

Journal de projet

# Euronantes Gare

Avril  
2024

Euronantes, un quartier  
dynamique entre gare et Loire

DOSSIER \ P. 2

UCPA : un nouvel  
équipement pour le quartier !

VIE DE QUARTIER \ P. 10

L'ACTU DU PROJET \ P. 6

Ça bouge côté gare routière



ma rue  
mon quartier  
ma ville



# EURONANTES, UN QUARTIER DYNAMIQUE ENTRE GARE ET LOIRE

Le projet entre dans sa dernière phase de construction avec les trois quarts des programmes et équipements déjà livrés. Combinant la qualité de vie dans un cadre à l'architecture contemporaine connecté à la nature et le dynamisme d'un quartier accueillant de multiples entreprises et des commerces, Euronantes Gare est apprécié par les nouveaux arrivants, qu'ils y habitent ou y travaillent.

## Paroles d'Euronantais



### *Passé la période des travaux, un quartier très calme*

“ Nous habitons déjà le quartier mais souhaitons emménager dans un appartement neuf, plus spacieux et lumineux. C'est ce que nous avons trouvé dans la tour Viséo, un bâtiment qui nous a tout de suite emballés avec son architecture originale : des briques rouges lui donnent un petit côté Brooklyn ! Situé au 8<sup>e</sup> étage, notre T3 offre une vue dégagée sur la ville, avec une loggia particulièrement agréable. Après la période de travaux qui a été source de quelques nuisances, notre logement s'avère très calme. Tout en étant proche de toutes les commodités, avec Commerce à 15 minutes à pied !

**Frédéric**, 62 ans, propriétaire, avec sa compagne, d'un T3 dans la tour Viséo



### *Je suis passé d'une classe énergétique G à A !*

“ Je me suis installé dans la tour Laô dès sa livraison au printemps 2023 et c'est un vrai plaisir de vivre dans un logement neuf. Par rapport à mon ancien logement, je suis passé d'une classe énergétique G à A ! Habiter le quartier, c'est aussi gagner du temps à bien des égards : pour faire du sport avec la salle de l'UPCA juste en bas de chez moi, pour les transports avec la proximité immédiate de la gare et des services de bus, pour les commerces de tous les jours ainsi que pour les sorties, avec le centre-ville à 10 minutes à pied.

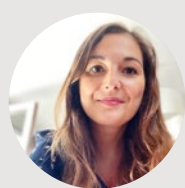
**Alexandre**, 35 ans, locataire en loi Pinel d'un T3 dans la tour Laô



## Un plaisir de travailler dans un quartier aussi dynamique

“ Nous avons ouvert notre restaurant début 2020. Passé les périodes de confinement, nous avons vu la vie de quartier se développer énormément, avec l'arrivée de nouveaux habitants et l'implantation d'entreprises. Les salariés constituent l'essentiel de notre clientèle et les tables ne désemplassent pas. Nous avons même ouvert un second lieu à 300 mètres, au rez-de-chaussée du centre d'affaires nouvelle génération Whoorks ! C'est très agréable de travailler dans un quartier aussi dynamique et de tisser des liens avec les clients, qui pour beaucoup deviennent des habitués.

*Antoine, gérant du restaurant Le Clin d'œil*



## La proximité de la gare, facteur d'attractivité pour l'entreprise

“ En quelques années, Euronantes s'est imposé comme un quartier d'affaires de référence. Y travailler, c'est bénéficier de la proximité immédiate de la gare, très pratique pour des déplacements professionnels, en France mais aussi en Europe. Cet accès direct au train bénéficie aussi à mes collègues qui habitent plus en périphérie. C'est d'ailleurs un vrai facteur d'attractivité pour l'entreprise.

Me concernant, j'apprécie aussi l'offre multimodale du quartier. J'habite à Nantes et je peux venir très facilement au travail en bus ou à vélo, en Bicloo ou en garant mon vélo dans un local sécurisé.

