

# Quartier des Marais

2025

ZAC Ouest centre-ville



## Réunion publique 13 mai 2025

AMÉNAGEMENT DE LA DERNIÈRE PHASE  
DU QUARTIER DES MARAIS

**ID-up**

Urbaniste-paysagiste  
mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre

**Loire Océan Développement**

Aménageur public de la ZAC Ouest centre-ville

- **Pascal PRAS**, Vice-président habitat, projets urbains et urbanisme durable, Nantes Métropole
- **Carole GRELAUD**, Maire de Couëron
- **Michel LUCAS**, Adjoint à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme, et à l'agriculture, Couëron
- **Ludovic JOYEUX**, Adjoint à la transition écologique, à la citoyenneté, et à la vie associative, Couëron
  
- **Gwenn LE GOFF**, Architecte urbaniste en charge du projet, IDup
- **Christine LEMAIRE**, Paysagiste en charge du projet, IDup
- **Alexis GONCE**, Aménageur public, Loire Océan Développement

# L'avancement de la ZAC

Le point sur le projet urbain



# La ZAC Ouest-Centre-Ville 2005-2030 : Avancement à Mai 2025

---

ZAC OUEST  
CENTRE-VILLE



## 70 ha

de Zone  
d'Aménagement  
Concerté

dont **56 ha**  
DÉJÀ AMÉNAGÉS  
et une dernière phase

de **7 ha**  
à aménager

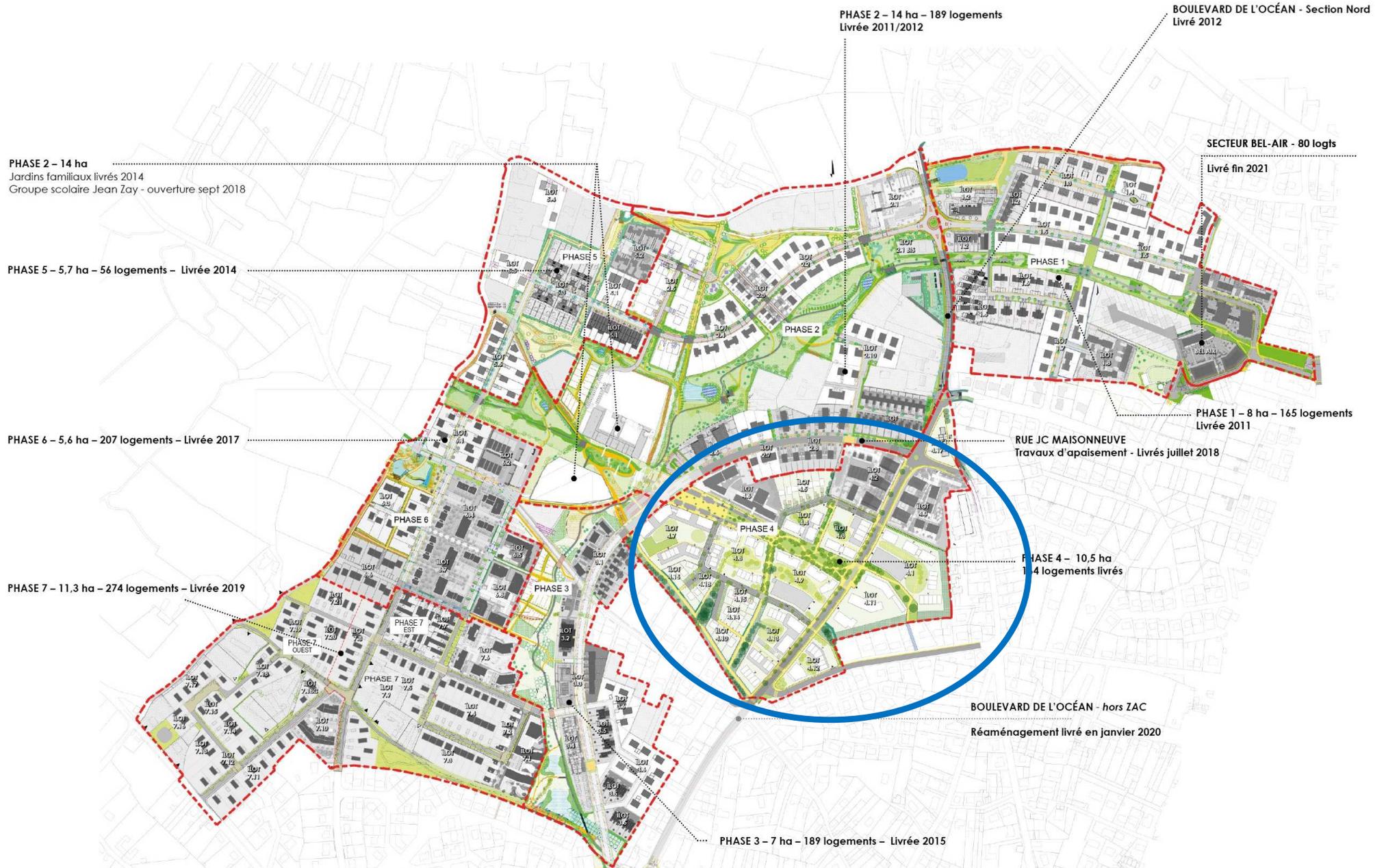


**1 220 logements déjà livrés**

avec à terme 25% de logements  
sociaux et 22% de logements  
abordables

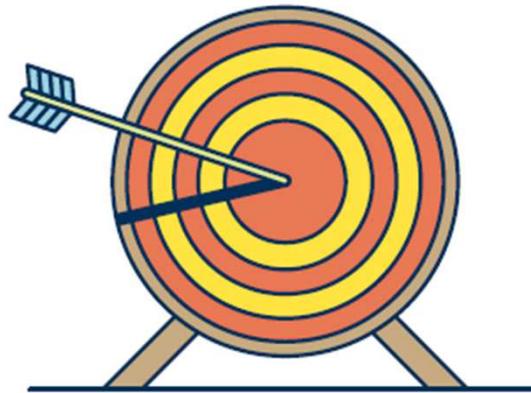


# La ZAC Ouest-Centre-Ville 2005-2030 : Avancement à Mai 2025



# La dernière phase d'aménagement

## Objectifs et principes d'aménagements



# DERNIERE PHASE D'AMENAGEMENT : un projet réinterrogé

---



**2017-2020** : Un premier plan d'aménagement et l'engagement des travaux d'espaces publics

**2020** : Requestionnement du projet pour une plus grande prise en considération des enjeux de ville nature, de mobilités apaisées et de qualité du cadre de vie

**2022** : Enquête de satisfaction auprès des habitants du quartier

**2022-2024** : Relance de la réflexion se nourrissant de l'enquête de satisfaction, de l'Enquête stationnement et du Grand Débat « Fabrique de nos villes »



# LES OBJECTIFS POURSUIVIVIS

---

**Quartier  
des Marais**

2025

ZAC Ouest centre-ville

- **Constituer une centralité** à l'échelle du quartier
- **La place du végétale augmentée** à l'échelle du secteur, des espaces publics et des îlots bâtis
- Une **identité** à créer propre au quartier
- Des nouveaux logements favorisant une **diversité de l'offre** et des formes d'habiter
- Un quartier bien **intégré** au reste de la commune : continuités internes entre les îlots et couture urbaine avec le centre-ville
- Pacifier la circulation et **privilégier les mobilités piétonnes et cycles**



# LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

→ Une centralité affirmée autour du mail : façade urbaine, commerces et services, aire de jeux

