



COMPTE-RENDU

**RÉUNION D'ÉCHANGES
DU 26 MAI 2026
SALLE FÉLIX THOMAS
À NANTES**



PRESENT.ES :

- Camille Mairey, Nantes Métropole Habitat (NMH) - chargée d'opérations et maître d'ouvrage pour la construction des immeubles de logements
- Julien Cardiet, Loire Océan Développement (LOD - Novapole) - responsable d'opérations et maître d'ouvrage pour la réhabilitation de la halle et du nouvel espace public
- Philippe Barré, Agence Barré-Lambot, architecte en charge de la construction des logements
- Jérôme Le Jéloux, chargé de développement urbain (Nantes Métropole)

ANIMATION DE LA CONCERTATION

- Pauline Durillon, Bivouac – pilotage et animation de la concertation
- Anne Johnson, Au fil des territoires, animation de la concertation
- Stéphanie Le Dantec, Ecologie urbaine et communication – rédaction / conception des supports de communication et comptes rendus

INTRODUCTION

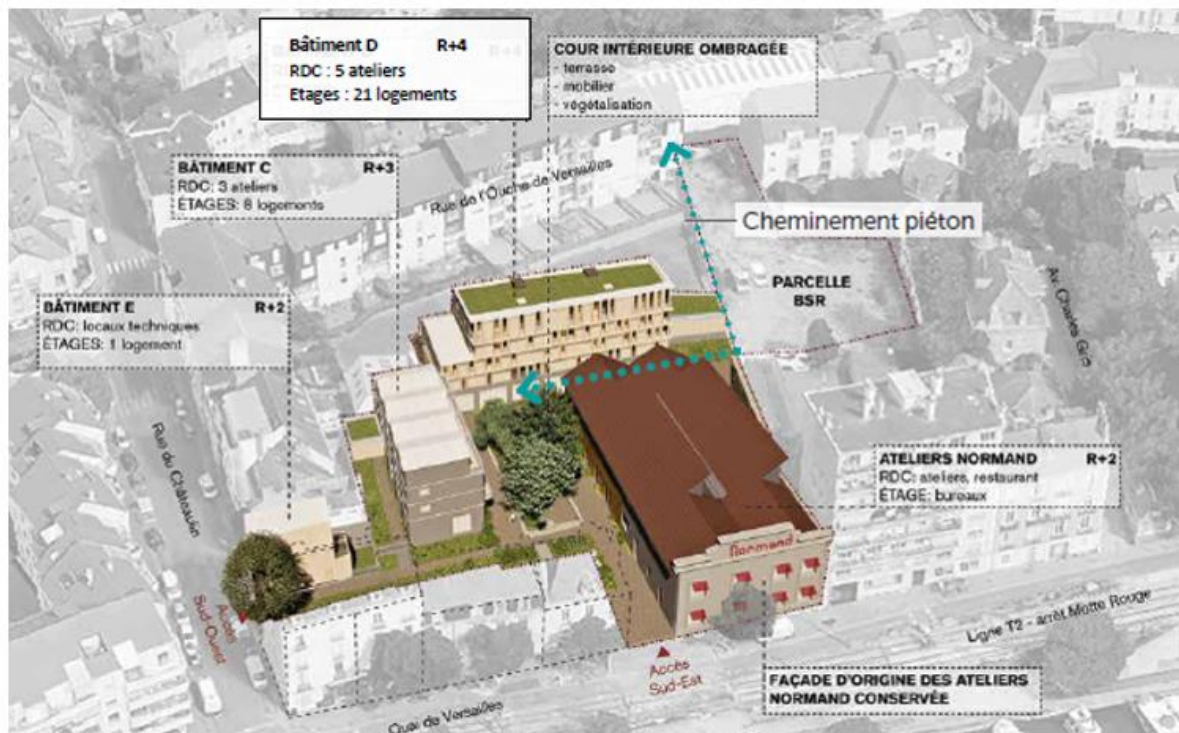
Le mardi 26 mai 2026, une quinzaine de riverains du projet de reconversion de la parcelle Ateliers Normand ont participé à une réunion d'information qui s'est tenue de 18h00 à 19h30. L'objectif de cette réunion était de présenter les incidences du projet, notamment en matière de vis-à-vis et d'ensoleillement des habitations avoisinantes, et de répondre aux questions des riverains.