*Tiffany, 37 ans, directrice de communication dans la start-up Shopopop*



## Une gare plus ouverte, aérée pour mes déplacements du quotidien

“ Travaillant à Angers, je prends le train quotidiennement au départ de Nantes depuis 2015. En 8 ans, j'ai assisté à la métamorphose de la gare et des parvis nord puis sud. Un changement pour le meilleur, puisque tout semble plus ouvert, aéré aujourd'hui. Je trouve l'architecture de la nouvelle gare à la fois surprenante et très belle, avec sa mezzanine ponctuée de grands arbres en béton blanc. Tout comme les illuminations en arc-en-ciel du parvis sud, que j'aime retrouver chaque soir en rentrant du travail l'hiver, avant de terminer le trajet jusque chez moi avec mon vélo pliable.

*Jonathan, 40 ans, un usager de la gare*



“ Ce quartier Euronantes, nous l'avons voulu dynamique et vivant. Les activités y sont multiples : culturelles, sociales, éducatives, sportives, économiques.

*Pauline Langlois, adjointe à la maire en charge des jeunes et du quartier Malakoff - Saint-Donatien*



DOSSIER



# DES ESPACES PUBLICS À L'ÉCHELLE DU PIÉTON

## DEUX QUESTIONS AUX URBANISTES DU PROJET

En s'appuyant sur le patrimoine végétal en place, Euronantes Gare privilégie les espaces publics de qualité, accessibles à tous, dans l'esprit de « la ville du passant ».

Rencontre avec Gérard Pénot et Élisabeth Georges, urbanistes à l'Atelier Ruelle.



“ Le parvis de la gare sud offre un nouveau visage, plus apaisé et plus végétalisé. Nous avons créé 3 550 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers et doublé le nombre d'arbres.

Nous avons aussi installé des bancs, pour donner envie d'y flâner. Cette nouvelle place est conçue dans la continuité du canal Saint-Félix, comme une nouvelle étape qui mène vers la Petite Amazonie de l'autre côté du quartier.

Thomas Quéro, adjoint à la maire de Nantes, délégué à la forme de la ville, urbanisme durable et projets urbains

**Comment avez-vous pensé les espaces publics dans ce quartier à la fois très habité, avec ses immeubles relativement hauts, et lieu de croisement entre travailleurs et voyageurs ?**

Nous nous sommes basés sur l'échelle du piéton, pour en quelque sorte créer « la ville du passant ». Du parvis de la gare aux différentes venelles, l'idée est de créer de la déambulation, avec des croisements, des courbes : par exemple un massif d'arbres qui oblige à se rapprocher d'une façade d'immeuble, une rue qui permet de profiter des rayons de soleil à travers les surfaces vitrées d'un rez-de-chaussée... Concernant le parvis sud, nous avons cherché à en faire une vraie place. L'idée est d'avoir une gare qui est dans un quartier, et non le quartier de la gare !

**Comment avez-vous travaillé la place du végétal dans les espaces publics, une dimension qui semble essentielle dans le projet ?**

Nous sommes partis des espèces déjà présentes naturellement à la Petite Amazonie (chênes, pins, pins sylvestres, châtaigniers...), qui sont locales et donc adaptées à notre environnement. Nous les avons disséminées dans tout le quartier, pour créer une continuité verte jusqu'à l'Erdre, en passant par le Jardin des Pins. En proposant des sols chatoyants, en effervescence avec arbres, arbustes et herbacés, nous souhaitons accompagner le passant dans sa déambulation tout en lui laissant beaucoup de liberté, à l'inverse des itinéraires imposés.



ZOOM SUR

## LE NOUVEAU PARVIS SUD



### Côté lumières

Depuis début 2023, le parvis sud de la gare s'illumine chaque soir grâce au travail de l'atelier de conception lumière Coup d'éclat. « Avec des trains jusqu'à minuit, la gare est un espace qui vit la nuit, rappelle Florian Colin, directeur de l'atelier. Il est donc essentiel d'accompagner les usagers avec des jeux de lumière qui sont à la fois esthétiques et fonctionnels ». Pour mettre en avant l'architecture de la gare, Coup d'éclat a ainsi installé des bandes lumineuses au pied de la façade sud du bâtiment. Sur le parvis, l'accent est mis sur l'éclairage des voies de bus, avec des « mosaïques lumineuses ludiques qui font la transition entre l'espace gare et la ville, tout en valorisant l'usage des transports en commun ».



