



LAN

DOSSIER DE PRESSE
Avril 2018

Premier bâtiment du futur Quartier Polaris

Calendrier

2018 Mars

Plot 4
79 logements libres
et abordables
+ activités

2018 Juin

Plot 3
122 logements étudiants
+ école Vatel et restaurant

Plot 5
178 logements étudiants
+ café Vatel

2018 Juillet

Plot 1
65 logements abordables
et sociaux
+ activités

Plot 2
73 logements abordables
et sociaux
+ activités

2018 Septembre

Réalisation des plantations

2019 Janvier

Plot 6
33 logements libres
et abordables
+ bureaux et activités

L'aménagement du site Brossette parachève la transformation du boulevard Vincent-Gâche et campe le plus gros chantier jamais réalisé sur l'Île de Nantes. Occupé autrefois par les entrepôts du fabricant de composants sanitaires, la parcelle de 1,5 hectares située face à la Loire, accueillera bientôt six nouveaux bâtiments aux programmes mixtes, dont une tour panoramique de 18 étages, livrée en avril 2018.

Convaincu de l'inopérance du principe des cahiers de prescriptions (typiques des ZAC) dans la fabrique urbaine, le projet, issu d'un concours, propose une nouvelle méthode. S'inscrivant en continuité du travail de UAPS (en charge de la maîtrise d'œuvre urbaine de l'île de Nantes) LAN est à l'origine du dessin du plan masse et des grands principes urbains de ce projet, et l'agence est mandataire d'un groupement d'architectes qui ont travaillé ensemble afin d'ajuster les formes et les dimensions capables d'absorber les programmes tout en renforçant le dessin de l'espace public. Parallèlement, la recherche d'une véritable identité pour le quartier s'illustre dans une définition décidée communément : penser l'occupation des espaces, établir la relation entre gabarit potentiel et façades, étudier l'ensoleillement et les vents, sont

autant de sujets abordés à plusieurs pour assurer une réponse urbaine cohérente.

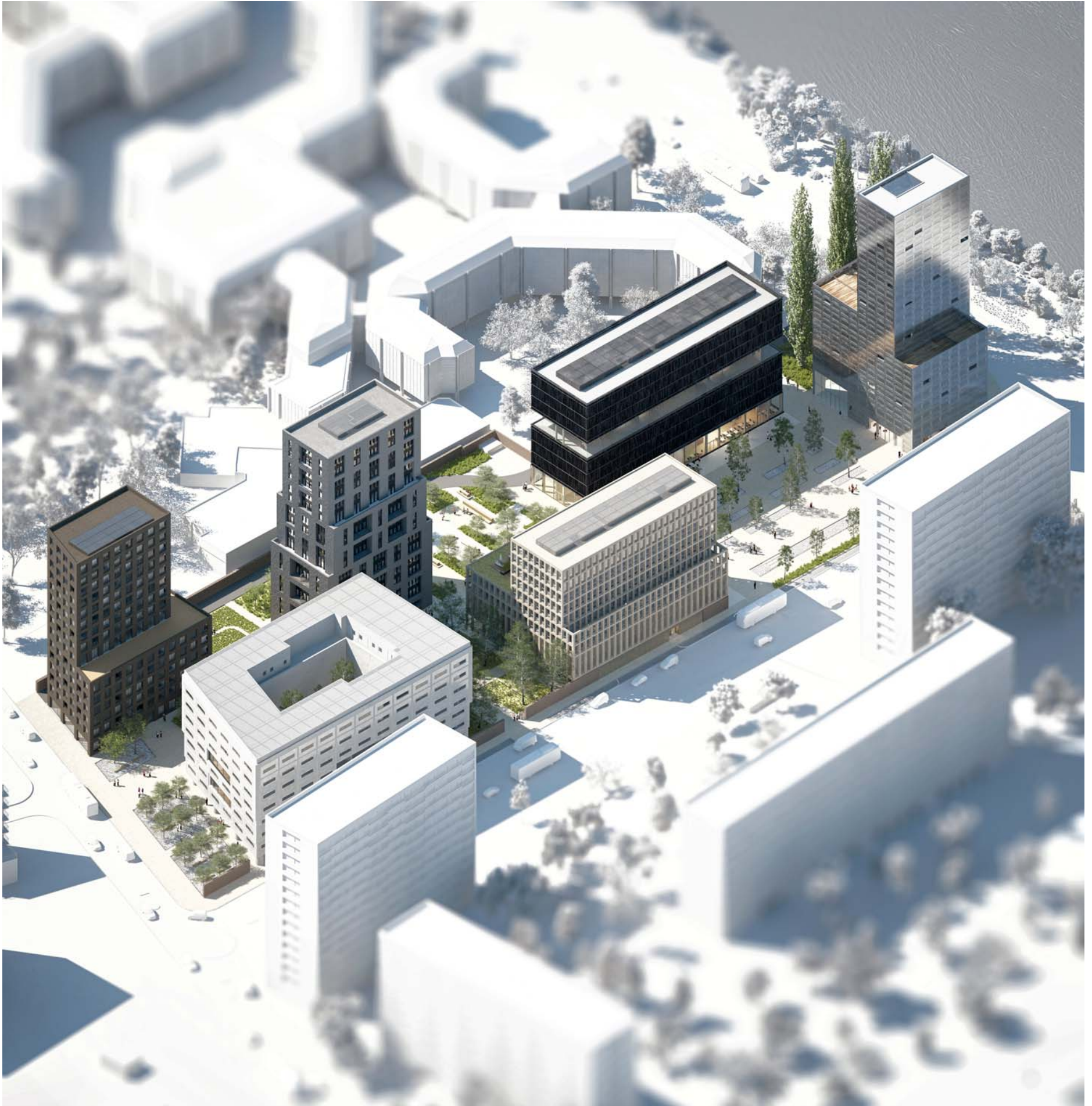
Le site est à l'intersection de plusieurs systèmes formels : des immeubles des années 1970 en copropriété construits sur le modèle des « grands ensembles », un complexe de bureaux avec cours et jardins au développement inachevé, et l'opération d'Alexandre Chemetoff, première phase du renouvellement urbain de l'île.

