

↑ Le site en 1972



↑ Aujourd'hui, le secteur «Rives de Loire»

## État des lieux

→ Un secteur à moins de 500m du cœur historique et jouxtant le pôle culturel de l'Espace de la Tour à plomb, voué à accueillir de nouveaux habitants.

→ Un lieu stratégique pour la liaison ville haute / ville basse, en situation de belvédère, révélant le relief de Couëron.

→ Le seul site de renouvellement urbain de la Métropole (hors île de Nantes) à offrir une façade sud sur la Loire.

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

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

→ Un ancien site industriel avec une dépollution à poursuivre et un risque d'inondation à intégrer.

→ Un maillon fort de l'armature verte de Couëron.

## Ambiances recherchées

S'inspirer de l'existant  
Gammes chromatiques - Matériaux : pierre, brique, falaise... - Formes des toitures



↑ Toitures existantes  
Halles / Nefs



Avancée de toiture - Casquette ↑  
28 logements, Lagord (17) - Alterlab

Références  
Formes des toitures - Grands halls - Ouvertures sur la Loire

↓ Halls généreux



Logements, Munich - Nicolas Dorval-Bory



68 logements + pôle santé, Nantes (44) - Bourbouze & Graindorge

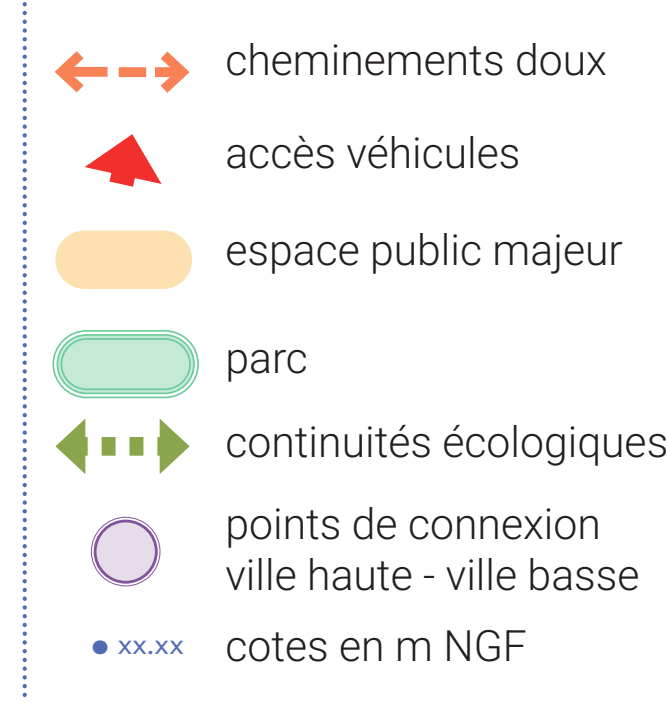
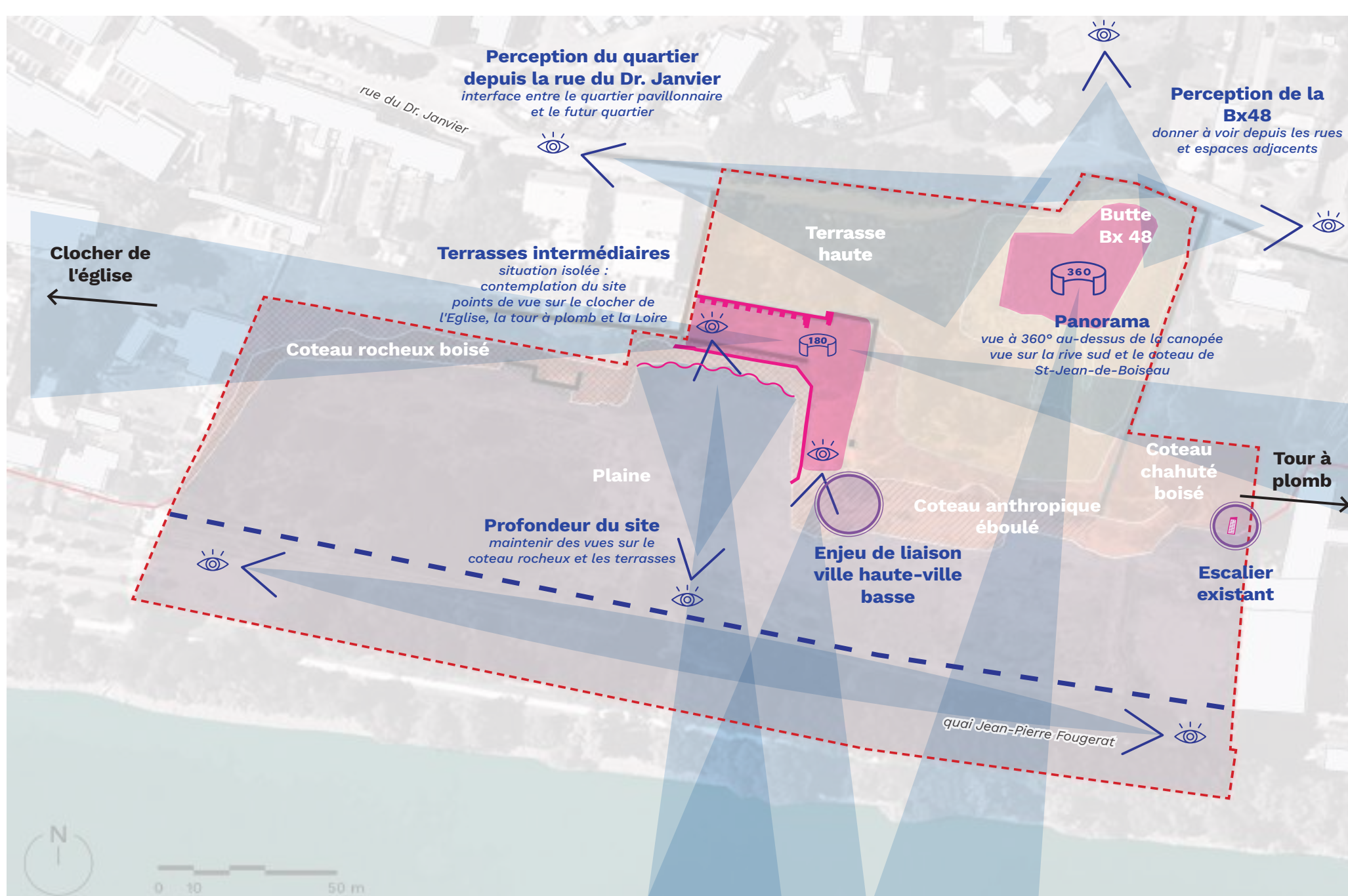


### Une topographie singulière en «terrasses sur Loire»

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 privilégiés 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.



### Un quartier de promenades, qui doit :

→ 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...).

## Demain : le quartier Rives de Loire



### Programmation

285 logements dont :  
→ 70 % de logements en produit libre  
→ 25% de logements en social locatif  
→ 5% de logements abordables  
→ Des services en rez de chaussée

### Partie haute du site

① Ouvrir le parc et proposer une architecture plus modeste le long de la rue du Docteur Janvier.

### 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 d'accueillir des gabarits plus hauts sur le parking en ouvrage - Proposer des jeux de toitures pour une insertion la plus juste possible par rapport au patrimoine des nefs industrielles.