

QUEL DEVENIR
POUR LE SITE

CAP 44

LES GRANDS MOULINS DE LOIRE ?

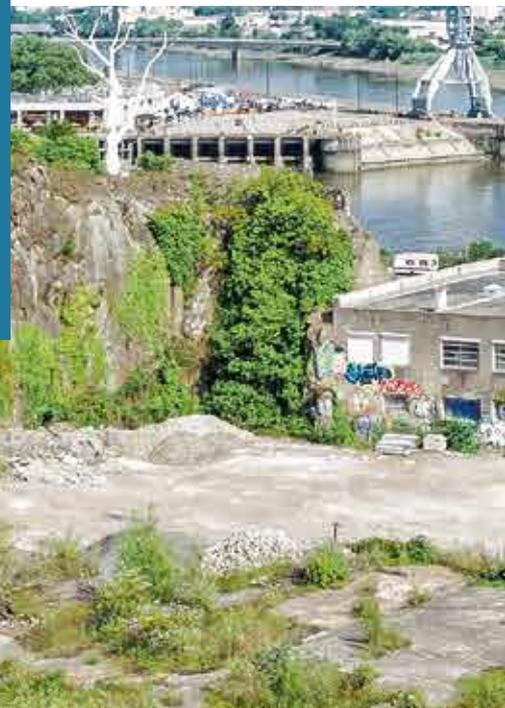


Le Bas-Chantenay est l'un des sites emblématiques de Nantes. Avec l'île de Nantes, Pirmil-les-Isles, Petite Hollande - Bord de Loire, c'est l'un des principaux projets urbains de la nouvelle centralité métropolitaine, qui va se développer dans la continuité des engagements pour la Loire.

Le Bas-Chantenay appelle un projet urbain exceptionnel, tourné vers la reconquête des rives, respectueux des spécificités du site et de son patrimoine, valorisant son potentiel économique, d'habitat, culturel et de loisirs. Il vise à requalifier la diversité de ses espaces et donner une très large place à la nature en ville.

Témoin du passé industriel et trait d'union entre la Loire et le projet de jardin extraordinaire de l'Arbre aux Hérons, le site du CAP 44 – les grands moulins de Loire doit faire face à son avenir. A penser dans le contexte global du secteur carrière, le bâtiment et ses usages posent à ce jour question : Quel devenir pour le site CAP 44 - les grands moulins de Loire - demain ?

Afin d'aider les élus sur le scénario à retenir, la Ville de Nantes et Nantes Métropole ont souhaité organiser une concertation citoyenne.



Concertation : mode d'emploi

Quelle est l'histoire de ce site et quels usages l'ont marqué à travers l'histoire ? Dans quel contexte urbain se situe-t-il aujourd'hui ? Quels scénarios possibles pour son devenir ? Pour échanger, dialoguer sur ces questions, des architectes, urbanistes, paysagistes, experts ou encore témoins proposeront, le temps d'une conférence ou d'une table ronde, de présenter le site et de partager leur expertise et points de vue (pour nourrir la réflexion des nantais.es).

CONFÉRENCE :

« Contexte et présentation des enjeux, 3 scénarios possibles »

Le compte rendu sera disponible sur nantesco.fr

TABLE RONDE :

« Réflexion et partage autour des futurs usages du site »

Le compte rendu sera disponible sur nantesco.fr

Chacun peut donner son point de vue

Du 29 mars au 30 avril, les nantais pourront participer à ce dialogue citoyen en proposant leur propre vision du devenir du site CAP 44 et répondre à la question suivante : *Quels usages imagineriez-vous sur le site CAP 44 – les grands moulins de Loire ? Et quel niveau de transformation du bâtiment ces usages induiraient-ils, en cohérence avec l'aménagement du secteur de la carrière dans sa globalité ?*

Ces réponses prendront la forme de contributions individuelles ou collectives et permettront de faire apparaître une pluralité de points de vue sur le sujet.

Pour contribuer :

- Les contributions individuelles sont possibles directement sur nantesco.fr.
- Les cahiers d'acteurs sont à télécharger sur le site nantes&co.fr et à renvoyer à l'adresse : bas-chantenay@nantesmetropoles.fr

Ils seront ensuite mis en ligne sur le site nantesco.fr

Une commission citoyenne la plus neutre possible

Une commission de 12 citoyens volontaires a été mise en place. La plus neutre possible, elle est chargée de faire la synthèse à partir des différentes contributions entendues et recueillies (conférence et de la table ronde, contributions numériques déposées sur le site nantes&co) et rédiger un avis citoyen. Pour cela elle travaillera d'avril à juin. L'avis citoyen devra exposer le « pour » et le « contre » de chaque scénario, c'est à dire la préservation, le maintien partiel ou la démolition, du site Cap 44 – les grands moulins de Loire, au regard des usages du secteur demain. Cet avis est une aide à la décision : il sera remis aux élus début juin.

Une réponse argumentée

A l'été 2018, les élus reviennent vers les habitants et les acteurs pour exposer leur décision de manière argumentée.



Le projet du Bas Chantenay

De Roche-Maurice aux Salorges à l'Ouest de Nantes, le territoire du Bas-Chantenay s'étire sur près de 3 km. Un secteur de 150 hectares, tout en longueur, entre Loire et coteau ; un paysage singulier, coupé en deux par la voie ferrée, qui voit se côtoyer habitat ancien, industries et entreprises tertiaires. En prise directe avec le centre historique, le Bas-Chantenay constitue un secteur essentiel à l'essor de la dynamique nantaise. Avec l'île de Nantes, Pirmil-Les Isles et le projet Bords de Loire - Petite Hollande, c'est l'un des projets urbains de la nouvelle centralité métropolitaine qui se développera de part et d'autre de la Loire.

