Plum

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

APPROUVÉ LE 05 AVRIL 2019

PROJET DE MODIFICATION N°1

3.2.2

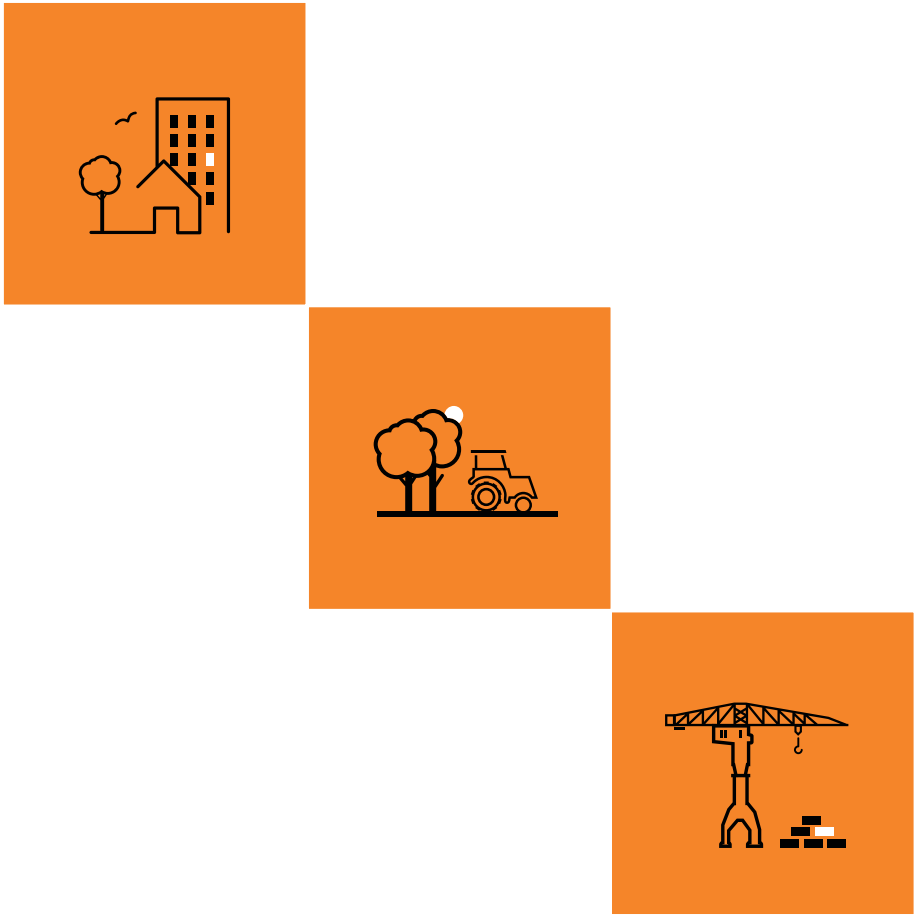
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTORIELLES

DOCUMENT **RÉGLEMENTAIRE**

https://metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole



>>>> Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) peuvent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

• Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

• Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant, le cas échéant, qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

• Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

• Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

• Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Nantes Métropole et la commune ont ainsi inscrit dans le PLUm des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées définissant les conditions de mutation de secteurs ou de quartiers de la commune. Ces OAP sectorielles exposent la manière dont les deux collectivités souhaitent mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ces secteurs ou ces quartiers en cohérence avec les orientations du PADD.

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

• Les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ;

• Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé que la programmation de m^2 de surface de plancher constitue, sauf exception, un objectif minimal à réaliser et devra favoriser la mixité sociale c'est-à-dire comporter une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements abordables en accession ou en location. En outre, le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif. La part de logements locatifs sociaux ou de logements abordables à réaliser sera calculée sur la base du nombre de logements, ou de la surface de plancher selon les cas, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

Dans le cas où l'OAP prévoit une application mutualisée de certaines des orientations d'aménagement qu'elle définit, les principes d'aménagement correspondants s'appliqueront à l'échelle du périmètre indiqué dans l'OAP et non à l'échelle du terrain d'assiette de chaque projet compris dans l'OAP.
Le périmètre des OAP sectorielles est délimité au règlement graphique du PLUm (pièces n°4-2-2) et présenté dans un plan de localisation spécifique (pièce n°3-2-1).

Pour faciliter la lecture, les OAP sectorielles sont toutes structurées et présentées de façon homogène avec :
• Les caractéristiques du site ;
• Les objectifs d'aménagement ;
• Les principes d'aménagement traduisant, selon les cas, tout ou partie des grandes orientations du PADD ;
• Les éléments de programmation ;
• Et les éléments de phasage si nécessaire.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions du règlement du PLUm, et des annexes du PLUm.

>>>> Sommaire

OAP sectorielle de Bouguenais
Neustrie – Bastille _____ p. 10

OAP sectorielle de Brains
Cartrons Ouest _____ p. 16

OAP sectorielle de Carquefou
Belle Etoile Nord _____ p. 20

OAP sectorielle de Couëron
Barrière Noire _____ p. 24

OAP sectorielles de La Chapelle-sur-Erdre
Bauche - Bois Fleuri _____ p. 28
France Boissons _____ p. 30
Rue de l'Erdre _____ p. 32

OAP sectorielle de La Montagne
Route de Bouguenais – Rue de La Courante _____ p. 36

OAP sectorielle de Le Pellerin
Château Sourdille _____ p. 40

OAP sectorielles des Sorinières
La Désirée _____ p. 44
La Sanglerie _____ p. 46

OAP sectorielle de Mauves-sur-Loire
Jacques Prévert _____ p. 50

OAP sectorielles de Nantes
Bas-Chantenay _____ p. 56
Égalité _____ p. 61
Romanet _____ p. 63
Gustave Roch / Victor Hugo _____ p. 65
Martyrs Nantais de la Résistance _____ p. 68
Prairie au Duc Nord _____ p. 72
Victor Hugo _____ p. 74
Anatole de Monzie _____ p. 78
Perverie / Lauriol _____ p. 82
Perverie / Lauriol 2 _____ p. 86
Cassin / Bout des Landes _____ p. 90
Guy Mollet _____ p. 94
Fresche Blanc _____ p. 96
Route de Rennes (générale) _____ p. 98
Bout des Pavés (particulière) _____ p. 102
Cardo (particulière) _____ p. 104
Pont du Cens (particulière) _____ p. 106
Beaujoire 1 _____ p. 108
Chantrerie 1 _____ p. 112
Chantrerie 2 _____ p. 116
72 Route de Sainte Luce _____ p. 120
Doulon Gohards _____ p. 122
Félix Ménétrier _____ p. 128
Paridis _____ p. 132
Toutes Aides _____ p. 134

Mevel _____ p. 136
Pirmil _____ p. 140

OAP sectorielles d'Orvault

Bourg _____ p. 144
Peccot _____ p. 146
Route de Rennes _____ p. 148

OAP sectorielles de Rezé

Croix de Rezé _____ p. 154
Basse Île _____ p. 156
Îlot Macé _____ p. 160
Lamour-Les Forges _____ p. 162
Rue de la Mirette _____ p. 166

OAP sectorielles de Saint-Aignan de Grand Lieu

Les Jahardières _____ p. 170
Pommereau _____ p. 172
ZA La Forêt Ouest _____ p. 174

OAP sectorielles de Saint-Herblain

Boulevard Charles Gautier _____ p. 178
Bourg _____ p. 182
L'Orvasserie _____ p. 188
Parnasse _____ p. 192
Preux _____ p. 194
Rue de Saint-Nazaire _____ p. 198

OAP sectorielles de Saint-Sébastien-sur-Loire

Frêne Rond _____ p. 204
Lion d'Or _____ p. 206
Ouche-Catin _____ p. 210
Général de Gaulle _____ p. 214

OAP sectorielles de Saint-Luce-sur-Loire

Centre-ville 2 _____ p. 218
La Thébaudière _____ p. 220
Rue de la Gare _____ p. 222

OAP sectorielle de Thouaré-sur-Loire

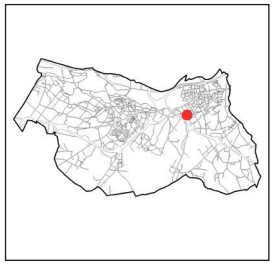
Les Deux Ruisseaux _____ p. 226

OAP sectorielle du Vertou

Ouche-Catin _____ p. 230

SUD
OUEST

BOUGUENAIS



Caractéristiques du site

Ce secteur est situé à proximité de la centralité des Couëts, à l'est de la ligne de tramway n°3 qui aboutit au P+R et aux équipements communaux. Il est bordé à l'ouest par la vallée du Chaffault puis par le périphérique.
Il s'agit à la fois d'encadrer le renouvellement urbain de ce secteur occupé par une zone artisanale en déclin mais également d'accompagner l'urbanisation en extension entre la rue C. Colomb et la vallée du Chaffault.

Objectifs d'aménagement

Le site de la Neustrie est stratégique pour le développement urbain des Couëts.
Compte tenu de sa situation intra-périphérique, un des enjeux est également de préserver le tissu économique de ce secteur en y permettant l'implantation d'activités artisanales et la création d'un pôle tertiaire, en vitrine sur le périphérique.
L'urbanisation de ce site permettra d'affirmer et requalifier l'entrée de ville des Couëts.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle
- Bénéficier de l'accessibilité et de l'effet « vitrine » du périphérique et du pôle d'échanges multimodal de la Neustrie et privilégier l'implantation des immeubles tertiaires à proximité immédiate ;
- Requalifier la zone d'activités artisanales ;
- Optimiser le foncier ;
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques diversifiées et productives.
- Intégrer à la programmation la coulée verte et travailler sur les franges avec les secteurs à vocation d'habitat ;

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Prendre en compte la topographie du secteur dans le choix du parti architectural ;
- Travailler les constructions en lien avec la pente et la mise en vitrine depuis le périphérique ;
- Concevoir les constructions donnant sur la rue C. Colomb et sur la rue des Pontreaux, en travaillant sur un séquencement des façades pour éviter l'effet corridor ;
- Requalifier l'entrée de ville sur la rue des Pontreaux par un traitement qualitatif des façades des constructions ;
- Créer des porosités et des percées visuelles vers la vallée de Chaffault notamment à l'ouest de la rue Christophe Colomb. Une diversité des hauteurs devra être recherchée ;
- À l'angle des rues Christophe Colomb et Pierre Mendès France, une émerge pourra être recherchée pour construire un signal urbain qualitatif de l'entrée de ville ;
- Aménager des cheminements doux autour des espaces paysagers existants afin de compléter le maillage ;
- Aménager des liaisons cyclables en complémentarité des itinéraires recensés dans le SDIC (Schéma Directeur des Itinéraires cycables) ;
- Intégrer les contraintes liées à la conduite de gaz et travailler sur l'aménagement et l'usage des espaces impactés.

C - Garantir la qualité environnementale
- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux en frange sud de la rue PM.France, notamment via la préservation du boisement au nord-est et la réduction de l'impact sur l'espace boisé central, au regard des investigations faune/flore au stade du projet ;
- Conforter et renforcer la qualité des espaces « verts » tout en travaillant sur leurs usages (belvédère sur la vallée, etc), et en valorisant les éléments de patrimoine bâti existant ;
- Préserver les arbres les plus intéressants ;
- Préserver des cônes de vue et aménager des continuités paysagères vers la vallée.

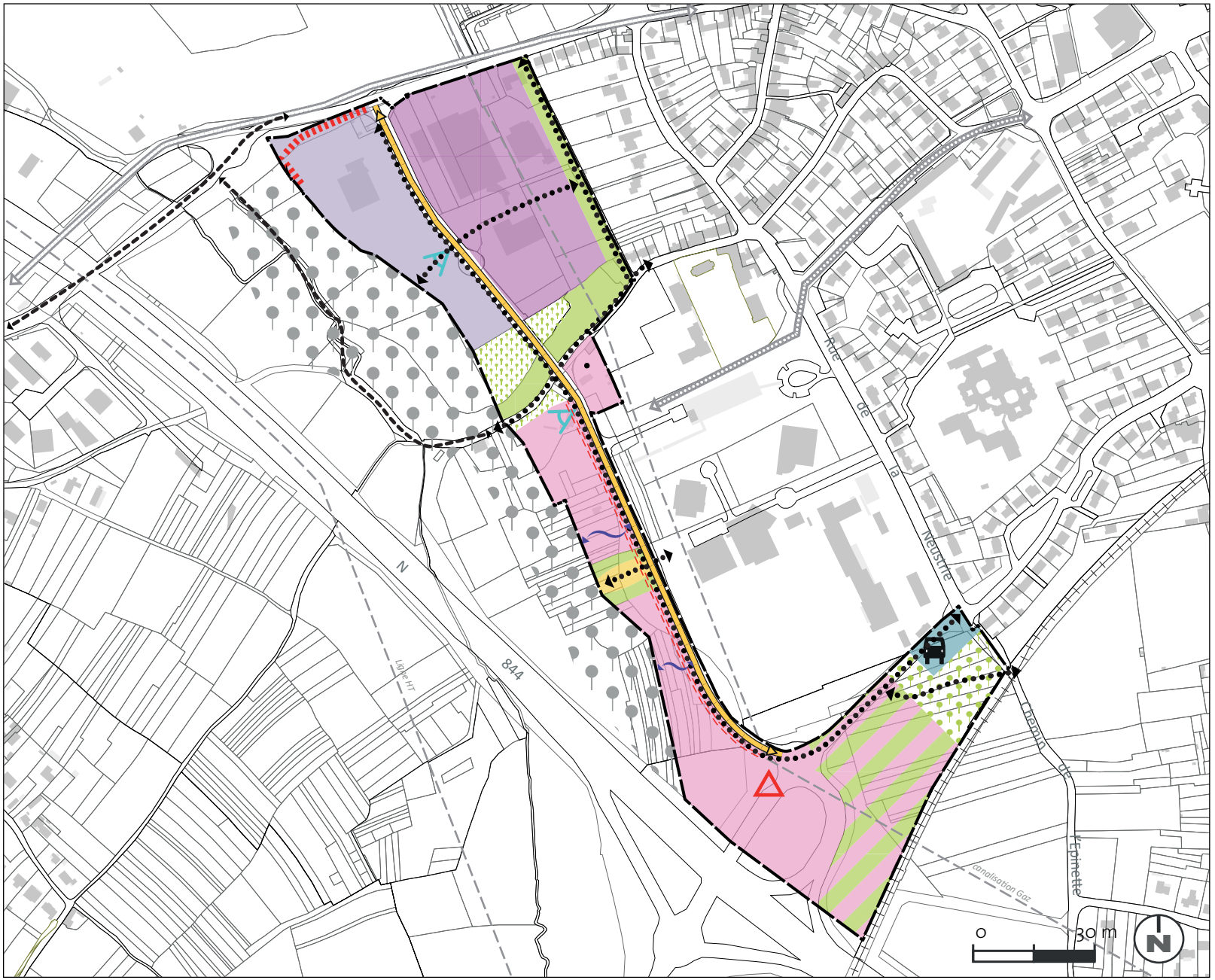
D - Mutualisation des places de stationnement entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm
- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement.
- L'objectif de CBS pour les constructions neuves à atteindre correspond à la norme définie par le règlement et s'applique à l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Éléments de programmation et de phasage

Surface : 13.46 hectares

Surface plancher minimum à vocation tertiaire : 27 000 m²
Surface plancher minimum à vocation artisanale : 12 000 m²
Surface plancher minimum à vocation d'activités diversifiées : 10 000 m²

BOUGUENAIS - La Neustrie - Bastille



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Axe de transport en commun structurant

Espace vert périphérique à l'OAP

Liaisons douces existantes

Servitudes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante tertiaire

Secteur à dominante activités artisanales

Secteur à dominante tertiaire au sein d'un espace vert

Secteur à dominante économique diversifié

Secteur à vocation d'équipement

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Voirie à requalifier

Principe de perméabilité visuelle

Hauteur et émergence

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Séquencement des façades

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Cône de vue à préserver

SUD
OUEST

BRAINS

Caractéristiques du site

Le site est positionné en continuité de l'urbanisation constituée par des logements individuels, à l'écart du centre bourg historique. Il est délimité à l'ouest par la rue du Bois Joli et au Sud par la rue du Vieux Moulin. Au Nord, le secteur est ouvert sur un paysage naturel de prairies et de bocages. À l'est, la zone d'urbanisation future des Cartrons permettra à terme de finaliser l'urbanisation en partie nord, de la centralité de Brains.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. En connexion directe avec les équipements communaux sportifs, il est proposé d'accompagner la dynamique urbaine dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ;
- Diversifier l'offre de logements afin de maintenir une offre en accession abordable.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer un nouveau quartier d'habitation en continuité du centre historique de Brains ;
- Créer un nouvel espace public structuré, attenant aux terrains de sport, ayant une fonction de convivialité multifonction à l'échelle du nouveau quartier mais aussi de l'ensemble de la commune ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et créer une desserte est-ouest au caractère plus urbain ;
- Créer des liaisons douces structurantes vers le centre bourg ;
- Marquer la fin de l'urbanisation au Nord par l'implantation d'espaces paysagers pouvant accueillir des bassins d'orages ;
- Préserver les perspectives sur les espaces ruraux au nord ;
- Créer une entrée de bourg qualifiée avec une valorisation et un traitement qualitatif des façades sur la rue du Bois Joli ;
- Préserver l'accès dans l'hypothèse d'une poursuite de l'urbanisation à l'est.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels (boisements, milieux humides, ...) ;
- Protéger et conserver les boisements présents au nord-ouest du site pour accueillir des cheminements piétons.
- Respecter les objectifs du PCAET en favorisant au maximum la production d'énergies renouvelables locales, en recherchant une maîtrise optimale de la consommation d'énergie et en encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction.

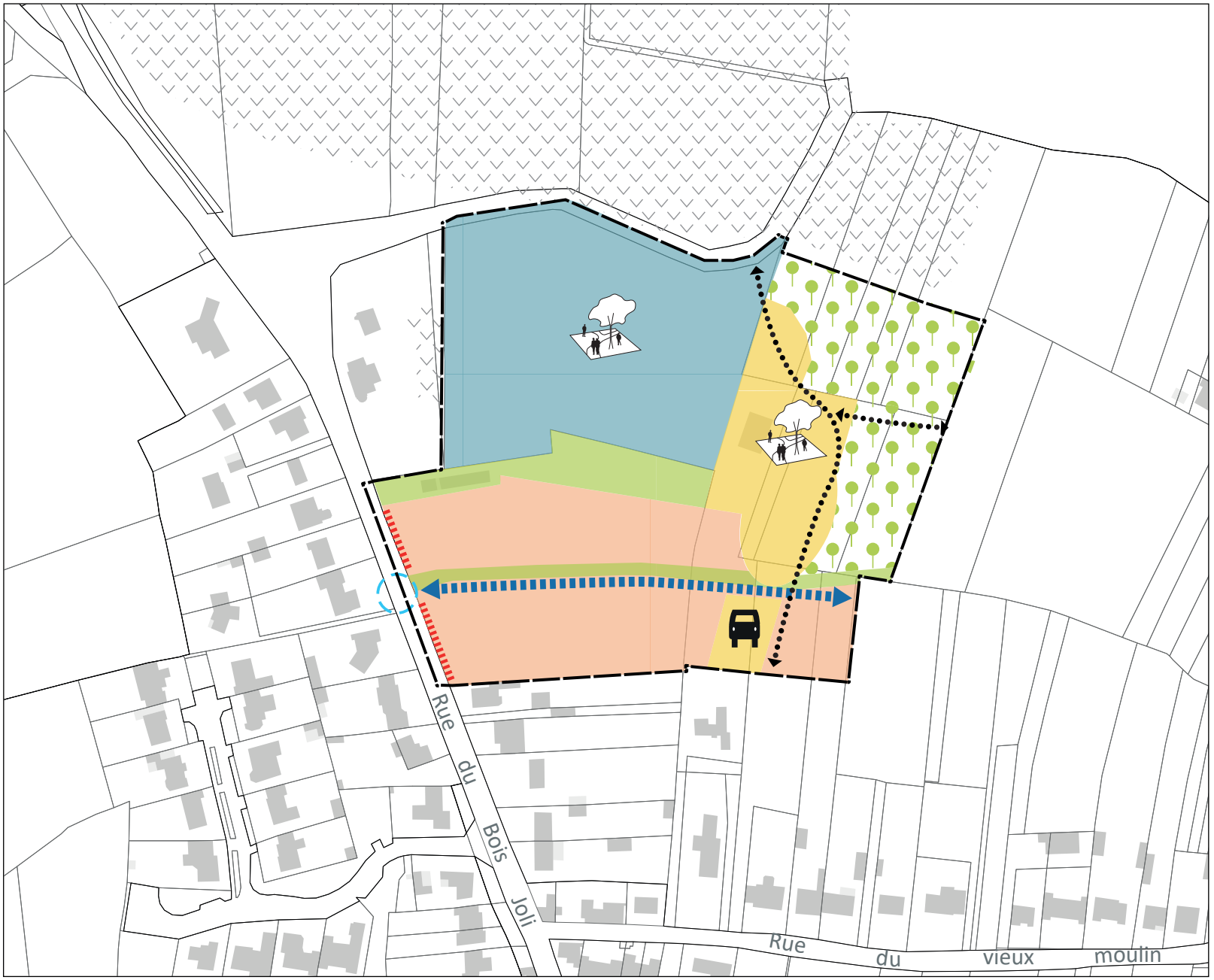
D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement ;
- L'objectif de CBS à atteindre pour les projets de constructions neuves est 0.4 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, compte tenu du maintien de l'espace boisé au sein du périmètre de l'OAP.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 4 hectares
Programme :
Surface de plancher minimum : 3 500 m²
Nombre indicatif de logements : 50 logements environ
Sur l'ensemble de l'opération, au moins 35 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.

BRAINS - Cartrons Ouest



Périmètre de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur à vocation d'équipement

Activité de loisirs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Stationnement

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

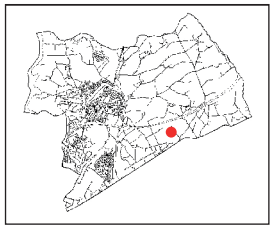
Boisement à protéger

0 50 m

ERDRE
ET LOIRE

CARQUEFOU

CARQUEFOU - Belle Etoile Nord



Caractéristiques du site

Ce secteur est situé entre l'autoroute A11 et l'ancienne route de Paris (VM 723), dans la continuité du tissu économique existant. Il est bordé au sud par les zones industrielles et logistiques de la Haute forêt et de Belle étoile et est ceinturé à l'est, au nord et à l'ouest par des terres agricoles exploitées.

Composé de deux zones situées de part et d'autre de l'allée des Sapins, il est essentiellement occupé par d'anciennes terres agricoles et par quelques habitations et activités existantes.

Objectifs d'aménagement

Ce secteur a vocation à être urbanisé afin d'accueillir des entreprises qui viennent compléter la chaîne de valeur de l'écosystème des filières industrielles et des énergies nouvelles de la métropole, pouvant concilier les fonctions d'innovation (process, produits) et de production.

Sur la partie Ouest, le secteur aura vocation à accueillir des entreprises de conception, production, usinage, assemblage de produits à forte valeur ajoutée ainsi que des services supports associés.

L'ensemble du parc d'activités devra par ailleurs répondre aux exigences d'optimisation foncière et d'intégration environnementale fixées par la métropole. Il devra en outre disposer des réseaux spécifiques adaptés à l'accueil d'activités issues des filières d'excellence, notamment du numérique.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter la vocation économique du secteur à destination des activités industrielles productives
- Permettre l'implantation d'entreprises conciliant les fonctions de recherche et développement et les capacités productives de grandes dimensions
- Optimiser le foncier

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Favoriser les accès depuis l'allée des Sapins
- Requalifier l'allée des Sapins qui desservira les deux sites Est et Ouest
- Aménager un carrefour sur la route de Thouaré
- Créer les conditions pour assurer les fonctions logistiques associées (circulation interne, giration des PL, etc..)
- Veiller à l'insertion paysagère qualitative des bâtis, notamment en préservant les vues depuis les espaces environnants majoritairement agro-naturels (ex: zones agricoles et secteur boisés en surplomb au nord) et depuis les zones habitées au sud ouest
- Préserver les habitations situées à proximité du site des nuisances potentiellement liées aux activités

C - Garantir la qualité environnementale

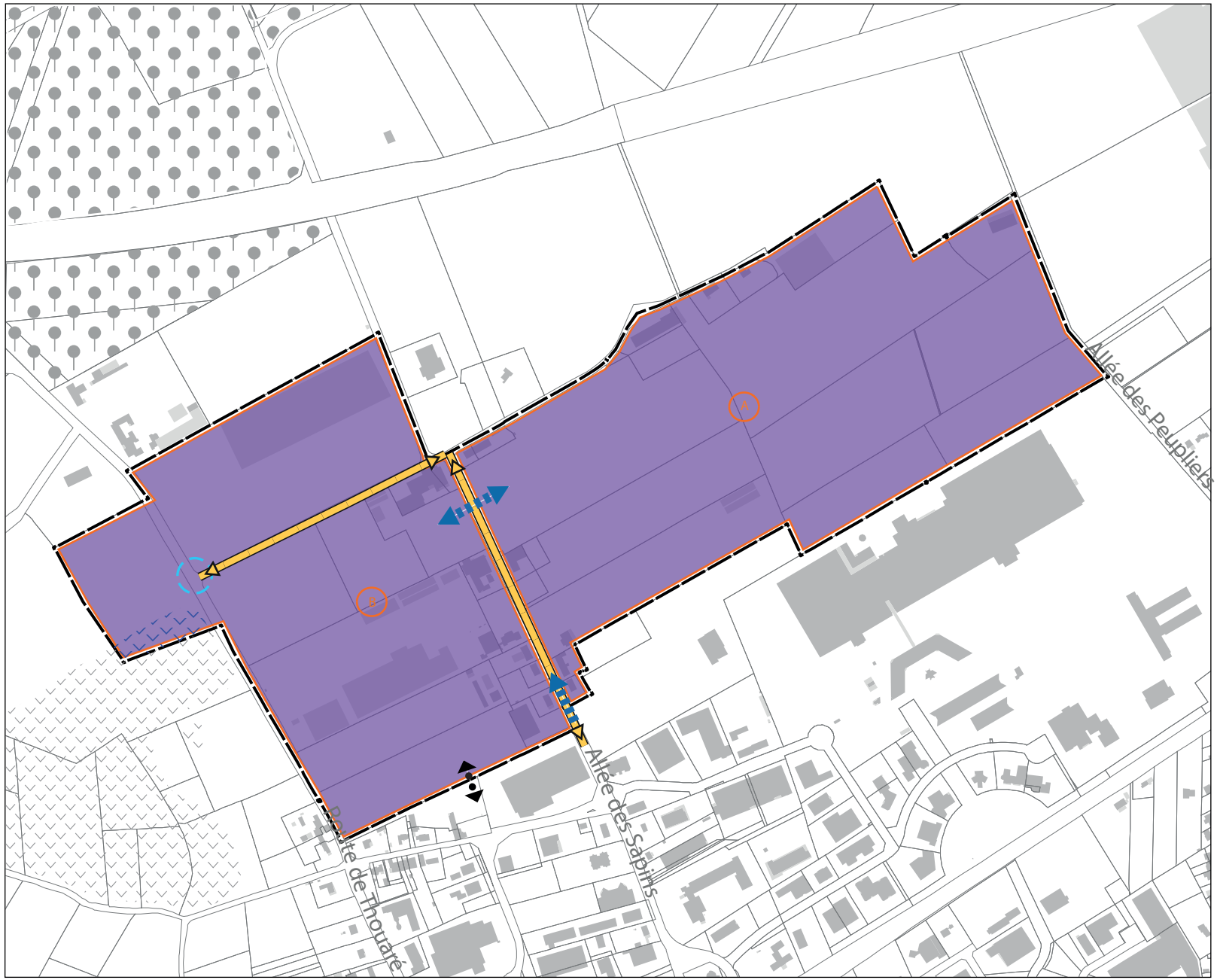
- Prendre en compte les zones humides dans le cadre d'une démarche ERC
- Prendre en compte la sensibilité du site au ruissellement des eaux pluviales

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone: 50,5 ha
dont secteur A: 26 ha
dont secteur B: 24,5 ha

Surface plancher minimum à créer:
dont secteur A: 50 000 m²
dont secteur B: 50 000 m²

CARQUEFOU - Belle Etoile Nord



Périmètre de l'OAP

Zones humides périphérique à l'OAP

Espaces verts périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à vocation économique

Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Zones humides pouvant évoluer vers une destination activité après application de la méthode ERC

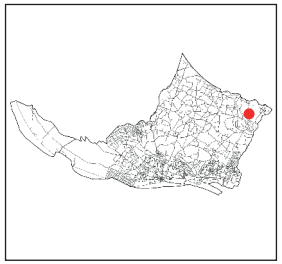
N

0 200 m

LOIRE-
CHÉZINE

COUËRON

COUËRON - Barrière Noire



Caractéristiques du site

Ce secteur est situé à proximité de la RN444, axe structurant de l'agglomération nantaise (connexions au périphérique et à la N165). Un axe secondaire le dessert directement depuis ses limites Sud et Ouest (la VM 101) qui relie entre elles, les différentes zones d'activités de la frange Nord de la RN444 (lotissement de Pan Loup, ZAC Cap21, lotissement Laënnec...). Le site se connecte également à la frange sud de la RN444 et notamment à la zone d'activités des Hauts de Couëron au moyen d'un échangeur.
Le site s'organise en deux parties (îlot Est et îlot Ouest) séparées par une allée plantée orientée Nord/Sud, l'allée de la Botardière. Cette allée dessert au nord quelques pavillons individuels et une demeure ancienne. Le site est composé d'anciennes prairies, en partie en voie d'enfrichement, et de boisements. La partie Est est, surplombée d'une ligne de transport d'électricité à très haute tension.
Le projet métropolitain de forêt urbaine jouxtera le site au Nord et à l'Est. Le ruisseau qui le borde en sa pointe Nord-Ouest et l'étang situé en aval seront intégrés au projet de forêt urbaine.

Objectifs d'aménagement

Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation, il s'inscrit dans la continuité du tissu économique, constitué par les zones d'activités situées de part et d'autre de la RN 444 à Couëron, afin d'accueillir des PME/PMI ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle
- Permettre l'accueil d'entreprises de type PME – PMI sur l'îlot Ouest, afin de conforter l'offre économique de ce secteur et de créer une offre complémentaire.
- Permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif structurant sur l'îlot Est.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Insérer le futur bâti en tenant compte de la végétation, des Zones Humides, du relief, des co-visibilités et des cônes de vue ;
- Organiser la desserte du site depuis la VM 101 par des accès propres à chaque secteur, prenant en compte les contraintes techniques liées au terrain :

Desserte de l'îlot Ouest à raccorder sur le giratoire existant.
Desserte de l'îlot Est, par un carrefour à aménager sur sa façade Sud.
La prise en compte du paysage existant dans la composition du projet sera primordiale et répondra à trois objectifs :
- Établir une corrélation visuelle harmonieuse entre la future zone et le projet de forêt urbaine ;
- Préserver des cônes de vue composés de plans paysagers successifs ;
- Offrir une façade de qualité de part et d'autre de l'allée plantée de la Botardière par un traitement architectural et paysager approprié et le long de la VM 101.

La trame paysagère existante sera intégrée autant que possible au projet afin de constituer des écrans successifs permettant de préserver les vues d'une part depuis et vers le projet de forêt urbaine et d'autre part depuis et vers les secteurs d'habitat.
- Assurer une protection vis-à-vis des habitations les plus proches situées au nord de l'îlot est grâce à la préservation d'une bande classée en zone naturelle de l'ordre de 50 m.

