

# L'opération Brosette comme modèle de transformation.

La reconversion urbaine des anciens terrains industriels de l'Île de Nantes



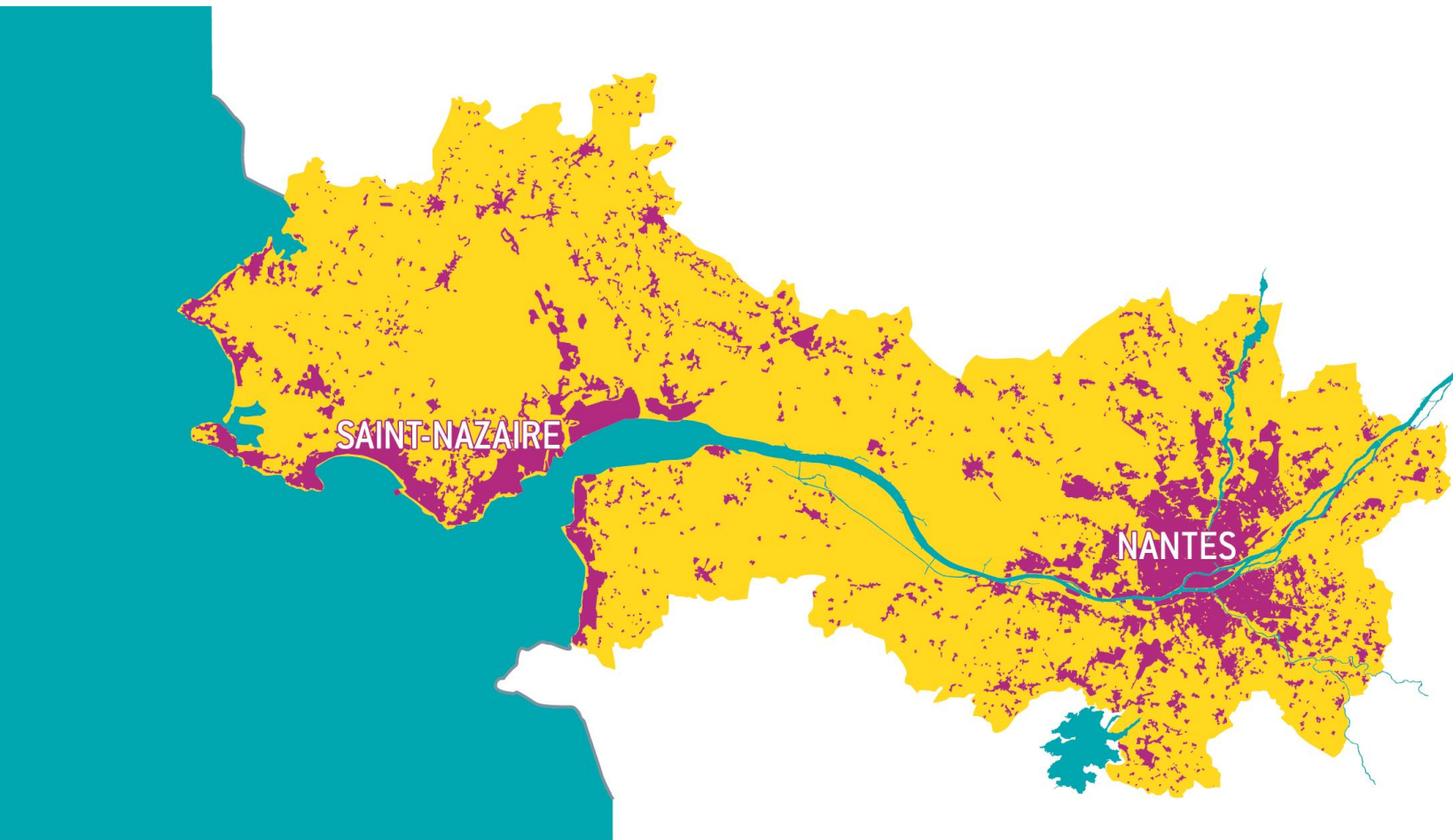
FORUM IMMOBILIER CHARLEROI 16 Novembre 2014

MARCEL SMETS

Professeur émérite de l'Université de Leuven, Architecte- Conseil du Gouvernement Flamand 2005-2010

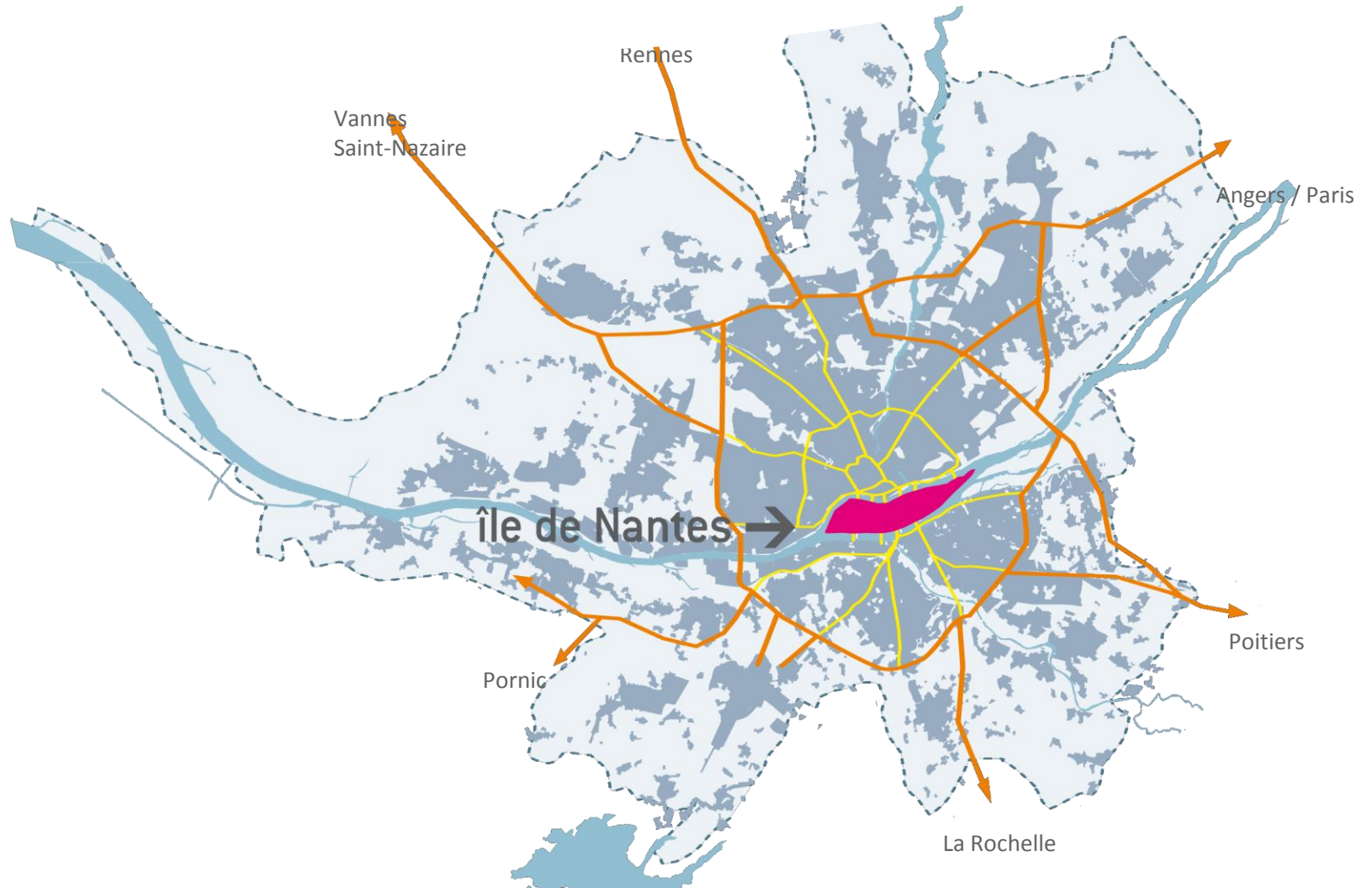
## Position géographique d'ensemble

La Loire comme liaison naturelle de la Métropole Nantes – Saint Nazaire



## Position géographique

La position de l'île de Nantes en face du centre urbain



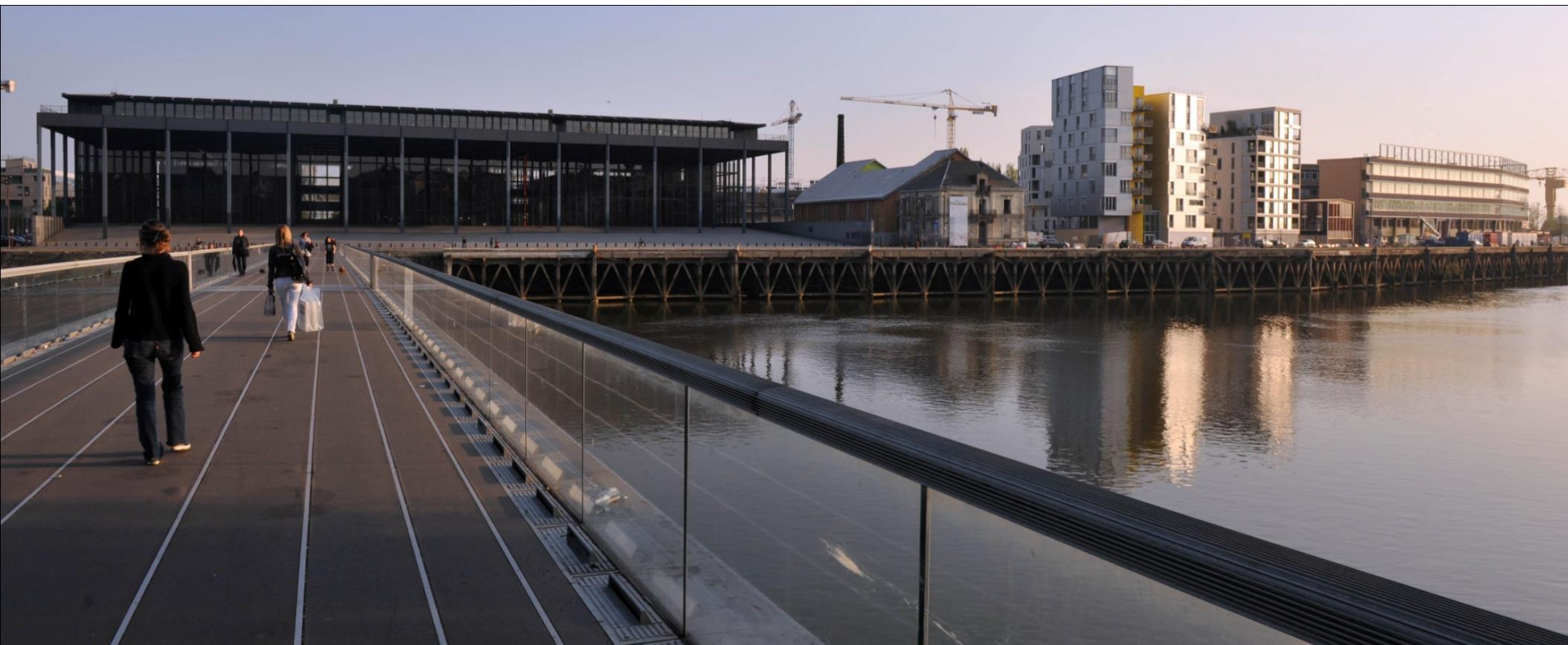
## A l'origine: les chantiers maritimes et le port



# Le premier temps du projet de l'île de Nantes

L'implantation consciente de nouveaux équipements collectifs

Le nouveau Palais de Justice et les quais revisités



# Le premier temps du projet de l'île de Nantes

L'implantation consciente de nouveaux équipements collectifs

Le site des chantiers – la grande Nef



# Le premier temps du projet de l'île de Nantes

L'action consciente d'améliorer la qualité des espaces publics



# Le premier temps du projet de l'île de Nantes

L'action consciente d'améliorer la qualité des espaces publics

Les squares, terrasses et coins de rue





## Le premier temps du projet de l'île de Nantes

Le remplacement de dents creuses: nouvelles architectures à la place des bâtiments désuets



## Le premier temps du projet de l'île de Nantes

Le remplacement de dents creuses: nouvelles architectures à la place des bâtiments désuets



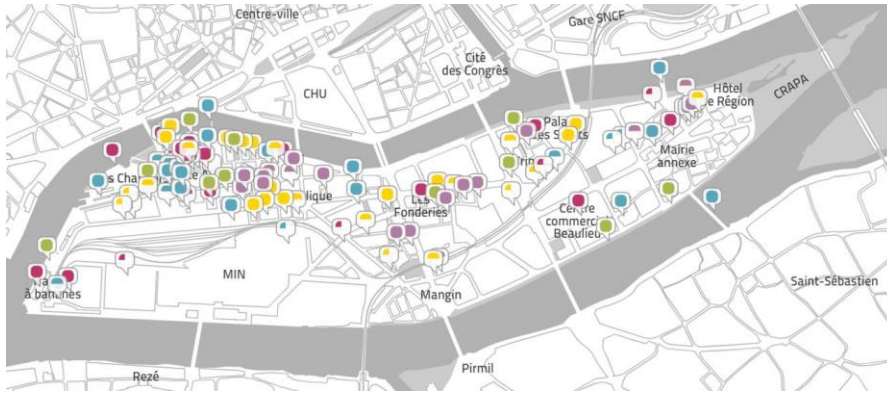
## Le premier temps du projet de l'île de Nantes

Le remplacement de dents creuses: nouvelles architectures à la place des bâtiments désuets



# Le premier temps du projet de l'île de Nantes

La transformation graduelle à l'intérieur de la structure parcellaire



Plan guide de l'île de Nantes par Alexander Chemetoff



# Le premier temps du projet de l'île de Nantes

La réhabilitation à l'intérieur de la structure parcellaire



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

La transformation des grands terrains industriels et vastes sites infrastructurels



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

La transformation des grands terrains industriels et vastes sites infrastructurels

La partie Sud-Ouest de l'île de Nantes



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

La transformation des grands terrains industriels et vastes sites infrastructurels

La partie Sud-Ouest de l'île de Nantes





## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

La transformation des grands terrains industriels et vastes sites infrastructurels

La partie Sud-Ouest de l'île de Nantes



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Contrat-cadre après compétition conclu en 2010 avec l'équipe SMETS-uapS-Proap-Transolar-SCE

Workshop des élus du 9 mars 2012



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## La figure paysagère pour assembler les quartiers

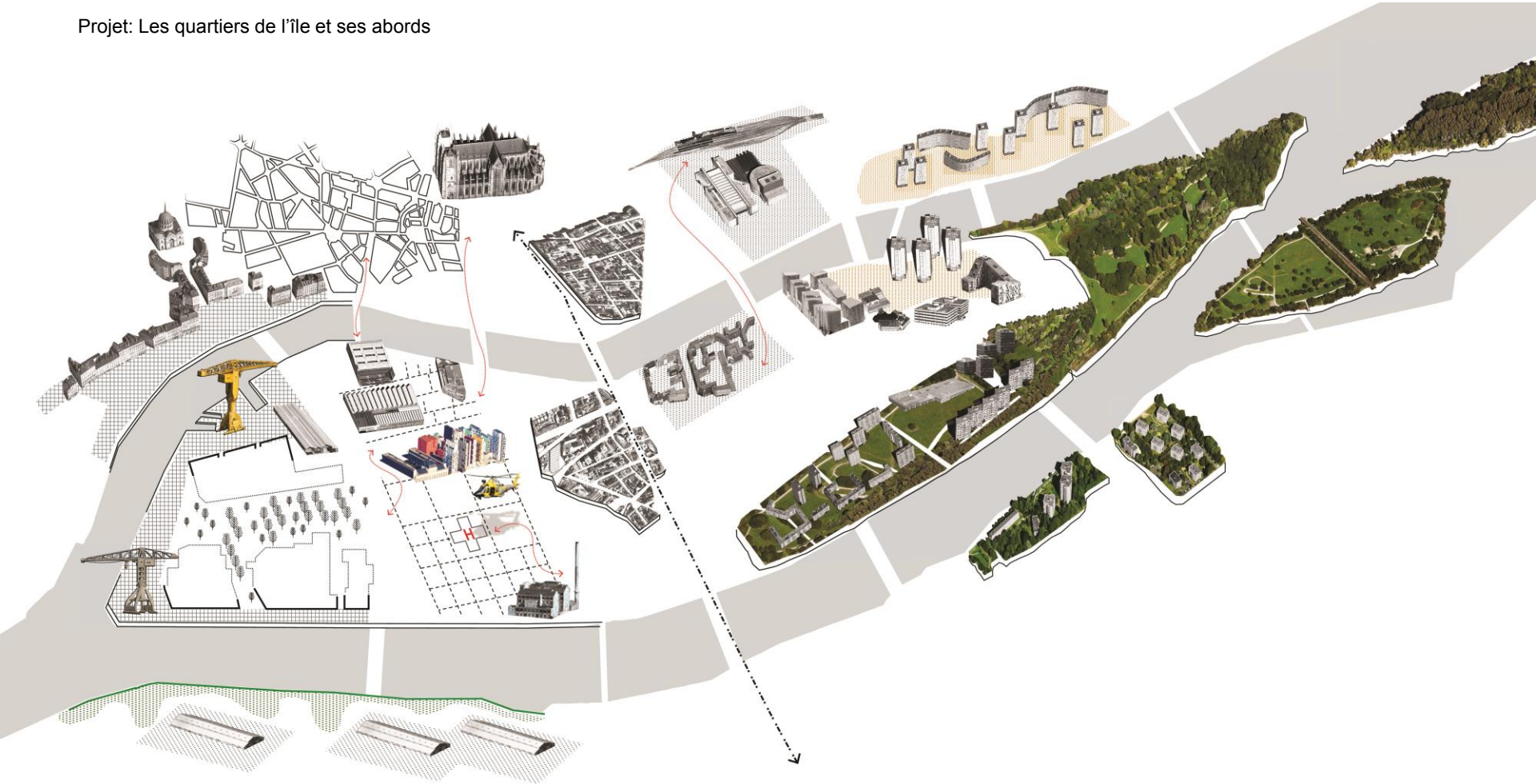
Situation actuelle : Les quartiers de l'île et des abords



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## La figure paysagère pour assembler les quartiers