Dans ce contexte hétérogène, une synthèse s'impose, comme l'ont proposé Anne-Mie Depuydt et Marcel Smets, les urbanistes de l'île de Nantes. Les immeubles permettent de refermer l'espace public en recréant des fronts.

L'implantation des bâtiments repose alors sur une trame découpée en lanières ; elle traverse la parcelle d'une extrémité à l'autre et propose de nouveaux cheminements pour favoriser la mise en tension du cœur du site avec les berges du fleuve. Formées par la construction des immeubles, des interiorités émergent et s'organisent en places, parvis, terrasses ou jardins, polarisant les usages selon des thèmes précis, en réponse aux besoins de l'espace public.

INFORMATIONS TECHNIQUES

PROGRAMME : logements libres, abordables et sociaux, résidence étudiante, bureaux, école hôtelière Vatel, locaux d'activités, parkings.
M.O. : Kaufman & Broad
AMÉNAGEUR : Samoa SPL - MOE Urbain île de Nantes : Smets/UAPS
ADRESSE : Bd Vincent Gâche, ZAC Île de Nantes, Nantes
BUDGET : 38 M € HT
SDP : 34 760m²
Calendrier : 2013-2018
MASTERPLAN ET COORDINATION: LAN
ÉQUIPE : LAN (architecte mandataire), Abinal & Ropars (architectes lot 2), Fernandez & Serres (architectes lot 6), Base (paysagiste), ALBDO (BET fluides), BETAP et SERBA (BET structure), Franck Boutté Consultants (HQE), BMF (économiste), Burgeap (BET environnement), Safège (BET VRD).



Bien que la parcelle soit entièrement privée, tous les espaces extérieurs sont ouverts à la ville.