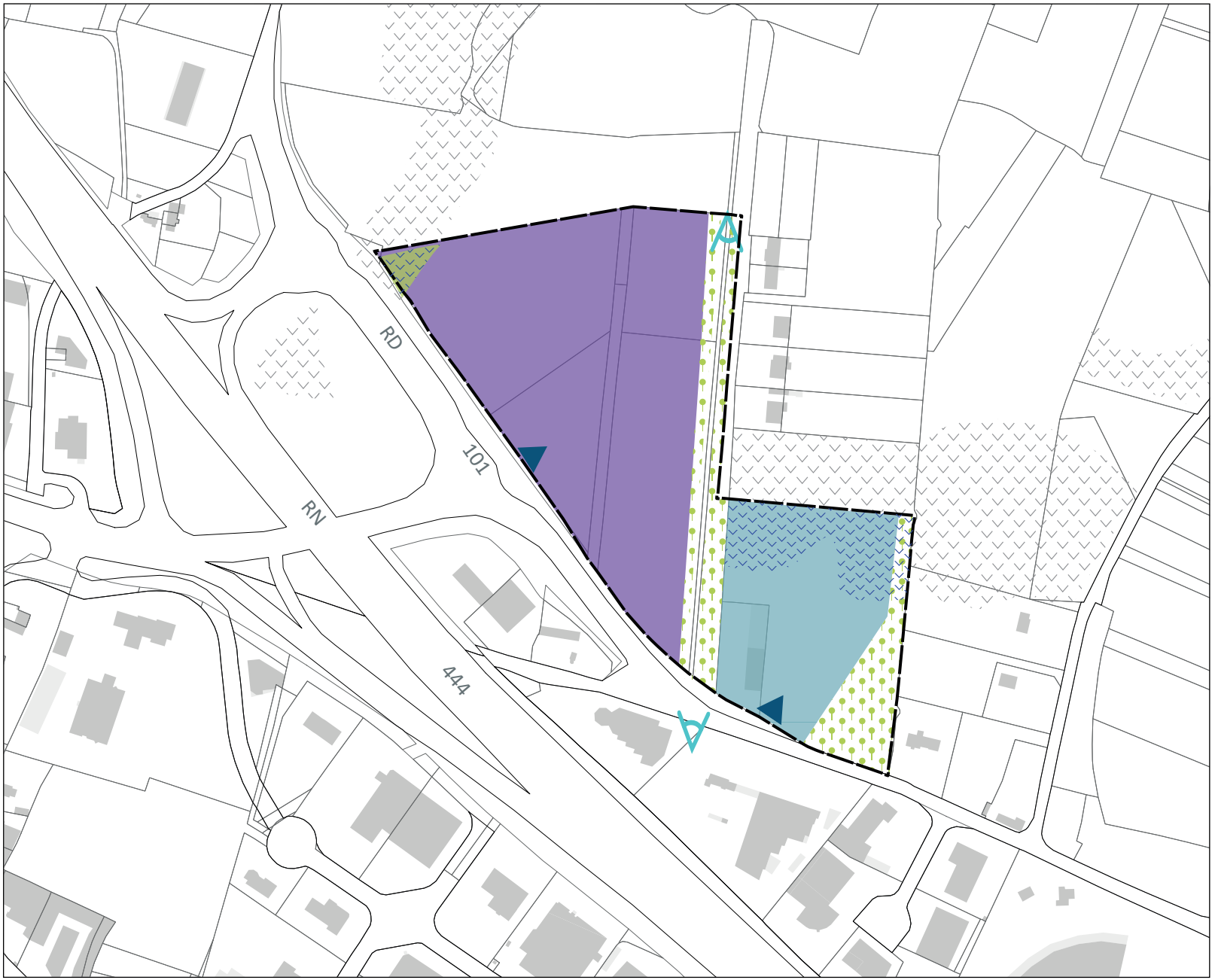
C - Garantir la qualité environnementale

- Conserver et mettre en valeur le double alignement d'arbres de l'allée de la Botardière et pour ce faire, implanter le futur bâti avec un recul suffisant (au minimum égal à la largeur du houppier de l'arbre). Ce double alignement pourra être regarni en sa partie inférieure avec des essences forestières locales ;
- Préserver le boisement existant à l'Est du secteur. Ce dernier pourra être associé au projet de forêt urbaine ;
- Préserver l'espace végétalisé de la Zone Humide qui borde la pointe Nord-Ouest du secteur ;
- Préserver les Zones Humides présentes au Nord de l'îlot Est et proposer une urbanisation résiliente avec un aménagement qualitatif respectueux des espaces naturels.

Éléments de programmation

Superficie du site : 7 hectares
Surface aménageable : 5,5 hectares

COUËRON - Barrière Noire



Périmètre de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

Secteur d'équipements

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Boisement à protéger

Cône de vue à préserver

Zones humides

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 100 m

ERDRE
& CENS

LA CHAPELLE SUR ERDRE

Caractéristiques du site

Ce secteur est bordé par la rue du Bois Fleuri à l'ouest, à 500 m de la station centrale du tram-train et à moins de 700 m de l'Erdre par le chemin Port de la Grimaudière. L'orientation d'aménagement est étendue en partie sud sur des terrains comportant un tissu pavillonnaire lâche dont il convient d'organiser l'évolution future.

Objectifs d'aménagement

- Développer une opération d'habitat diversifié proche de la station du tram-train du centre-ville et intégrant une mixité sociale ;
- Accompagner le développement et le renouvellement urbain du quartier en travaillant sur des formes urbaines et des densités assurant une transition avec l'environnement pavillonnaire ;
- Créer des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées permettant de relier quartiers pavillonnaires, équipements publics, station tram-train et bords de l'Erdre ;
- Tenir compte des limites visuelles que constituent la RD39 et la voie ferrée.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Proposer une opération protégeant et valorisant le chemin creux des Bois Verts et sa haie bocagère menant vers l'Erdre ;
- Les accès à partir de la rue de la Bauche sont limités à deux pour des raisons de sécurité ;
- L'îlot A est desservi par une voirie structurante Est-Ouest reliant la rue de la Bauche à la rue du Bois Fleuri. Ce principe de voie s'écarte du chemin creux des Bois Verts et de la haie bocagère afin de préserver ceux-ci.

C - Garantir la qualité environnementale

- Organiser un parcellaire préservant les espaces verts de bonne qualité sur le site ;
- Un espace paysager à créer est organisé en partie ouest le long de la rue du Bois Fleuri et au sud de l'îlot.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 24 680 m²

Programme :
Surface plancher minimum : 7 200 m²
Îlot A : 3 500 m² de surface plancher soit environ 60 logements
Îlot B : 3 700 m² de surface plancher soit environ 56 logements

Nombre indicatif de logements : 116
Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ; 30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.

LA CHAPELLE SUR ERDRE - Bauche - Bois Fleuri

Périmètre de l'OAP

Secteur de projet à proximité de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs et intermédiaires

La programmation

Ⓑ Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 25 m

Caractéristiques du site

Très central, le site dit de France Boissons se situe dans le prolongement de la rue de l'Erdre à 500 mètres de l'Hôtel de Ville et à 800 m de la vallée de l'Erdre.
À proximité immédiate de la RD 39 et de l'arrêt du tram-train Nantes/Châteaubriant, le site dispose donc d'une très bonne accessibilité et assure au niveau du pont (rue de l'Erdre) la liaison routière et piétonne entre le centre-ville, la gare, la base nautique et le quartier résidentiel en lien avec l'Erdre.
Bordé à l'est et au sud d'un quartier pavillonnaire très arboré, le secteur profite d'une structure paysagère forte et une proximité directe à l'Erdre.

Objectifs d'aménagement

- Permettre le renouvellement urbain de ce site d'activités en un secteur mixte offrant de nouveaux logements dans une diversité de formes et de typologie respectant le quartier pavillonnaire arboré avoisinant ;
- Utiliser les constructions sur les rives de la route départementale comme vitrine pour la commune ;
- Retisser le quartier avec l'existant et valoriser le lien avec l'Erdre et le Château ;
- Travailler les continuités piétonnes est/ouest et nord/sud ;
- Travailler en termes de paysages et de co-visibilité ;
- Conserver le langage des « villas de la vallée de l'Erdre » avec des maisons et des grands jardins arborés.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Développer en vitrine le long de la RD 39 des plots tertiaires pour offrir des lieux de travail à proximité du centre et de la station tram-train. Les stationnements végétalisés sont organisés entre les constructions ;
- Diversifier l'offre de logements avec au nord un bâtiment emblématique dont le rez-de-chaussée peut accueillir quelques commerces dont la surface devra être inférieure à 100 m² ;
- À l'est des maisons individuelles groupées un cheminement doux se positionne en fond de jardin et permet un espace « tampon » entre les nouveaux jardins créés et les habitations situées en contrebas de l'actuelle rue du Bois Fleuri ;
- Diversifier l'offre de logements par la réalisation d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La desserte interne de l'opération est réalisée pour la partie nord, en connexion sur les principes d'accès situés au nord et au sud de la rue du Bois Fleuri ;
- Une coulée verte accueillant cheminements piétons et mobiliers est aménagée entre les bâtiments tertiaires et des logements individuels leur font face, écartés par un jardinet ;
- Un parvis est dessiné à la sortie du pont qui franchit la voie rapide ;
- Une liaison douce nord/sud structurante est créée sur l'emprise de la rue du Bois Fleuri.

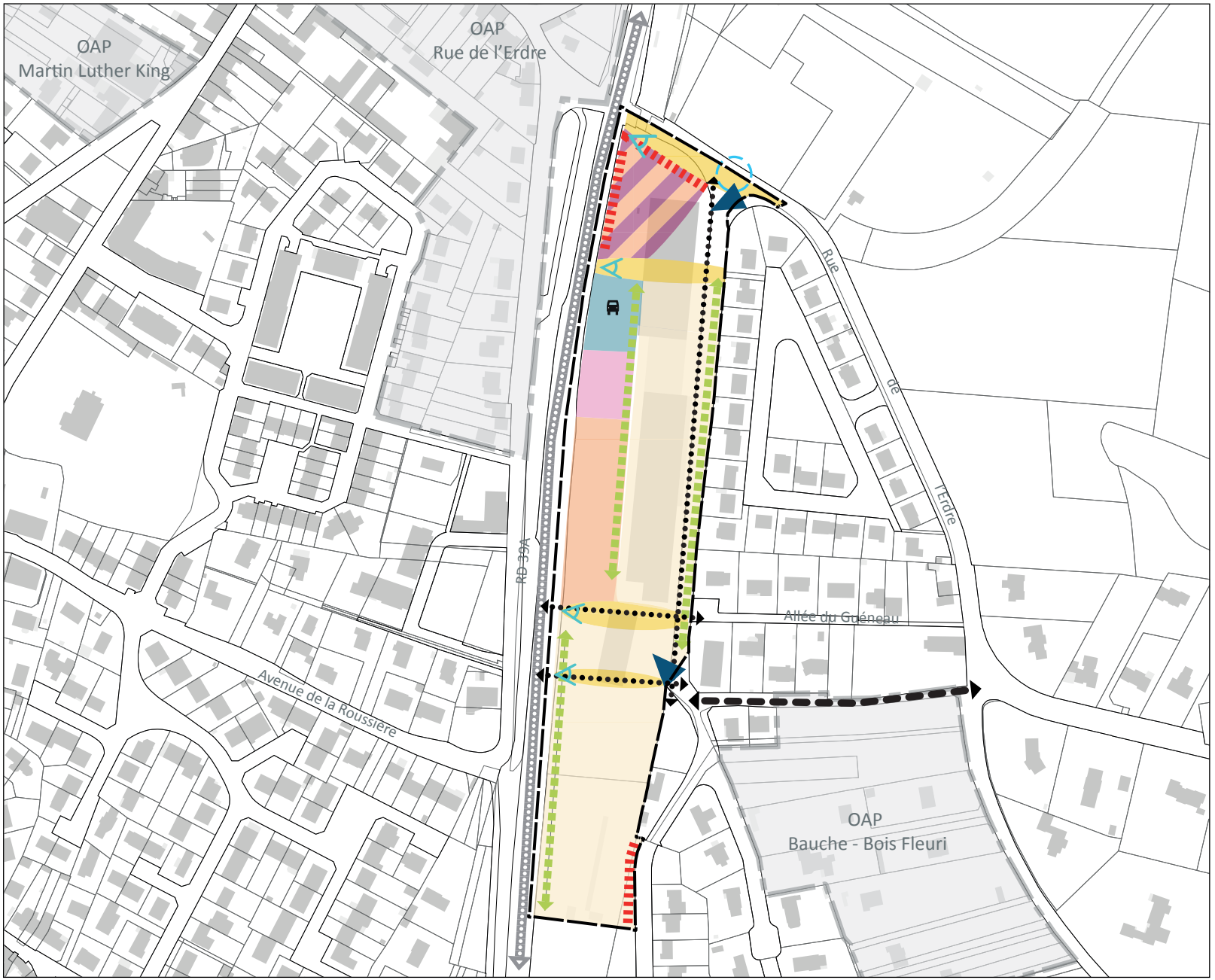
C - Garantir la qualité environnementale
- Une coulée verte accueillant mobilité douce et équipements, opère la transition des différentes typologies d'habitation et opère la jonction vers le centre-ville et l'Erdre ;
- Un mail végétal support d'usage vient traverser le site du nord au sud entre des maisons individuelles groupées et les immeubles de tertiaires ;
- L'opération veillera à offrir un traitement architectural et paysager prenant en compte la proximité des sites inscrits et classés de l'Erdre.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 3,88 hectares
Programme :
- Surface plancher dédiée au tertiaire : entre 1000 et 1500 m² ;
- Surface plancher maximum dédiée au commerce : 300 m²
- Surface plancher dédiée à de l'habitat : entre 7500 m² et 8000 m²

Nombre indicatif de logements : 100
Avec minimum 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ; 30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.

LA CHAPELLE SUR ERDRE - France Boissons



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant (Tram-train)

Secteur de projet hors de l'OAP

Liaisons douces existantes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à vocation équipement

Secteur à dominante tertiaire

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

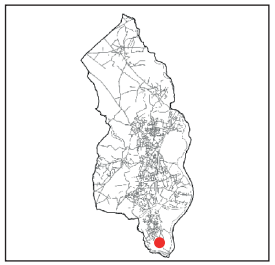
Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

Cône de vue à préserver

N

0 100 m



Caractéristiques du site

Le secteur de l'îlot de l'Erdre s'étend en cœur de ville au Sud de l'Église, sur 5 hectares entre la RD39 à l'Est et la rue Martin Luther-King à l'Ouest. Cet îlot est composé d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux (presbytère, sa cour et dépendance du 18ème, la Maison des Solidarités) ou de maisons ayant conservé leurs caractéristiques architecturales d'origine (maisons de bourg du 19ème et maison du début du 20ème siècle rue Martin Luther-King et rue de l'Erdre) et de services et commerces de proximité. Cet îlot central rejoint par ailleurs la station tram-train et le parking relais.

Objectifs d'aménagement

Valoriser l'entrée Est du centre-ville à partir de la station tram-train par une requalification de la rue de l'Erdre et la constitution d'un front urbain attractif et de qualité (rue de la Gare) ;
Tirer parti du potentiel de renouvellement urbain du secteur pour accueillir de nouveaux logements en cœur de ville et à deux pas de la station tram-train ;
Conforter les fonctions sociales de l'îlot A : équipements publics, jardins partagés, cheminements ;
Ouvrir l'îlot par des cheminements doux à l'arrière.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Des équipements publics confortés par l'interaction avec le centre-ville et ses services et commerces ;
- Permettre des opérations mixtes de logements confortant la fonction commerciale en rez-de-chaussée dans les îlots situés le long de la rue Martin Luther-King et à l'angle de la rue de l'Erdre ;
- Permettre des opérations d'habitat diversifié rue de la Gare et rue de l'Erdre ;
- À l'échelle de l'îlot, l'objectif de mixité sociale devra être atteint avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable.

Développer des programmes collectifs mixtes habitat - services
- commerces sur la rue Martin Luther King, permettant d'accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Créer un front urbain rue de l'Erdre et rue de la Gare ;
- Proposer de formes urbaines de qualité, permettant de mettre en valeur les éléments architecturaux protégés ;
- Aménager un espace public structurant à l'intersection de la rue de la Gare et de la rue de l'Erdre ;
- Limiter les accès à l'îlot B à partir de la rue de la Gare.

C - Garantir la qualité environnementale
- Conforter les espaces verts existants en cœur d'îlot ou en façade et identifiés dans l'OAP ;
- Créer une continuité paysagère réservée aux circulations douces, se prolongeant au nord par le mail "civique" prévu dans l'orientation d'aménagement Clouet-Jaurès ;
- Veiller à la sécurisation des personnes et des biens en tenant compte de l'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact.

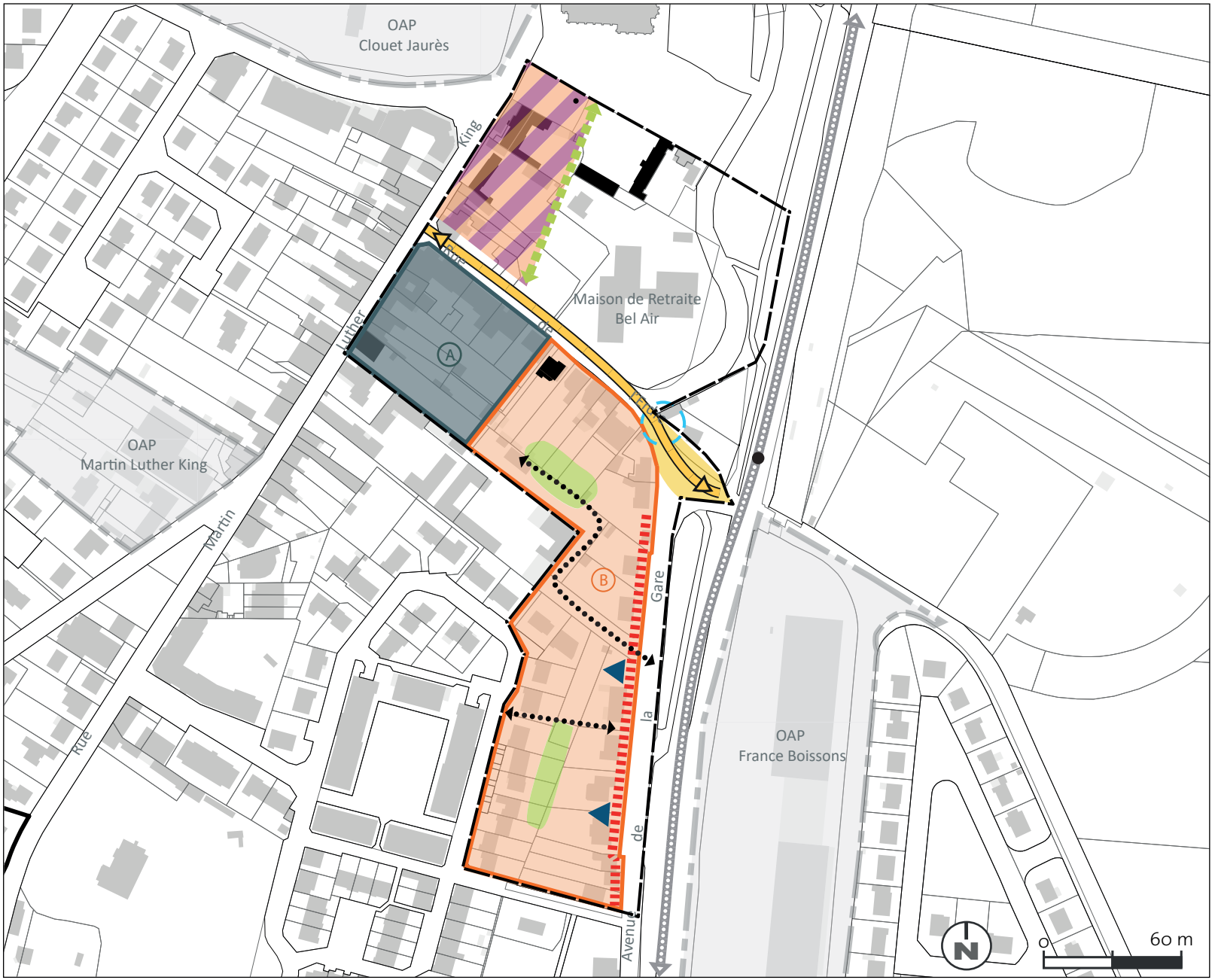
Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 5 hectares.

Programme :
Surface plancher minimum : 16 500 m².
Îlot A : secteur réalisé ;
Îlot B : 16 500 m² de surface plancher minimum soit environ 200 logements.

Nombre indicatif de logements : 200 ;
Avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable ;
30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - Rue de l'Erdre



Périmètre de l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

Arrêt de transport en commun

Axe de transport en commun structurant (Tram-train)

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

La programmation

Secteur de programmation

Secteur réalisé

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Carrefour à requalifier/créer

Voirie à requalfier

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espace public à conforter

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

SUD
OUEST

LA MONTAGNE

LA MONTAGNE - Route de Bouguenais / Rue de la Courante

Caractéristiques du site

Le périmètre de l'orientation d'aménagement est identifiable à la centralité de La Montagne, à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Le secteur couvre une surface de 7 hectares et présente une opportunité majeure pour étoffer le centre en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de nouvelles constructions en coeur de ville.

Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation en s'appuyant sur une composition urbaine adaptée à la morphologie existante . En connexion directe avec la centralité, il est proposé d'encourager le renouvellement urbain dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement du pôle de proximité du Grand Pré. L'objectif est d'accompagner la mutation du centre de La Montagne et de donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le coeur historique et patrimonial et avec la trame verte.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du centre de La Montagne ;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable ;
- Conforter le centre commercial du Grand Pré en préservant et développant les continuités marchandes.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Affirmer et qualifier les entrées de ville est et ouest de La Montagne ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée de part et d'autre de la route de Bouguenais assurant des porosités visuelles et fonctionnelles vers le parc du Grand Pré ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant les aménagements existants ;
- Réaménager le carrefour route de Bouguenais / rue de la Belle Étoile suite à la délocalisation du SDIS ;
- Créer une nouvelle voie de desserte et un cheminement doux reliant la rue de la Courante à la route de Bouguenais ;
- Mailler de cheminements piétons Est-Ouest et Nord-Sud de façon à privilégier les distances courtes.

C - Garantir la qualité environnementale

- Mettre en valeur les éléments naturels existants (boisements, espaces verts, arbres remarquables) ;
- Donner une place à la nature en ville afin de créer ou conforter des espaces de respiration ;
- Assurer une connection entre les entités naturelles existantes (continuités végétales entre le parc urbain du Grand Pré et le bois des Fous) ;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Éléments de programmation et de phasage

Surface : 7 hectares
Programme :
Surface de plancher minimum : 20 000 m²
Nombre indicatif de logements : 290 logements environ
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 35 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.

LA MONTAGNE - Route de Bouguenais / Rue de la Courante

Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

Activité de loisirs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Arbre isolé à préserver

Principe de continuité paysagère

Zones humides

SUD
OUEST

LE PELLERIN

Caractéristiques du site

Le site Château Sourdille bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements. Il s'agit d'une dent creuse en cœur d'îlot au sein de la centralité.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. En connexion directe avec les équipements communaux, commerces et services, il est proposé de poursuivre l'urbanisation dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et l'intensification de la centralité.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire à proximité des équipements, services et commerces ;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer une connexion modes doux entre la rue du Château et la rue du Dr Sourdille ;
- Créer des façades urbaines de qualité sur la rue du Château ;
- Assurer une perméabilité des îlots, tant visuelle que fonctionnelle, afin de favoriser les traversées piétonnes ;
- Organiser les accès automobiles depuis la rue du Château et la rue du Dr Sourdille ;
- Favoriser les formes urbaines caractéristiques du centre-bourg conciliant densité bâtie tout en assurant une transition avec l'existant.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Conforter la structure végétale existante et retrouver de la nature en ville ;
- Préserver les arbres intéressants pour assurer un traitement végétal ;
- Garantir la préservation des zones humides existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade de projet.

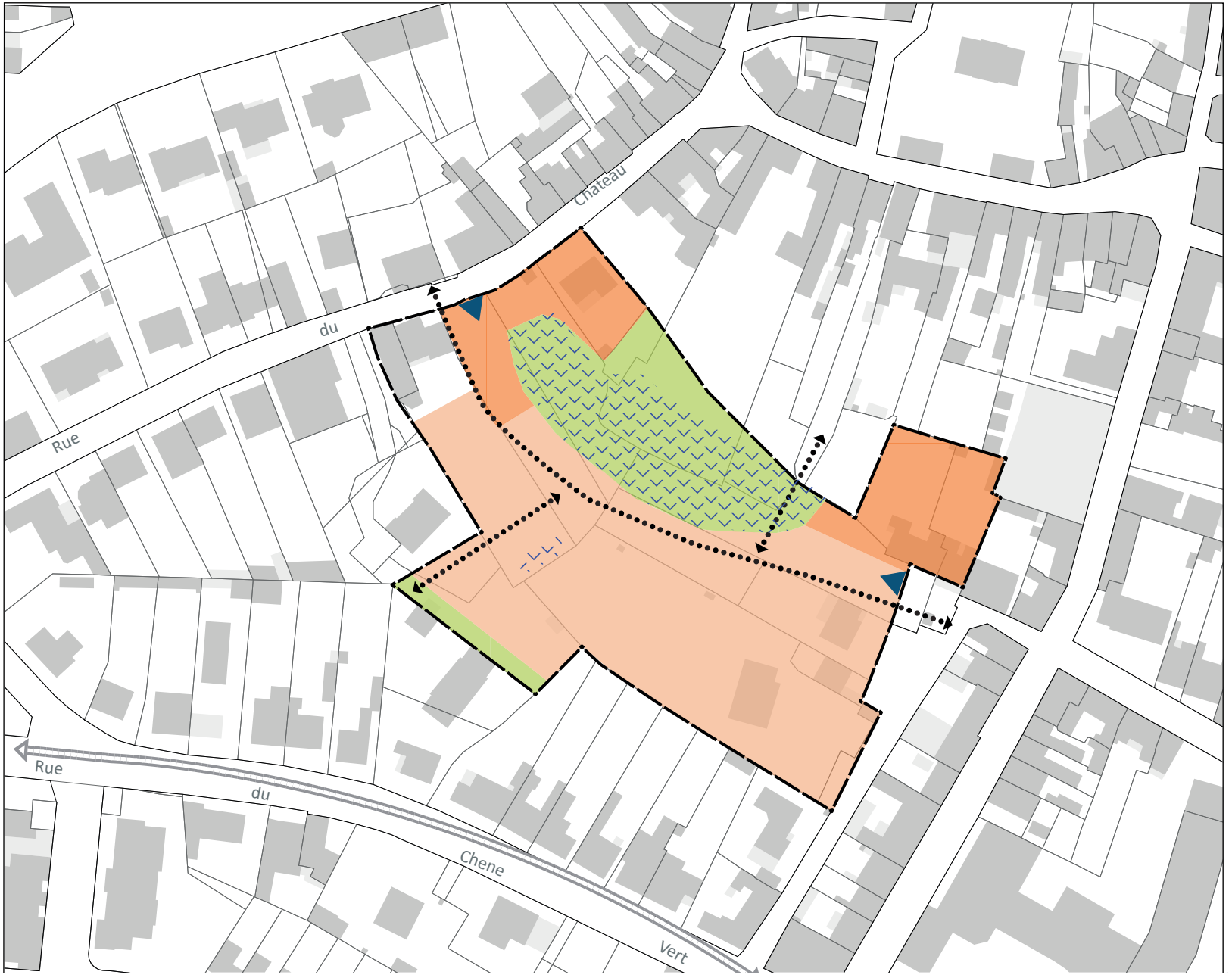
Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 12 190 m²

Programme :

Surface de plancher minimum : 2 500 m²
Nombre indicatif de logements : 36 logements
Sur l'ensemble de l'opération, au moins 50 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux

LE PELLERIN - Château Sourdille



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs et intermédiaires

Secteur d'habitat diversifié

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

N

0 30 m

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

LES SORINIÈRES

Caractéristiques du site

Le secteur, au bord de l'A801, est accessible par la rue de la Haussière au nord-est et par la rue des Roseraies au nord-ouest. Il se caractérise par une situation géographique stratégique, en lien direct avec l'entrée sud de la ville et de l'agglomération nantaise par l'ancienne Route de La Rochelle.

Le site est une friche agricole. Il se trouve à proximité immédiate du secteur d'activités Océane Sud. L'opération est encadrée d'une part par des habitations de type pavillonnaire en R+1, d'autre part par le château Roulière et son parc arboré et protégé au sud-est. L'environnement du site est composé d'anciennes terres maraîchères ; à signaler la présence de zones humides au nord-ouest.

Objectifs d'aménagement

- Conforter la vocation économique du secteur en permettant de manière privilégiée l'accueil d'activités artisanales et industrielles.
- Créer des principes de desserte et ouvrir le secteur aux traversées douces afin de faciliter l'accessibilité du site.
- Assurer un traitement qualitatif des façades sur voie pour une meilleure intégration paysagère.
- Prendre en considération les zones humides et créer les ouvrages hydrauliques nécessaires.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter, en continuité de la ZA Océane Sud, la vocation économique du secteur par une urbanisation à dominante d'activité artisanale ;
- L'îlot de la serre conservée (8 250 m²) pourra accueillir des espaces de mutualisation : parking, ateliers, coworking, stockage...

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer des accès au site rue de la Haussière et rue des Roseraies ;
- Ouvrir le secteur aux traversées douces afin de faciliter l'accessibilité à l'intérieur du site, rue des Roseraies, Rue de la Haussière, et en direction du centre-ville ;
- Requalifier le carrefour rue du Champ Fleuri / VM137 / rue de la Haussière afin d'établir une entrée de ville qualitative et un accès aisé à la ZA de la Désirée ;
- Prévoir des parkings visiteurs à l'intérieur de la zone d'activité à proximité des liaisons douces envisagées ;
- Assurer un traitement qualitatif des façades donnant sur la voie d'accès principale VM137, en direction du centre-ville pour une meilleure intégration paysagère et une entrée de ville esthétique ;
- Garantir une qualité paysagère à proximité du château de la Roulière en préservant les espaces verts environnants.