→ Des conditions favorables au développement des mobilités actives : sécurité, continuité, confort

→ Des formes urbaines dynamiques et une architecture harmonieuse

→ Une couture urbaine douce au contact du secteur pavillonnaire

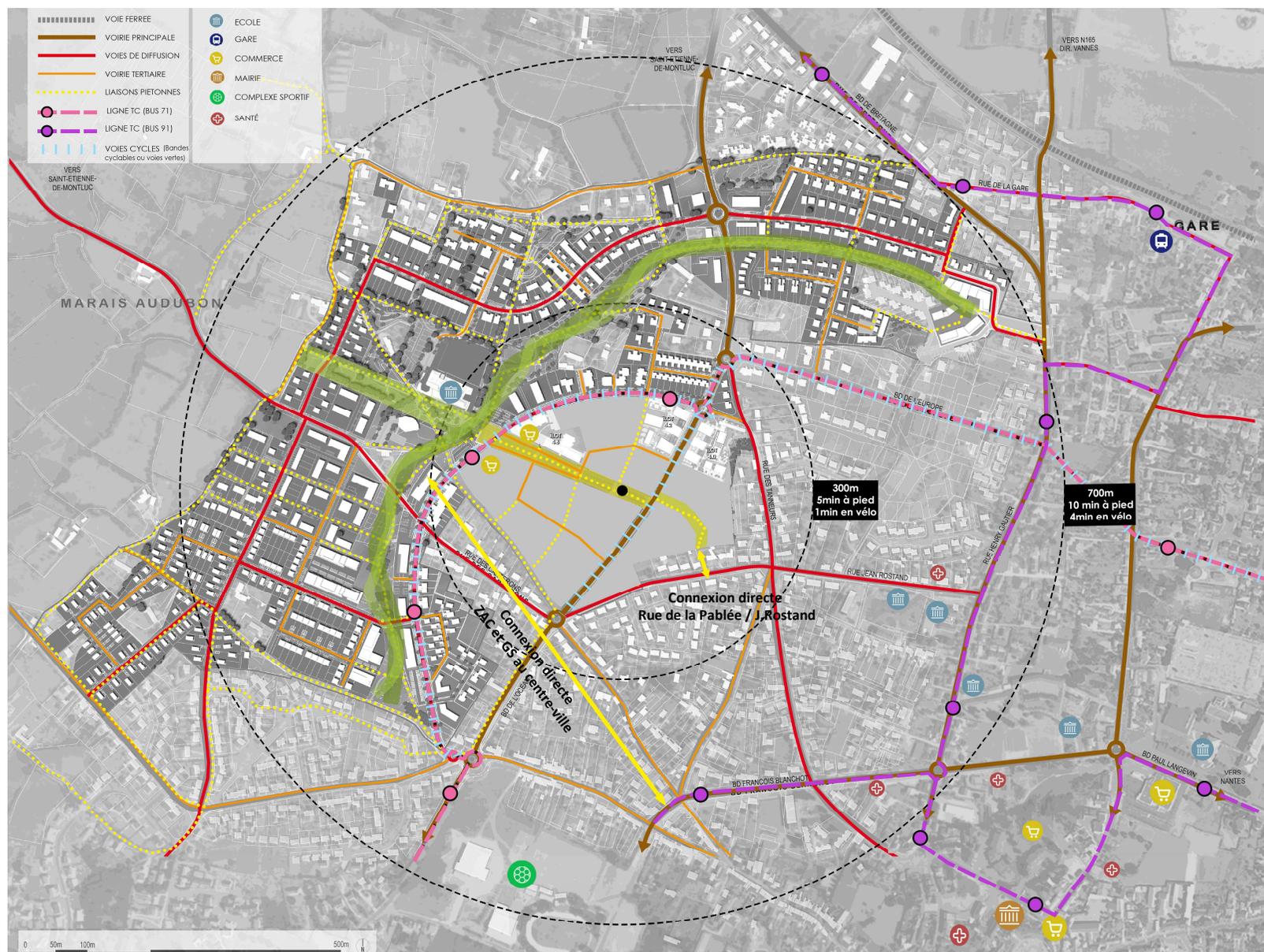


# Le nouveau plan d'aménagement



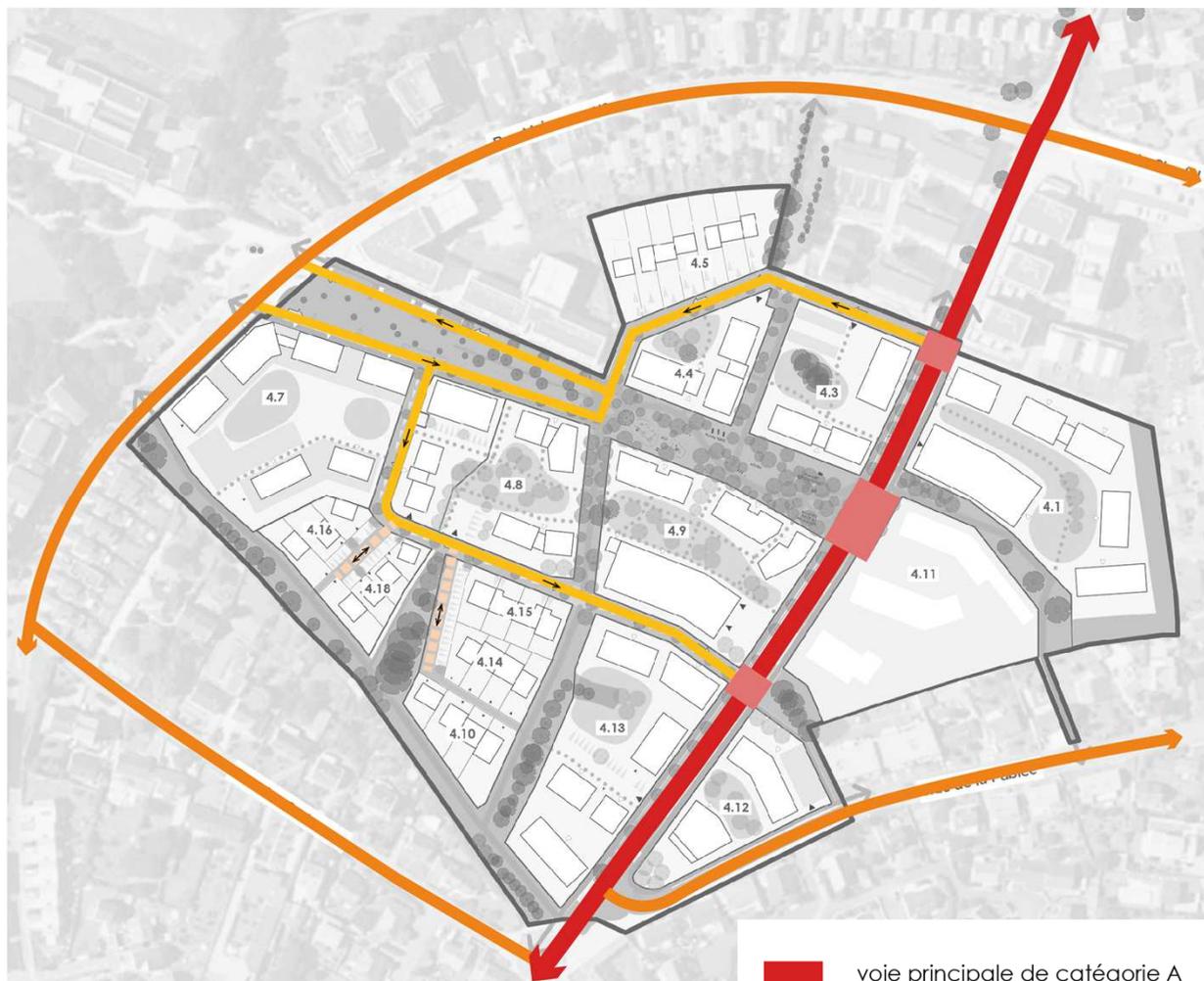
# MAILLAGE PIÉTON ET CYCLE

Un cœur de quartier connecté avec les équipements, services et commerces, et les marais