### Côté végétaux

L'essentiel des arbres nouvellement plantés sur le parvis sud sont issus de pépinières locales, avec notamment la présence de magnolias, espèce emblématique de la ville et particulièrement adaptée au climat nantais. Mais l'engagement dans la transition écologique prend aussi une autre forme... technologique ! Pour ajuster au mieux l'arrosage, un système de goutte-à-goutte enterré est géré par smartphone. Depuis le printemps 2023, 3 sondes tensiométriques ont été installées au pied de 3 arbres de variétés différentes. Elles permettent de connaître en temps réel le besoin en eau des végétaux et d'adapter cet apport. Objectif : permettre aux arbres d'augmenter leur production de racines pour puiser en profondeur l'eau disponible dans le sol afin, à terme, d'être autonomes.



L'ACTU  
DU PROJET

# ÇA BOUGE CÔTÉ GARE ROUTIÈRE

Dans l'attente de la livraison du nouveau Pôle d'Échanges Multimodal, en connexion directe avec la gare SNCF, l'accès à la gare routière va évoluer d'ici 2025.

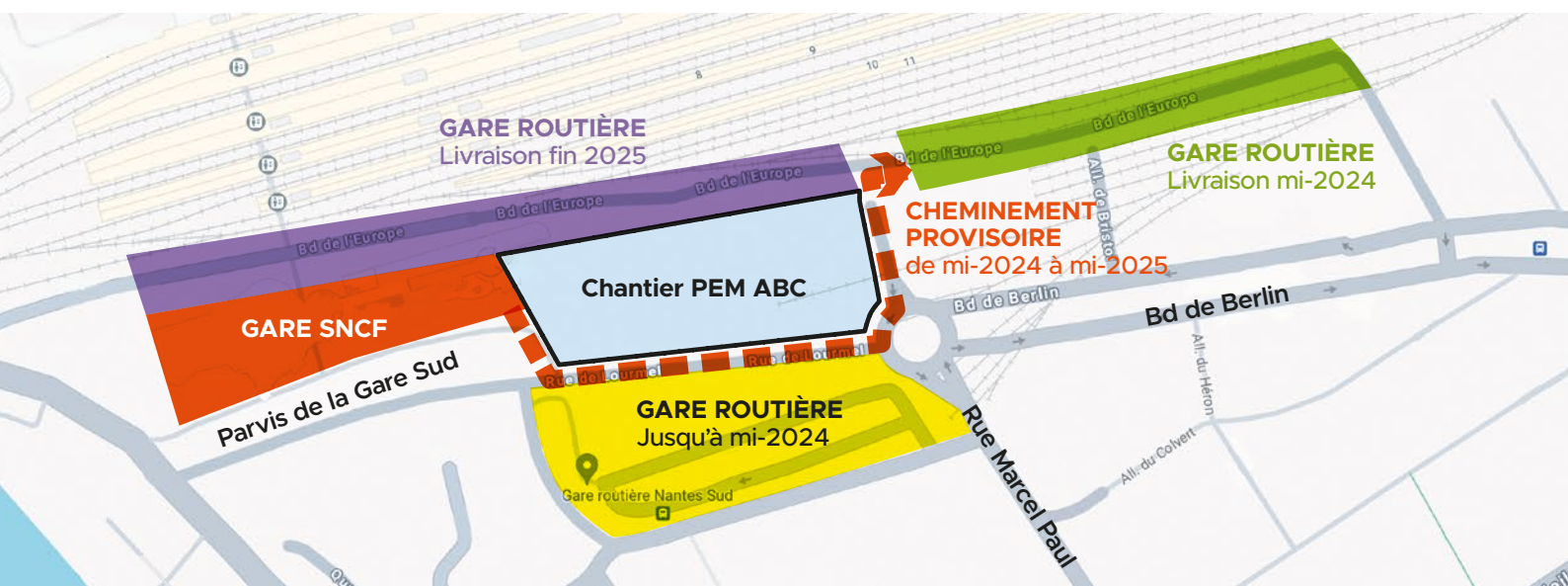
Mi-2024, la gare routière provisoire située rue de Cornulier sera fermée et transférée boulevard de l'Europe derrière le parking Effia Gare Sud 1, avec une entrée depuis la rue Marcel Paul. 9 quais y seront ouverts pour la desserte des cars régionaux Aléop, en attendant la fin des travaux. L'ouverture complète de la nouvelle gare routière, avec ses 15 quais et son hall d'accueil, est prévue pour 2025. Exploitée par la Région, elle constituera un des équipements du futur Pôle d'Échanges Multimodal directement connecté à la gare SNCF. Y seront accueillis l'ensemble des cars régionaux Aléop, la navette vers l'aéroport de Nantes Atlantique, les transports à la demande pour les personnes à mobilité réduite, les cars longue distance et des cars de tourisme. Accessible de plain-pied depuis