C - Garantir la qualité environnementale

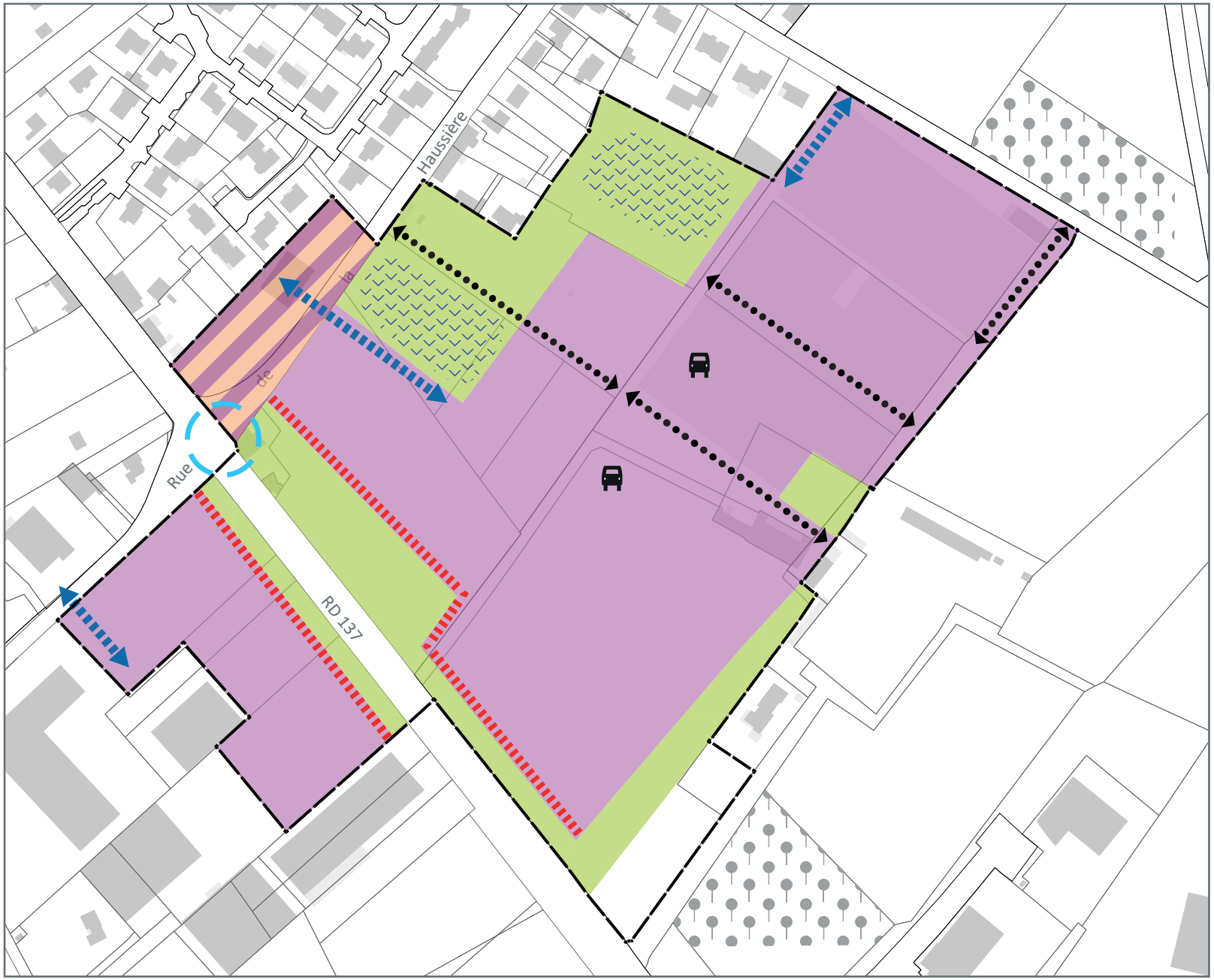
- Préserver les zones humides repérées au nord du site et les associer à l'aménagement de la zone, ainsi que les espaces végétalisés présents aux abords afin de créer une transition paysagère avec le quartier d'habitation ;
- Garantir une gestion des eaux pluviales de qualité ;
- Préserver les espaces végétalisés existants, notamment le long de la VM 137 et aux abords du domaine de la Roulière.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site 65 000 m² environ.
Surface cessible 52100 m² environ.

- Objectif de permettre un découpage de lots « à la carte » selon les besoins ;
- Objectif de proposer environ 25 lots allant de 1 120 m² à 5 000 m² ;
- Objectif de réaliser un parking commun de 4 500m² soit environ 180pl.

LES SORINIERES - La Désirée



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante activités artisanales

Secteur avec mixité des programmes (artisanat RDC)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

N

0 55 m

Caractéristiques du site

Le secteur se situe dans l'extension est du centre-ville; Il est encadré par les rues de l'Elan, de la Sanglerie et des Écoles.
À proximité immédiate de l'hôtel de ville, de l'espace petite enfance et de l'école Sainte Marie, ce secteur est actuellement occupé au sud-ouest par l'EPHAD de la Sanglerie et au nord-ouest par un ensemble constitué de maisons individuelles groupées locatives sociales à destination de personnes âgées formant «le village bel automne ».

Objectifs d'aménagement

- Extension naturelle du centre-ville présentant des composantes de mixité intergénérationnelle d'habitat et de service, le renouvellement urbain de ce secteur ainsi que son intensification urbaine permettront de réaliser un projet de développement au carrefour de l'habitat et des services.
- Développer un programme d'équipement public visant à répondre aux besoins de la population et un programme d'habitat collectif répondant à des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Recherche d'une grande qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble des opérations.

Principes d'aménagement

Servitudes
- Aucune servitude n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser la production de logements et notamment sociaux dans cet îlot situé au cœur des Sorinières et ainsi offrir des logements à proximité immédiate des commerces et services urbains ;
- Conforter la mixité intergénérationnelle à l'échelle du centre-ville par la réalisation d'équipements à destination de tous publics ;
- Accueillir la nouvelle médiathèque de Les Sorinières, équipement culturel structurant à l'échelle du centre-ville et de la commune.

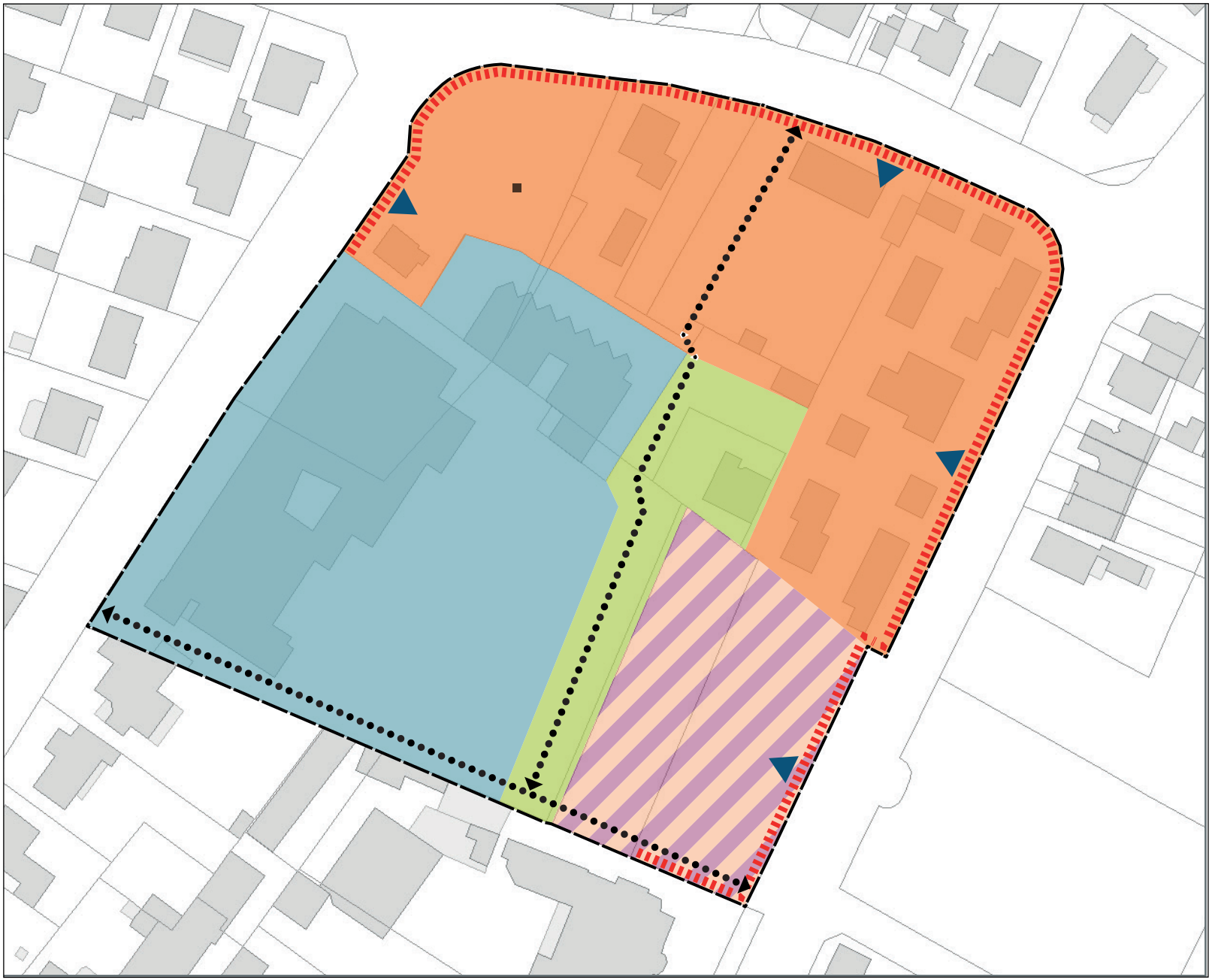
B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Étoffer le centre-ville à l'échelle de la commune par l'intensification d'un îlot en position stratégique;
- Favoriser une forme urbaine qualitative intégrant les préconisations en matière de développement de la nature en ville ;
- Encourager les liaisons traversantes nord-sud et est-ouest à destination des piétons et cycles.

C - Garantir la qualité environnementale
- Garantir une prise en compte efficace des eaux pluviales par la réalisation des aménagements nécessaires ;
- Rendre visible et accessible le cœur d'îlot vert tout en le préservant, support d'un axe doux et d'usages récréatifs potentiels.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site 65 000 m² environ.
Surface cessible 52 100 m² environ.
- Objectif de permettre un découpage de lots «à la carte» selon les besoins ;
- Objectif de proposer environ 25 lots allant de 1 120m² à 5 000m² ;
- Objectif de réaliser un parking commun de 4 500m² soit environ 180pl.

LES SORINIERES - La Sanglerie



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur avec mixité des programmes (équipement et logements colletifs)
- Equipement (EPHAD)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
- Petit patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 55 m

ERDRE
ET LOIRE

MAUVES-SUR-LOIRE

Caractéristiques du site

Ce secteur d'environ 7,2 hectares se situe de part et d'autre de la rue du Cellier, dans le prolongement immédiat du centre bourg, sur un site de qualité paysagère remarquable au relief marqué.
A proximité des équipements, commerces et services, il est desservi par une ligne de transport en commun en direction du Cellier.
Le périmètre inclut des parcelles majoritairement de grande taille sur lesquelles sont parfois implantées des constructions de valeur patrimoniale, formant avec leurs parcs et jardins paysagés ou boisés des ensembles de qualité participant à l'ambiance du secteur.

Objectifs d'aménagement

- Renforcer l'offre de logements diversifiés dans et à proximité immédiate de la centralité.
- Préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial du site en conservant les ensembles bâtis et végétaux présentant un fort enjeu paysager
- Implanter de nouvelles constructions de types et de formes variées, de manière à respecter le cadre paysager
- Préserver les vues sur le paysage depuis le site
- Renforcer le maillage des liaisons douces interquartiers dans les sens ouest/est et nord/sud reliant la rue du Cellier à la rue du clos Moulin.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements de types et de formes variés (individuels, intermédiaires et petits collectifs) ;
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables ;
- Proposer une offre dédiée aux séniors, logements pouvant être réalisés sur la part sociale et/ou abordable.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Intégrer le bâti au tissu urbain existant sur le site et autour ;
- Préserver et valoriser le fort potentiel paysager ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal ;
- Maintenir et renforcer les cheminements doux nord/sud assurant les continuités interquartiers ;
- Conforter les liaisons douces existantes et créer une liaison douce structurante composée, pour partie, d'un mail piétons/vélos ;
- Créer une liaison douce est/ouest offrant une déambulation dans un cadre paysager remarquable ;
- Créer des accès sécurisés aux îlots en entrées et sorties depuis la rue du Cellier, et depuis la rue du Clos du Moulin, leur localisation et leur dimensionnement devant assurer la meilleure visibilité aux véhicules et devant permettre l'accès des véhicules de services urbains et de secours ;
- Connecter les dessertes entre les îlots F et G ;
- Aménager le carrefour sur la rue du Cellier pour la desserte sécurisée des îlots ;
- Conserver les relations visuelles avec le grand paysage notamment en cœur de site.

C - Garantir la qualité environnementale

- Valoriser les éléments naturels notamment en accompagnement de la liaison douce est/ouest
- Prendre en compte la topographie en forte pente notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en assurant la rétention des eaux pluviales

Eléments de programmation et de phasage

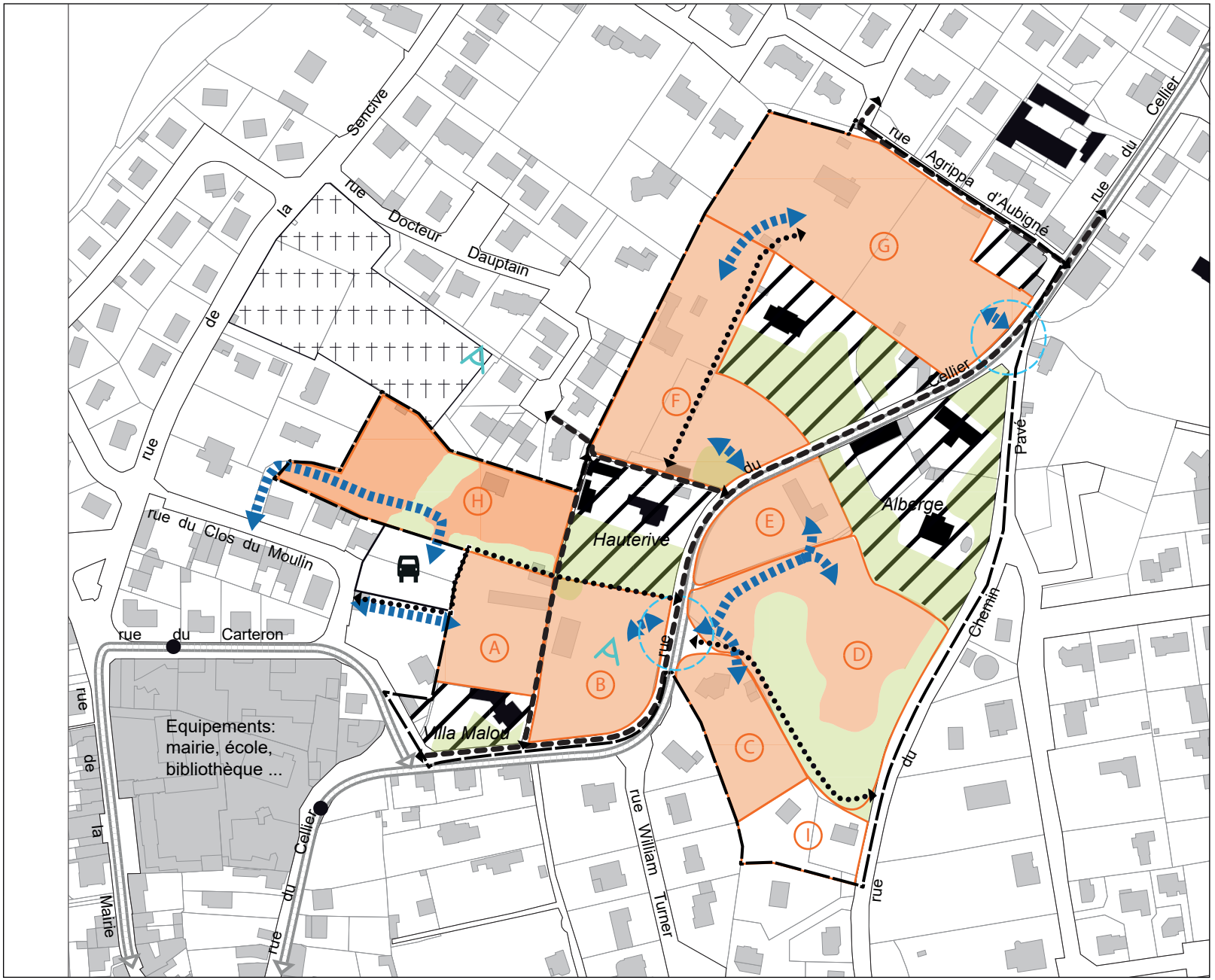
Surface totale de l'îlot : 7,2 ha
Programme dédié à l'habitat par îlot :

Ilot	Surface	Typologie dominante	Objectifs de surface de plancher	Nombre de logements à titre indicatif	% de LS et/ou de LA pour chaque opération
A	3 226 m²	individuels	1 000 m²	10	35%
B	4 018 m²	individuels	1 200 m²	12	25%
C	2 812 m²	collectifs	1 250 m²	20	35%
D	9 179 m²	intermédiaires collectifs	1 500 m²	21	25%
E	2 673 m²	collectifs	1 100 m²	17	35%
F	7 468 m²	individuels	2 250 m²	19	35%
G	10 632 m²	individuels	3 350 m²	33	25% + 10% de LA
H	6 162 m²	collectifs	2000 m²	30	50%
I	2 111 m²	individuels	250 m²	2	

- Soit une surface de plancher minimale affectée à l'habitat : 13 900 m² correspondant à la création d'environ 165 logements ;
- Pour l'îlot G, 25 % minimum de la surface de plancher de chaque opération sera affectée aux logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.
- Pour l'îlot H, une part minimum de 50 % du nombre de logements sera affectée au logement social. Une dizaine des logements seront dédiés à l'habitat inclusif à destination de personnes âgées autonomes.

Les îlots B et D sont en cours de mutation.
Les îlots A et H, les plus proches du centre-bourg, pourraient muter à court terme.
Les îlots C et E pourraient muter à moyen terme sur la base d'études restant à réaliser.
Pour les îlots F et G, il s'agit d'encadrer le potentiel de renouvellement urbain à plus long terme, en raison notamment de leur dureté foncière et de la complexité de leur desserte commune à aménager.

MAUVES-SUR-LOIRE - Jacques Prévert



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Liaisons douces existantes

Patrimoine à préserver

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifiée

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

La programmation

Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

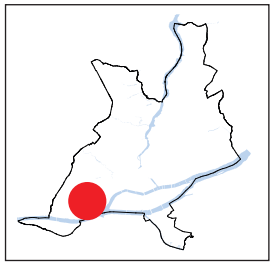
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Cône de vue à préserver

0 100 m

NANTES

Caractéristiques du site



Situé à l'ouest de Nantes dans le quartier de Chantenay en lien direct avec le centre historique de Nantes, le Bas-Chantenay est un quartier-mosaïque ancien, aux fonctions très diversifiées, qui bénéficie d'une géographie exceptionnelle depuis le coteau granitique jusqu'aux berges de la Loire.
L'ensemble du territoire de projet s'étend sur une surface de 162 hectares depuis Roche Maurice à l'ouest jusqu'à la butte Sainte Anne à l'est et au sud jusqu'à la Loire.

C'est un quartier empreint d'histoire, façonné par un développement dual entre industries et infrastructures de transport dans sa partie basse, et habitat de maisons de ville sur les hauteurs. Le développement du Bas-Chantenay a débuté avec l'essor de l'industrie navale, s'est poursuivi avec l'arrivée du chemin de fer ; différentes strates d'implantations industrielles l'ont transformé en un site aujourd'hui riche d'une mixité d'activités. Des sites proprement industriels ou portuaires coexistent, des entreprises tertiaires se sont installées et il existe quelques îlots d'habitat qui cohabitent avec ces activités.

Objectifs d'aménagement

La stratégie d'aménagement se fonde sur le concept « des liens et des lieux ». Ce concept exprime l'idée d'une mise en œuvre des espaces urbains actuels ou futurs au travers de 3 parcours coordonnés qui relient des secteurs de projets,

- Le parcours des Coteaux : Une promenade en belvédère, reliant un ensemble de parcs urbains : de la Carrière, des Oblates, de la Boucardière, jusqu'à ceux de Saint Herblain ; qui s'appuie sur l'ambiance du coteau verdoyant, pittoresque. Cette suite de rues existantes sera réaménagée en partie et balisée.
- Le parcours de la Plaine : Ce tracé est déjà existant sur la limite nord de la plaine industrielle : boulevard de Chevreul et Maréchal Juin, connecté à la gare de Chantenay et sur la limite sud sur la rue des Usines.

Il constitue un parcours de desserte centrale qui s'appuie sur la trame d'espaces publics.

- Le parcours de la Loire : Ce tracé relie le quai du marquis d'Aiguillon au quartier de Roche Maurice. Il est conditionné par les usages des berges, il fait émerger des secteurs de projets bordant le fleuve.

Ces parcours s'appuient naturellement sur la topographie des lieux qui a sous-tendu ces aménagements en trois grandes strates parallèles au sillon de Bretagne et à la Loire.

Cependant la longueur du territoire considéré, implique aussi de rétablir ou qualifier les axes transversaux structurants ou secondaires, pour mieux mettre en relation les strates d'aménagements. L'évolution historique des réseaux de transports a progressivement créé des ruptures des liaisons historiques entre le coteau et le Bas Chantenay qu'il s'agit de rétablir ou atté nuer.

Il importe également d'identifier les grandes halles industrielles appelées (en fonction des zonages) à être consolidées dans leur usage de production ou requalifiées avec une mixité des fonctions.

Les objectifs poursuivis à l'échelle du Bas-Chantenay sont les suivants :

- conforter l'activité économique existante et développer un pôle de conception et de production sur les énergies marines renouvelables et le nautisme ;
- participer au développement de l'habitat dans le cœur de la métropole
- contribuer à renouveler l'accès de la ville à son fleuve : berges, quais, espaces portuaires, cales ;
- mettre en valeur le patrimoine notamment industriel ;
- contribuer à la connexion du quartier au cœur de la métropole en favorisant les mobilités douces et le transport collectif ;
- créer des continuités piétonnes et des espaces publics paysagers autour des trois parcours structurants
- participer à l'attractivité de la métropole en développant l'offre culturelle et de loisirs ;
- favoriser le développement de la biodiversité et intégrer le quartier dans les continuités vertes à travers la requalification des espaces publics notamment.

L'orientation d'aménagement porte sur l'ensemble du projet urbain avec 4 secteurs opérationnels sur lesquels des objectifs plus précis sont fixés.

Des cales qui font des lieux:

1. Secteur n°1 Usine Électrique : « un lieu de vie innovant »

L'architecture remarquable aux volumes importants de la halle de l'ancienne Usine électrique est un témoignage du riche passé industriel et économique de cet endroit.

Il s'agit d'associer ce patrimoine remarquable à des fonctions économiques et collectives, comme des espaces de travail associés et des services, dans le respect de l'identité du site. Ce lieu deviendra symbole du renouveau économique du Bas-Chantenay qui verra s'implanter des activités innovantes, regroupées dans ce pôle dédié à la filière maritime, nautique et fluviale, ainsi que des services liés à ces activités.

Objectifs :

- Consolider la filière maritime, nautique, fluviale en rassemblant les entreprises à la pointe ou engagées dans ce segment
- Imaginer un lieu pour vivre et travailler ensemble

2. Secteur n°2, Dubigeon/Gare : « le cœur du quartier »

Espace central du Bas-Chantenay, le quartier de Dubigeon s'étend de la gare aux quais. Autour de la grue noire les quais et cales sont la base d'un nouveau lieu public réinventant la relation entre le quartier et la Loire.

Objectifs :

- Retrouver le lien à Loire (création d'espaces publics et développement des déplacements nautiques)
- Développer les logements et activités
- Développer les activités culturelles
- Renforcer le cœur du Bas-Chantenay
- Développer les différents types de déplacements

3. Secteur n°3, Bois Hardy : « Un coteau habité »

Ce site a la particularité de marier des espaces de production – avec la forte présence des entreprises, artisans et autres activités tertiaires – et espaces résidentiels à l'habitat diversifié. L'enjeu de transformation de ce secteur porte sur la cohabitation de logements et d'activités. Ce quartier comportera un jardin , élément fédérateur de ce projet à dominante résidentielle.

Objectifs :

- Développer un programme diversifié d'habitats dotés de qualités environnementales
- Développer l'artisanat sur le boulevard Maréchal Juin
- Préserver des espaces jardinés et des ouvertures paysagères
- Accueillir des équipements publics utiles pour le quartier (éco-point, parc de stationnement,...)

4. Carrière Miséry et ancien Grands Moulins de la Loire /CAP 44: « un projet ambitieux et attractif »

Le site de la Carrière, anciennement occupé par la brasserie de la Meuse, est la partie la plus proche du centre-ville. Il prendra une place importante dans le projet urbain, en assurant le lien entre le Bas-Chantenay et le centre-ville. En outre, au cœur des 3 parcours du Bas-Chantenay et situé sur la première branche de l'étoile Verte, cette nouvelle pièce urbaine accueille le jardin extraordinaire au sein duquel sera installé l'Arbre aux Hérons. Les Grands Moulins de Loire, ensemble patrimonial, ont vocation à être réhabilités en un équipement pluriel : la Cité des Imaginaires accueillant différents équipements culturels. L'ensemble de l'édifice et ses abords sont situés en proue Est du territoire et font articulation avec la Carrière Miséry et la butte Saint-Anne.

Objectifs :

- Renforcer l'attractivité métropolitaine
- Renforcer le lien entre le centre-ville et le quartier du Bas-Chantenay
- Développer un des lieux culturels/ludiques uniques au sein de la ville de Nantes
- Aménager et requalifier les bords de Loire
- Réhabiliter le patrimoine industriel

Principes d'aménagement

A. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Le Bas-Chantenay accueille des fonctions mixtes industrielles, productives, logistiques, tertiaires, créatives, de commerces et de services mais également des logements.
L'objectif de la transformation du site est de bien organiser la cohabitation entre ces fonctions .

La programmation des logements se fera en respectant la mixité suivante: 33 % de logements sociaux et 22 % de logement abordable, ainsi que des logements en habitat participatif.

B. Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Sur le plan paysager, les projets attenants aux parcours, de la Loire, de la ville et du coteau, seront amenés à créer des perméabilités voire continuités végétales permettant de mettre en valeur l'architecture des bâtiments industriels.

Sur le plan patrimonial, le secteur du bas Chantenay regroupe des halles de différentes époques allant de la fin du XIX^{ème} siècle à la fin du XX^{ème} siècle.
Ces halles, parfois emblématiques, sont constitutives de l'esprit des lieux et de la fonction productive et industrielle du bas Chantenay.
La conservation de cette identité singulière passe par la préservation des halles emblématiques repérées comme « patrimoine bati » (au règlement graphique du PLUM) et la mise en valeur des ensembles inscrits comme « ensemble patrimonial à mettre en valeur » dans la présente OAP.

Les halles et bâtiments inscrits comme « ensemble patrimonial à mettre en valeur » constituent un ensemble d'éléments ayant un intérêt urbain, par leur forme, leur implantation sur site. Leur évolutivité ne sera possible que dans le respect des objectifs fixés par le projet urbain et visant à préserver les marqueurs industriels des lieux.

Une attention particulière devra être portée aux éléments d'identité du site industriel (marquages, traces au sol, pavages, portiques et engins de levage et de production,... etc)

C. Garantir la qualité environnementale
Sur le plan environnemental, les projets doivent favoriser la présence du végétal contribuant par-là même aux continuités écologiques et à la diminution du phénomène des îlots de chaleur.

En plus du Parcours des Coteaux, sur le tracé du parcours de la Loire, une voie dite « vélo-nature » sera développée dans la frange proche de la Loire, associant une piste accessible aux cycles et une végétalisation de reconquête d'accotements industriels. Elle traversera, selon les opportunités, des ténements industriels actifs, des cales de loisirs et de travail.

En cohérence avec l'OAP thématique Loire, il s'agit de préserver et valoriser les points de vue et perspectives sur le fleuve, d'une rive à l'autre. Les trois cônes de vue mis en place, deux depuis la butte Sainte-Anne (Nantes) et le troisième depuis Trentemoult (Rezé) concernent des vues essentielles dans la compréhension de l'histoire du Port de Nantes et de l'industrie de production navale.

Enfin, pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, le coefficient de biotope par surface (CBS) sera mutualisé à l'échelle de chacun des secteurs de programmation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Éléments de programmation et de phasage

L'opération verra sa réalisation s'échelonner de 2019 à 2034. La première phase portera sur les cales sur lesquelles la programmation inscrite dans le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté du Bas-Chantenay prévoit la réalisation d'environ 170 000 m² de surface de plancher, dont 75 000 m² à usage de logements, 90 000 m² de surface de plancher à usage d'activités, de bureau et de commerce et 5000 m² de surface de plancher à usage d'équipements.

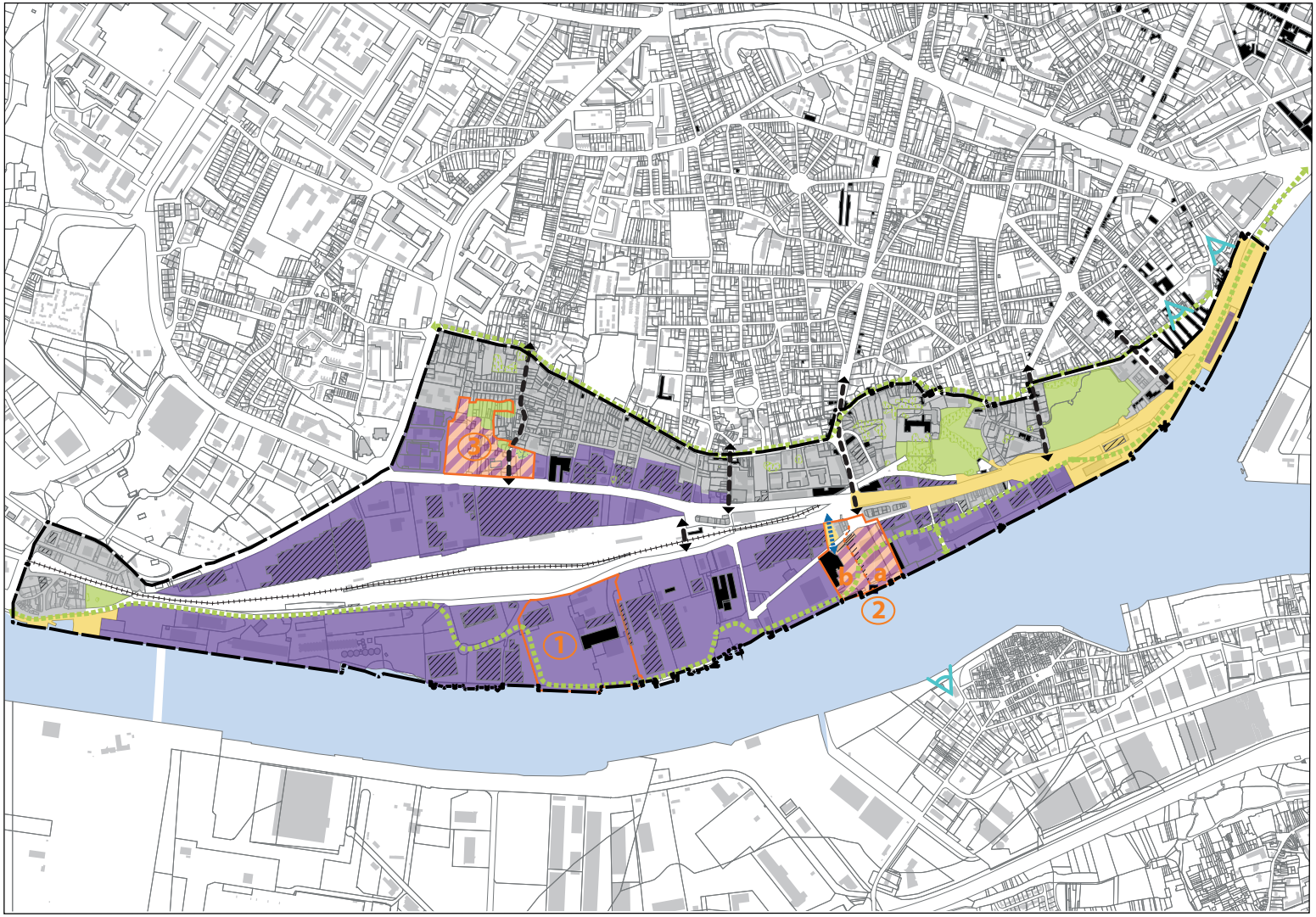
Secteur 1 : Usine électrique
Activités dans les domaines maritimes, nautique, fluvial et des énergies marines renouvelables

Secteur 2 : Dubigeon gare

Le secteur est composé de deux sous-secteurs : un secteur qui sera entièrement reconstitué (îlot A) et un secteur comportant du patrimoine à valoriser (îlot B)
îlot A : programme mixte de logements, de bureaux et d'activité en socle
Les objectifs de production d'habitat sont mutualisés à l'échelle de cet îlot (33 % de logements sociaux, et 22 % de logements abordables).
îlot B : programme mixte de bureaux, de services et d'activités créatives, industrielles et productives

Secteur 3 : Bois Hardy
Quartier mixte incluant des activités économiques au contact du Bd Maréchal Juin et des logements au nord, ainsi que des équipements, tels que des stationnements.
La production des logements sociaux et abordables sera mutualisée à l'échelle de ce secteur (33 % de logements sociaux, et 22 % de logements abordables).

