

L'opération Orléans, la continuité de l'opération Boucherie

L'opération Orléans, en bordure du cours des Cinquante Otages et desservie par deux lignes de tramway, achèvera de restructurer l'îlot Boucherie avec la construction d'un nouvel ensemble mixte, logements et commerces.

Immeuble original dû aux architectes Borel et Péligrino, l'opération Boucherie comprend des commerces et des logements, 28 en copropriété et 8 en location sociale. C'est le groupe Marignan Immobilier qui l'a construit. Habitat : 1 450 m², répartis sur trois niveaux / Hémisphère sud : 850 m²



Une démolition nécessaire

La démolition de l'immeuble actuel est nécessaire pour des raisons de sécurité, parce qu'il n'est pas possible de le restaurer. Les études architecturales ont révélé que l'immeuble, construit en partie sur le rocher et en partie sur le marais, en bordure de l'ancien lit de l'Erdre, se déstructure et présente un risque d'affaissement, de bascule sur l'allée d'Orléans. Ce sont des problèmes structurels et évolutifs : les fissures nombreuses et profondes se creusent au fil du temps du fait du mouvement du sol, les structures de bois se désagrègent, sans oublier la présence d'amiante dans le bâtiment.



Le dynamisme commercial du centre-ville continue son développement

La future surface commerciale de l'opération Orléans sera de 1000 m². Cette nouvelle offre commerciale vient compléter les projets en cours dans le centre-ville, renforçant son dynamisme commercial et le développement de son attractivité par rapport à la périphérie.

Au total, ce sont près de 20 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires qui vont s'implanter dans le centre-ville. Des opérations intégrées dans le tissu urbain et porteuses d'une offre adaptée aux attentes des consommateurs.

Bientôt, en cœur de Nantes

- Plus de 3 500 m² (art contemporain, mobilier, design, bio, centre de bien-être) avec la transformation de l'ancienne Caserne Lafayette en surfaces commerciales.
- Près de 12 000 m² supplémentaires proposant une enseigne alimentaire et une enseigne européenne de biens de consommation, avec l'immeuble Carré Feydeau.
- Projet Passage Pommeraye/Presse Océan sous réserve de l'accord de la copropriété.
- La restructuration des anciennes Galeries Lafayette.

Sauvegarder et mettre en valeur le centre-ville

Les travaux sur l'îlot d'Orléans s'inscrivent dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre-ville, répondant à la loi, qui vise à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans une démarche d'urbanisme qualitatif. Une démarche qui, tout en préservant architecture et cadre bâti, permet une évolution harmonieuse des quartiers anciens.

CŒUR DE NANTES ILOT ORLÉANS

2011 >>> 2014 // Journal d'information à destination des habitants, usagers et commerçants du centre-ville // juin 2011 // N°1

Nouveaux commerces et logements en centre-ville



Le centre-ville de Nantes doit franchir un cap pour devenir un véritable cœur d'agglomération. Au cours des trois prochaines années, les projets vont se multiplier et s'accélérer. Ils répondent à un seul et même objectif, doter l'agglomération d'un centre à la hauteur de son ambition.

Nantes Métropole, qui a été élue Capitale Verte de l'Europe pour 2013, va ainsi se hisser au rang des grandes métropoles européennes à forte qualité de vie. Pour ce faire, les leviers qui stimulent l'attractivité d'un territoire : habitat, commerce, tourisme et culture, espaces publics et déplacements sont actionnés. L'opération îlot Orléans, présentée aujourd'hui, en est une nouvelle illustration.

Le projet d'Orléans prévoit la construction de 21 logements et la rénovation de 4 logements sur la rue de l'Arche Sèche, avec la construction d'un parking souterrain de 32 places et d'une surface commerciale de 1000 m² en rez-de-chaussée.