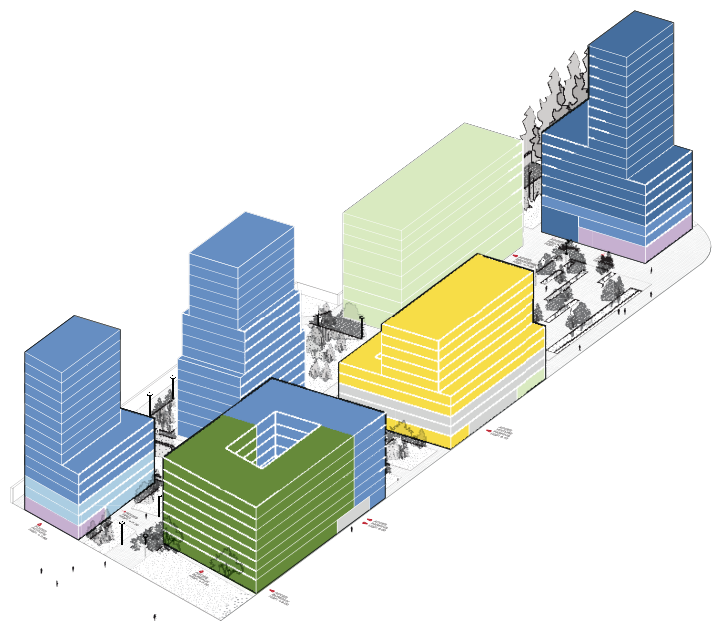
Le quartier devenu entièrement piéton est traversé par une allée centrale ; colonne vertébrale de l'îlot, elle mène au cœur du projet : un parvis étendu pour la tour rebaptisée « 360° View », espace qui deviendra une place publique rétrocédée à la collectivité. Quatre immenses peupliers dialoguent avec la façade habillée d'aluminium brossé. Elle reflète son environnement le jour et s'anime la nuit dans un jeu d'impostes mis en mouvement

par des volets perforés. Perçu depuis le sud, l'édifice clôt la perspective.

Au nord, depuis le fleuve, il donne le ton de la réalisation. Au pied de la tour, Polaris abrite un vaste campus d'un peu plus de 3 000 m² dans lequel l'école internationale du management de l'hôtellerie et du tourisme Vatel a choisi d'implanter un nouvel établissement.

Il comprend des salles de cours, un restaurant et une brasserie et un café d'application ouverts au public, ainsi qu'une résidence-service pour étudiants de 300 appartements.

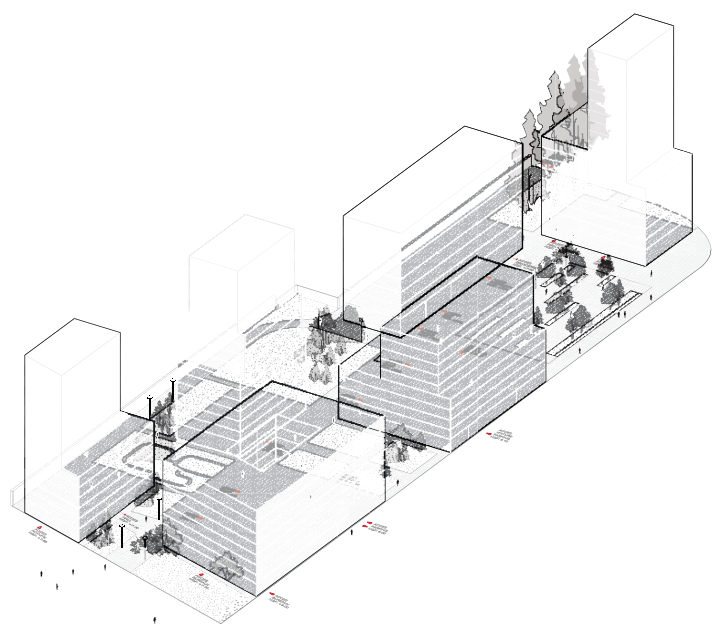
Le programme inclut également 250 logements et près de 6 500 m² de bureaux et 600 m² d'activités répartis entre les différents plots de l'opération. Outre l'alignement des planchers d'une construction à l'autre, et la régularité partagée des ouvertures composant les façades ; chaque espace commun - peu importe la position sur le site de l'immeuble auquel il appartient - rejoint un même niveau, celui d'une vue lointaine et dégagée sur le Skyline de l'ancienne ville.



L'îlot Polaris

Le projet d'urbanisme repose sur la théorie selon laquelle l'identité d'une ville émane de ses formes urbaines. L'îlot Brossette compris entre deux systèmes formels opposés, d'une part les cours avec jardin, de l'autre les grands ensembles, doit opérer une synthèse entre ces deux modèles, de façon à instaurer une continuité et à ménager une articulation harmonieuse.