Projet: Les quartiers de l'île et ses abords

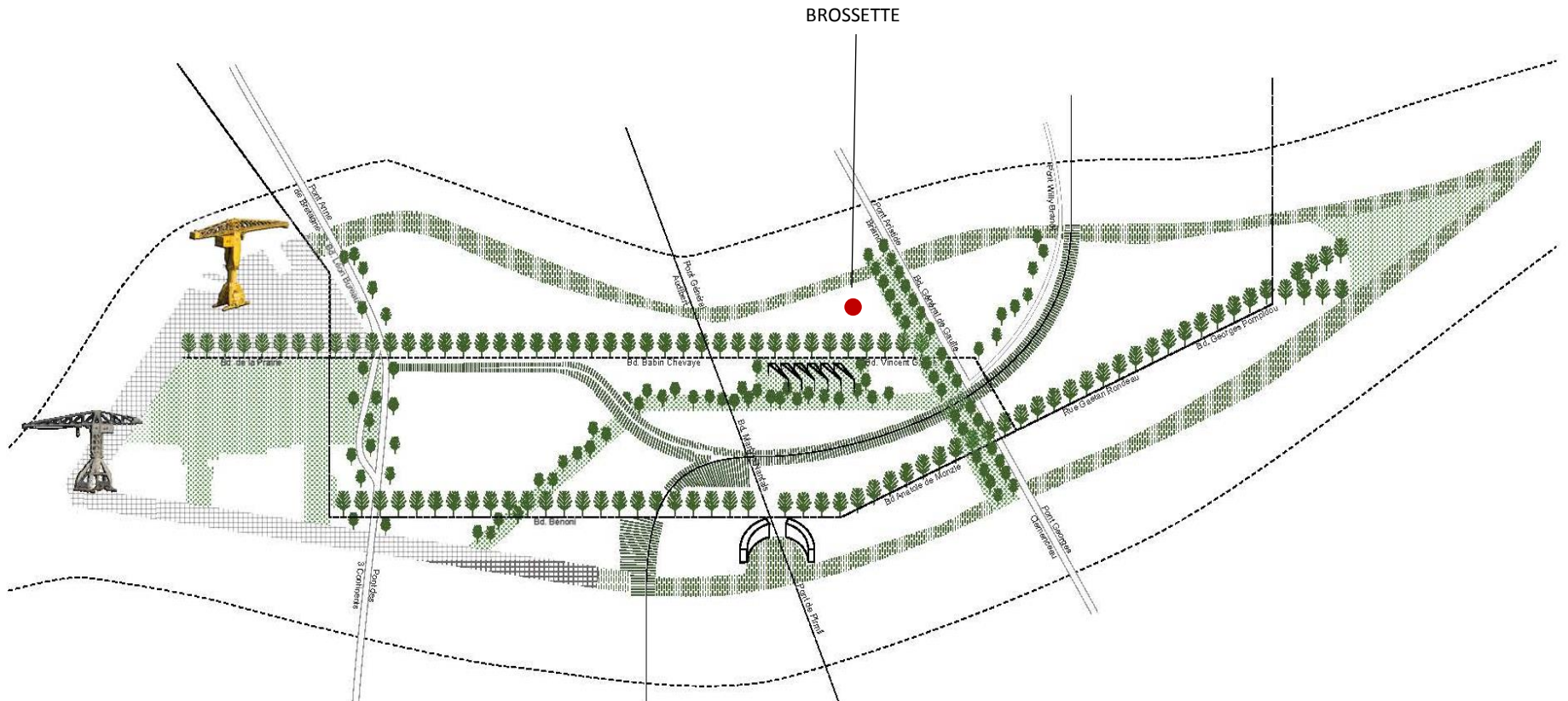


La figure paysagère pour assembler les quartiers



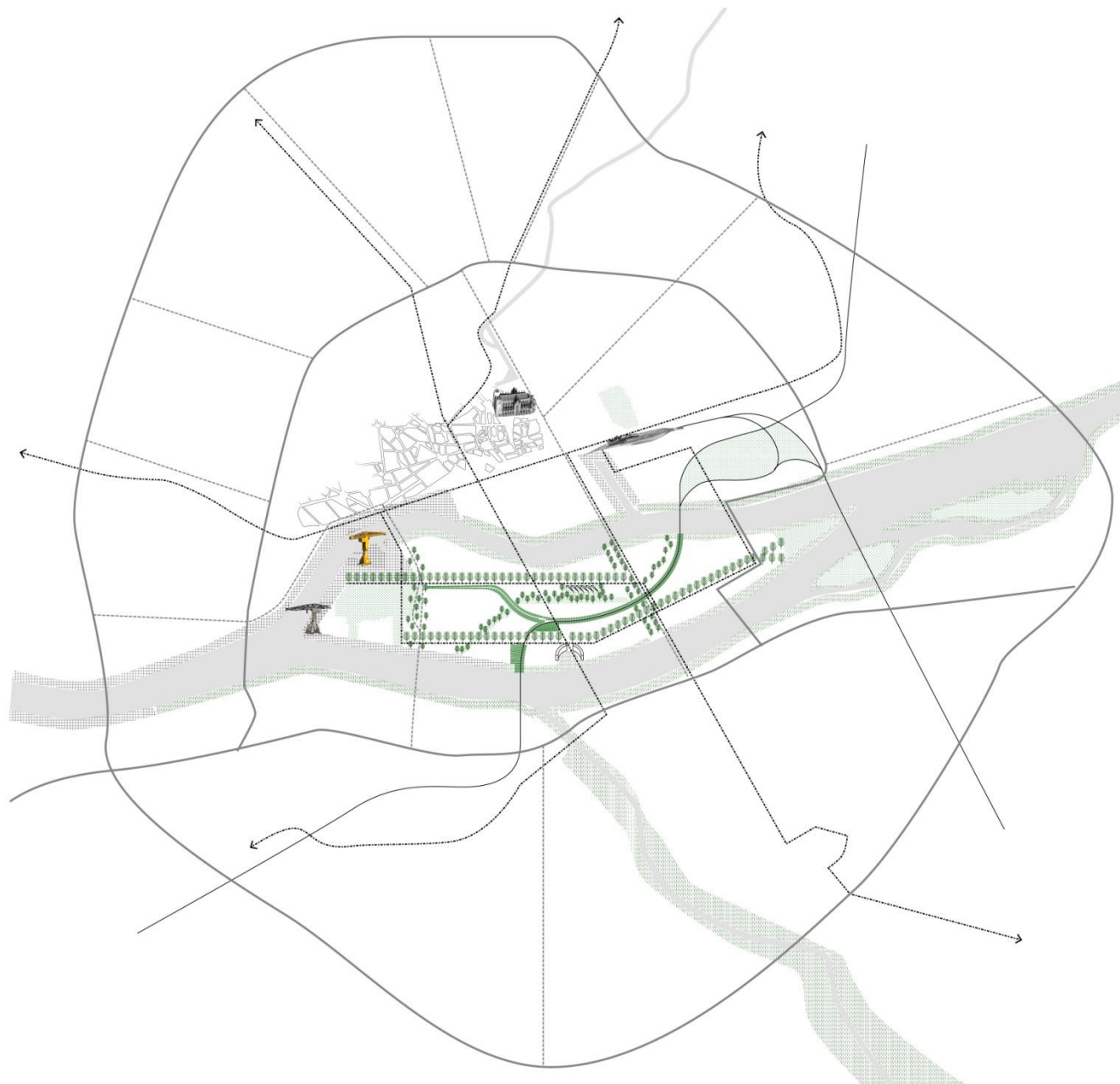
# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

La figure paysagère sert à fédérer les différentes identités de l'île



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

La figure paysagère qui relie l'île au territoire



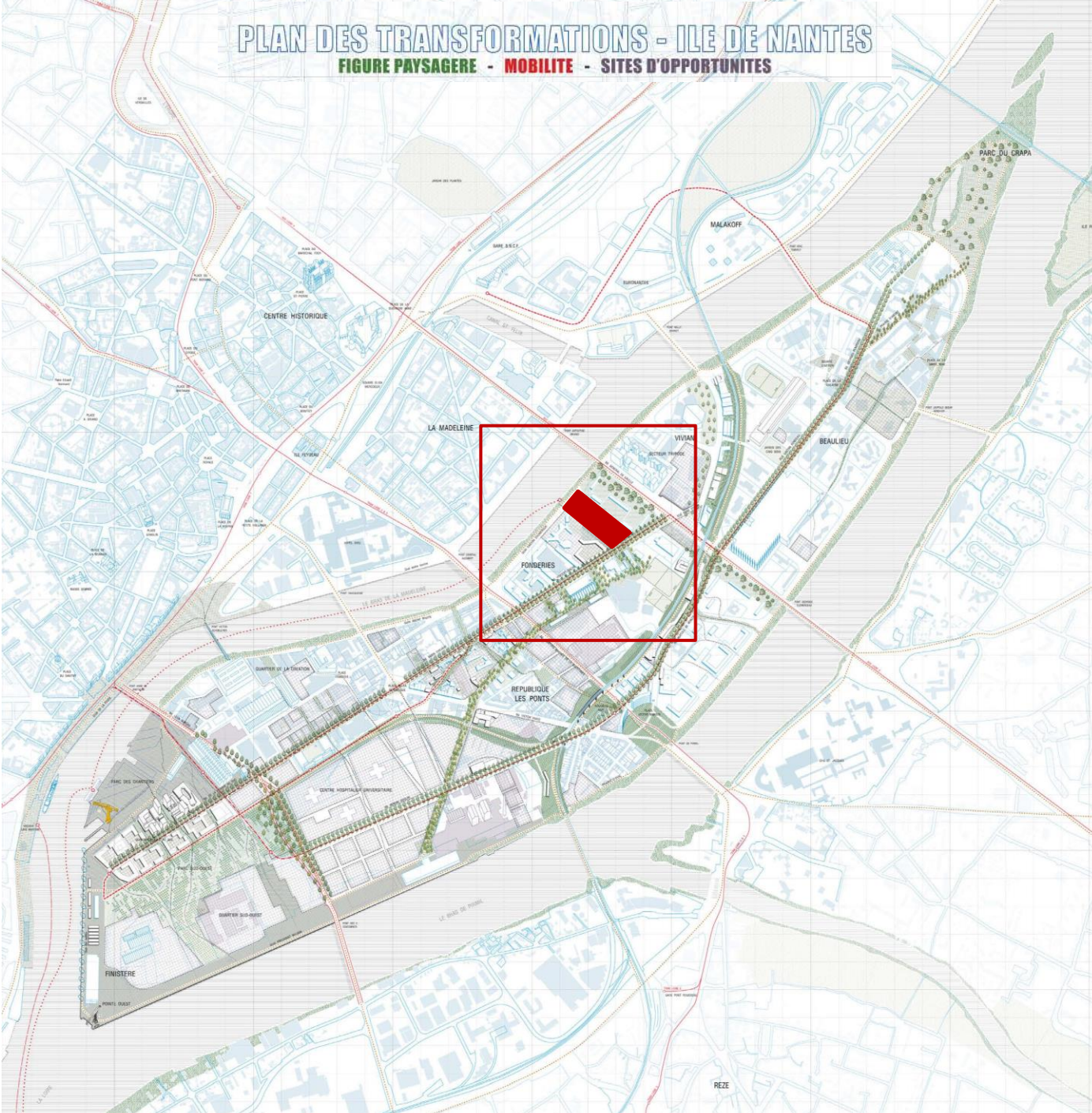




# PLAN DES TRANSFORMATIONS - ILE DE NANTES

FIGURE PAYSAGERE - MOBILITE - SITES D'OPPORTUNITES

## LE ROLE DU SITE BROSSETTE A L'INTERIEUR DE LA FIGURE PAYSAGERE A L'ECHELLE DE L'ILE



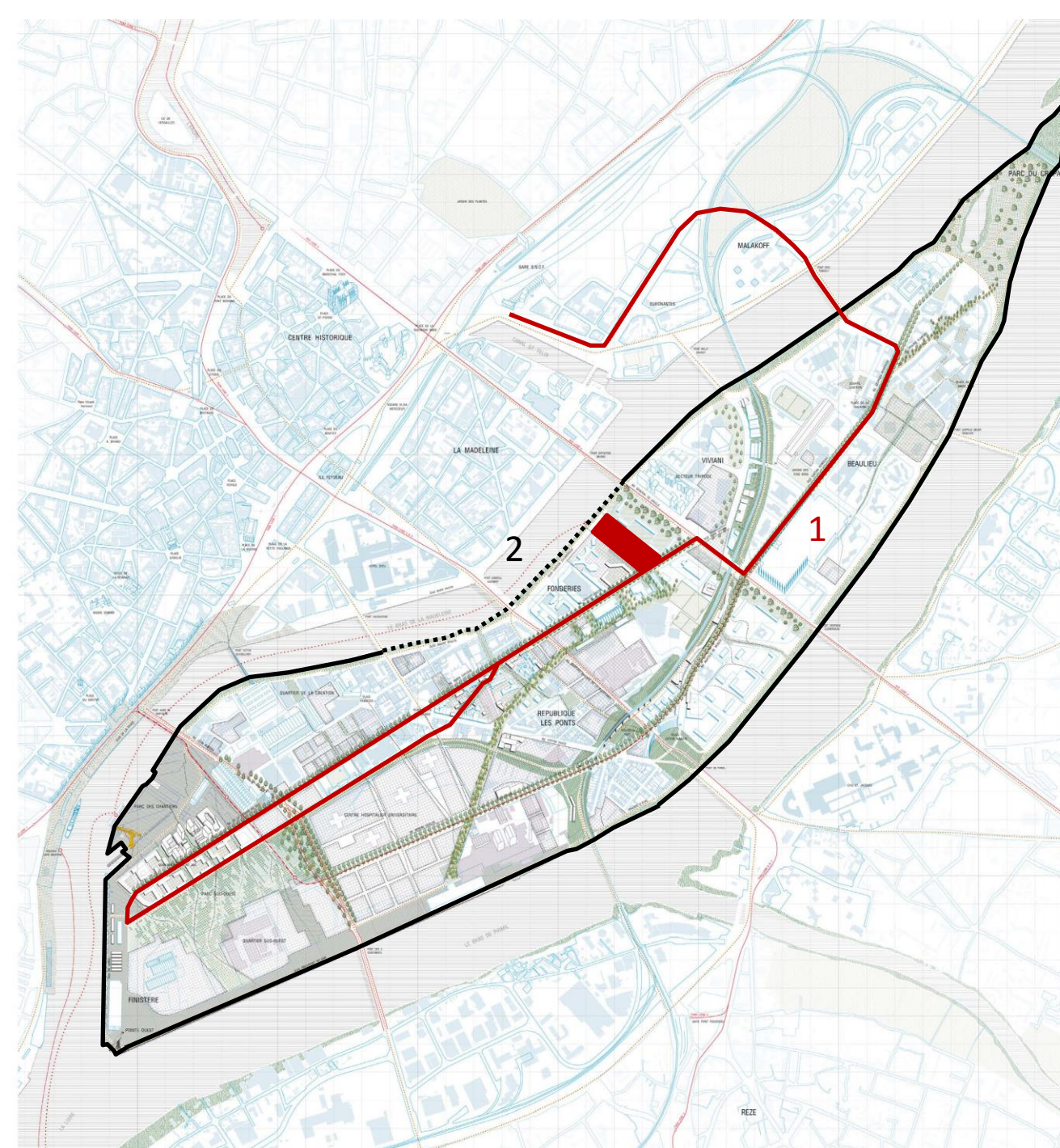
Le Plan des Transformations est l'outil qui synthétise la stratégie d'aménagement proposée par la nouvelle équipe de maîtrise d'oeuvre.

Le plan montre les emprises mutables et les sites des projets stratégiques en les cadrant à l'intérieur d'une armature: la figure paysagère qui structure l'ensemble des espaces publics de l'île.

Le plan est un outil évolutif régulièrement mis à jour, qui se propose de fixer les invariants du projet sans établir une forme urbaine prédéterminée.

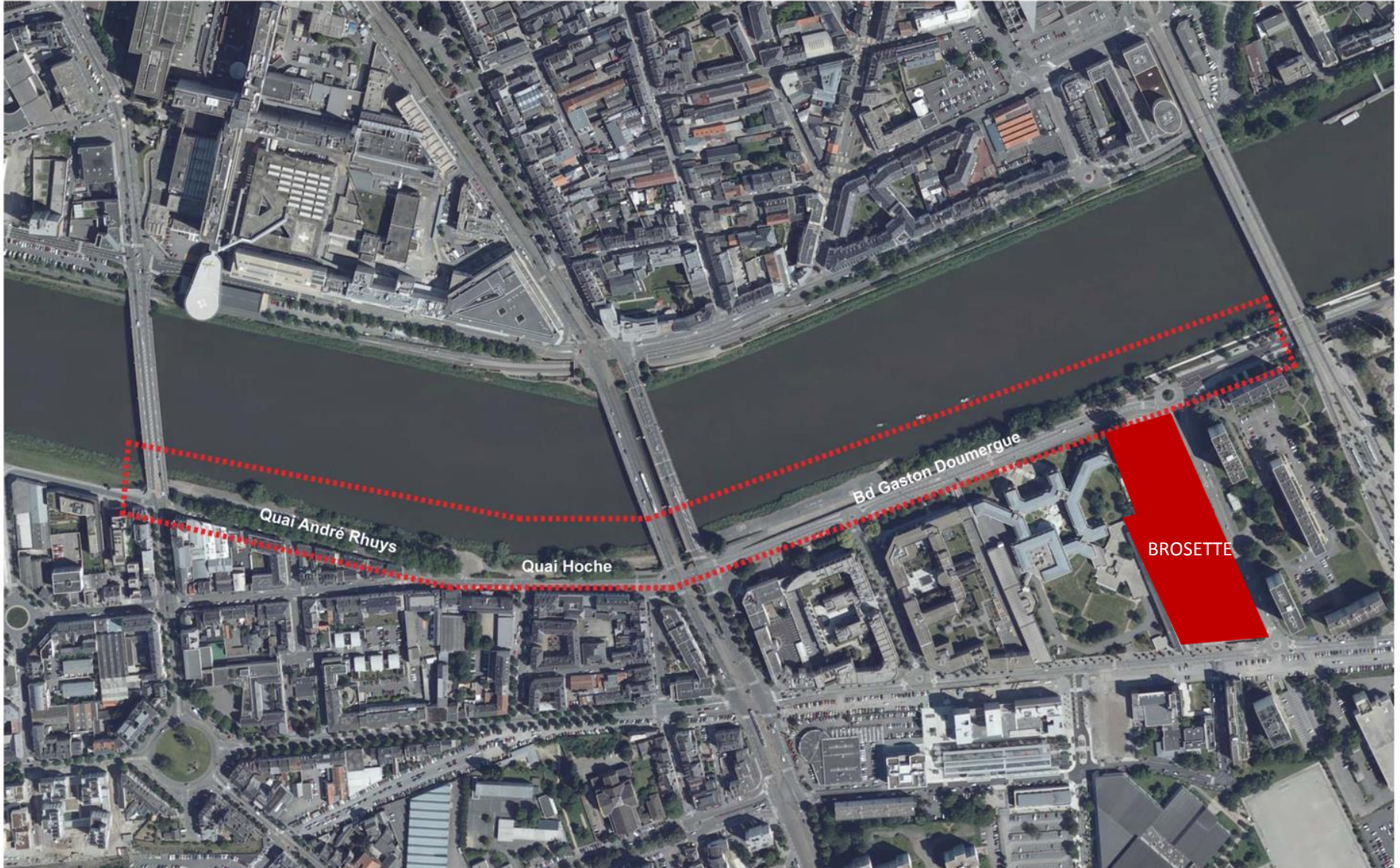
## LES PRINCIPAUX AMENAGEMENTS D'ESPACE PUBLIC PROJETES DANS LE QUARTIER:

1. LIGNE C5 DU CHRONOBUS (EN COURS DE REALISATION)
2. AMENAGEMENT DU TRONCON DES BERGES NORD QUAIS RHUYS, HOCHÉ, DOUMERGUE.