Vivre les quais

L'un des axes majeurs qui irrigue cette nouvelle centralité, ce sont les quais de Loire. Une continuité depuis la Gare de Nantes jusqu'à Roche Maurice, rythmée par des paysages et des usages différents : on habite, on se promène, on

travaille sur les quais. Des quais qui font également le lien avec d'autres projets urbains : l'île de Nantes et Pirmil-Les Isles, mais aussi le Grand Bellevue à l'Ouest ou Feydeau-Commerce à l'Est. Dans cette continuité, CAP 44 constitue une séquence de quai marquée par l'histoire industrielle du site.

Deux enjeux majeurs

Tout en gardant son identité, le secteur est appelé à se transformer en s'appuyant sur deux enjeux majeurs : la construction d'un quartier mixte incluant bureaux, commerces, logements ; le soutien et le développement d'activités industrielles, économiques et de loisirs.

De son passé industriel et portuaire, le Bas-Chantenay conserve des traces tangibles, un patrimoine bâti remarquable qui imprègne le paysage. Pour Bernard Reichen, urbaniste en charge du projet, « il y a une grande nécessité de protéger ce patrimoine et de (ré)insérer dans le projet les patrimoines de l'industrie qui marquent ce territoire. »

la Loire. Il met en scène le grand territoire vu du dessus : la Loire, les silos, les fonderies, les grues... Il propose une découverte culturelle du Bas-Chantenay en reliant les lieux d'intérêts : square Maurice Schwob, musée Jules-Verne, place Jean-Macé... jusqu'au Grand Bellevue.

Le parcours de la ville fait partie du grand réseau cyclable européen dont l'achèvement est prévu pour 2020. Ce tracé est déjà existant sur la limite Nord de la plaine industrielle : boulevard de Chevreul et Maréchal Juin, connecté à la gare de Chantenay. Le parcours empruntera également la rue des Usines afin d'offrir un accès en mode doux rapide et sécurisé aux entreprises installées au bord du fleuve.

Le parcours de la Loire permettra d'aller travailler en vélo ou à pied, de retrouver un contact à la Loire et de faire connaître le « patrimoine » industriel du site : grues du Port Maritime, grue noire, salle à tracer, fonderies... Les cales seront créées ou valorisées. Associées à des projets économiques, elles deviendront des nouveaux lieux de rencontre, d'échanges et d'activités culturelles...

Trois parcours...

Le parcours du coteau exploite toutes les ressources d'un belvédère ouvert sur



La cale de la Carrière

Point ultime à l'est du Sillon de Bretagne, le site de la carrière constitue un espace unique dans la ville, premier acte du futur parc de la Loire installé sur les trois rives. Lieu d'exploitation de la pierre à partir du XVI^e siècle, occupé ensuite par l'industrie de la bière de 1900 à 1985, puis abandonné depuis lors, il est appelé maintenant à devenir un grand lieu de la vie sociale. À la confluence des trois parcours imaginés par Bernard Reichen, cet espace de 3,5 hectares, en friche depuis 1985, sera transformé demain en un jardin extraordinaire qui accueillera l'Arbre aux Hérons, une structure monumentale de 35 mètres de haut imaginée par la Compagnie des Machines.





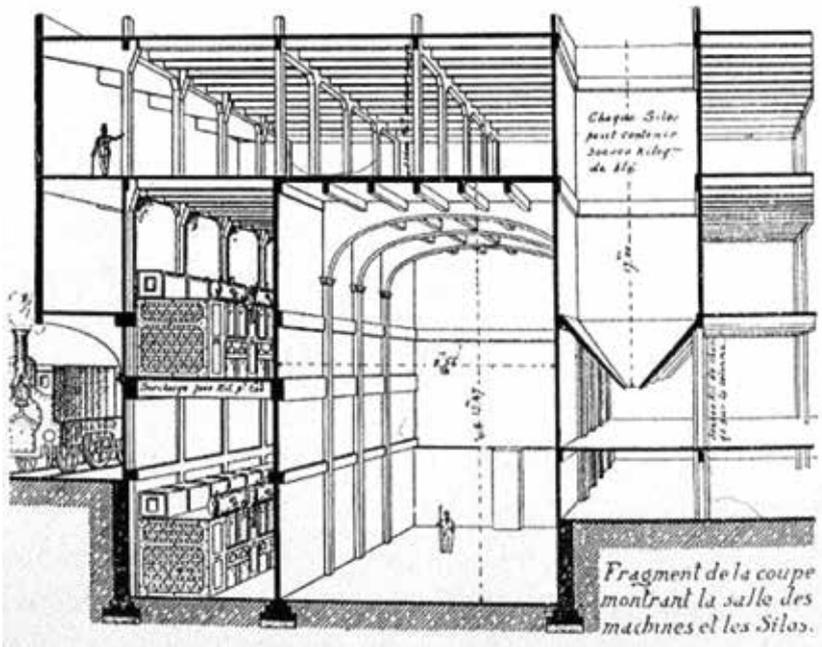
1895 : le bâtiment en construction.