DEROULÉ DE LA RÉUNION D'INFORMATION

Le projet ayant fait l'objet d'une permanence d'information le 16 décembre 2025, le premier temps d'échanges a permis de rappeler rapidement ses contours, pour se focaliser dans un second temps sur la présentation par l'architecte des plans de façades et de l'étude d'ensoleillements en lien avec les logements. Il a été fait le choix de présenter ces éléments en mettant en avant les évolutions du projet apportées suite aux remarques formulées lors de cette permanence d'information. Lors d'un troisième temps d'échanges, les participants ont pu poser individuellement leurs questions aux intervenants pour aborder l'impact du projet sur leur propre logement.

RAPPEL DES CONTOURS DU PROJET

Camille Mairey présente un plan proposant une vue aérienne du périmètre de l'opération pour situer la parcelle comprise entre 3 rues : rue de Châteaulin, rue de l'Ouche de Versailles et le quai de Versailles.



Le projet comprend la conservation de la halle des anciens Ateliers Normand, qui sera réhabilitée et transformée pour accueillir des locaux d'activités, des bureaux et un café-restaurant en rez-de-chaussée. Elle comprend également la construction neuve de 3 immeubles de logements locatifs sociaux (d'une capacité respective d'1, 8 et 21 logements, soit un total de 30 logements). Les rez-de-chaussée des logements seront rachetés par Novapole, filiale de Loire Océan Développement, pour les louer en ateliers de petit artisanat. Au cœur de l'îlot, un nouvel espace public sera créé, avec l'aménagement d'une placette centrale végétalisée et des cheminements piétons pour relier la rue de Châteaulin, le quai de Versailles et l'espace public nouvellement créé au niveau du Bassin de stockage et Restitution (BSR) Barbin.

Julien Cardiet précise que LOD va réaliser la réhabilitation de la halle et l'aménagement des espaces publics. NMH réalisera la construction des logements. Une fois construits, NMH restera propriétaire des logements et LOD – Novapole de l'ensemble des locaux d'activités et bureaux. L'objectif est donc d'en garder la gestion et de s'assurer du maintien de la qualité de l'occupation à long terme. LOD - Novapole rédigera un cahier des charges définissant précisément les occupations des locaux et maîtrisant le type d'activités qui les occuperont. Les horaires d'ouverture du café-restaurant seront

décidés en concertation avec LOD - Novapole qui en sera propriétaire. L'espace public est aussi réalisé par LOD - Novapole en concertation avec Nantes Métropole et la Ville de Nantes. Il sera ensuite géré et entretenu par les services de la collectivité.

Une plaquette d'information présentant le projet est mise à disposition des riverains présents et est aussi téléchargeable sur [le site internet de LOD – Novapole.](#)

Temps de questions / réponses de clarification

Pouvez-vous préciser le type d'activités et d'entreprises qui seraient accueillis dans les locaux ?

Julien Cardiet répond que la nature des entreprises reste encore à définir, par contre il y a une volonté de privilégier des activités de petit artisanat et à vocation productive. Novapole est en discussion avec les Ecosolies, une association qui fédère les acteurs et les structures de l'économie sociale et solidaire (ESS). Bien entendu, les structures devront être dimensionnées et adaptées pour s'installer en centre-ville (petites structures, pas de nuisances sonores, des besoins d'accès motorisés limités). Dans tous les cas, il ne s'agit pas de commerces, mais d'ateliers de type menuiserie participative pour particuliers, bijoutiers, ébénistes, électriciens, tapissiers décorateurs, etc. L'offre comporte 8 locaux d'environ 100 m2 chacun, mutualisables si besoin. Il faut préciser que cette intention a été longuement réfléchie avec la Ville de Nantes et s'appuie sur une étude préalable qui a révélé une envie d'insuffler une nouvelle dynamique pour ce type d'activités dans le centre-ville. Le rôle de LOD est de concrétiser cette idée : respecter l'esprit des Ateliers Normand, mais aussi répondre aux besoins des artisans, car il y a un manque d'offre locative à des tarifs abordables en centre-ville.

