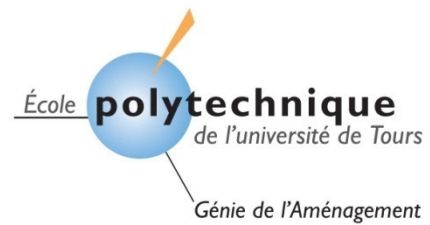


CARQUIN Pauline

Diplôme universitaire :

INGENIEUR 1<sup>ère</sup> Année



# REAMENAGEMENT DE LA PLACE BRETAGNE A NANTES (44000)



LIEU D'EDITION : TOURS

Année 2008-2009

Ecole Polytechnique de l'université de Tours  
Département Génie de l'Aménagement  
35 allée Ferdinand de Lesseps  
BP 30553  
37205 TOURS cedex 3  
Tél : 02 47 36 14 52  
[www.polytech.univ-tours.fr](http://www.polytech.univ-tours.fr)

**CARQUIN Pauline**

Diplôme universitaire :

INGENIEUR 1<sup>ère</sup> Année

# **REAMENAGEMENT DE LA PLACE BRETAGNE A NANTES (44000)**

*Mise en valeur et dynamisation d'une place de l'hyper-centre jusqu'alors réduite à un simple lieu de passage.*

Tuteur de projet: M. Jacques AUGER

Année 2008-2009



# REMERCIEMENTS

Je tiens particulièrement à remercier toutes les personnes qui ont contribué à ce projet :

Mr Léonard ALLEMANDOU, à la direction de l'espace public de Nantes Métropole, pour ses conseils, informations et encouragements.

Mr Jacques AUGER, enseignant-chercheur, UFR Sciences et Ecole polytechnique de l'université de Tours, mon tuteur, qui m'a guidée dans mon choix de projet et m'a donné des conseils.

Mr Alain BILLY, pour son point de vue et les contacts qu'il m'a fournis.

Mr Julien CUVILLERS, porteur du projet « Ecology is our future » au concours Créa' Campus, Vente de murs végétaux aux entreprises, pour les renseignements sur les prix qu'il m'a communiqués.

Mr COLIN, chargé de l'éclairage sur les projets de Nantes Métropole, pour son point de vue et ses idées éclairées.

Mr GARREAU, responsable des services généraux et sécurité de la Tour Bretagne, pour les explications, la documentation et les plans qu'il m'a fournis.

Mr Ludovic MONNET, instructeur en droit des sols à la Direction Générale du Développement Urbain de Nantes Métropole, qui m'a renseigné sur le secteur sauvegardé.

Mr Olivier TIGE, instructeur en droit des sols à la Direction Générale du Développement Urbain de Nantes Métropole, pour les photographies de la maquette originale de la tour Bretagne qu'il m'a fournis.

Les Passants, Nantais et touristes pour leurs visions critiques de la place Bretagne.

Mes amis et ma famille pour les critiques et conseils dont ils m'ont fait part.

# INTRODUCTION

Grande métropole de l'Ouest, Nantes est actuellement en plein travail sur son image. Elle multiplie les grands projets d'aménagement et de réaménagement dans l'optique de mettre en valeur ses atouts pour développer le tourisme, et d'améliorer sans cesse le cadre de vie de ses habitants. Dynamique, attractive, durable, moderne, sociale, sont autant d'adjectifs qui la caractérise et qu'elle souhaite renforcer.

Située au cœur de la ville, la place Bretagne est en revanche loin d'être à la hauteur des ambitions nantaises. Place dans le passé très animée, elle a vu s'ériger, dans les années soixante, une tour ayant pour ambition d'être le symbole de la modernité nantaise. Critiquer dès la fin de sa construction, la tour Bretagne n'a jamais séduit les nantais. Pourtant, en plus de quarante ans d'existence, elle aurait pu évoluer avec son temps, mais aucun projet n'a été réalisé pour la remettre au goût du jour.

La vie n'est présente sur la place que par les allers et venues des piétons qui la traversent. Les fonctions de rassemblement, de détente, d'interaction, de convivialité, pourtant présentes dans beaucoup d'espaces publics nantais, ne semblent pas émaner de la place. Le constat est brutal mais les piétons passent sans s'arrêter, sans même regarder autour d'eux. La place Bretagne est aujourd'hui, à l'image des passants qui la traversent, en quête d'un avenir prometteur, en attente d'originalité pour contraster avec le quotidien répétitif.

Quelles solutions pour que la place soit moderne, attractive, agréable, à l'image de la ville ? Comment donner envie aux passants de s'y arrêter ? Peut-elle retrouver un sens, devenir appréciée, et pourquoi pas devenir incontournable dans la ville ?

C'est la compréhension de l'organisation, du mode de fonctionnement, des usages et des potentialités de l'espace qui permettent l'établissement de solutions concrètes, adaptées au cas précis de la place Bretagne. La première partie sera donc consacrée à l'étude des spécificités qui définissent la place, faisant apparaître ses atouts et dysfonctionnements. La deuxième partie étant le résultat des réflexions amenées par la première, elle sera constituée de propositions, qui, par leur concordance devront répondre aux problématiques posées.

# SOMMAIRE

|                                                                                                                 |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| REMERCIEMENTS.....                                                                                              | -1-    |
| INTRODUCTION.....                                                                                               | -2-    |
| SOMMAIRE.....                                                                                                   | -3-    |
| <br><u>PREMIERE PARTIE</u> : Une place passive de l’hyper centre mais qui présente de fortes potentialités..... |        |
| I Présentation générale .....                                                                                   | - 5 -  |
| I-1 Une place au cœur d’un centre métropolitain.....                                                            | - 5 -  |
| I-2 Les fondements du quartier .....                                                                            | - 8 -  |
| I-3 Une évolution nécessaire .....                                                                              | - 12 - |
| II Une place centrale mais inadaptée.....                                                                       | - 15 - |
| II-1 Description de la place .....                                                                              | - 15 - |
| II-2 Un lieu de passage aux multiples accès .....                                                               | - 20 - |
| II-3 Usages .....                                                                                               | - 22 - |
| III Regard critique sur la place Bretagne .....                                                                 | - 28 - |
| III-1 Avis des usagers.....                                                                                     | - 28 - |
| III-2 Atouts et dysfonctionnements.....                                                                         | - 28 - |
| III-3 Enjeux et objectifs du futur aménagement.....                                                             | - 29 - |
| <br><u>DEUXIEME PARTIE</u> : Transformer la place Bretagne en vitrine à la hauteur des ambitions nantaises..... |        |
| I Une place dynamique, vivante, animée .....                                                                    | - 31 - |
| I-1 Œuvres culturelles .....                                                                                    | - 31 - |
| I-2 Dynamiser le commerce .....                                                                                 | - 32 - |
| II Un espace convivial, agréable .....                                                                          | - 33 - |
| II-1 Accentuer la présence de végétation .....                                                                  | - 33 - |
| II-2 Mise en valeur des atouts .....                                                                            | - 38 - |
| III Un lieu touristique, attractif .....                                                                        | - 40 - |
| III-1 Rouvrir l’accès à la terrasse du 29ème étage de la Tour.....                                              | - 40 - |
| III-2 Illumination de la Tour Bretagne la nuit.....                                                             | - 41 - |
| CONCLUSION.....                                                                                                 | -43-   |
| BIBLIOGRAPHIE.....                                                                                              | -44-   |
| ANNEXES                                                                                                         |        |

# **Première partie : Une place passive de l'hyper-centre mais qui présente de fortes potentialités**



# I Présentation générale

## I-1 Une place au cœur d'un centre métropolitain

### I-1-A La ville



*Nantes en France (Source: Office de Tourisme, 2008)*

Située à l'ouest de l'Europe et de la France, entre la Bretagne et la Vendée, Nantes compte 290 871 habitants (chiffres de l'Insee au 1er janvier 2009), répartis sur un territoire de 6 519 hectares.

Etablie au confluent de la Loire et de l'Erdre, Nantes est la préfecture de la région Pays de la Loire.

L'agglomération nantaise est actuellement la 6<sup>ème</sup> agglomération française avec 580 000 habitants.

Nantes est au cœur de la communauté urbaine de Nantes Métropole qui est le résultat l'association de 24 communes dans l'objectif de développer durablement ce qui est aujourd'hui le premier pôle urbain du Grand-Ouest.

Cette union assure une meilleure répartition des moyens et des compétences, pour un projet commun d'aménagement du territoire.



*Carte des 24 communes de l'agglomération nantaise (Source: Nantes Métropole, 2008)*

Depuis plusieurs années Nantes bénéficie d'une croissance économique et démographique dynamique qu'elle souhaite conserver par la mise en valeur de ses atouts.

Nantes Métropole peut aussi miser sur le long terme, sur l'énergie et le devenir d'une population particulièrement jeune, au sein de laquelle 2 habitants sur 3 ont moins de 40 ans.

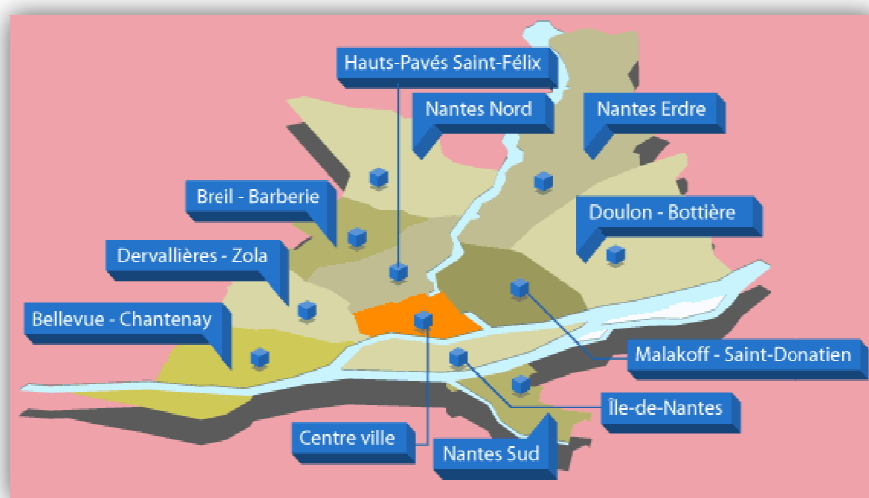
En quelques chiffres :

| <b>Tourisme :</b>                                                                                                                                               | <b>Economie :</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Enseignement supérieur et recherche :</b>                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 156 400 personnes accueillies par l'office du tourisme de Nantes, dont 9.6% de personnes étrangères<br><br>Hausse de 36 % des clients étrangers pour l'été 2008 | 32 600 entreprises<br>33 274 500 emplois<br><br>Répartition des différents secteurs d'activité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie : 5,1 %</li> <li>- Construction : 4,3 %</li> <li>- Commerce et réparations : 19,6 %</li> <li>- Services : 71,0 %</li> </ul> | 50 000 étudiants<br><br>8 grandes écoles<br><br>2 200 chercheurs<br><br>158 laboratoires de recherche |

(Source : Nantes Métropole, 2008)

### I-1-B Le quartier

Depuis 1995, la ville de Nantes est divisée en onze quartiers administratifs, eux-mêmes divisés en "micro-quartiers", possédant chacun un "Comité consultatif" et des élus référents, ainsi qu'une équipe de techniciens municipaux.

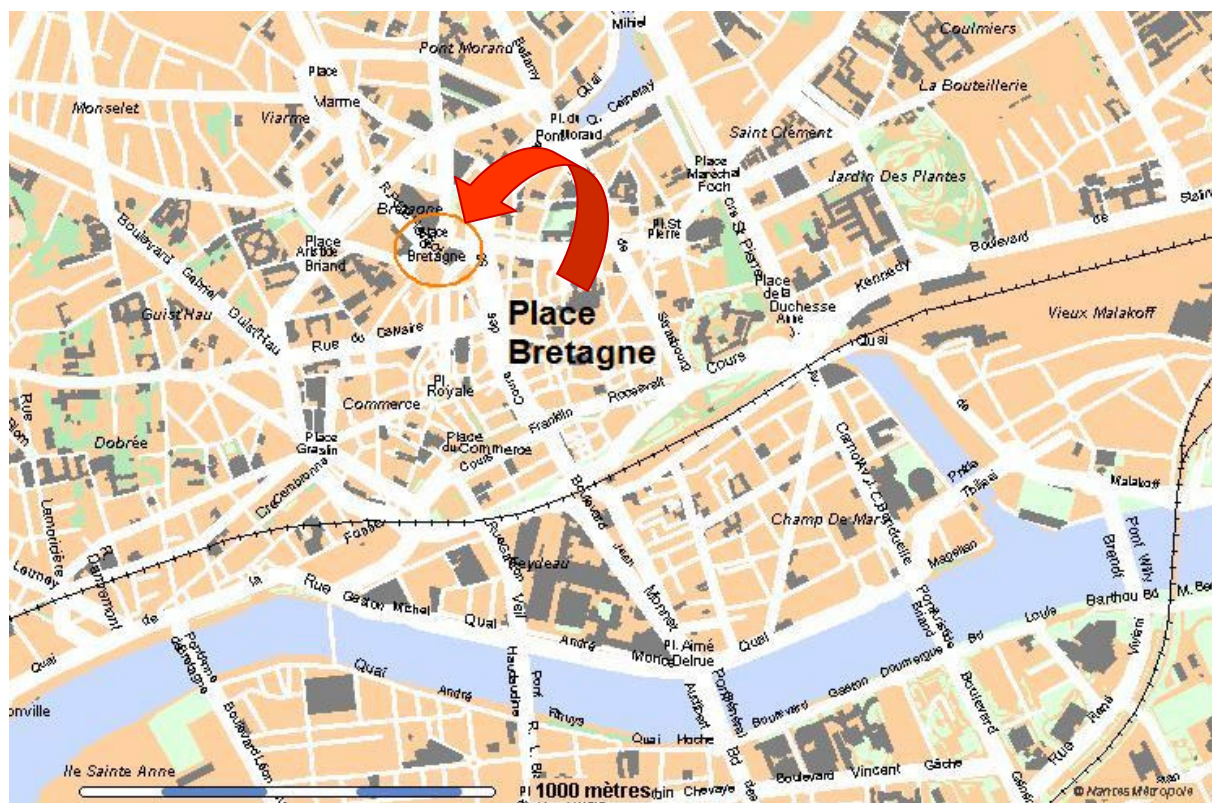


Carte de découpage administratif en quartiers (source: site internet de la ville de Nantes)



La place Bretagne appartient au quartier Centre ville (en orange sur la carte ci-dessus). Ce quartier compte 25 621 habitants pour une superficie de 2,4km<sup>2</sup>. C'est le quartier le plus jeune (plus d'étudiants et jeunes adultes vivant seuls, moins de couples avec enfants et de personnes âgées) et il a connu une très forte croissance de la population durant la dernière décennie (+18%).