Les Grands Moulins de Loire, patrimoine industriel

CAP 44 - les Grands moulins de Loire est construit en béton armé. Ce procédé, révolutionnaire pour l'époque, fait du bâtiment l'un des trois immeubles modernes nantais en béton les plus connus au niveau international, avec la cité Le Corbusier à Rezé et l'usine des Batignolles.

En 1895, les Grands Moulins de Nantes s'installent face à la carrière en bord de Loire, sur des quais qui accueillent alors une activité industrielle et navale florissante. Partout, des bateaux à quai et des hangars de stockage, sont disposés en parallèle du fleuve pour faciliter chargements et déchargements. Innovation majeure à l'époque, Les Grands Moulins de Nantes font construire le premier bâtiment en béton armé du monde selon le procédé Hennebique. Conçue par les architectes Lenoir, Estève et Leroux, la structure d'origine est d'une grande

finesse : des poteaux évasés pour recevoir des poutres sont complétés par des solives et par un platelage⁽¹⁾ plan ou voûté. Ce système constructif permettait à la fois de porter des charges importantes et de créer les aménagements nécessaires à la machinerie complexe de la minoterie. L'idée neuve : il s'agit bien d'un monolithe⁽²⁾ et non d'une technique d'assemblage. Le béton armé « à l'épreuve du feu », comme l'indique le logo du bâtiment, a fait son apparition. Au final : c'est un grand bâtiment de 63 m de long par 25 m de haut et 24 m de profondeur.



Fragment de la coupe du bâtiment montrant la salle des machines et les silos.



L'état initial du bâtiment.

Un bâtiment fonctionnel sur six niveaux

Le bâtiment est avant tout fonctionnel, conçu pour répondre spécifiquement à un besoin industriel: la production de farine. Il est construit sur six niveaux, selon une trame régulière de cinq travées. Seule la travée nord est différente avec la présence d'une rue couverte en rez-de-chaussée, raccordée au train et bordée par un quai situé au niveau du rez-de-chaussée surélevé. « Cette rue permettait le chargement de la production dans des camions hippomobiles, puis routiers, depuis les trémies du premier étage, voire du deuxième étage à l'angle nord-ouest du bâtiment. Ces trémies étaient reliées aux silos occupant verticalement quatre étages. Attenantes à ces silos, dans la partie Est du bâtiment, des machines à vapeur alimentées au charbon produisaient l'énergie nécessaire à l'entraînement d'une roue de neuf mètres de diamètre. Cette roue entraînait à son tour les nombreux systèmes de transport et de distribution du grain aux étages, où son nettoyage, sa mouture et divers autres traitements étaient réalisés. »⁽³⁾

Quelques points singuliers sont ainsi directement liés à la fonction du bâtiment, offrant des perspectives de hauteurs et de formes tout à fait spécifiques : des silos à blé sur quatre étages, une voûte transversale accueillant la

salle des machines, de vastes halles sur la toiture, sans doute pour stocker certains produits...

Effacer l'esthétique d'origine

La minoterie fonctionne jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. Après avoir été utilisée comme lieu de stockage par la Coopérative Agricole de Nantes, elle est ensuite vendue et aménagée en immeuble de bureaux dans les années 1970.

Le bâtiment est alors totalement habillé en effaçant l'esthétique d'origine, mais aussi profondément transformé: « chemisage » des poteaux et des dalles pour répondre aux exigences de la fonction tertiaire, mais aussi pour pallier le vieillissement du béton d'origine; démolition des allèges⁽⁴⁾ et recalibrage des fenêtres pour composer le mur rideau réalisé en bardage métallique... Le traitement au feu et la création de faux plafonds de grande hauteur complètent la transformation du bâtiment pour un usage tertiaire.

C'est cet état, installé en 1974, qui constitue aujourd'hui « l'état initial » du projet, la transformation ayant été trop radicale pour retrouver l'architecture première du bâtiment.

Le blé est acheminé par voie fluviale

La proximité de la Loire est indispensable à l'activité industrielle. Jusqu'à la Seconde Guerre Mondiale, La société des Grands Moulins de Loire regroupe cinq minoteries : quai Saint-Louis et boulevard Victor Hugo à Nantes, Bouvron, Machecoul et Pornic. Le blé est acheminé par voie fluviale jusqu'au quai Saint-Louis d'où il repart vers les minoteries par petits bateaux (Pornic) ou par wagons (Bouvron, Machecoul).

Source : <http://www.patrimoine.paysdelaloire.fr/patrimoine/detail-notices/IA44005215/>

⁽¹⁾ Platelage : Plancher de charpente

⁽²⁾ Monolithe : Élément construit d'un seul bloc

⁽²⁾ Source : <http://www.patrimoine.paysdelaloire.fr/patrimoine/detail-notices/IA44005215/>

⁽³⁾ Allège : partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre

Trois hypothèses

Préserver, transformer ou démolir le bâtiment ?

Où en est-on ? À ce stade, le projet de la carrière Chantenay se concentre sur la création du jardin, la mise en place du parcours des coteaux, la transformation des réseaux de mobilité et l'installation de l'Arbre aux Hérons.

Décision a été prise de détruire le parking silo installé sur le quai et les bâtiments annexes situés au pied de la

pointe Est de la falaise. Quant au devenir de CAP 44, il fait l'objet de trois hypothèses mises au débat : préserver, transformer ou démolir le bâtiment.

En filigrane, ces hypothèses soulèvent la question de conserver des espaces en bord de Loire et de développer de nouveaux usages en lien avec le fleuve et l'Arbre aux Hérons.

