

Les Rives de Loire

Un nouveau quartier du centre-ville tourné vers la Loire

« Anticiper et planifier les transformations de la Ville. Voici tout le sens de l'étude centre-ville menée en 2023 et 2024 par Nantes Métropole et la Ville de Couëron. »

Le plan-guide qui en résulte fait l'objet d'une exposition, actuellement présentée Place Charles de Gaulle. Plusieurs quartiers connaîtront d'importantes mutations : la place Charles de Gaulle, l'îlot Boule d'Or, le quartier Langevin, et le quartier Rives de Loire.

Les Rives de Loire, un quartier résidentiel accompagné d'un parc. Située sur un ancien site industriel, la Zone d'Aménagement Concerté des Rives de Loire est un projet de renouvellement urbain qui bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité de bord de Loire et de l'Espace de la Tour à Plomb. Ce projet a dû tenir compte des contraintes inhérentes au lieu : celle d'une ancienne friche industrielle et d'un enclavement par une falaise.

Un quartier d'habitat avec des services en rez-de-chaussée. Ce nouveau quartier comprendra environ 285 logements, essentiellement du collectif, avec différentes typologies d'accès (libre, abordable, locatif social). Les rez-de-chaussée seront « actifs » (locaux d'activités, espaces communs résidentiels...). Ce nouveau quartier viendra compléter le centre-ville en assurant la connexion entre le centre historique de Couëron et les équipements de la Tour à Plomb (médiathèque, services associatifs...). Cette Zone d'Aménagement Concerté faisant l'objet d'une maîtrise d'ouvrage publique, ce sont la Ville et la Métropole qui donneront la temporalité du projet, avec une production de logements prévue jusqu'en 2030/2032.

Un parc avec vue sur la Loire. « Sur la partie haute de la falaise, nous avons l'opportunité de réaliser un grand parc qui, via les différents cheminements de la commune, permettra de se rendre à la médiathèque à pied, ou aux services publics par les mobilités douces. » révèle Michel Lucas. Ce parc est envisagé comme un lieu de respiration dans la ville, et bénéficiera également d'une vue sur la Loire.



Un nouveau quartier inscrit dans la centralité couëronnaise, offrant une nouvelle séquence à l'armature verte du territoire

→ Un quartier de centre-ville, à moins de 500 mètres du cœur historique et jouxtant le pôle culturel de l'Espace de la Tour A Plomb, avec vocation à accueillir de nouveaux habitants.

→ Un lieu stratégique pour la liaison ville haute / ville basse, entre le coteau de la Garenne et les bords de Loire, en situation de belvédère, révélant le relief de Couëron.

→ Le seul site de renouvellement urbain de la Métropole (hors l'île de Nantes), offrant une façade sud sur la Loire.

→ Une friche industrielle et de biodiversité « ordinaire », présentant un patrimoine multiple.

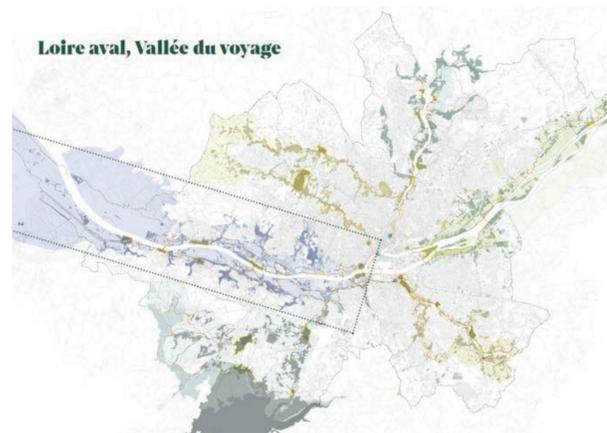
→ Un site sensible, participant à l'imaginaire de Loire, au milieu d'horizons historiques, artistiques ou culturels particulièrement étonnants, entre traces de l'activité industrielle et inspirations contemporaines...

→ Un maillon fort de l'armature verte de Couëron, pleinement intégré à l'étoile verte métropolitaine (La Vallée du voyage, branche Loire Aval).

→ Un quartier au croisement de plusieurs « trames fraîcheur » du plan-guide Centralité :

- la promenade active dessinant la centralité de Couëron,
- la promenade de Loire,
- la promenade révélant l'insularité du centre historique par la trame verte et bleue d'un « réseau de parcs ».