Le quartier Centre ville comprend dix micro-quartiers, dont le quartier Bretagne qui contient la place du même nom.



*Localisation de la Place Bretagne dans le centre-ville de Nantes (fond de carte Géonantes, avril 2008)*

### I-1-C Le PSMV

Situé dans le secteur sauvegardé nantais, c'est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui s'applique sur la place Bretagne. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne s'applique donc pas directement mais le PSMV doit lui être compatible. Le respect de son application est assuré par l'architecte des bâtiments de France. Il régit l'ensemble des autorisations concernant le bâti d'une part, mais prescrit également des orientations ou principes de réaménagement pour la plupart des espaces publics (places, squares, cours, avenues, quais,...) selon une logique particulière et d'ensemble.

Avec ses 123 hectares, le secteur sauvegardé nantais est l'un des plus importants de France. Le premier PSMV a été adopté en 1980, par l'Etat après avis favorable de la Ville de Nantes. Il a été révisé dans les années 1990, et cette révision a été approuvée le 26 mai 1998.

On retrouve parmi les grands principes d'aménagement des espaces publics :

- identifier les grands itinéraires piétonniers,
- donner une personnalité à chaque espace majeur du centre,
- concevoir un programme d'éclairage (actuellement en cours).

Les bâtiments (dont la tour Bretagne) donnant directement sur la place Bretagne sont classés dans la catégorie « immeuble non protégé pouvant être conservé, remplacé ou amélioré ». Ces immeubles sont « d'un moindre intérêt architectural mais assurent la continuité urbaine ».

## I-2 Les fondements du quartier

### I-2-A Naissance du quartier



*Carte postale représentant la place Bretagne au XVIIIème siècle (source : « Nantes, douze marchés pour quatre saisons », Dominique Petitjean).*

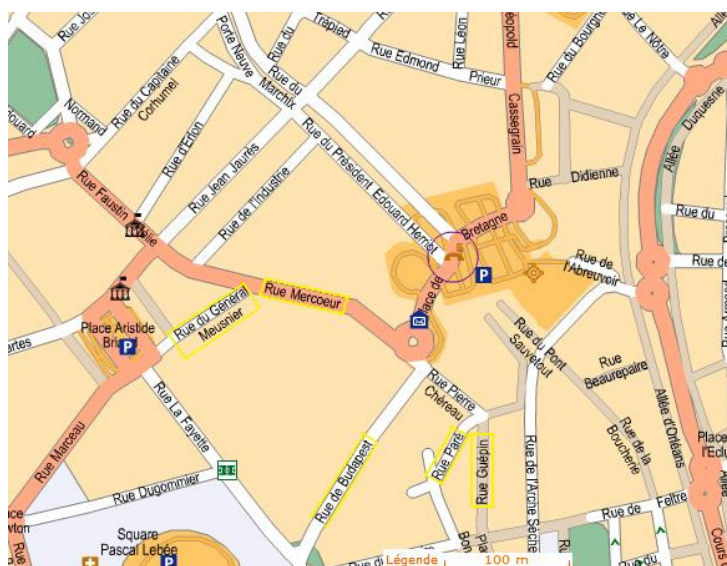
La place Bretagne a longtemps été appelée « le Marché-aux-Veaux ». Autrefois, deux foires importantes de bestiaux (la foire nantaise et la Guibrée), sans parler d'une foire de marchandises durant près d'un mois, contribuaient à l'animation du quartier comme à son encombrement. A tel point qu'un arrêt du conseil, le 22 août 1752, transféra sur la place Viarme (place située à 500m au Nord-Ouest de la place Bretagne) toutes les foires et tous les marchés de bestiaux jusqu'alors tenus place Bretagne. Pour justifier ce transfert, on invoque que cette dernière, « sur laquelle il se trouvait autrefois que cinq à six petites maisons, en est actuellement ornée d'une grande quantité ; qu'elle est, en outre, considérablement diminuée par une promenade plantée d'arbres (le bois des Amourettes), nouvellement pratiquée et renfermée d'un mur ; qu'elle forme un des plus grands passages de la ville et que la plus grande part du bois et du charbon destiné à la ville entre par cette place... ».



Le bois des Amourettes, signalé plus haut, couvrait l'intervalle entre les rues Guépin et Paré. Aménagée en 1752, vendue en 1790, anéantie l'année suivante, cette plantation a permis, en disparaissant, d'édifier les numéros impairs de la rue Paré. C'est dans cette dernière qu'on y chercherait vainement, au n°13, la porte servant d'entrée au jardin des Apothicaires. Ce jardin, que traverse en partie la nouvelle rue de Budapest occupait sur 3 645 mètres carrés l'espace compris entre la place Bretagne, la rue Paré et la rue du Général Meusnier. En cet endroit, les chevaliers du Papegault pratiquaient le tir à l'arc, jusqu'au moment où, en 1688, ils furent délogés par les Apothicaires en quête d'un terrain bien situé pour cultiver les plantes officinales. Ces derniers, après avoir aménagé le terrain, y bâtirent en 1700-1702 une « chambre commune ». La société des pharmaciens, qui avait succédé à la corporation, se vit dénier par le conseil municipal en 1871 tout droit sur le jardin, décision confirmée par un jugement de 1873. Et les plantes officinales disparurent.

A l'est de leur emplacement existait depuis 1742 une école de Frères, accessible par la rue Mercoeur. La révolution en fit un hôpital réservé d'abord aux militaires, puis, à partir de novembre 1793, aux détenus civils. Six cents d'entre eux y décédèrent entre cette date et mars 1795, ce qui montre l'insalubrité redoutable, attestée, du reste, par maints témoignages, de « l'hôpital révolutionnaire ». Les prisonniers de droit commun survenus ensuite donnèrent beaucoup de tablature à leurs gardiens, car les évasions n'étaient points rares : on en compta six le même jour en 1811.

A l'ouest de la rue Mercoeur s'éleva au XIXe siècle, une prison. Du côté opposé, au coin de la rue de l'industrie, apparut en 1838 la salle Riquiqui ou des Lilliputiens. C'était un théâtre de marionnettes, dont les propriétaires, les Leroux, finirent par montrer sur la scène des acteurs véritables. Sous le nom de théâtre des Variétés (1864), la salle fut restaurée et connut maints succès, malgré la médiocrité des moyens. Puis survinrent divers problèmes aggravés par la concurrence du « Théâtre nantais », baraquement construit par un rival à l'angle des rues Mercoeur et du Général Meusnier. En mars 1893, les variétés disparurent pour de bon.



*Plan de localisation des rues évoquées dans l'historique (Source: [www.mappy.fr](http://www.mappy.fr)).*

## I-2-B Le projet ambitieux de la Tour Bretagne

La place Bretagne est désormais indissociable de la Tour du même nom qui a la particularité de dominer le centre ville de Nantes avec ses 144m de haut.

Le quartier, autrefois dit du Marchix, dans lequel se trouvait la place Bretagne, fut très endommagé par les bombardements américains lors de la Seconde Guerre mondiale. Le réaménagement de la place débuta dans les années 1960 par la construction de deux grands immeubles qui existent toujours et qui abritent la Poste et la Sécurité sociale. L'exiguïté du terrain qui restait alors sur la place (1800 mètres carrés) se prêtait à l'idée d'y construire une tour, inspirée de la Tour Montparnasse. D'autant plus que la ville de Nantes venait d'être classée parmi les métropoles d'équilibre du pays et souhaitait symboliser sa puissance économique grandissante.

En 1966, la ville de Nantes confia le projet à une société d'économie mixte, la SELA (Société d'Équipement de Loire-Atlantique). Cette société demanda à l'architecte Claude Devorsine, et à Marcel André, ingénieur-conseil, de procéder aux réalisations. En 1968, l'idée était alors de construire un parking sur 6 étages avec station-service auquel les voitures accèderaient par une rampe extérieure. Les trois niveaux suivants devaient être occupés par un vaste centre-commercial composé de 25 boutiques et d'un restaurant self-service. L'ensemble des étages supérieurs devait abriter des bureaux et on planifiait un restaurant panoramique de 200 mètres carrés au 29<sup>ème</sup> étage de la tour.

Les travaux débutèrent en 1971 et la mise en service eut lieu en mai 1976. La Tour Bretagne se réclamait alors la vitrine de la modernité et des ambitions nantaises. Mais ces ambitions ne trouvèrent pas échos. La tour resta longtemps à moitié vide en raison du coût élevé de ses loyers, les petits commerces prévus ne s'installèrent pas et le restaurant panoramique dut fermer pour des raisons techniques. La station service imaginée ne fut pas autorisée en raison des textes sur les bâtiments «IGH» (Immeuble Grande Hauteur) sortis en 1977, mais qui étaient déjà en préparation lors de l'inauguration de la tour en 1976. Pour remplir ses 16 000 m<sup>2</sup>, la mairie décida d'y installer ses administrations.



*Maquette originale de la tour Bretagne  
(Fournie par Olivier Tigé)*

Les visites libres de la terrasse du 29<sup>ème</sup> étage ont été arrêtées du fait de suicides fréquents et pour y accéder il faut désormais avoir un motif valable, demander une autorisation et signer une décharge.

## I-2-C La Tour, élément imposant du paysage nantais

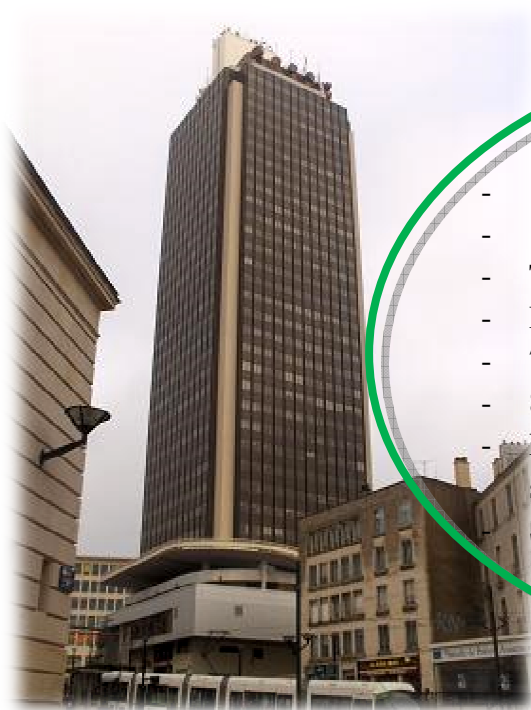
Aujourd'hui, les étages de la Tour Bretagne sont entièrement occupés par des bureaux utilisés en majorité par des administrations (le Centre des impôts, Nantes métropole et la direction du travail occupent les trois-quarts de l'espace). Près de 800 personnes y travaillent chaque jour. (Voir : L'organisation des étages de la tour Bretagne, annexe I et Plan du niveau 21, annexe II)

Les six étages de parking situés sous la tour comptent 355 places, essentiellement utilisées par les personnes travaillant dans la tour ou aux alentours de la place Bretagne. Les fenêtres de la tour ne s'ouvrent pas, en effet, de l'air chaud est envoyé l'hiver et de l'air froid assure la climatisation en été. Cette particularité contribue au fait que les charges soient relativement élevées.

A l'étage 0 (en réalité situé au 3<sup>ème</sup> étage par rapport à la place) se trouve le PC sécurité où sont présents en permanence un chef d'équipe et deux agents de sécurité durant la journée et un chef d'équipe accompagné d'un agent de sécurité la nuit. Le PC sécurité devrait réglementairement être situé au même niveau que la place, mais la rampe (qui était initialement prévue pour accéder à la station service) justifie son maintien à cet étage car elle permet l'accès aux véhicules pompiers légers. Pour assurer la sécurité en cas d'incendie, une réserve d'eau de 90 000 litres se trouve au sommet de la tour.