le parvis sud, le hall d'attente sera doté de tous les services pour faciliter le parcours du voyageur : guichets multimodaux pour la vente de titres et l'information horaire, espace d'attente, écrans d'information voyageurs en temps réel, sanitaires...

## UN PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL BIENTÔT SURMONTÉ D'UN PROGRAMME DE BUREAUX

Les travaux sont déjà bien engagés sur la construction du Pôle d'Échanges Multimodal par Nantes Métropole Aménagement. La structure béton du sous-sol (future cour de taxis), du rez-de-chaussée (futur hall de la gare routière et accueil du parking vélos) et de sa mezzanine (1 270 places de vélos publiques) ainsi que des premier et deuxième étages (places pour les loueurs de voitures) est sortie de terre. La construction des plateaux de bureaux est en cours aujourd'hui (étages 3 à 7) par le promoteur Bati-Nantes. Ils accueilleront des bureaux sur une structure en ossature et plancher bois, pour un réel confort de vie au travail et une réduction de l'empreinte environnementale.

LIVRAISON DE L'ENSEMBLE : MI-2025.





## Le vélo à l'honneur quai Malakoff

Les travaux de réhabilitation sont terminés sur le quai Malakoff. Largement végétalisé grâce à la préservation des arbres et la plantation de nouveaux sujets, le quai fait la part belle aux mobilités douces, en connexion avec la gare. Une centaine d'arceaux vélos y a été installée, en complément de l'offre en vélos partagés de la station Bicloo, non loin de là sur la cale Saint-Félix. Cette station - la plus utilisée de l'agglomération ! - verra sa capacité augmenter pour répondre à la forte demande.

**Objectif :** qu'il y ait plus de vélos disponibles pour les usagers, notamment aux heures de pointe.



“ Le quartier Euronantes fait la part belle aux déplacements doux et encourage la pratique du vélo. Ce nouvel axe cyclable sur le quai Malakoff s'accompagne

aussi de la création de 1 600 places de stationnement vélo à la Gare sud, sans oublier le lien avec le réseau de transports en commun.

*Simon Citeau, adjoint à la maire en charge des déplacements doux*



Le futur Pôle d'Echange Multimodal accueillera un parking vélos de 1 200 places sur 2 niveaux.

## LA CALE DU QUAI MALAKOFF SE TRANSFORME

Au pied du pont Tbilissi, le parking « courte durée » quai Malakoff est en cours de réaménagement. Une partie du stationnement a été déplacée pour laisser place à un espace débitumé où sera plantée une quarantaine d'arbres (pins européens et américains). Objectif : offrir un nouvel espace nature pour profiter des bords de l'Erdre, lutter contre les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité. Ce projet s'inscrit dans le « Plan pleine terre », qui vise à convertir 8 hectares de bitume en sol naturel à l'échelle de Nantes.



# DEMAIN, DE NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS

## DUO DES CIMES : BIENTÔT UNE TOUR VÉGÉTALE

Elle se dresse fièrement sur 17 niveaux, au 5 de la rue Copenhague. La tour Duo des Cimes arrive en dernière phase de travaux, pour une livraison prévue fin 2024.



© Leibar et Seigneurin

Bientôt, son élégante structure en béton blanc sera habillée, du sol au toit. Les balcons et loggias seront équipés de bacs qui accueilleront des espèces végétales identiques à celle de la Petite Amazonie (ajonc, troène commun, lilas communs, viorne obier, philodendron, fougère...) et pendant 2 ans, le constructeur assurera un suivi de leur pousse. Élément emblématique du projet, un jardin suspendu se dressera entre les deux émergences du bâtiment, faisant la part belle à la biodiversité. Cette tour de verdure – une première à Nantes ! – profitera en premier lieu à ses habitants (68 appartements du T2 au T5 duplex). Lesquels bénéficieront par ailleurs du Bail réel solidaire (BRS), un nouveau dispositif qui permet aux ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf à un prix abordable.