Le stationnement sera mutualisé au sein de chacun de ces secteurs.



Périmètre de l'OAP

Voie ferrée

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur réalisé

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Programmation

Secteur avec mixité des programmes, (logements, bureaux, activités artisanales)

Secteur d'activité économique

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe de desserte à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à mettre en valeur

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

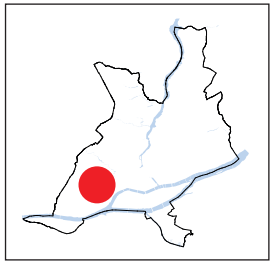
Cône de vue à préserver

Principe de continuité paysagère

Zone humide

N

0 200 400



Caractéristiques du site

Le site est situé en entrée de ville de Nantes le long de la voie de tramway face à l'arrêt Égalité qui permet de desservir l'ensemble du secteur Égalité/Convention. Il est délimité au sud par le Bd Léon Jouhaux, au nord par la rue de la Convention et à l'ouest par le boulevard de l'Égalité.
Il s'agit d'un espace mixte hérité du percement de la pénétrante urbaine dans les années 60-70 qui est venue doubler l'axe historique d'entrée à Nantes (Route de Saint-Herblain – Rue de la Convention).

Au nord, on y retrouve un front bâti continu constitué de maisons de ville et petits immeubles mitoyens à l'alignement le long de la rue de la Convention qui disposent d'un parcellaire en lanière avec des jardins privés en cœur d'îlot. Il s'agit de l'axe historique de la sortie de Nantes en direction de l'ouest.

Au sud, le long du boulevard Léon Jouhaux, on retrouve un urbanisme de grands ensembles avec une tour plantée dans un espace vert. Avant la construction de la pénétrante dans les années 60-70, une carrière avait été exploitée sur ce secteur puis remplacée par un plan d'eau. Les travaux de voirie ont comblé ce site.

Au sud-est, on retrouve un reliquat de l'organisation rurale de la rue du Bois Hercé. Axe historique vers le sud-ouest, elle a été coupée par l'aménagement du boulevard Léon Jouhaux. Des maisons de ville sont implantées de façon très aléatoire le long de la rue avec ou non des jardins de devant.

Enfin, le site accueille un équipement public important : la salle communale de l'Égalité avec un parking. Lieu d'accueil pour les associations, organisation de réunions publiques, c'est un équipement public très utilisé qui a une place importante dans le quartier.

Objectifs d'aménagement

- Maintenir le tissu urbain existant en limitant les mutations urbaines ;
- Maintenir la structure paysagère des cœurs d'îlots jardinés ;
- Rendre perméables les cœurs d'îlot par la création de sentes piétonnes permettant de relier le quartier environnant au tramway et à l'équipement public.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur de l'Égalité bénéficie d'une desserte en transport en commun de qualité. Celle-ci doit bénéficier à tous. Les aménagements développés proposeront donc une mixité des fonctions et sociale.

La salle de l'Égalité est un équipement polarisant au niveau du quartier et bien desservi par les transports en commun. L'objectif est de conforter l'équipement public en anticipant ses besoins de rénovation et/ou d'extension.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

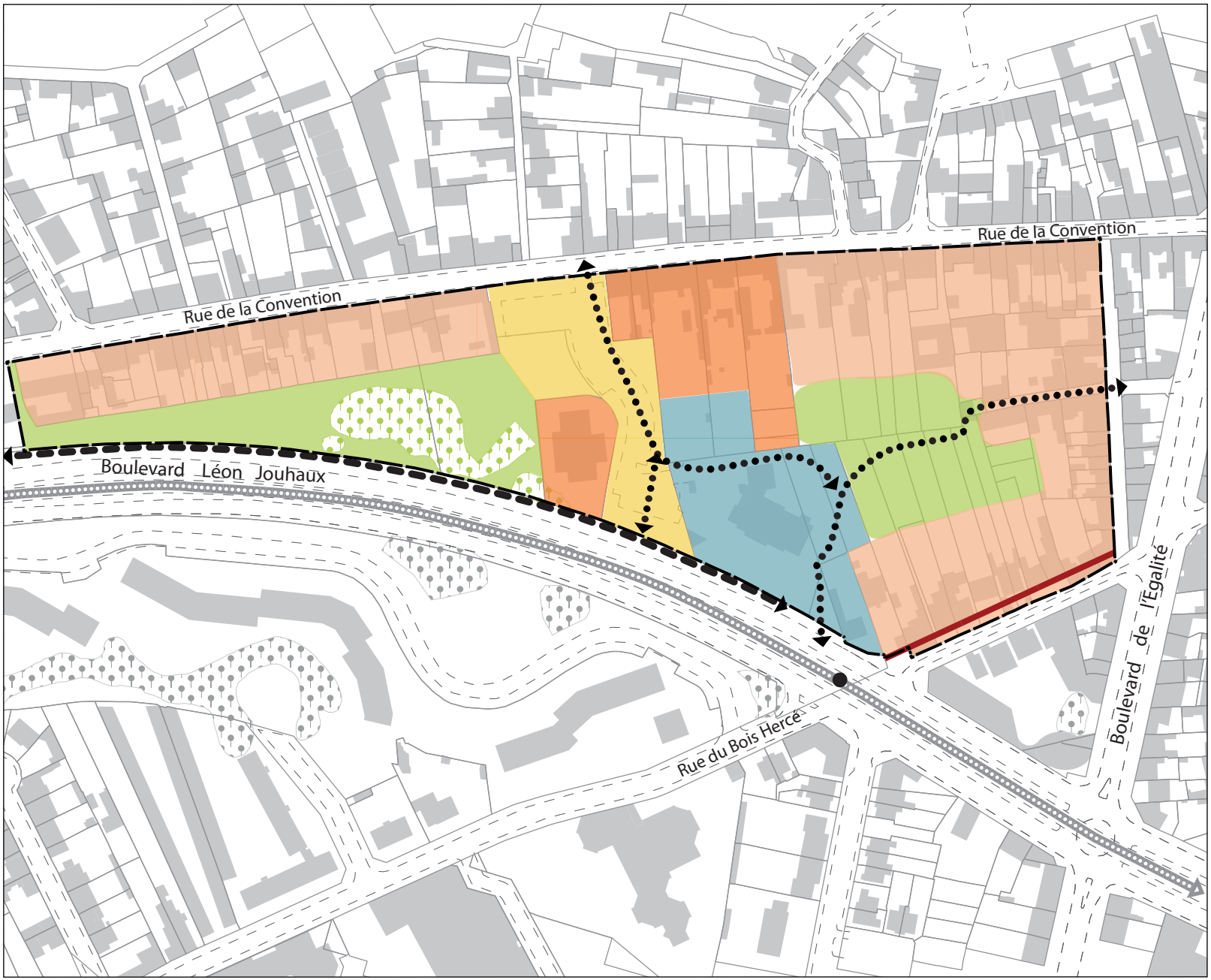
Structuration de l'espace :
- Implanter les futures constructions le long de la rue Bois Hercé selon un nouvel alignement afin d'agrandir l'espace public ;
- Développer les cheminements piétons à travers les cœurs d'îlot permettant de relier le quartier voisin à la ligne de tramway ;
- Conserver la liaison douce permettant de relier la rue de la Convention à la rue du Bois Hercé via l'îlot d'habitat collectif.

Formes urbaines et rapport aux espaces publics :
- Conserver les gabarits existant de part et d'autre de la rue du Bois Hercé ;
- Privilégier les formes urbaines compactes.

C - Garantir la qualité environnementale
- Conserver et mettre en valeur les cœurs d'îlot jardinés ;
- Maintenir l'espace vert le long du boulevard Léon Jouhaux et diversifier les usages récréatifs de cet espace peu mis en valeur.

Éléments de programmation et de phasage

Cette OAP ne comporte pas de programmation particulière. Les projets sont réalisés en tenant compte des règles applicables au titre des secteurs de renforcement de la mixité sociale (annexe 4.2.4).



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur à vocation équipement

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

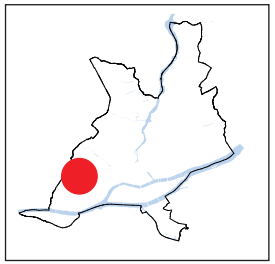
Espaces végétalisés à conforter ou à créer

Boisement à protéger

N

0 50 m

Caractéristiques du site



Le site est situé en entrée de ville de Nantes le long de la voie de tramway. Il est délimité au sud par le Bd Romanet, au nord par la route de Saint-Herblain. Il s'agit d'une bande construite sans réel front urbain issue du percement de la pénétrante urbaine dans les années 60-70 qui est venu doubler l'axe historique d'entrée à Nantes (Route de Saint-Herblain – Rue de la Convention).
L'ensemble du boulevard Romanet est en cours de mutation.

Le tissu urbain existant, mixte et aux formes urbaines variées, se compose d'équipements sportifs, d'activités, d'habitat individuel, de grands ensembles et pour certaines séquences de fonds de jardins.

Le site, objet de l'orientation d'aménagement, est aujourd'hui occupé par un gymnase de la Ville de Nantes, des locaux techniques de Nantes Métropole, tous deux séparés par quelques maisons individuelles.

Objectifs d'aménagement

- Accompagner la mutation urbaine de l'axe afin de structurer un véritable boulevard urbain en termes de composition paysagère et de diversité des fonctions urbaines ;

- Développer des séquences urbaines basées sur l'alternance de « volumes pleins » (bâti) et de « volumes verts » (urbanisme végétal) afin d'éviter un front bâti linéaire continu.

Principes d'aménagement

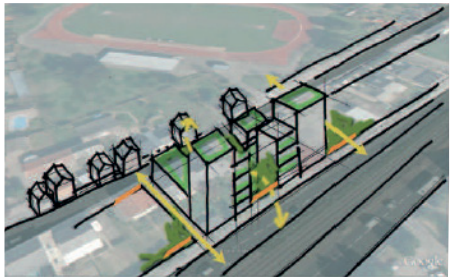
A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur bénéficie d'une desserte en transport en commun de qualité. Celle-ci doit bénéficier à tous. Les aménagements développés proposeront donc une mixité des fonctions et sociale.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Structuration de l'espace :
- Implanter les nouvelles constructions en recul afin de recréer un alignement et un front urbain cohérent ;
- Aménager des cheminements piétons à travers les franges vertes afin de relier le quartier voisin à la ligne de tramway ;
- Développer un accès au stationnement des immeubles à partir de la route de Saint-Herblain.

Formes urbaines et rapport aux espaces publics :
- Développer des systèmes en peigne ou en plots qui permettront de mieux raccorder les tissus anciens situés à l'arrière du boulevard. L'objectif est de composer des séquences urbaines basées sur l'alternance de « volumes pleins » (bâti) et de « volumes verts » (urbanisme végétal) ;



- Rechercher l'alternance des hauteurs sur une même opération.

C - Garantir la qualité environnementale

- Créer des franges vertes qui servent de supports à des sentes piétonnes ;
- Créer des espaces verts paysagers en cœur d'îlot visibles depuis l'extérieur et apportant des aménités aux futurs habitants ;
- Privilégier de la pleine terre pour garantir l'aménagement pérenne de ces espaces verts paysagers.

Éléments de programmation et de phasage

Cette OAP ne comporte pas de programmation particulière. Les projets sont réalisés en tenant compte des règles applicables au titre des secteurs de renforcement de la mixité sociale (annexe 4.2.4).

NANTES - Romanet

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

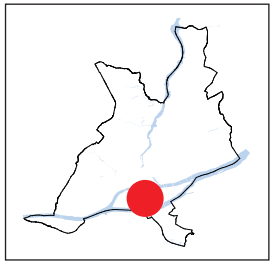
Espaces végétalisés à créer

Boisement à protéger

N

0 40 m

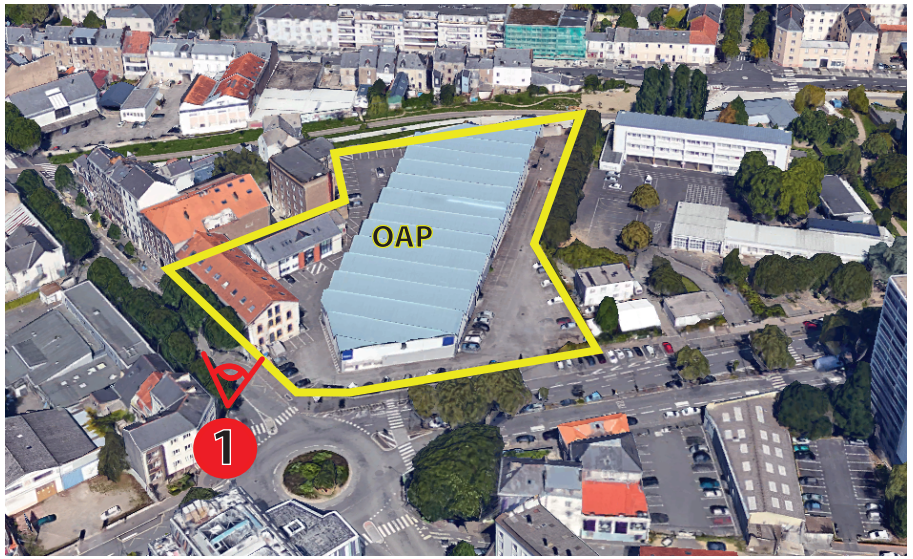
NANTES - Gustave Roch / Victor Hugo



Caractéristiques du site

Le site d'environ 0.8 hectare est délimité : au nord par l'allée Paul Nizan, au sud par le boulevard Gustave Roch, à l'ouest par le boulevard Victor Hugo et à l'est par l'école Gustave Roch.

Le site est actuellement occupé par une entreprise industrielle.



Objectifs d'aménagement

La nouvelle opération accompagnera la mutation du foncier dans le respect des formes urbaines du faubourg. Elle créera une perméabilité piétonne dans le grand îlot de la Madeleine qui permettra notamment de relier le cœur du faubourg aux berges.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le projet porte sur un îlot mixte composé de bureaux, d'activités, de commerces et d'habitation.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet recherchera une certaine intensité urbaine, en relation avec sa très bonne accessibilité depuis le boulevard Babin Chevaye, lui-même desservi par une ligne de transport en commun en site propre (chronobus C5).

Le projet s'appuiera également sur une liaison douce connectant le boulevard Gustave Roch et la rue Paul Nizan.

Sur le plan architectural, les constructions ménageront des césures vers le cœur de l'îlot. Le bâtiment patrimonial situé boulevard Victor Hugo sera conservé et mis en valeur.

Une hauteur sous plafond confortable des logements sera privilégiée (au moins 2,70 mètres) afin de favoriser leur qualité et leur meilleure habitabilité.

C - Garantir la qualité environnementale

Pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, un coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un objectif de 0.4.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 0,8 hectare

Programmation : zone mixte de bureaux, d'activités et de logements

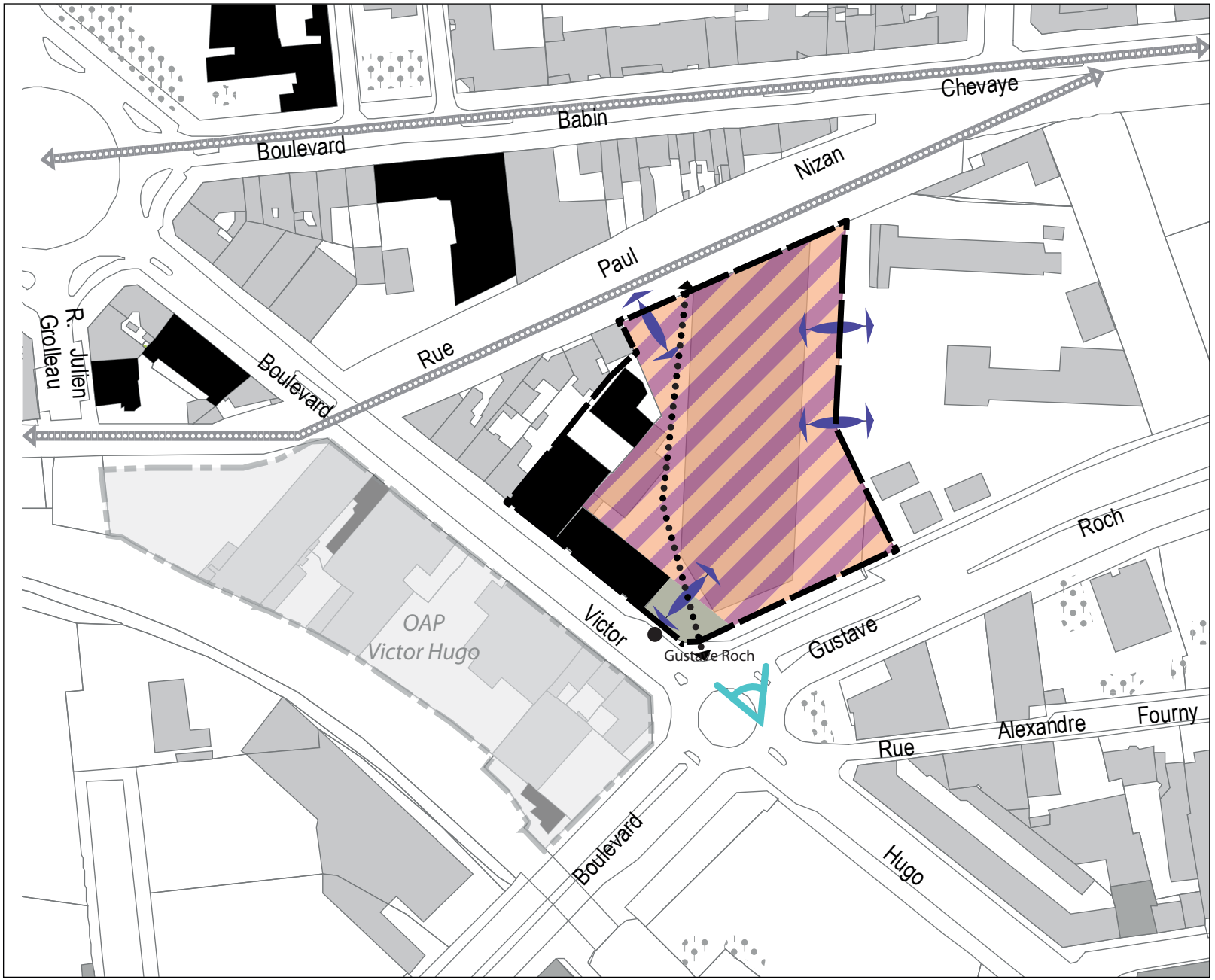
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher totale comprise entre 8 000 et 9 000 m². Cette surface à créer en complément des élements patrimoniaux conservés est occupée pour 20% minimum par des activités.

La part de surface de plancher dédiée aux logements doit comprendre 35% de logements locatifs sociaux, 10 des 35% pouvant être réalisés sous forme de logements abordables.

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.

Les locaux situés en rez-de-chaussée, le long des boulevards Victor Hugo et Gustave Roch accueilleront de façon privilégiée des activités.

NANTES - Gustave Roch / Victor Hugo



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axe de transport en commun (bus 26)

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Espace non bâti

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

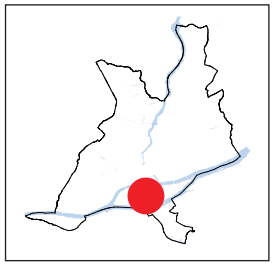
Qualité paysagère et écologique

Cône de vue à préserver

N

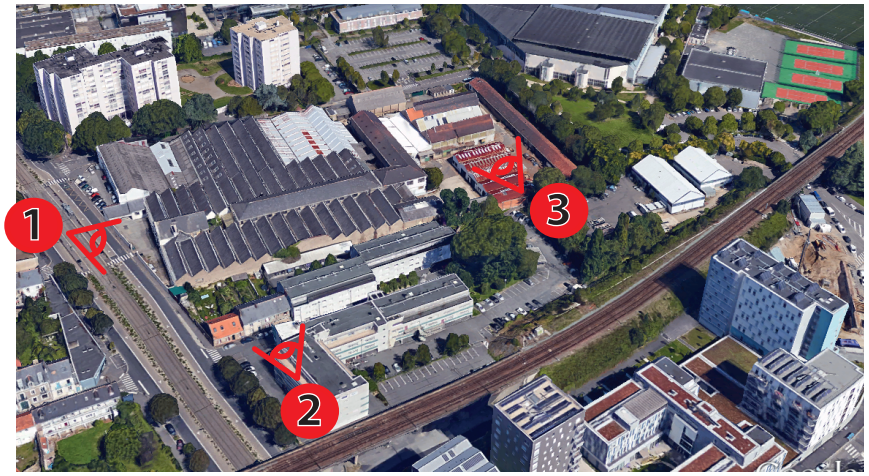
0 30 60 m

NANTES - Martyrs Nantais de la Résistance



Caractéristiques du site

Le site d'environ 5,2 hectares est délimité à l'ouest par le boulevard des Martyrs Nantais, au nord par la rue de la Porte Gellée, à l'est par la rue des Boires qui dessert le complexe sportif Mangin Beaulieu et au sud par la voie ferrée.
Le site est occupé par l'ancienne usine Guillouard en cours de cessation d'activité, un ancien garage automobile utilisé comme lieu de médiation, un parking public temporaire, les centres techniques du service des espaces verts et du pôle de proximité Nantes Loire et au sud du site par des logements et un centre de formation.



Objectifs d'aménagement

Le renouvellement de ce secteur situé à proximité immédiate du tramway, des équipements publics et des commerces est l'occasion de poursuivre la transformation engagée le long du boulevard des Martyrs Nantais dans le respect de l'histoire des lieux et du patrimoine industriel.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le projet porte sur la constitution d'un îlot urbain accueillant des fonctions mixtes en lien avec le faubourg très bien desservi par les transports en commun (lignes 2 et 3 du tramway et chronobus C5). Ce secteur est un lieu privilégié, par sa position, son histoire et sa forme, pour l'accueil de lieux de production en ville (artisanat, économie circulaire...) dans le cadre d'une zone mixte comprenant des bureaux, des activités, des équipements et des logements (dont des logements sociaux et abordables).

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet créera des perméabilités : une perméabilité est-ouest à dominante piétonne mettant en valeur le bâtiment d'entrée de l'usine et les halles attenantes

- Colonne vertébrale du nouveau quartier ; et deux nouvelles liaisons nord-sud ouvrant le site de Guillouard, l'une longeant les halles en bois, l'autre permettant d'irriguer l'îlot. Ces liaisons desserviront également des lieux de rencontre et des espaces végétalisés à l'intérieur de l'îlot B.

Les autres axes seront valorisés. Une réflexion sur le parvis enherbé du stade et le tracé de la rue des Boires sera engagée, préservant les fonctionnalités du complexe sportif et renforçant les usages de l'espace vert.

Sur le plan patrimonial, le projet préservera le caractère de l'architecture industrielle, notamment la façade et le gabarit des halles sur le boulevard des Martyrs Nantais (photo n° 1) et des halles en bois (photo n° 3). La mise en valeur de tout ou partie des halles pourra être pensée dans l'esprit d'un gabarit industriel, d'une ligne de ciel reprenant les principales caractéristiques de l'existant.
Les maisons situées aux 13,15, 17, 19 rue du Bois Joli, caractéristiques de l'ambiance du quartier du faubourg, sont protégées par une séquence urbaine de type 1 (photo n° 2).

Sur le plan architectural, pour l'îlot B, l'objectif est de reconstituer l'esprit de "domaine" que constituait jusque-là l'emprise industrielle de la société Guillouard. Par ailleurs, l'orientation des nouvelles constructions offrira des vues et un ensoleillement favorable. Une hauteur sous plafond confortable des logements sera privilégiée (au moins 2,70 mètres) afin de favoriser leur qualité et leur meilleure habitabilité.

C - Garantir la qualité environnementale

Sur le plan environnemental, les perméabilités du projet pourront être accompagnées d'une présence du végétal favorisant ainsi la nature en ville. Ces perméabilités permettront d'affirmer les continuités nord-sud cheminant vers la Loire et de mettre en relation des espaces publics du quartier (place Wattignies, Jardin des Fonderies, stade, véloroute, etc.). Dans la partie est, le projet conservera l'alignement d'arbres de l'actuelle rue des Boires et l'espace vert sera réaménagé devant le stade pour y développer différents usages. Enfin, les arbres situés rue du Bois Joli seront conservés.

Sur le plan de la prévention des risques, au regard du passé industriel où une forte présence de polluants a été constatée, un process de remise en état des sols devra donc être préalablement engagé avant toute réurbanisation du site.
Enfin, pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, un coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque sous-secteur A, B, C avec un objectif de 0.3.

Éléments de programmation et de phasage

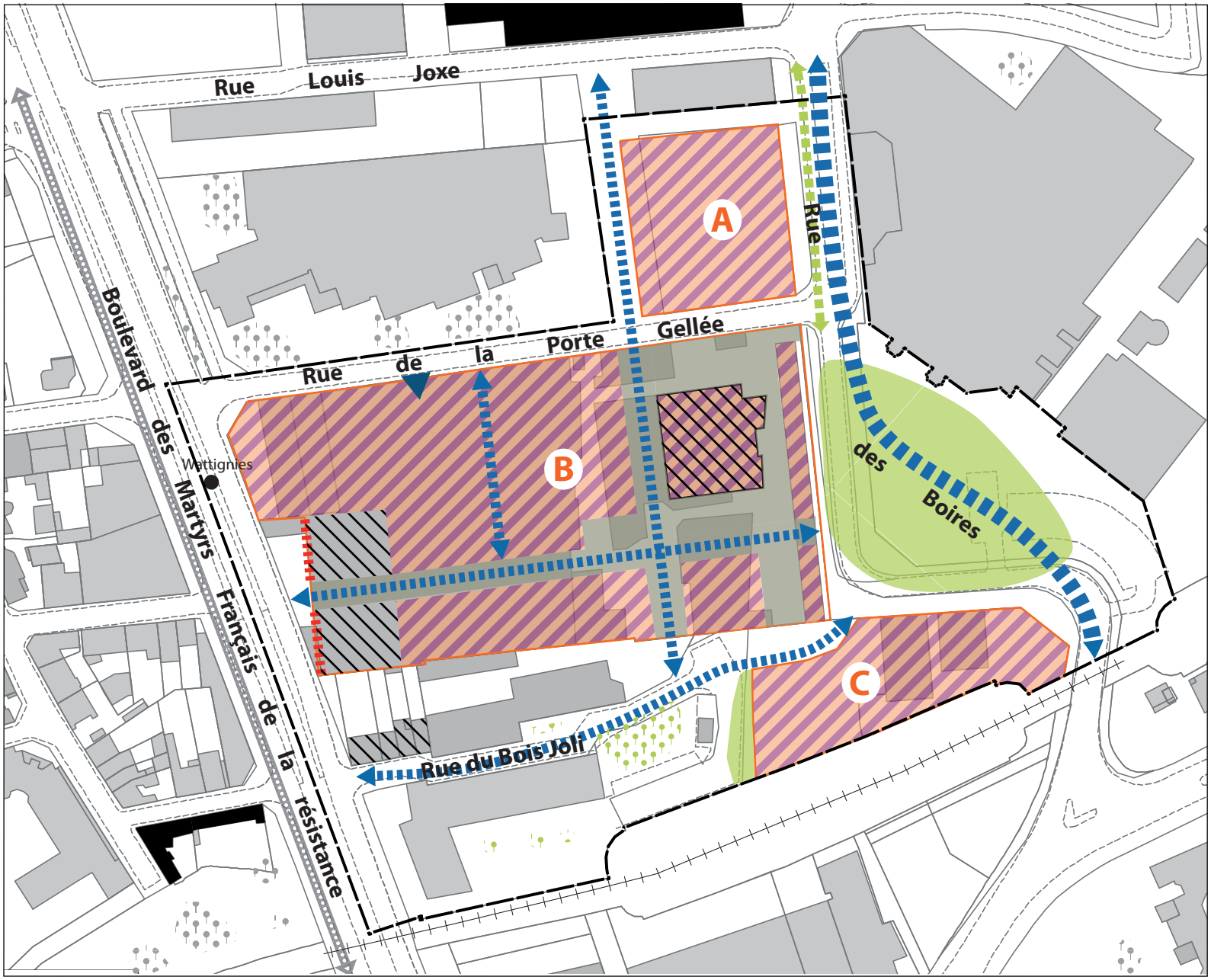
Surface du site : environ 5.2 hectares

Programmation : zone mixte de bureaux, d'activités, d'équipements et de logements.
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale comprise entre 34 000 et 37 000 m² (hors existant) répartie ainsi :
- Îlot A : de 5 000 à 7 000 m² de surface de plancher à vocation mixte et reconstitution d'une offre de stationnement à usage public dans l'environnement immédiat ;
- Îlot B : environ 25 000 m² de surface de plancher à vocation mixte et comprenant au minimum 30 % de bureaux, d'activités et d'équipements. 1500 m² de surface de plancher minimum devront être dédiés à l'activité artisanale et à l'économie circulaire et/ou à des équipements culturels ;
- Îlot C : de 4 000 à 5 000 m² de surface de plancher à vocation mixte.

La part de surface de plancher dédiée aux logements devra comprendre 35 % de logements locatifs sociaux, 10 des 35 % pouvant être réalisés sous forme de logements abordables, majoritairement en accession.

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.

NANTES - Martyrs Nantais de la Résistance



Périmètre de l'OAP

Voie ferrée

Axe de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes (logements, bureaux, activités artisanales, activités en lien avec l'économie circulaire et équipements culturels)

A — Secteurs de programmation

Espaces non bâtis

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte principale

Principe de desserte

Principe d'accès à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à mettre en valeur

Patrimoine à préserver

Valoriser les façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espace végétalisé à requalifier

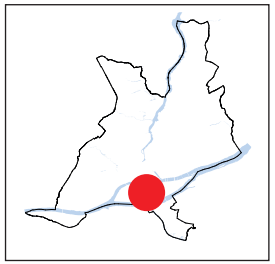
Boisement à protéger

Principe de continuité paysagère

N

0 30 60 m

NANTES - Prairie au Duc Nord



Caractéristiques du site

Le site d'environ 3,4 hectares est délimité : au nord par le mail des Chantiers, à l'est par l'école Aimé Césaire, à l'ouest par la Loire et au sud le boulevard de la Prairie au Duc.
Sur la partie nord, des opérations sont terminées et d'autres sont en cours de réalisation (hormis l'îlot E).

Objectifs d'aménagement

L'objectif est la constitution d'un quartier mixte à dominante résidentielle accueillant toutes les fonctions urbaines nécessaires à la vie du quartier, tirant partie de la situation exceptionnelle en façade sur le parc des Chantiers. Ce quartier prolongera le quartier de la création en rassemblant des activités et des équipements en lien avec les industries créatives.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Le projet porte sur six îlots comprenant des bureaux, des activités, des commerces et des logements (dont des logements sociaux et abordables).