Que se passera-t-il en cas de changement de locataire ? Pourrez-vous imposer les horaires d'ouverture et de fermeture ? En effet, les riverains craignent que cet îlot accueille des structures à l'image de celles qui se sont installées sur le quai de Versailles.

Julien Cardiet répond que, dans la mesure où Novapole conservera la gestion sur plusieurs années, il gardera la maîtrise sur la rédaction du cahier des charges pour s'assurer de l'adéquation des usages des locaux avec la présence de logements. Le café-restaurant vise à répondre à une volonté de créer une animation en journée dans la cour afin d'apporter de la convivialité en cœur d'îlot et de répondre à un besoin de proximité (habitant.es, artisan.es, salarié.es des bureaux, etc.).

Jérôme Le Jéloux assure que la collectivité est aussi attentive à ne pas créer une extension de ce qu'il se passe sur le quai de Versailles, effectivement très animé, avec la présence de bars et de restaurants ouverts tard le soir. Le contexte particulier et la présence des habitations à proximité ne s'y prêtent pas.

En regardant la vue globale du projet, je pensais que les espaces publics comporteraient davantage de verdure... Qu'en est-il ?

Julien Cardiet et Jérôme Le Jéloux précisent que le projet intègre la création d'une continuité piétonne en cœur d'îlot et la création d'une placette dont la dimension est proche de celle de la place Sainte-Croix, au pied de l'église du Bouffay. L'îlot Normand est en lien avec les aménagements de la parcelle Barbin qui est limitrophe. Bien que distincts, les espaces publics de ces deux projets ont été réfléchis ensemble pour conserver une unité paysagère (continuité des pavés par exemple). Le centre de la placette accueillera un espace végétalisé (plantations d'arbres, gestion des eaux pluviales pour un cœur d'îlot rafraîchi par rapport à aujourd'hui), les pieds de murs seront plantés le long des cheminements, le tout avec la qualité de gestion assurée par la direction nature et jardins de la ville. Au total, le projet comporte plus de 300m² de pleine terre contre quasiment aucune pleine terre aujourd'hui, 500m² de toitures végétalisées et une quinzaine d'arbres et arbustes contre là aussi aucun aujourd'hui. Il a fallu composer également avec les contraintes d'accès : livraisons ponctuelles par petits véhicules utilitaires pour desservir les ateliers, accès vélos et piétons et accès des services de secours...

Il était prévu 28 logements, aujourd'hui vous annoncez 30 logements sociaux. Pourquoi et qu'en est-il vraiment ?

Le nombre de logements a effectivement légèrement évolué afin de privilégier des petits logements. 2 T5 ont donc été transformés en T3 et T2. Le programme intègre des logements familiaux allant du T1 de 35 m², jusqu'au T5 (4 chambres) de 90 m². Ce sont des surfaces habitables assez normées dans le logement social, qui assurent à la fois l'équilibre financier des logements (financements spécifiques), mais aussi des montants de loyers maîtrisés, en adéquation avec les moyens financiers raisonnables pour les personnes ayant accès aux logements sociaux. Cela ne change rien à la surface du projet, ni au gabarit des immeubles, peut-être légèrement sur la composition des ménages.

Y'a-t-il un habitat intergénérationnel ? Y'a-t-il une réflexion sur la mixité sociale ? Certaines opérations mixent du logement social avec de l'accession à la propriété, par exemple.

Camille Mairey rappelle que cette opération est du logement familial qui a vocation à accueillir des personnes de tous les âges. Elle comporte par exemple deux logements seniors. Le choix de la métropole a été de réaliser une opération en 100 % logement social, car le quartier présente une carence d'offres (moins de 7 %). A noter que les logements sociaux intègrent plusieurs niveaux d'accès suivant les revenus. Pour l'opération, les logements seront affectés à des familles par la commission d'attribution de la Ville de Nantes, de la Préfecture et par Action Logement qui est un organisme proposant des logements à des personnes qui travaillent dans une entreprise de plus de 10 salariés et qui cotisent à Action Logement. Cette mixité permet d'accueillir des profils d'habitants différents qui ne sont pas spécialement par niveaux de revenus.