Imaginaire de Loire : le fleuve sensible



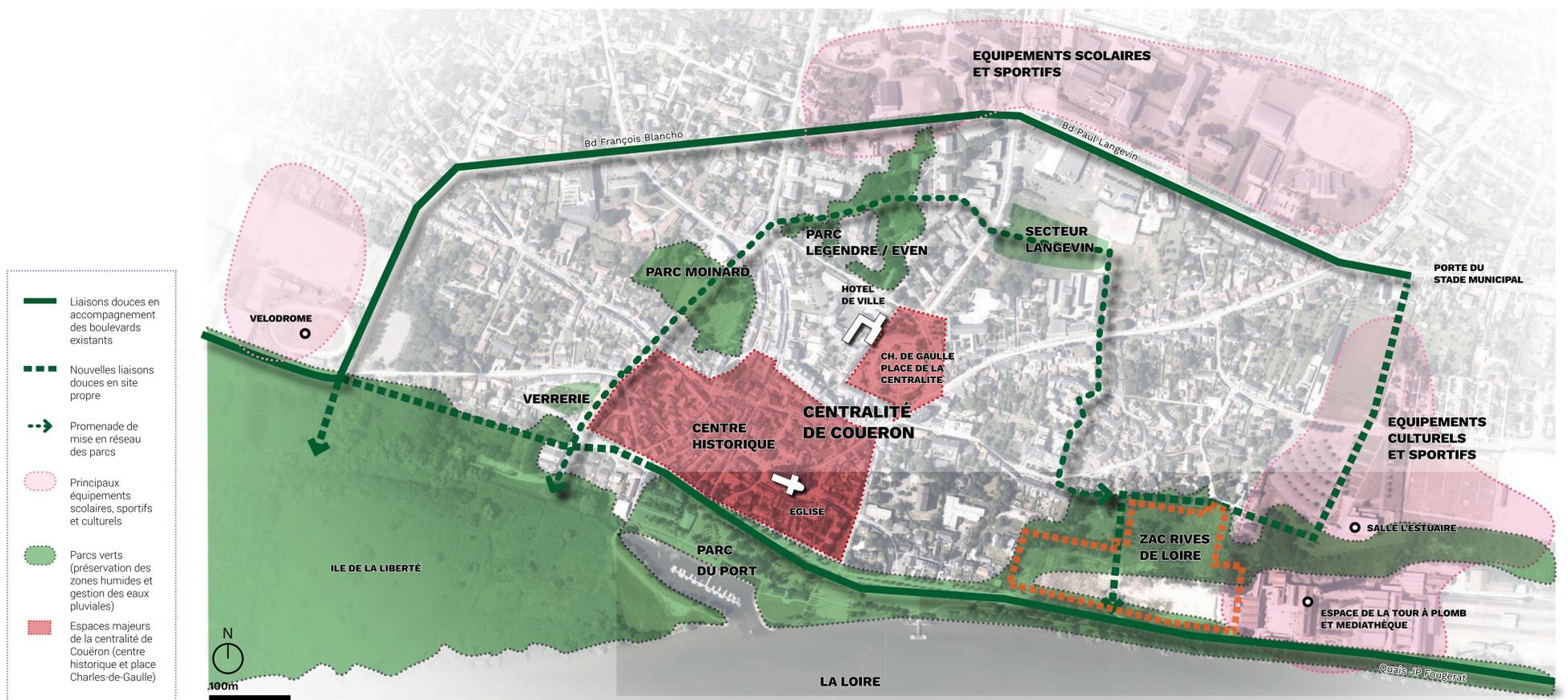
La Maison dans la Loire de Jean-Luc Courcoult



Sur la rive gauche depuis l'île Pivin



La Tour à Plomb et l'espace culturel et associatif



Un site à l'histoire industrielle, présentant aujourd'hui des enjeux environnementaux

Couëron a été marqué par une activité industrielle liée à la qualité de la situation en bord de Loire qui facilitait le transport des marchandises (verrière royale, briquetterie, biscuiterie).

Le site de Rives de Loire accueille à partir de 1861 les Fonderies et Laminiers de Couëron. Elles produisaient du plomb et des dérivés de ce métal, abandonnés dans les années 1930 au profit du cuivre et du laiton.

A son apogée, le site comptait 1 200 ouvriers.

L'année 1950 entame le déclin de l'entreprise, qui prend le nom du Tréfinmétaux en 1964, et qui licenciera ses 160 derniers ouvriers, en 1988.

La Tour à plomb (hauteur : 69,40 m), unique en France, est classée Monument Historique depuis 1993.

Jusqu'en 2001, cette rive du fleuve proposait un front bâti continu plutôt désordonné d'entrepôts industriels, accueillant de nouvelles activités, comblant l'ensemble de l'espace entre le front de taille et le quai planté :

- La ville de Couëron a réinvesti une partie des locaux, conservés et transformés en lieu culturel, associatif, syndical et administratif (médiathèque Victor-Jara en 2014 et salles d'exposition et de répétition) autour de la place des 12 femmes en colère.
- Aujourd'hui, le périmètre du nouveau quartier est totalement dégagé de constructions ; le site a été en partie purgé des anciennes activités, il existe encore des traces (talus confiné, etc...).



Une friche présentant aujourd'hui une biodiversité « ordinaire »

Cet ancien site industriel est depuis la démolition des derniers bâtiments, intervenue dans les années 2000, une friche urbaine. Il est aujourd'hui concerné par des zonages Natura 2000 et ZNIEFF. Les enjeux sont concentrés sur une bande centrale d'Est en Ouest, comprenant la falaise (chiroptères, lézards de murailles...).

- Il s'agira dans le cadre du projet de composer avec ces enjeux.
- L'état de la partie haute du site sera amélioré.