Des travaux en commun

Quelle que soit la solution adoptée pour l'avenir du bâtiment, un certain nombre de travaux seront communs aux trois hypothèses :

- Acquisition
- Désamiantage
- Démolition (totale ou partielle)
- Aménagement des quais
- Voirie

Dans le cas d'une restitution du bâtiment pour conservation ou transformation, il faudra ajouter :

- Curage (équivalent du gros œuvre dans la construction)
- Aménagements intérieurs.
- Aménagements nécessaires selon les usages (comme pour une construction)

Le bâtiment offre actuellement des plateaux de 1 400 m² environ pour une surface globale de 8 000 m².

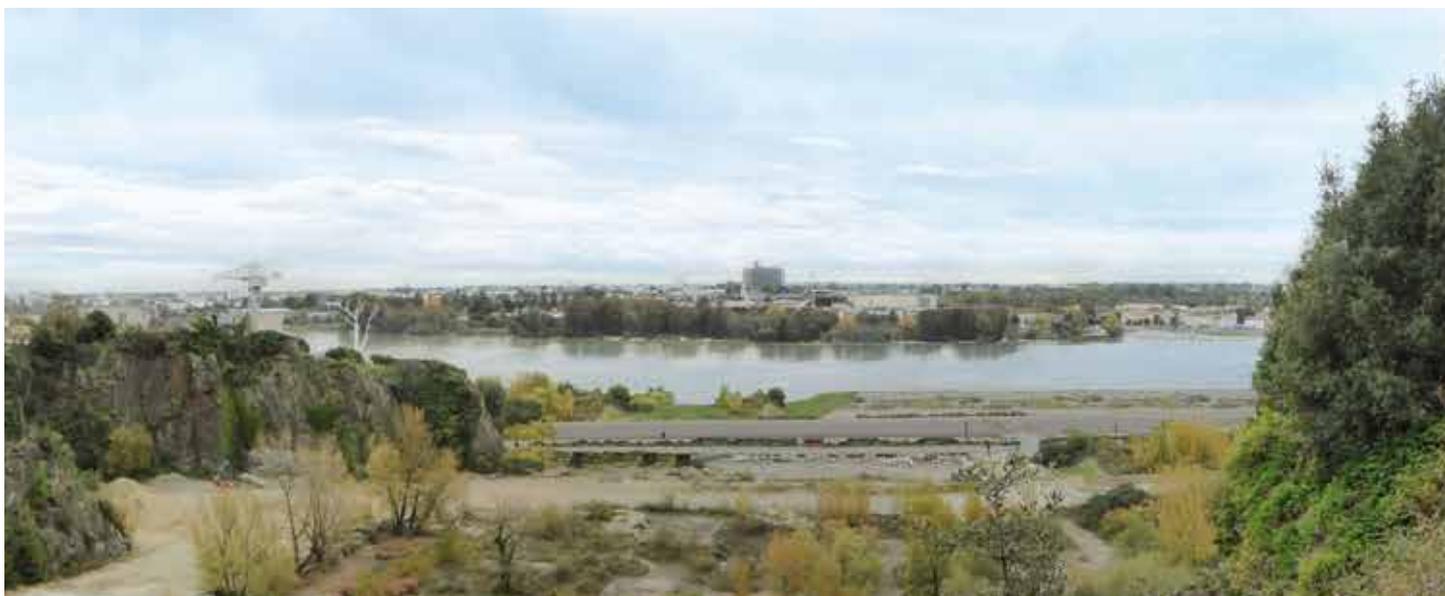
Hypothèse 1 : **Préserver la volumétrie de CAP 44**



Hypothèse 2 : **Transformer CAP 44**



Hypothèse 3 : **Démolir CAP 44**



Préserver la volumétrie de CAP 44

Au vu de l'état des bétons d'origine et des transformations réalisées en 1974, retrouver l'état initial du bâtiment de 1895 n'est pas réalisable. Il faut donc partir de l'état actuel. Une fois enlevé le mur-rideau, la structure du bâtiment, fonctionnelle rappelons-le, apparaîtra nue, sans éléments d'ornement particuliers, « *comme un casier à bouteilles* » souligne Bernard Reichen, urbaniste du projet.