- Parking ●
- Bureaux ●
- Résidence étudiante ●
- Résidence Vatel ●
- Logements ●
- Logements abordables ●
- Activités ●



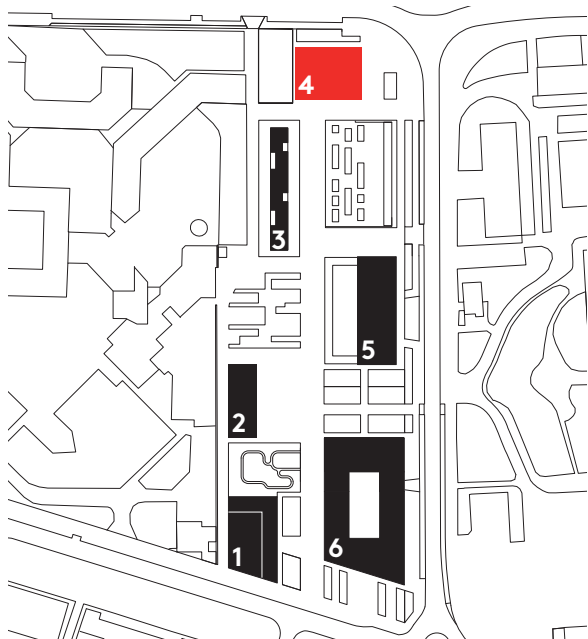
L'espace public

Cette opération se compose du dessin de 6 bâtiments et de l'espace public. Le défi se situe plus dans la définition des vides que dans la caractérisation des volumes. Le coeur du projet est imaginé en négatif à travers une faille : un espace vide que l'on pénètre, et qui est au service des autres espaces en ajoutant de la valeur en matière de lumière, de confort, de sensation et de fonctionnement.





La tour 360 view



La tour «360 VIEW» représente l'aboutissement et le commencement de l'îlot Brossette. Depuis la Loire sa volumétrie annonce tous les éléments qui se déclineront ensuite sur le site ; à l'inverse, perçue depuis le sud, cette architecture achèvera la succession d'espaces et de connexions caractérisant l'îlot Brossette.

Le volume net que nous avons au départ imaginé a très vite eu besoin d'être complété, ajusté. Il s'agissait de le dessiner en prenant en compte à la fois les arbres, la perspective depuis l'axe majeur du site, le dialogue avec le système des hauteurs variables des autres bâtiments, et son rôle de signal.

Il accueille 79 logements ainsi qu'un local d'activité au RDC. Il est situé en partie nord de la parcelle à l'angle entre le boulevard G. Doumergue et la rue F. Albert. Situé dans l'axe du cours Brossette, l'édifice constitue la limite nord de la place Brossette.

Il s'implante parallèlement au boulevard G. Doumergue avec un retrait par rapport à l'espace public allant de 7 mètres à 3 mètres (à la jonction entre G. Doumergue et F. Albert). Sur la rue F. Albert, le bâtiment est en retrait de 11 mètres à 4 mètres par rapport aux rues (à la jonction entre G. Doumergue et F. Albert). Le volume s'implante

à l'alignement de la place publique Brossette. À l'angle du boulevard G. Doumergue et de la rue F. Albert, se situe un local d'activité. Ce local, d'une surface de 235 m² SDP, profitera de sa position privilégiée entre les quais de la Loire et la place Brossette pour animer le pied d'immeuble et les espaces publics adjacents.

Les niveaux supérieurs (R+1 à R+18) sont composés de logements de la typologie T1 au T5. Les grands appartements occupent les niveaux supérieurs du plot avec des duplex aux derniers étages (R+17-R+18).

La structure du bâtiment (façade porteuse + structure poteaux-poutres) permet une grande souplesse d'aménagement des plateaux, la répartition des typologies pouvant évoluer en fonction de la demande des futurs acquéreurs. La surface de plancher dédiée au programme de logement est de 4 821 m² SDP.

La construction est la plus haute des bâtiments composant l'îlot Brossette, culminant à 55 mètres avec 18 niveaux au-dessus du RDC. Profitant de la hauteur, le bâtiment s'ouvre largement sur son contexte

et notamment sur la Loire et le centre-ville historique. Ce bâtiment sert de signal pour l'îlot.

Sa forme se décompose en trois strates : le socle (RDC-R+6), la strate intermédiaire (R+7-R+8), la partie émergente (R+9-R+18). La strate intermédiaire et la partie émergente opèrent des décalages, offrant de généreuses terrasses privatives ouvertes sur le contexte privilégié.