Un site de bord de Loire

Le site est concerné par la zone b du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI), dont les principales dispositions sont :

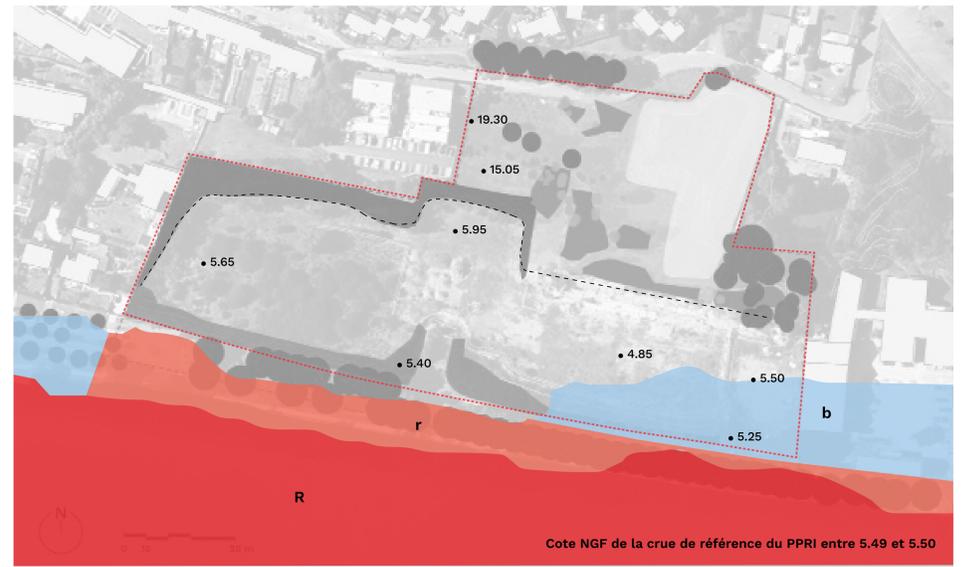
- niveaux habitables possibles au-dessus de la cote de référence (cote NGF 5.50m).
- sous-sols interdits, conception semi-enterrée envisageable.

Au-delà, la Ville a fait le choix qu'il n'y ait pas de logements en RdC. La contrainte PPRI devenant une opportunité pour penser différemment les accès, les parties communes, etc.

Principaux enjeux du diagnostic faune-flore « 4 saisons » :



- milieux naturels d'importance (Natura 2000, ZNIEFF)
- ☆ --- trait de falaise et cavités
- localisation des principaux enjeux biodiversité du site à prendre en compte dans le cadre du projet
- secteur artificialisé
- secteur à potentiel pour améliorer l'état actuel

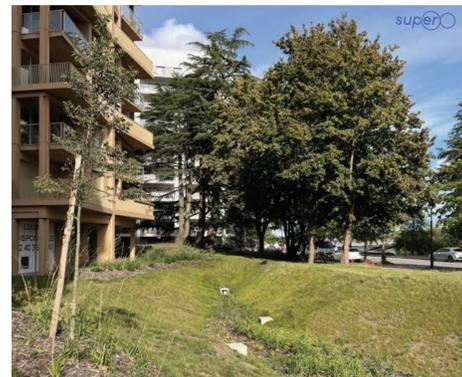


- R : champ d'expansion des crues affecté par un aléa fort
- r : champ d'expansion des crues affecté par un aléa moyen ou faible
- b : secteur urbain affecté par un aléa moyen ou faible

Une dépollution à poursuivre pour répondre durablement aux usages de demain

Des investigations pollution ont été réalisées entre 1996 et 2016. Les solutions d'évacuation ou de confinement des terres, selon les types de pollutions, doivent être approfondies techniquement dans les mois à venir, permettant un usage sain du site :

- Recouvrement minéral ou avec de la terre végétale, permettant les usages



- Préservation des espaces, limitant les usages à des cheminements contenus



1. Cavité



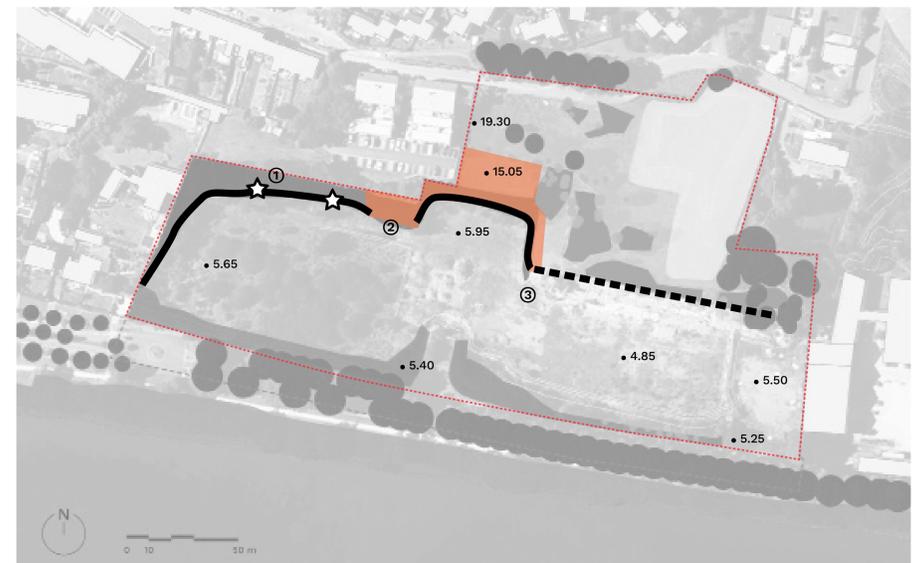
2. Maçonneries



3. Front de taille en fond de scène et talus éboulé en premier plan

Une falaise au coeur des enjeux ville-haute - ville basse

Des investigations ont été menées en 2024-2025. Les solutions de gestion de la falaise seront à envisager par secteur :