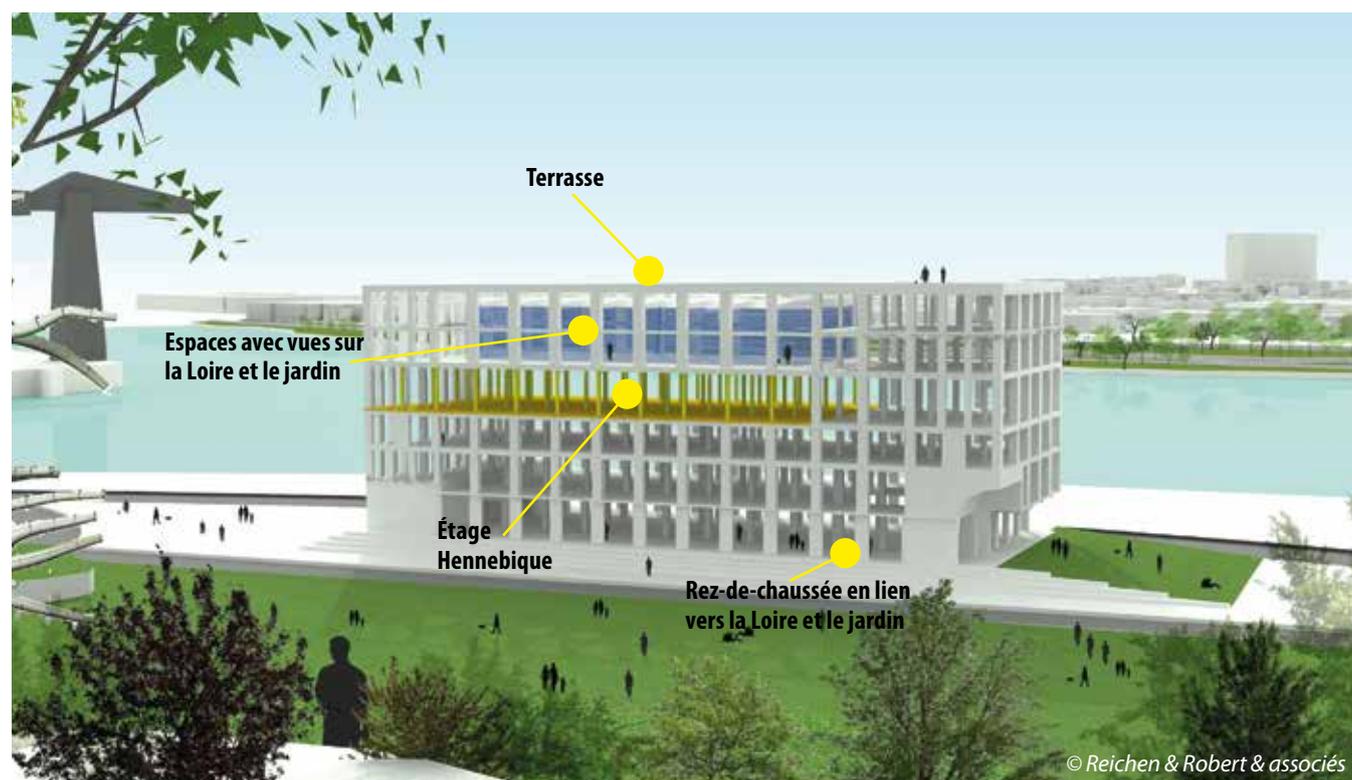
Restituer les éléments de patrimoine

Transformer, oui, mais en restituant les éléments patrimoniaux majeurs du bâtiment, en particulier ceux relatifs au procédé de construction. Un étage « Hennebique » pourrait ainsi être rétabli en supprimant les interventions des années 70. « *L'hypothèse est possible à réaliser avec les techniques actuelles de traitement des bétons, à la condition que cet étage se situe au-dessus des étages renforcés des années 70. Cet étage Hennebique devra rester libre et continu pour mettre en évidence la qualité de la structure* » souligne Bernard Reichen.

Restituer les points singuliers est aussi une action envisageable : le porte-à-faux et la rue couverte existent toujours et les rajouts peuvent être démolis ; la rue couverte peut être associée à la salle voûtée pour créer un lieu exceptionnel...

Reconstruire l'image d'entrée sur Nantes en intervenant sur la façade ouest : Le porte-à-faux, les balcons latéraux, les percements de façade ou même la reconstruction des fenêtres à petits carreaux sont du domaine du possible.

À la remarque souvent entendue « CAP 44 est un bâtiment moche et sans intérêt », une réponse est possible tout en préservant la volumétrie : conserver l'intégralité du bâtiment en ajourant largement la façade pour en faire un filigrane de béton et en créant au second plan des espaces largement vitrés pour insuffler un sentiment de transparence. Dans ce cas, l'étage Hennebique serait plutôt situé au troisième étage.



Transformer CAP 44

L'idée pourrait être de transformer CAP 44 pour de nouveaux usages dans le respect de son histoire. Et en la matière, Nantes dispose de vrais savoir-faire.