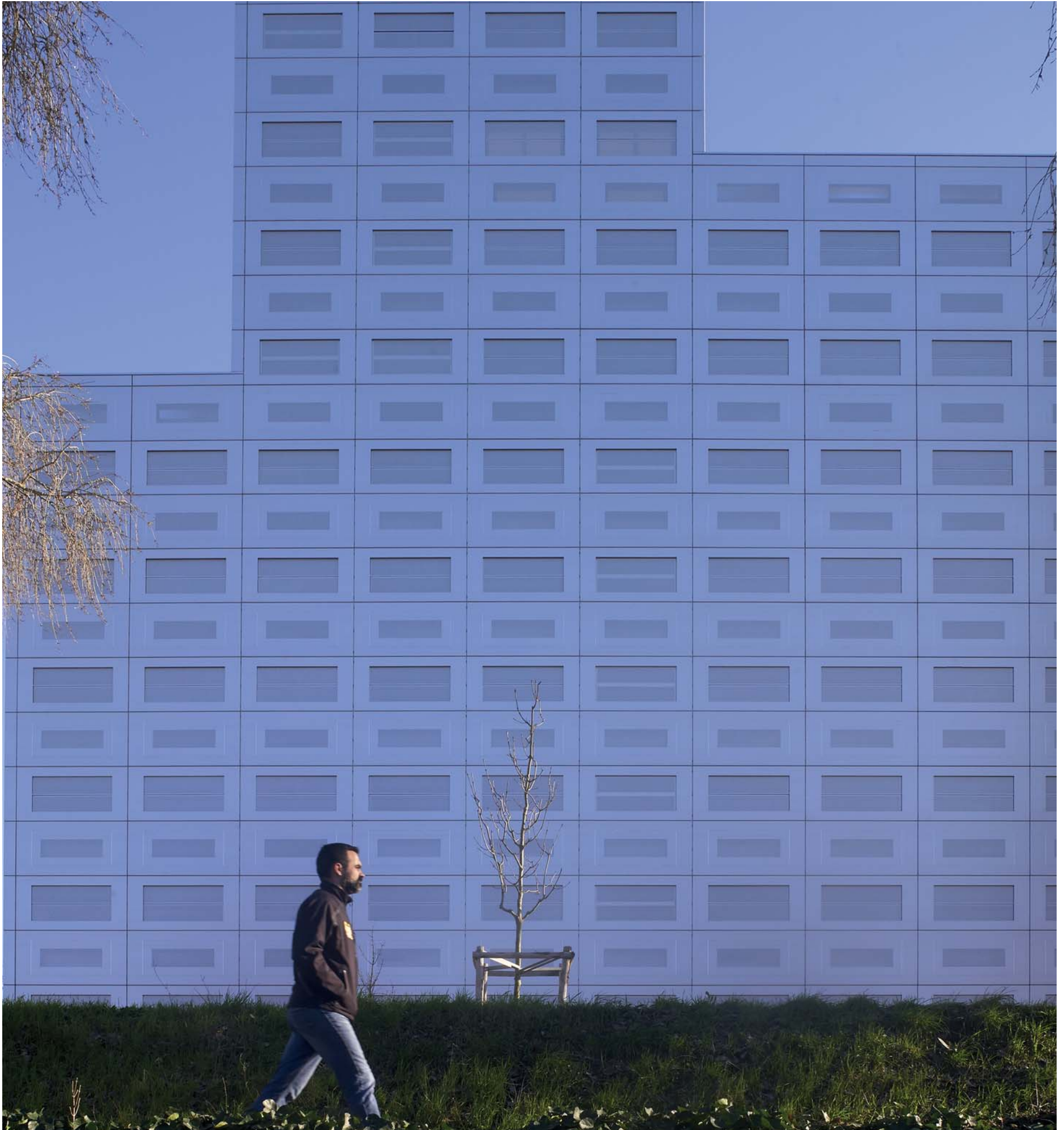
Le volume s'affine au fur et à mesure qu'il monte, répondant aux peupliers qui le bordent. Chaque mouvement du volume correspond aux hauteurs des bâtiments voisins, harmonisant la relation entre les différents plots.