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Brosette jouxtant la figure paysagère: les berges



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Brosette jouxtant la figure paysagère: les berges



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Brosette jouxtant la figure paysagère: le site du Chronobus

Le Boulevard Vincent Gâche : profil existant



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Brosette jouxtant la figure paysagère: le site du Chronobus

L'aménagement du futur axe est-ouest : un espace collectif pour le quartier



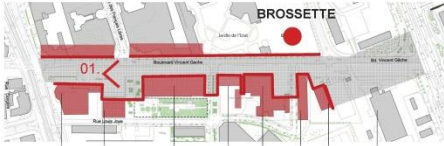
## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Brosette jouxtant la figure paysagère: le site du Chronobus



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Brosette jouxtant la figure paysagère: le site du Chronobus



BLVD VINCENT GACHE

L'IMMEUBLE «LE JARDIN DES FONDERIES»





## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes Brosette jouxtant la figure paysagère: le site du Chronobus



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

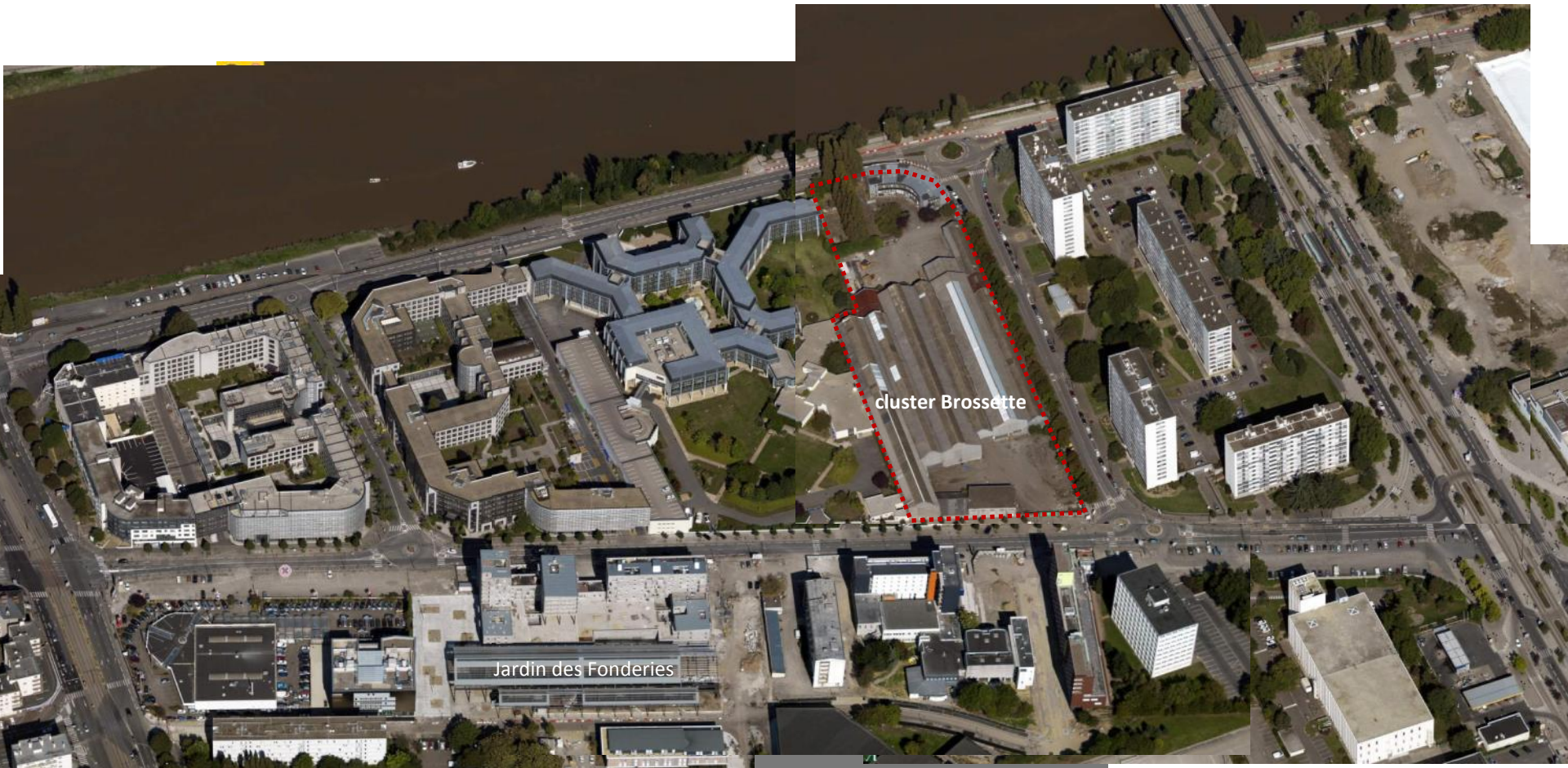
### LECTURE DU TISSU TYPO MORPHOLOGIQUE AUTOUR DU SITE BROSETTE



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

LECTURE DU PROFIL EXISTANT DU BOULEVARD VINCENT GÂCHE: **DIFFÉRENTS DEGRÉS D'URBANITÉ**



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

LECTURE DU TISSU TYPO MORPHOLOGIQUE AUTOUR DU SITE BROSETTE  
MISE EN ÉVIDENCE DES TROIS CATÉGORIES MORPHOLOGIQUES EXISTANTES



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

LE PROJET COMPLÈTE LES DEUX CONFIGURATIONS MORPHOLOGIQUES EXISTANTES:  
LA RECONFIGURATION DE LA RUE FRANCOIS ALBERT LIMITERA LA CESURE VISUELLE ENTRE LE  
SITE BROSETTE ET LE SITE DES GRANDES COPROPRIETES



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

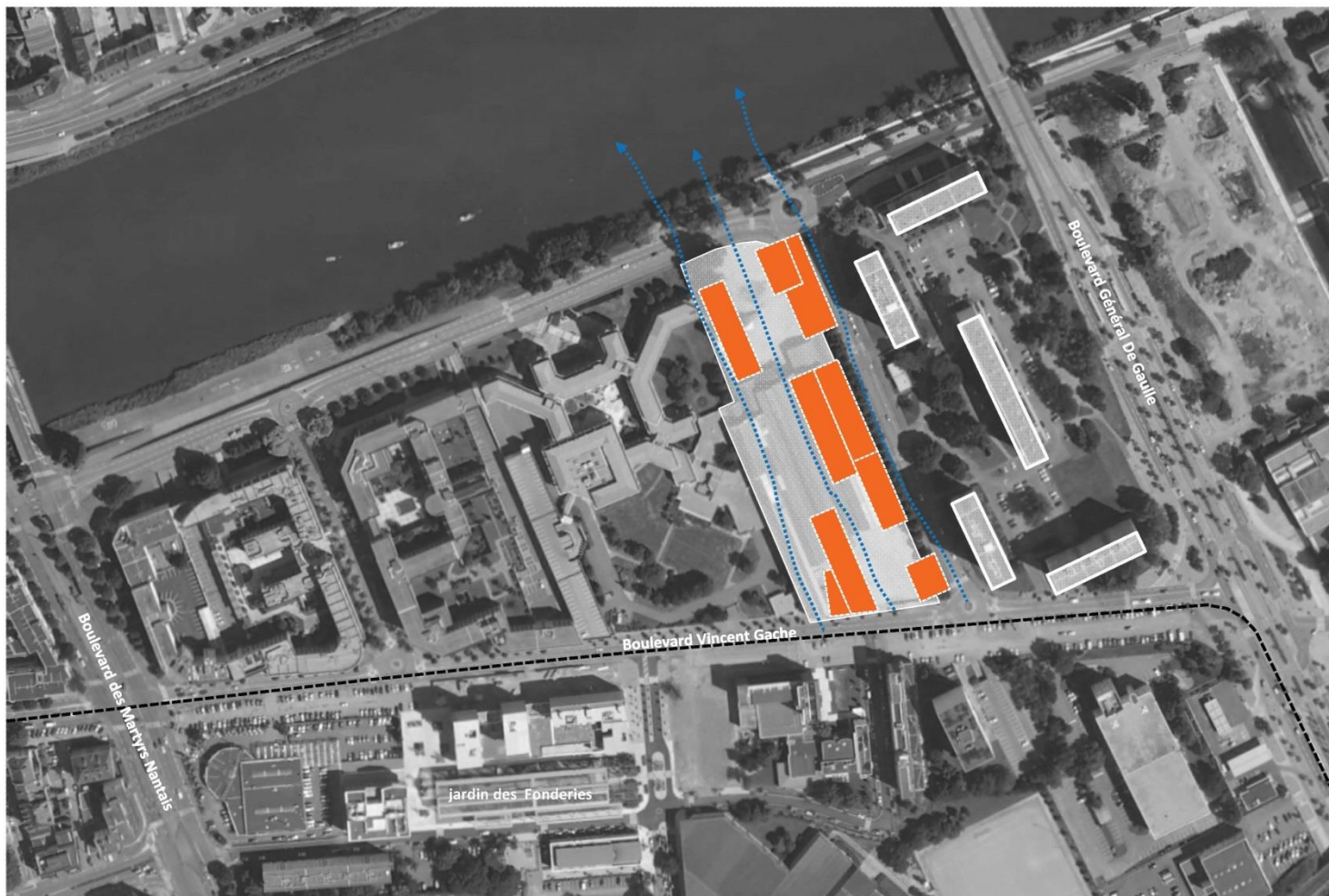
CHOIX DE LA DIRECTION PARALLELE A LA RUE FRANCOIS ALBERT POUR L'IMPLANTATION DES FUTURS BÂTIMENTS



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

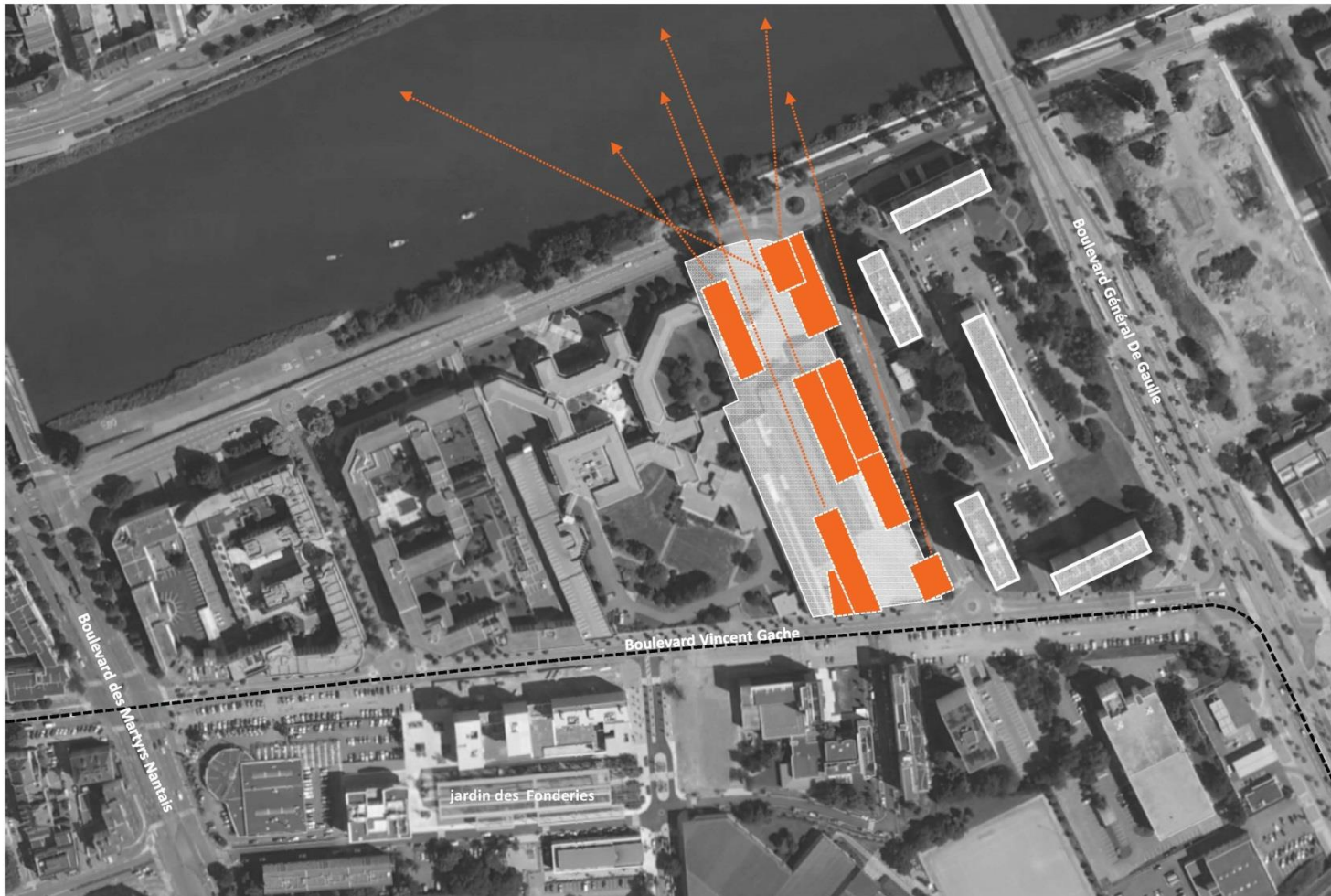
AVANTAGE DE L'IMPLANTATION LONGITUDINALE : ÉCOULEMENT NATUREL DES EAUX VERS LA LOIRE



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

AVANTAGE DE L'IMPLANTATION LONGITUDINALE : MULTIPLES ÉCHAPPÉES SUR LA LOIRE





# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

INTÉGRATION DANS LES CONDITIONS DU SITE:  
LES RELATIONS SPATIALES À OBTENIR AUX ABORDS DE LA PARCELLE



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

VISION À LONG TERME : LE SITE BROSETTE COMME ARTICULATION DES DEUX MORPHOLOGIES URBAINES EXISTANTES



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

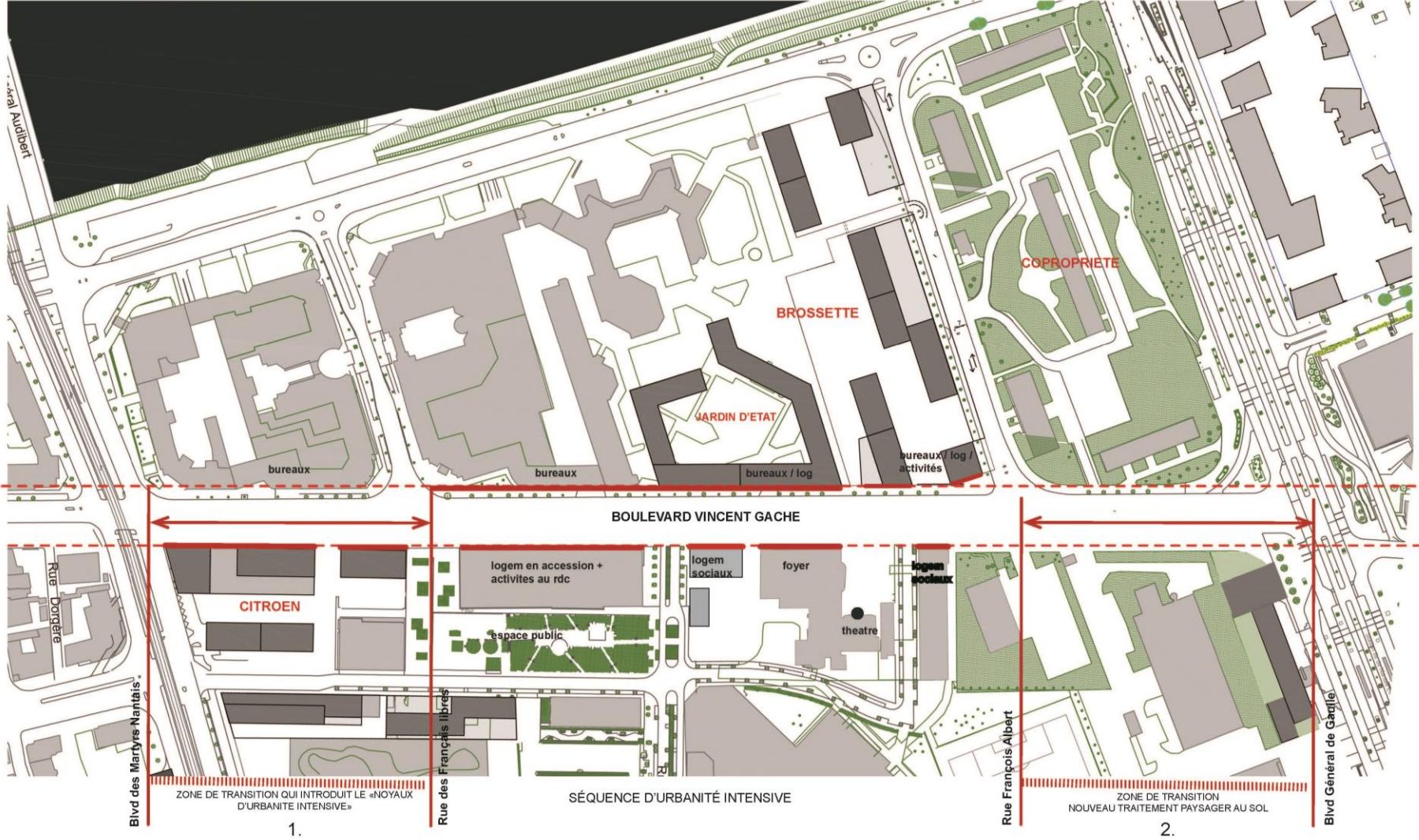
## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

POSITIONNEMENT D'UN POINT HAUT STRATÉGIQUE QUI PUISSE BÉNÉFICIER D'UNE LARGE VUE SUR LA LOIRE : EMPLACEMENT FAVORABLE POUR L'ÉCOLE / RÉSIDENCE VATEL

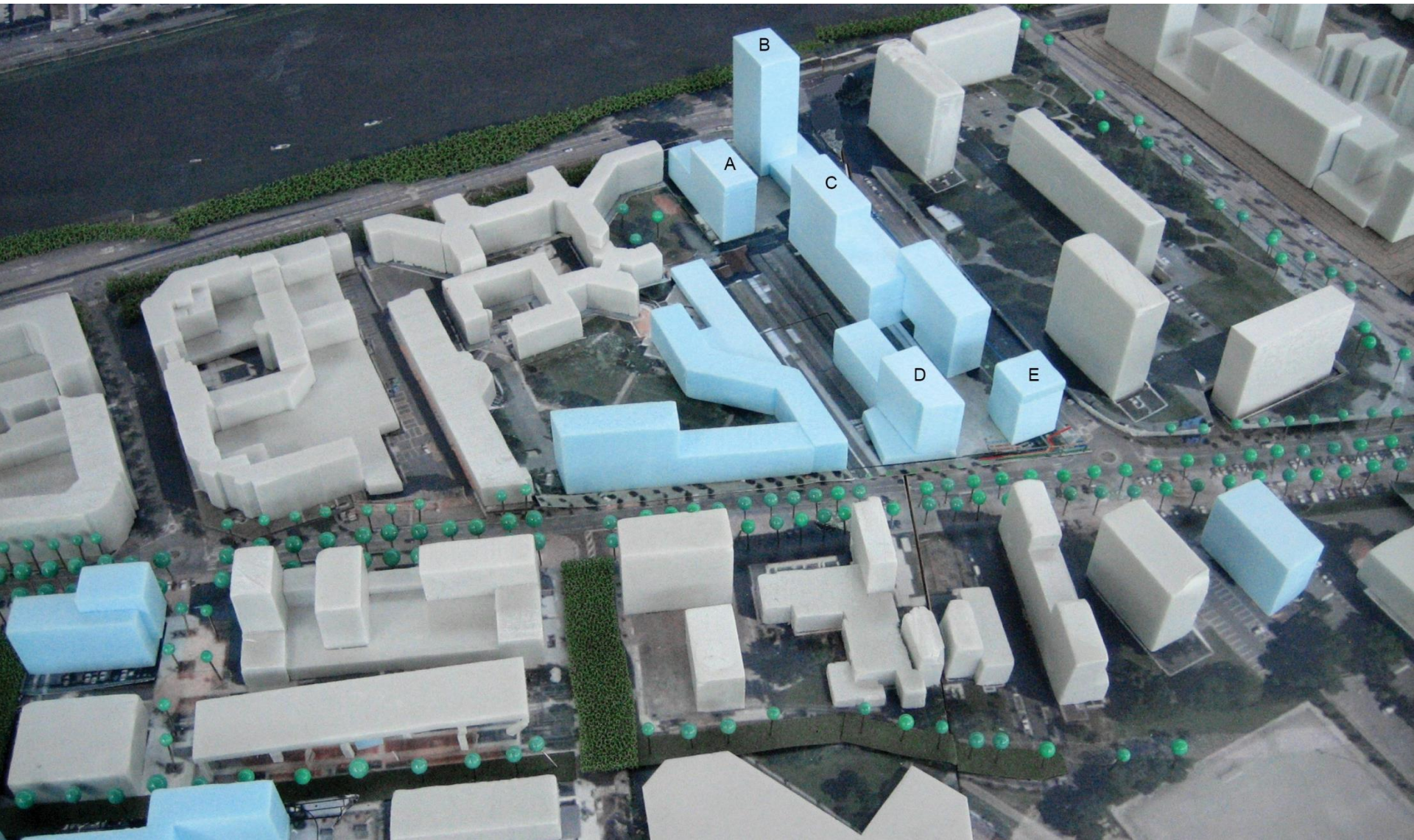


# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette



**Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes**  
Concept urbanistique pour le développement de Brosette



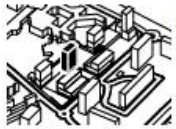
# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Concept urbanistique pour le développement de Brosette