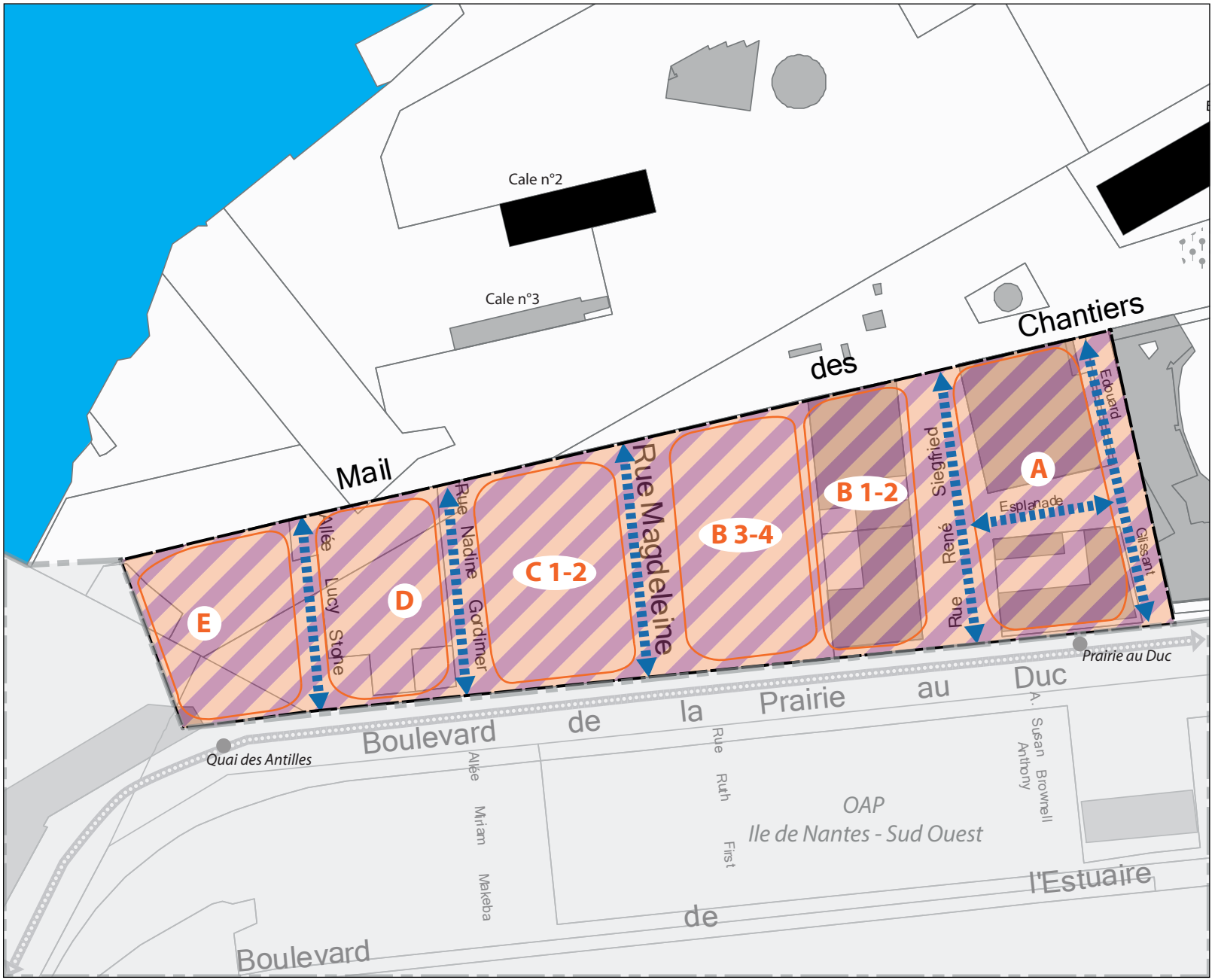
B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Le projet recherchera une certaine intensité urbaine, en relation avec sa très bonne accessibilité depuis le boulevard de la Prairie au Duc, lui-même desservi par une ligne de transports en commun en site propre (chronobus C5). Le projet viendra constituer une nouvelle façade sur le parc des chantiers qui cherchera à répondre à la façade du quai de la Fosse.
En outre, le projet créera plusieurs liaisons nord/sud à caractère principalement piéton. Elles s'organiseront autour de ruelles et de placettes qui serviront d'extension aux espaces collectifs des îlots. Les entrées de parkings et de garages souterrains se feront principalement depuis le boulevard de la Priaire au Duc dans l'intention de limiter le transit automobile dans les rues transversales dont la domanialité sera publique ou privée.

C - Garantir la qualité environnementale
Pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, un coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquer a à l'échelle du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un objectif de 0.3.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 3,4 hectares.
Programmation : zone mixte de bureaux, d'activités, de commerces et de logements.
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 53 000 m2 (dont environ 44 000 m² déjà livrés ou en cours de réalisation à la fin 2018).
La part de surface de plancher dédiée aux logements devra comprendre 50 % de logements locatifs sociaux dont 25 % pouvant être réalisés en logements abordables.
Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.

NANTES - Prairie au Duc Nord



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

La programmation

A — Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

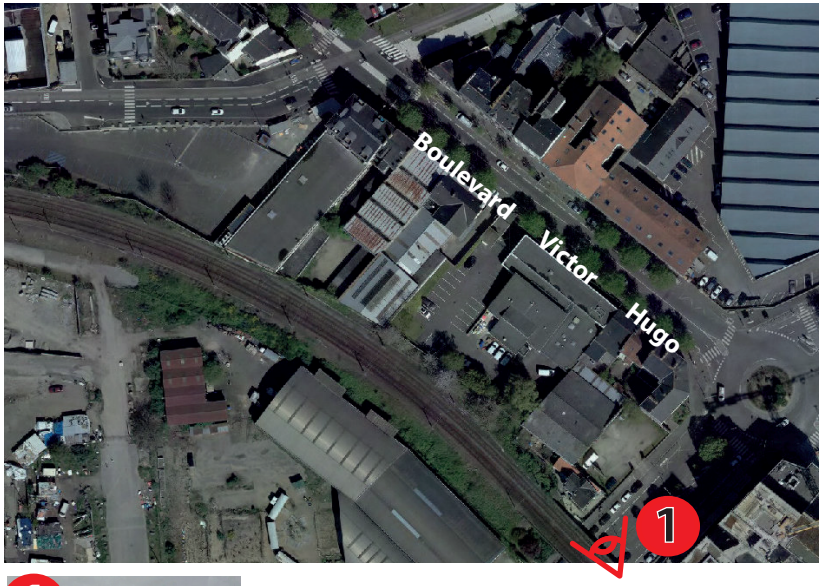
N

0 50 100 m

NANTES - Victor Hugo

Caractéristiques du site

Le site d'environ 0.9 hectare est délimité à l'Ouest par une voie ferrée qui dessert la gare de triage Nantes État dont le démantèlement est programmé en 2021, au nord par le boulevard de l'Estuaire, à l'est par le boulevard Victor Hugo et au sud par le boulevard Gustave Roch.
Le site est occupé par un supermarché, un local occupé par le bridge club de Nantes, un centre orthopédique, une cave à vin et des immeubles d'habitation.



Objectifs d'aménagement

Le renouvellement de ces parcelles, très bien situées à proximité immédiate des transports en commun et des équipements publics est l'occasion d'engager la transformation le long du boulevard Victor Hugo dans le respect de l'histoire des lieux.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le projet porte sur un îlot urbain accueillant au moins 10 % d'activités artisanales ou de commerces en lien avec l'activité du faubourg et des logements collectifs et intermédiaires (dont des logements sociaux et abordables).

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet recherchera une certaine intensité urbaine, en relation avec sa très bonne desserte en transport en commun (chronobus C5). Une placette ou une cour privée sera aménagée au cœur de l'opération permettant ainsi l'accès aux logements, créant un espace de convivialité au sein de l'opération et mettant en valeur les anciens moulins situés de l'autre côté du boulevard Victor Hugo.
Sur le plan patrimonial, le projet préservera le caractère de l'architecture faubourienne. La maison située au 34 boulevard Gustave Roch caractéristique de l'ambiance du quartier du faubourg (anciennement occupé par le garde barrière) sera conservée (photo n° 1).
Sur le plan architectural, le projet favorisera la création de respiration dans l'îlot, avec une forme urbaine qui privilégiera le tissu urbain de faubourg recréant un alignement sur rue et des constructions en profondeur par un maillage de venelles est-ouest.
Par ailleurs, l'orientation des nouvelles constructions offrira des vues et un ensoleillement favorable.
Une hauteur sous plafond confortable des logements sera privilégiée (au moins 2,70 mètres) afin de favoriser leur qualité et leur meilleure habitabilité.

C - Garantir la qualité environnementale

Sur le plan environnemental, les perméabilités du projet seront accompagnées d'une forte présence du végétal favorisant ainsi la nature en ville. L'espace végétalisé situé entre la voie ferrée et les premières constructions devra être préservé et conforté.
Enfin, pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, un coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un objectif de 0.4.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 0,9 hectare.

Programmation : zone à vocation dominante résidentielle (logements collectifs et intermédiaires) et accueillant au moins 10 % d'activités artisanales ou de commerces en lien avec le quartier du faubourg.

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 10 000 m^2.

La part de surface de plancher dédiée aux logements devra comprendre 35 % de locatifs sociaux, 10 des 35 % pouvant être réalisés sous forme de logements abordables.

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.

NANTES - Victor Hugo

Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant (C5)

Axe de transport en commun (bus 26)

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Espaces non bâtis

Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

Ilots réalisés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

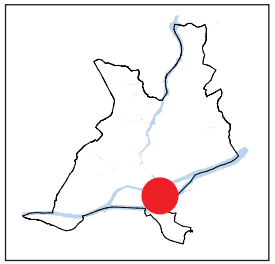
Espaces végétalisés à conforter ou à créer

Arbre isolé à protéger

Cône de vue à préserver

N

0 20 40m



Caractéristiques du site

Le site, d'une superficie d'environ 0,9 hectares, est constitué d'un parking public en surface et de la Maison des Associations Mangin-Beaulieu. Il est délimité au Nord par la ligne de chemin de fer et au sud par la rue Anatole de Monzie, axe majeur qui représente un lien Est-Ouest entre les deux lignes de ponts que constituent le Boulevard du Général de Gaulle à l'est du site, et le Boulevard des Martyrs Nantais de la Résistance à l'ouest. La rue Anatole de Monzie dispose d'un large gabarit (21 m) et présente aujourd'hui un caractère très routier. S'y adressent au sud des immeubles de grande hauteur (R+16) datant des années 1970. La rue va être profondément transformée ces prochaines années avec l'implantation d'une nouvelle ligne de transports en commun en site propre (TCSP), et une requalification des espaces publics.

Objectifs d'aménagement

Situé dans un secteur très bien pourvu en équipements, services et commerces (écoles, complexe sportif Mangin Beaulieu, centre commercial beaulieu ...),
desservi par les transports en commun avec la proximité de 2 lignes structurantes (lignes 3 et 5) sur le Bd De Gaulle , le site deviendra encore plus attractif après la mise en service du nouveau TCSP et l'achèvement des travaux d'espaces publics rue Anatole de Monzie. Il représente une opportunité pour développer un projet mixte, avec l'accueil de bureaux, de logements et d'équipements publics.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer un projet mixte en lien avec les aménagements d'espaces publics et la desserte nouvelle en TCSP prévus rue Anatole de Monzie.
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux, abordables et libres, ainsi qu'une résidence étudiante.
- Proposer une offre nouvelle de surfaces tertiaires, dans un secteur très bien desservi par les transports en commun.
- Proposer une offre nouvelle d'équipements.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Structurer la rue Anatole de Monzie avec un alignement bâti qualitatif en accompagnement du projet d'espaces publics. Dans ce cadre, une certaine intensité urbaine est recherchée, avec des hauteurs autorisées entre R+6 et R+8. L'objectif est de créer un front bâti séquencé, avec de larges perméabilités visuelles, ou "fenêtres paysagères" Nord-Sud.
- Concevoir un projet paysager ambitieux :
  - Préserver les arbres d'alignement existants rue Anatole de Monzie, ainsi que les bosquets d'arbres situés à l'Est et à l'Ouest du site.
  - Mettre en valeur le paysage de talus ferroviaire au Nord, constitué d'une végétation spontanée.

C - Garantir la qualité environnementale

Le site est situé dans le périmètre du projet urbain de l'île de Nantes, avec des ambitions environnementales affirmées :

- Préserver les arbres existants, y compris en phase chantier.
- Réduire l'impact environnemental du projet à travers la démarche de réemploi, et l'utilisation de matériaux décarbonés.
- Appliquer le Coefficient de Biotope par Surface à l'échelle du périmètre de l'OAP avec un objectif de 0,3.

- En matière de mobilités douces, une liaison publique piétonne Est-Ouest doublée d'une voie cyclable structurante, seront réaménagées dans le périmètre de l'OAP, pour accompagner les opérations immobilières et l'arrivée de la ligne de TCSP.

Le stationnement pourra être mutualisé entre les lots de programmation et à l'échelle de l'O.A.P. L'objectif est de limiter le stationnement véhicules et de privilégier les modes actifs et les transports en commun dans un secteur très bien desservi.

Éléments de programmation et de phasage

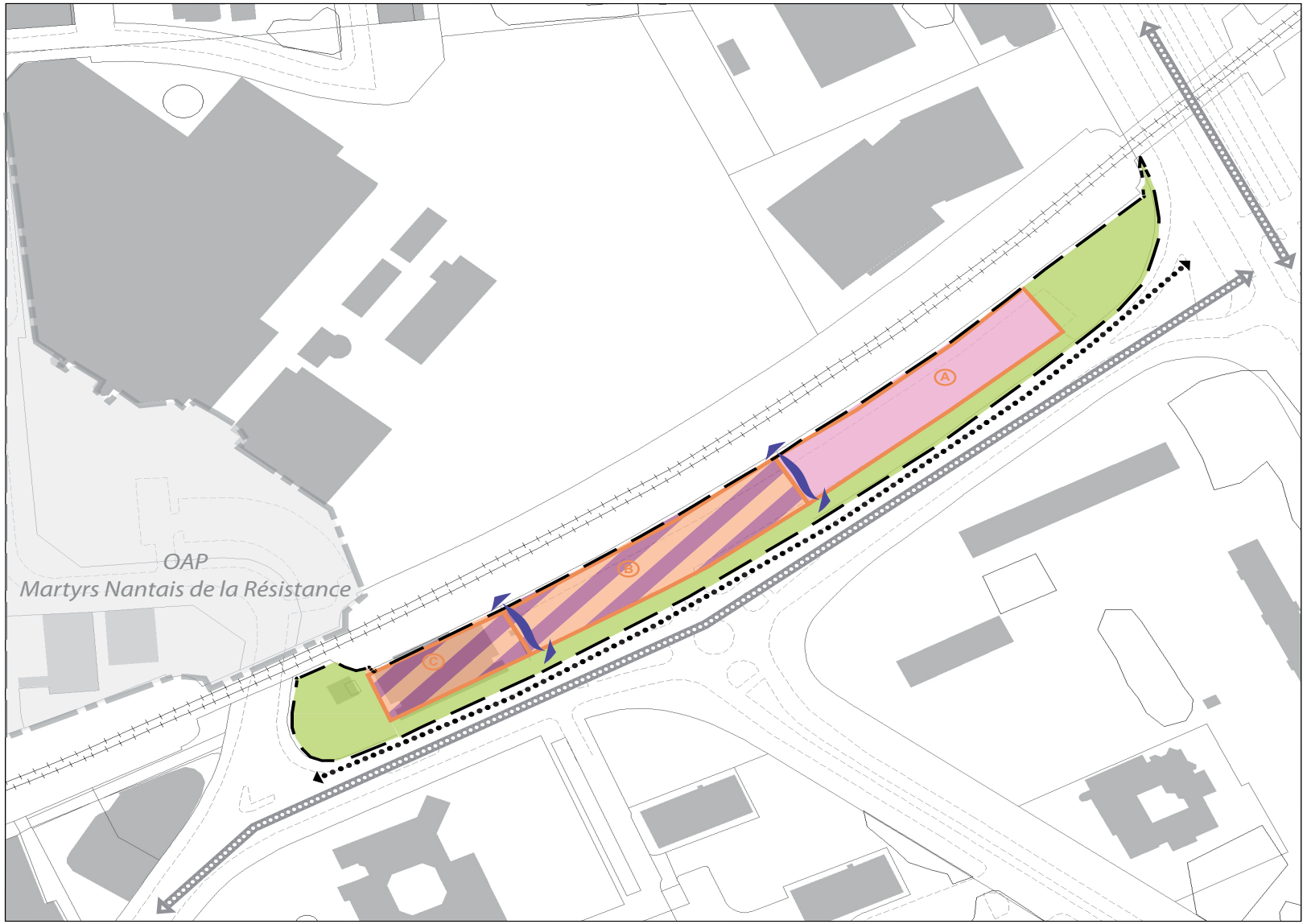
Surface du site : 0,9 hectares

Programmation

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale d'environ 14 500 m², répartie comme suit:
- Îlot A : environ 5 500 m² de surface de plancher à vocation mixte, à dominante de locaux tertiaires et d'activités.
- Îlot B : environ 6 000 m² de surface de plancher à vocation mixte habitat et équipements.
- Îlot C : environ 3 000 m² de surface plancher à vocation mixte à dominante d'habitat.

Les objectifs de mixité sociale de la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci. La part de surface plancher dédiée à l'habitat devra comprendre 30 % de locatifs sociaux et 30 % d'abordables.

NANTES - Anatole de Monzie



Périmètre de l'OAP

Périmètre OAP périphérique

Voie ferrée

Ligne de transports en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes (logements, équipements, activités)

Secteur à dominante tertiaire

Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer, requalifie

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

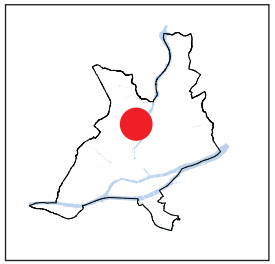
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforte ou à créer

0 40 m

NANTES - Perverie / Lauriol

Caractéristiques du site



Le site, d'une superficie de 1,15 hectares, est localisé à proximité du Petit Port, entre le boulevard Gabriel Lauriol et la vallée du Cens. Il s'étire sur près de 150 m le long de la rue de la Perverie.

Il accueille aujourd'hui un imposant bâtiment à R+7 construit dans les années 70 qui développe environ 14 000 m² de surface utile de bureaux. Le reste des espaces est largement consacré à du stationnement aérien sur dalle.

Le site s'insère dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Plusieurs petits immeubles collectifs sont néanmoins présents et s'insèrent bien à la faveur de retraits ménagés par rapport à la rue, ou d'espaces latéraux paysagers. Le boulevard Lauriol a lui connu un développement d'immeubles collectifs dans les dernières années.

La rue de la Perverie est l'accès historique à l'ancien domaine du même nom. Elle accueille aujourd'hui quotidiennement un flux important d'écoliers se rendant au groupe scolaire.

Objectifs d'aménagement

- Diversifier l'offre en logements sur le secteur ;
- Diversifier les formes urbaines sur ce site en prenant soin de leur rapport avec le tissu urbain environnant ;
- Proposer une diversité d'écriture architecturale pour les futurs immeubles ;
- Concevoir un projet paysager au service d'une végétalisation du site et du développement d'usages collectifs pour les futurs habitants ;
- Accueillir des locaux d'artisans en pied d'immeuble ;
- Améliorer le confort des piétons le long de la rue de la Perverie.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables ;
- Proposer une offre d'habitat intermédiaire pour personnes âgées pouvant être réalisée en partie sur la part sociale et abordable ;
- Positionner en rez-de-chaussée de l'immeuble Lauriol plusieurs locaux artisanaux pour une surface minimale totale d'environ 400 m² de surface de plancher, proposant une hauteur adaptée à leur destination (au moins 4 mètres de plancher à plancher) ainsi que des espaces de stationnement adaptés aux besoins liés à l'activité.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Proposer une diversité d'implantations pour les futurs bâtiments :
  - rue de la Perverie, des bâtiments R+3 – R+3+C positionnés en peigne ;
  - boulevard Lauriol, un immeuble à l'alignement, qui par sa volumétrie pouvant atteindre R+6+C à l'angle Lauriol/Perverie et la qualité de son écriture architecturale, s'installe comme un repère à l'échelle du boulevard et dans la perspective de la rue Guynemer ;
  - à l'intérieur d'îlot, de l'habitat intermédiaire à R+1 – R+2 en rapport avec le pavillonnaire mitoyen.

- Proposer une diversité et une grande qualité d'écriture architecturale en correspondance avec la diversité des formes urbaines ;

- Concevoir un projet paysager ambitieux :
  - recréer l'allée historique de la Perverie en prévoyant la plantation d'arbres de grand développement ;
  - ménager rue de la Perverie des cœurs d'îlots verts permettant l'adressage des logements, le développement d'usages communs en pied d'immeubles, et la perception d'une ambiance végétale depuis l'espace public ;
  - en cœur d'opération, offrir un mail central large et généreux à l'interface des logements collectifs et de l'habitat intermédiaire ;
  - en limite avec le tissu pavillonnaire nord-est, proposer un filtre paysager généreux ;
  - à l'angle Perverie Lauriol, maintenir un parvis public et conserver l'ensemble arboré.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter le flux des véhicules rue de la Perverie en privilégiant une entrée/sortie des stationnements souterrains boulevard Lauriol ;

- Optimiser l'emprise du sous-sol pour proposer un maximum d'espaces de pleine terre ;

- Pour les espaces sur dalle, prévoir une épaisseur de terre végétale suffisante afin de permettre la concrétisation du parti paysager ;

- Conserver les arbres existants, accroître la présence arborée par rapport à l'état actuel ;

- Positionner l'ensemble des locaux vélos à rez-de-chaussée et directement accessibles depuis les espaces extérieurs ;

- Optimiser l'ensoleillement des logements et éviter les logements mono orientés nord ou sur boulevard ;

- Appliquer le Coefficient de Biotope par Surface à l'échelle du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un objectif de 0,3.

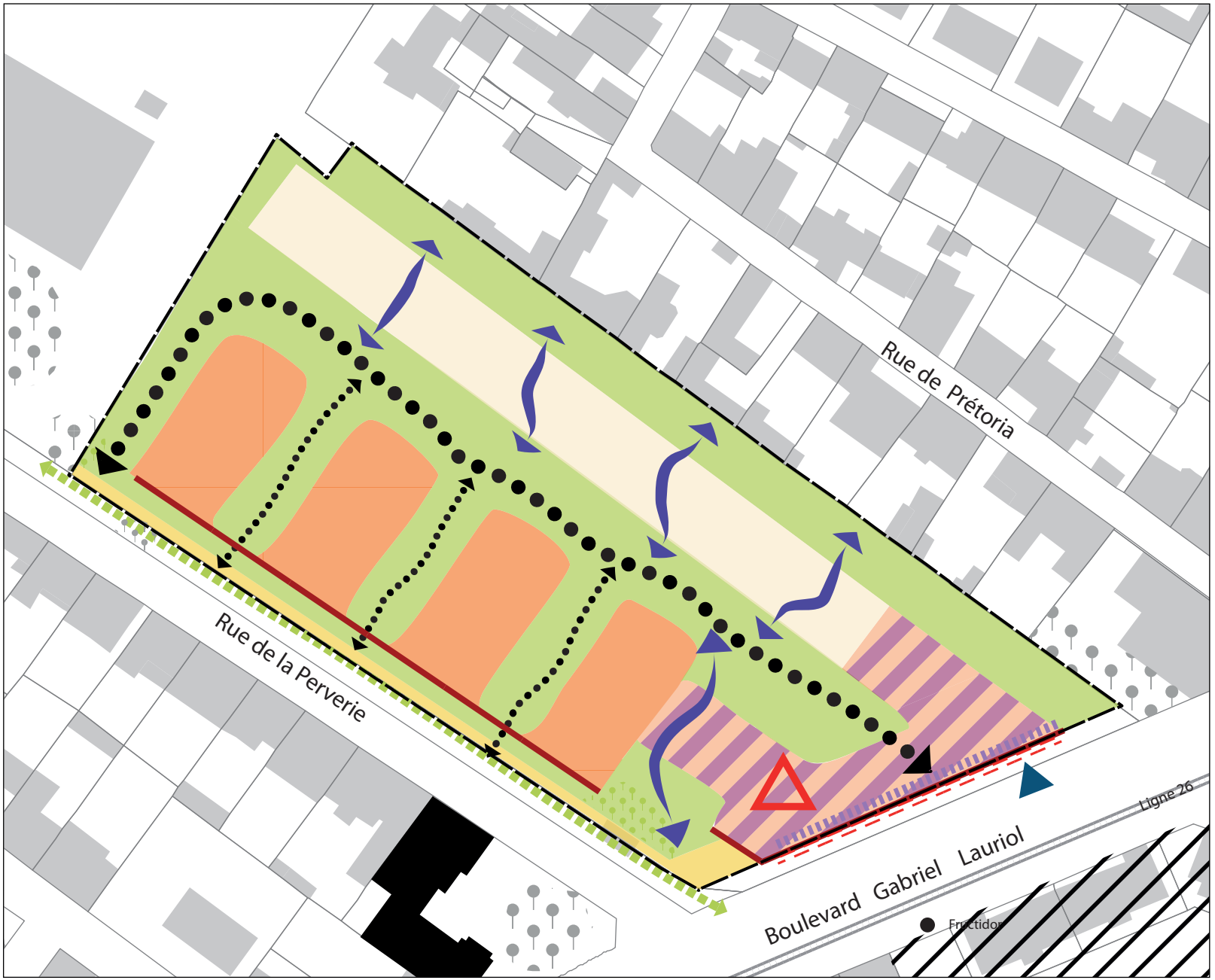
Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,15 hectares.

Programmation :

L'objectif de surface de plancher maximale est de 14 000 m² dont 400 m² minimum à destination de locaux artisanaux.
La part de surface de plancher dédiée aux logements devra comprendre 25 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

NANTES - Perverie / Lauriol



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements intermédiaires

Secteur avec mixité des programmes

Linéaire avec activités et services en rez de chaussée (hors commerces)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à créer

Espaces à usage public à conforter

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Hauteur et émergence

Ligne d'implantation des bâtiments

Séquencement des façades

Principe de perméabilité visuelle

Ensemble patrimonial à préserver

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à créer

Boisement à protéger

Principe de continuité paysagère

N

0 20 m

Caractéristiques du site

Le site, d'une superficie de 1,35 hectares, s'étire depuis la rue de la Perverie au Sud, jusqu'à la vallée du Cens au Nord. Il est bordé à l'Ouest par le groupe scolaire de la Perverie, à l'Est par le site "Perverie-Lauriol", en mutation et qui fait également l'objet d'une OAP, ainsi que par un ensemble de maisons individuelles (rues du Cens, rue de Pretoria).

La rue de la Perverie est l'accès historique à l'ancien domaine de la Perverie et l'accès actuel au groupe scolaire du même nom. Aussi, la rue accueille quotidiennement un flux important d'écoliers se rendant au groupe scolaire.

Le site est aujourd'hui artificialisé à 85%. Il accueille un ensemble de bureaux des années 1970, composé d'un bâtiment R+1 adressé rue de la Perverie et d'un bâtiment R+6 en cœur d'îlot, qui représentent environ 11 000 m² de surface plancher. Ces bâtiments tertiaires sont encore utilisés, mais le site pourrait changer de vocation ces prochaines années.

Les surfaces non bâties sont largement consacrées aux circulations internes et au stationnement aérien sur dalle, avec quelques espaces végétalisés en pleine terre sur les franges de la parcelle. Le site dispose également d'un parking souterrain de 2 niveaux, d'une capacité de 365 places. Le site s'insère dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Le projet immobilier en cours sur le site voisin "Perverie-Lauriol", développe une offre d'habitat diversifié constituée de collectifs (R+6+C sur le Bd Lauriol, R+3 rue de la Perverie) et de logements individuels groupés.

Objectifs d'aménagement

- Diversifier l'offre en logements sur le secteur.
- Diversifier les formes urbaines sur ce site en prenant soin de leur rapport avec le tissu urbain et le contexte environnant.
- Réemployer au moins en partie le parking sous-terrain existant, dans un objectif d'économie des ressources et de limitation de nuisance du chantier.
- Concevoir un projet paysager au service d'une végétalisation du site actuellement très artificialisé, et du développement d'usages collectifs pour les futurs habitants.
- Accueillir un équipement public (exemple crèche).
- Améliorer le confort des piétons le long de la rue de la Perverie.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables. Une offre sociale d'habitat spécifique, constituée par exemple d'une dizaine de logements inclusifs orientés vers les seniors, pourra être réalisée dans le cadre du projet.
- Positionner en entrée de site et en interface avec le futur square, un équipement (de type crèche environ 450 m²) en rez-de-chaussée. Prévoir un jardin attenant à cet équipement et dimensionné selon ses besoins.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Proposer une diversité de hauteurs et de formes urbaines, en veillant à préserver les intimités des avoisinants et à intégrer le contexte paysager de la vallée du Cens.

Des hauteurs R+ 4 + C à R+1 seront proposées en veillant à une gradation depuis la rue de la Perverie vers le Cens.

- Proposer une diversité et une grande qualité d'écriture architecturale en correspondance avec la diversité des formes urbaines.

- Concevoir un projet paysager ambitieux :
• Préserver le bosquet d'arbres (espaces boisés classés) en entrée de site. Idéalement situé à proximité du groupe scolaire et dans le prolongement de la rue de la Perverie, cet espace a vocation à devenir public.
• Paysager et végétaliser les espaces privatifs en cœur d'îlot (cheminements, jardins, terrasses).
• En limite avec le tissu pavillonnaire Est, proposer un filtre paysager généreux.

- Renforcer le maillage modes actifs vers la vallée du Cens et le Petit Port :
• Créer une liaison modes actifs publique depuis la rue de la Perverie vers la vallée du Cens, en limite du groupe scolaire à l'ouest du site. Ce cheminement sera d'une largeur suffisante (de l'ordre de 8m) permettant d'accueillir les différents modes actifs, tout en paysageant les abords. Il sera libre de toute infrastructure en sous-sol.

- Créer une sente piétonne publique Est-Ouest en limite Nord du site, permettant de connecter la nouvelle liaison modes actifs à l'Ouest à la rue du Transvaal.

- Prolonger l'élargissement (2m) de la rue de la Perverie au droit du site dans la continuité de l'opération adjacente.

C - Garantir la qualité environnementale

- Le site dispose d'un unique accès rue de la Perverie, à proximité d'arbres à préserver. Les entrées-sorties de véhicules seront effectuées à partir de cet accès, qui devra aussi accueillir un dispositif de présentation des déchets pour leur collecte depuis la rue de la Perverie.

- Réduire l'impact environnemental du projet et les nuisances du chantier:
• Conserver au moins partiellement le parking en sous-sol existant, pour répondre aux besoins de stationnement du projet ainsi que pour répondre à d'autres usages éventuels, dans une stratégie de réemploi.
• Privilégier les matériaux biosourcés et viser des objectifs ambitieux en matière de neutralité carbone des bâtiments.
• Prévoir des dispositifs constructifs permettant de limiter les nuisances liées à l'approvisionnement et à la mise en œuvre du chantier.

- Protéger le corridor écologique constitué par la Vallée du Cens:
• Ménager une emprise en pleine terre généreusement paysagée entre les boisements protégés de la vallée du Cens et les futures constructions.
• Intégrer la préservation de la trame noire de la vallée du Cens en optant pour des solutions d'éclairement adapté.

- Prendre en compte la topographie du site, en pente vers la vallée du Cens, dans la conception du projet. Veiller à une bonne accroche du cheminement nouvellement créé avec le cheminement existant en bord de Cens, dans le contexte d'une topographique accidentée.

- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration et la gestion à ciel ouvert.

- Utiliser l'ensemble des toitures en vue de la performance environnementale du projet (notamment gestion des eaux pluviales, végétalisation, production d'énergie) et/ou afin d'apporter des aménités aux habitants (toitures-terrasses végétalisées, potagers en toiture, ...)

- Pour les espaces sur dalle, prévoir une épaisseur de terre végétale suffisante afin de permettre la concrétisation du parti paysager.

- Positionner l'ensemble des locaux vélos à rez-de-chaussée et directement accessibles depuis les espaces extérieurs.

- Conserver les arbres existants, accroître la présence végétale et arborée par rapport à l'état actuel.

- Optimiser l'ensoleillement des logements et éviter les logements mono orientés.

D - Objectifs de mutualisation

- Mutualiser le stationnement à l'échelle de l'OAP au sein du parking existant en sous-sol. Seules quelques places de stationnement pourront être autorisées en surface, pour répondre à des besoins spécifiques (livraison, PMR)

- Appliquer le Coefficient de Biotope par Surface à l'échelle du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un objectif minimal de 0,3.