Profitant de sa situation exceptionnelle sur le front de Loire, 84% des logements offrent des vues Loire, la part restante (16%) étant orientée sud sur la place Brossette.







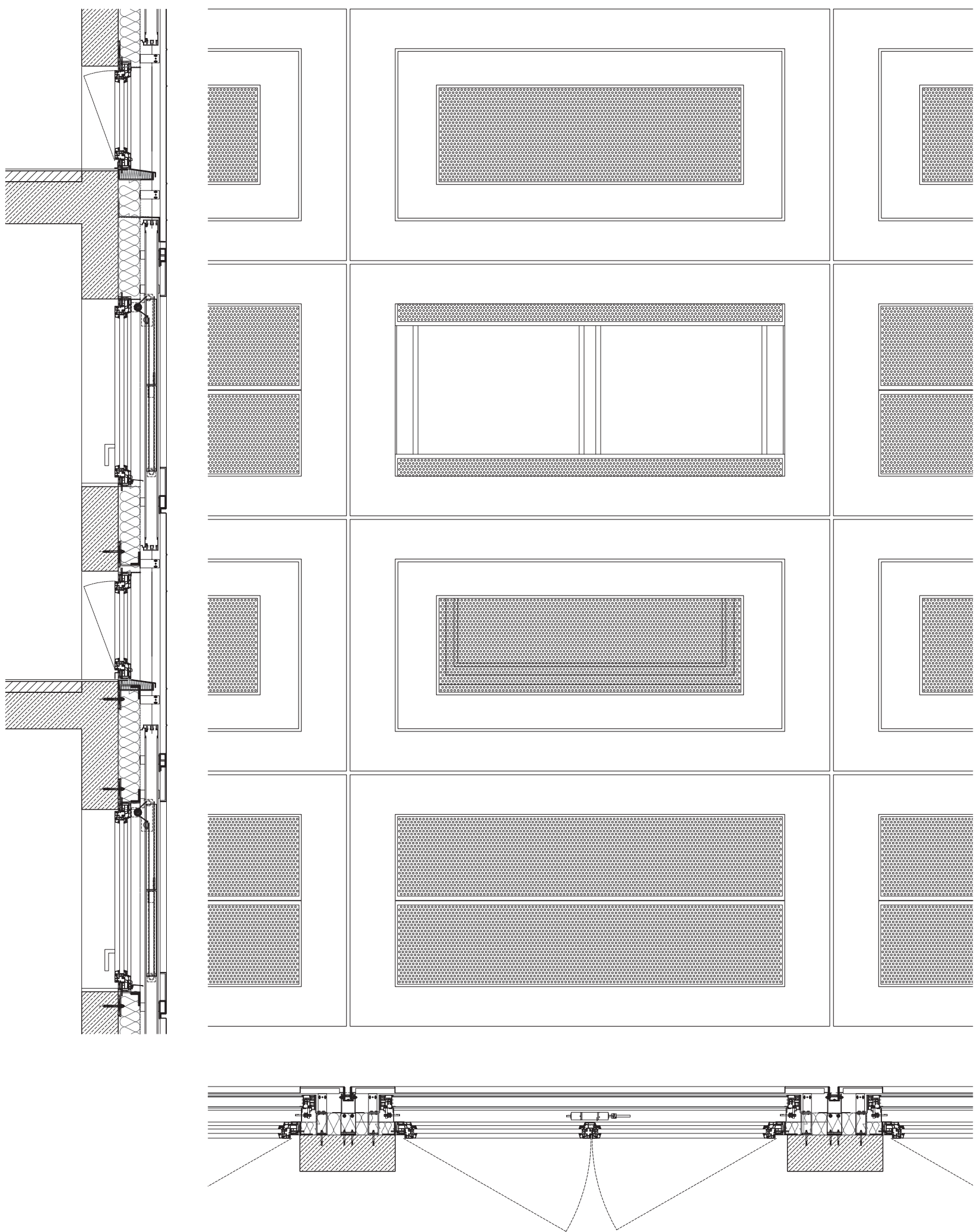


Matérialité

La façade lisse en aluminium brossé assure un aspect unitaire au plot 4 tout en captant les reflets du contexte. La nuit, le jeu s'inverse et le bâtiment s'anime en fonction de l'usage des logements à travers les perforations du bardage. Celles-ci permettent de gérer l'ensoleillement des logements.