# LA CIRCULATION MOTORISEE

Un quartier assurant une circulation apaisée et favorable aux mobilités douces



- voie principale de catégorie A
- voie secondaire
- voie de desserte à sens unique
- voie privée à double sens
- traitement des intersections

## Des rues hiérarchisées et lisibles

**Une voie principale** articulant fonctions de transit, de desserte et de vitrine du quartier :

- sécurisation des traversées piétonnes est-ouest ;
- ouvertures visuelles sur le quartier

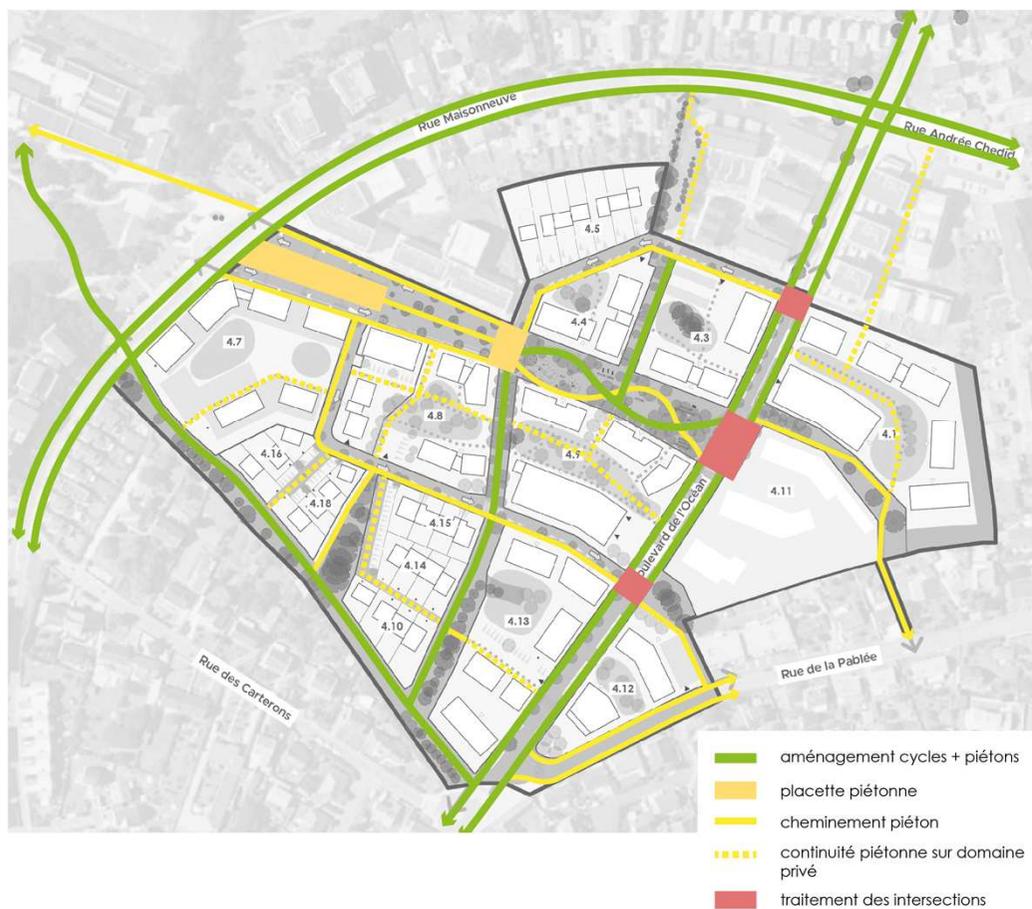
**Des voiries résidentielles en sens unique :**

- facteur d'apaisement de la circulation par des voies partagées ;
- favorisant les mobilités douces quotidiennes ;
- canalisant le stationnement et la place de la voiture.

# PARCOURS PIÉTON ET CYCLE

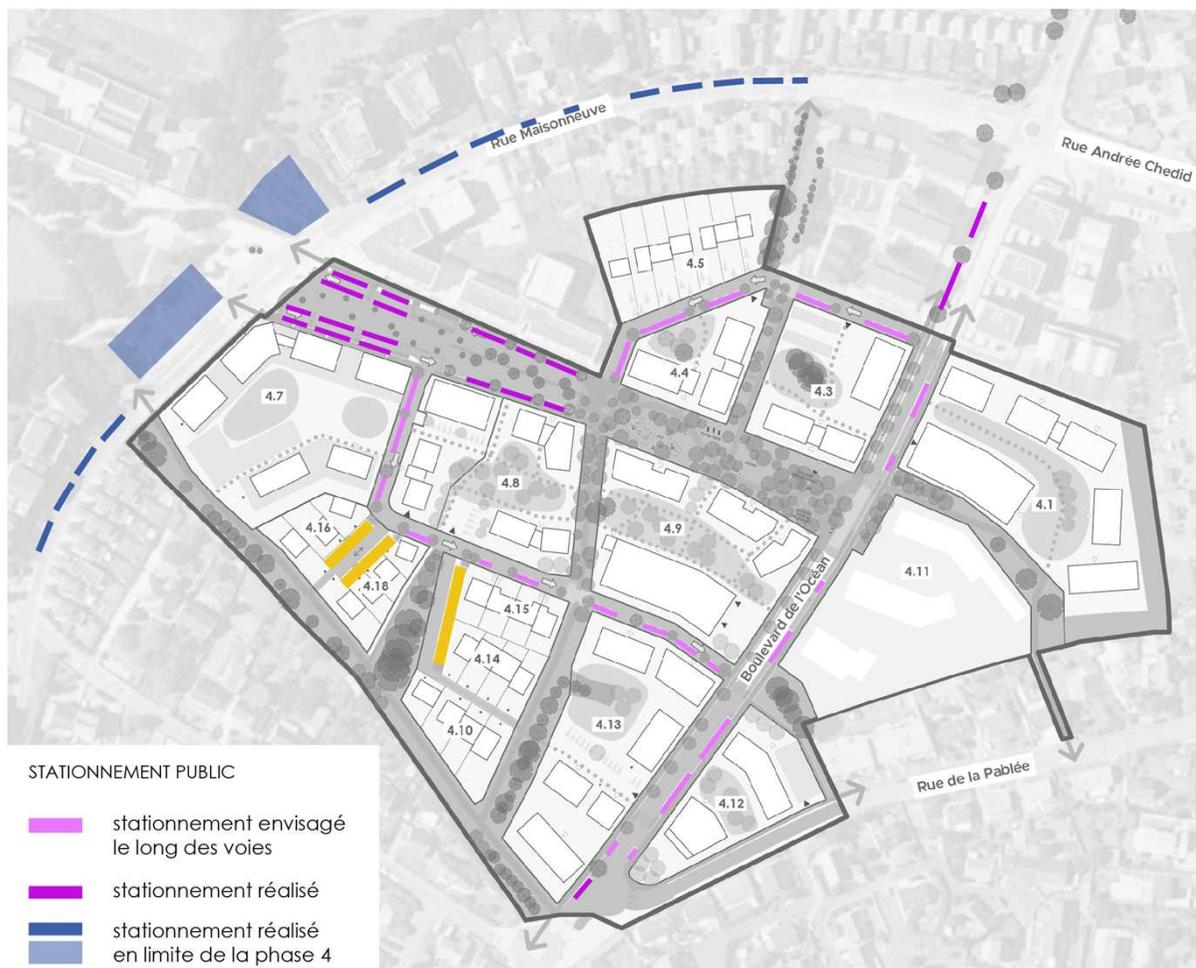
**Un quartier assurant une circulation apaisée et favorable aux mobilités douces :**

- Un ensemble de circulations douces dense, permettant de parcourir le quartier en tous sens, avec des ambiances végétales et de fraîcheur.
- Une liaison « Voie verte » (piétons et vélos) sur le Boulevard de l'Océan,
- Une voie verte structurante Est-Ouest par le chemin des Bottières,
- Des parcours vélo simplifiés avec un double sens cyclable assuré sur toutes les voies,
- Une maille fine de cheminements piétons paysagers.