- Mutualiser les obligations en matière de mixité sociale à l'échelle de l'O.A.P

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,35 hectares

Programmation :

L'objectif de surface de plancher maximale est de 12 000 m² dont 450 m² minimum à destination d'un équipement.
La part des habitations locatives sociales ou abordables à réaliser, est calculée sur la base du nombre de logements ou de places d'hébergement, avec un minimum de 30 % d'habitations locatives sociales et 10% en accession abordable.

NANTES - Perverie / Lauriol 2

Périmètre de l'OAP

Périmètre OAP périphérique

Espace vert à protéger

Espace paysagé à protéger

Sens de circulation

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes, avec équipement en r-d-c

Secteur d'habitat diversifié constitué de petits collectifs ainsi que de logements intermédiaires et/ou individuels groupés.

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à créer

Principe d'accès mutualisé au parking en sous-sol

Espaces non bâtis

Principe de liaison modes actifs à créer

Principe de continuité paysagère

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

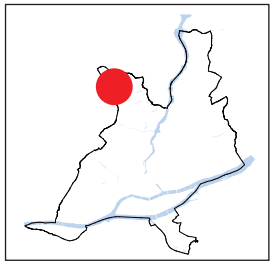
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

0 40 m

Caractéristiques du site



Le site d'environ 1,4 hectares est délimité : au nord par la rue de Concarneau, à l'ouest par l'avenue du Bout des Landes, au sud par le boulevard René Cassin, à l'est par la rue de Douarnenez.

Le site est actuellement occupé par des bâtiments hétérogènes allant du pavillon à l'entrepôt artisanal.

Objectifs d'aménagement

Le projet consiste à accompagner l'évolution de cet îlot situé à proximité du projet urbain Bout des Landes Bruyères (projet ANRU).

Cette évolution permettra de reconsidérer les limites de l'îlot sur les grandes voies et de participer à la cohérence des grands ordonnancements urbains établis dans le projet Bout des Landes Bruyères.

Sur le boulevard René Cassin : permettre de faire coexister des immeubles en façade et d'offrir un paysage discontinu de cours arborés qui ouvrent sur la profondeur de l'îlot

Sur l'avenue Bout des Landes : créer un front bati reconsidérant les limites de cette voie large et arborée.

Sur les voies résidentielles du quartier Bout des Landes : valoriser et rompre l'étanchéité actuelle

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Développer une zone mixte accueillant des activités économiques, un équipement culturel, des logements (notamment des logements libres et en accession abordable).

- Îlot A : zone à vocation mixte accueillant des logements, un équipement culturel et des activités économiques
- Îlot B : zone à vocation d'habitat collectif
- Îlot C : zone dédiée à l'accueil d'activités économiques

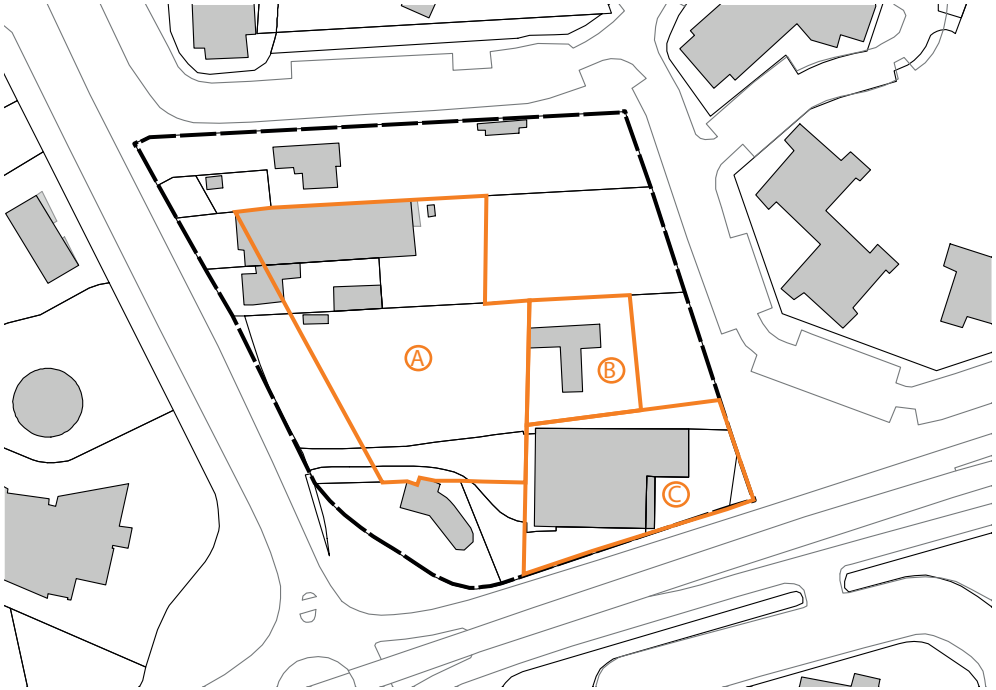
B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Édifier du bâti R+1 à R+5
- Construire des immeubles façade boulevard René Cassin
- Réaliser des aménagements paysagers tenant compte des liaisons piétonnes
- Offrir un accès véhicules par le boulevard Cassin, l'avenue du Bout des Landes et la rue de Concarneau
- Développer des cheminements piétons à travers l'îlot reliant l'école, rue de Concarneau au boulevard René Cassin
- Créer des cours communes

C - Garantir la qualité environnementale

- Conservation et mise en valeur des boisements existants, notamment de l'Espace Boisé Classé sur l'avenue du Bout des Landes

Éléments de programmation et de phasage



Surface du site : environ 1,4 hectares

Programme :
l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 4 400 m² à vocation d'habitat et possibilité de 4 000 m² à usage d'activités économiques et d'équipement culture répartie ainsi :

Îlot A : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 3 400 m² à vocation d'habitat. Il est possible d'intégrer une surface de plancher maximale de 2 000 m² dédiée à des activités économiques et à un équipement culturel et réalisée au prorata des surfaces foncières valorisées.

Îlot B : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 1000 m² à vocation d'habitat.

Îlot C : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 2 000 m² dédiée à l'accueil d'activités économiques et réalisée au prorata des surfaces foncières valorisées.

La part de surface de plancher dédiée aux logements doit comprendre 70 % de logements libres et 30 % de logements abordables dont à minima la moitié en accession abordable.

NANTES - Cassin/Bout des Landes

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'activités économiques

La programmation

Secteurs de programmation

Ilots réalisés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Axe de composition urbaine

Principe de perméabiltié visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

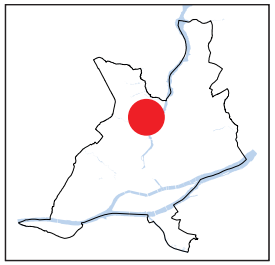
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Principe de continuité paysagère

N

0 20 40m



Caractéristiques du site

Au sein du site du campus universitaire du Tertre, le site, d'environ 3,7 hectares, concerne le secteur sud du boulevard Guy Mollet, interface entre le campus universitaire et le quartier du Petit Port.

Ce site est actuellement occupé par des bâtiments de l'Inspection d'Académie et du Centre Régional de Documentation Pédagogique (CRDP), qui ont vocation à muter, et par des parkings.

Le site du campus du Tertre présente des opportunités foncières pour le développement et l'implantation d'établissements supérieurs de recherche et d'enseignement.

Ce secteur est-ouest s'inscrit en complémentarité du mail nord-sud (Chemin de la Censive du Tertre) bordé par le « parvis des facs » constituant ainsi le cœur du campus.

Objectifs d'aménagement

Le projet consiste à :
- renforcer une continuité entre les îlots habités
- développer l'offre de services : restauration et autres activités à destination des habitants, actifs et étudiants du secteur le long d'un « parvis actif » route de la Jonelière.

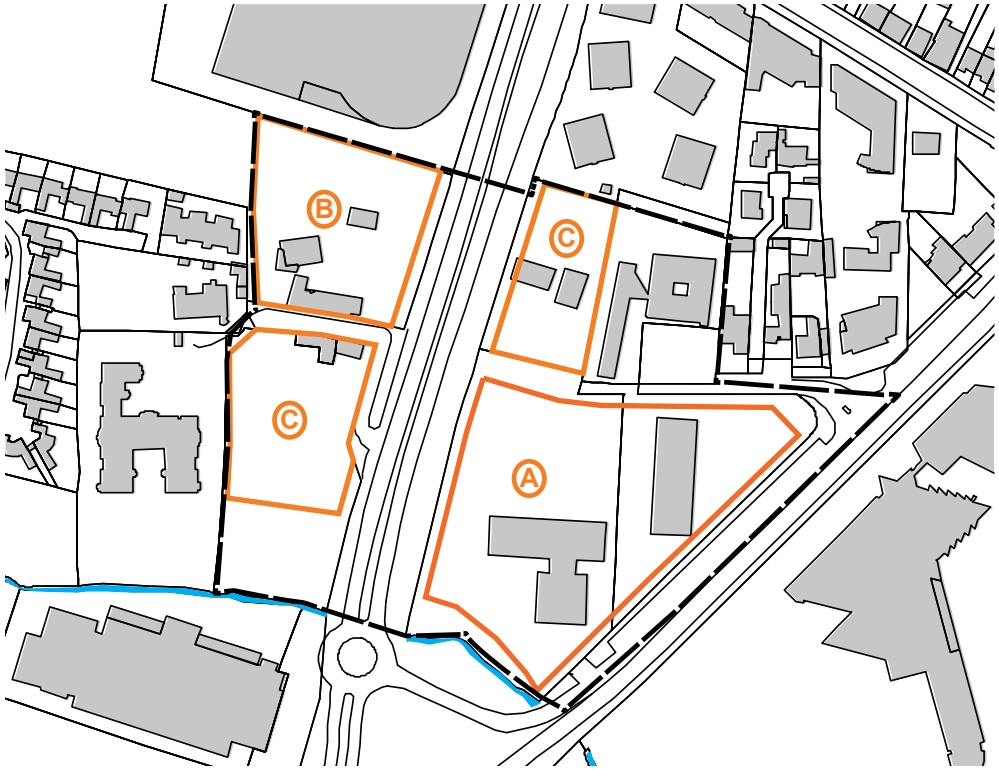
Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Développer une zone mixte accueillant des logements et notamment des logements familiaux, des activités économiques, des équipements et locaux à vocation universitaire et des services.
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Ménager des césures et développer des cheminements piétons nord-sud et est-ouest (de l'allée des Namnètes à la route de la Jonelière et de l'impasse Chassin vers le chemin de l'Hébergement)
- Requalifier l'espace public tout en mettant en œuvre un ordonnancement des façades, en recul, pour les activités et services situés sur la route de la Jonelière

C - Garantir la qualité environnementale
- Maintenir les qualités paysagères du site et préserver les espaces paysagers
- Préserver une continuité plantée entre le Petit Port et le mail André Breton
- Prendre en compte les arbres d'alignements le long du boulevard Guy Mollet dans la conception architecturale et le positionnement des accès
- Créer des espaces végétalisés en favorisant la désimperméabilisation (notamment au sud du site) afin de valoriser cet environnement en bordure d'un espace à forts enjeux écologiques (zone de ruissellement des eaux, végétation intéressante).

Éléments de programmation et de phasage



Surface du site : environ 3,7 hectares

ILOT A : logements et services
La surface de plancher dédiée aux logements, d'environ 15 000 m², doit comprendre 20 % de logements sociaux étudiants, 20 % de logements familiaux sociaux, 30 % de logements familiaux abordables ; 30 % de logements libres

ILOT B : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 4 500 m² dédiée aux équipements et locaux à vocation universitaire

ILOT C : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale 5 500 m² dédiée aux logements et aux activités économiques.
La part de surface de plancher dédiée aux logements sur l'îlot C doit comprendre 35 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables.

NANTES - Guy Mollet

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

Ruisseaux, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à vocation équipement

Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

La programmation

Secteurs de programmation

Ilots réalisés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à structurer/conforter

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Ligne d'implantation du bâtiment

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

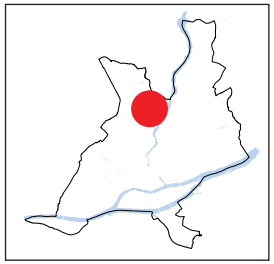
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Zones humides

NANTES - Fresche Blanc



Caractéristiques du site

Le site d'environ 1 hectare est situé à l'angle de la rue du Fraîche Blanc et du boulevard Guy Mollet.
Le site est actuellement occupé par des bâtiments publics.

Objectifs d'aménagement

- Accompagner l'évolution de cet îlot situé au contact du "pôle universitaire";
- Développer un secteur mixte accueillant un habitat diversifié (familial et étudiant) et des activités tertiaires.

- Reconsidérer les conditions d'évolution des deux parcelles constituant l'emprise de l'orientation d'aménagement.

- Ménager des césures qui accompagnent l'organisation urbaine structurée par la constitution d'un front urbain le long des rues.

- Reconstituer les espaces verts en périphérie de la passerelle.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Développer une zone à vocation d'habitat collectif et de logements étudiants, complétée par des activités tertiaires;
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Permettre un accès véhicules par la rue du Fraîche Blanc;
- Développer des cheminements piétons à travers l'îlot reliant le boulevard Guy Mollet à la rue du Fraîche Blanc.

C - Garantir la qualité environnementale
- Réaliser des aménagements paysagers tenant compte des liaisons piétonnes;
- Conserver et mettre en valeur les boisements existants, les espaces verts.

Éléments de programmation et de phasage

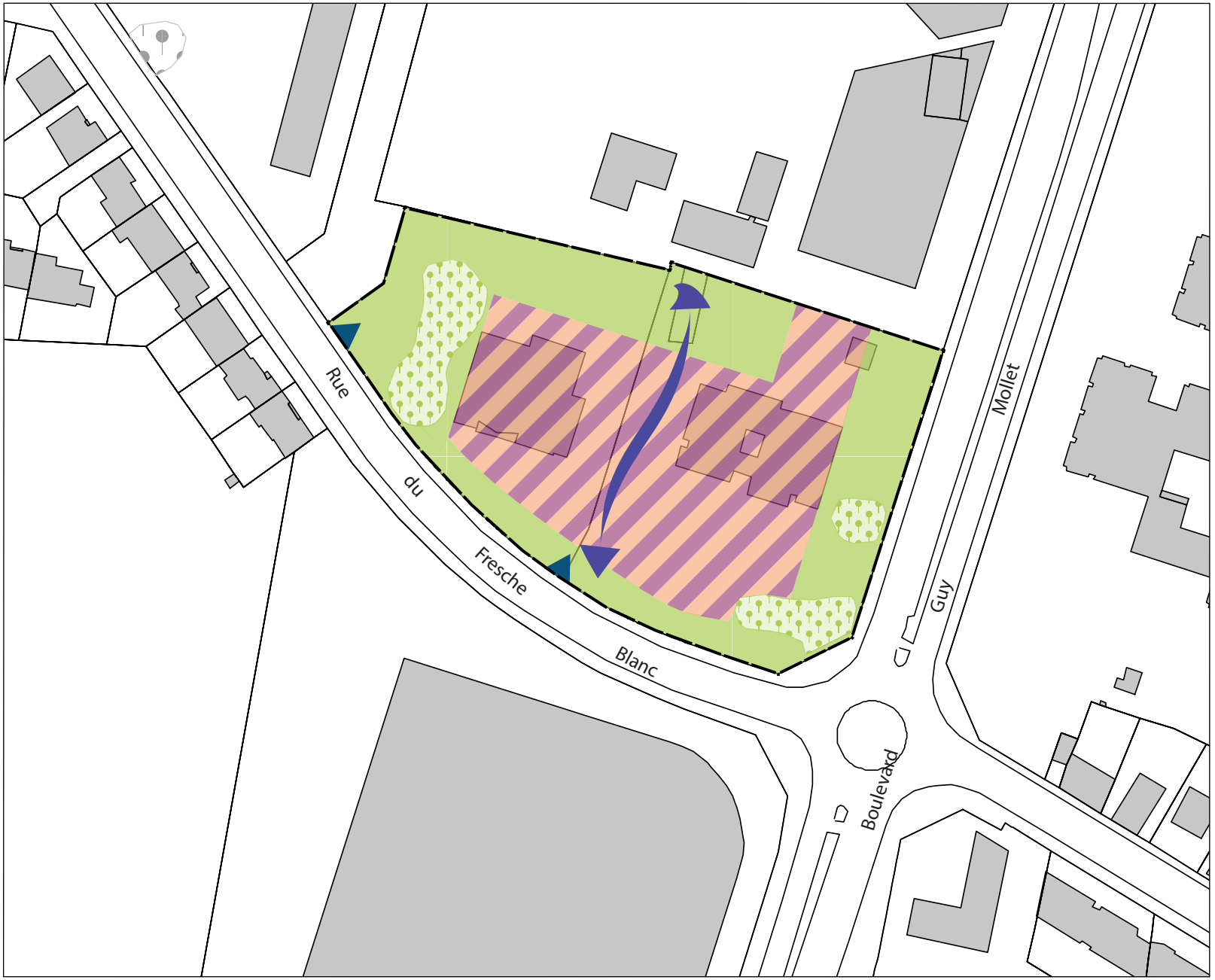
Surface du site: environ 1 hectare.

Programme:

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 15 000 m² consacrée au logement et pouvant inclure 2000 m² d'activités tertiaires.

La part de surface de plancher dédiée aux logements doit comprendre 25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables dont à minima la moitié en accession abordable.

NANTES - Fresche Blanc



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

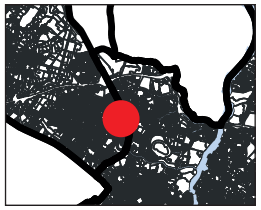
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

N

0 20 40 m

NANTES/ORVAULT - Route de Rennes (générale)



Caractéristiques du site

L'OAP Route de Rennes comprend trois OAP particulières: Cardo, Bout des Pavés et Pont du Cens.

La route de Rennes est l'une des entrées de ville majeure située au nord de la métropole.

L'axe traverse tout d'abord au Cardo, une première séquence paysagère marquée par une forte présence des locaux d'activité commerciale.

La seconde séquence allant jusqu'au Bout des Pavés est constituée de lotissements pavillonnaires de part et d'autre de l'axe puis de faubourgs anciens côté nantais.

La dernière séquence opère une descente vers le Pont du Cens et est constituée d'un tissu ancien côté orvaltais et d'une section ayant été largement renouvelée côté nantais.

Cet axe très routier et minéral, marqué par la géographie, offre un maillage est/ouest peu important qui peine à irriguer les quartiers du nord de l'agglomération et ne met pas en valeur l'accès à la Vallée du Cens qui reste confidentielle et faiblement aménagée.

L'offre commerciale est présente tout au long de l'axe mais se concentre surtout autour de trois secteurs : Cardo, Bout des Pavés et Pont du Cens ; celles-ci présentent de grandes disparités en terme de dynamisme et de qualité architecturale.

Ce territoire est en cours de mutation forte et il convient d'encadrer ce renouvellement de façon à corriger le cas échéant un certain nombre de dysfonctionnements et de mettre en œuvre les conditions d'un développement cohérent avec les objectifs visés.

Objectifs d'aménagement

- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la route de Rennes.
- Permettre le renouvellement urbain de l'ensemble de l'axe en favorisant un tissu urbain de qualité et en offrant une programmation mixte autour des polarités du Bout des Pavés, du Pont du Cens et du Cardo.
- Réaménager les espaces publics afin :
  - de transformer la route en une avenue urbaine support de tous les modes de déplacements,
  - d'accompagner la mutation de l'habitat,
  - d'améliorer le maillage est-ouest et les cheminements doux
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Valoriser et ouvrir la Vallée du Cens pour conforter son rôle d'élément paysager mais également d'espace public structurant
- Intégrer le confort thermique, acoustique et énergétique comme composante de la production de logements conformément au Plan Climat territorial de Nantes Métropole et des villes de Nantes et d'Orvault et à leur labellisation Citergie.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir une programmation mixte comprenant des logements, des activités, des services et des commerces.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Favoriser la diversité des formes urbaines dans le cadre d'un ordonnancement urbain discontinu comportant notamment des césures dont les caractéristiques cherchent à favoriser :
- la construction de rez-de-chaussée continus (d'une limite latérale à l'autre), notamment en cas de forte déclivité (logique de socle encastré dans la pente).
- une bonne intégration des formes urbaines renouvelées en façade sur la Route de Rennes avec le tissu urbain existant de plus faible densité et souvent d'échelle pavillonnaire. Dans cette configuration (principalement sur la rive d'Orvault), le principe d'une "cour villa" résidentielle ordonnée parallèlement au tracé de l'avenue et desservant de part et d'autres les immeubles et les maisons en relation avec le tissu existant est ainsi préconisé.
- Dans les secteurs d'émergence identifiés dans les schémas des OAP, la hauteur des immeubles pourra atteindre R+6+c telle qu'indiquée dans le plan des hauteurs (pièce 4.2.3)
- Permettre une irrigation est ouest complémentaire au maillage des espaces publics. Ainsi, dans les situations où cela est possible, il sera préconisé une desserte en profondeur.
- Créer des percées pour permettre des liaisons (notamment pour les modes actifs) entre les quartiers situés à l'est et à l'ouest de l'axe.
- Aménager les espaces publics pour améliorer la desserte pour tous les modes de déplacement, et notamment les transports en commun structurants, et pour révéler le site paysager du Pont du Cens.

NANTES/ORVAULT - Route de Rennes (générale)

- Sur la partie de la Route de Rennes située entre les polarités du Pont du Cens et du Bout des Pavés, les rez-de-chaussée des constructions s'implanteront de préférence à 2 m de recul par rapport à la façade afin de garantir une meilleure habitabilité des logements

C - Garantir la qualité environnementale

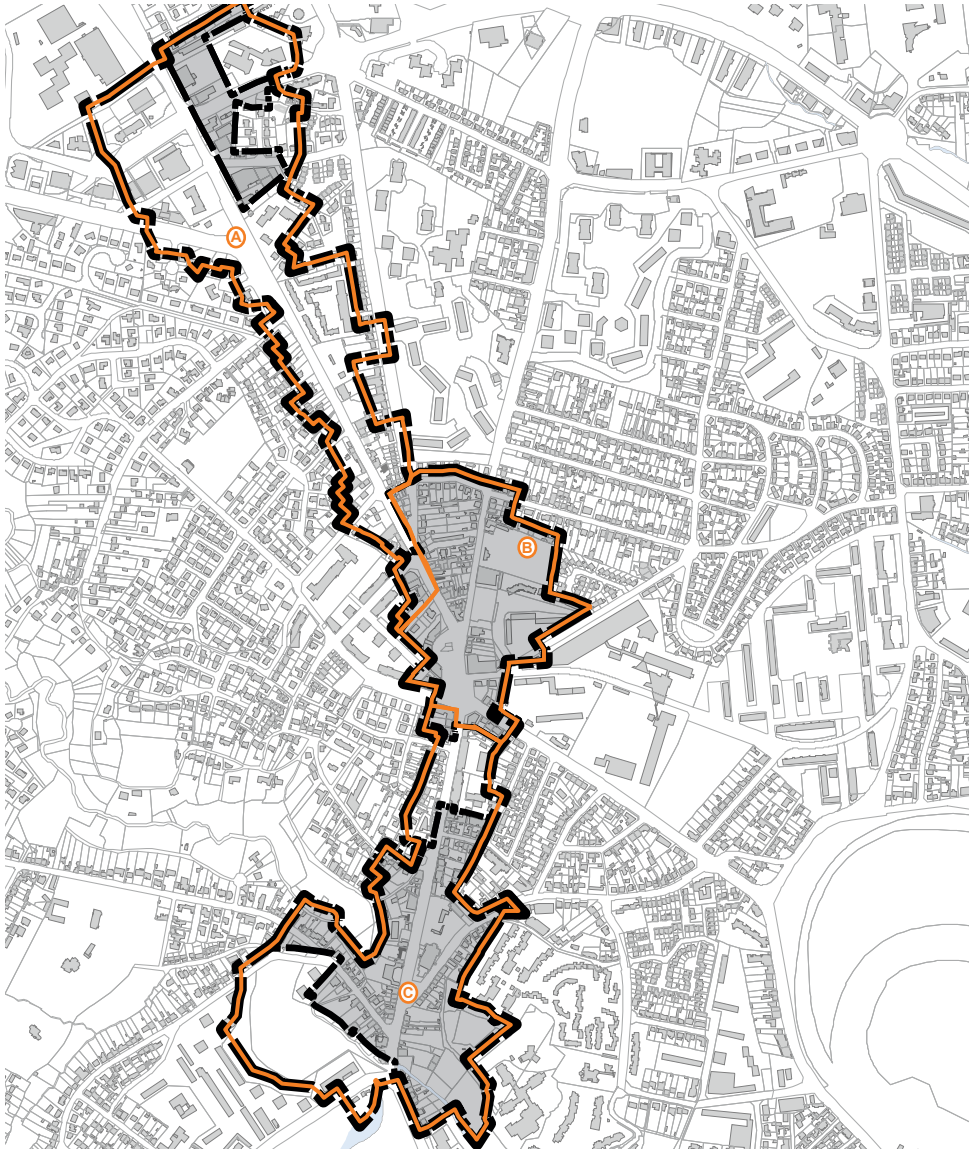
- Consolider les liaisons paysagères pour permettre un accès à la vallée du Cens tout en confortant la perspective visuelle vers le parc de la Gaudinière. Un belvédère sera aménagé afin de mettre en perspective le caractère de porte du Pont du Cens.
- Préserver les zones humides

L'orientation d'aménagement comporte trois secteurs :

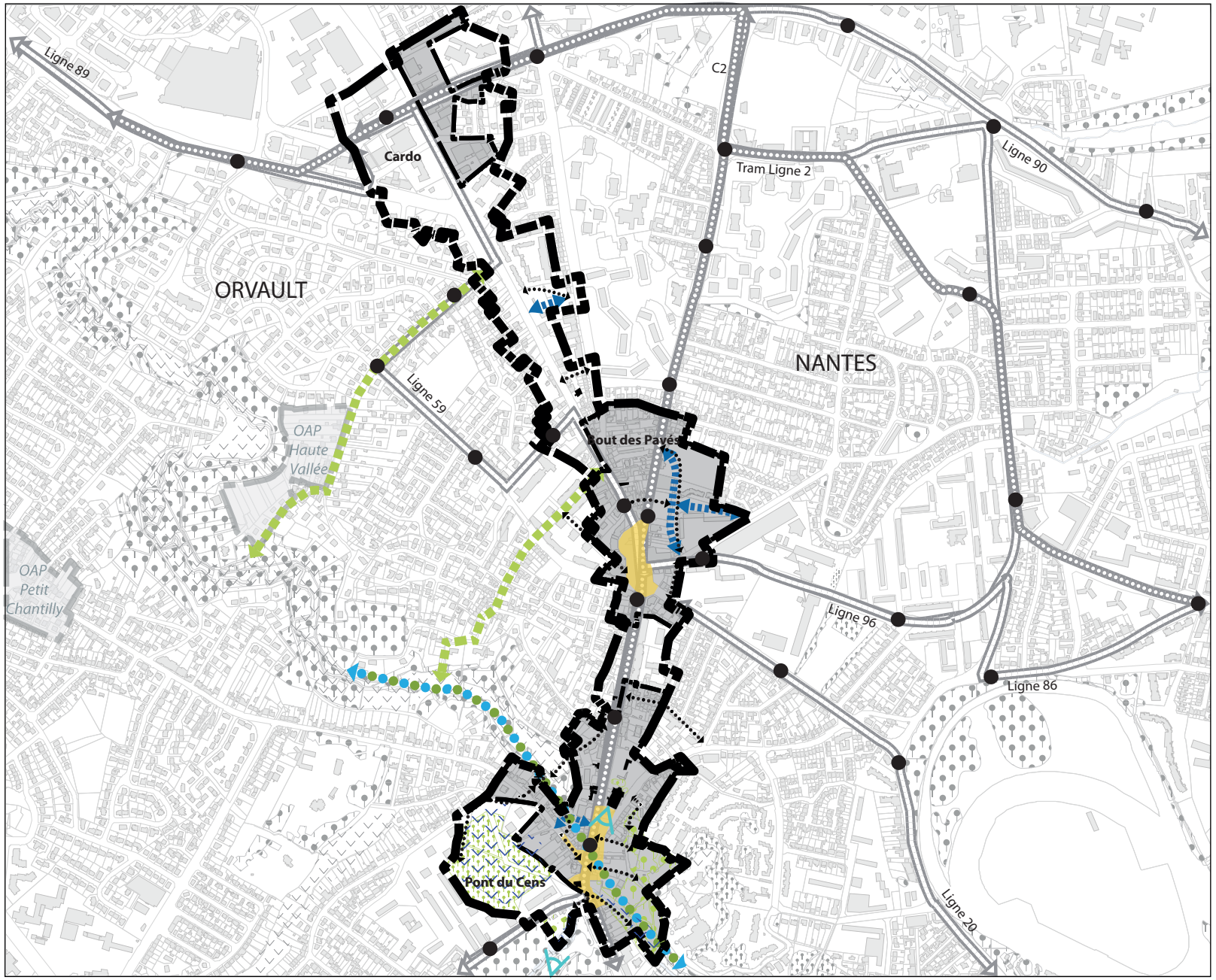
Le secteur A : situé au nord de l'orientation d'aménagement.
Surface de la zone : 73 000 m².
Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante:
Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 22 500 m²
avec 35 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux ;
et 15 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession)

Le secteur B : qui correspond au Bout des Pavés.
Surface de la zone : 110 000 m²
Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante:
Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 31 000 m²
avec 25 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux ;
et 25 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession)

Le secteur C : qui correspond au secteur de la rampe et du Pont du Cens.
Surface de la zone : 112 500 m²
Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante :
Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 22 800 m²
avec 35 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux ;
et 15 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession).



NANTES/ORVAULT - Route de Rennes (générale)



Périmètre de l'OAP générale

Périmètre de l'OAP particulière

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Boisement à protéger

Principe de continuité écologique

Principe de continuité paysagère

Cône de vue à préserver

Zones humides

N

0 100 200 m

NANTES / ORVAULT - Bout des Pavés (particulière)

Caractéristiques du site

L'OAP parrticulière Bout des Pavés s'insère dans l'OAP générale Route de Rennes. La route de Rennes est un tracé ancien de l'agglomération nantaise, une entrée de ville historique du centre-ville de Nantes et un axe majeur autour duquel l'urbanisation s'est développée progressivement.

Le secteur du Bout des Pavés amorce une rupture à l'intersection de la route de la Chapelle. Ce secteur orvaltais, renouvelé depuis le début des années 2000, accueille en rez-de-chaussée des services et cellules commerciales ; cette centralité est renforcée par la présence d'un marché hebdomadaire sur la place. Le secteur côté nantais accueille de l'activité et du commerce mais également un tissu de faubourg qui n'a pas fait l'objet de rénovation.

Les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP particulière complètent ceux présentés dans l'OAP générale Route de Rennes.

Objectifs d'aménagement

- Favoriser une programmation de l'habitat conciliant à la fois densité et mixité sociale avec des formes urbaines adaptées ;
- Conforter la polarité commerciale existante ;
- Développer des perméabilités est-ouest permettant de créer des liaisons piétonnes de part et d'autre de l'axe en lien avec les quartiers ;
- Aménager l'espace public pour répondre aux enjeux de déplacements.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil dans cette zone à vocation mixte de logements, de services de proximité et de commerces ;
- Favoriser le renouvellement des commerces existants et conforter l'offre commerciale.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Favoriser le renouvellement du tissu urbain existant côté nantais en assurant une implantation des immeubles garantissant une bonne transition entre le territoire en renouvellement et le tissu déjà constitué, et une mixité des usages ;
- Dans la partie du quartier située entre route de Rennes et route de la Chapelle qui présente un parcellaire en lanière, l'implantation des bâtiments doit tendre vers une organisation privilégiant la profondeur de façon traversante depuis la rue et autour d'une allée intérieure formant une cour privée ;
- Favoriser les liaisons notamment est-ouest en confortant voire en renforçant le maillage existant en cas de renouvellement urbain ;
- Aménager les espaces publics pour favoriser l'ensemble des modes de déplacement (transports en commun et modes de déplacement doux) notamment route de la Chapelle sur Erdre ;
- Construire des immeubles sur socle quand ils constituent des réponses adaptées aux secteurs identifiés pour accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée ;
- Permettre la réalisation d'émergences dans les secteurs identifiés.

