



Caractéristiques du site

Le site d'environ 5,2 hectares est délimité à l'ouest par le boulevard des Martyrs Nantais, au nord par la rue de la Porte Gellée, à l'est par la rue des Boires qui dessert le complexe sportif Mangin Beaulieu et au sud par la voie ferrée.

Le site est occupé par l'ancienne usine Guillouard en cours de cessation d'activité, un ancien garage automobile utilisé comme lieu de médiation, un parking public temporaire, les centres techniques du service des espaces verts et du pôle de proximité Nantes Loire et

au sud du site par des logements et un centre de formation.

Objectifs d'aménagement

Le renouvellement de ce secteur situé à proximité immédiate du tramway, des équipements publics et des commerces est l'occasion de poursuivre la transformation engagée le long du boulevard des Martyrs Nantais dans le respect de l'histoire des lieux et du patrimoine industriel.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le projet porte sur la constitution d'un îlot urbain accueillant des fonctions mixtes en lien avec le faubourg très bien desservi par les transports en commun (lignes 2 et 3 du tramway et chronobus C5). Ce secteur est un lieu privilégié, par sa position, son histoire et sa forme, pour l'accueil de lieux de production en ville (artisanat, économie circulaire...) dans le cadre d'une zone mixte comprenant des bureaux, des activités, des équipements, des locaux de logistique urbaine du dernier km et des logements (dont des logements sociaux et abordables).

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet créera des perméabilités : une perméabilité est-ouest à dominante piétonne mettant en valeur le bâtiment d'entrée de l'usine et les halles attenante Colonne vertébrale du nouveau quartier ; et trois nouvelles liaisons nord-sud ouvrant le site de Guillouard. Ces liaisons desserviront également des lieux de rencontre et des espaces végétalisés à l'intérieur de l'îlot B.

Les autres axes seront valorisés. Une réflexion sur le parvis enherbé du stade et le tracé de la rue des Boires sera engagée, préservant les fonctionnalités du complexe sportif et renforçant les usages de l'espace vert.

Sur le plan patrimonial, le projet préservera le caractère de l'architecture industrielle, notamment la façade et le gabarit des halles sur le boulevard des Martyrs Nantais (photo n° 1) La mise en valeur de tout ou partie des halles pourra être pensée dans l'esprit d'un gabarit industriel, d'une ligne de ciel reprenant les principales caractéristiques de l'existant.

Les maisons situées aux 15, 17, 19 rue du Bois Joli, caractéristiques de l'ambiance du quartier du faubourg, sont protégées par une séquence urbaine de type 1 (photo n° 2).

Sur le plan architectural, pour l'îlot B, l'objectif est de reconstituer l'esprit de "domaine" que constituait jusque-là l'emprise industrielle de la société Guillouard. Par ailleurs, l'orientation des nouvelles constructions offrira des vues et un ensoleillement favorable.

Une hauteur sous plafond confortable des logements sera privilégiée (au moins 2,70 mètres) afin de favoriser leur qualité et leur meilleure habitabilité.



C - Garantir la qualité environnementale

Sur le plan environnemental, les perméabilités du projet pourront être accompagnées d'une présence du végétal favorisant ainsi la nature en ville. Ces perméabilités permettront d'affirmer les continuités nord-sud cheminant vers la Loire et de mettre en relation des espaces publics du quartier (place Wattignies, Jardin des Fonderies, stade, véloroute, etc.). Dans la partie est, le projet conservera l'alignement d'arbres de l'actuelle rue des Boires et l'espace vert sera réaménagé devant le stade pour y développer différents usages. Enfin, les arbres situés rue du Bois Joli seront conservés.

Sur le plan de la prévention des risques, au regard du passé industriel où une forte présence de polluants a été constatée, un process de remise en état des sols devra donc être préalablement engagé avant toute réurbanisation du site.

Enfin, pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, un coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque sous-secteur A, B, C avec un objectif de 0.3.

- Îlot C : de 4000 à 5000 m² de surface de plancher à vocation mixte.

La part de surface de plancher dédiée aux logements devra comprendre 35 % de logements locatifs sociaux, 10 des 35 % pouvant être réalisés sous forme de logements abordables, majoritairement en accession.

Les objectifs de mixité sociale s'appliquent à l'échelle de chaque secteur de programmation.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 5.2 hectares

Programmation : zone mixte de bureaux, d'activités, d'équipements et de logements.
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale comprise entre 34 000 et 37 000 m² (hors ensemble patrimonial à mettre en valeur) répartie ainsi :

- Îlot A : de 5000 à 7000 m² de surface de plancher à vocation mixte et reconstitution d'une offre de stationnement à usage public dans l'environnement immédiat ;

- Îlot B : environ 26 000m² de surface de plancher à vocation mixte

Îlot B1 : 3 350 m² de surface de plancher à vocation mixte ;

Îlot B2 : 24300m² de surface plancher comprenant :

-22 600m² de surface plancher neuve

-1 700m² de surface plancher correspondant à l'ensemble patrimonial à mettre en valeur

Au total, l'Îlot B2 devra comprendre :

- 1 500 m² de surface de plancher minimum devront être dédiés à l'activité artisanale et/ou à l'économie circulaire et/ou à des équipements culturels et/ou à de la logistique urbaine ;

- 45% de la surface de plancher devra être dédiés aux logements familiaux.