# GESTION DU STATIONNEMENT

Un quartier intégrant le stationnement nécessaire de façon équilibrée



## Gestion du stationnement public répartie:

- Le long de voies résidentielles
- Le long du boulevard
- Dans les parkings existants à proximité de l'école et de la coulée verte

## Gestion du stationnement privé intégrée:

- En ouvrage (RDC ou semi-enterré des collectifs ou bien parkings silos)
- En aérien avec revêtements semi-perméable (terrains à bâtir et collectifs en partie) ou couverts

Une réflexion particulière sur le cœur de quartier pour **répondre aux besoins** en stationnement tout en travaillant sur leur **répartition équilibrée** et leur **intégration visuelle**.



# Les futurs espaces publics

Parc, Bd de l'Océan, rues et chemin des Bottières



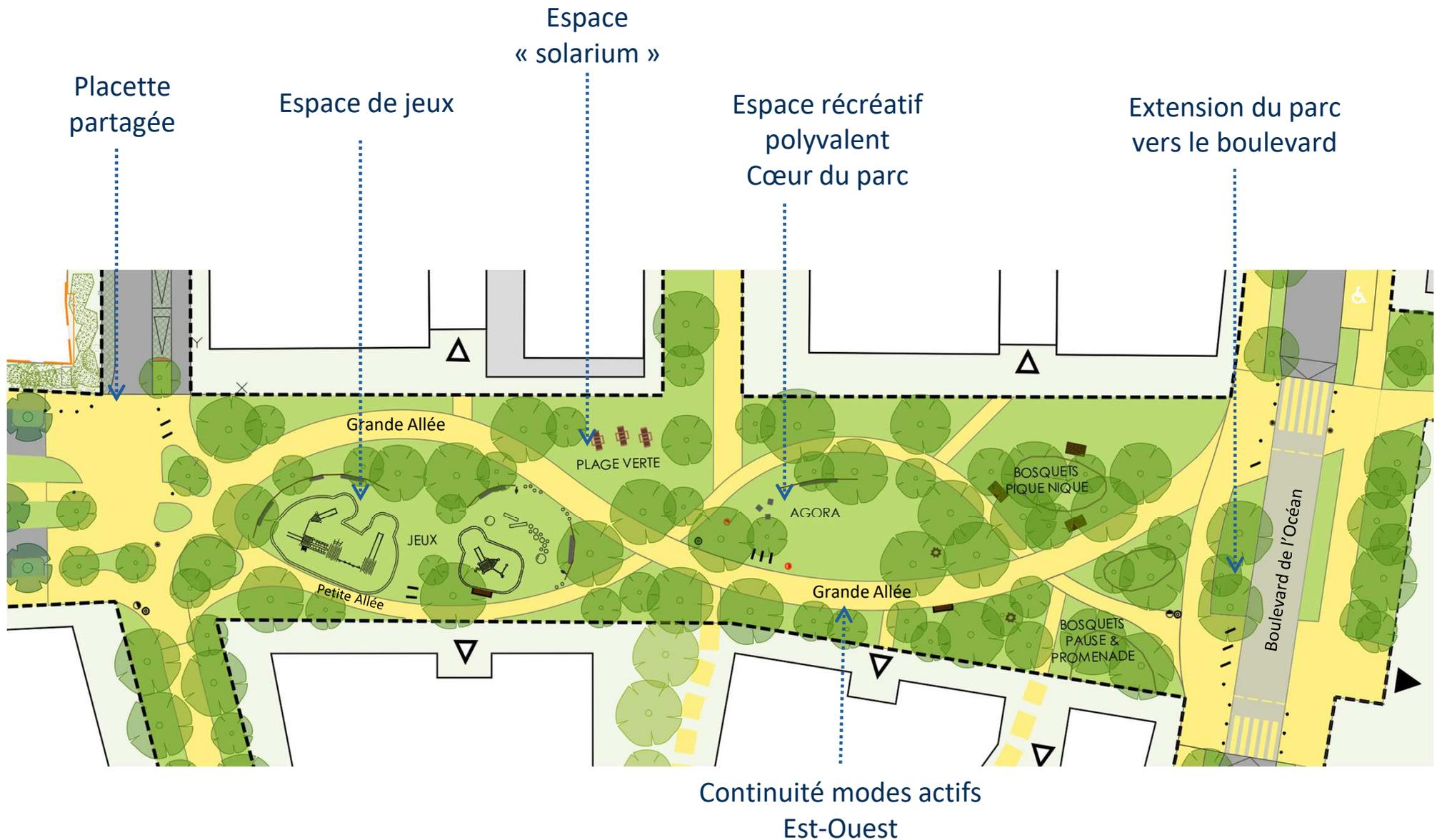
# UN PARC EN CŒUR DE QUARTIER

**Quartier  
des Marais**  
ZAC Ouest centre-ville

2025



# UN PARC EN CŒUR DE QUARTIER



# UN PARC EN CŒUR DE QUARTIER

## Thématique « Oiseaux d'Audubon »



Tariet des prés



Vanneau



Héron cendré



Panure à moustache



Busard des roseaux



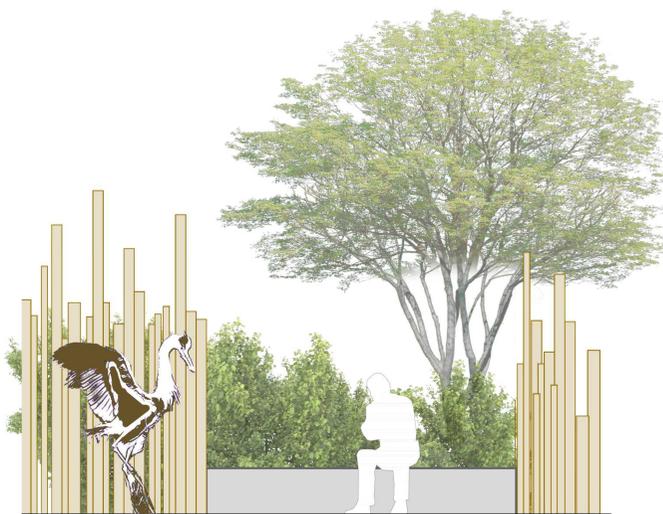
Grèbe castagneux



Martin pêcheur



Aux entrées du parc



Le long de l'aire de jeux

**Thématiques des oiseaux d'Audubon** déclinée en totems et palissades pour **identifier et sécuriser** l'aire de jeux et le Parc des Vanneaux

Aménagement d'une aire de jeux répondant aux **différentes tranches d'âges** et **rayonnant sur l'ensemble du quartier**

# LE BOULEVARD DE L'OcéAN

Un boulevard séquencé et paysager

**Quartier  
des Marais**

2025

ZAC Ouest centre-ville



**La continuité des voies vertes** amorcées au nord du boulevard,

**L'intégration du stationnement** en long côté Est alternée avec des espaces plantés

**Des traversées multiples et sécurisées** de part et d'autre du boulevard avec une continuité à terme vers la rue de la Pâblée

**Limitation de l'imperméabilisation** des sols (pleine terre, revêtements semi-perméables)

**Végétalisation généreuse** de part et d'autre du boulevard, renforcée au niveau de l'intersection avec le mail

**L'aménagement d'une séquence spécifique « mail »** avec plateau et plantations plus denses pour ralentir les véhicules et faciliter les traversées piétons-cycles.