Les volets

La façade se compose d'une trame horizontale régulière qui se déploie sur l'ensemble des quatre façades. Cette trame est pensée depuis l'intérieur des logements pour offrir des vues panoramiques cadrées qui profitent de la hauteur de la tour et de la qualité du contexte (La Loire, le centre-ville historique, l'île de Nantes). La richesse des perspectives est accentuée par des fenêtres hautes et basses.

La façade porteuse en béton s'habille d'un isolant extérieur en laine minérale avec un bardage en aluminium brossé fixé mécaniquement sur une ossature métallique secondaire.

La trame de la façade est formée par l'alternance de bandeaux pleins horizontaux et verticaux avec des parties perforées devant les menuiseries. La tôle perforée est

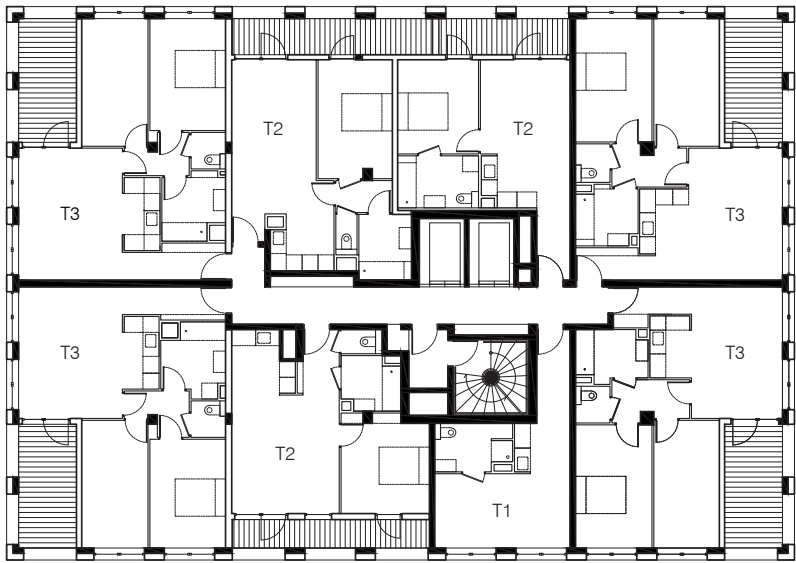
fixe devant la fenêtre basse, et coulissante devant la fenêtre haute.

Le volet perforé coulisse verticalement (une partie vers le haut et une partie vers le bas) derrière les cassettes aluminium non perforées.

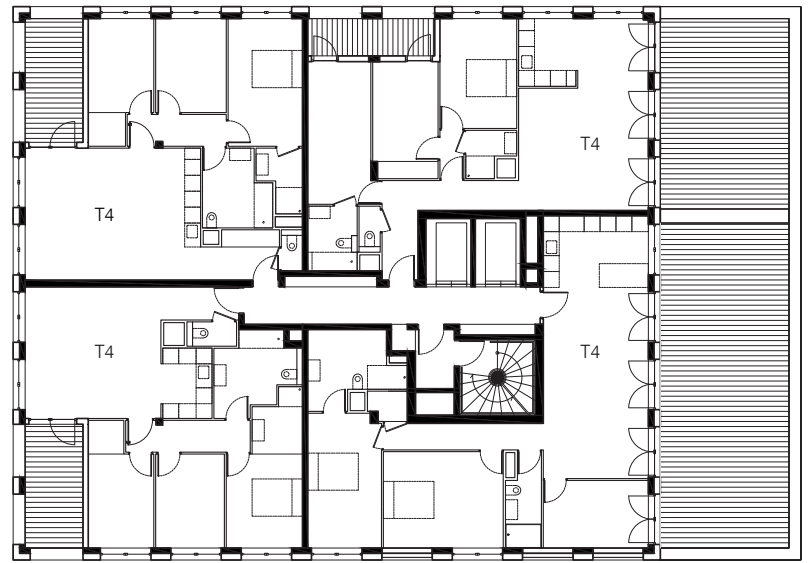


Des vues cadrées

Située en bord de Loire, la tour se développe sur 18 niveaux.
Depuis l'extérieur, l'ordonnement de la façade, composé de 2 fenêtres par niveaux, brouille l'échelle.
A l'intérieur des appartements, les fenêtres panoramiques offrent des points de vue exceptionnels sur la Loire et les alentours.