La tour est surmontée d'antennes radio (essentiellement SFR et France Télécom) qui sont gérées par TéléDiffusion de France (TDF).

La tour Bretagne en chiffres :



- 144m de hauteur totale (sous-sol/caissons supérieurs)
  - 100m de hauteur depuis la place Bretagne
  - Tour carrée de 27,20m de côté
  - Poids total : 80 000 tonnes dont 1400kg d'aciers
  - 7 étages de parking, 29 étages de bureaux
  - 8 ascenseurs, 7 escalators
  - Repose sur une table de béton de 3m d'épaisseur soutenue par 4 piliers
- Sol : Micaschiste (Sillon de Bretagne)

*La tour Bretagne*

*(Source:unclindoeildebretagne.over-blog.com).*

## I-3 Une évolution nécessaire

### I-3-A Les aménagements déjà réalisés

De nos jours, la place a beaucoup perdu de son animation d'autrefois et ne possède plus d'identité propre. On est bien loin de la place de marché très fréquentée ou encore des animations populaires. Elle constitue désormais un simple lieu de passage qui est loin de figurer parmi les favoris des Nantais.

Cependant, l'îlot Bretagne, dans lequel se trouve la place, a été aménagé (voir Annexe III : Aménagements connexes à l'arrivée du tramway) pour accueillir la troisième ligne de tramway nantaise qui a été inauguré en septembre 2000. Le potentiel de stationnement a été augmenté grâce à la construction de 400 places supplémentaires dans le parking géré par NGE (Nantes Gestion Equipements) qui se situe sous la place Bretagne. L'aménagement a permis l'installation de l'enseigne Go Sport sur la place Bretagne. Cette opération avait également pour vocation de renforcer le lien entre la ville « haute » et la ville « basse » (voir « Altimétrie de la place », première partie, II-2-A, page 20) en étirant les flux vers la place Bretagne.

En ce qui concerne l'aménagement de la place en elle-même, les fontaines qui étaient prévues entre les bancs ont fonctionné à peine une semaine en raison d'un problème d'étanchéité, l'idée est aujourd'hui abandonnée. Il y a également eu des problèmes de fuites avec la colonne Morris, qui ont depuis été réparés.

Les aménagements réalisés aux alentours de la place :

Rue de Budapest (en 2004) : Les travaux ont porté sur toute la continuité de la rue Budapest et ont consisté en un réaménagement global de la chaussée avec une diminution du stationnement et un élargissement des trottoirs.

Rues Guépin et Paré (en 2007) : Aménagement qualitatif réalisé sur l'axe Feltre Calvaire en piétonnisant les rues Guépin et Paré qui assurent une fonction importante de liaison avec la place Bretagne, le pôle d'emplois qui s'y trouve et la station de la Ligne 3.

Au nord de la place, une opération d'aménagement a été réalisée avec l'installation de grandes enseignes telles Habitat et Hémisphère Sud.

### I-3-B Des arguments forts en faveur d'une amélioration de la place

#### *Une nécessité de développer le tourisme urbain*

Le tourisme représente un chiffre d'affaires de 793 millions d'euros dans le département de Loire-Atlantique, et environ 13 000 emplois. C'est le sixième département le plus visité de France, avec 1,3 millions de visiteurs par an mais elle le doit très largement à sa côte océanique. Le tourisme à Nantes n'est qu'une activité marginale, c'est pourquoi développer l'activité touristique de Nantes est aujourd'hui un véritable enjeu pour la ville et pour le développement économique de la métropole.

Le développement du tourisme urbain - qui se caractérise par sa non-saisonnalité, le court séjour et son espace constitué par la ville et ses attributs (culture, patrimoine, architecture, commerce) - peut donc être à la fois un moyen de développer le tourisme et de le diversifier.

Quelques grands traits du potentiel et des handicaps nantais :

- la ville de Nantes, et plus largement l'agglomération, a d'ores et déjà des atouts réels, qui sont d'ailleurs en voie de développement : qualités du site (la ville « verte et bleue »), patrimoine architectural et urbain, histoire de la ville, équipements et festivals culturels, Cité des Congrès, faible pollution et art de vivre, sans compter son environnement géographique et la proximité de la mer ;
- ses handicaps sont en partie du même ordre (mise en valeur insuffisante du patrimoine et des espaces urbains, activité nocturne insuffisante...), mais tiennent aussi à l'insuffisance quantitative et qualitative de l'offre d'hébergement (pas d'hôtel 4 étoiles, manque de petits « hôtels de charme »...).

Néanmoins, de nombreuses initiatives tentent désormais de pallier ce retard : promenades urbaines, plan-lumière, grands rendez-vous culturels...

#### *Une volonté politique de mise en valeur du centre ville*

Engagé fin 2005, le plan lumière de Nantes a pour objectif de mettre en valeur le centre-ville et de proposer une nouvelle lecture de l'espace urbain aux Nantais et aux visiteurs.

La même année, a débuté l'installation du parcours touristique sous forme d'une signalétique patrimoniale (mise en place de cheminements touristiques balisés au cœur de la ville, afin de mettre valeur des atouts architecturaux et urbanistiques de Nantes).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU (approuvé en mars 2007) de la ville de Nantes atteste que « sera poursuivi l'important aménagement de l'espace public », avec parmi les objectifs principaux, celui de « redonner à Nantes le sens de ses places ». Elles devront « retrouver leur fonction première de places publiques, lieux d'échanges, de rassemblement, de détente et de découverte touristique ». Ces espaces devront également permettre une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite. En parallèle, « le Plan Lumière participera à cette mise en valeur du centre-ville. Il devra s'accompagner d'une mise à niveau des enseignes et du mobilier commercial urbain ».



### *Un Futur hôtel grand luxe prévu à proximité de la place*

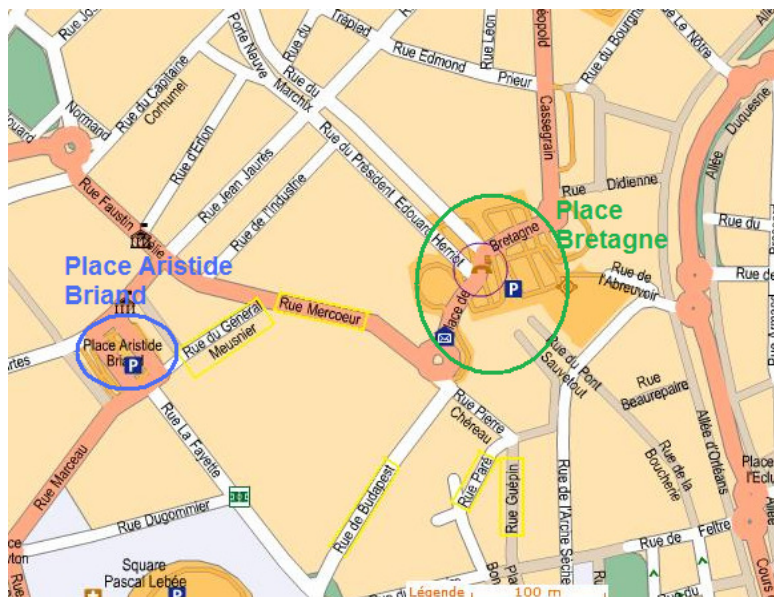


*Représentation du futur hôtel grand  
luxé (Source : ville de Nantes, 2008 )*

Pour pallier à l'insuffisance de l'offre d'hébergement, l'ancien palais de justice de Nantes, situé sur la place Aristide-Briand, deviendra en 2011 un établissement hôtelier de luxe (quatre étoiles). La réhabilitation de cet édifice du XIX<sup>e</sup> siècle réalisée par le promoteur Cogedim (pour le compte de l'opérateur hôtelier Radisson), représente un investissement de 30 millions d'euros porté par l'investisseur Axa. Outre ses 136 chambres (dont 14 suites), l'établissement de 10 000 m<sup>2</sup> proposera un restaurant gastronomique, un espace fitness, un centre d'affaires et des salles de réunions destinées à accueillir une clientèle de groupes d'affaires haut de gamme.

Le palais à la façade néoclassique avait été cédé par l'État au Conseil Général en 2004. Le Conseil Général souhaite garder la propriété de ce bâtiment et le mettre à disposition sous forme d'un bail de longue durée. Il aura ainsi recours à un « bail à construction », qui engage le preneur à construire ou à réaliser des travaux importants de réhabilitation. Pendant sa durée, le preneur verse un loyer qui tient compte du montant de l'investissement réalisé. A l'échéance du bail, le Conseil général retrouvera la propriété du bâtiment réhabilité.

Ce complexe hôtelier grand luxe apportera une clientèle haut de gamme et certainement exigeante à qui il faudra être en mesure de proposer un tourisme de qualité et un environnement agréable.



*Localisation de la place Aristide Briand (emplacement du futur hôtel) par rapport à la place Bretagne (réalisation pauline Carquin sur fond de carte [www.mappy.com](http://www.mappy.com)).*

## II Une place centrale mais inadaptée

### II-1 Description de la place

Surface de la place : 4900m<sup>2</sup> (calculée avec le logiciel Visilog).

La dalle de la place est prévue pour le passage d'engins lourds.

#### II-1-A Architecture



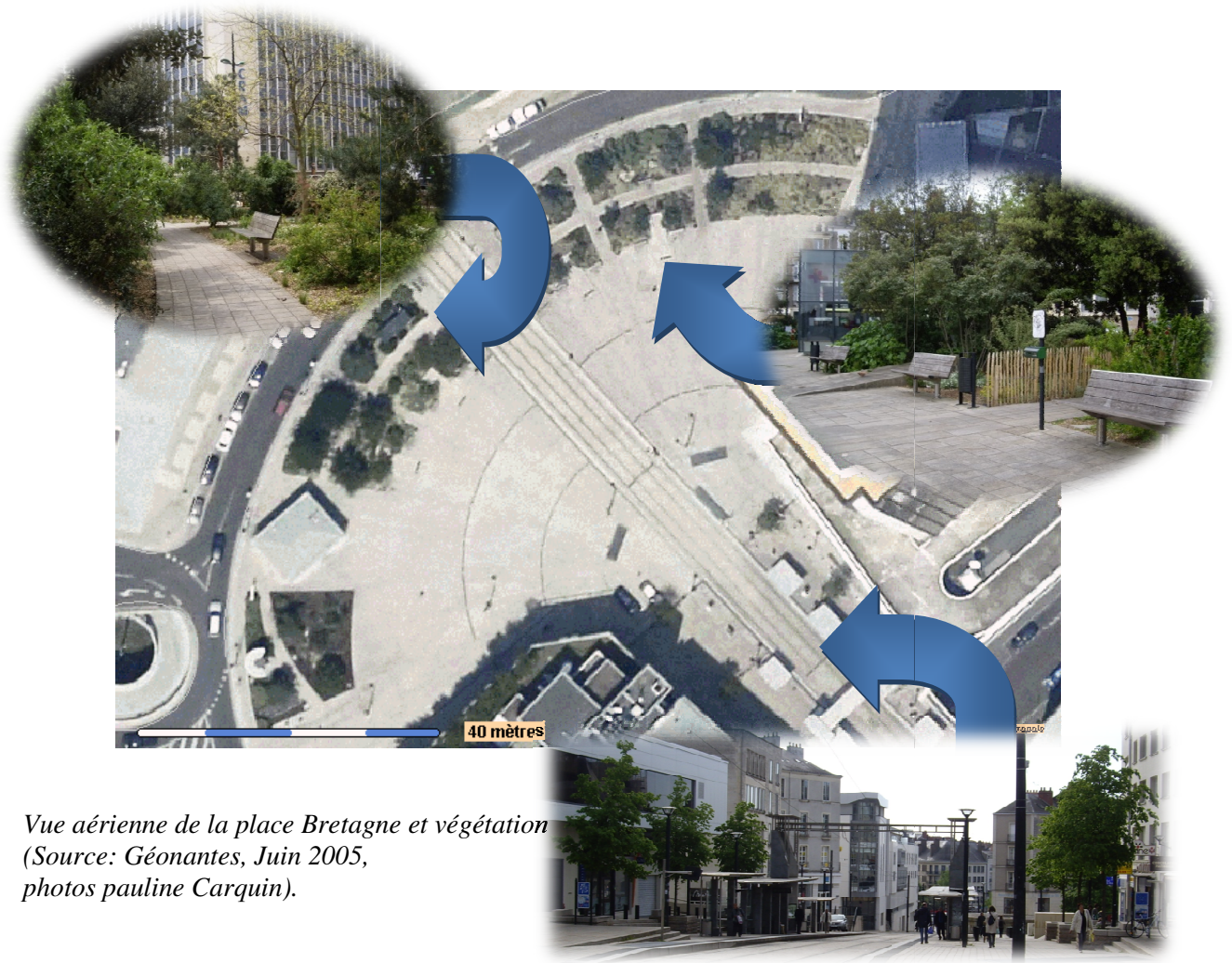
L'architecte a souhaité aménager la place Bretagne sur le même style que la Piazza del Campo qui est la place principale de la ville de Sienne (Italie). Cette place italienne est reconnaissable par sa forme incurvée comme un amphithéâtre et sa tour (la *Torre del Mangia*) haute de 102 m. On retrouve en effet la même forme de place mais dans des proportions moindres. Elles ont également en commun la présence d'une tour imposante, mais la chaleur des couleurs, l'animation qui y règne et la convivialité dégagée par la place de Sienne ne sont aucunement comparables avec la place Bretagne.