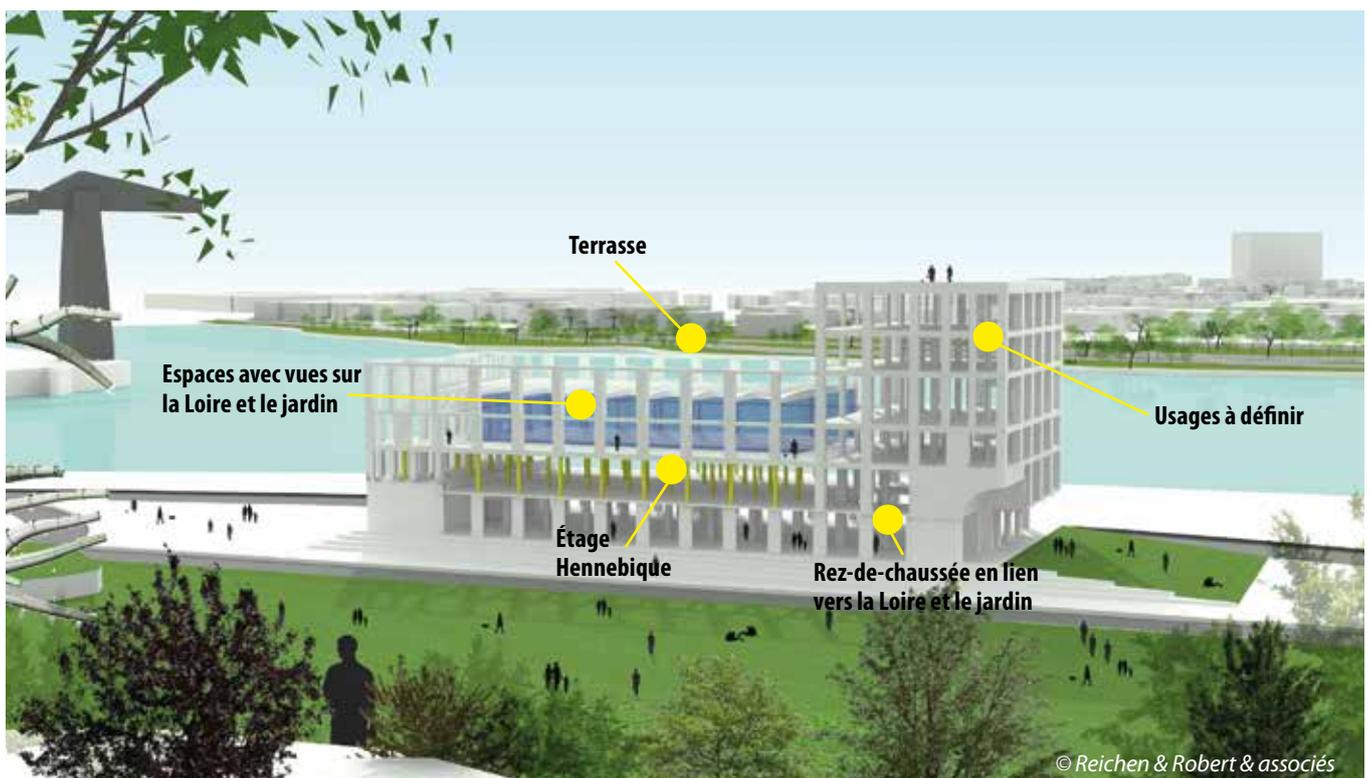
La transformation de CAP 44 est une hypothèse crédible : « *Transformer, c'est trouver un équilibre entre l'histoire (les histoires dans ce cas) et les attentes d'une nouvelle époque. C'est comme cela que se construisent les récits urbains au-delà d'une pensée patrimoniale associée à la notion d'objet unique* » explique Bernard Reichen.

Il est en effet possible d'écrêter le bâtiment. Concrètement, il s'agirait de supprimer deux à trois niveaux sur la partie Est, tout en conservant l'intégrité du volume de la partie ouest. L'horizon sur la Loire se retrouverait dégagé. Dans ce contexte, l'étage Hennebique serait situé au premier étage.

Ouvrir des perspectives sur le fleuve

Le premier reproche qui est fait au Cap 44 est d'enfermer l'espace de la carrière et d'empêcher la vue sur la Loire et la relation au quai. La démolition du parking à l'ouest et des bâtiments au pied de la falaise à l'est devrait ouvrir les perspectives sur le fleuve.

CAP 44 est un espace industriel flexible et évolutif qui peut supporter une nouvelle transformation tout en mettant en valeur son caractère historique.



Hypothèse 3

Démolir CAP 44

Ce scénario est celui du patrimoine géographique et des grands paysages du site. La démolition est proposée comme acte de projet. Cet effacement participe à une remise en lien entre deux monuments de nature qui se rejoignent ici : la Loire et le Sillon de Bretagne dont l'origine se trouve à la pointe du Raz et qui forme une grande diagonale rocheuse de plus de 300 km. Les vues se libèrent au profit de panoramas. Ainsi, depuis la partie haute, le square Schwob offre une découverte à 180°C de la vallée de la Loire qu'Etienne Coutant, concepteur de ce square inauguré en 1933, n'aurait probablement pas reniée. Le jardin de la carrière s'étend de manière plus évidente et fluide jusqu'à la Loire. La voirie automobile est repositionnée de la même façon que dans les scénarios précédents. Des usages légers, comme une plage verte, peuvent être envisagés en bord de Loire.

Cela permet ainsi, depuis la carrière, de masquer tant visuellement que phoniquement le flux (apaisé) de voitures et donc d'offrir une large vision du ciel et de la rive d'en face. Les vues depuis la Loire et la rive Sud pénètrent plus en profondeur et révèlent le front de taille et l'Arbre.

Ce scénario n'est pas incompatible avec une ou plusieurs constructions destinées à accueillir certains usages, mais en dehors de l'axe de vue ; il n'est pas incompatible non plus avec une conservation très mesurée de la structure béton du bâtiment, uniquement d'une petite partie Ouest, que l'on pourrait imaginer comme une « folie », squelette Hennebique révélé et colonisé par le jardin.

La voirie déplacée au bord de la Loire

Le quai du Marquis de l'Aiguillon et le boulevard de Cardiff seront dévoyés sur le quai en bord de Loire. L'espace du jardin sera ainsi agrandi et mis en valeur et la carrière protégée des bruits routiers. C'est un nouveau paysage qui va s'installer ; les vues vont s'ouvrir sur la Loire, permettant la découverte simultanée de l'Arbre aux Hérons et de la grue Titan.



*Croquis du jardin
extraordinaire de l'arbre
aux hérons.*

Quels usages imaginez-vous pour le site du CAP 44 ?

Les futurs usages du site CAP 44 doivent être étroitement liés au projet global d'aménagement de la carrière, avec l'Arbre aux Hérons et du jardin extraordinaire, mais aussi avec la présence de la Loire et la proximité du nouveau quartier Bas-Chantenay.