# DES NOUVELLES RUES RÉSIDENTIELLES

Des voies à échelle humaine, apaisées et plantées

**Quartier  
des Marais** 2025  
ZAC Ouest centre-ville



**Des voies de dessertes à caractère résidentiel**, une ambiance apaisée et paysagée

**Une circulation motorisée à sens unique**, des circulations piétonnes et cycles à double sens

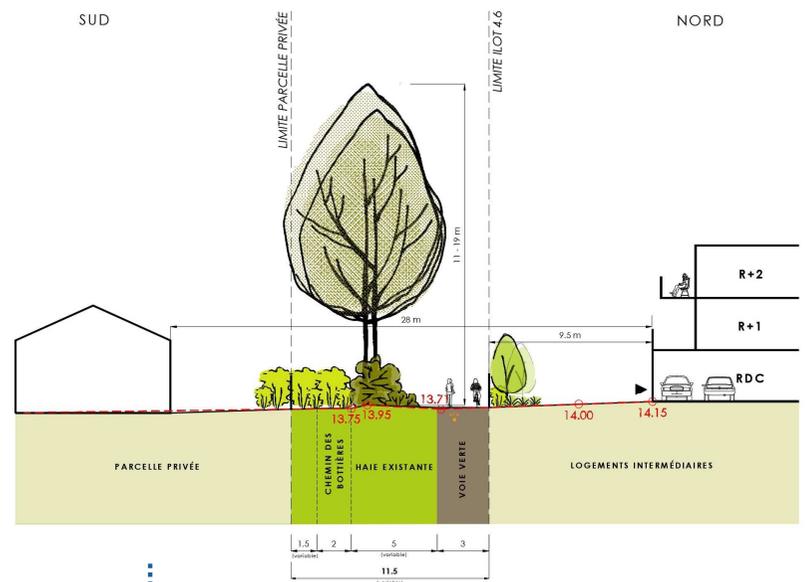
**La priorité donnée aux mobilités actives** : des intersections avec les voies vertes marquées permettant des traversées sécurisées

Un stationnement longitudinal intégré à l'aménagement

**La gestion intégrée des eaux pluviales** avec des structures réservoirs sous les stationnements semi-perméables.

# LE CHEMIN DES BOTTIÈRES REQUALIFIÉ

Le chemin existant requalifié : voie verte fonctionnelle, haie renforcée et gestion des eaux pluviales intégrée



# L'habitat





# HABITAT - PROGRAMMATION

## UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS POUR TOUS

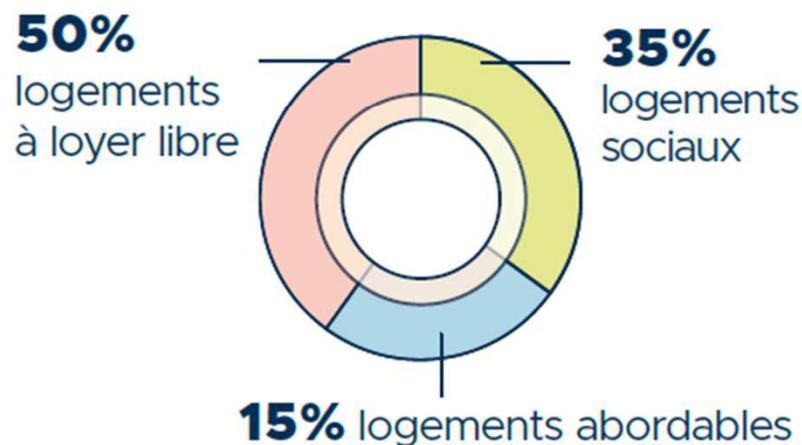
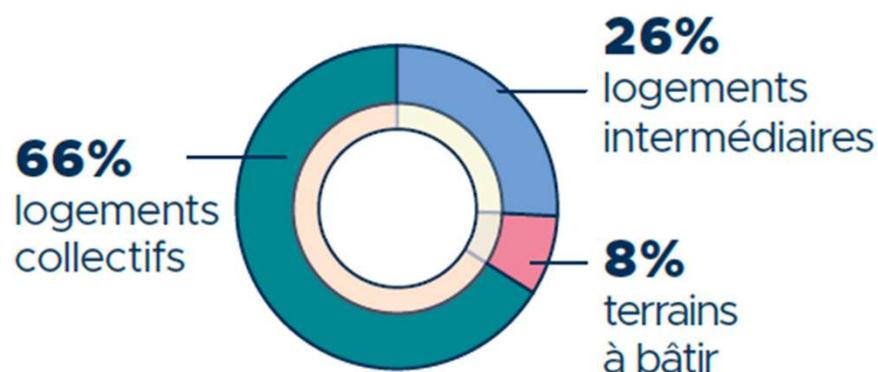
DERNIÈRE PHASE D'AMÉNAGEMENT



De nouveaux logements  
locatifs sociaux  
et des logements  
en accession sociale ou libre

### DIFFÉRENTES FORMES URBAINES

- MAISONS INDIVIDUELLES
- LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES
- LOGEMENTS COLLECTIFS



## GRÂCE À LA ZAC, UN CAHIER DES CHARGES RIGOUREUX POUR LES FUTURES CONSTRUCTIONS

*DERNIÈRE PHASE D'AMÉNAGEMENT*



**Des hauteurs maîtrisées**  
aux architectures intégrées  
favorisant l'intimité avec  
le voisinage existant

**Un cahier des prescriptions  
paysagères** déployé  
à l'échelle des nouveaux îlots



**Des futurs logements aux modes  
d'énergie respectueux  
de l'environnement  
et de l'économie des ménages**

**DES MATÉRIAUX  
DE CONSTRUCTION  
DURABLES  
ET BAS CARBONE**



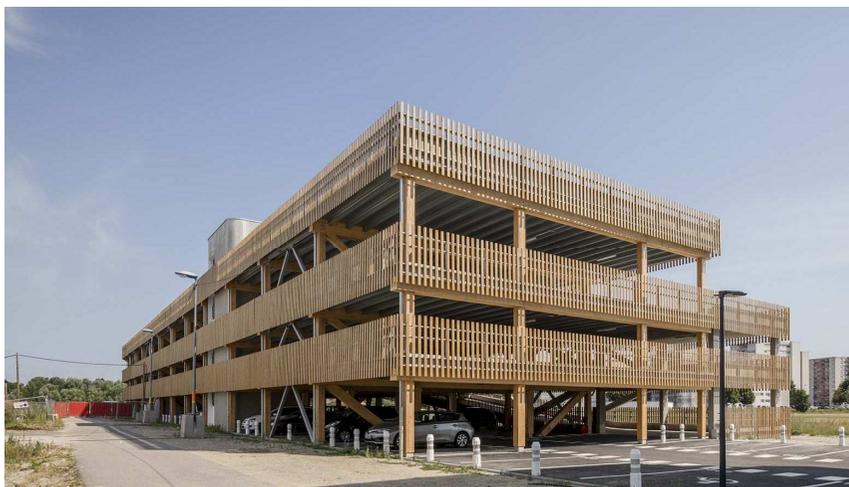
# HABITAT - PRECONISATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