## II-1-B Espaces verts

La place se présente sous la forme d'un demi-disque, séparé en son milieu par la voie de tramway. La partie arrondie du périmètre du demi-cercle est constitué de deux rangées de végétation. Un chemin est ainsi créé par les pavés situés entre les deux rangées de végétaux.



*Vue aérienne de la place Bretagne et végétation  
(Source: Géonantes, Juin 2005,  
photos pauline Carquin).*

La végétation est plantée dans une fosse, ce qui limite le choix des végétaux par le volume qu'occupent leurs racines. Les arbres et arbustes sont verts en toute saison mais aucune autre couleur n'est présente.

## II-1-C Mobilier urbain

La place dispose du mobilier urbain classique qu'on rencontre fréquemment dans la ville: 8 bancs (plus deux autres à l'intérieur du petit chemin entre les végétaux), 6 poubelles, des lampadaires de grande hauteur, panneaux de circulation, un kiosque multimédia, des cabines téléphoniques, des appuis vélo, une colonne Morris abritant des toilettes publiques, des bornes rétractables avec totem de contrôle d'accès pour limiter l'entrée des voitures. Les lampadaires ont la particularité d'être fixés par des galettes car il n'y a pas assez d'espace nécessaire en dessous pour assurer l'emprise normale du candélabre (à cause du parking situé sous la place).

La place comporte également quatre anciennes fontaines, chacune placée entre deux bancs. A l'heure actuelle, l'idée de les réutiliser est abandonnée et rien n'est prévu pour les remplacer.

On trouve aussi des équipements moins ordinaires mais utiles : un canisite, deux stations de Bicloo (vélos en libre service) à proximité de la place.

Toutes les photos du mobilier urbain ont été réalisées par Pauline Carquin



*Canisite*



*Fontaine hors service*



*Colonne Morris abritant des toilettes publiques*

*Poubelle identique à celles que l'on rencontre dans le reste de la ville*



*Banc*



Cependant, tout ce mobilier urbain est en partie dégradé et est très peu mis en valeur. En effet, la plupart des passants ne se doutent pas de l'existence d'un canisite et de toilettes publiques car ces derniers sont cachés derrière des arbres. Les stations de Bicloo n'étant pas directement visibles depuis la place, elles n'incitent pas les passants à les utiliser. En ce qui concerne les accroches vélo qui sont également en retrait de la place, ils ne sont manifestement pas identifiés par les cyclistes qui attachent leurs vélos aussi bien sur des panneaux de circulation qu'en bas des lampadaires.



*Cabine téléphonique*



*Lampadaire...utilisé par les usagers comme attache-vélo*

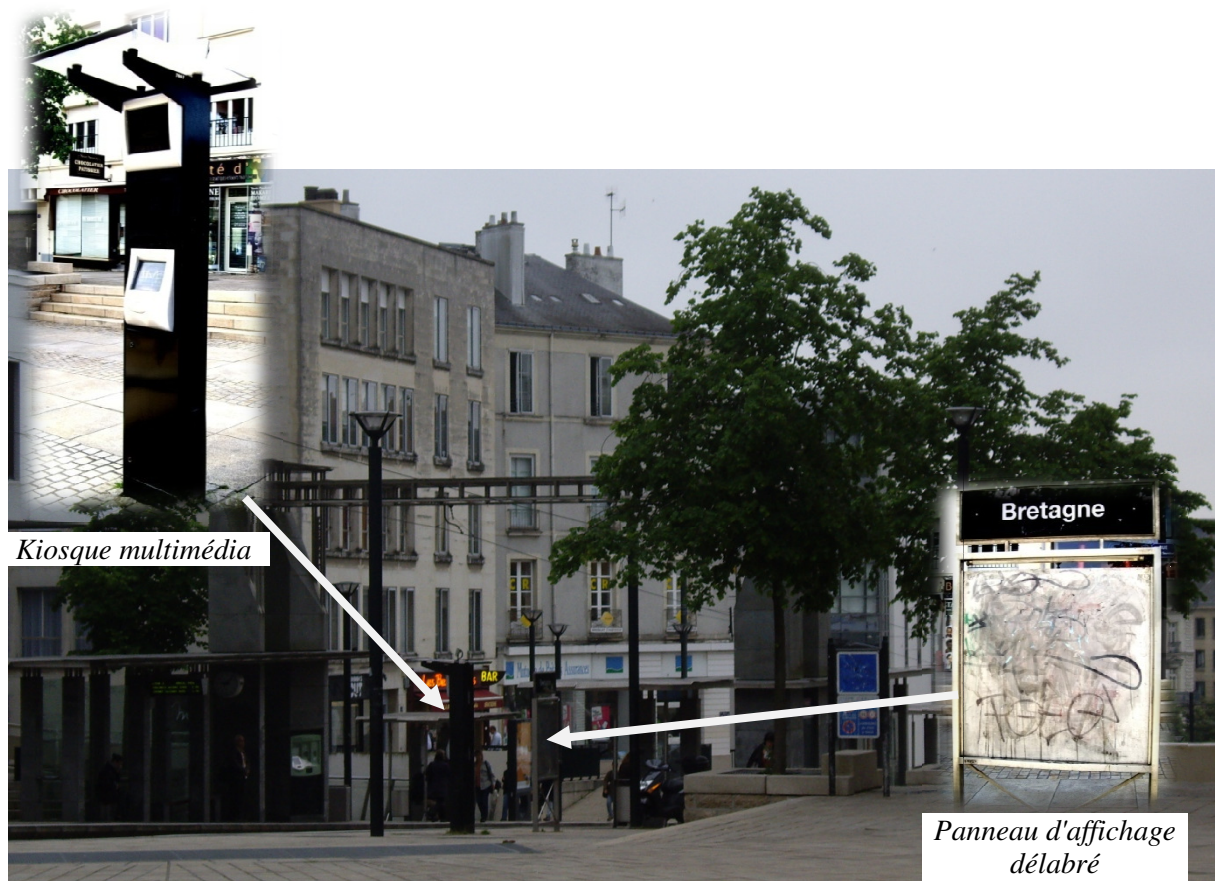


*Borne rétractable*

*Totem de contrôle d'accès*

*Panneau d'information de circulation rendu illisible par des dégradations*





*L'arrêt de tramway situé sur la place Bretagne*



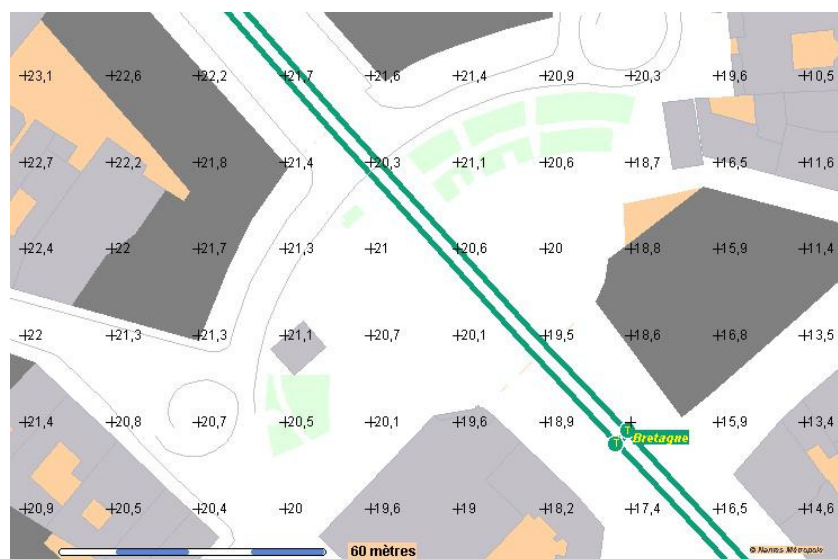
*Localisation des stations de Bicloo  
(Carte Géonantes)*



*Station située rue Cassegrain*

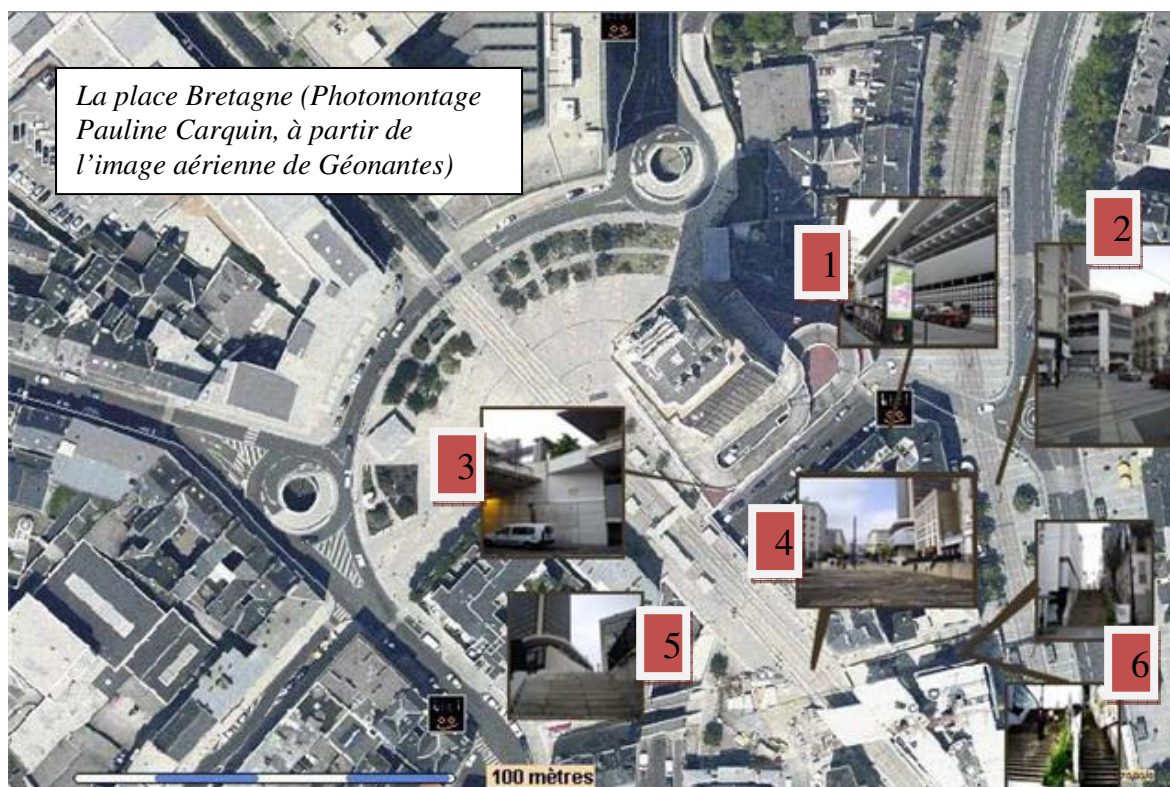
## II-2 Un lieu de passage aux multiples accès

### II-2-A Altimétrie (ville haute/ville basse)



*Altimétrie de la place Bretagne (Source: Géonantes)*

L'altimétrie de la place traduit la pente que suit le tramway (la ligne de tramway est représentée par deux traits verts). La place se situe en hauteur par rapport au Cour des 50 Otages où se trouve l'entrée du parking situé sous la tour (photos 1, 2 et 3). Le passage ville haute/ville basse s'effectue grâce à des escaliers (photos 5 et 6) ou bien en longeant les rails de tramway (photo 4) qui redescendent vers le Cour des 50 Otages.