Lieux ouverts au public



Lieux d'exposition



Hôtellerie



Restauration



Espace de déambulation



Espaces de réception



Belvédère

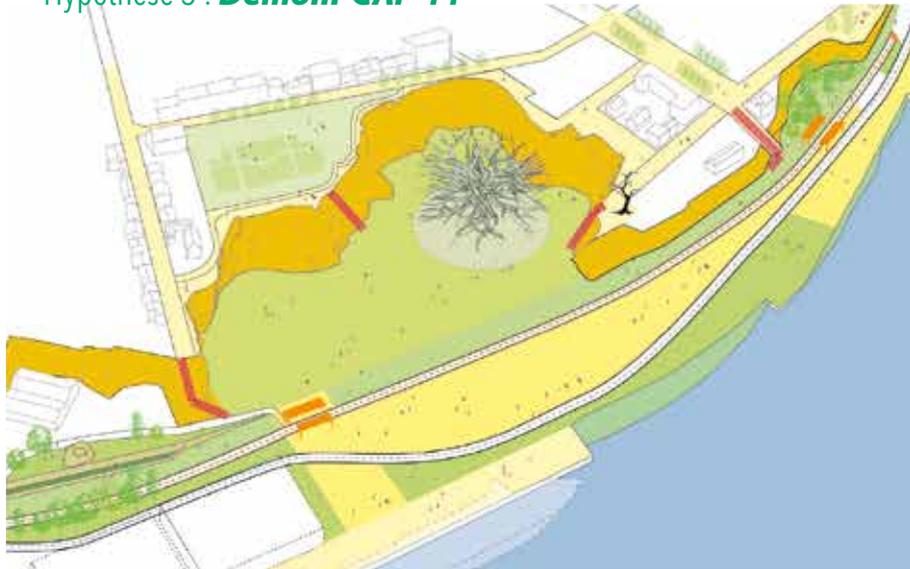
Hypothèse 1 : **Préserver la volumétrie de CAP 44**



Hypothèse 2 : **Transformer CAP 44**



Hypothèse 3 : **Démolir CAP 44**





Réhabiliter pour de nouveaux usages : un savoir-faire nantais

La manufacture des tabacs

La Manufacture des Tabacs, construite à partir de 1857, est réhabilitée en 1983. Les architectes ont ainsi remodelé cet espace, tout en conservant les traces de l'histoire de sa première fonction usinière. Les structures existantes ont ainsi été mises en valeur, alors que l'utilisation du verre et des couleurs a permis de casser une trame uniforme du bâti. Les 25 000 m² de bâtiments industriels sont convertis en quatre-vingts logements HLM, une auberge de jeunesse, un centre de la petite enfance, un pôle associatif et des services municipaux où travaillent environ 400 agents. C'est une opération qui a répondu clairement à une demande sociale. L'impact de cette réhabilitation a

été net sur la vie du quartier, entre la gare (d'Orléans) et la rue de Coulmiers.

Source : Rapport d'enquête « Habiter un patrimoine réhabilité ». La Manu a 30 ans Amélie Nicolas, docteure en Sociologie, chercheur au LAUA, Ensa Nantes, maître-assistant associé à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes / Octobre 2013.

Geneviève, habitante :
« C'est un quartier dans le quartier, une petite ville dans la ville. On a les avantages de la ville sans les inconvénients. C'est un îlot familial et tranquille. Ici, je suis chez moi. »

AIA life designers

Fondée à Nantes en 1965, l'agence AIA LIFE DESIGNERS a choisi de s'installer sur les bords de Loire dans l'ancienne salle à tracer des chantiers Dubigeon. Pascal Fourier, architecte associé du groupe : « Nous avons vraiment rencontré ce bâtiment, un patrimoine collectif qui appartient à l'histoire de la Navale. Son plancher de 900 m² est classé patrimoine nantais au titre du Plan Local d'Urbanisme. Nous avons commencé par faire un diagnostic approfondi de la structure du bâtiment et imaginer comment il pouvait nous accueillir. Nous avons deux axes : nous assurer de la pérennité de l'ouvrage et conserver le plancher de la salle à tracer. Le bâtiment, rudimentaire sur un plan constructif, était très fragilisé dans sa struc-

ture porteuse réalisée en béton et datant de 1915. Nous avons soigné et réparé son ossature. Nous avons ensuite travaillé sur son enveloppe avec un objectif de performance énergétique et d'apport de lumière naturelle. Nous avons utilisé la capacité énergétique de la Loire et le couloir de vent qui permet de rafraîchir le bâtiment en été. Au final, nous avons transformé ce bâtiment de 2 700 m² pour un nouveau cycle de vie. Il accueille aujourd'hui 250 personnes dans de très bonnes conditions d'espace et de confort de travail. Nous nous sentons dans la ville et ressentons une certaine fierté de travailler dans ce lieu exceptionnel. »