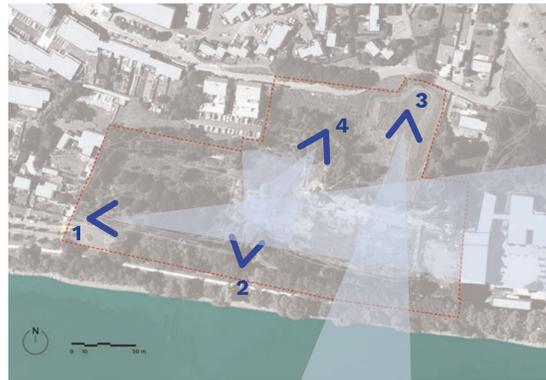
- enjeu de préservation et de mise à distance du front de taille rocheux et des terrasses
- confortement du coteau éboulé à réaliser
- ☆ zone de cavités
- secteurs avec maçonneries complètes ou vestiges préservés

Enjeux paysagers, valorisation du «déjà là»

Le nouveau quartier devra s'inscrire en douceur dans un contexte paysager riche, et en valoriser ses composantes multiples :

- topographie et vues,
- formations végétales qui se sont progressivement installées sur le site.

Le nouveau quartier devra permettre une certaine conservation de la biodiversité qui s'y est développée, tout en y engageant une renaturation.



1. Vue sur la Tour à Plomb



2. Profondeur du site, et vues sur le coteau rocheux boisé et les terrasses



3. Panorama à 360° depuis le haut du site

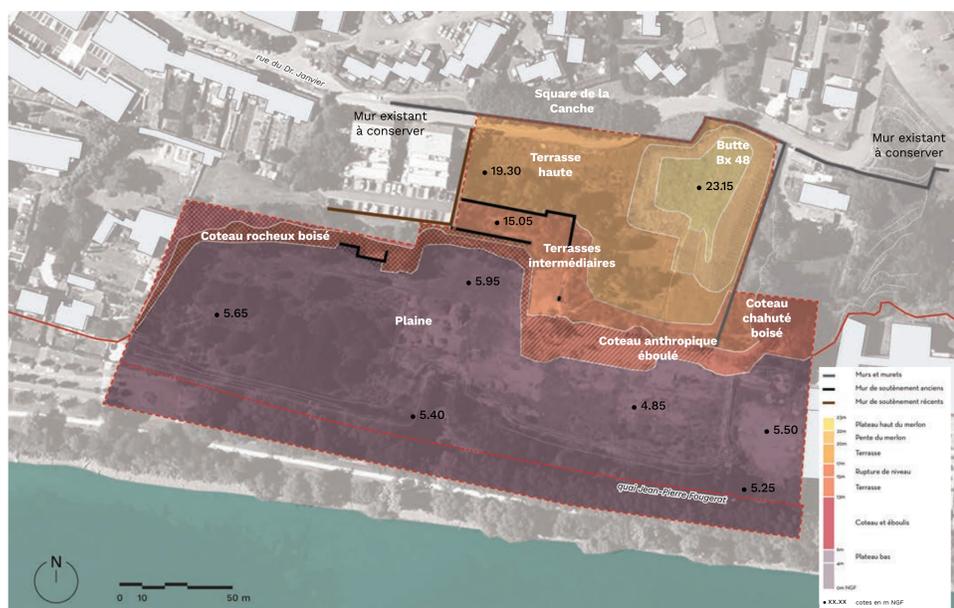


4. Végétation singulière des terrasses, et présence d'éléments du passé industriel du site



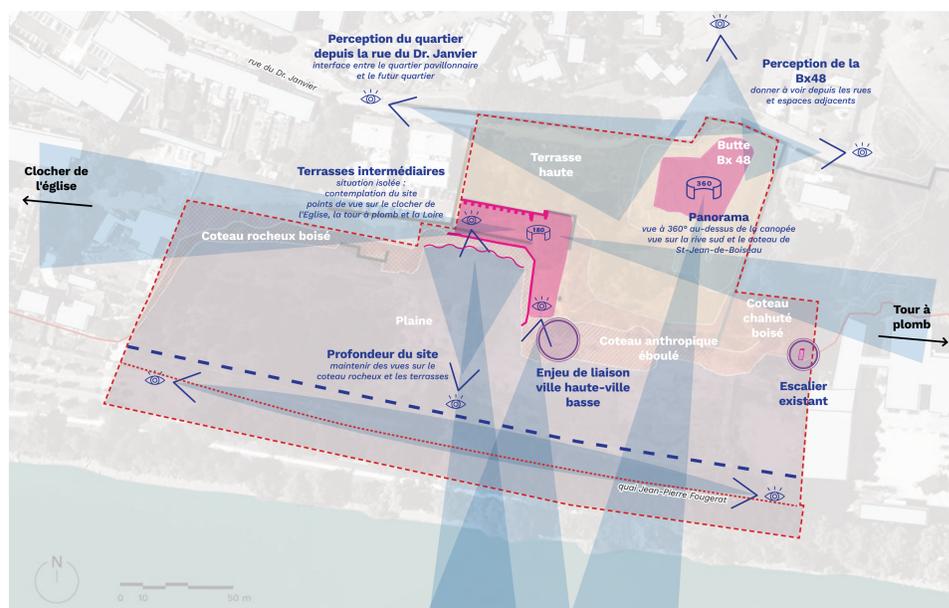
Une topographie singulière en «terrasses sur Loire»

Le site présente une partie basse relativement plane, tournée vers la Loire. Au nord de la falaise, une succession de terrasses offre des situations et des ambiances singulières, ainsi que des points de vues inédits sur le fleuve.