Remarques des riverains

Sur le stationnement

Durant les échanges, une question a été posée sur l'absence de construction de parkings pour les logements. Des réponses avaient été apportées lors des réunions précédentes : le choix a été fait de ne pas réaliser de stationnement sur le site Normand mais d'en trouver à proximité dans des parcs de stationnement propriété de NMH déjà existants. Le PLU impose 0,5 place par logement. Cela permet également d'éviter de creuser un sous-sol coûteux et générateur de nuisances en phase chantier et de préserver un cœur d'îlot calme avec le moins de voitures possibles.

Sur l'aménagement de surface du BSR

Il a également été rappelé que l'aménagement de surface du BSR a fait l'objet d'une réunion le 7 mai dernier pour travailler, sous forme d'ateliers, sur la base d'esquisses proposées par la Direction Nature et Jardins. Le travail se poursuit avec de nouveaux échanges à venir. A ce titre, des riverains ont indiqué qu'ils y étaient présents et qu'ils ont « pas mal réagi » au projet de jardin : ils ont l'impression que leurs craintes, quant à des nuisances sonores ou occupations nocturnes, n'ont pas été entendues. Ils ont donc demandé à rencontrer l'élue de quartier en charge des espaces verts, par un courrier rédigé à l'attention de Nantes Métropole. Cette rencontre s'est effectivement tenue le 7 juillet et sera suivie d'autres séances de travail.

PRESENTATION ET REPONSE AUX QUESTIONS EN LIEN AVEC L'ENSOLEILLEMENT ET DES VIS-A-VIS

Philippe Barré présente les plans de façades des futurs immeubles de logements et projette un document permettant d'identifier les évolutions apportées au projet depuis la permanence du 16/12/2025. Ces évolutions ont été apportées dans le cadre de l'avancement des études de conception et afin de prendre en compte certaines remarques formulées lors de la permanence. Il s'agit essentiellement d'ajustements sur :

- Les dimensions et positionnement des fenêtres et de certains balcons afin d'amoindrir les impacts en termes de vis-à-vis ;
- Certaines fenêtres toute hauteur, côté résidence rue de l'Ouche de Versailles, ont été réhaussées par des allèges (parties basses) pour que les espaces intérieurs soient plus faciles à meubler et réduire là aussi les vis-à-vis avec les logements voisins ;
- Pour les locaux d'activités artisanales du bâtiment C, les surfaces vitrées ont été diminuées.

Principes constructifs généraux :

Au niveau de l'ambiance recherchée, elle se rapproche de ce que l'on peut voir dans le quartier Madeleine - Champ de Mars à Nantes, avec des bâtiments du 19^e siècle et un esprit faubourg, où on passe un porche pour entrer dans des îlots ou des cours plus calmes.

Les entrées des ateliers sont au nombre de 2 et sont sur caillebotis (il y aura peu de passages et les livraisons se feront plutôt par petits chariots).

Des persiennes, qui se ferment manuellement, sont en bois et permettent de protéger les ouvertures en façade, notamment lors de journées ensoleillées et chaudes et ainsi éviter la surchauffe des logements.

Quelques sorties en toiture et descentes d'eaux pluviales ont été ajoutées sur le second dessin et une noue perméable entre chaque accès permet de récupérer les eaux pluviales du bâtiment. Ces noues mettent à distance la façade de la placette. La façade est en bois. Les planchers sont en béton et permettent une isolation phonique parfaite du bâtiment.

Les systèmes constructifs sont adaptés aux contraintes d'accès de la parcelle, avec l'usage maximum de parties qui seront préfabriquées en atelier (parties hautes de l'immeuble notamment). Il y aura donc moins de nuisances de chantier et les éléments seront acheminés par camion pour être entreposés. Le temps de construction sera en principe plus court.

Quelle sera la hauteur du bâtiment ?

Les hauteurs différentes suivant les bâtiments : celles-ci sont présentées sur le plan joint à ce compte-rendu.