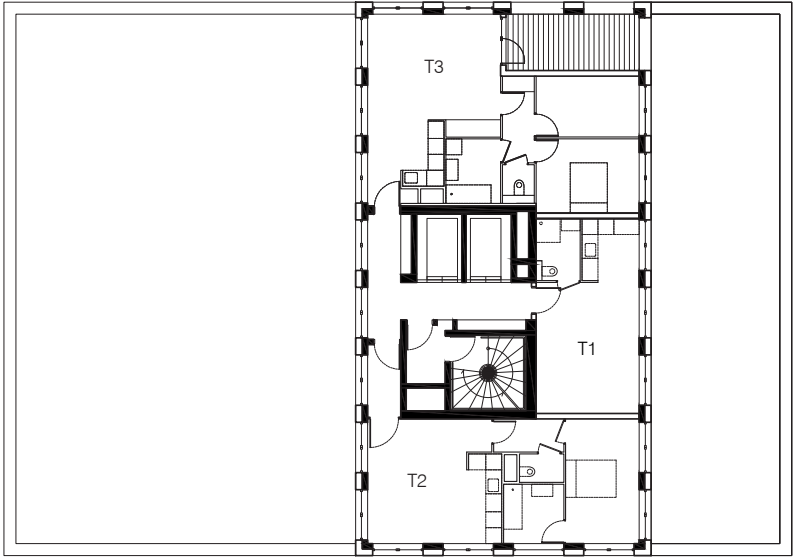
Plan R+6



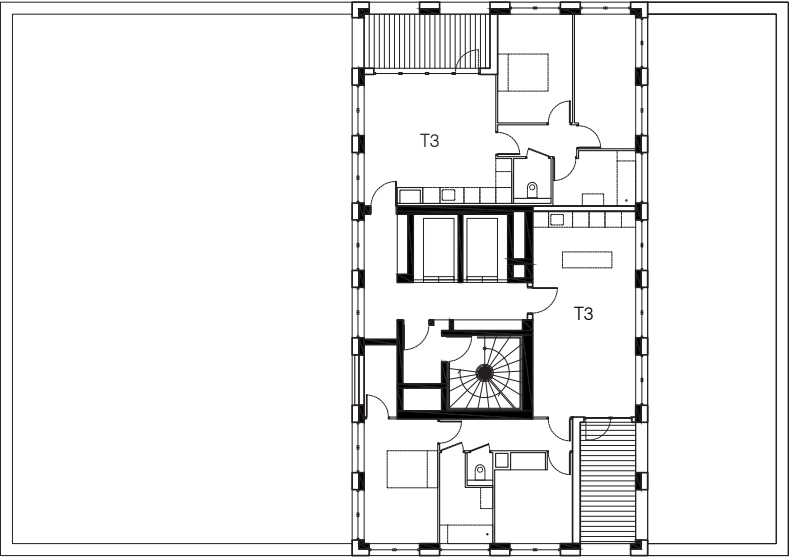
Plan R+7

Les logements

La grande majorité des logements profite de loggias généreuses, prolongements extérieur des pièces de vie. Le sol des loggias est un dallage béton, tandis que les parois verticales sont habillées d'un enduit fin gris clair. Les menuiseries, cachées derrière le bardage, sont en PVC gris clair. Le bardage fixe et les volets coulissants garantissent l'intimité des loggias et offrent une protection au vent (notamment pour les logements hauts).



Plan R+13



Plan R+15



Les Loggias

Chaque appartement est organisé autour d'une grande loggia, véritable prolongement de l'espace à vivre intérieur, vers l'extérieur. L'été, ces loggias contribuent à ventiler le logement. Les loggias sont décalées d'un étage à l'autre.





© Julien Lanoo, 2018
© Cyrille Weiner, 2018
© LAN Architecture

LAN
25, rue d'Hauteville
F-75010 Paris
T. +33 1 43 70 00 60
www.lan-paris.com

info@lan-paris.com

Afin de recevoir les photographies et
les documents techniques en haute
définition, contacter :
Metropolis Communication
19 rue de Turbigo
F-75002 Paris
T.+33 1 42 08 98 85
www.metropolis-paris.com
info@metropolis-paris.com