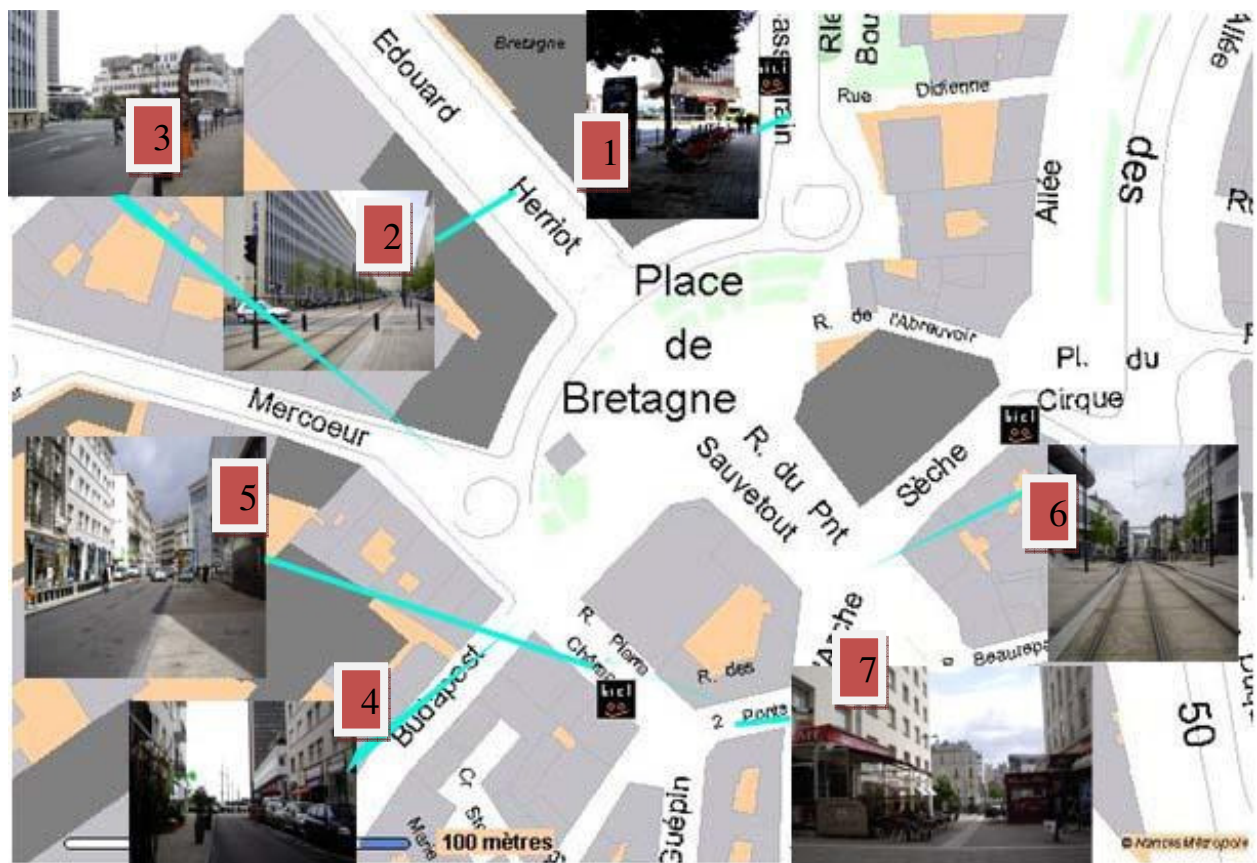




## II-2-B Rues adjacentes

La place Bretagne bénéficie d'une position centrale avec pas moins de 6 rues qui débouchent directement dessus (les rues de l'Abreuvoir et de l'Arche Sèche étant en contre bas de la place). C'est le lieu de rencontre de multiples rues aux ambiances variées.

La rue Léopold Cassegrain (photo 1) ne contient pas de commerces mais dispose d'une station Bicloo. La rue du président Edouard Herriot (photo 2) mène à la place Viarme (lieu de nombreux marchés), elle accueille le prolongement de la voie de tramway qui est longée d'arbres. La rue Mercoeur mène à la place Aristide Briand (ancien Palais de Justice et futur hôtel grand luxe), on y trouve quelques commerces. Grande rue commerçante, la rue de Budapest (photo 4) fait le lien avec la concentration commerciale du centre-ville. La rue Pierre Chéreau (photo 5) est courte mais contient quelques commerces ainsi qu'une station de Bicloo. Enfin, sixième voie débouchant sur la place Bretagne, la rue du Pont Sauvetout (photo 6) contient la voie de tramway et relie la place Bretagne au Cour des 50 Otages. Une rue entièrement piétonne, la rue des 2 Ponts (photo 7) lie les rues Pierre Chéreau et du Pont Sauvetout.



*La place Bretagne et ses rues adjacentes (Réalisation Pauline Carquin, sur fond de carte Géonantes, 2008)*

## II-3 Usages

### II-3-A Circulation

La place est un lieu de passage obligé pour les utilisateurs du parking qui se situe sous la tour. La place dispose également d'un arrêt de tram et de deux stations de Bicloo (déjà citées dans le mobilier urbain). Elle assure donc le lien entre le parking et les commerces accessibles par les rues Budapest, du Pont Sauvetout et Beaurepaire qui mène au Cour des 50 Otages.

#### *Le tramway, un rôle directeur et porteur*

A Nantes, le tramway a été considéré dès le départ comme un outil de reconquête de l'espace public et de développement de liens entre les quartiers. Ce mode de transport a été choisi en raison de ses performances spécifiques pour le développement des transports en commun nantais mais aussi parce qu'il obligeait à repenser l'espace public de voirie.

Cette première étape de reconquête de l'espace public s'est donc traduite avant tout par une reconquête linéaire, à la fois visuelle et matérielle. Le tramway a constitué un mode de répartition naturel de la volonté de requalification des espaces publics, qui a touché par ce biais de nombreux quartiers et une large population nantaise.

La place Bretagne est traversée depuis 2000 par la ligne de tramway numéro 3 qui connaît une fréquentation moyenne par an de 17,6 millions de passagers (source : Semitan, 2008). La ligne est opérationnelle de 5h00 le matin à 00h30 le soir durant la semaine, de 5h00 à 2h30 le samedi et de 6h30 à 00h30 le dimanche.

La place est donc desservie par le tramway durant une longue plage horaire et ce dernier constitue un atout majeur pour la place. Non seulement il permet d'accéder facilement à la place, mais il a également l'avantage non négligeable d'être un lieu de passage obligatoire pour les passagers qui souhaitent accéder à un arrêt situé plus loin sur la ligne. Ces passagers constituent autant d'usagers potentiels de la place à qui il faut donner envie de s'arrêter lors d'un prochain trajet.

Un système en dessous des rails permet d'éviter que le passage du tramway ne communique des vibrations au parking situé sous la place.

#### *Une offre de stationnement importante*

Sous la place Bretagne, se trouve un parking exploité par NGE (Nantes Gestion Equipements). Ouvert 7j/7, il comporte 675 places dont 18 handicapées. En journée, le tarif est dégressif, allant de 0,80€ la demi-heure à 7,30€ les 12h. Le parking permet également un stationnement nocturne (de 20h00 à 8h00 le matin) pour 0,60€ l'heure et dans un maximum de 3€ la nuit. Les entrées/sorties piétonnes du parking, au nombre de deux, sont situées de part et d'autre de la place Bretagne, constituant un autre flux de passagers sur l'espace public.



### La circulation le long de la place

La rue longeant la place Bretagne fait partie de la voie d'irrigation du centre de la ville. L'irrigation autour du cœur de ville est à double sens, ponctuée de nombreux ronds points et espaces de stationnement. Ce circuit « cœur de ville » permet aux automobilistes de faire facilement demi-tour et de passer d'un parking à un autre s'il n'y a plus de place disponible. La carte ci-dessous traduit la volonté de la ville de limiter au strict minimum l'accès du cœur de ville aux voitures. Les automobilistes sont dissuadés d'y entrer et encouragés à suivre l'axe autour du cœur. A l'intérieur du cœur les circulations douces sont privilégiées.



*Circulation encouragée et parkings dans le centre-ville (Source : guide touristique 2008)*

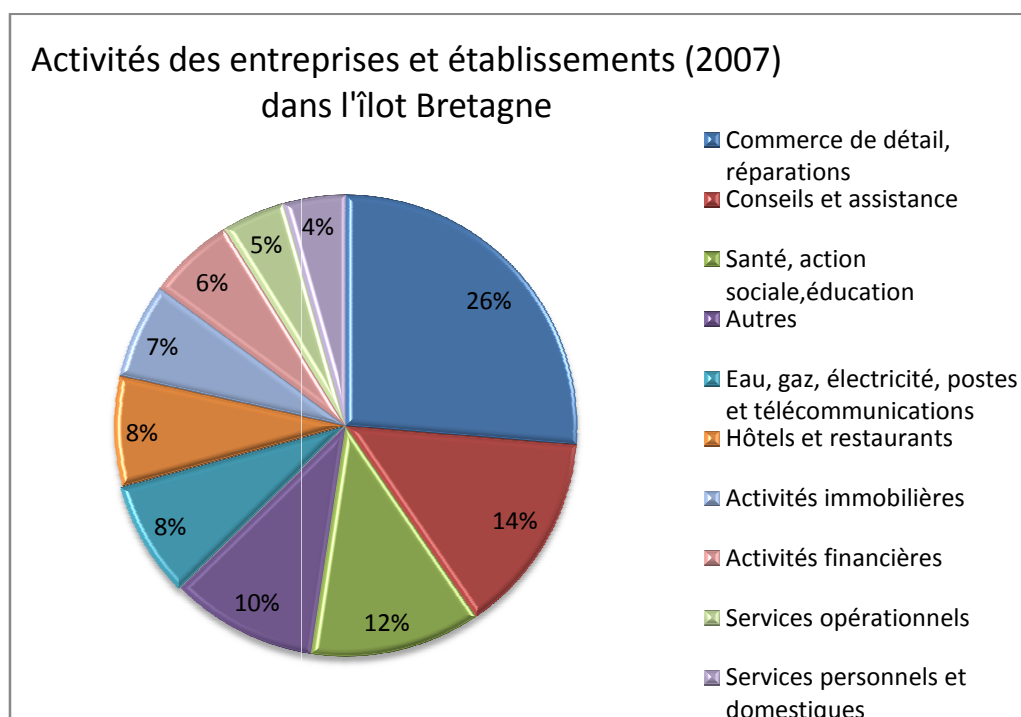
Conformément à la politique « cœur de ville », la voirie qui suit la courbe de la place est à double sens. Il s'agit d'une zone 30 car les automobilistes doivent être vigilants face aux piétons et la vitesse est nécessairement diminuée du fait de l'enchaînement d'un rond point, d'un feu réglé sur le passage du tramway et d'un autre rond-point. Deux giratoires situés à chaque extrémité de la rue permettent de desservir le parking (utilisés uniquement pour l'entrée, la sortie n'est pas possible car c'est trop dangereux dans un giratoire). Les giratoires sont également liés à l'usage du quartier : ils permettent aux véhicules stationnés le long de la poste et le long de la Cram (Caisse régionale d'assurance maladie) de faire demi-tour pour repartir d'où ils viennent sans couper le tramway.



*La circulation à l'intérieur et autour de la place Bretagne (Photos Pauline Carquin, Image aérienne Google Earth, 15 mars 2007)*

### II-3-C Commerces

L'îlot Bretagne dans lequel se trouve la place contient 480 entreprises dont 11 établissements avec plus de 50 salariés (source INSEE 2007). Situé au cœur de la ville, il comporte un peu plus d'un quart de commerces.



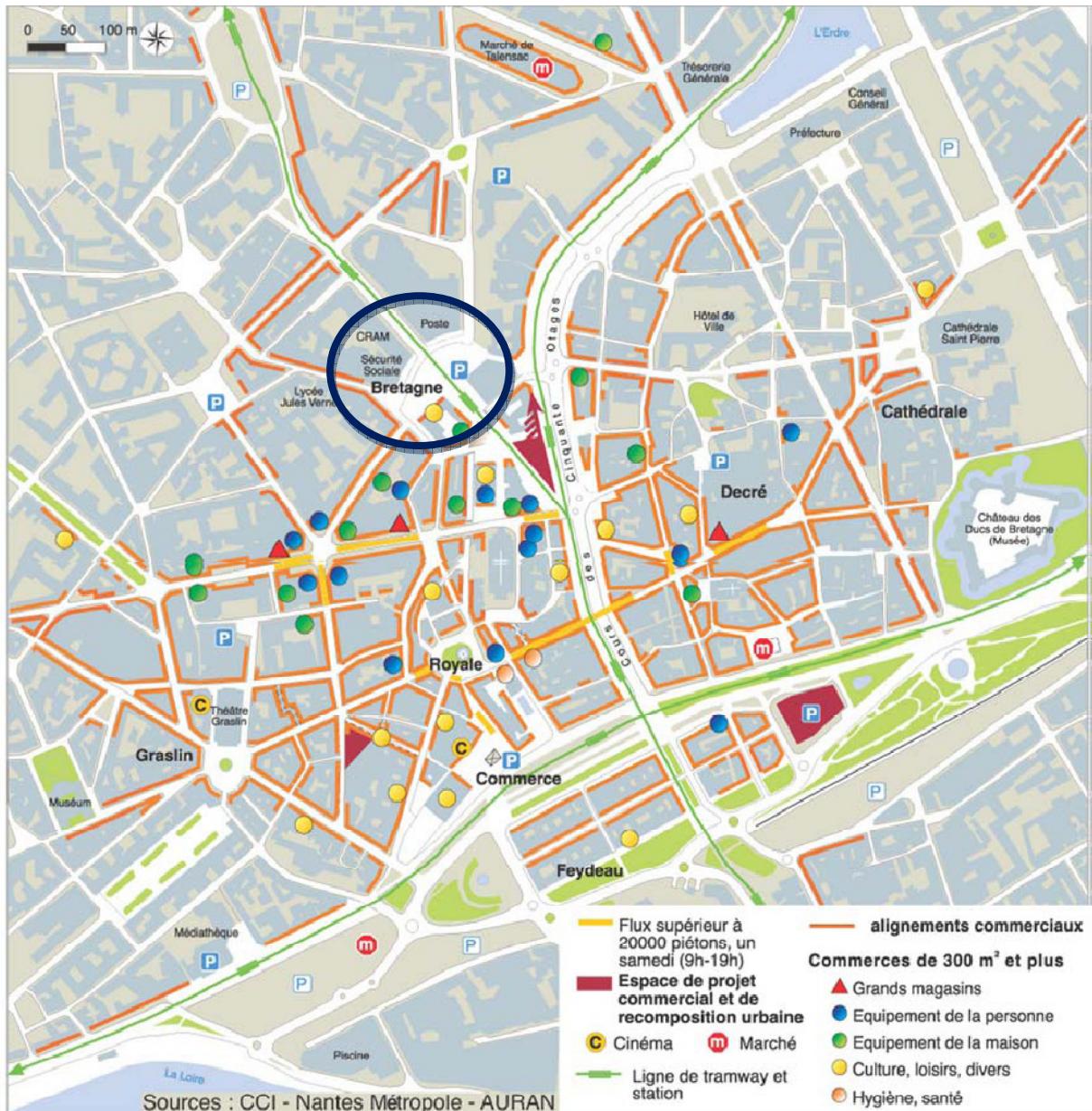
(Source : Données IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) de l'INSEE)

#### **Un secteur à enjeu : l'hyper centre**

De la cathédrale à l'espace Graslin, de la tour de Bretagne à l'île Feydeau, l'hyper-centre s'est développé dans le périmètre historique, où il bénéficie aussi bien d'un accès automobile que du tramway.