LU

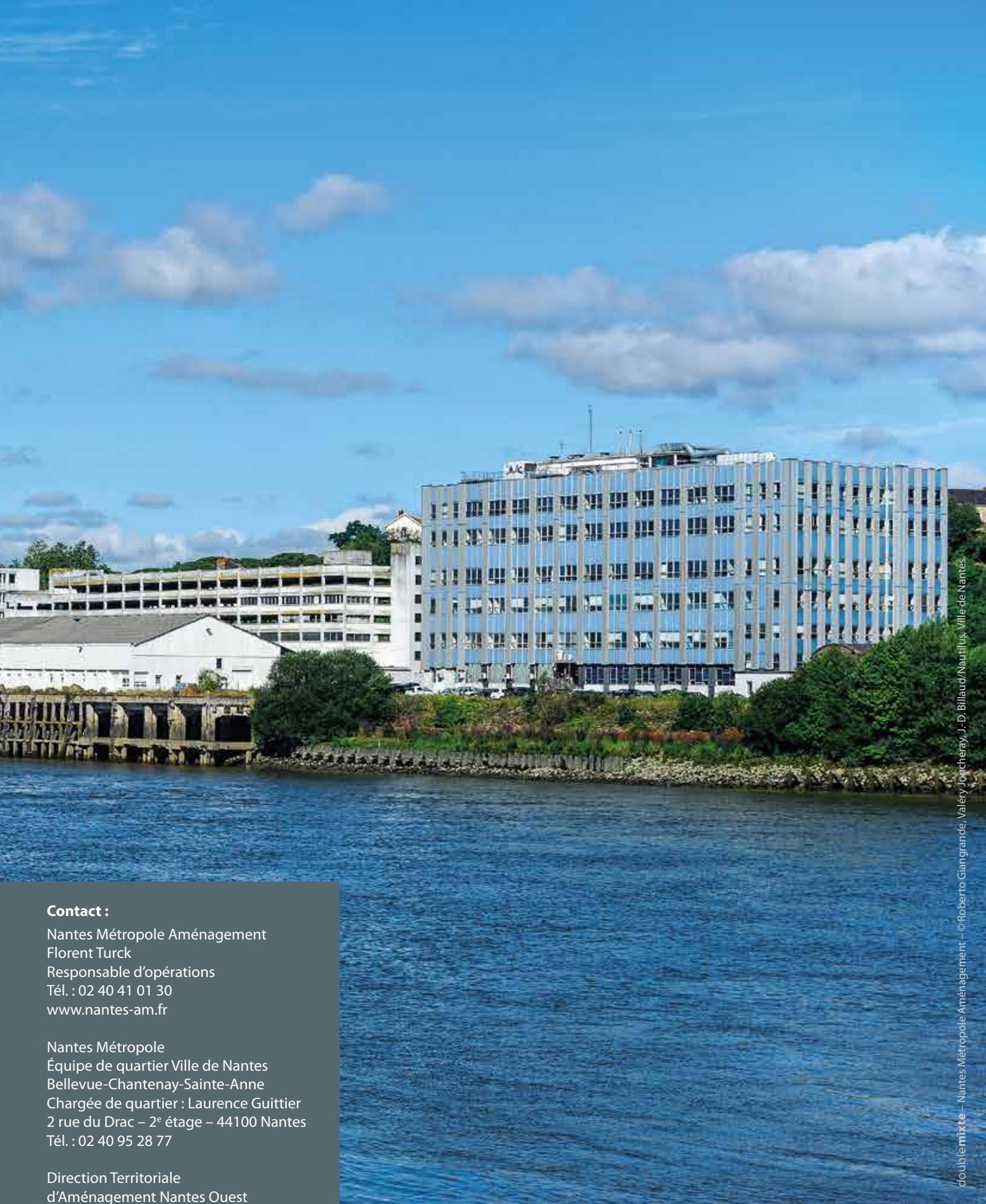
Patrick Gyger, directeur du Lieu Unique : « L'usine LU est un bâtiment emblématique de l'histoire industrielle nantaise. En 1990, la Ville de Nantes décide de le conserver, sans avoir encore de projet bien défini. Après les Allumées de 1994, Jean Blaise, alors à la tête du centre de recherche pour le développement culturel (CRDC), a cette idée d'y installer un projet culturel. Les travaux conduits par l'architecte Patrick Bouchain vont se dérouler avec l'équipe en place. L'idée : modifier le moins possible le bâtiment existant pour créer un lieu malléable, où rien n'est figé et tout est possible. Aujourd'hui, une centaine de personnes travaille ici chaque jour. La tour, visible de loin, constitue un signe fort dans la ville dont bénéficie le Lieu Unique. »



Le parc des chantiers construit sur l'ancien site des chantiers navals

Emblème du patrimoine portuaire de la ville, l'ancien site des chantiers navals sur l'Île de Nantes est devenu un haut lieu de promenade et de tourisme culturel qui offre désormais de nouveaux espaces de détente et de loisirs en bord de Loire. Ce grand parc public urbain est également devenu un lieu d'accueil de manifestations, événements, activités pérennes ou temporaires.





Contact :

Nantes Métropole Aménagement
Florent Turck
Responsable d'opérations
Tél. : 02 40 41 01 30
www.nantes-am.fr

Nantes Métropole
Équipe de quartier Ville de Nantes
Bellevue-Chantenay-Sainte-Anne
Chargée de quartier : Laurence Guittier
2 rue du Drac – 2^e étage – 44100 Nantes
Tél. : 02 40 95 28 77

Direction Territoriale
d'Aménagement Nantes Ouest
Département du Développement Urbain
Direction Générale Déléguée
à la Cohérence Territoriale
Nantes Métropole et Ville de Nantes
Chef de projet : Vincent Morandeau
2 cours du Champ-de-Mars – 44923 Nantes Cedex 9
Tél. : 02 40 99 49 60

bas-chantenay@nantesmetropole.fr