Les micro-situations, les perspectives et les liaisons ville haute-ville basse à valoriser

- valoriser les vues, très fortes en symbolique : Tour à Plomb, clocher de l'église, rive sud de Loire, estuaire...
- bien appréhender les enjeux de liaisons ville haute - ville basse, à l'échelle du site mais aussi de la centralité.



Une multitude de formations végétales comme base de la composition du quartier

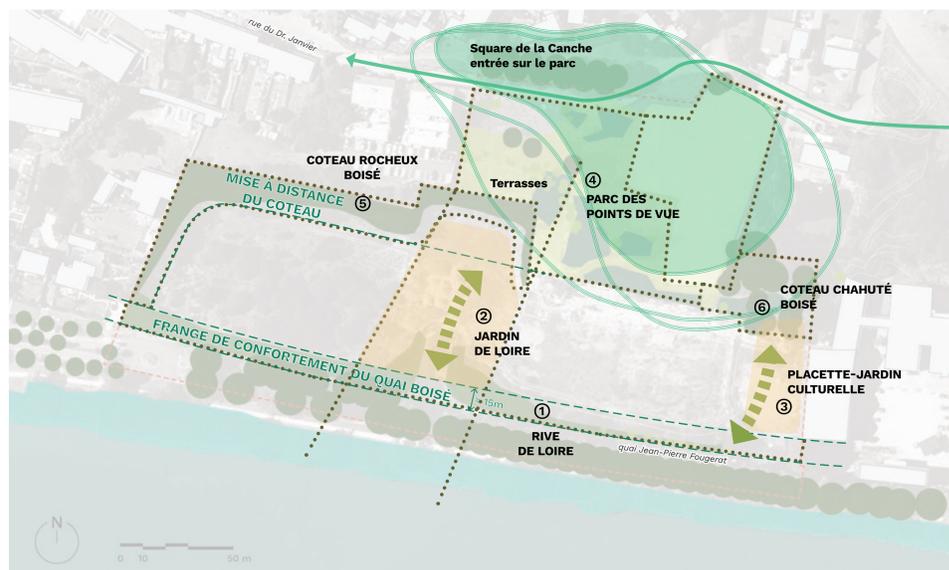
Le site, à l'articulation de la trame verte urbaine et la trame de nature des rives de Loire, présente plusieurs entités végétales intéressantes :

- le quai boisé, à conforter.
- le front de taille, autour de différentes séquences, à mettre en scène à l'articulation ville haute - ville basse.
- une partie haute, plus enrichie, mais présentant une végétation spontanée à valoriser.



Une trame nature à amplifier, des connexions écologiques à préserver, et une nouvelle qualité paysagère à développer

- préserver la dualité milieux ouverts (prairies) et milieux fermés (boisements), qui revêt un rôle majeur dans la conservation de la fonctionnalité des corridors écologiques en lien avec les paysages de Loire.
- mesurer les mises à distance nécessaires au regard de la biodiversité, les ouvertures à maintenir.
- proposer un nouvel espace paysager.



Enjeux de mobilités, pour un quartier apaisé

Un quartier de promenades

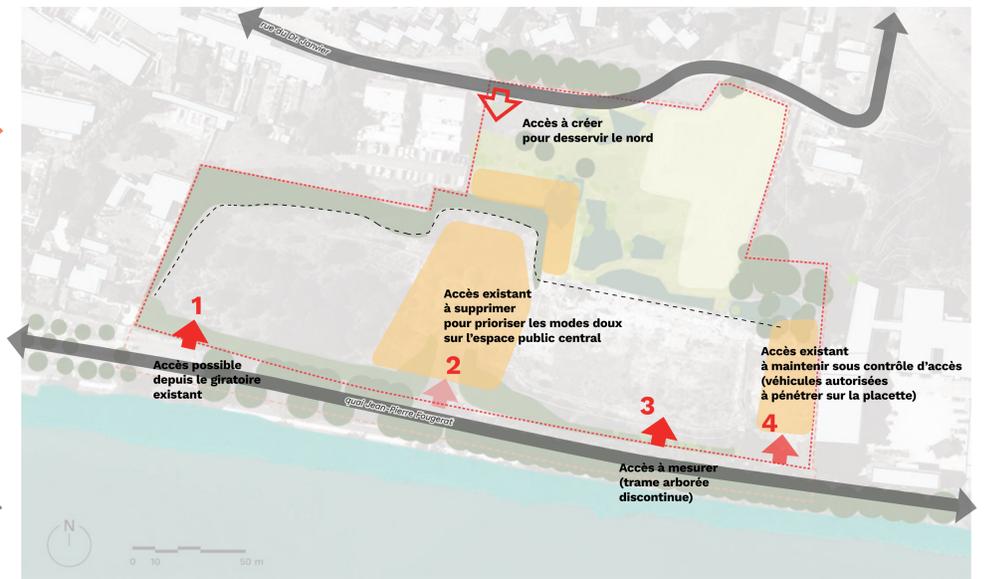
Le nouveau quartier doit à la fois :
 → s'inscrire entre les quais et la rue du Docteur Janvier, en apportant des liaisons qualitatives vers les équipements (centre Ville - espace de la Tour à Plomb) ; ces parcours principaux doivent être les plus directs possibles (Nord-Sud et Est-Ouest), et accessibles (Personnes à Mobilité Réduite).
 → offrir des parcours secondaires «de parc», pour donner accès aux différents points du site (terrasses, belvédères...) et accéder aux futurs programmes immobiliers.