Pour tout renseignement sur la commercialisation, contactez le promoteur Groupe CIF au 02 40 99 40 99 ou sur [groupecif.com](http://groupecif.com)



### Le Bail réel solidaire (BRS), c'est quoi ?

Un dispositif qui dissocie le foncier et le bâti pour permettre de baisser le prix des logements de 20 à 40 %. Le propriétaire achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme foncier solidaire (OFS\*) pour un loyer faible, en signant un Bail réel solidaire d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

*\*En l'occurrence l'OFS de Nantes Métropole et du Département, Atlantique Accession Solidaire.*



# ÎLOTS 8D ET 8E : CAP SUR UN PROGRAMME MIXTE INNOVANT

En 2024 débiteront les travaux sur les îlots 8D et 8E, à l'emplacement de la gare routière actuelle. Rencontre avec Stéphane Vera d'Atelier Vera, l'un des architectes de ce projet porté par les promoteurs Lamotte et Bâti-Nantes.

## QUELLE FORME PRENDRA CE PROGRAMME QUI DONNERA SUR LE PARVIS SUD DE LA GARE ?

Il s'agira d'un ensemble mixte composé, pour l'îlot 8D, d'une tour de logements avec 64 logements en accession libre et 20 logements en Bail réel solidaire, de deux bâtiments de bureaux destinés aux petites entreprises, et d'une halle gourmande. Sur l'îlot 8E, séparé par une ruelle, on trouvera un hôtel 4 étoiles de 120 chambres ainsi qu'un bâtiment mixte regroupant 28 logements locatifs sociaux pour les jeunes actifs, 20 logements « coliving\* » et une maison de santé sur trois niveaux (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages). En sous-sol des deux îlots, le parking public courte durée (91 places) de la gare viendra compléter le programme.

## EN QUOI CE PROGRAMME, DONT LE CHANTIER VA DURER 3 ANS, EST-IL INNOVANT ?

Il l'est doublement, puisqu'il conjugue innovation programmatique et technique, avec toutes les normes et règles que cela sous-entend. Côté programmatique, l'originalité est la diversité des projets (habitation, hôtel, bureaux...) dans un même



programme. Côté technique, le programme utilise les matériaux biosourcés à un niveau particulièrement important, dans un objectif de décarbonisation.

*\*Logements où les locataires disposent de leurs espaces privés, mais se partagent des espaces communs.*

## LES PROGRAMMES EN CHIFFRES

DUO DES CIMES

**68**

**LOGEMENTS**

EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE, DU T2 AU T5 DUPLEX

ÎLOTS 8D

**84**

**LOGEMENTS**

DONT 20 EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

ÎLOTS 8E

**48**

**LOGEMENTS**

DONT 28 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 20 LOGEMENTS COLIVING





# DES CONSTRUCTIONS BIOSOURCÉES

Dynamique et apportant une qualité de vie, Euronantes Gare est aussi un quartier inscrit dans la transition énergétique, notamment grâce au recours aux matériaux biosourcés. Tour d'horizon des programmes engagés dans cette démarche.

C'est un fait avéré : le bâtiment est l'un des premiers secteurs émetteurs de gaz à effets de serre. Même si, une fois habité, le neuf est moins consommateur d'énergie, il reste très polluant à l'étape de la construction. Pour réduire cet impact, le recours aux matériaux biosourcés (matériaux fabriqués à partir de matières premières renouvelables) est une des solutions engagées à Euronantes.

Dès 2018, le projet Kibori incarnait cet engagement. Réalisé par le promoteur ADI / Sogeprom avec les architectes Art&Build, le bâtiment de 6 étages accueille des entreprises dans 3 550 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 070 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Autour d'un noyau central en béton, l'immeuble privilégie l'usage du bois avec des planchers construits en CLT (panneaux massifs en bois lamellé-croisé) et des façades en ossature bois recouvertes d'un bardage métallique lisse blanc. Bénéfique pour l'environnement, l'approche l'est aussi humainement, le bois, en plus de stocker le carbone, ayant la propriété de favoriser le bien-être au travail, selon des études récentes.