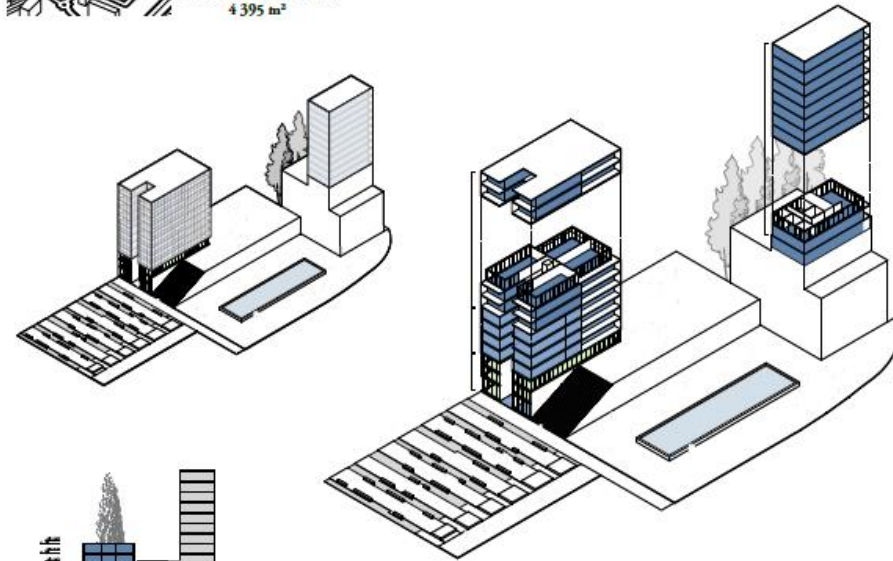


## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

La sélection du promoteur: Kaufman & Broad



**PLOT 3**  
Programmation :  
École Vatel / Logements  
Nombre de niveaux :  
R+12 - H : 37 m.  
SHON LOGEMENTS :  
4 395 m<sup>2</sup>



Coupe transversale

Axonométrie du plot / Répartition programmatique

DEFINITION DES ESPACES COLLECTIFS

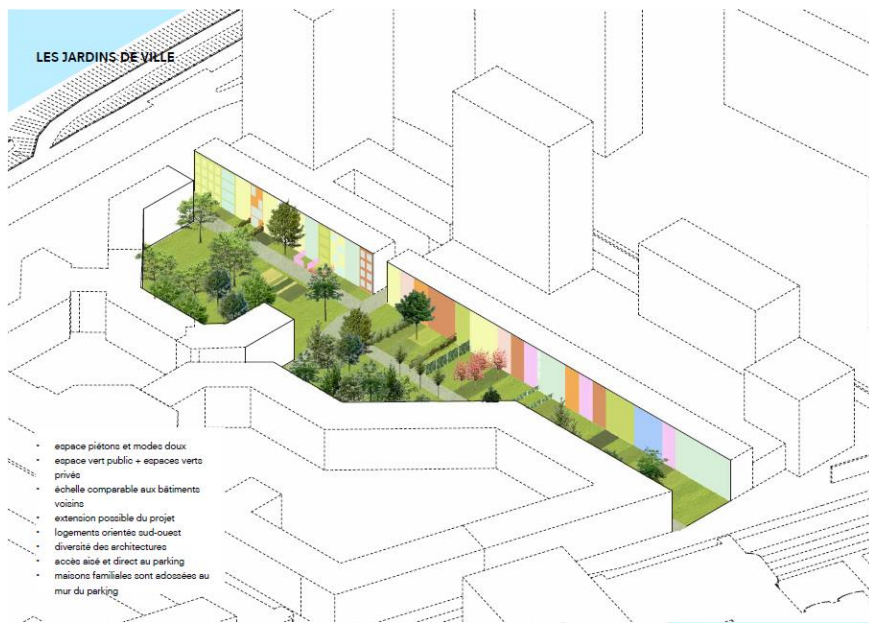


Kaufman & Broad et leur intégration de l'École Vatel pour hôtellerie, avec Hôtel et brasserie et résidence d'étudiants.

**Des conditions très strictes imposées au promoteur par le maître d'ouvrage : la SAMOA – propriétaire du terrain**

# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

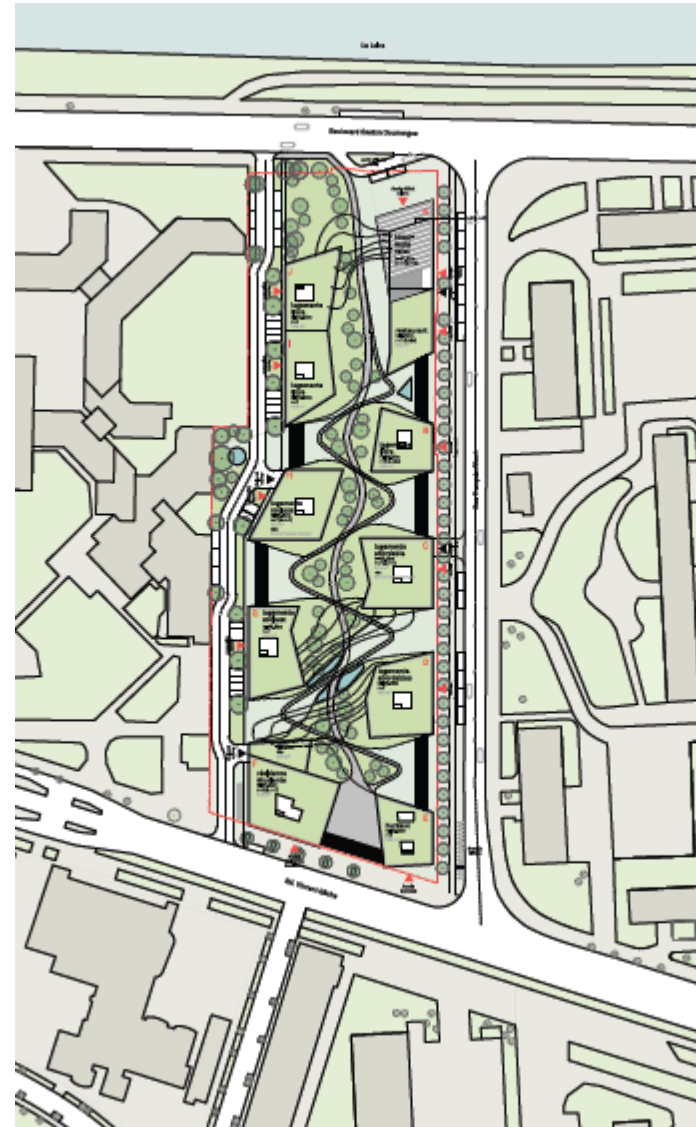
## Consultation de maîtres d'œuvre pour la réalisation



51N4E + M. Desvigne Paysagistes (Bruxelles-Paris)



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes Consultation de maîtres d'œuvre pour la réalisation



Sauerbruch & Hutton (Berlin)

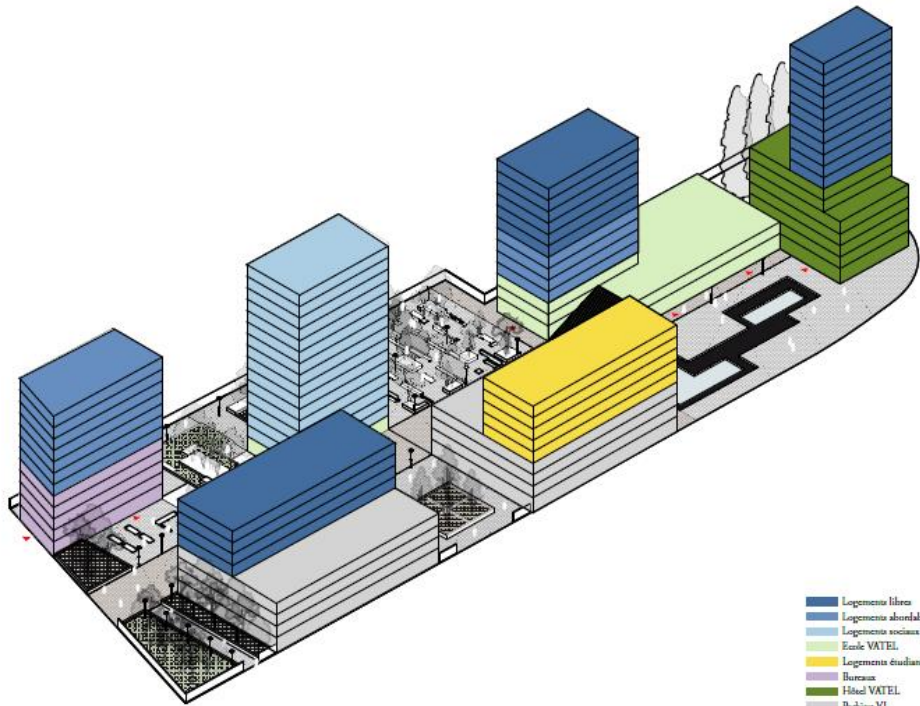
## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes Consultation de maîtres d'œuvre pour la réalisation



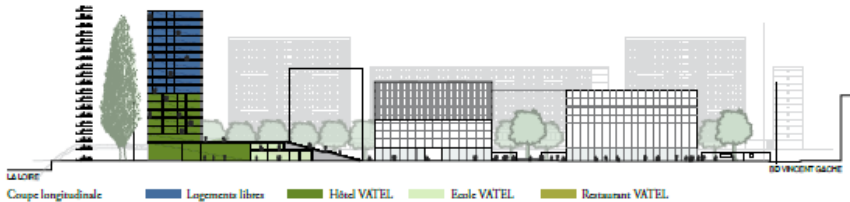
TVK-architectes (Paris)

# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Consultation de maîtres d'œuvre pour la réalisation



LES MORPHOLOGIES



LAN-architectes (Paris)

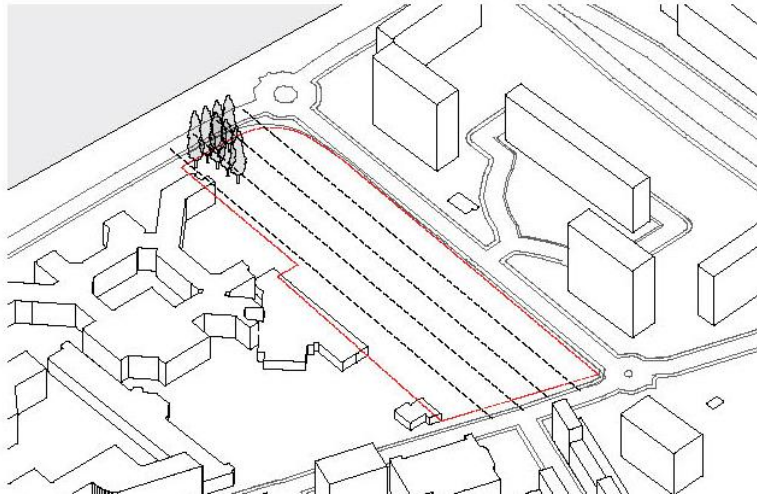
## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Aménagement urbanistique de LAN-architectes: fondements principaux

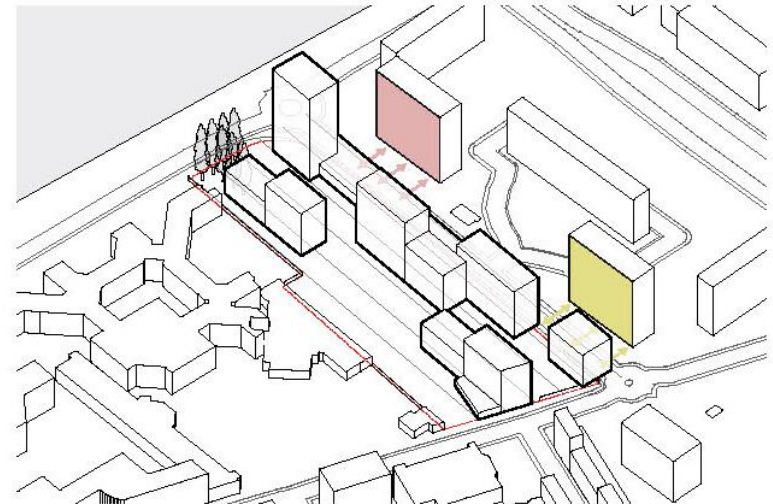


# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

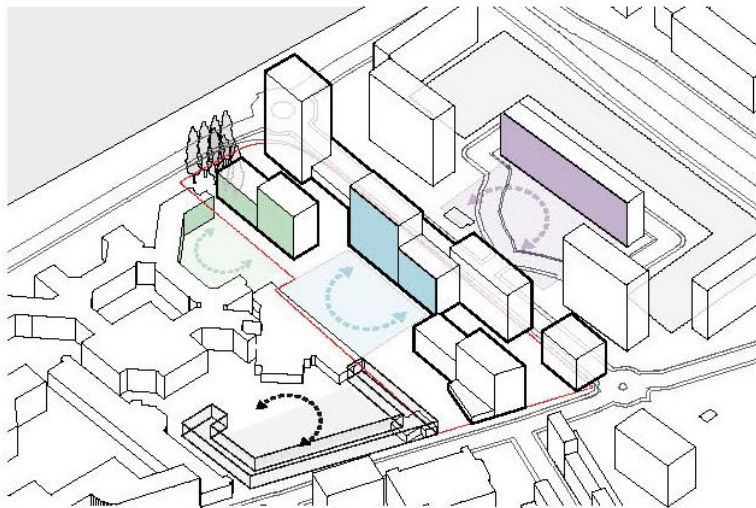
Analyse de la faisabilité urbaine SMETS-Uaps



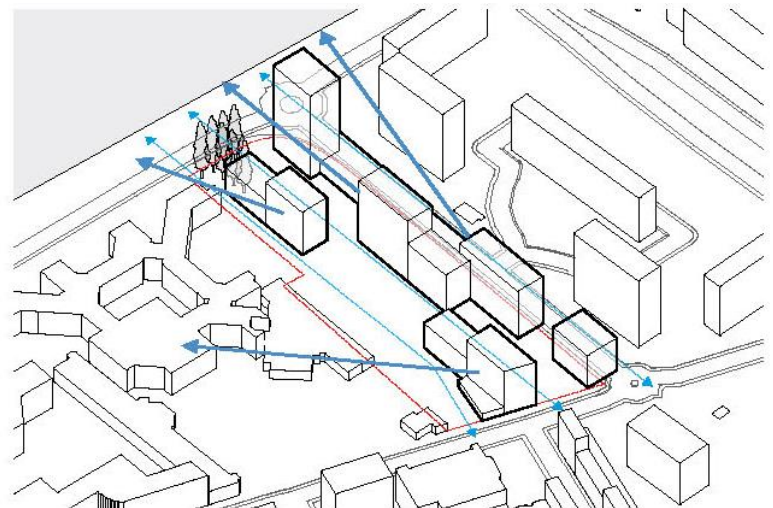
Division du site en lanières



Retrait par rapport aux bâtiments existants, respect des vues existantes



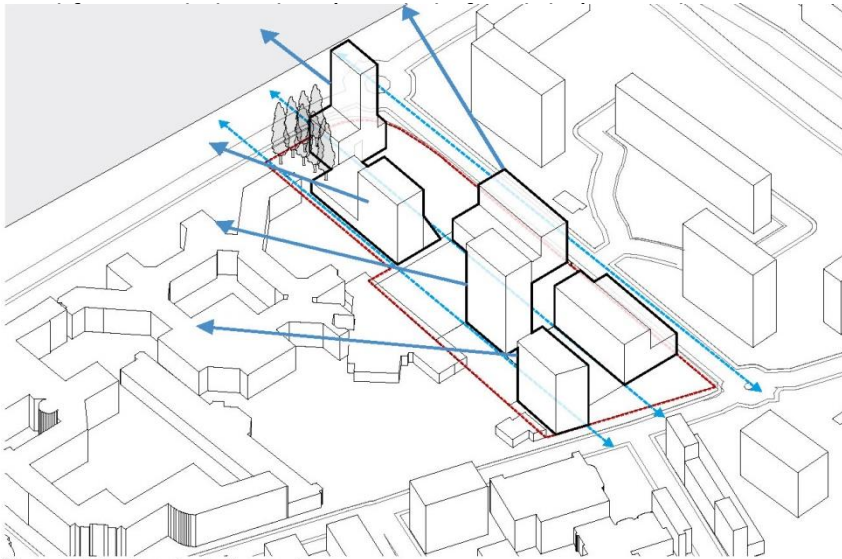
Création d'espaces publics en relation avec les typologies existantes



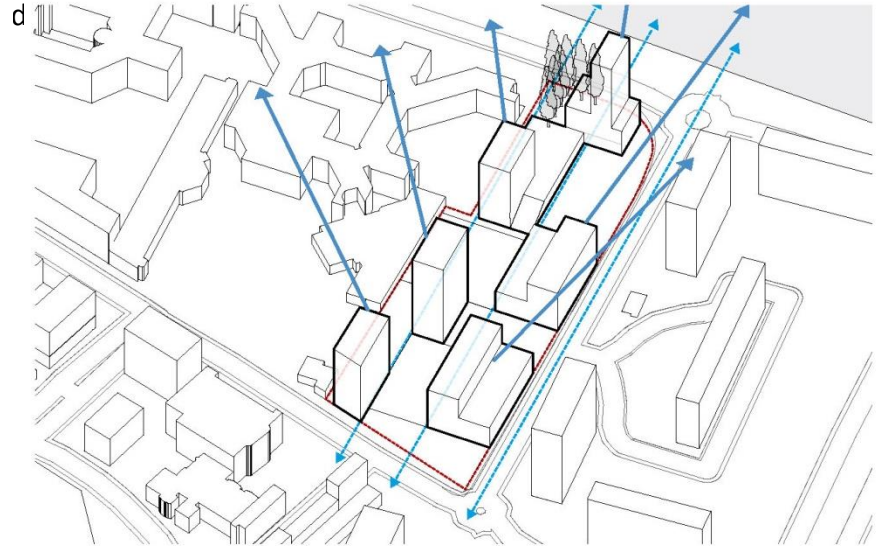
Création de vues et percées visuelles depuis les logements

# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

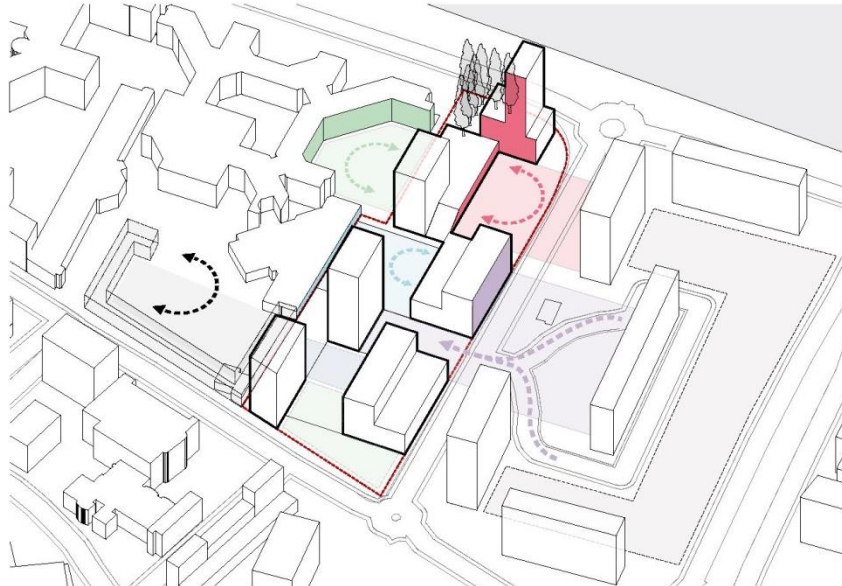
## Changements opérés par LAN-architectes à la faisabilité d'origine



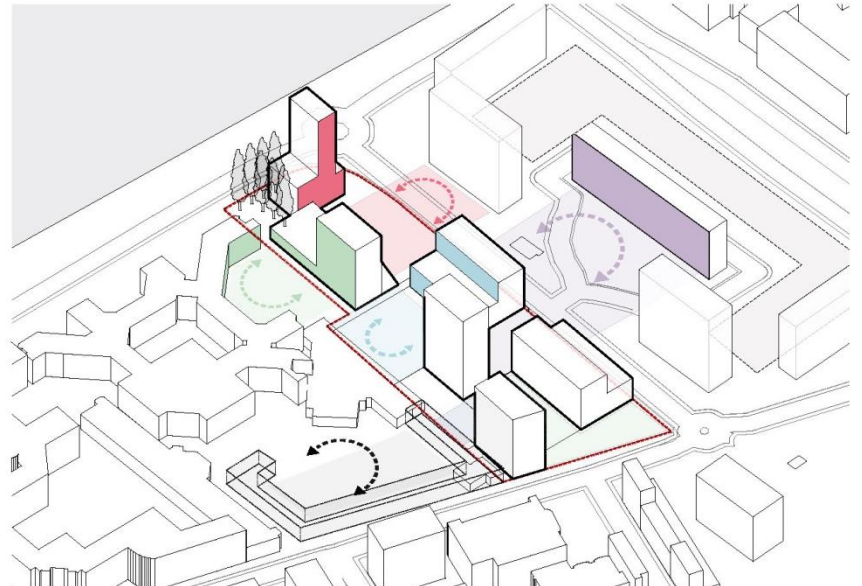
Vue axonométrique des percées visuelles conservées



Vue axonométrique des percées visuelles conservées

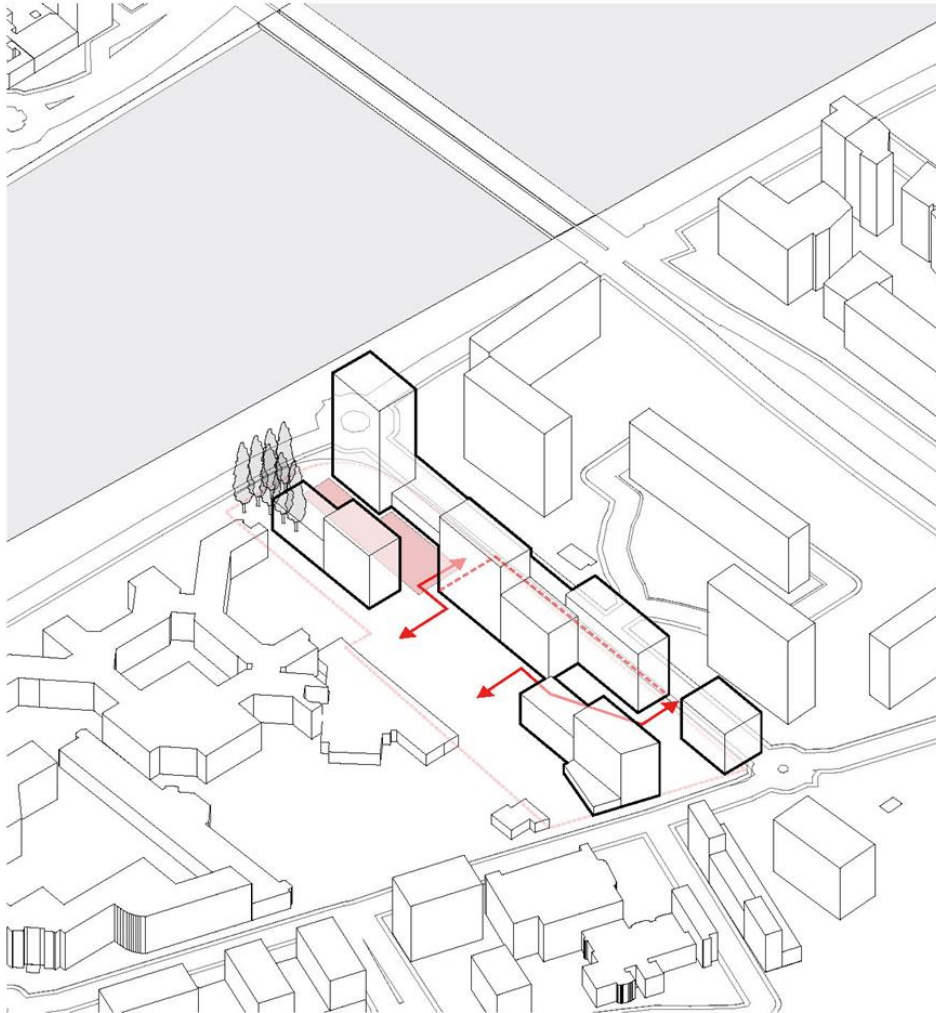


Vue axonométrique des espaces créés grâce à l'implantation du bâti

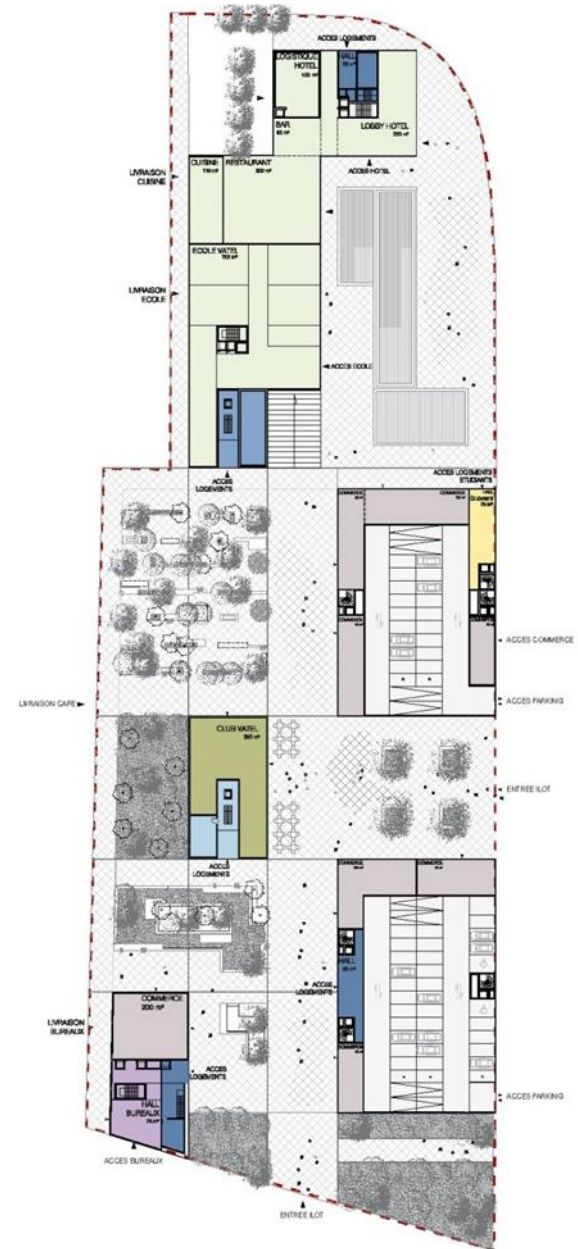


# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Changements opérés par LAN-architectes à la faisabilité d'origine

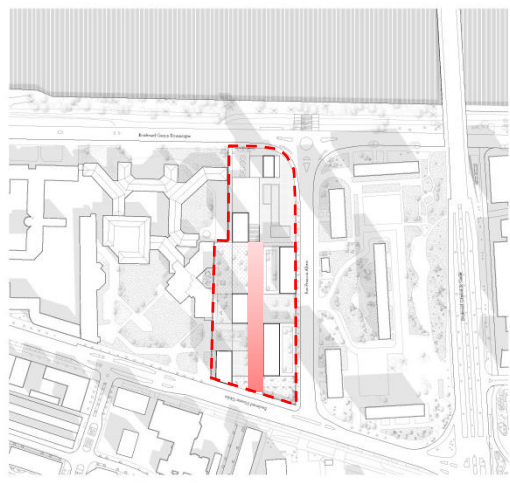


Changement de la position des lanières et introduction d'un grand espace axial formateur



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Changements opérés par LAN-architectes à la faisabilité d'origine



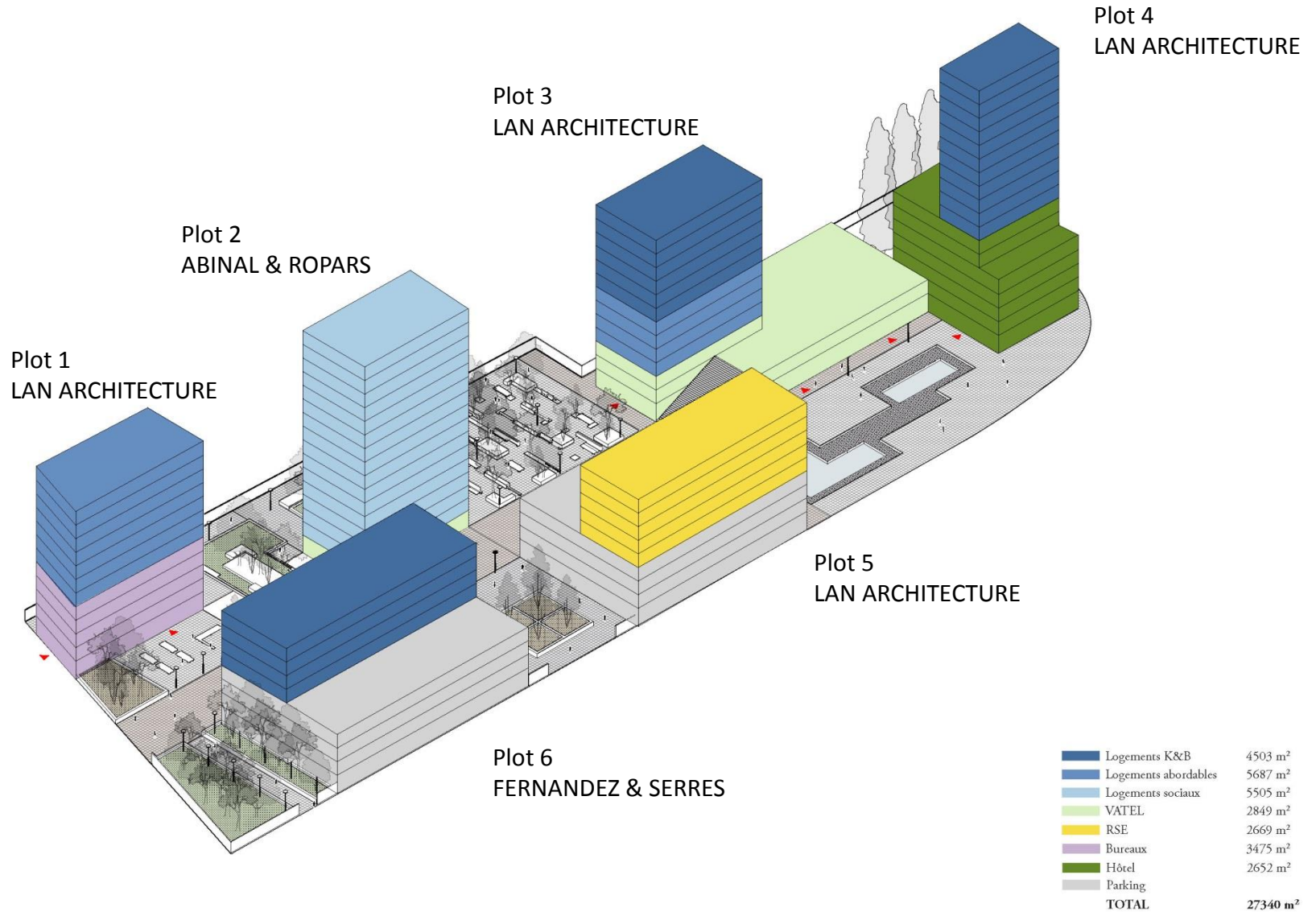
Introduction d'un grand espace axial formateur





# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes.

Attribution des projets des 6 bâtiments à trois équipes d'architectes



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet par la suite du dialogue entre parties concernées

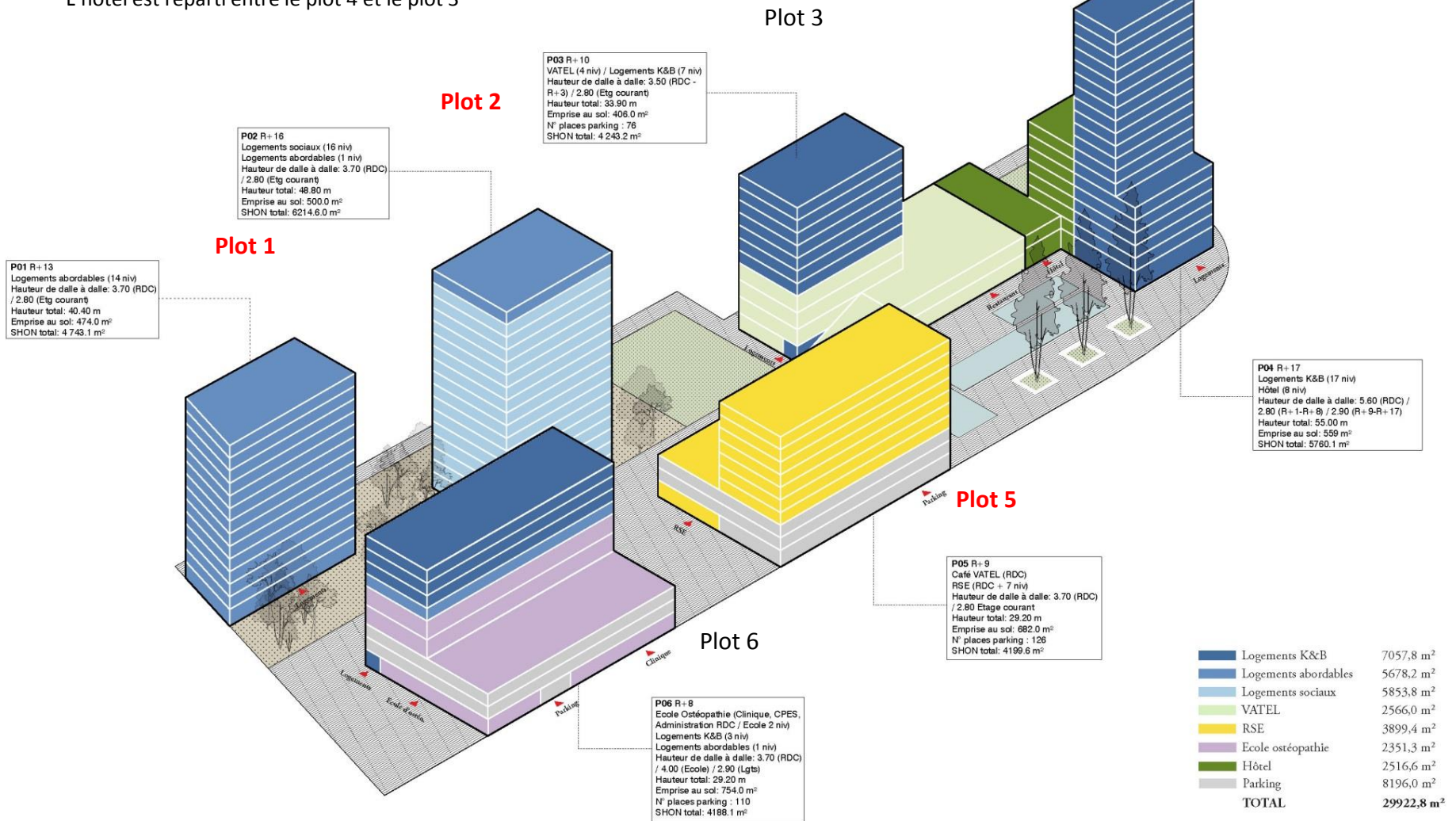
## PHASE 1- ESQUISSE 20/11/2013

Augmentation du nombre d'étages sur les plots 1, 2, 5

Le programme de bureaux est déplacé du plot 1 au plot 6

L'hôtel est reparti entre le plot 4 et le plot 3

Plot 4

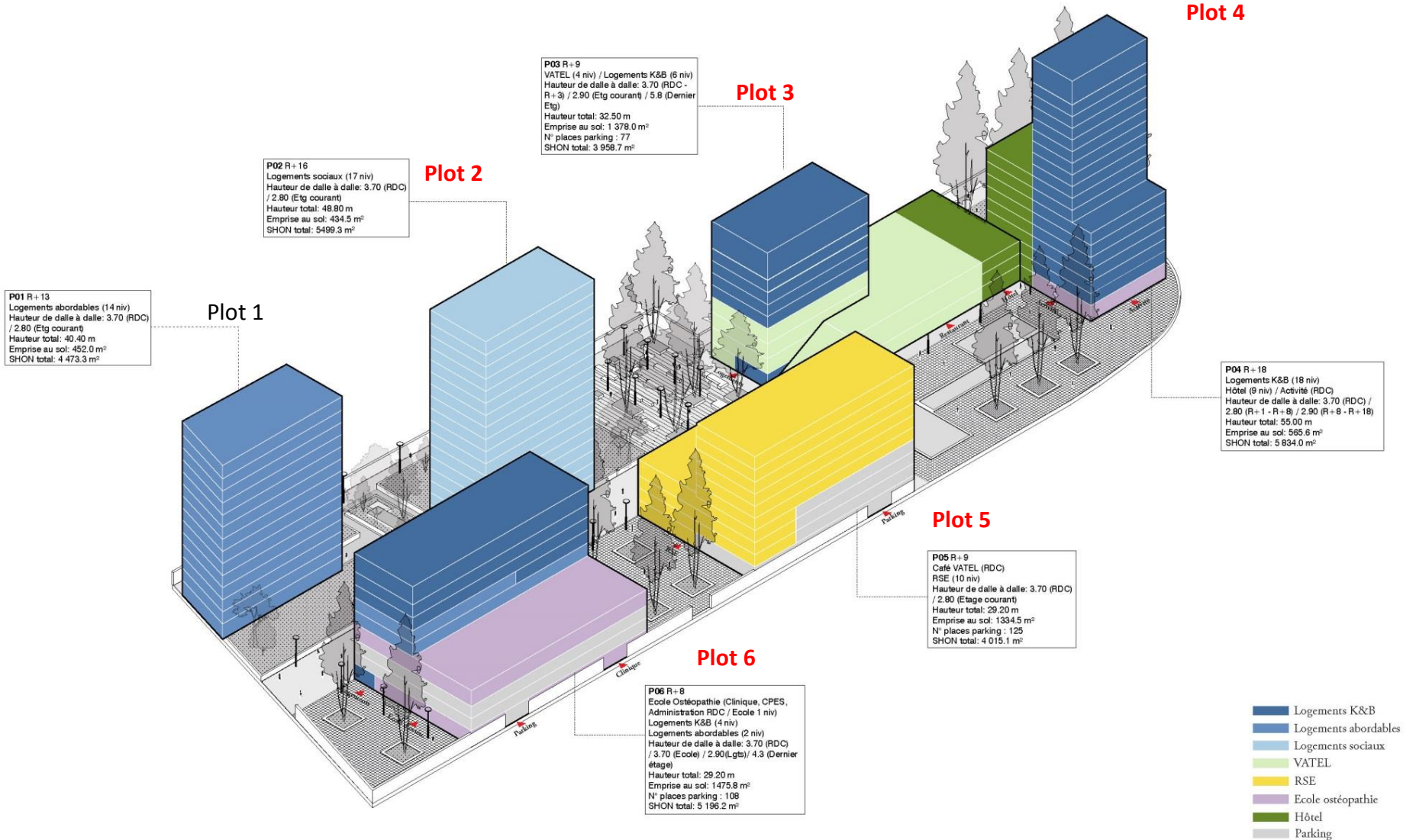


## PHASE 2 - ESQUISSE 19/12/2013

Augmentation du nombre d'étages sur les socles des plots 3, 4, 5, 6

Diminution du nombre d'étages sur le volume émergeant du plot 3

Le plot 2 devient plus élancé et il accueille exclusivement des logements sociaux