- ↔ liaisons principales
- ↔ liaisons secondaires
- points d'entrée sur le parc / le quartier
- points de connexion ville haute - ville basse (escalier existant, liaisons à créer, etc.)

Un quartier aux accès et à la circulation des véhicules maîtrisée

Plusieurs accès à l'ancien site industriel existent et offrent déjà des percées dans les trames arborées. Il s'agira dans le cadre du projet de questionner leur maintien, de les hiérarchiser...
 La place de la voiture restera minimale sur les espaces de circulation.



L'impact du stationnement sur le quartier

Le nouveau quartier, environ 285 logements, engendrera un besoin réglementaire d'environ 440 places de stationnement, soit une surface de 10 500m².

Parallèlement, il est impossible de creuser pour le stationnement à cause de la nature des sols et du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI).



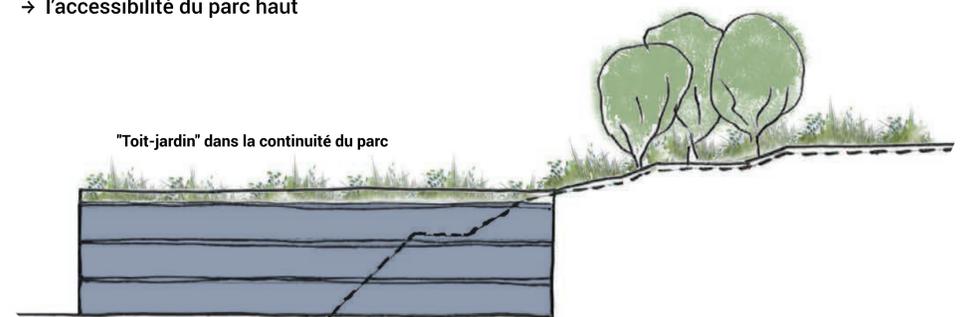
Un stationnement en ouvrage optimal et nécessaire

Au regard des enjeux environnementaux, de la limitation de l'imperméabilisation des sols, et afin de réaliser un quartier offrant une grande qualité d'espaces publics pour ses futurs habitants ainsi que pour toutes les personnes qui le parcourront, des solutions de mutualisation et de verticalisation doivent être étudiées :

- intégration du stationnement dans les socles Rdc des bâtiments pour limiter leur impact visuel.
- création d'un « parking en ouvrage », là où la falaise est fragile et où il est nécessaire de la conforter.



Création d'un « parking en ouvrage » de 3 niveaux permettant :
 → le confortement nécessaire de la falaise,
 → l'accessibilité du parc haut



Mise en scène des circulations verticales
 Activation des Rdc
 Parking gare de Nantes Sud



Toit-jardin
 D'ici là paysagistes

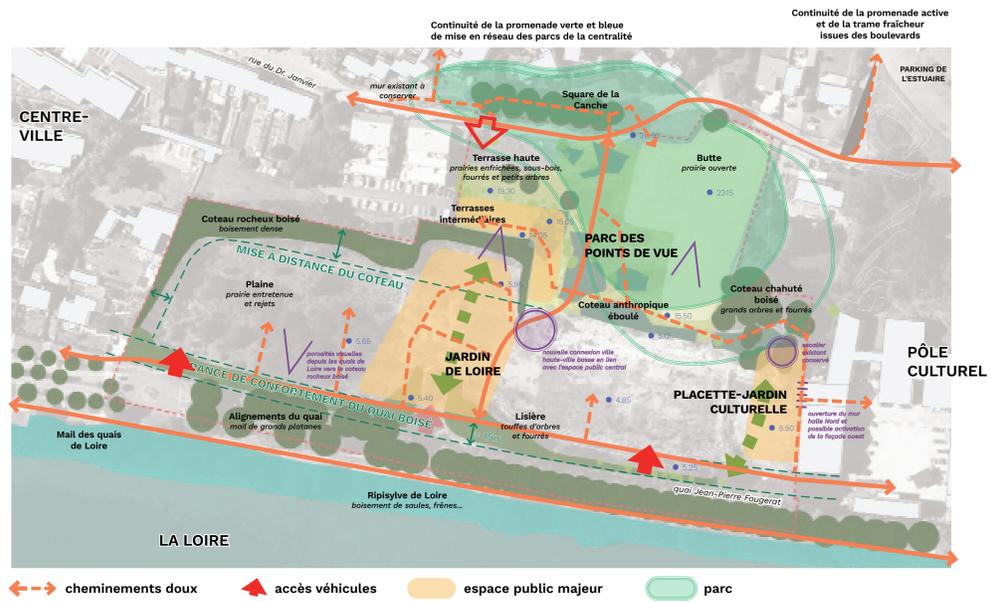


- Quelques leviers pour l'intégration du parking :
- positionnement du stationnement vélo en vitrine.
 - transparence des accès et des circulations verticales.
 - programmation d'activités ou de services pour animer les rez-de-chaussée.
 - traitement qualitatif des espaces publics avoisnants...