-L'étude d'ensoleillement (jointe au compte-rendu) présentée dans un second temps de la réunion, compare la configuration de l'îlot avec les anciens bâtiments et les nouveaux logements. Une maquette pourrait être utile pour permettre de mieux se rendre compte des volumes.

Une question a également été posée sur la distance avec les bâtiments existants : les plans présentent ces différentes distances.

Bâtiment C

Le bâtiment C est parallèle à la rue de Châteaulin et donne sur la placette. Il compte 8 logements et 3 ateliers en rez-de-chaussée.

Comment accéderont les locataires aux logements ? Est-ce la même entrée que les artisans ?

L'accès des locataires se fera par le côté latéral du bâtiment, via une venelle plantée et partagée, dimensionnée pour les accès piétons et vélos. Un paysagiste l'a dessinée. L'idée est de desservir plusieurs halls pour éviter les concentrations de personnes sur un seul lieu. Les artisans n'auront pas accès à la venelle, mais auront uniquement une vue qui apportera de la lumière dans leurs locaux.

Bâtiment E

Le bâtiment E compte 1 logement et des locaux techniques.

Il s'agit d'un duplex, dont les lignes de corniches s'alignent avec le bâti du 2 bis rue de Châteaulin. Deux ouvertures ont été ajoutées. Peu larges, elles ne sont pas transparentes (en verre dépoli) et visent à faire entrer la lumière naturelle dans une salle de bain et une petite chambre. Ces fenêtres ont été déplacées.

Bâtiment D

Le bâtiment D est parallèle à la rue de l'Ouche de Versailles. Il compte 21 logements et 5 ateliers.

Malgré les efforts de construire des appartements traversants et de privilégier l'emplacement des chambres sur cette façade, la configuration ne le permet pas pour trois logements dont les pièces de vie et les chambres sont sur cette façade. Ce sont des petits logements sans espaces extérieurs.

Les chambres de la façade Nord-Ouest seront face aux pièces de vie de l'immeuble d'Harmonie Habitat ? Qu'en est-il des jardins du 2 au 4 ter qui sont au-dessus des garages ?

Effectivement, l'intérêt est d'éviter de mettre en face à face des espaces de vie pour limiter les vis-à-vis à des moments de la journée. L'idée est donc de ne pas être sur les mêmes temporalités de vie.

Quels sont les matériaux de construction ?

La partie basse des bâtiments est en béton et sera enduite sur les étages supérieurs. Un mur en ossature bois sera posé sur les planchers en béton. Le bois préconisé sera traité, soit du pin douglas, soit du mélèze. Ces bois sont déjà grisés clairs. Ils s'autoprotègent et vieillissent naturellement avec le temps et ne nécessitent pas d'entretien.

ETUDE D'ENSOLEILLEMENT

Camille Mairey présente des visuels permettant de comparer l'ensoleillement selon la configuration de l'îlot avec les anciens bâtiments Normand et les nouveaux logements selon les quatre saisons : Equinoxes de printemps et d'automne et solstices d'hiver et d'été à trois horaires différents : 9h00, 12h00 et 16h00. On constate que les ombres portées des constructions neuves ont un impact limité par rapport à ce qui existait auparavant.

Les documents visuels sont joints à ce compte-rendu

TEMPS DE QUESTIONS / REPONSES EN INDIVIDUEL - « STANDS DE CONSULTATION »

Suite à ces présentations et questions collectives, les riverains ont été invités durant 30 minutes à s'entretenir individuellement avec Philippe Barré, Camille Mairey et Julien Cardiet pour poser leurs questions qui concernent directement leurs logements.

CONCLUSION ET PROCHAINES ETAPES

Le groupement NMH / LOD - Novapole se tient à disposition des riverains immédiats qui auraient des questionnements complémentaires sur le projet. Contact au 02 40 92 95 30.

Le dépôt du permis d'aménager et des permis de construire est prévu à l'automne, leur instruction à la fin de l'année. Un nouveau temps public sera organisé possiblement fin 26 – début 27, en amont du lancement des travaux, pour partager l'organisation de ceux-ci. L'expérience sur le chantier du BSR sera mise à profit pour en limiter les nuisances.

La réunion s'est terminée vers 20h00.