## Préconisations urbaines et architecturales LOGEMENTS



# VOLET HABITAT - PRECONISATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

## Préconisations urbaines et architecturales PARKINGS SILOS



**Gestion du stationnement privé intégrée en parking silo sur 2 îlots pour libérer et paysager les cœurs d'îlots et aménager des logements de plain-pied plutôt que des stationnements en rez-de-chaussée**

# HABITAT - PRECONISATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

---

## Préconisations paysagères et environnementales



# Des nouveaux lieux de vie

Equipements, commerces, jeux



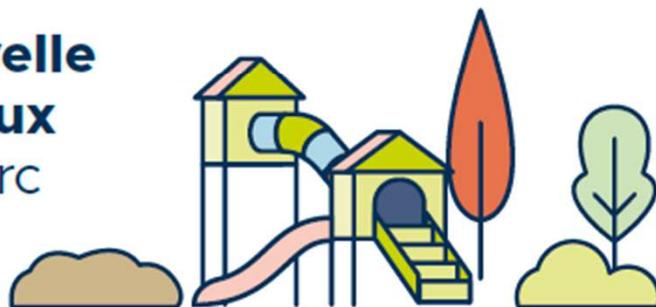
-  Aire de jeux
-  Commerces ambulants
-  Boulangerie
-  Commerces et activités
-  École
-  Crèche
-  Laboratoire
-  Zone apaisée
-  Projet de gendarmerie



## DES NOUVEAUX LIEUX DE CONVIVIALITÉ POUR LA VIE DE QUARTIER

*DERNIÈRE PHASE D'AMÉNAGEMENT*

**Une nouvelle  
aire de jeux  
dans le parc**

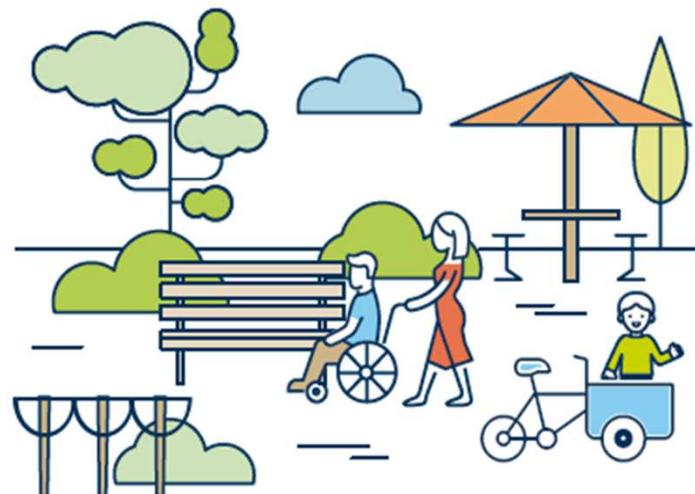


**580 m<sup>2</sup>**

DE NOUVEAUX  
COMMERCES/SERVICES  
ET UNE CRÈCHE

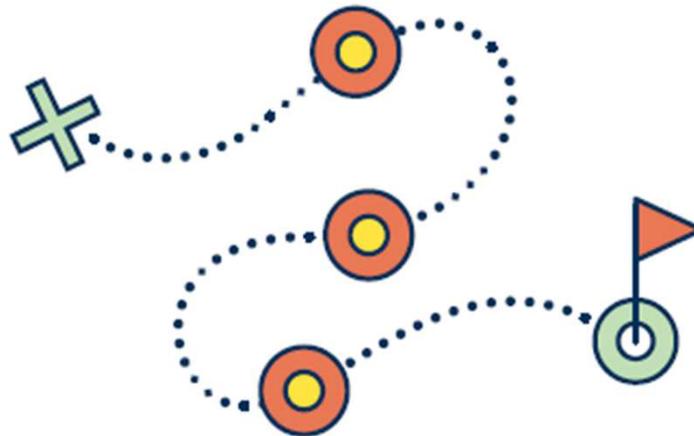


**De nouveaux espaces de détente  
et de rencontre pour accompagner  
le quotidien : tables pique-nique,  
bancs, appuis-vélos**