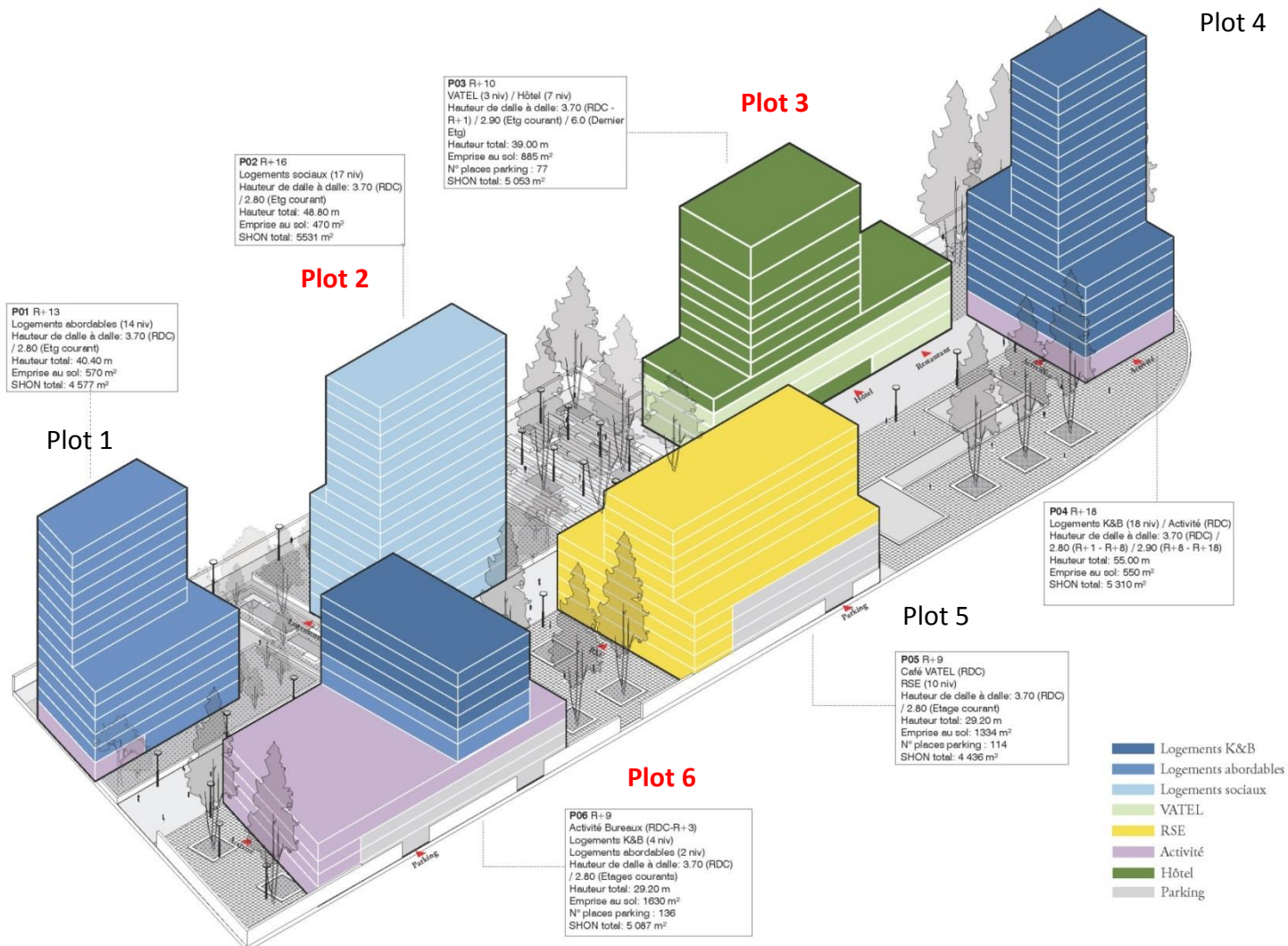


# PHASE 3 - ESQUISSE 19/02/2014

Changement de la volumétrie du plot 3

Le programme de l'hôtel est déplacé entièrement sur le plot 3

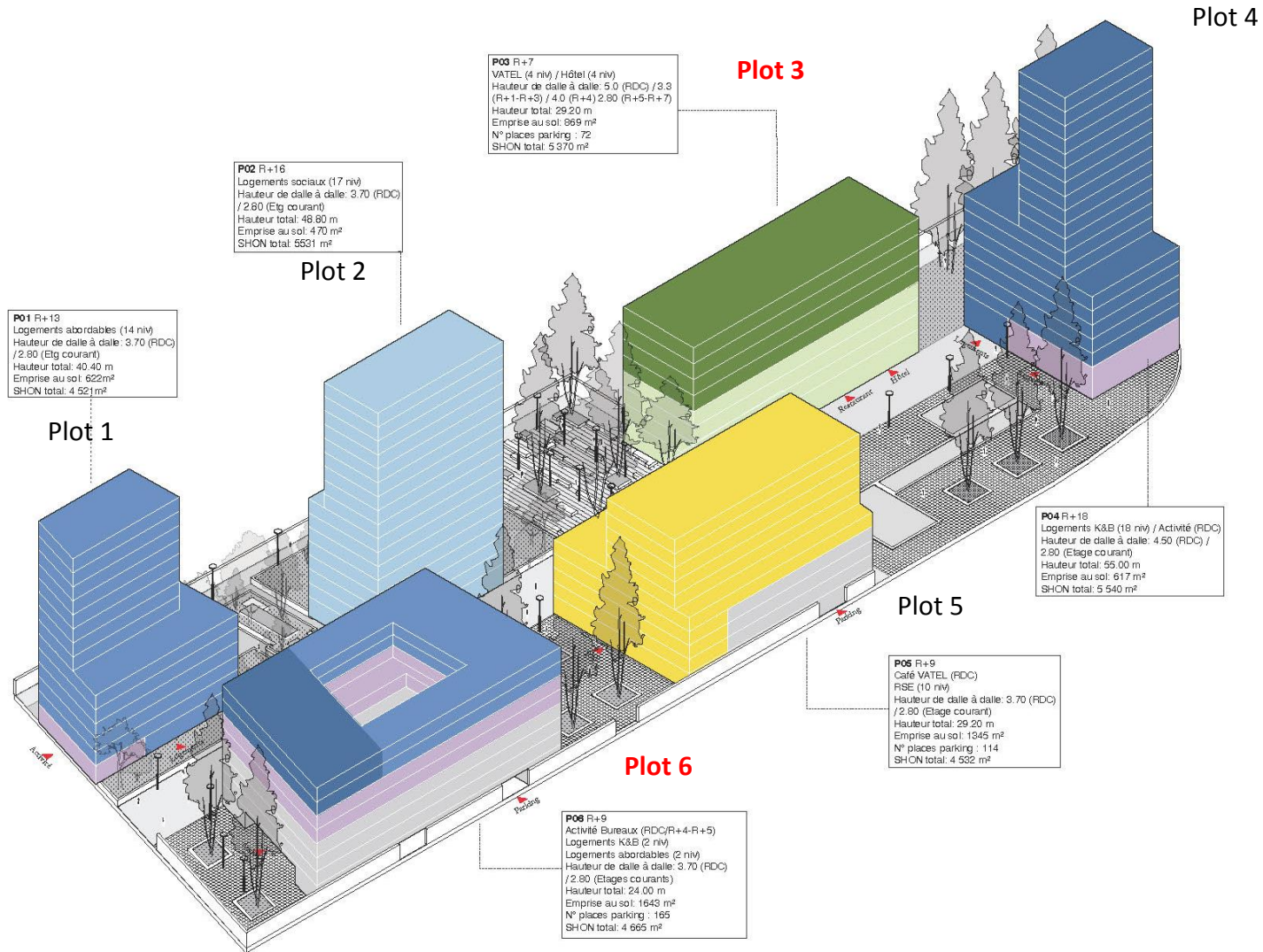
Changement de la volumétrie du plot 6 et plot 2



## PHASE 4 - ESQUISSE 02/04/2014

Changement de la volumétrie du plot 3 et diminution du nombre d'étages

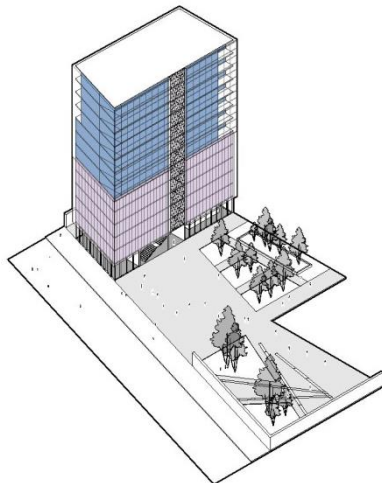
Changement de la volumétrie du plot 6 et diminution du nombre d'étages



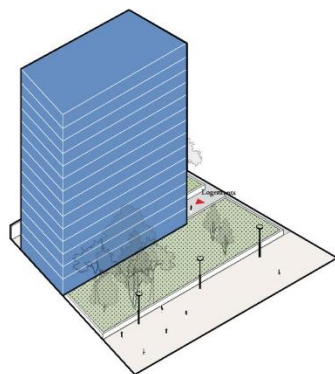
# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 1 (LAN-architectes)

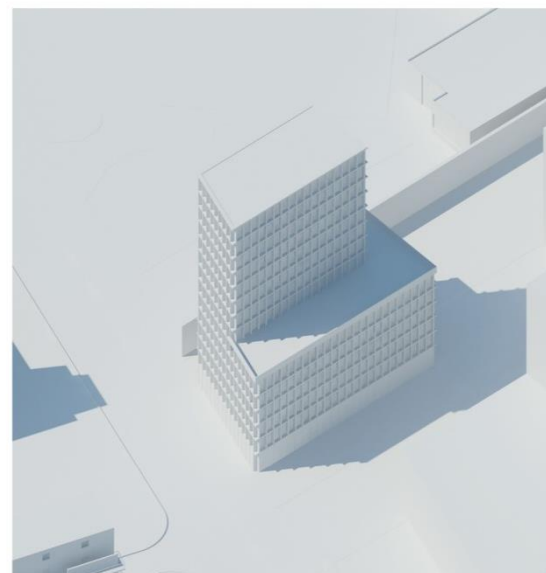
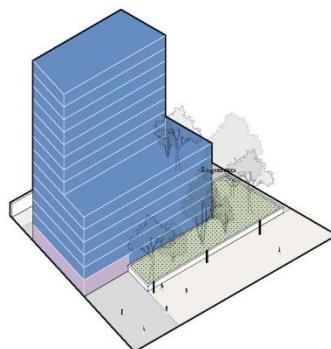
R + 11 (phase concours)



R + 13 (phase 1 - 2)



R + 13 (phase 3-4)



*AVANT*

*APRES*

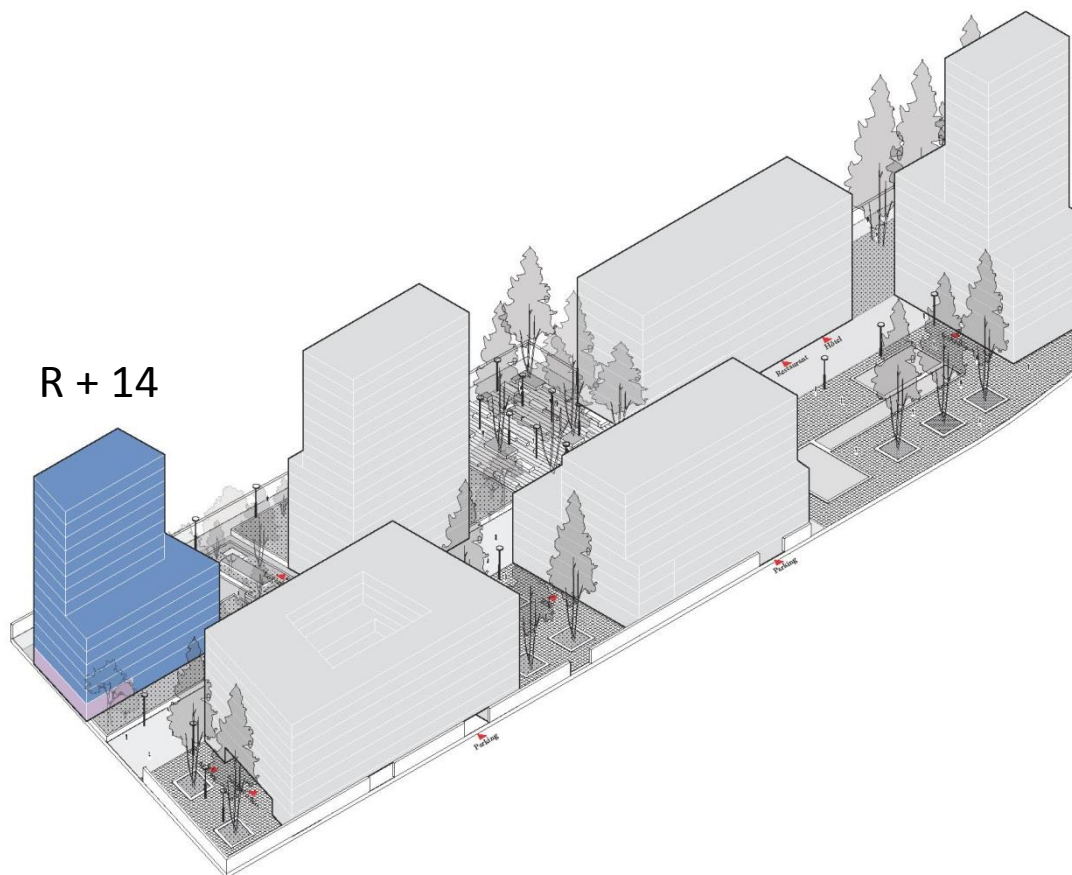
Logements abordables

Logements abordables  
Activité

# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 1 (LAN-architectes)

Données du projet FINAL – 30.04.2014



## LE PLOT 01 - DONNEES DU PROJET

**Emprise au sol :** 594 m<sup>2</sup>

**Hauteur :** 43.20 m

RDC : 3.70 m (de dalle à dalle)

Etage courant : 2.80 m (de dalle à dalle)

Nombre de niveaux : 15 niveaux

### Destination :

RDC : Activité – surface : 182 m<sup>2</sup> SHON

RDC – R+11: Logements Abordables –  
surface: 4 183 m<sup>2</sup> SHON

57 logements :

- 19 T2 (38-44 m<sup>2</sup> SHAB)
- 24 T3 (60-63 m<sup>2</sup> SHAB)
- 14 T4 (80 m<sup>2</sup> SHAB)

R+12 – R+14: Logements Libres – surface:  
735 m<sup>2</sup> SHON

10 logements :

- 2 T1 (27 m<sup>2</sup> SHAB)
- 2 T2 (38-42 m<sup>2</sup> SHAB)
- 25 T3 (57-65 m<sup>2</sup> SHAB)
- 1 T4 (85 m<sup>2</sup> SHAB)
- 1 T5 (93 m<sup>2</sup> SHAB)

### Classement proposé :

\_ Activité : ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie

\_ Les logements : 4<sup>ème</sup> Famille (le plancher bas du logement le plus haut est situé à 37.30 m (≤ 50 m)). L'immeuble contient des locaux autre que l'habitation, cependant, le bâtiment demeure en 4<sup>ème</sup> famille lorsque les locaux contenus répondent à la condition suivante: ERP 5<sup>ème</sup> catégorie.