Il reste cependant encore fragile : l'accessibilité multimodale, déjà grandement améliorée, est un effort toujours à poursuivre, notamment pour améliorer les relations entre les différents espaces de concentration commerciale (à travers le Cours des 50 otages, les places...). L'hyper-centre manque également de « vitrines urbaines », associant commerces et terrasses de cafés, sur les grandes voies qui les bordent. L'essor des activités immobilières, bancaires ou de service dans l'hyper-centre constitue également une source de fragilité pour les activités commerciales. Leur implantation ciblée sur quelques points stratégiques du cœur de ville, a pour effet de produire des façades non animées peu génératrices de flux et venant rompre l'unité des linéaires commerciaux (ex : rue de la Marne, place Graslin...).

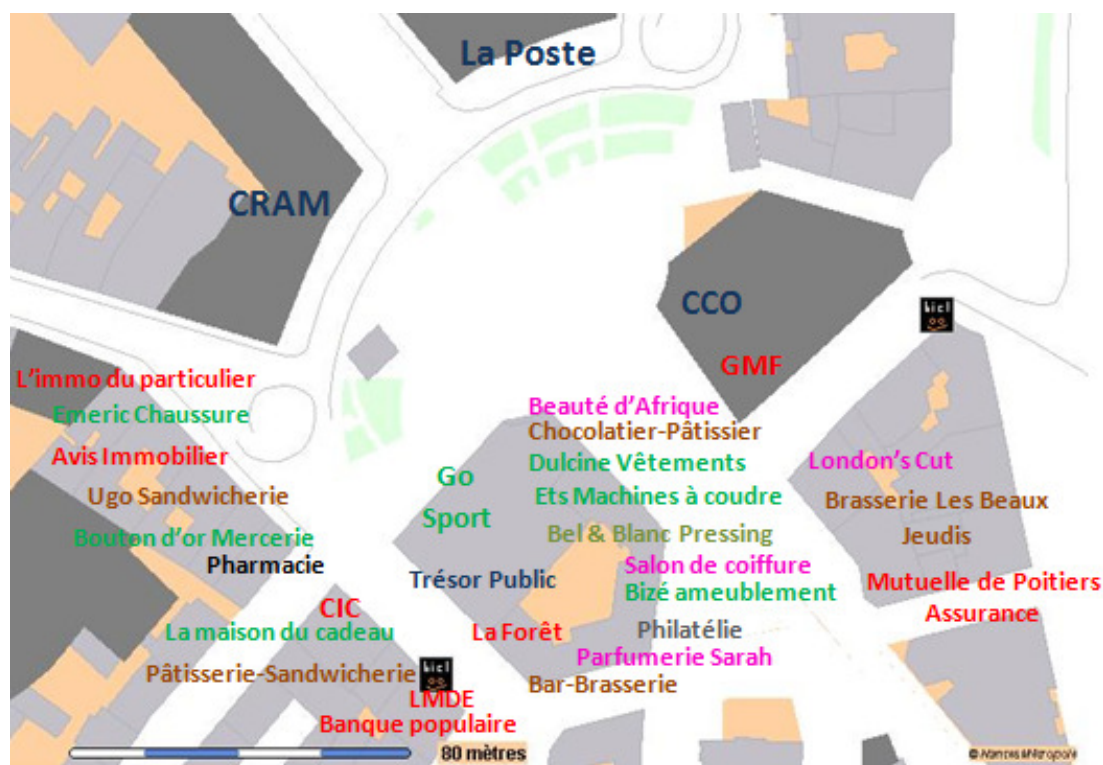




*Equipement commercial de l'hyper-centre (Source : rapport de présentation du PLU, 2007).*

On constate au niveau de la place Bretagne une rupture des alignements commerciaux. La place se trouve en effet en bordure du réel centre-ville commerçant nantais.





*L'offre commerciale aux alentours de la place Bretagne (fond de carte GéoNantes).*

Banque, assurance, immobilier : **8**

Vêtements, accessoires pour la maison, équipements : **7**

Café, brasserie, alimentation : **5**

Salon de coiffure, beauté : **4**

Service public : **3**

Pharmacie : **1**

Autres : **2**

(CRAM : Caisse Régionale d'Assurance Maladie des Pays de la Loire ; CCO (situé au pied de la tour Bretagne) : Centre de Communication de l'Ouest)

L'offre commerciale aux alentours de la place est essentiellement constituée par des services qui ne créent pas de dynamique. De plus, très peu de commerces donnent directement sur la place. Ce lieu est loin d'être un point commercial incontournable de la ville.

## III Regard critique sur la place Bretagne

### III-1 Avis des usagers

Les passants sont loin de porter la place Bretagne dans leur cœur. La principale raison est la présence de la Tour qui est mal acceptée, beaucoup la trouvent mal intégrée au paysage nantais. Si certains vont jusqu'à penser qu'elle défigure la ville, d'autres y sont au mieux indifférents (« je l'ai toujours connue alors ça ne me choque pas mais elle n'est pas jolie ») On est en tout cas loin de l'image de modernité escomptée lors de sa réalisation.

En ce qui concerne la place en elle-même, elle n'est manifestement pas attractive car la plupart des personnes s'y trouvent uniquement car elle est sur leur chemin. Peu la considère comme un endroit où ils viendraient pour se détendre, se distraire, manger un sandwich ou encore se donner rendez-vous.

Malgré la présence de végétation, un des adjectifs revenant souvent pour décrire la place est « minérale ». Les passants ne sont pas non plus forcément conscients de la présence de stations de Bicloo, du canisite ou encore des attaches-vélo.

### III-2 Atouts et dysfonctionnements

#### III-2-A Atouts

De part sa position au cœur de la ville, la place Bretagne dispose d'un atout indispensable pour devenir l'une des places incontournables de Nantes. L'absence de voiture sur la place et les espaces verts l'isolant de la rue, sont des arguments jouant en faveur de l'épanouissement des piétons. Ces derniers disposent d'équipements particuliers tels que les stations de Bicloo, les toilettes publiques, le canisite,...

Le tramway est un point fort de la place, il faut réussir à captiver l'attention des passagers qui n'avaient pas prévu de s'arrêter. Le parking apporte également des passants qui pourraient devenir des usagers de la place si celle-ci était plus agréable.

La Tour Bretagne, élément unique dans le paysage nantais, fait de la place un endroit très particulier et repérable dans toute la ville.

L'hôtel grand luxe, qui va ouvrir ses portes non loin de là, sera potentiellement vecteur de touristes attirés par la singularité de la Tour. Il faudra prendre en compte cette nouvelle population tout en réconciliant les Nantais avec la place et la Tour.

### III-2-B Dysfonctionnements

Tout d'abord, la place souffre d'une mauvaise image auprès des Nantais, notamment en raison de la présence de la Tour qu'ils n'ont jamais réussi à s'approprier.

Le manque de commerces dynamiques donnant directement sur la place n'est pas non plus un argument en sa faveur. Il en résulte une absence de vie et d'animation sur la place qui est alors réduite à un simple lieu de passage. Son intégration au sein de la ville pourrait également être améliorée.

Les forces de cette place font aussi ses faiblesses. Ainsi, le passage du tramway créé une séparation de la place en deux parties. Les espaces verts sont à peine remarqués par les passants car ils ne trouvent pas d'échos au sein de la place. De plus, ils ne sont pas très colorés, ce qui entretient la morosité et l'aspect austère de la place.

Le mobilier urbain nécessite d'être mis en valeur (notamment les stations Bicloo) et le manque d'attaches-vélo adaptés est évident.

### III-3 Enjeux et objectifs du futur aménagement

Le réaménagement de la place Bretagne devra permettre une meilleure intégration dans la ville. Cet espace de l'hyper centre doit reconquérir son rôle de place importante, de véritable lieu de vie. Autrefois célèbre par ses marchés, la place doit maintenant retrouver un moyen de remplir sa vocation de rassemblement. Plusieurs questions se posent alors : Comment transformer ce simple lieu de passage en espace reconnu pour ses qualités ? Quels aménagements pour attirer l'attention de tous ces usagers potentiels ? Comment leur donner envie de s'arrêter, de rester et de revenir ? Quelles solutions pour réconcilier les Nantais avec la tour Bretagne ?

Ainsi, trois enjeux principaux méritent d'être développés :

- Dynamiser, animer, redonner vie à la place ;
- Rendre cet espace plus convivial, confortable et agréable ;
- Faire de la place un lieu touristique incontournable.

Bien sûr, les propositions d'aménagement qui seront développées n'auront pas un impact limité à l'accomplissement d'un seul enjeu. Chacune ayant également un effet positif sur plusieurs objectifs, c'est la corrélation de toutes ces réalisations qui permettra d'aboutir à une place appréciée pour ses qualités et son originalité.

Pour remplir les objectifs fixés, il apparaît nécessaire de travailler sur la cohérence de la place, sur la mise en valeur de ses atouts et d'agir en continuité des aménagements réalisés. La tour Bretagne sera utilisée comme levier : l'amélioration de son image aura directement un effet bénéfique sur la place.



## **Deuxième partie : Transformer la place Bretagne en vitrine à la hauteur des ambitions nantaises**

# I Une place dynamique, vivante, animée

## I-1 Œuvres culturelles

Des expositions et spectacles seront mis en place en face des marches de la tour Bretagne pour donner de la vie à la place. Les spectateurs pourront ainsi profiter des marches pour s'installer pour un moment de détente devant une pièce de théâtre de rue par exemple. Des compagnies de théâtre nantaises telles que « La boîte à coulisse », « Les lutins malins », « La compagnie du Café Théâtre »,... pourraient effectuer des représentations qui leur permettraient également de promouvoir leur association.



Les spectacles pourront avoir lieu deux fois par semaine, avec par exemple des spectacles de clowns, de magie, de cirque le mercredi après-midi pour les enfants et des représentations de théâtre de rue le samedi. Les spectacles programmés seront affichés sur un panneau directement sur la place et seront ajoutés à l'agenda culturel de la ville. Il faut cependant penser à la présence du tramway à proximité et privilégier des représentations axées sur le visuel, pour favoriser la compréhension même lors des passages du tramway qui pourrait couvrir les voix des acteurs.

La semaine, des expositions extérieures d'une pièce originale réalisée par des artistes locaux (sculptures, œuvres artistiques,...) apporteront de la fantaisie à la place et satisferont la curiosité des passants.



La réalisation d'animations sur la place devant le magasin Go Sport pour promouvoir ses produits serait également une distraction inhabituelle pour les usagers, qu'il n'est pas négligeable d'encourager.

L'espace disponible est en effet assez important pour réaliser des jeux ou tests de produits.



## I-2 Dynamiser le commerce

Les commerces présents ne permettent pas réellement d'attirer des clients et de contribuer à la vie de la place. La forte présence d'enseignes de banques, d'assurances, d'agences immobilières et de services accentue le manque d'attractions. Il faut donc redynamiser le commerce en favorisant l'implantation de commerces qui pourrait faire vivre la place. Un café donnant directement sur la place, un restaurant, de la vente de nourriture à emporter, des grandes enseignes de prêt-à-porter, seraient autant de commerces qui animeraient la place. Ces enseignes seraient idéalement situées au pied de la tour Bretagne et au rez-de-chaussée de la Poste qui pourrait toujours bénéficier d'une entrée rue du président Edouard Herriot. Les enseignes commerciales profiteraient de la localisation avantageuse de la place Bretagne, de son importante offre de stationnement et de sa desserte par le tramway.



## II Un espace convivial, agréable

### II-1 Accentuer la présence de végétation

#### II-1-A La végétalisation de la Tour

La création d'un mur végétal aux quatre coins de la tour Bretagne permettra d'atténuer l'aspect minéral de la place, d'assurer une continuité avec la végétation déjà présente qui méritait d'être renforcée, et à la fois d'améliorer l'image de la tour.

Un mur végétal est un écosystème vertical servant à recouvrir les façades. C'est une paroi qui s'élève parallèlement aux murs du bâtiment à protéger.

Le mur végétal est constitué d'une structure solide verticale, servant de support, construite parallèlement à la façade du bâtiment. La structure permet de laisser un coussin d'air entre la façade du bâtiment et le mur végétalisé. Sur cette ossature métallique (souvent en acier, car non corrosif et léger) sont fixées des plaques de PVC, ainsi le mur est bien séparé de la partie humide. Des plaques de feutres de polyamide (plus résistant qu'un feutre naturel) sont agrafées dessus et servent de support aux plantes, les racines s'incrystant et se fixant dans la matière.