Le projet est réalisé par le promoteur Nexity avec l'architecte Jean-François Revert. L'opération est constituée de deux petits immeubles posés sur le socle des commerces et reprend ainsi l'échelle et le rythme des façades du cours des Cinquante Otages. Il établit un dialogue avec le patrimoine médiéval (mur et tour du Haut-Pas), avec les immeubles

classiques riverains et les réalisations récentes (les réalisations déjà accomplies sur Boucherie 1, architectes Borel et Péligrino abritant aujourd'hui les enseignes Habitat et Hémisphère Sud). La pierre de Richemont, utilisée pour une partie du bâtiment, contribue à l'intégration du projet dans la continuité du cours des Cinquante Otages.

2011 > 2014 les grandes étapes de l'opération

- Le projet îlot Orléans entre aujourd'hui dans une nouvelle phase avec sa déconstruction. La première phase de travaux est dédiée au désamiantage du site. L'ensemble, qui comprend l'immeuble « Au Tisserand Breton » et « l'Ancien Casier judiciaire », sera ensuite démolit cet été. La déconstruction va durer cinq mois.
- Des sondages archéologiques sont programmés après cette phase.
- Les travaux de construction de la nouvelle opération Orléans devraient débuter au début de l'année 2012 pour une livraison de l'ensemble du projet en 2014.

Découvrir l'opération Orléans

L'opération Orléans concerne l'immeuble dit du Tisserand Breton, l'Ancien Casier Judiciaire, l'ancien salon de coiffure rue Beaurepaire et le 16, rue de l'Arche Sèche. Ce projet a fait l'objet de plusieurs esquisses. L'opération dessinée aujourd'hui est respectueuse du site et de son histoire. Les murs médiévaux mis en valeur seront visibles depuis l'espace public (en haut de l'escalier de Beaurepaire).



Nouveaux logements et nouveaux commerces sur le cours des Cinquante Otages

L'opération Orléans, c'est 25 logements et 1000 m² de commerces, 32 places de stationnement, conformes au Plan Local d'Urbanisme, un immeuble construit selon les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), livraison fin 2014.

Dans le cadre de la nouvelle opération Orléans, deux niveaux de 500 m² chacun, seront consacrés aux commerces et renforceront ainsi l'animation du cours des Cinquante Otages.

Des logements bioclimatiques

Les principales recherches menées sur le logement portent aujourd'hui sur les économies d'énergie. L'opération Orléans sera centrée sur cet objectif de réduction des consommations. Sur le plan architectural, la solution du « bouclier thermique » a été retenue. Les façades sont isolées par des murs épais ou des jardins d'hiver qui protègent des intempéries, à l'image de l'architecture traditionnelle des ports.

« Le nouvel immeuble est une opération BBC. Il sera doté d'une large verrière en façade qui offrira un apport solaire important. Il renforce également l'offre de commerce en centre-ville. »

Claude Charbertier, directeur de Nexity à Nantes.