### Prestation :

\_ Logements : Livré fini (vendu en bloc à Nantes Habitat)

## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 1 (LAN-architectes)

Dernière version du projet - 03.06.2014 - Vue depuis Boulevard Vincent Gache

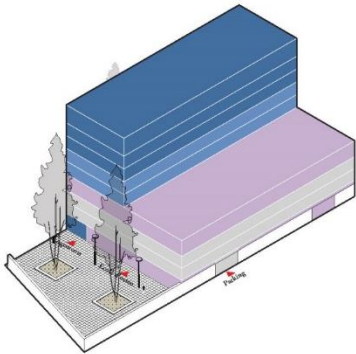




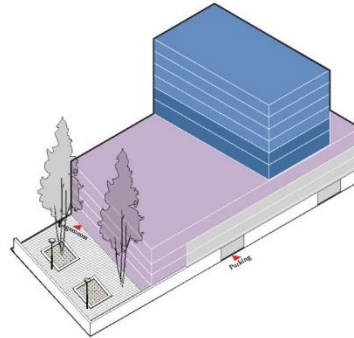
# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Evolution du projet Brosette: plot 6 (Fernandez & Serres)

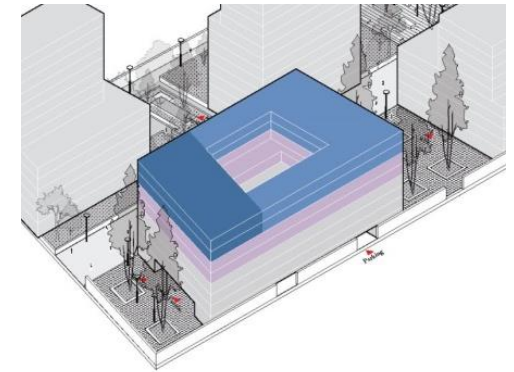
R + 8 (phase 1-2)



R + 9 (phase 3)



R + 7 (phase 4)



*AVANT*

- Logements K&B
- Logements abordables
- Activité
- Parking

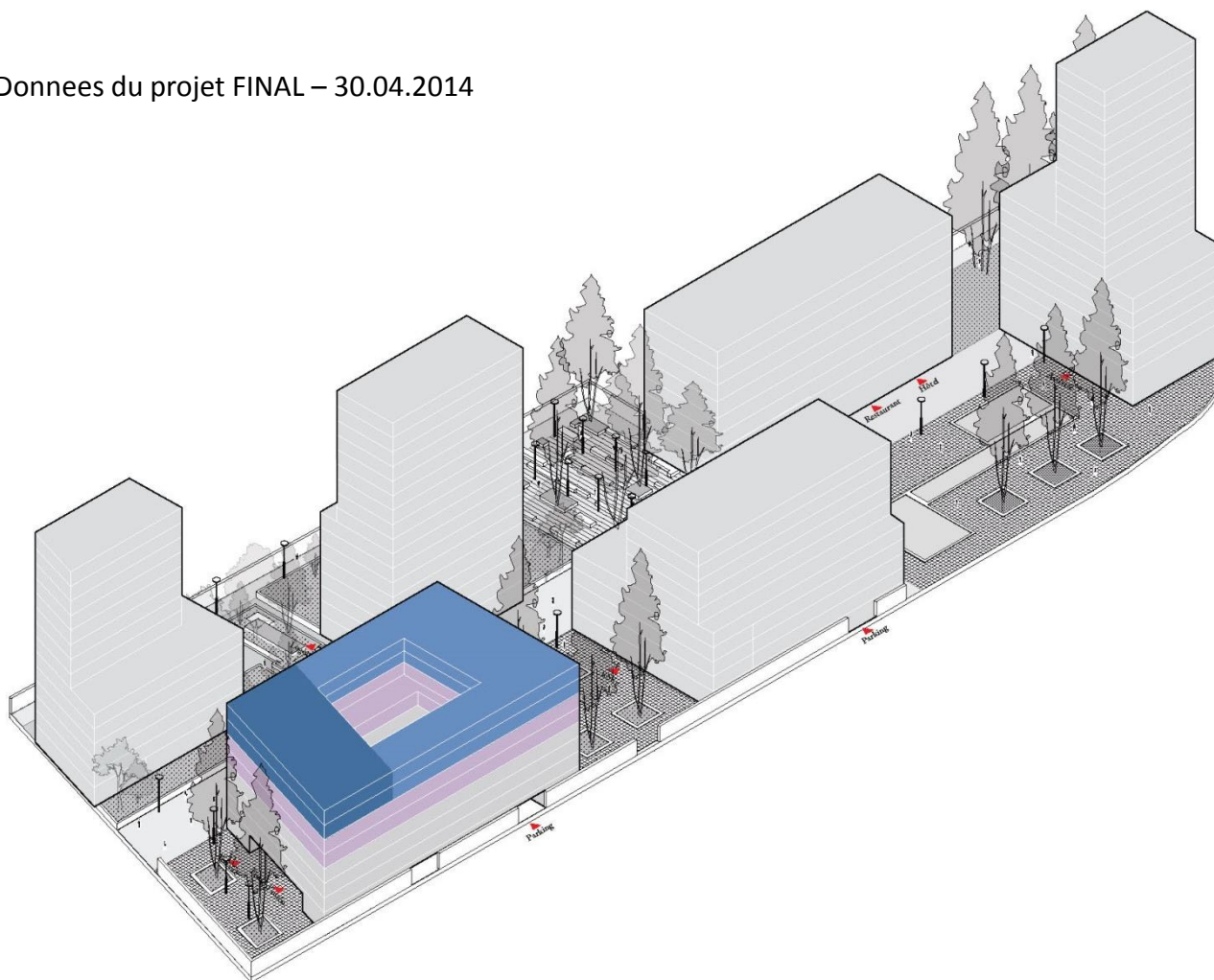
*APRES*

- Logements K&B
- Logements abordables
- Activité
- Parking

# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Evolution du projet Brosette: plot 6 (Fernandez & Serres)

Donnees du projet FINAL – 30.04.2014



**Emprise au sol :** 1 643 m<sup>2</sup>

Hauteur : 29.20 m

RDC : 3.70 m (de dalle à dalle)

Etages courants : 2.80 m (de dalle à dalle)

Nombre de niveaux : 8 niveaux

### Destination :

#### Version 1: Bureaux + Logements

\_ RDC : Halls logements et Bureaux – surfaces : 457 m<sup>2</sup> SHON

\_ RDC-R+3 : parking 165 places – surfaces : 3 430 m<sup>2</sup> SHON

\_ R+4-R+5 : Bureaux – surfaces : 2 224 m<sup>2</sup> SHON

\_ R+6-R+7 : Logements Libres + Abordables – surfaces : 1735 m<sup>2</sup> SHON Admin

30 logements :

- T1 = 2 / Srf = 28 m<sup>2</sup>

- T2 = 8 / Srf = 41 – 43 m<sup>2</sup>

- T3 = 11 / Srf = 58 – 65 m<sup>2</sup>

- T4 = 6 / Srf = 80 – 85 m<sup>2</sup>

- T5 = 3 / Srf = 90 – 95 m<sup>2</sup>

#### Version 2 : 100% Bureaux

\_ RDC : Halls Bureaux – surfaces : 457 m<sup>2</sup> SHON

\_ RDC-R+3 : parking 165 places – surfaces : 3 430 m<sup>2</sup> SHON

\_ R+4-R+7 : Bureaux – surfaces : 4 548 m<sup>2</sup> SHON

### Classement proposé :

- **Version 1 :** Le Plot est considéré comme un groupement d'établissement composé de: Etablissement de bureau (effectif à déterminer) + Logements 3ème famille B.

- **Version 2 :** Etablissement de bureau (effectif à déterminer)

**Prestation :** Livré fini (vendu en bloc à Nantes Habitat)



**Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes**  
Evolution du projet Brosette: plot 6 (Fernandez & Serres)



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 6 (Fernandez & Serres)

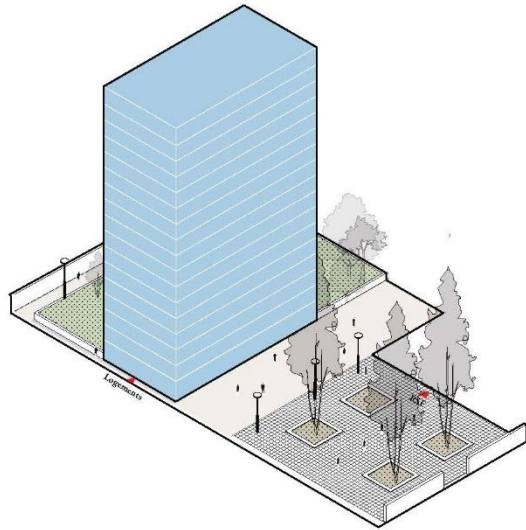


# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

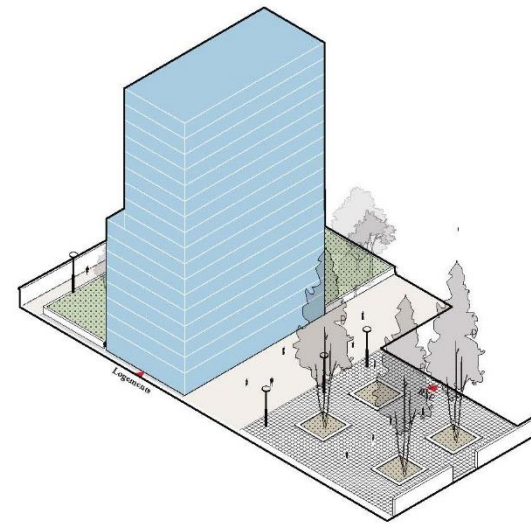
## Evolution du projet Brosette: plot 2 (Abinal & Ropars)

Evolution de la volumetrie

R + 16 (phase 1 – 2)



R + 16 (phase 3 – 4)



*AVANT*

*APRES*

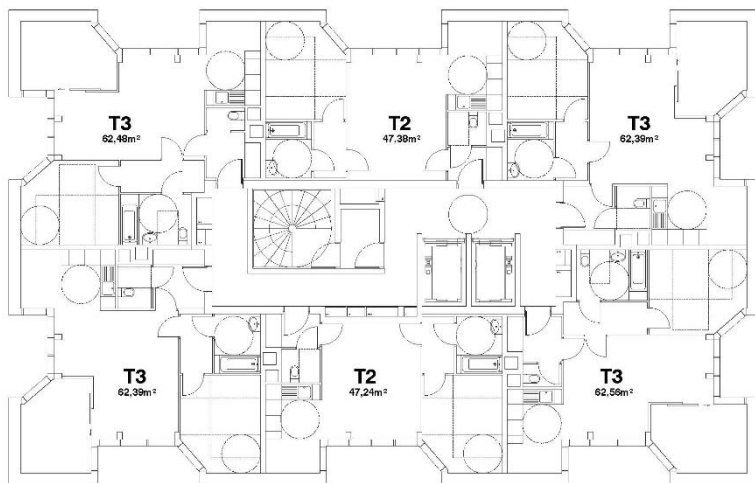
Logements sociaux

Logements sociaux

# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 2 (Abinal & Ropars)

Typologie et langage – version précédente - 03.06.2014



## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 2 (Abinal & Ropars)

Perspective Sud-Est– version précédente -03.06.2014





## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 2 (Abinal & Ropars)

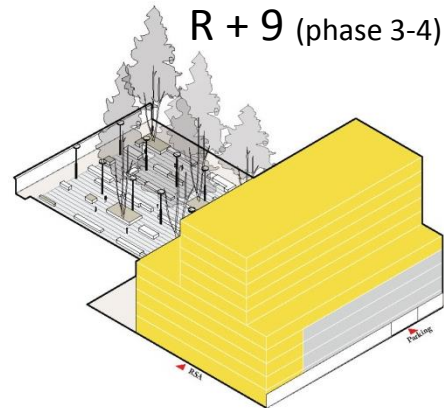
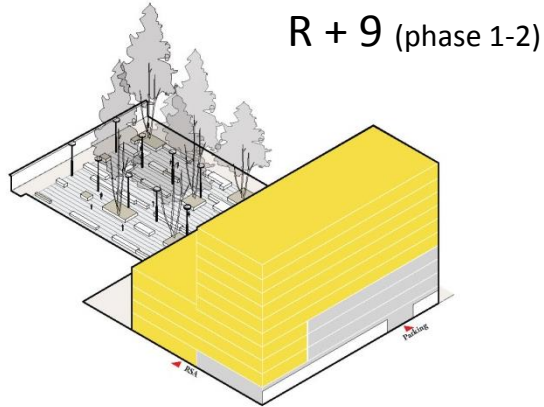
Evolution Typologie et langage – **dernière version du projet - 17.09.2014**



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 5 (LAN-architectes)

Evolution de la volumetrie



*AVANT*



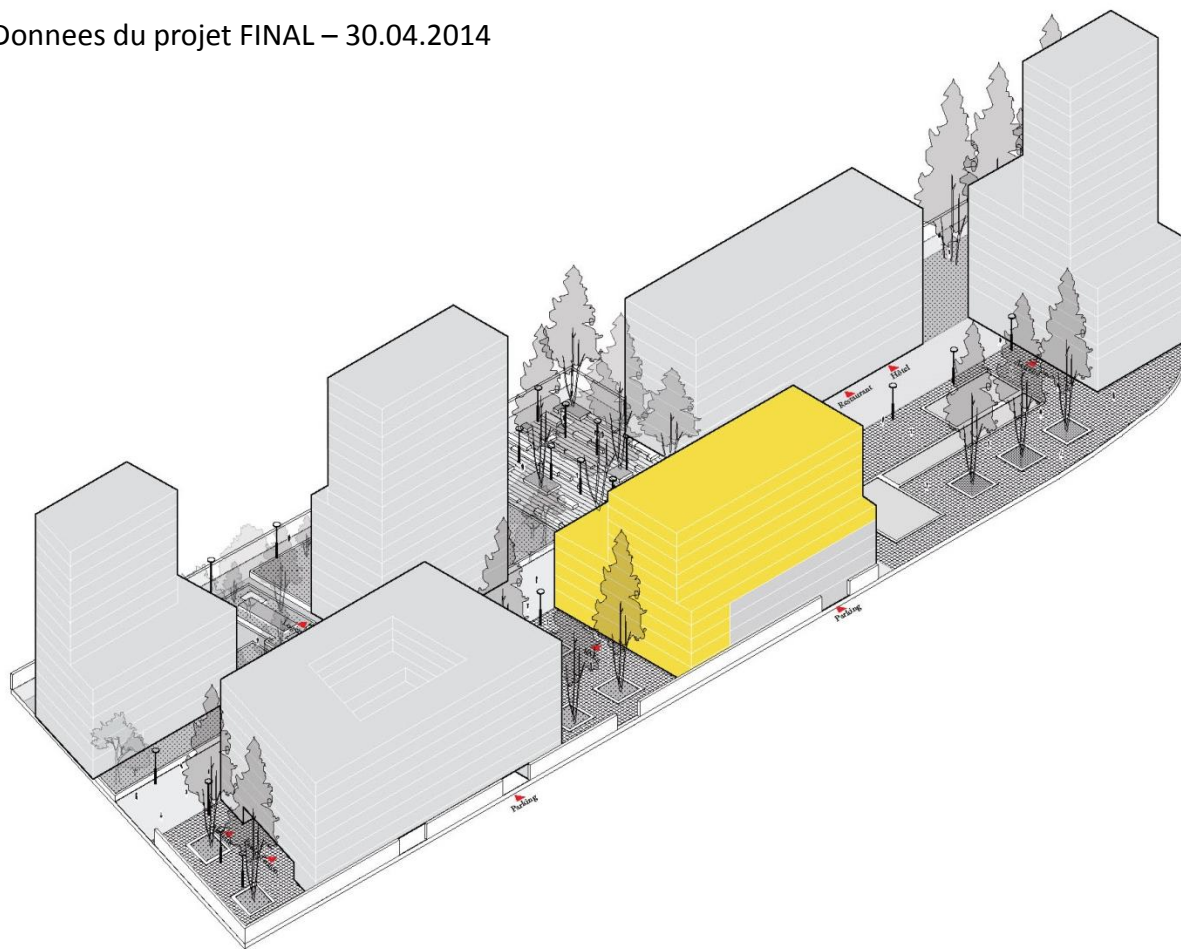
*APRES*



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 5 (LAN-architectes)

Donnees du projet FINAL – 30.04.2014



## LE PLOT 05 - DONNEES DU PROJET

**Emprise au sol :** 1 345 m<sup>2</sup>

**Hauteur :** 29.20 m

RDC : 3.70 m (de dalle à dalle)

Etage courant : 2.80 m (de dalle à dalle)

Nombre de niveaux : 10 niveaux

### Destination :

RDC : Café VATEL – surface : 463 m<sup>2</sup>  
SHON

RDC – R+3: Parking – surface: 3 384 m<sup>2</sup>

RDC – R+9: RSE (Résidence Service  
Etudiant)– surface:

- 4 069 m<sup>2</sup> SHON

165 logements :

- 125 Studios (19m<sup>2</sup> SHAB)

- 32 T1 (21m<sup>2</sup> SHAB)

- 6 T2 (30m<sup>2</sup> SHAB)

- 1 T3 (50m<sup>2</sup> SHAB)

### Classement proposé :

\_ Café VATEL : ERP de type N catégorie à déterminé en fonction de l'effectif.

\_ RSE : Bâtiment d'habitation de 3ème Famille B (dernier niveau de logement ≤ 28m ; Nombre de niveaux ≥ R+7)

### Prestation :

\_ Café VATEL : livré fini

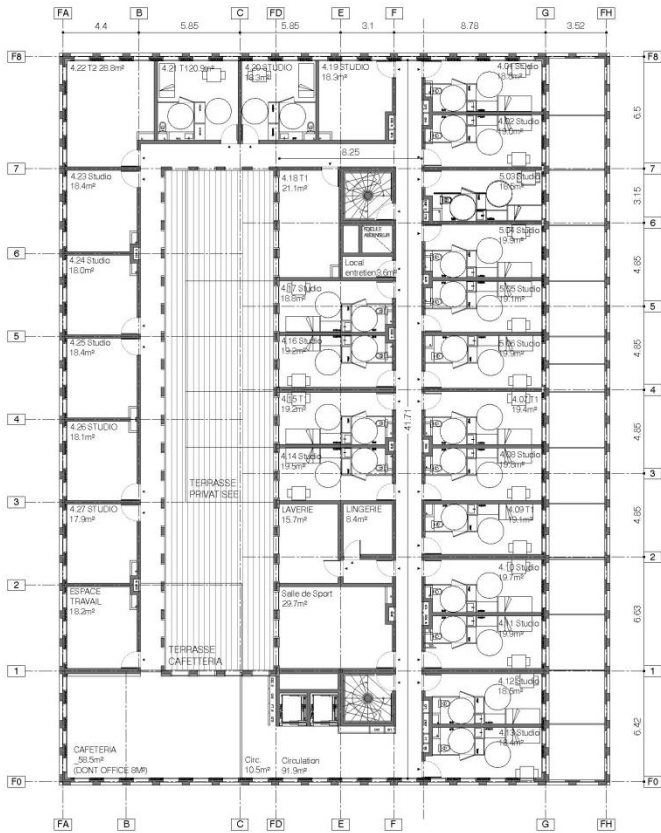
\_ Logements : Livré fini

\_ 2 ascenseurs (+ de 100 logements)

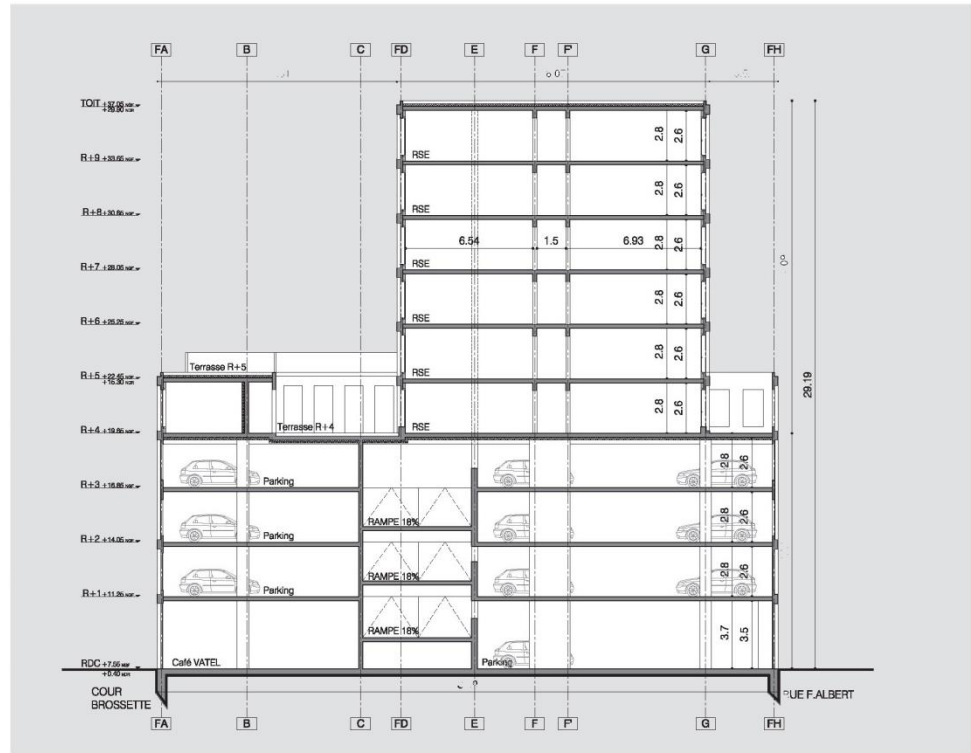
# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Evolution du projet Brosette: plot 5 (LAN-architectes)