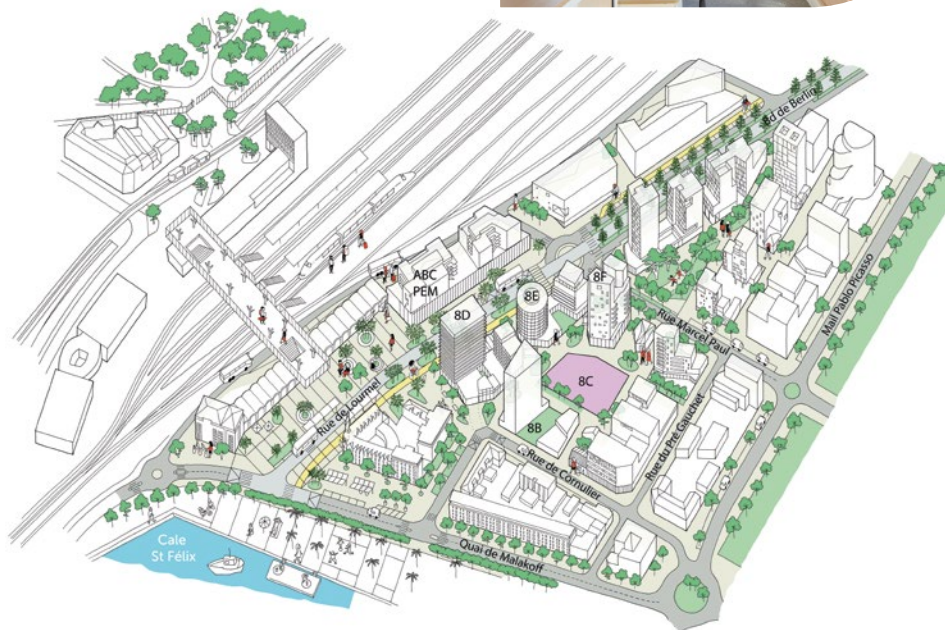
## VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE

Concernant les îlots 8D et 8E (lire interview en page précédente), dont les travaux débutent cette année, les constructions (structures, menuiseries et murs) privilégieront également le bois, tout en faisant appel à des partenaires et filières locaux. On trouvera même 40 % de bois - autour d'une ossature béton - sur la tour de logements. Une proportion très importante pour un immeuble de 50 mètres de hauteur.

Demain, l'îlot 8C (début des travaux : 2027) prolongera cette approche d'une construction résiliente. Décomposé en 2 bâtiments séparés (un de 7 étages et l'autre de 2 étages), le projet offre une opportunité pour développer une opération expérimentale sur les bâtiments de faible hauteur. Le bâtiment de 2 étages,



Le programme Kibori : © Kozłowski-Art&Build - ADI



qui abritera des bureaux confortables et adaptables, aura un caractère de démonstrateur en matière de transition énergétique. Il visera la neutralité carbone dans sa consommation d'énergie et dans sa construction, en privilégiant notamment les matériaux biosourcés et de réemploi. Le bâtiment bénéficiera par ailleurs d'une conception bioclimatique pour une sobriété énergétique maximale.





VIE DE  
QUARTIER

# UCPA : UN NOUVEL ÉQUIPEMENT POUR LE QUARTIER !

Bien connu en tant qu'entité organisatrice de séjours sportifs partout en France, l'UCPA a rejoint Euronantes Gare avec une proposition singulière de salle multisport.

Sur un espace de 3 500 m<sup>2</sup>, l'UCPA Sport Station Nantes propose une grande diversité d'activités (escalade bloc, squash, padel, fitness, grimpe ludique...) accessibles sur abonnement, ainsi qu'un espace de restauration. Une offre qui séduit déjà les salariés et les habitants du quartier. « Nous bénéficions d'un emplacement très privilégié, avec pas moins de 1 200 salariés (entreprises GRDF, BNP, le Bon Coin...) présents dans les immeubles de bureaux du programme Amazing Amazones dont nous faisons partie. Ils constituent une clientèle potentielle, tout comme les habitants de la tour voisine Laô », témoigne Loïc Viallon, directeur du lieu.