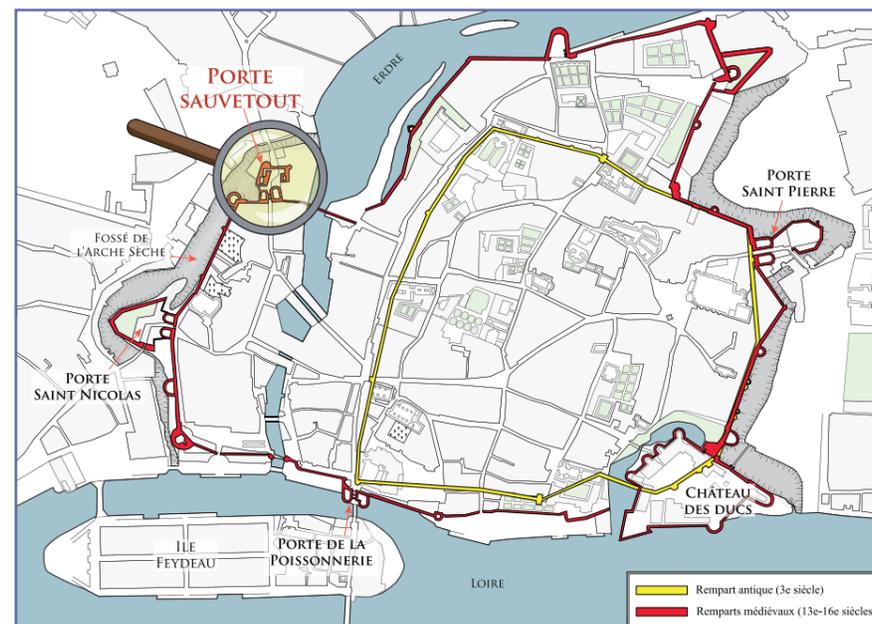
Fiche technique de l'opération

- Démolition juin à octobre 2011, maîtrise d'œuvre BURGEAP
- AO MOE revalorisation des remparts en cours, voulue de grande qualité, travaux 1^{er} semestre 2013
- MO fouilles par Nantes Métropole Aménagement
- Consensus techniques DGDU, ABF, DPARC, NMA, promoteur
- Accès véhicules depuis la rue de l'Arche Sèche

Le projet, dont le permis de construire est en cours d'instruction, disposera des surfaces suivantes :

- Sous-sol (par rapport au cours des Cinquante Otages) sur 2 niveaux : 32 places de stationnement pour logements
- RDC et R+1 : commerces sur environ 1 000 m² SHON
- R+2 à R+7 : logements sur environ 2 150 m² SHON

Une nouvelle mise en valeur du patrimoine médiéval nantais



Le dévoilement d'une nouvelle facette du patrimoine médiéval nantais

Le projet dessiné est respectueux du site et de son histoire. Les murs médiévaux mis en valeur seront visibles depuis l'espace public (escalier de Beaurepaire). Sa démolition et le projet de reconstruction prévu sur le site vont en outre permettre de dévoiler des éléments aujourd'hui cachés du patrimoine médiéval nantais.

Les aménagements sur l'îlot d'Orléans se fondent en effet sur des études réalisées par la Direction du Patrimoine et de l'Archéologie et la Drac dans le souci de respecter le site et son histoire. Il s'agit bien de prendre en compte l'histoire de Nantes dans le projet urbain et d'éclairer la lecture de la ville. Le projet sur l'îlot d'Orléans en offre l'opportunité. Les études ont en effet permis de révéler la présence des anciens murs d'enceinte médiévaux de la ville. Des murs de courtine aujourd'hui masqués qui vont être mis au jour, mis en valeur et « rendus aux Nantais ». De même, la Tour du Haut-Pas, aujourd'hui enserrée dans cet îlot, sera dégagée. Grâce à l'opération Orléans, les Nantais pourront se rendre compte de l'évolution du dispositif de défense de l'Erdre et de la Tour du Haut-Pas. Le projet permet de mieux comprendre la ville et son évolution dans l'histoire en la rendant plus visible et donc plus lisible.

D'hier à aujourd'hui, les traces de l'histoire

L'îlot d'Orléans s'insère dans l'étroit espace surplombé par la place Bretagne et donnant sur le cours des Cinquante Otages. L'îlot est à cheval entre l'ancienne rive de l'Erdre et la courtine orientale de la porte Sauvetout. Cette entrée de la ville était protégée par quatre tours : la tour de l'Erdre, la tour du Haut-Le-Pied, la tour du Bourreau et la tour du Haut-Pas. Les vestiges de la tour Haut-le-Pied sont aujourd'hui visibles et participent à l'espace public de la rue de la Boucherie. Les vestiges de la tour de l'Erdre sont protégés dans l'îlot Boucherie. La tour du Haut-Pas est visible au cœur de l'îlot d'Orléans. Le mur de maçonnerie qui prolonge cette tour en direction de la tour de l'Erdre pourrait constituer l'ancien soubassement de la courtine.

Un sondage archéologique à l'automne

À l'automne, un sondage archéologique sera réalisé à la demande de l'État (Drac) : en fonction de ses résultats, des fouilles pourraient ensuite être engagées. En effet, cet îlot jouxte l'enceinte médiévale de Nantes (elle date du XIII^e siècle).

« Il y a un enjeu de préservation de ce patrimoine avec la mise en valeur de la tour du Haut-Pas, qui sera visible depuis l'escalier Beaurepaire, entre le cours des Cinquante Otages et la rue du Pont-Sauvetout ».

Florent Turck, de Nantes Métropole Aménagement.