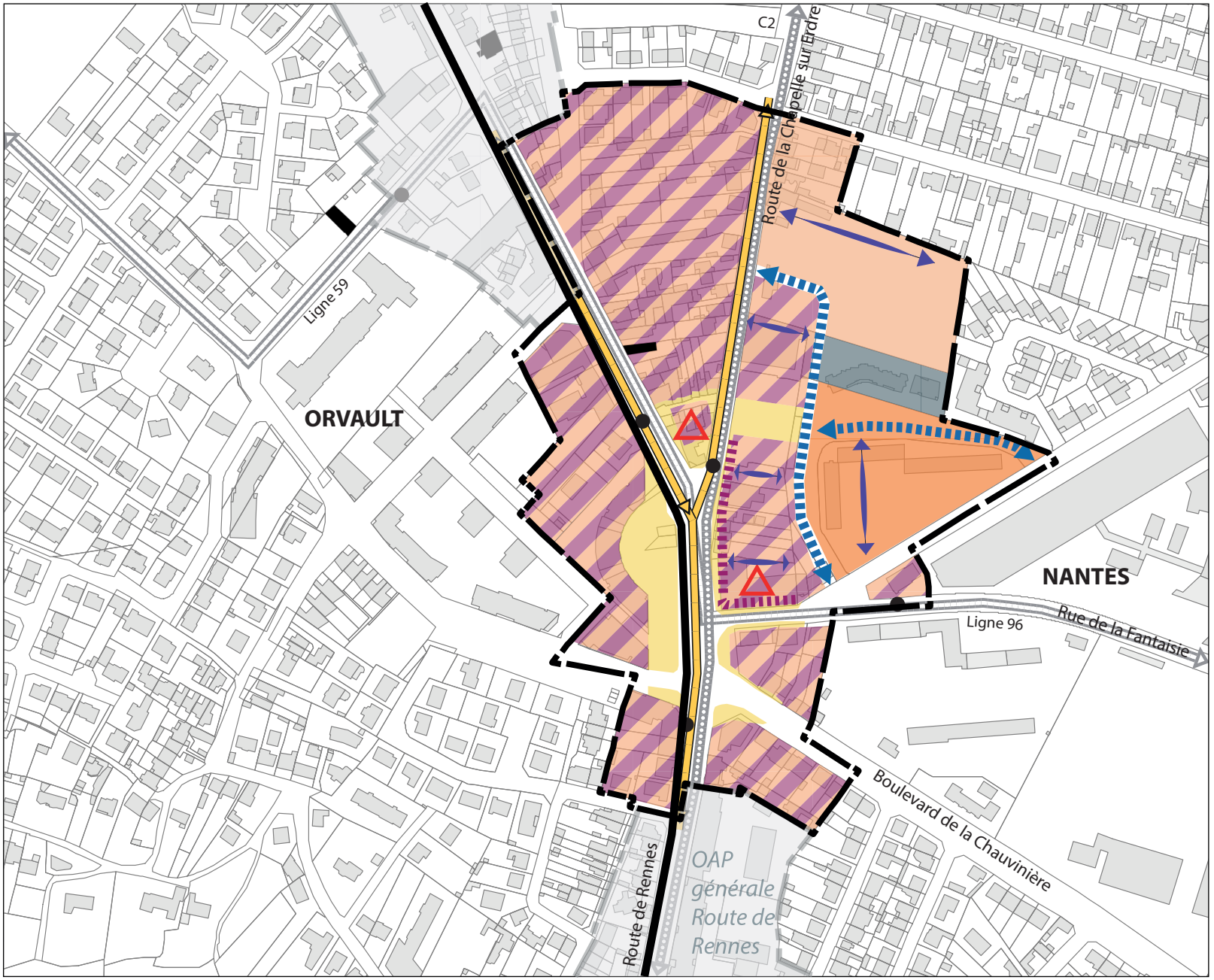
C - Garantir la qualité environnementale

- Favoriser l'aménagement des espaces libres végétalisés en cœur d'îlot.

Éléments de programmation et de phasage

La programmation en matière d'habitat devra respecter les indications de l'OAP générale de la Route de Rennes, en ce qu'elle est concernée par les secteurs A, B et C.

NANTES / ORVAULT - Bout des Pavés (particulière)



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

La programmation

Ilots réalisés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

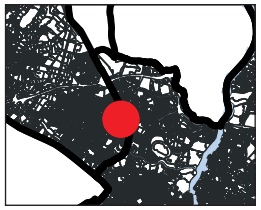
Hauteur et émergence

N

0 50 100 m

NANTES / ORVAULT - Cardo (particulière)

Caractéristiques du site



L'OAP particulière Cardo s'insère dans l'OAP générale Route de Rennes. La route de Rennes est un tracé ancien de l'agglomération nantaise, une entrée de ville historique du centre-ville de Nantes et un axe majeur autour duquel l'urbanisation s'est développée progressivement.

Le secteur du Cardo marque l'entrée nord de l'agglomération et est situé au carrefour d'un pôle multimodal (bus, tramway, vélos, piétons) dont Cardo est un terminus. Il constitue une première séquence urbaine de la route de Rennes marquée par une forte présence des locaux d'activité commerciale.

Les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP particulière complètent ceux présentés dans l'OAP générale Route de Rennes.

Objectifs d'aménagement

- Reconfigurer le site pour lui donner un caractère plus urbain et mixte
- Structurer et ordonner l'entrée nord de l'agglomération
- Faire du boulevard Cassin une continuité avec la route d'Orvault
- Qualifier le front urbain côté Route de Rennes

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Diversifier la programmation (activités tertiaires, logements, commerces)

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Imposer une implantation en recul côté Route de Rennes et boulevard René Cassin
- Implanter l'habitat en recul pour aérer les espaces urbanisés et éviter les façades sur rue
- Imposer une perméabilité visuelle dans la partie sud du secteur
- Aménager les espaces publics
- Construire des immeubles sur socle lorsqu'ils constituent des réponses adaptées aux secteurs identifiés pour accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée et privilégier les étages supérieurs ou sur cour à destination de logements
- Permettre la réalisation d'émergences dans les secteurs identifiés

C - Garantir la qualité environnementale

- Créer un espace végétalisé au nord du périmètre
- Veiller aux formes bâties et à la densité afin d'éviter une trop grande imperméabilisation des sols

Éléments de programmation et de phasage

Surface de la zone : environ 2,9 hectares

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale maximale de 25 100 m² répartie ainsi :

ILOT A : 8 500 m² de surface de plancher dédiée à des bureaux et des services

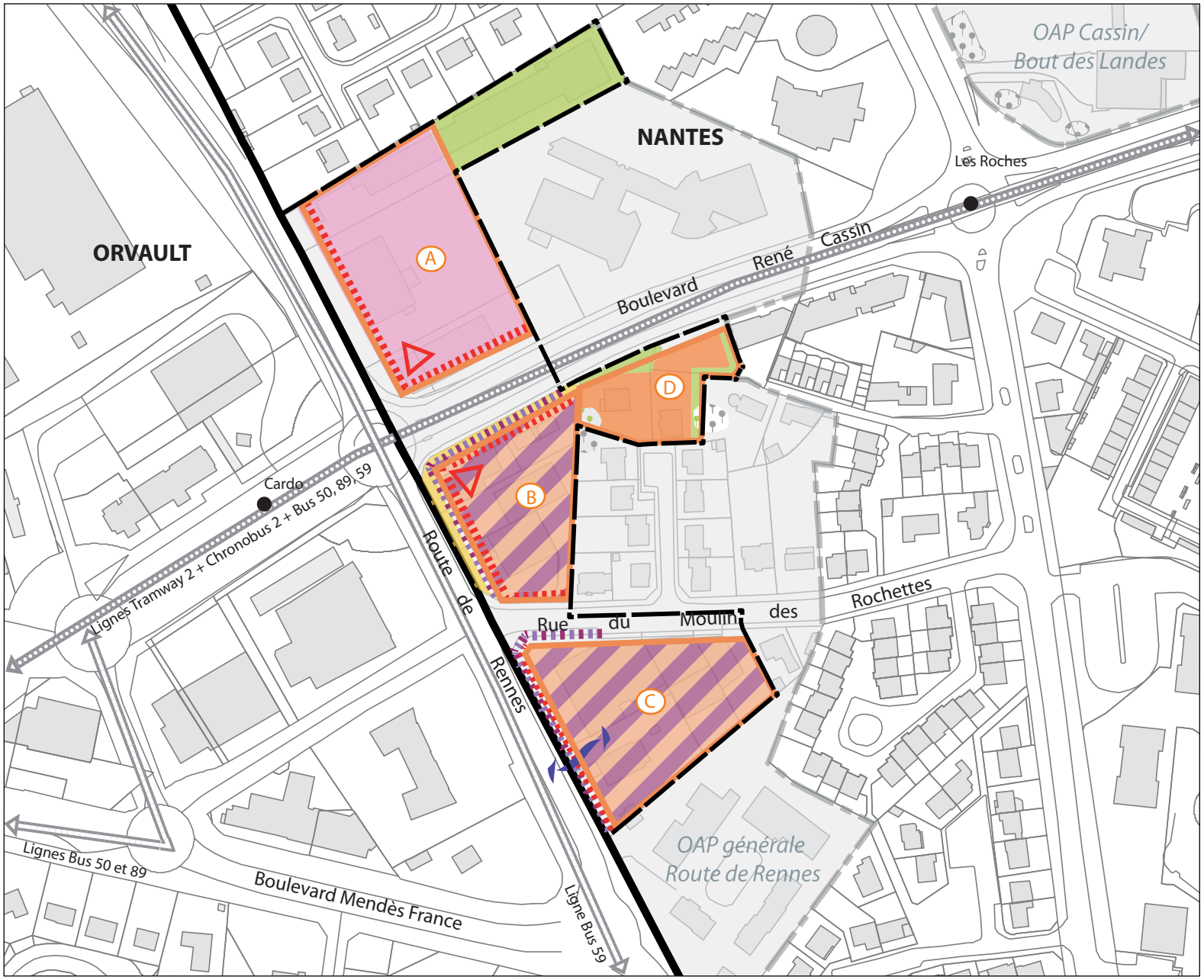
ILOT B : 7 500 m² de surface de plancher dont 1500 m² dédiée à des commerces et bureaux et 6 000 m² dédiée à des logements

ILOT C : 6 500 m² de surface de plancher dont 1 000 m² dédiée à des commerces et 5 500 m² dédiée à des logements

ILOT D : 2 600 m² de surface de plancher dédiée à des logements

La programmation en matière d'habitat devra respecter les indications de l'OAP générale de la Route de Rennes, en ce qu'elle est concernée par le secteur A.

NANTES / ORVAULT - Cardo (particulière)



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Axes de transport en commun

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur à dominante tertiaire

Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

La programmation

Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à structurer/conforter/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Hauteur et émergence

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 30 60 m

NANTES / ORVAULT - Pont du Cens (particulière)

Caractéristiques du site

L'OAP particulière Pont du Cens s'insère dans l'OAP générale Route de Rennes. La route de Rennes est un tracé ancien de l'agglomération nantaise, une entrée de ville historique du centre-ville de Nantes et un axe majeur autour duquel l'urbanisation s'est développée progressivement.
Au sud, localisé au fond de la Vallée du Cens, le Pont du Cens constitue un lieu de convergence des principaux tracés urbains du secteur, le seul franchissement est-ouest sur près de 4 kilomètres du Cens et le second franchissement avec le Petit Port dans le sens nord-sud.
Sa configuration routière, particulièrement contrainte par la géographie des lieux comporte trois carrefours à feux successifs sur un périmètre restreint qui, de plus ne permettent pas l'intégration de l'ensemble des modes de déplacement dans de bonnes conditions.
Le Pont du Cens constitue également une des portes naturelles de la Vallée du Cens dont la continuité y a été interrompue et a été effacée progressivement par le développement urbain.
Le tissu urbain qui le compose présente un état dégradé : les cellules commerciales de ce secteur sont vieillissantes ou fermées, l'habitat qui le compose est hétérogène et peu qualifié.

Les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP particulière complètent ceux présentés dans l'OAP générale Route de Rennes.

Objectifs d'aménagement

- Inscrire le Pont du Cens comme porte urbaine métropolitaine et étape de la Vallée du Cens ;
- Raccorder la promenade de la Vallée du Cens au niveau du Pont du Cens en réalisant une continuité fonctionnelle et paysagère ;
- Ajuster la densité des programmes et des formes urbaines à la position de polarité de quartier ;
- Maintenir une offre commerciale de proximité.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Cette zone est à vocation mixte et est susceptible d'accueillir des logements, des services de proximité et des commerces.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Favoriser le renouvellement des commerces existants et conforter l'offre commerciale :
En offrant de meilleures conditions d'accessibilité et de visibilité par l'aménagement et la création de places de stationnement sur l'espace public ;
En assurant une mixité de la programmation par la mise en œuvre de rez-de-chaussée commerciaux et de logements sur les niveaux construits au-dessus.
- Aménager un espace public urbain et paysager visible comme lieu de connexion des deux segments de « vallées » actuellement séparés afin de mettre en valeur leurs composantes paysagères et écologiques ;
- Valoriser les cheminements piétons existants et créer de nouvelles liaisons piétonnes supports d'une liaison paysagère depuis et vers la vallée du Cens ;
- Assurer une perméabilité visuelle vers le Cens ;
- Optimiser le fonctionnement des carrefours par la déviation de l'avenue Félix Vincent et grâce à un élargissement de la plateforme afin de permettre un partage équilibré des fonctions de transit de l'axe et de sa fonction urbaine de cœur de quartier ;
- Sur les parcelles situées entre l'avenue Felix Vincent et le Bois Saint Louis, l'implantation des bâtiments doit s'organiser dans la profondeur de façon traversante depuis la rue afin de ménager des jardins vers la vallée du Cens ;
- Construire des immeubles sur socle lorsqu'ils constituent des réponses adaptées aux secteurs identifiés pour accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée.

C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer une continuité paysagère et fonctionnelle de la vallée d'une rive à l'autre, entre Orvault et Nantes ;
- Préserver les zones humides.

Éléments de programmation et de phasage

La programmation en matière d'habitat devra respecter les indications de l'OAP générale de la Route de Rennes, en ce qu'elle est concernée par le secteur C.

NANTES / ORVAULT - Pont du Cens (particulière)

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

Ruisseaux, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

La programmation

Ilots réalisés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Voirie à requalifier

Espaces à usage public à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

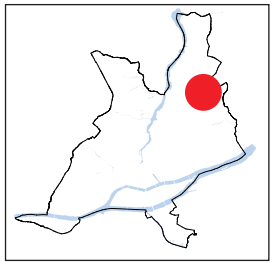
Cône de vue à préserver

Zones humides

N

0 50 100 m

NANTES - Beaujoire 1



Caractéristiques du site

Le site, d'une surface d'environ 23 hectares, est situé au nord est de Nantes le long du boulevard de la Beaujoire, à l'interface de Nantes Est, de la route de Paris et des quartiers en renouvellement et en développement Halvêque et St Joseph de Porterie.

Le site, actuellement occupé par des surfaces commerciales et des bureaux, s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du secteur Halvèque Beaujoire Ranzay.

Objectifs d'aménagement

- Transformer des emprises monofonctionelles asservies à la voiture en un quartier mixte exemplaire en matière environnementale.
- Développer une nouvelle offre tertiaire dans un objectif de rééquilibrage territorial
- Qualifier les façades bâties le long du boulevard de la Beaujoire et de la route de Paris afin de leur conférer une dimension plus urbaine
- Améliorer la qualité architecturale et paysagère dans le cadre du renouvellement du site.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Maintenir la vocation économique du site et son renouvellement par diversification en développant notamment la vocation tertiaire
- Développer un secteur mixte à dominante d'habitat collectif comprenant une part de mixité sociale conforme aux objectifs du Plan Local de l'Habitat

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Organiser l'implantation des constructions en offrant des rez-de-chaussée actifs en façade de boulevard
- Proposer des typologies de constructions en variant les hauteurs, les formes urbaines, les modes d'habitat
- Rechercher la qualité architecturale et la pérennité des bâtiments
- Développer des cheminements piétons à travers l'ensemble des îlots.

C - Garantir la qualité environnementale

- Créer un mail paysager dans l'axe de l'opération d'aménagement Erdre Porterie et est/ouest
- Créer des jardins de proximité au cœur du site afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants
- Prolonger le mail du Champ de Tir et préserver les cônes de vue
- Réaliser une opération exemplaire en matière d'environnement : intégrer les places de stationnement dans des volumes construits, renaturer le site en procédant à la désimperméabilisation des sols
- Veiller à une gestion optimisée du stationnement avec la création de parkings en ouvrage

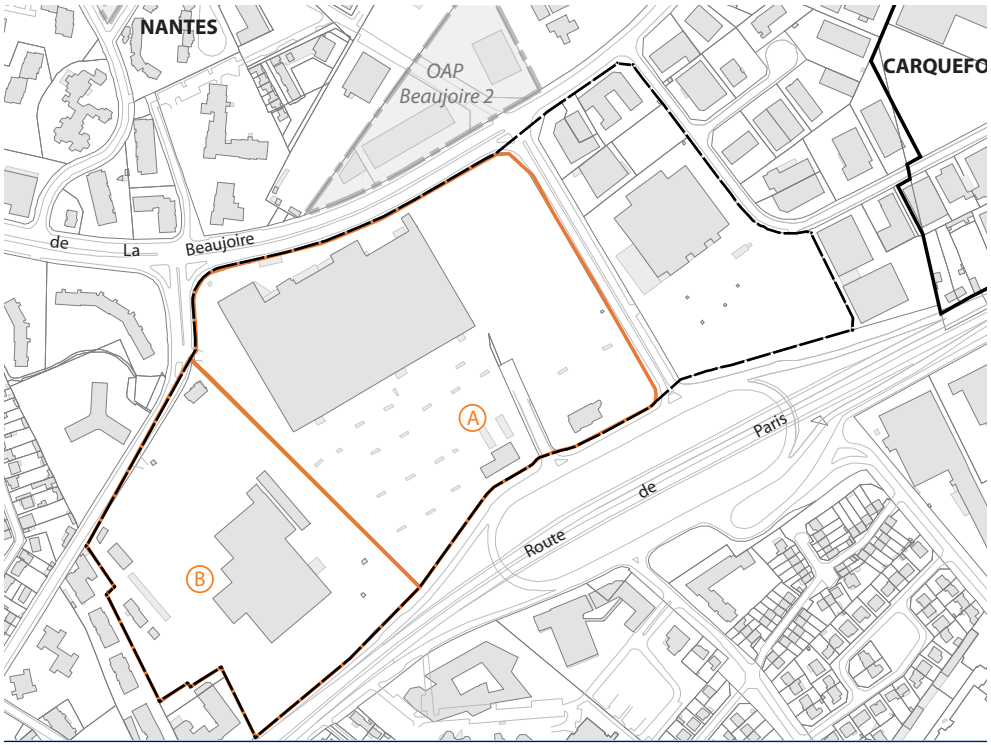
D - Mutualisation entre les projets

- Mutualiser les places de stationnement : l'objectif à atteindre sur chacun des deux secteurs correspond à la norme de stationnement définie par le règlement du PLUm.

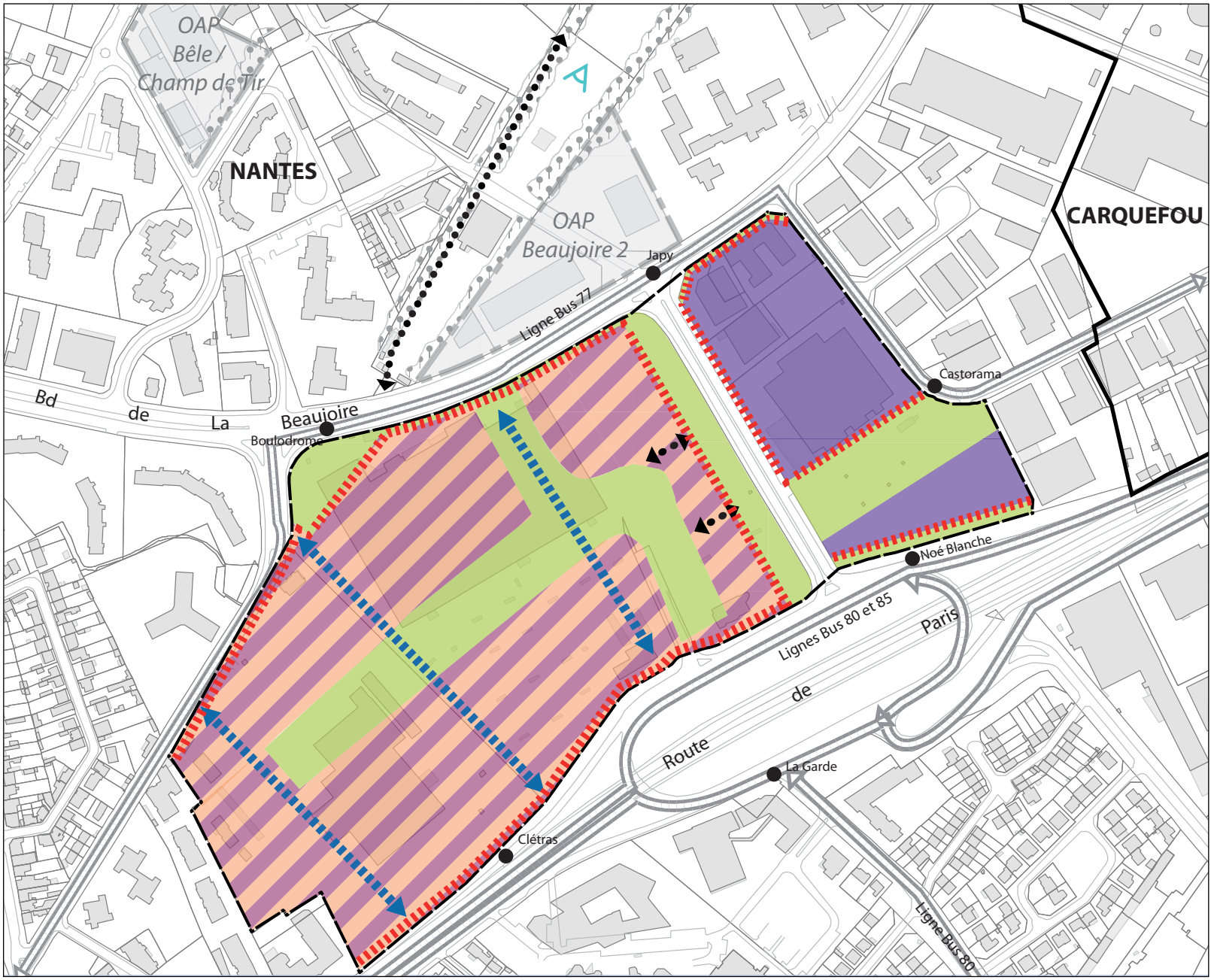
NANTES - Beaujoire 1

- Pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque îlot avec un objectif CBS minimum de 0,3.

- Les objectifs de mixité sociale sont mutualisés à l'échelle de chacun des deux secteurs.



NANTES - Beaujoire 1



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

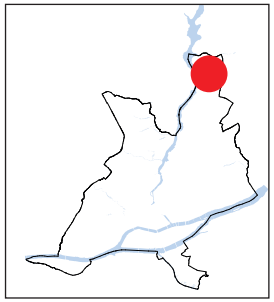
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Cône de vue à préserver

N

0 50 100m



Caractéristiques du site

Le secteur s'inscrit dans la partie nord de la ZAC Chantrerie, au nord-est de Nantes, entre l'Erdre et l'autoroute A11. La ZAC de la Chantrerie accueille des entreprises de haute technologie spécialisées notamment dans l'informatique, l'électronique et le numérique mais également des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des restaurants et des logements étudiants, dans un parc ouvert sur la Vallée de l'Erdre.

Le secteur inscrit en orientation d'aménagement est actuellement occupé par des bâtiments industriels et tertiaires désaffectés.

Objectifs d'aménagement

- Assurer le renouvellement du site
- Développer la mixité du secteur : programmation de logement maîtrisée et diversifiée, de bureaux et d'activités économiques et artisanales
- Proposer des logements principalement résidentiels au contact de Gâchet
- Renforcer la programmation tertiaire et diversifier certains secteurs avec une part maîtrisée de logements
- Poursuivre le développement de la Chantrerie notamment dans les domaines des nouvelles technologies et accompagner les secteurs en renouvellement
- Accompagner le parcours résidentiel des entreprises au sein même de La Chantrerie
- Accueillir de nouvelles entreprises
- Maintenir le dynamisme et l'attractivité économique de la Chantrerie
- Développer un quartier actif et durable dans un cadre de vie de qualité pour l'ensemble des usagers : salariés, étudiants et habitants

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Diversifier les fonctions en privilégiant le développement de bureaux, d'activités économiques et artisanales, et les logements notamment familiaux
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et le paysage bocager du site (inscription du projet dans le parti d'aménagement de la ZAC)
- Composer un quartier où la part du végétal guide l'aménagement

C - Garantir la qualité environnementale

- Réaliser un aménagement respectueux et en cohérence avec le caractère naturel du site (conserver la trame bocagère et les espaces boisés classés existants)

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 8 hectares

Zone à vocation mixte : bureaux, activités économiques et artisanales, logements

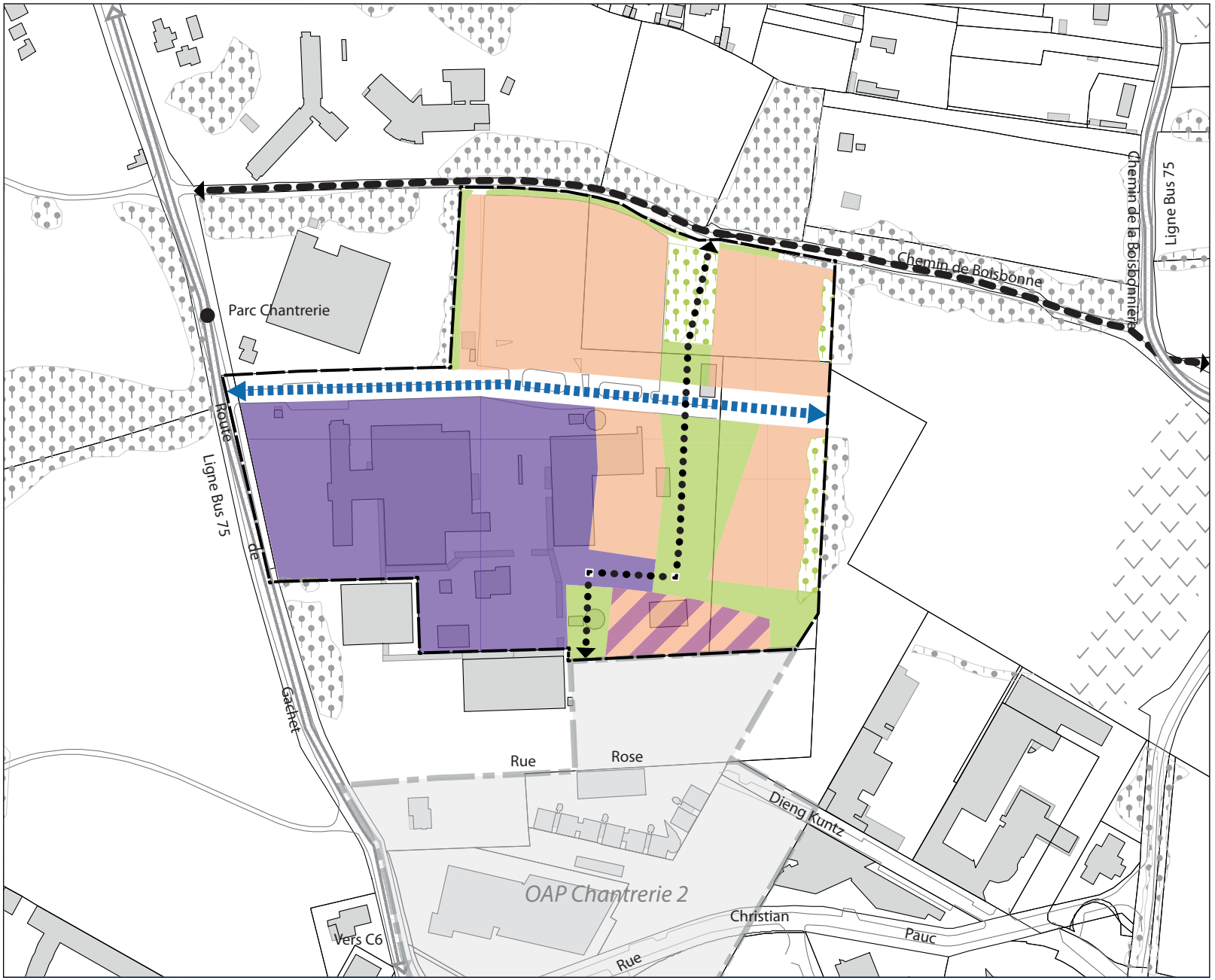
Programme :

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale comprise entre 47 000 m² et 51 000 m² répartie ainsi :
- 24 000 m² à vocation d'habitat
- 23 000 à 27 000 m² à vocation de bureaux et d'activités économiques dont 4 000 à 5 000 m² d'activités artisanales.

La part de surface de plancher dédiée aux logements doit comprendre 50 % de logements libres, 25 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables.

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.

NANTES - Chantrerie 1



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Liaison douce existante

Secteur de projet hors de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'activités économiques

Secteur avec mixité des programmes

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

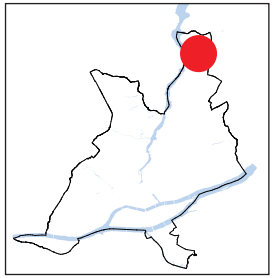
Boisement à protéger

N

0 50 100 m

NANTES - Chantrerie 2

Caractéristiques du site



Le secteur s'inscrit au cœur de la ZAC Chantrerie, au nord-est de Nantes, entre l'Erdre et l'autoroute A11.
La ZAC de la Chantrerie accueille des entreprises de haute technologie spécialisées notamment dans l'informatique, l'électronique et le numérique mais également des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des restaurants et des logements étudiants, dans un parc ouvert sur la Vallée de l'Erdre.

Le secteur inscrit en orientation d'aménagement est actuellement occupé par des bâtiments tertiaires vacants depuis quelques années.