Les espaces publics et leurs usages, fédérateurs du nouveau quartier

L'inscription du quartier dans la centralité couëronnaise, l'histoire industrielle du site, les enjeux environnementaux, paysagers, de mobilités, fixent un certain nombre de composantes, socle du projet :

- Insertion du quartier Rives de Loire dans les promenades des quais et du centre-ville (réflexion devant rentrer en résonnance avec le plan guide centre-ville).
- Valorisation des qualités du site et du « déjà là » : le jeu de terrasses, les perspectives, la végétation existante et la biodiversité associée...
- Mise en place d'une nouvelle identité des trois futurs espaces publics fédérateurs du quartier : le Jardin de Loire en coeur de quartier, la placette-jardin culturelle, le parc des points de vue :
- Espaces pensés dans une logique d'inclusion de tous les publics, à l'échelle de la ville mais aussi du quartier.
- Approche souple des usages, pour garder la capacité d'accueillir aussi les usages de demain.
- Mise en lien avec le travail de préservation et de valorisation engagé autour de la Tour à Plomb; Prendre soin de conserver le caractère du site ; Renforcer « l'imaginaire des lieux » et ses vues majestueuses.



LE JARDIN DE LOIRE EN COEUR DE QUARTIER

- Un nouvel espace de vie et d'usages, d'espaces de partage et de contemplation.
- Un espace central comme trait d'union entre la ville haute et la ville basse.
- Des dimensions qui nécessitent une approche frugale des usages installés...
- ... et des usages à penser en complémentarité des espaces avoisinants.

Ouvrir l'espace public sur les quais de Loire et reconquérir les bords de Loire. Assumer le paysage ligérien. Assurer les continuités écologiques au moyen d'espaces publics largement désimperméabilisés.



Conforter les vues sur la Tour à Plomb.



Dévoiler La Loire omniprésente. Ouvrir l'espace public central sur les quais.



Valoriser la profondeur du site, les vues sur le coteau rocheux boisé et les terrasses.



AMBIANCES ET USAGES

Inclure le sport dans l'aménagement, des usages libres.

LA PLACETTE-JARDIN CULTURELLE

- Un espace ouvert sur les quais de Loire.
- Un espace de liaison (physique et visuel) entre le nouveau quartier et le pôle culturel.
- Une placette vivante, devant prolonger les services et autres associations en Rdc sur la placette.
- Un espace fermé aux véhicules.

S'appuyer sur les qualités morphologiques et végétales du site.



Dynamiser la façade aujourd'hui fermée. Créer une interface vivante avec les services existants.



S'appuyer sur les richesses végétales en place du coteau chahuté boisé (fond de scène végétal).



AMBIANCES ET USAGES

Articuler la placette avec la place des 12 femmes en colère.

Créer des espaces de rencontre en interface avec le pôle culturel et la centralité couëronnaise (support de vie et d'usages / programmation servicielle...).



Imaginer de nouveaux espaces publics et une programmation "traits d'union".

LE PARC DES POINTS DE VUE

- Une mise en scène ville haute - ville basse à affirmer dans les parcours.
- Un parc qui porte à la fois des liaisons urbaines et des promenades.
- Un parc haut en situation de belvédère qui révèle la géographie couëronnaise.
- Une pièce importante de la trame de nature.
- Une morphologie et un micro-paysage singulier.
- Une pollution à gérer.
- Une entrée par le haut à traiter via le square de la Canche.
- Un lien avec le travail patrimonial de valorisation en cours sur la Tour à Plomb.

Comme pour le Jardin de Loire :

- Des dimensions qui nécessitent une approche mesurée des usages installés...
- ... et des usages à penser en complémentarité des espaces avoisinants.
- et toujours le sport dans l'aménagement, des usages libres.

AMBIANCES ET USAGES



Valoriser les vues sur le clocher de l'église et la Tour à Plomb depuis les terrasses intermédiaires.



Conserver les ambiances végétales et les éléments du passé industriel du site.



S'ouvrir sur le grand paysage (panorama à 360° depuis la butte). Valoriser la déambulation, la contemplation.



Préserver le déjà-là. Préserver certains espaces, au profit de la nature. S'affranchir de la gestion des terres polluées en se mettant à distance (protection des sols par un couvert végétal et une sur-élévation des chemins).



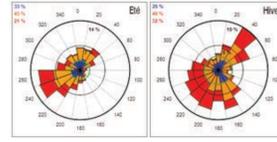
Valoriser le parc comme rotule, en plein coeur de la centralité couëronnaise... comme promontoire sur La Loire.

Ambiances et programmation du nouveau quartier

L'enjeu d'une composition de quartier en lien avec les conditions bioclimatiques

Le nouveau quartier se veut construit par rapport à la course du soleil, et par rapport aux vents :

- Des bénéfices naturels de chaleur ou de fraîcheur à exploiter selon les saisons : alignement d'arbres du quai Fougerat au sud (feuilles caduques) / falaise plantée au nord (roche et arbres caducs).
- A l'échelle du quartier, penser le passage des vents rafraîchissants l'été / s'en protéger l'hiver.
- A l'échelle des bâtiments, conforter la ventilation naturelle des logements et des communs...
- Des constructions implantées en «peignes» pour laisser circuler les vents, faire rentrer le soleil dans le quartier, mais aussi préserver les vue Loire <-> Falaise.