Nanterre, hôtel du département, réalisé en 2005 par Patrick Blanc (source : [www.murvegetalpatrickblanc.com](http://www.murvegetalpatrickblanc.com)).



Mur végétal réalisé en 2004 sur le Musée des Arts Premiers, Quai Branly, Paris (source : [www.murvegetalpatrickblanc.com](http://www.murvegetalpatrickblanc.com)).

L'alimentation en eau et en matières nutritives se fait par un réseau situé en partie supérieure de la structure. La solution nutritive s'écoule le long du mur par gravité et s'infiltre dans le feutre par capillarité. De cette façon, les racines ne prélèvent que ce dont elles ont besoin et ne sont pas noyées. La solution appauvrie en éléments nutritifs est récupérée au pied du mur et réinjectée en haut après avoir été réalimentée. L'eau de pluie peut très bien être utilisée à cet effet. La consommation d'eau est d'environ 200 litres d'eau/m<sup>2</sup>/an.

Dans les végétaux les plus connus adaptés à ce type de culture, on trouve les fougères, le géranium, la menthe, le thym,...



## Avantages

- Absorbant phonique : Grâce au substrat et aux racines le mur végétal absorbe les sons et empêche l'écho résonance. Il peut donc servir d'isolant acoustique pour les bâtiments (environ 32dB en isolation phonique et 20dB en absorption phonique).
- Meilleure régulation thermique du bâtiment : La couche végétale a l'effet d'un isolant thermique.
- Régulation hygrométrique : Les végétaux permettent de maintenir une humidité relative constante et adéquate.
- Amélioration de la qualité de l'air
- Faisabilité quelque soit l'orientation : Il suffit de bien choisir les plantes utilisées.
- Esthétique : L'aspect vertical en fait une sorte de tableau, et les végétaux s'offrent à nous beaucoup plus facilement que dans un jardin traditionnel. De plus selon le choix des plantes il peut avoir des propriétés odoriférantes.

## Inconvénients

Le seul inconvénient peut être l'entretien si la surface est grande. Il faut tailler des végétaux pour contenir les plantes les plus envahissantes (1 à 2 fois par an), vérifier les goutteurs et le minuteur pour l'alimentation en eau, inspecter le tissu de support, apporter l'engrais régulièrement et enfin laisser les végétaux morts, ou les enfouir dans les poches de terres, afin de remonter le taux de matière organique. Si le mur est d'une hauteur importante, son entretien nécessitera la location d'une nacelle.



### Représentation de la tour Bretagne végétalisée

(Réalisation avec le logiciel Photoshop à partir d'une photo personnelle)

Visible de chaque endroit de la ville, la tour Bretagne ne laisserait plus les Nantais et touristes indifférents en arborant un mur végétalisé encore inédit sur une tour. Cette œuvre d'art végétale serait également un atout pour le tourisme par son originalité.

## *Estimation du coût*

Il s'agit d'installer un mur végétal à chaque coin de la tour Bretagne. Les documents des annexes I et II permettent de calculer la surface à végétaliser :

- La hauteur nette à recouvrir est égale à la hauteur du renforcement blanc en haut de la tour (correspondant au 28<sup>ème</sup> étage), à laquelle on soustrait la hauteur de la terrasse du bas de la tour (point de départ des quatre coins blancs renforcés) :

$$117,19 - 34,92 = 82,27 \text{ mètres.}$$

- Les coins renforcés mesurent 1,91 mètre de chaque côté. Ils sont au nombre de deux sur chaque angle de la tour.
- La surface totale à végétaliser est donc :

$$1,91 * 1,91 * 82,27 * 2 * 4 = 1\,257 \text{ mètres carrés}$$

Le coût estimé par Julien Cuvillers (porteur du projet « Ecology is our future » au concours Créa' Campus, Vente de murs végétaux aux entreprises) est compris entre 700 et 750 par mètre carré.

Le coût total estimé est donc :  $1\,257 * 700 = 879\,900$  Euros.

De plus, le mur végétal proposé par « Ecology is our future » possède des propriétés odorantes.

La réalisation de cet aménagement est donc très coûteuse, mais à la portée d'une grande métropole comme Nantes.

## II-1-B Une nouvelle vie pour les fontaines

Les quatre fontaines situées entre les bancs et contre la végétation sont aujourd'hui hors service et contribue à la morosité des lieux en donnant l'aspect d'un espace « abandonné ». Elles pourraient pourtant offrir un endroit de détente agréable, pour lire un livre, manger, se reposer,... car elles sont en partie entourées par des arbres les abritant et donnant l'impression de protection. Un tissu d'herbe planté dessus après avoir remplacé les pierres par de la terre renforcera la présence de végétation sur la place. Un espace pour s'asseoir ou s'allonger viendra alors compléter de manière originale les bancs.



*Un nouvel espace de détente offert par les anciennes fontaines (Photomontage réalisé par Pauline Carquin avec le logiciel Photoshop, photo personnelle).*

## II-1-C Centraliser la végétation et apporter de la couleur

La végétation paraît très présente sur les images aériennes, ce n'est pourtant pas le sentiment que dégage cette place. Les passants n'ont pas l'impression de traverser un espace « vert » de la ville, et c'est peut-être l'une des nombreuses raisons qui expliquent qu'ils n'ont pas envie de s'y arrêter. Il faut donc s'appuyer sur la végétation déjà présente et la révéler aux usagers. Les espaces verts étant uniquement présents sur l'arc de cercle de la place, il faut recréer une centralité dans la place en installant de la végétation au centre (qui trouvera également son écho sur la tour grâce au mur végétal). Des jardinières (avec banquettes par exemple), arbres et arbustes en pot seront installés sur la place.



*Jardinière avec banquette tenant sur pieds métalliques en acier galvanisé (Source : [www.urbain-mobilier.com](http://www.urbain-mobilier.com)).*

De la couleur sera également apportée à la végétation déjà présente, avec la plantation de fleurs bisannuelles ne nécessitant pas une trop grande quantité de terre car les végétaux déjà présents sont plantés dans une fosse de taille limitée à cause du parking qui se situe sous la place. La présence de plantes aromatiques à proximité des fontaines (transformées en petites étendues d'herbe) pourrait contribuer à l'éveil des sens des usagers.



*Tulipes botaniques Galata (bisannuelles) (Source : Service des Espaces verts et de l'Environnement de Nantes Métropole).*



*Ajonc d'Europe (Ulex europaeus, Fabaceae) (Source : Service des Espaces verts et de l'Environnement de Nantes Métropole).*



## II-2 Mise en valeur des atouts

### II-2-A Une meilleure insertion dans la ville

La place est bien insérée dans la ville grâce à une circulation aménagée pour les voitures et au passage du tramway. En revanche, la multiplicité des rues qui y mènent et donc qui en partent ne rend pas l'orientation facile pour les non-initiés. Tout d'abord, l'installation de panneaux indiquant l'emplacement des deux stations de Bicloo situées à proximité mais qui ne sont pas visibles depuis la place favoriseront l'utilisation des Bicloos. Un panneau récapitulatif sera installé, contenant un plan de la place, un rappel des commodités qu'elle offre (toilettes, canisite, petit chemin de promenade entre les arbres,...), indiquant les directions des rues adjacentes et rappelant les œuvres culturelles proposées. Les usagers sortant du parking ou du tramway seront ainsi mieux orientés.

### II-2-B Pallier aux manques

Des attaches-vélos seront installées sur la place à côté des deux sorties de parking et près de Go Sport et de la tour Bretagne. Les cyclistes et cyclomotoristes disposeront ainsi de solutions de stationnement plus adaptées : plus nombreuses et mieux placées.

Deux passages piétons seront créés pour permettre aux piétons de traverser en toute sécurité pour aller au Cram et à l'actuelle Poste (la présence de magasin au rez-de-chaussée de la Poste nécessiterai d'autant plus la création d'un passage piéton).



*Piétons coupant la route pour aller à la Poste (Photo Pauline Carquin).*



Deux fontaines à boire seront installées (une à proximité de chaque sortie de parking) pour agrémenter les pauses des usagers. Associées aux espaces détente sur les anciennes fontaines et aux jardinières avec banquettes, ce lieu sera ainsi privilégié pour tous ceux qui souhaiteront s'installer pour se détendre ou manger un morceau.

*Exemple de fontaine à boire (Source: [www.pourba.com](http://www.pourba.com))*

## III Un lieu touristique, attractif

### III-1 Rouvrir l'accès à la terrasse du 29ème étage de la Tour

La terrasse du 29<sup>ème</sup> étage de la tour Bretagne, autrefois accessible au public, a été fermée en raison de nombreux suicides. Pourtant elle pourrait jouer un rôle crucial dans le développement du tourisme Nantais. En ouvrant l'accès à cette terrasse, les touristes et les nantais pourraient profiter du panorama exceptionnel qu'elle offre.



*Vue sur Nantes et la Loire, depuis la terrasse de la tour Bretagne située au 29ème étage de l'immeuble (Source : photo de Nathalie Favreau, issue du site internet de L'Internaute Magazine).*

Pour que le risque de suicide ne soit plus un frein à l'accès à cette terrasse, un système de sécurité doit être mis en place. Des filets de protection ou des grillages pourraient être installés mais ceux-ci ne sont pas esthétiques et ne permettent pas de profiter pleinement de la vue. L'installation d'une structure constituée de vitres est plus onéreuse mais préférable pour conserver la vue et l'accès à la terrasse même par temps de pluie. A l'image de la Tour Montparnasse (Paris, tour de bureaux d'une hauteur de 210m) des tables d'orientations



pourront être installées de manière à proposer des explications sur la vue et des points de repère aux visiteurs. L'accès à la terrasse devra être contrôlé, limité à un certain nombre de personnes présentes au même moment et pourra être payant pour participer aux frais engendrés par la venue de visiteurs, mais ce prix doit rester modéré pour éviter l'exclusion par le prix.

*Observatoire du 56ème étage de la Tour Montparnasse, Paris (Source : [www.tourmontparnasse56.com](http://www.tourmontparnasse56.com))*

Cet aménagement contribuera d'autre part à la réappropriation de la tour par les Nantais qui accepteront mieux sa présence si elle-même s'ouvre à eux.

### III-2 Illumination de la Tour Bretagne la nuit

L'insertion de la tour dans le plan lumière de la ville de Nantes pourrait également constituer une curiosité touristique visible dans toute la ville. La tour était autrefois éclairée par des projecteurs disposés à chaque coin de la tour, avec un système d'automatisme réglé sur les horaires des marées. Trop consommateur d'énergie et connaissant des problèmes de fonctionnement, le projet a été arrêté. Les techniques d'éclairage public ayant considérablement évolué, elles permettent désormais de marier esthétisme et économie d'énergie.

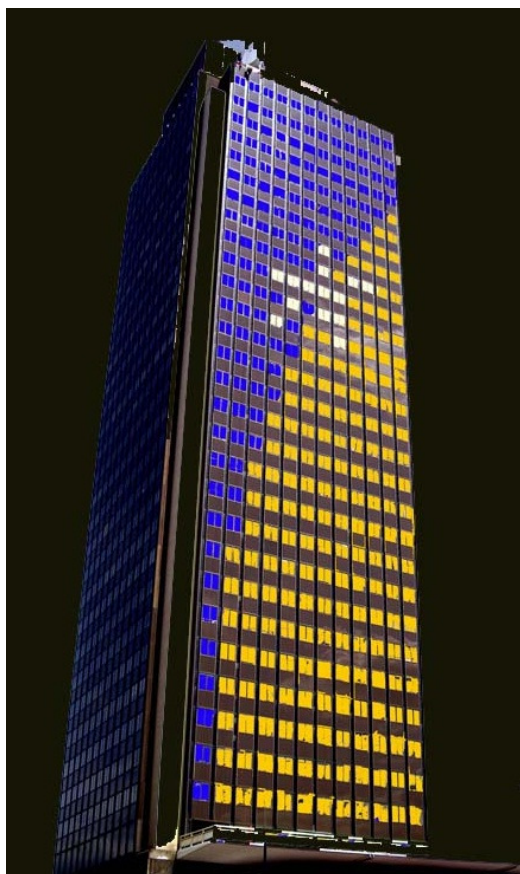
Le dispositif proposé ici est l'éclairage des fenêtres à l'intérieur de la tour et l'installation de projecteurs pour éclairer le haut de la tour. Ce projet doit être cohérent avec la politique de développement durable engagée par Nantes. Il s'agit donc d'embellir le patrimoine tout en préservant l'énergie. Les LEDs (diodes électroluminescentes), de par leurs caractéristiques, peuvent se prêter à ce genre d'installation : faible consommation, entretien quasi nul (car longue durée de vie : environ 50 000 heures).



La tour des Archives (89 mètres de hauteur), située dans la ville de Rouen, est illuminée depuis mars 2007 avec la technologie à LEDs. Une mise en ambiance lumière des faces Sud et Nord de la tour a lieu chaque soir : jeux de reflets dynamiques de couleur orchestrés par 648 boîtiers de diodes LED (12 par boîtier) dont la consommation horaire totale est de 12W. L'illumination d'une façade correspond à la consommation de 2 fers à repasser. L'éclairage du sommet de la tour se fait au moyen de 14 projecteurs de 150W équipés de 12 lentilles fresnel 30° et de 6 lentilles fresnel à 80°. Le coût de cette illumination s'élève à 4,65€ HT/heure.