Typologie et langage – 30.04.2014



R + 4



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 5 (LAN-architectes)

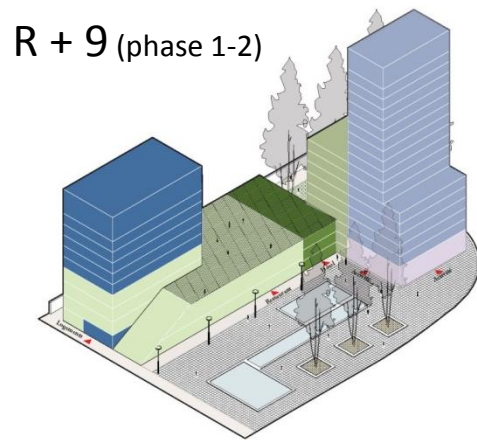
Evolution Typologie et langage – dernière version du projet - 30.04.2014



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

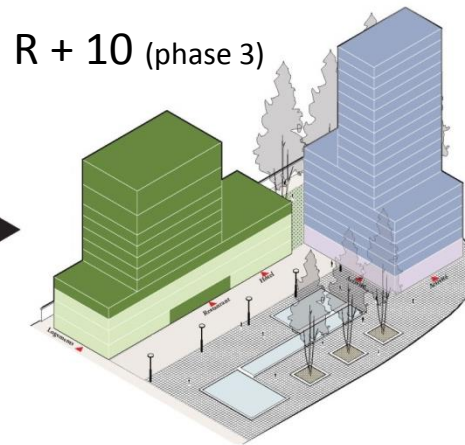
## Evolution du projet Brosette: plot 3 (LAN-architectes)

Evolution de la volumetrie



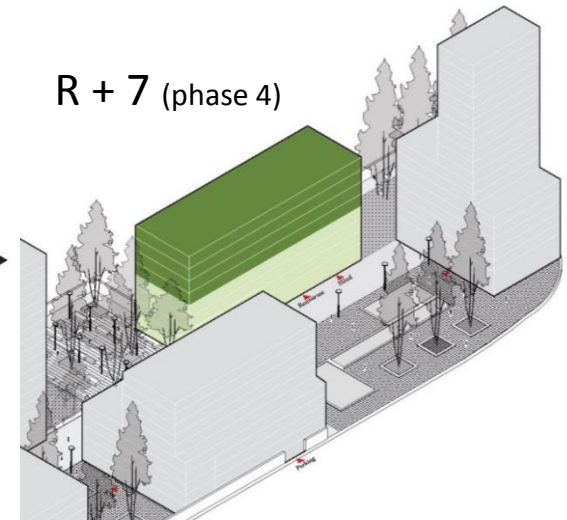
*AVANT*

■ Logements K&B  
■ VATEL



*APRES*

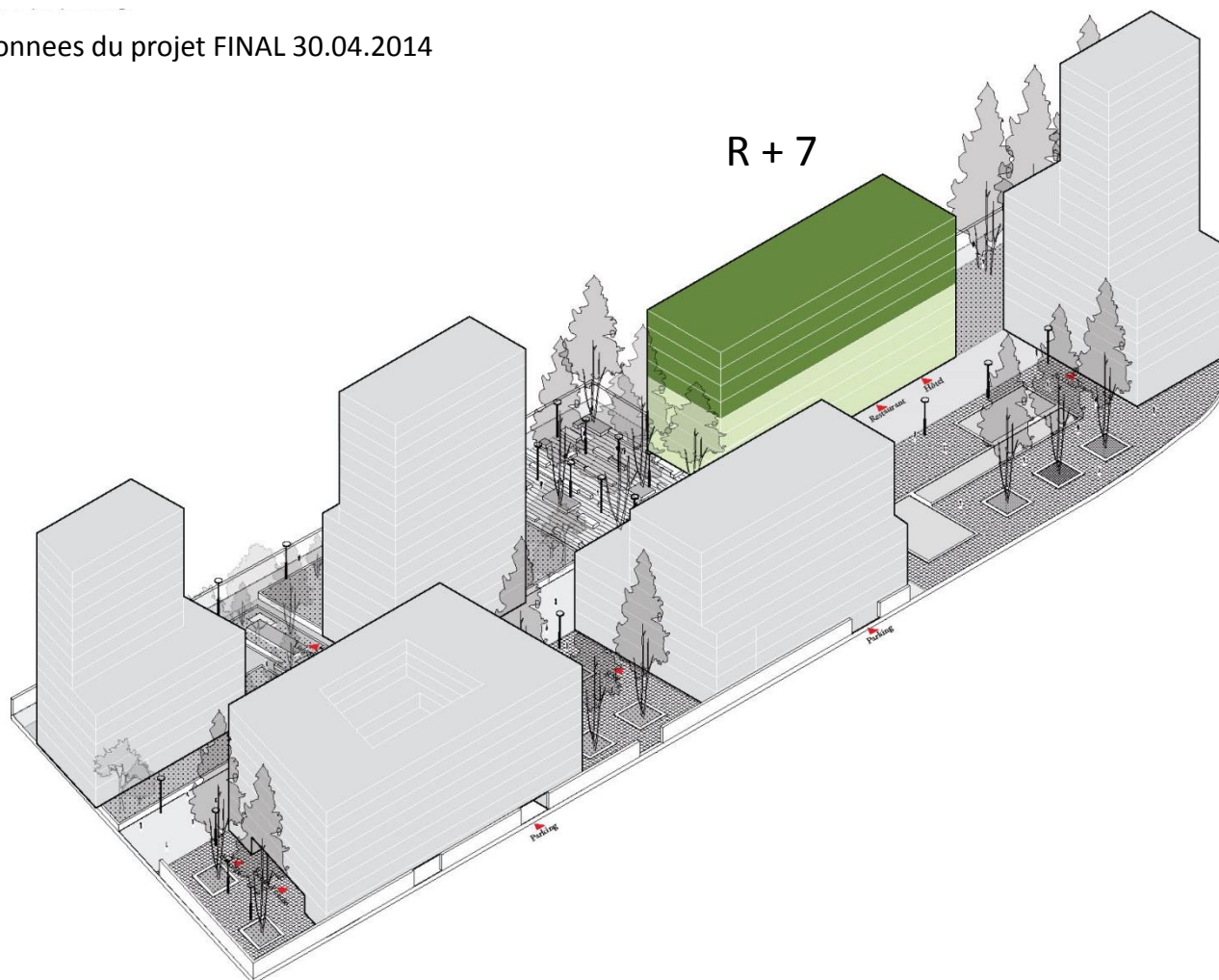
■ Hôtel  
■ VATEL



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Evolution du projet Brosette: plot 3 (LAN-architectes)

Donnees du projet FINAL 30.04.2014



### LE PLOT 03 - DONNEES DU PROJET

- \_ L'école VATEL considérée comme un groupement d'établissement composé :
  - ERP de type R (établissement d'enseignement) de 4ème catégorie (effectif inférieur à 300 personnes). L'effectif sera à confirmer pour un classement en 4ème ou 3ème catégorie.
  - ERP de type N (Restaurant + Production) de 3ème catégorie (301 ≤ effectif ≤ 700 personnes)  
3 dégagements 8UP
- \_ L'hôtel considéré comme un ERP de type O (Hôtel) de 4ème catégorie (100 ≤ effectif ≤ 300 personnes) ; Le plancher bas du logement le plus haut est situé à moins de 28.00 m)

#### **Prestation :**

- \_ VATEL :
  - Pédagogie : livré fini
  - Restaurant : livré brut
  - Production : livré brut
  - Hôtel : livré brut

**Emprise au sol :** 868 m<sup>2</sup>

**Hauteur :** 29.20 m  
RDC : 5 m (de dalle à dalle)  
R+1-R+3 : 3.30 m (de dalle à dalle)  
R+4 : 4 m (de dalle à dalle)  
R+5-R+7 : 2.80 m (de dalle à dalle)

**Nombre de niveaux :** 8 niveaux + 1 niveau de sous-sol (parc de stationnement dédié aux logements du Plot 04)

#### Destination :

- \_ Socle (RDC – R+3) : VATEL constitué de :
    - Pédagogie – surfaces :
      - 1294 m<sup>2</sup> SHON
    - Production – surfaces :
      - 687 m<sup>2</sup> SHON
    - Restaurant d'application – surfaces :
      - 604 m<sup>2</sup> SHON
  - \_ Hôtel (R+4– R+7) – surfaces :
    - 3 120 m<sup>2</sup> SHON
- 85 Chambres :
  - T1 : 74 / Srf = 21 m<sup>2</sup> SHAB
  - T1 bis : 11 / Srf = 28 m<sup>2</sup> SHAB

#### **Classement proposé :**

Le Plot 03 est considéré comme un groupement d'établissement composé de :

## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 3 (LAN-architectes)

Evolution Typologie et langage – **dernière version du projet - 30.04.2014**





## Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 3 (LAN-architectes)

Evolution Typologie et langage – dernière version du projet - 30.04.2014

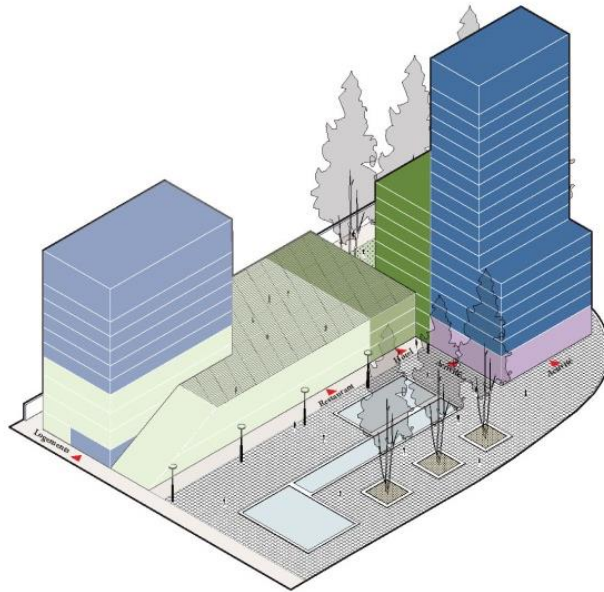


# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

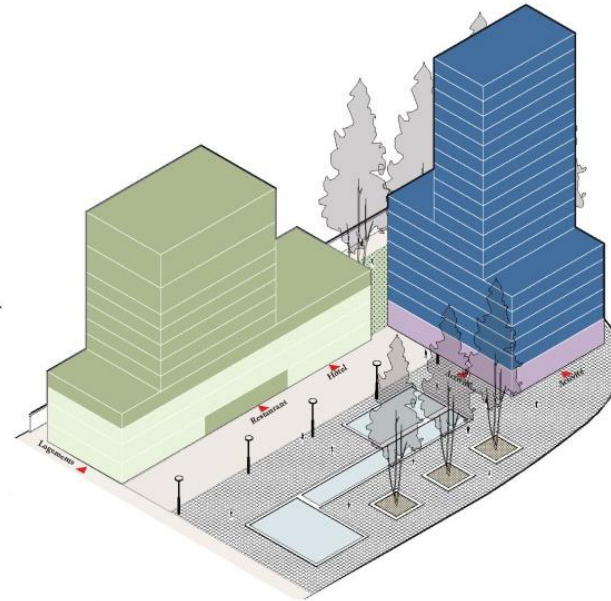
Evolution du projet Brosette: plot 4 (LAN-architectes)

Evolution de la volumetrie

R + 17 (phase 1-2)



R + 18 (phase 3-4)



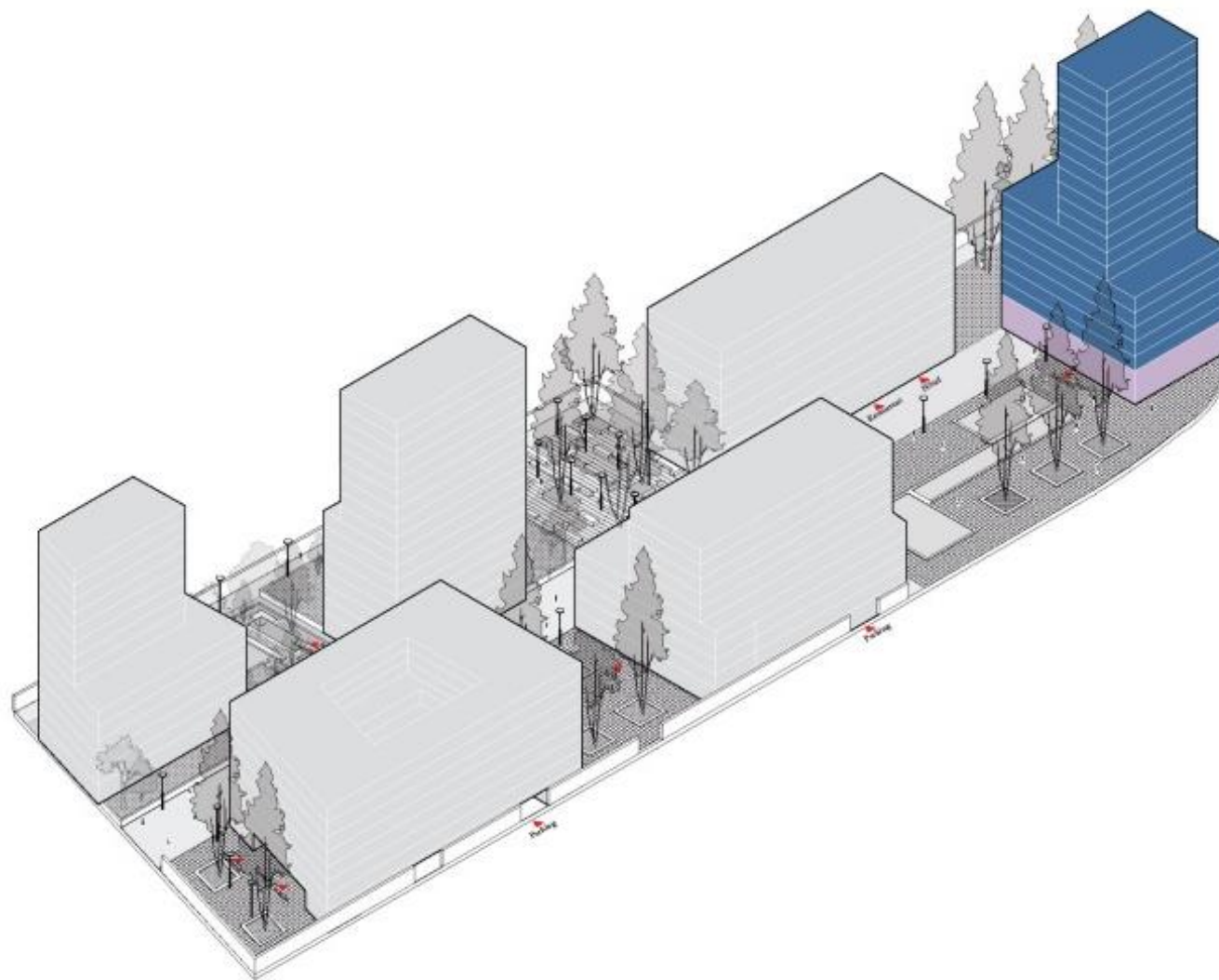
*AVANT*

**PLOT 04**

- Logements K&B
- Activité
- Hôtel

*APRES*

- Logements K&B
- Activité



#### LE PLOT 04 - DONNEES DU PROJET

**Emprise au sol :** 619 m<sup>2</sup>

**Hauteur :** 55.00 m

RDC : 4.50 m (de dalle à dalle)

Étages courants : 2.80 m (de dalle à dalle)

Nombre de niveaux : 19 niveaux + 1 niveau de sous-sol (parc de stationnement dédié aux logements)

#### **Destination :**

\_ Activité (RDC): surface: 279 m<sup>2</sup> SHON

\_ Logements Libres – surfaces :

- 5 162 m<sup>2</sup> SHON

70 logements :

- T1 = 9 / Surface = 27 m<sup>2</sup> SHAB

- T2 = 13 / Surface = 38-42 m<sup>2</sup>

SHAB

- T3 = 31 / Surface = 58-65 m<sup>2</sup>

SHAB

- T4 = 8 / Surface = 85 m<sup>2</sup> SHAB

- T5 = 9 / Surface = 93 m<sup>2</sup> SHAB

#### **Classement proposé :**

\_ Activité : ERP de 5ème catégorie

\_ Les logements : 4ème Famille (le plancher bas du logement le plus haut est situé à 49,30 m (≤ 50 m)). L'immeuble contient des locaux autre que l'habitation, cependant, le bâtiment demeure en 4ème famille lorsque les locaux contenus répondent à la condition suivante: ERP 5ème catégorie.

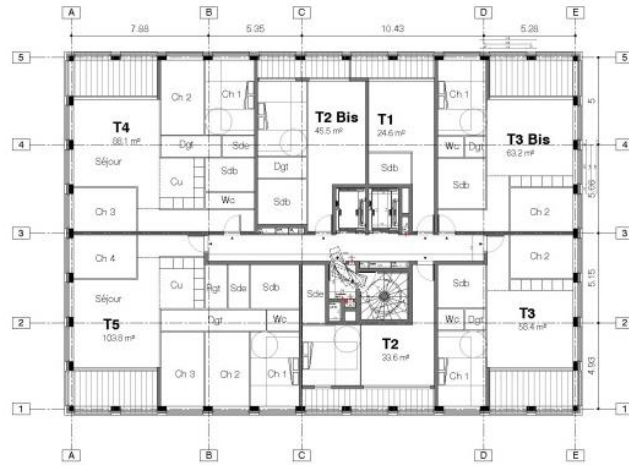
**Prestation :** Livré fini

# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

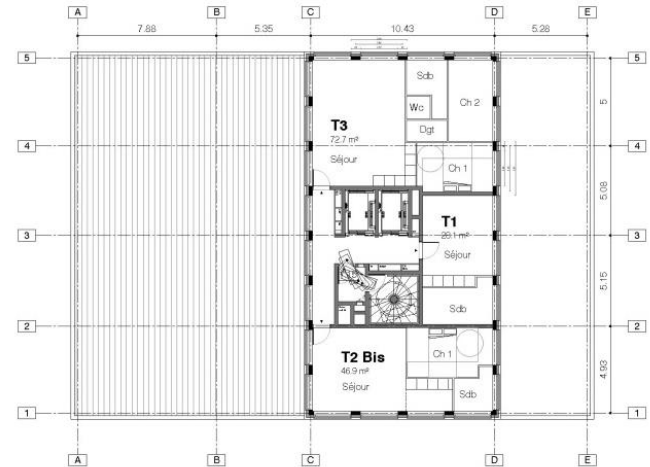
## Evolution du projet Brosette: plot 4 (LAN-architectes)

Typologie et langage – 30.04.2014

R+2 / R+6 Plan A  
Logements K&B



R+9  
Logements K&B



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

## Evolution du projet Brosette: plot 4 (LAN-architectes)

Typologie et langage – Concours – 21.12.2012



# Le deuxième temps du projet de l'île de Nantes

Evolution du projet Brosette: plot 4 (LAN-architectes)

Evolution Typologie et langage – **dernière version du projet - 30.04.2014**



# L'opération Brosette comme modèle de transformation.

La reconversion urbaine des anciens terrains industriels de l'Île de Nantes



FORUM IMMOBILIER CHARLEROI 16 Novembre 2014

MARCEL SMETS

Professeur émérite de l'Université de Leuven, Architecte- Conseil du Gouvernement Flamand 2005-2010