RAPPEL DE LA PROGRAMMATION

- 285 logements dont :
 - 70 % de logements en produit libre
 - 25% de logements en social locatif
 - 5% de logements abordables
- accompagnés de services

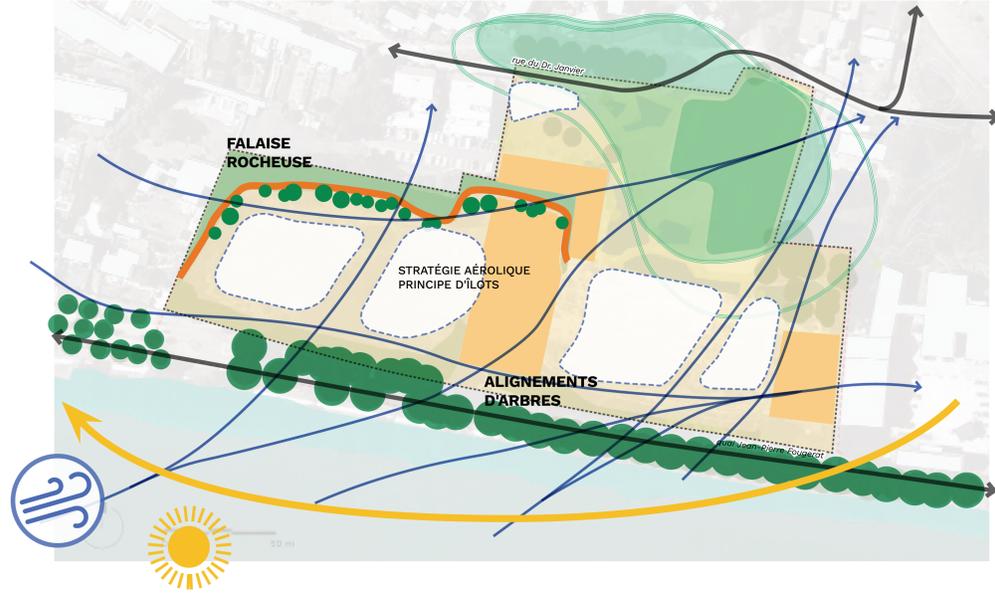
Echelle du site et prise de repères



Arbres quai Fougerat :
- hauteur houppier - env. 20m
- équivalent env. R+5/6

Falaise :
- hauteur - env. 13m
- équivalent env. R+3/4

Halles / nefs :
- hauteur faitage - env. 11.50m
- équivalent env. R+3



Le traitement des rez-de-chaussée pour un quartier vivant

Les Rdc ne seront pas habités. Ils devront cependant accueillir des programmes «vivants» :
→ la possibilité d'organiser du stationnement VL et vélos,

- mais pas que...
- l'opportunité de communs résidentiels,
 - la programmation de grands halls généreux,
 - leur aménagement vers de l'activité...



Rdc communs et polyvalents (télétravail, réunions, animations...)

Grand espace de rencontre (vie de quartier, buanderie partagée...)

Traitement qualitatif de l'intégration du stationnement Rdc
Parking vélos en vitrine

Les inspirations patrimoniales

- gammes chromatiques
- matérialités
- formes des toitures
- grands halls
- ouvertures sur la Loire...



Pierre, brique, falaise... gammes chromatiques



Dispositifs de loggias en façade Est, et de balcons jouant le rôle de casquette en façade Sud



Avancée de toiture - casquette



Intégration dans le tissu existant

PARTIE HAUTE DU SITE

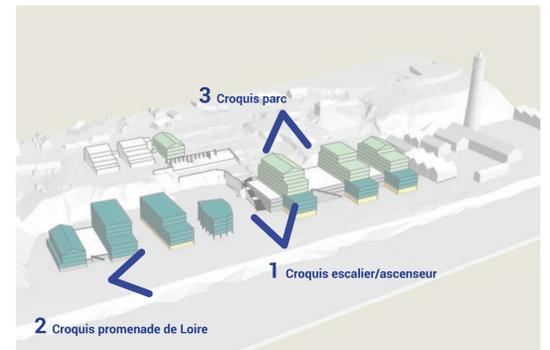
- 1 Ouvrir le parc et proposer une architecture plus modeste le long de la rue du Docteur Janvier, pour s'articuler à l'urbanisation récente tout en restant à l'échelle du tissu pavillonnaire environnant.

PARTIE BASSE DU SITE

- 2 D'une manière globale :
 - Abaisser les volumes côté Loire, pour alléger les abords du quai Jean-Pierre Fougerat.
 - Implanter les bâtiments en peigne, pour préserver des porosités visuelles entre Loire et falaise.
- 3 A l'ouest, s'intégrer au tissu urbain existant des maisons.
- 4 Proposer un bâtiment «rotule» en partie centrale, mesuré en termes de hauteur, pour favoriser les vues vers l'estuaire et la Loire depuis les futures terrasses.
- 5 Se permettre de monter des gabarits plus hauts sur le parking en ouvrage.



1 : Croquis au pied de l'ascenseur/escalier central



2 : Croquis depuis la promenade existante côté Loire



3 : Croquis depuis le parc