# Les prochaines étapes

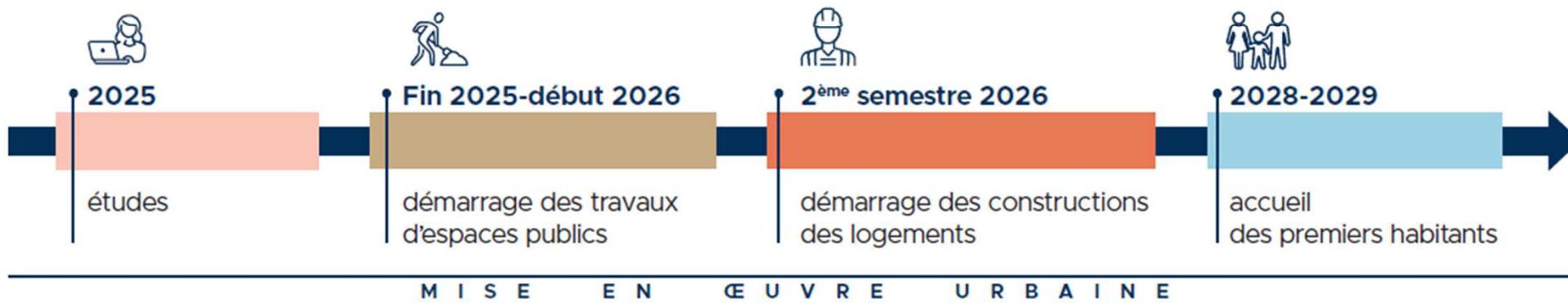
Dates clefs, opérations engagées



# DATES CLÉS

---

## CALENDRIER DU PROJET



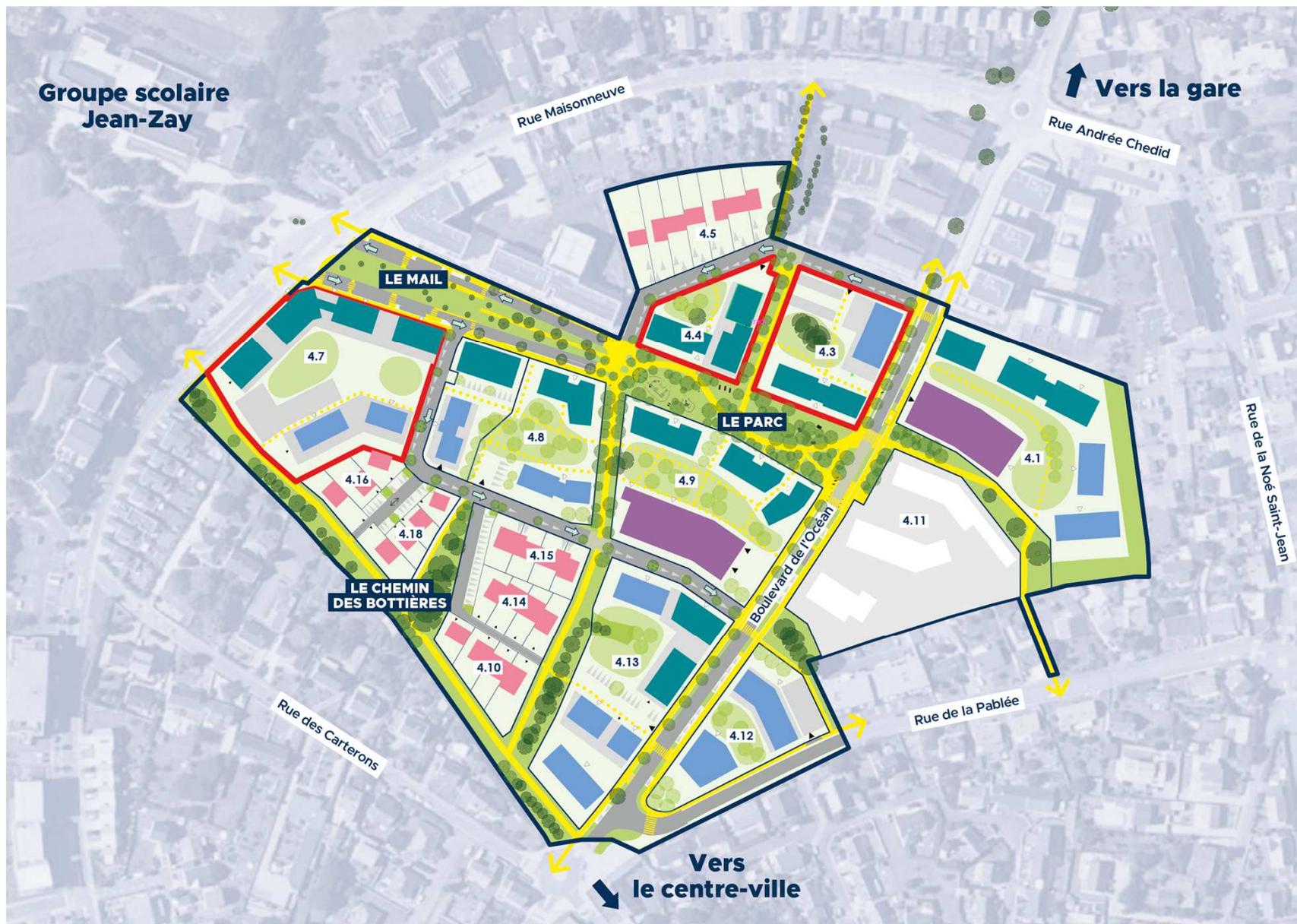
# LES ILOTS ENGAGÉS – 1ere phase

**Quartier  
des Marais**

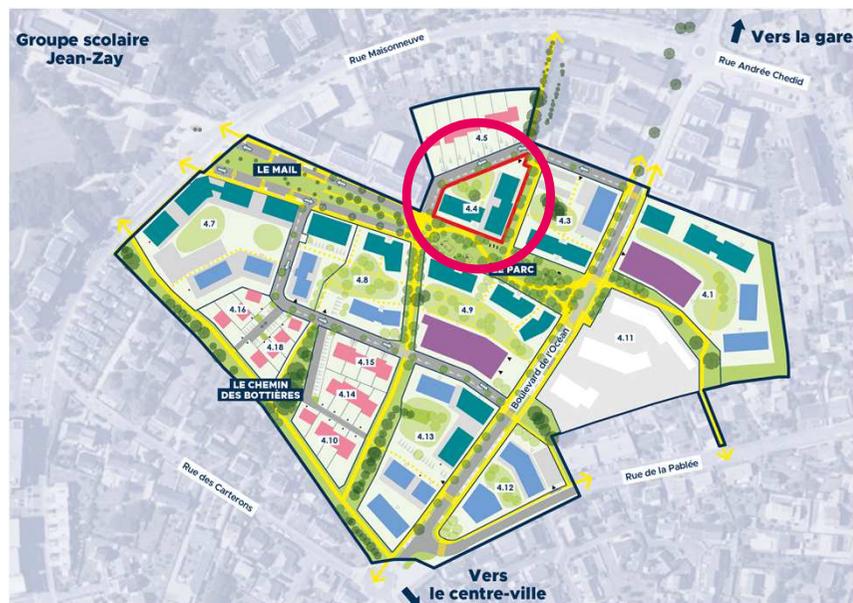
2025

ZAC Ouest centre-ville

Ilots 4.4, 4.3, 4.7 et 3.3



# ÎLOT 4.4 : NANTES MÉTROPOLE HABITAT



28 logements sociaux collectifs

Projet en cours d'études

Démarrage chantier 2<sup>ème</sup> semestre 2026

Livraison fin 2028



# ÎLOT 4.3 : TOLEFI



26 logements libres en cours d'études

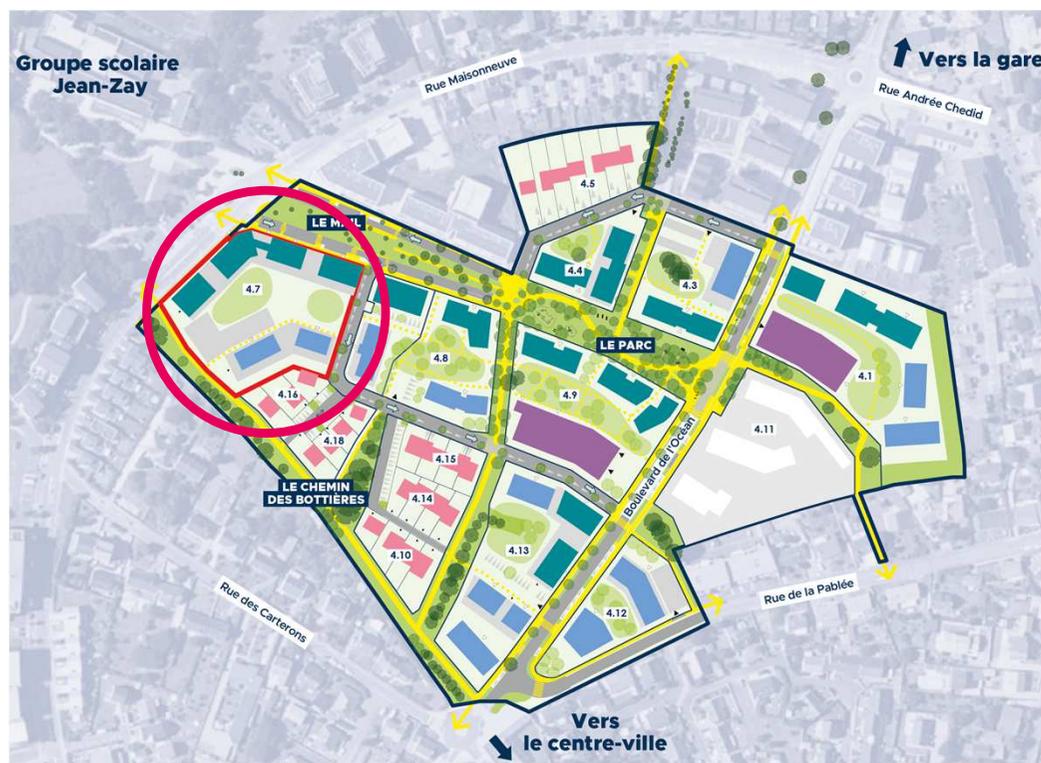
Projet en cours d'études

Démarrage chantier fin 2026 - début 2027

Livraison 2<sup>ème</sup> semestre 2028



# ÎLOT 4.7 : ATLANTIQUE HABITATIONS



25 logements sociaux et 32 logements abordables  
Projet en cours d'études

Commerces et crèche

Démarrage chantier début 2027

Livraison fin 2029

# ILOT 3.3 : Bâtiment HARMONIE HABITAT

Rue Jean-Claude Maisonneuve



**Démolition du bâtiment existant  
et construction d'un nouveau  
bâtiment**

**Reconstruction de 26 logements  
sociaux**

**Projet en cours d'études**

**Démarrage chantier été 2026**

**Livraison mi 2028**



# Les évolutions du quartier



# Les évolutions du quartier

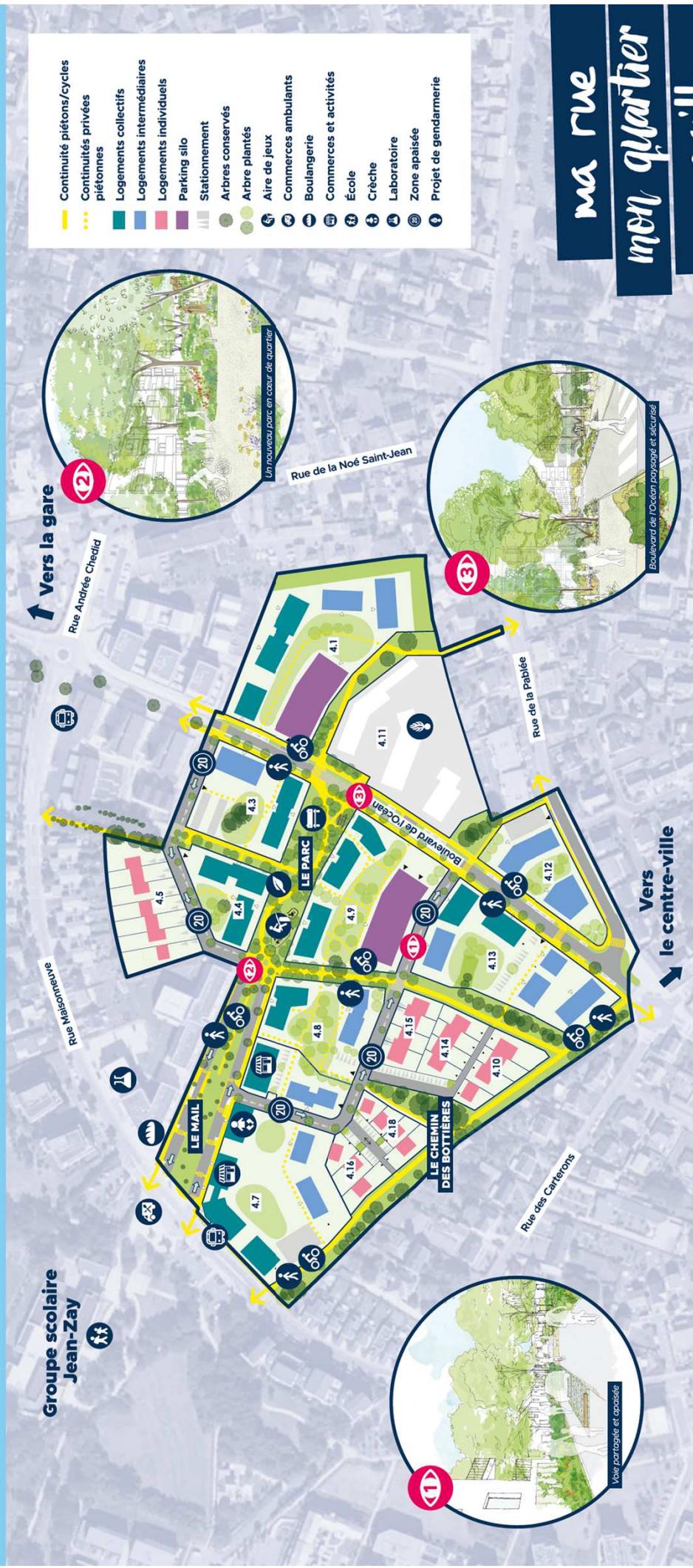
---



**Projet de City stade à proximité de l'école Jean Zay**

**Projet de jardins familiaux sur la coulée verte (Allée des Fresnes)**

**Aménagement en voie apaisée et partagée de la rue de la Pommeraye, livrée  
début 2025**



ma rue  
mon quartier  
ma ville

**ZAC OUEST CENTRE-VILLE**

**70 ha** de Zone d'Aménagement Concerté

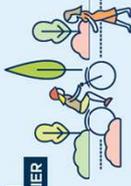
dont **56 ha** DÉJÀ AMÉNAGÉS et une dernière phase de **7 ha** à aménager

**375** logements programmés

La ZAC, un outil réglementaire au service de la collectivité pour mettre en œuvre la ville nature

**UN NOUVEAU PARC EN CŒUR DE QUARTIER**

De nouveaux cheminements pour les piétons et les vélos