*Mise en lumière de la tour des Archives (Source: conseil général de Seine Maritime, photo Sylvain Bigot).*





L'illumination de la tour Bretagne pourrait suivre le modèle de la tour des Archives de Rouen. Ainsi des boîtiers à LEDs disposés derrière chacune des 336 fenêtres (par côtés) constitueraient autant de points lumineux permettant l'élaboration de motifs ou tout simplement l'éclairage de la tour. Un éclairage à l'image du logo de la communauté urbaine de Nantes Métropole peut par exemple être réalisé.

Grâce à la hauteur de la tour, l'illumination sera visible dans toute la ville. L'intégration de la tour au plan lumière de l'agglomération sera non seulement un argument pour le tourisme mais participera aussi à l'animation de la place Bretagne le soir.

Un éclairage d'une durée de 3h-4h par soir est envisageable pour une mise en valeur tout en limitant la consommation d'énergie.

*Modélisation de l'illumination de la tour Bretagne aux couleurs de Nantes Métropole (réalisation avec le logiciel Photoshop d'après image personnelle).*



# Conclusion

La place Bretagne possède l'avantage d'être localisée au cœur d'une grande métropole. En effet, soucieuse de son image et de sa qualité de vie, la ville de Nantes met en œuvre de nombreux moyens pour rendre son centre attrayant. Les aménagements réalisés lors du passage du tramway n'ont pourtant pas permis à la place de faire partie des espaces publics appréciés de Nantes. Quant à la tour Bretagne, bâtiment imposant de la place (et même de la ville), elle n'a jamais réussi à gagner le cœur des habitants et touristes. Il apparaît comme évident que la place, ainsi que la tour doivent travailler leur image pour paraître plus amicales, plus chaleureuses, plus appréciées.

Pour sa valorisation, la place Bretagne peut compter sur de nombreux atouts, qui lui sont conférés par sa localisation : passage du tramway, proximité de rues animées, parking de grande capacité,... La tour Bretagne, bien qu'ayant une image négative auprès des nantais, par sa singularité, pourrait se révéler être un outil étonnant pour donner un sens à la place. Cependant de nombreuses améliorations sont nécessaires avant d'arriver à un tel résultat. La place souffre, en effet, de maux qui paraissent difficiles à guérir : les passants ne s'y arrêtent pratiquement jamais, elle ne rassemble pas, ne séduit pas et, c'est un fait, la tour qui contraste avec le paysage nantais n'est pas appréciée.

Les aménagements proposés n'ont pas pour but de repartir de zéro et de reconcevoir une nouvelle place. Il s'agit au contraire de se baser sur ce qui a déjà été réalisé, de mettre en valeur les points positifs existants (comme renforcer la présence de végétation par exemple) et d'apporter des touches d'innovations. Ainsi, la tour doit être mise en valeur, s'ouvrir aux nantais et accentuer ses particularités pour être appréciée à sa juste valeur.

La conquête d'une nouvelle image nécessite la réalisation de multiples aménagements mais qui converge dans un même sens. Les installations proposées sont parfois de grande ampleur (mur végétal, illumination de la tour), mais sont nécessaires pour aboutir au changement radical escompté. Leurs coûts élevés ne doit cependant pas être un frein : il faut également penser à l'impact considérable sur l'économie de la ville (notamment grâce au tourisme) que pourraient apporter des curiosités témoins de la modernité et du renouveau, tout en gardant à l'esprit l'importance de respecter l'environnement.

Comme tout espace public, la place Bretagne devra continuer d'évoluer avec son temps, au même rythme que les usagers, s'adapter sans cesse à leurs nouveaux besoins, aux tendances, aux préoccupations contemporaines,...

# Bibliographie

- **Ouvrages :**

BERRANGER Henri de-Evocation du vieux Nantes-Paris : Editions de minuit, 1966.- 302 pages.-ISBN 2-7073-0061-6.

« Espaces publics en villes »-Les Annales de la Recherche Urbaine., n°57-58, décembre 1992-mars 1993.-Paris : imprimerie Nory, juin 1993.-239pages.

Ministère de l'environnement et du cadre de vie, direction de l'urbanisme et des paysages.-Espaces collectifs : rues & places-Service technique de l'urbanisme, Janvier 1980.- 37 pages.- ISBN 2-11 081765 8.

PAJOT Stéphane-Nantes fascinante-Le Château d'Olonne : Editions d'Orbestier, novembre 2006.-112 pages. -ISBN 2842380967.

- **Document administratifs :**

PLU de la ville de Nantes

PSMV de la ville de Nantes

- **Sites internet :**

[www.nantes.fr](http://www.nantes.fr)

[www.nantesmetropole.fr](http://www.nantesmetropole.fr)

[www.nantes-amenagement.fr](http://www.nantes-amenagement.fr)

[www.linternaute.com/nantes/magazine/urbanisme/dossier/tour-de-bretagne/index-dossier.shtml](http://www.linternaute.com/nantes/magazine/urbanisme/dossier/tour-de-bretagne/index-dossier.shtml)

[www.murvegetalpatrickblanc.com/](http://www.murvegetalpatrickblanc.com/)

[www.geo.nantes.fr](http://www.geo.nantes.fr)

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

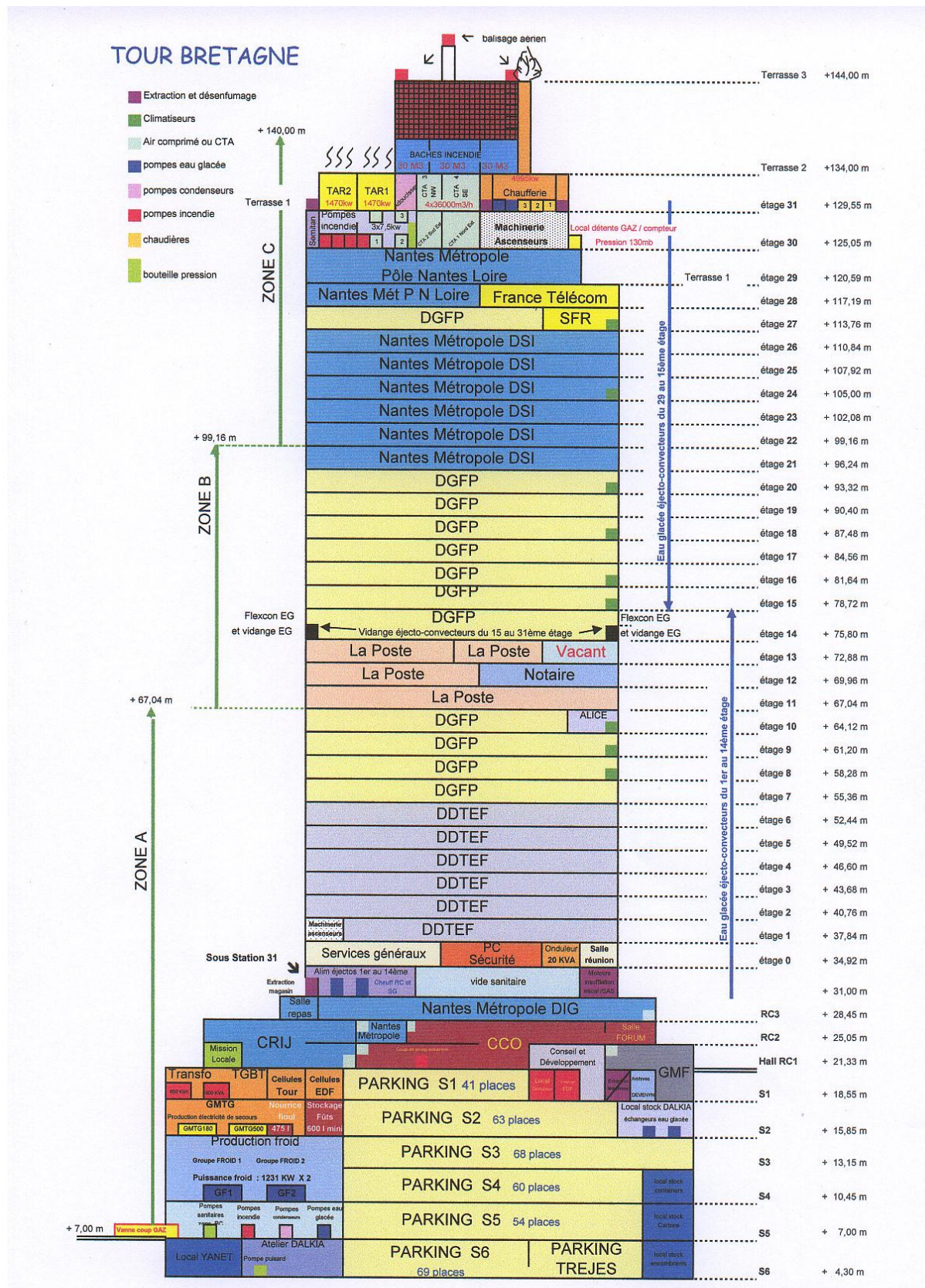
[www.mappy.fr](http://www.mappy.fr)

# ANNEXES

- **Annexe I** : L'organisation des étages de la Tour Bretagne
- **Annexe II** : Plan du niveau 21 de la Tour Bretagne
- **Annexe III** : Aménagements connexes à l'arrivée du tramway sur la place Bretagne

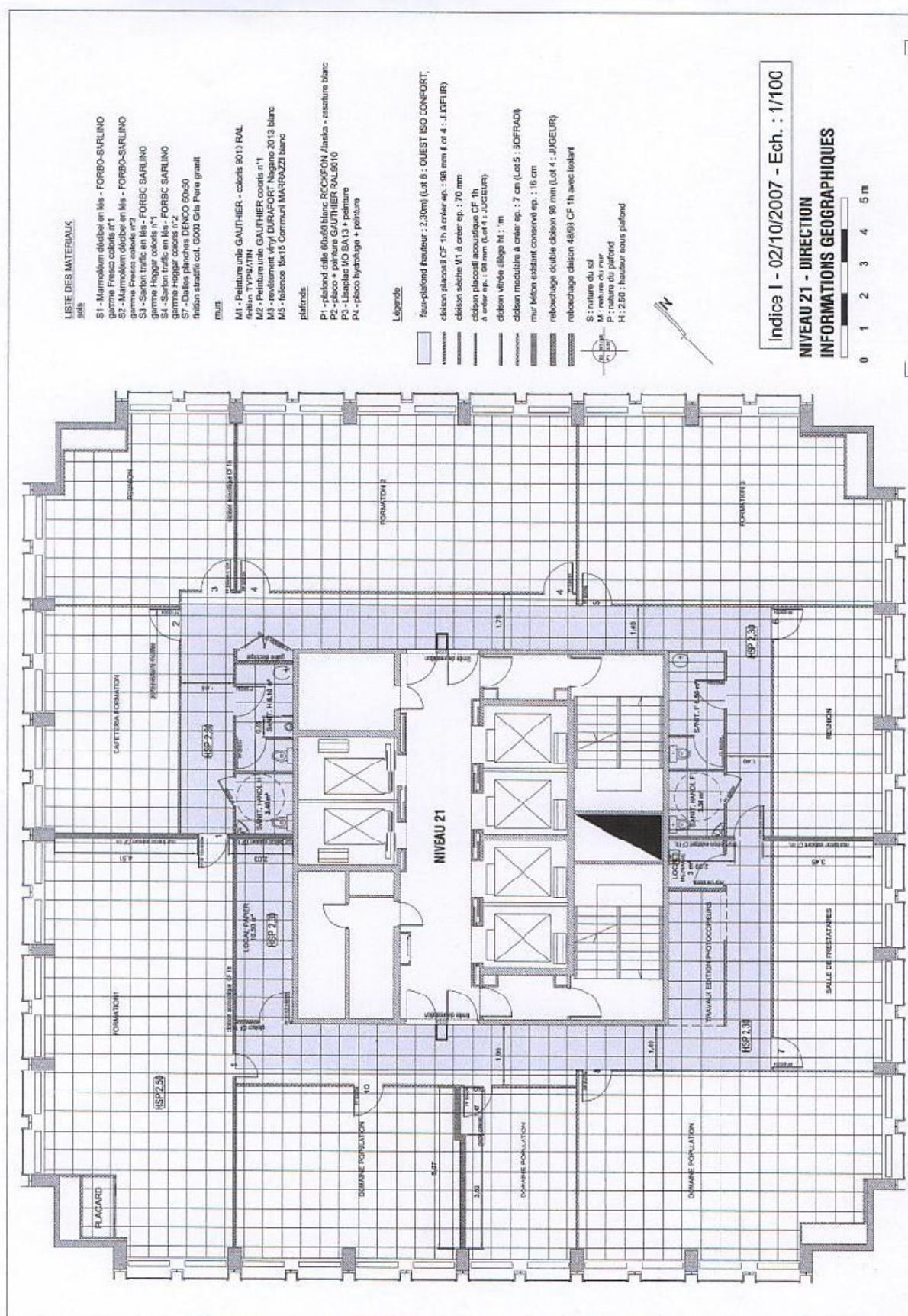


# **ANNEXE I : L'organisation des étages de la Tour Bretagne (Source : M. Garreau).**





**ANNEXE II** : Plan du niveau 21 de la Tour Bretagne (Source : M. Garreau).





[illegible]