## FAIRE LE LIEN AVEC MALAKOFF

Mais surtout, l'UCPA Sport Station Nantes souhaite favoriser la pratique du sport pour tous, en mettant à profit son implantation à la jonction des quartiers Euronantes Gare et Malakoff. « La démocratisation de la pratique sportive est inscrite dans l'ADN de l'UCPA. Nous veillons donc à ouvrir nos équipements aux habitants de Malakoff, qui plus est sur des sports pas toujours connus du grand public, comme le padel tennis ». Ainsi, la salle ouvre gratuitement aux écoles et à l'animation sportive municipale sur certains créneaux, et propose un accès à tarif modéré pour certaines associations. Elle s'inscrit aussi dans la vie de quartier en participant à des événements festifs, comme ce fut le cas lors

de l'inauguration de la Maison des Haubans le 17 septembre 2023. « Nous avons notamment proposé un atelier de grimpe ludique, un moment rassembleur qui a été très apprécié par les familles ! ».



© Franck Gallen - Pix Machine



© Franck Gallen - Pix Machine



“ L'UCPA et l'ensemble du projet Amazing Amazones que j'ai inaugurés au printemps dernier contribuent à faire vivre le quartier qui s'enrichit de nouveaux habitants et salariés, avec l'installation de bureaux et la création de près d'une centaine de logements accessibles aux classes moyennes. Ce mélange de populations et d'activités nouvelles contribue à faire du quartier Euronantes un véritable lieu de vie, tout en poursuivant notre ambition de tisser des liens entre la gare, Malakoff et le centre-ville.

Johanna Rolland, maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole





# RÉOUVERTURE DE LA MAISON DES HAUBANS

Ouverte initialement en 2011, la Maison des Haubans s'est vite imposée comme un lieu de rencontres, d'échanges et d'entraide au cœur du quartier Malakoff. Après un incendie en 2018, l'équipement avait été contraint de fermer ses portes. Il les a rouvertes lors d'une journée d'inauguration festive le 17 septembre 2023, dans des locaux rénovés et agrandis. Réunissant une bibliothèque, une salle de danse et d'activité physique douce, une salle de spectacle et une salle de quartier, la Maison des Haubans est une adresse emblématique du quartier pour favoriser le lien social, le vivre ensemble et encourager les projets collectifs !

## MAISON DES HAUBANS

1 bis boulevard de Berlin (Arrêt de bus Haubans, C3 et Ligne 5) – 02 40 41 59 60  
Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h45 et de 13h45 à 18h30.

© Jean-Dominique Billaud Nantes



## Restaurant Freia : c'est ouvert !

Depuis début mars, Freia accueille les gourmands au sommet d'un immeuble face à la gare. Là-haut, la bien connue Sarah Mainguy, finaliste emblématique du 12<sup>e</sup> concours « Top chef », s'affaire aux fourneaux pour proposer des plats de saisons, bio et ancrés dans le local. Dans un écrin des plus originaux puisque le restaurant est installé dans une serre entourée d'un jardin, avec vue imprenable sur la ville.



## Prenez de la hauteur avec notre concours photo !

Avec ses immeubles de plusieurs dizaines d'étages aux architectures contemporaines, Euronantes Gare est pour beaucoup d'habitants synonyme de vie en hauteur. Votre appartement offre une vue imprenable sur le centre-ville de Nantes, la Loire ou tout simplement sur une rue que vous appréciez ?

Dès maintenant et jusqu'au 3 juin 2024, participez au concours « Haut c'est beau » en envoyant vos photos à [communication@nantes-am.com](mailto:communication@nantes-am.com) et en utilisant le hashtag #hautcestbeau sur Instagram. Les plus belles de vos images seront partagées sur nos réseaux sociaux.

Journal de projet

## Euronantes Gare

Avril  
2024

Nantes Métropole  
Aménagement  
Tél. : 02 40 41 01 30  
[nantes-amenagement.fr](http://nantes-amenagement.fr)

Direction de quartiers  
Cœur de Ville  
[dq-coeur-de-ville@mairie-nantes.fr](mailto:dq-coeur-de-ville@mairie-nantes.fr)  
Tél. : 02 40 41 61 10

Direction de la publication : Hassen Bouflim  
Édité par Nantes Métropole Aménagement,  
la Ville de Nantes et Nantes Métropole  
Création et réalisation : [sennse](http://sennse.com) • 1654