**DERNIÈRE PHASE D'AMÉNAGEMENT**

**6700 m<sup>2</sup>** d'espaces publics et paysagers dédiés aux modes actifs  
piétons, vélos, poussettes

**6860 m<sup>2</sup>** d'espaces aménagés pour le nouveau parc

**10500 m<sup>2</sup>** d'espaces verts existants et créés  
**59** arbres conservés  
**528** ARBRES PLANTÉS CONTRE 1 ARBRE ABATTU

**DES ESPACES PAYSAGERS CONSERVÉS ET CRÉÉS**

**Une nouvelle aire de jeux** dans le parc

**580 m<sup>2</sup>** DE NOUVEAUX COMMERCES/SERVICES ET UNE CRÈCHE

De nouveaux espaces de détente et de rencontre pour accompagner le quotidien : tables pique-nique, bancs, appuis-vélos

**DES NOUVEAUX LIEUX DE CONVIVIALITÉ POUR LA VIE DE QUARTIER**

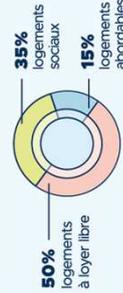
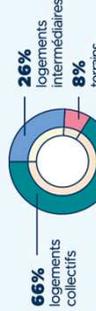
**UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS POUR TOUS**



De nouveaux logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale ou libre

**DIFFÉRENTES FORMES URBAINES**

- MAISONS INDIVIDUELLES
- LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES
- LOGEMENTS COLLECTIFS



**DES ESPACES PUBLICS APAISÉS, PROPICES AUX MOBILITÉS DOUCES**

**LA POURSUITE DE LA VOIE VERTE SUR LE BOULEVARD DE L'Océan**

Et un nouvel axe dédié aux piétons et aux cycles sur le chemin des Bottières



**DE NOMBREUX CHEMINEMENTS AMÉNAGÉS POUR LES MOBILITÉS DOUCES**

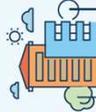


**Des rues partagées pour les piétons, les vélos et les voitures**



**GRÂCE À LA ZAC, UN CAHIER DES CHARGES RIGOUREUX POUR LES FUTURES CONSTRUCTIONS**

**Des hauteurs maîtrisées** aux architectures intégrées favorisant l'intimité avec le voisinage existant



**Des futurs logements** aux modes d'énergie respectueux de l'environnement et de l'économie des ménages

**Un cahier des prescriptions paysagères** déployé à l'échelle des nouveaux îlots



**Des matériaux de construction durables et bas carbone**



**ma rue**

**mon quartier**

**ma ville**

# Échanges