Objectifs d'aménagement

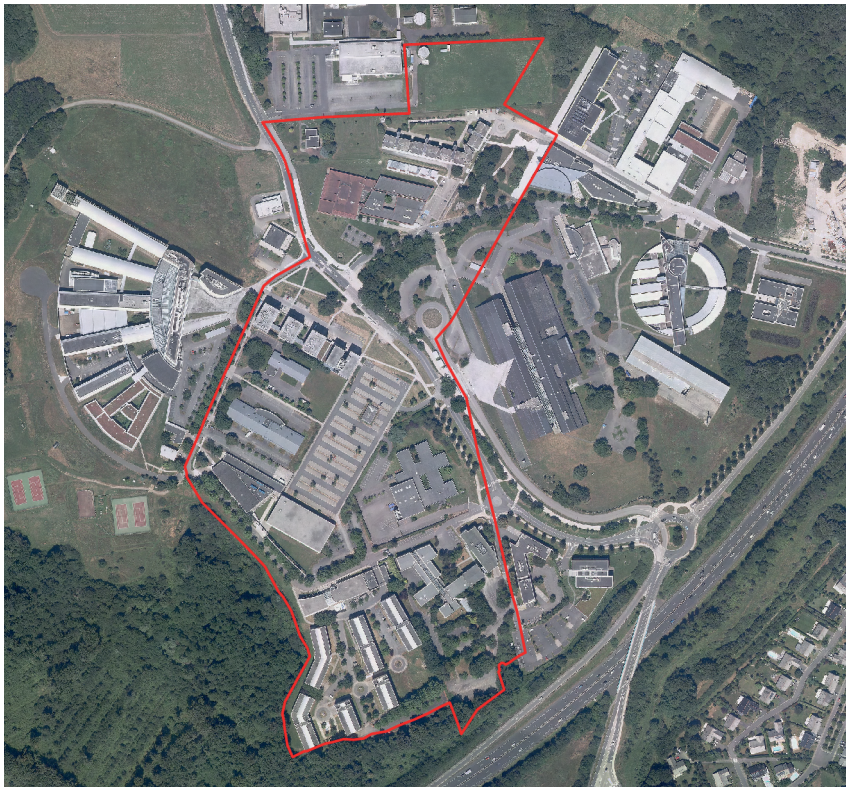
- Assurer le renouvellement du site
- Développer la mixité du secteur : programmation de logement maîtrisée et diversifiée principalement à destination des étudiants et des jeunes actifs, de bureaux et d'activités économiques
- Renforcer la programmation tertiaire et diversifier certains secteurs avec une part maîtrisée de logements
- Poursuivre le développement de la Chantrerie notamment dans les domaines des nouvelles technologies et accompagner les secteurs en renouvellement
- Accompagner le parcours résidentiel des entreprises au sein même de La Chantrerie
- Accueillir de nouvelles entreprises
- Maintenir le dynamisme et l'attractivité économique de la Chantrerie
- Développer un quartier actif et durable dans un cadre de vie de qualité pour l'ensemble des usagers : salariés, étudiants et habitants

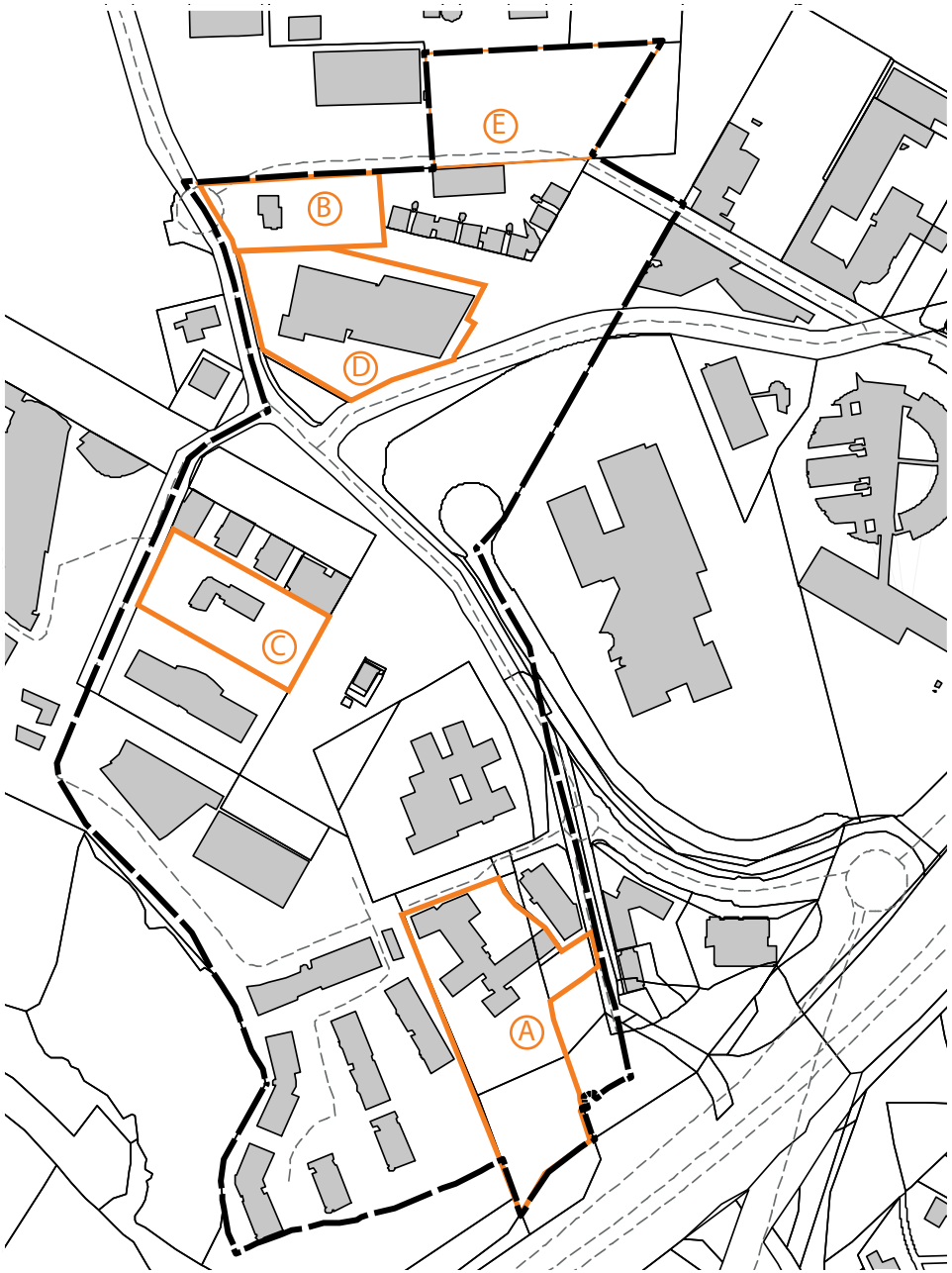
Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Diversifier les fonctions en privilégiant le développement des bureaux et activités économiques et les logements à destination des étudiants et des jeunes actifs et des familles.
- Proposer une offre de logements diversifiée : logements sociaux, abordables et libres

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et le paysage bocager du site (inscription du projet dans le parti d'aménagement de la ZAC)

C - Garantir la qualité environnementale
- Réaliser un aménagement respectueux et en cohérence avec le caractère naturel du site (conserver les espaces boisés classés existants)





Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 14,7 hectares

Au sein de l'OAP (hors îlot B), les îlots doivent respecter une programmation de 70 % minimum dédiés aux bureaux et activités économiques et de 30 % maximum dédiés aux logements.

Au sein de l'OAP (hors îlot A et îlot B), la part de surface de plancher dédiée aux logements doit comprendre 50 % de logements libres, 25 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables.

La programmation est définie par îlot.

ILOT A : environ 1 ha
Zone à vocation mixte : bureaux et activités économiques, logements dont logements pour jeunes actifs

Programme : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 16 500 m² répartie ainsi :
- 5 000 m² dédiés aux logements (principalement des logements jeunes actifs)
- 11 500 m² dédiés aux bureaux et activités économiques

ILOT B : environ 3 200 m²
Zone à vocation mixte : Logements et services

Programme : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 5 000 m² pour la réalisation de logements étudiants et jeunes actifs, incluant une surface de restauration

ILOT C : environ 5 000 m²
Zone à vocation mixte : bureaux et activités économiques et logements

Programme : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 5 200 m² répartie ainsi :
- 1 560 m² dédiés aux logements familiaux
- 3 640 m² dédiés aux bureaux et activités économiques
Ou affectée à 100 % aux bureaux et activités économiques

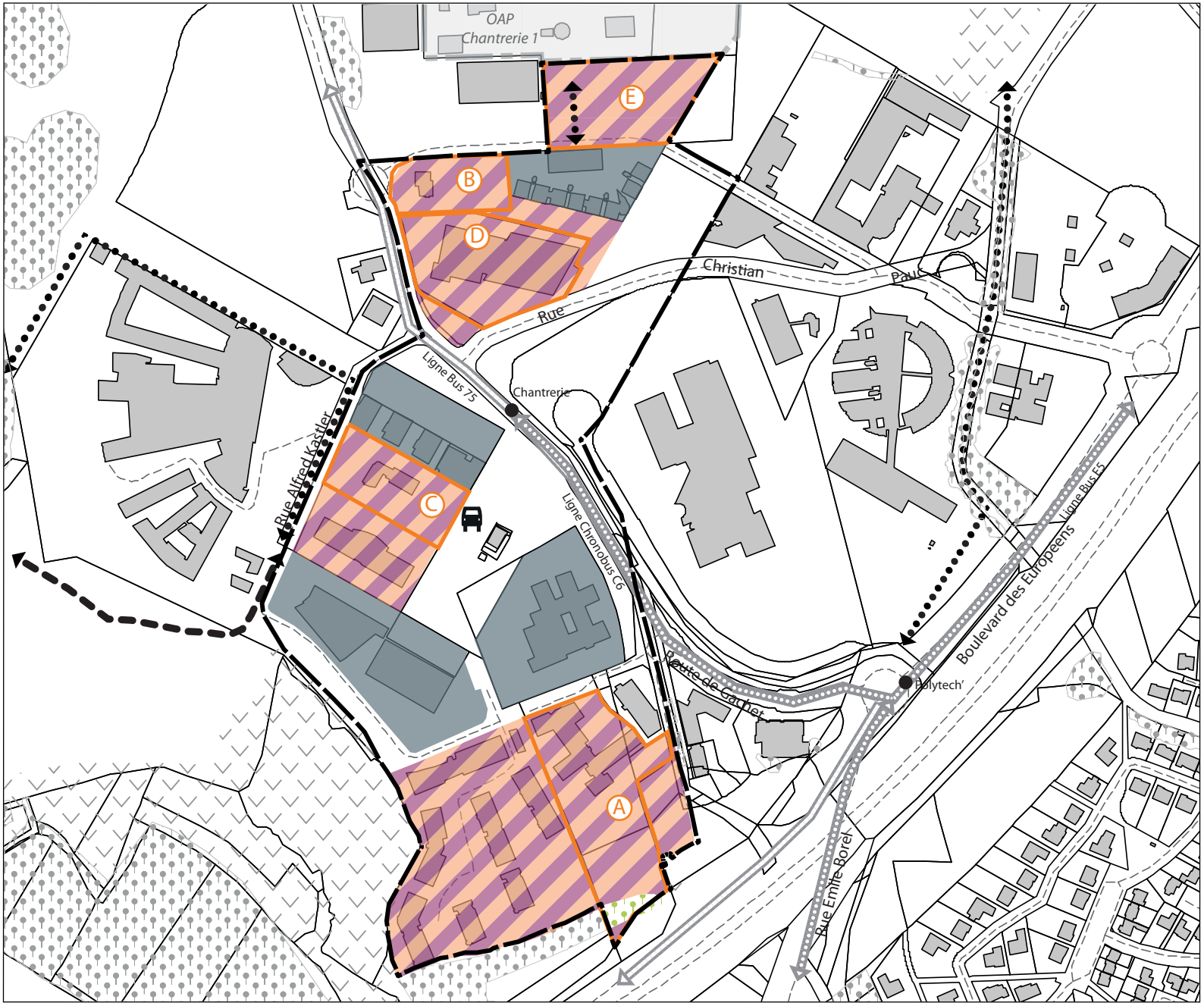
ILOT D : environ 8 500 m²
Zone à vocation mixte : enseignement, bureaux et activités économiques, logements, services et restauration

Tout projet de renouvellement de cet îlot devra inclure la programmation d'un pôle de services et de restauration.

ILOT E : environ 5 100 m²
Zone à vocation mixte : bureaux, activités économiques et logements

Programme : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 5 200 m² répartie ainsi :
- 1 560 m² dédiés aux logements familiaux
- 3 640 m² dédiés aux bureaux et activités économiques
Ou affectée à 100 % aux bureaux et activités économiques.

NANTES - Chantrerie 2



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Axe de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

Liaisons douces existantes

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

La programmation urbaine

Secteurs de programmation

Ilots réalisés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

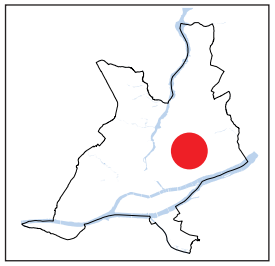
Stationnement

Boisements à protéger

N

0 50 100 m

Nantes - 72 Route de Ste Luce



Caractéristiques du site

Site d'une surface de 1 800 m², délimité par la route de Sainte Luce et la rue Lachenal, desservi par la ligne 11.

Le site est actuellement occupé par des maisons anciennes largement en retrait par rapport à la route de Sainte Luce formant une dent creuse.

Objectifs d'aménagement

- Favoriser un projet de renouvellement urbain en organisant l'urbanisation de l'îlot en cohérence avec les constructions existantes environnantes ;
- Garantir la construction sur la route de Sainte Luce à l'échelle de la voie dans le prolongement des constructions existantes ;
- Organiser les constructions d'habitat en transition avec le pavillonnaire existant ;
- Garantir une diversité des formes et des typologies d'habitat ;
- Porter une attention particulière au traitement soigné de l'angle formé par la route de Sainte Luce et la rue Lachenal.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer un secteur d'habitat collectif comprenant une part de mixité sociale.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Permettre aux constructions d'être en deux petits collectifs en façade de la route de Sainte Luce ;
- Garantir l'insertion des constructions en contact avec la zone pavillonnaire en limitant leur hauteur à R+2 ;
- Adresser les constructions route de Sainte Luce
- Privilégier les liaisons piétonnes pour permettre un accès vers la ligne de tramway ;
- Garantir la qualité architecturale des façades notamment sur les angles, en prévoyant le cas échéant des espaces extérieurs.

C - Garantir la qualité environnementale

- Aménager un retrait végétalisé et paysagé à l'angle de la rue Lachenal et la route de Sainte Luce.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1800 m².

Programme :

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 2 000 m² à vocation d'habitat.

Un rez-de-chaussée actif pourra également être aménagé.
Les objectifs de mixité sociale mutualisés à l'échelle de l'OAP sont de 30 % minimum de Logement Locatif Social.

Nantes - 72 Route de Ste Luce

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Liaisons douces existantes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de perméabilité visuelle

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

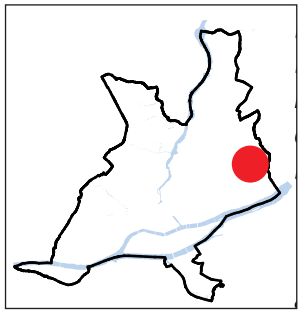
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 10 20 m



L'OAP concerne l'ensemble du projet urbain Doulon-Gohards; l'objectif est d'accompagner l'urbanisation de ce vaste secteur jusqu'en 2030 et au-delà.
L'OAP comporte un zoom sur le bourg du Vieux Doulon.

Caractéristiques du site

Situé à l'est de Nantes dans le grand quartier Doulon-Bottière, le territoire des Gohards est rattaché au Vieux Doulon, ancien bourg implanté le long de la Loire et aujourd'hui intégré à la commune de Nantes.
L'ensemble du territoire de projet (180 ha) est délimité:
- au sud, par le faisceau ferroviaire et la gare de triage du grand Blottereau, et au-delà par la Prairie de Mauves et son boulevard;
- à l'est par le périphérique, qui sépare physiquement le site entre le Vieux Doulon et la commune de Sainte-Luce;
- au nord par la route de Sainte-Luce où se succèdent de l'habitat de faubourg et des espaces d'activités économiques;
- à l'ouest par le parc du Grand Blottereau et le bourg du Vieux Doulon.

Le secteur du Vieux-Doulon, ancien lieu du maraîchage nantais, présente aujourd'hui de vastes espaces en friches. L'activité agricole et maraîchère a progressivement cessé. Le site de Doulon Gohards a vocation à devenir un nouveau quartier à vivre dans un environnement de qualité révélé. Il est en effet bordé par les ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière et comprend de grands espaces naturels. La proximité de la Loire conduit à un classement en zones inondables de plusieurs sites du secteur de projet.
Sa situation géographique, en grande partie intra-périphérique, desservie par les transports en commun, à proximité des services et des zones d'emplois, près de deux « portes » du périphérique, constitue un atout majeur. Le bourg ancien du Vieux Doulon constitue une vraie centralité de quartier avec ses commerces, services et équipements.
Au-delà du patrimoine immobilier lié à l'activité cheminote qui se compose en majorité d'habitat collectif, l'habitat existant est principalement pavillonnaire.

Par ailleurs, ce quartier composite accueille de grandes unités foncières propriété de l'Évêché, de la SNCF et l'association Moissons Nouvelles qui accueillent respectivement des équipements sportifs et un Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique (ITEP).

Objectifs d'aménagement

Au regard de la spécificité du territoire, le projet Doulon-Gohards s'engage dans une démarche exemplaire: le développement du quartier s'appuie sur les caractéristiques naturelles du site intégrant la nature au cœur de la ville.
En s'appuyant sur la centralité existante du bourg du Vieux Doulon, le projet urbain doit tenir compte de l'identité du quartier tout en renforçant la dynamique inter quartier au sein du grand quartier Doulon-Bottière.
En lien avec l'histoire du quartier, il s'agit de développer un projet innovant autour de quatre fermes urbaines en recherchant de nouvelles formes d'habiter au sein d'un secteur d'habitat diversifié. Sur l'ensemble du secteur sont prévus: du logement (l'objectif est d'accueillir environ 2700 logements à terme), des équipements et espaces publics, des activités artisanales et commerciales, des arts nomades. La remise en production de quatre fermes permettra de retrouver une dimension nourricière en développant une nouvelle forme d'agriculture, urbaine, de proximité et durable.
Les abords du ruisseau des Gohards et de l'Aubinière, ainsi que les parties basses liées au lit majeur de la Loire constitueront une trame majeure d'espaces naturels protégés couvrant une centaine d'hectares.
Les éléments relatifs au patrimoine maraîcher sont pour la plupart préservés (murs, chemins...).
Les objectifs poursuivis sont les suivants:
- Construire un quartier s'appuyant sur la singularité des lieux: une géographie des bords de Loire et une histoire marquée par la présence des maraîchers et des cheminots,
- Proposer une manière d'habiter singulière adaptée à chaque contexte et secteurs (fragments: Papotière, vallon des Gohards, Bois des Anses, Terres de l'Eau, bourg du Vieux Doulon)
- S'appuyer sur le tissu social et économique du quartier en particulier le secteur du Vieux-Doulon,

- Retrouver une dimension nourricière en développant une nouvelle forme d'agriculture urbaine, de proximité et durable,
- Révéler un territoire vaste et multiple en s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du site

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiés en assurant une ambition forte pour le logement social et l'accession à la propriété
- Déployer de nouveaux équipements publics en cohérence avec les besoins des futurs habitants
- Accueillir une grande diversité d'activités (agriculture urbaine, artisanat, activités artistiques et spectacles...) et favoriser ainsi la proximité emploi-habitat-services
- Permettre la réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage
- Renforcer la centralité de quartier du Vieux Doulon et conforter la polarité commerciale de proximité

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Inventer de nouvelles morphologies résidentielles et construire de nouvelles formes urbaines
- Favoriser une ville accessible entre proximité et offre de déplacements publics
- Créer une liaison modes actifs – axe nord/sud de l'Erdre à la Loire permettant de rejoindre la route de Ste-Luce, la piste cyclable du périphérique et la Loire à Vélo

C - Garantir la qualité environnementale

- Construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue
- Veiller à la connexion du quartier avec la promenade de la Gare à la Loire et avec le Parc du Grand Blottereau
- Prendre en compte le PPRI
- Protéger les zones humides et restaurer le fonctionnement hydraulique de certains secteurs

D - Mutualisation entre les projets

Stationnement : l'objectif à atteindre sur chacun des secteurs de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement du PLUm

Éléments de programmation et de phasage

- Environ 2700 logements (environ 180000 m² de surface de plancher) dans un objectif de mixité sociale : 25 % LLS, 30 % abordable et 45 % libre + habitat adapté pour l'accueil de gens du voyage.

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.

- Équipements publics et associatifs : Groupe scolaire, gymnase
- Réhabilitation et remise en fonctionnement des fermes : 8 ha
- Artisanat et activités diverses pour une surface de plancher d'environ 15 000 m²

L'opération verra sa réalisation s'échelonner de 2019 à 2035.

Quatre sites sont destinés à la réhabilitation des fermes (Saint Médard – secteur 3a, Louëtrie - secteur 6a , Bois des Anses, secteur 8c, Bertho, secteur 1c). Il s'agit de restaurer l'activité agricole et d'y implanter des activités accessoires telles que la vente de produits fermiers, de l'artisanat, de la restauration...

Secteur 1 : Constitution d'une continuité paysagère et écologique dans laquelle s'inscrivent des usages (promenade, sports et loisirs, arts nomades...) et des paysages diversifiés (parc, jardins partagés, prairies humides...) dans la continuité du parc du grand Blottereau. Elle accueillera des activités agricoles (secteur 1c). Les jardins familiaux existants seront conservés.

Secteur 2 : Fragment Vieux Doulon - Renouvellement urbain du bourg par diversification des programmes, intensification de la polarité commerciale, mise en valeur des équipements publics et requalification des espaces publics (voir zoom ci-après sur secteur 2a)
Dans le secteur du lieu-dit La Blanchetière, les morphologies urbaines devront privilégier des étages modulables ou système de maison sur le toit.

Secteur 3 : Fragment St Médard - Programmes mixtes avec un objectif de variation des hauteurs, offrant une collaboration avec la ferme urbaine (secteur 3a) et une transition avec le secteur pavillonnaire situé à proximité

Secteur : Fragment Moissons Nouvelles - Zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements offrant une collaboration avec l'ensemble patrimonial constitué par l'Institut de la Papotière.

NANTES - Doulon Gohards

Secteur 5: Fragment Territoires de l'Eau - Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leurs qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Le secteur constructible et les zones d'urbanisation futures qui y figurent tels des îlots sont destinés à terme à l'aménagement de secteurs mixtes à dominante logement qui devront s'adapter à un contexte environnemental singulier.

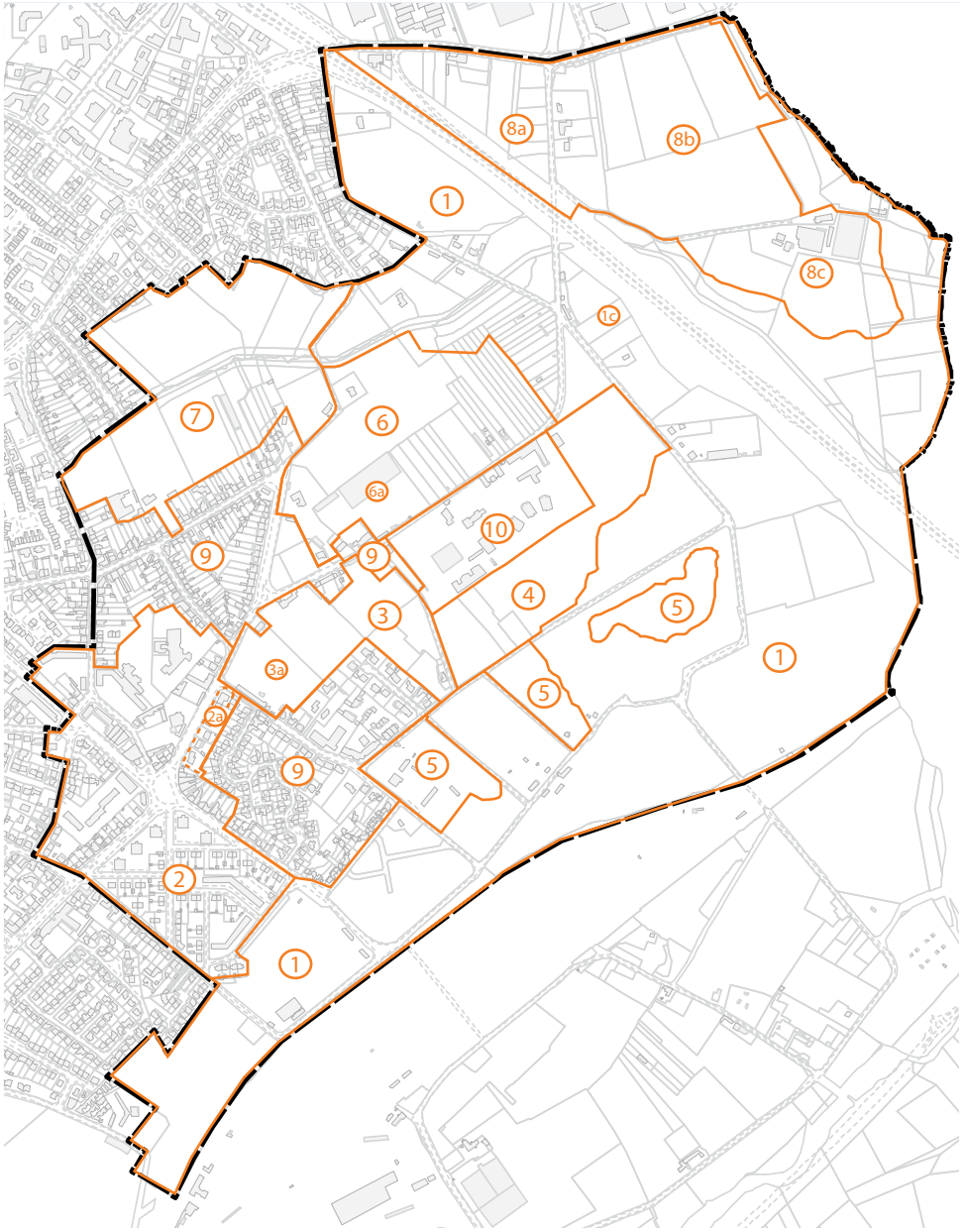
Secteur 6: Fragment Nord Papotière - Cohabitation de programmes mixtes (avec un objectif de variation des hauteurs) accueillant des logements et notamment de l'habitat adapté, une ferme urbaine (secteur 6a) et des équipements publics: école, gymnase...

Secteur 7: Fragment Vallon des Gohards – Programmes mixtes avec un objectif de variation des hauteurs, notamment pour permettre une transition avec le secteur pavillonnaire situé à proximité tout en s'inscrivant dans l'environnement du ruisseau des Gohards. Ce secteur pourra accueillir des équipements associatifs. La zone d'urbanisation future, secteur sud, est destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements.

Secteur 8: Fragment du Bois des Anses – Ce secteur singulier situé en interface avec le périphérique, la zone d'activités Nant'Est et le ruisseau de l'Aubinière présente à l'ouest une zone d'urbanisation future destinée à terme aux activités économiques et équipements (secteur 8a), au centre une zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements (secteur 8b) et au sud une ferme urbaine (secteur 8c) pouvant accueillir différents types d'activités

Secteur 9: Habitat existant maintenu
Le tissu déjà constitué devra être préservé pour éviter une densification horizontale inadaptée au regard de la morphologie urbaine existante et de la trame parcellaire du secteur. L'organisation du bâti ne doit pas remettre en cause l'objectif visant à préserver la qualité paysagère des lieux, à conserver l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis.

Secteur 10: Institut de la Papotière existant



Éléments de programmation et de phasage

Zoom au sein du secteur 2 : Bourg du Vieux Doulon (2a)

Caractéristiques du site

Le site d'environ 5200 m² est situé rue de la Papotière au sein de la ZAC Doulon-Gohards. Il s'inscrit dans la continuité de la place du Vieux-Doulon, centralité commerciale du quartier destinée à être intensifiée pour répondre au besoin des nouveaux arrivants. Le site est actuellement occupé principalement par des maisons individuelles.

Objectifs d'aménagement

- réaliser une opération mixte de renouvellement urbain permettant la construction de logements, commerces et services en vue d'intensifier la centralité du Vieux-Doulon,
- requalifier la façade de la rue de la Papotière, axe est-ouest de la ZAC, afin de lui conférer une dimension plus urbaine jusqu'à la rue St Médard permettant de relier la ferme urbaine,
- assurer la mixité fonctionnelle du site grâce à une offre de logements, commerces et/ou services,
- garantir la qualité paysagère et le développement de la nature en ville en fond de parcelle

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- créer des émergences de logements collectifs/intermédiaires dont la hauteur varie de R+2 à R+4 sur un socle d'activités (commerces, services...) en rez-de-chaussée.
- Implanter les constructions à l'alignement en front de rue.

B – Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- S'assurer de perméabilités visuelles entre les émergences
- Préserver l'intimité des maisons riveraines grâce à un recul de 12 mètres par rapport au fond de parcelles

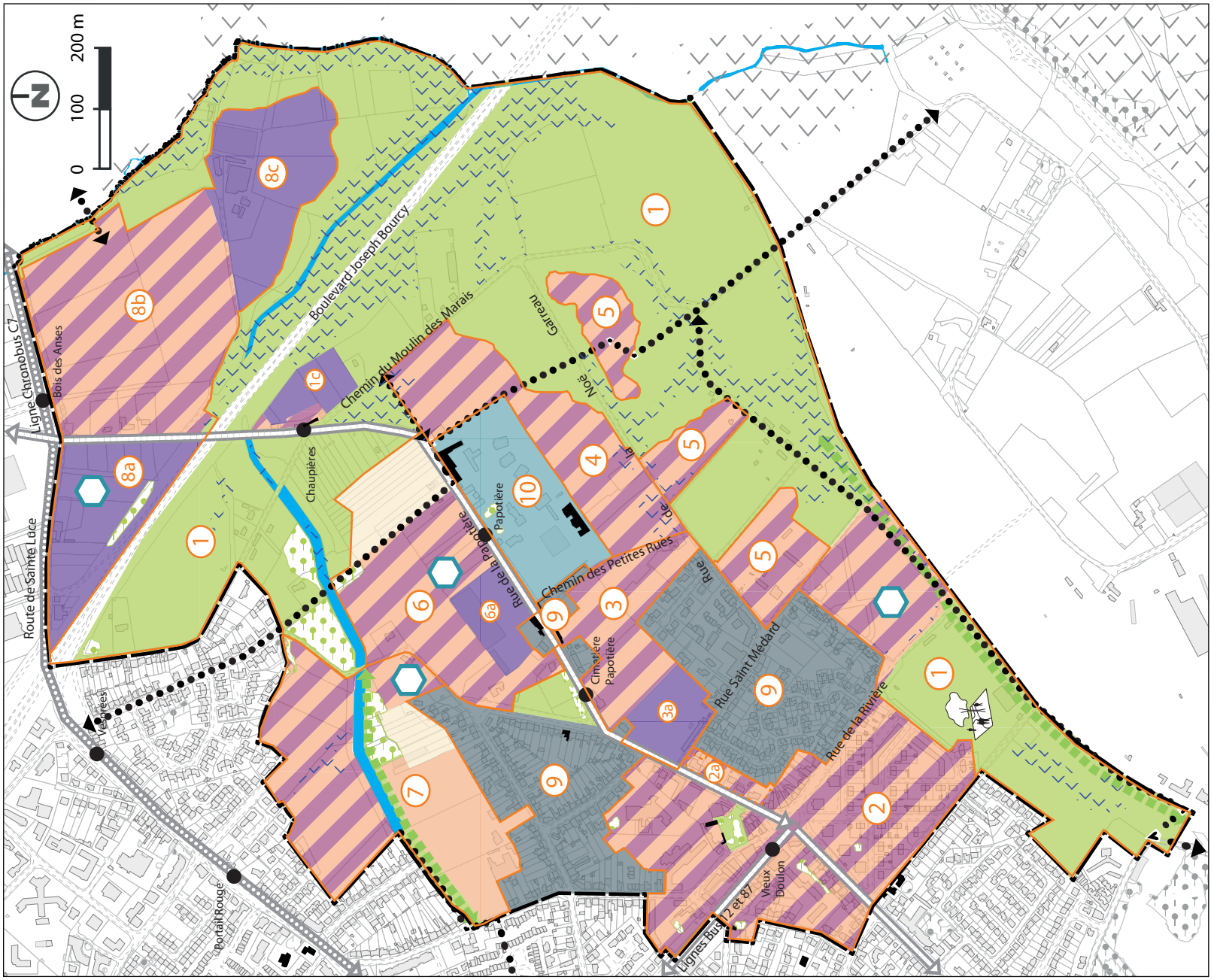
C – Garantir la qualité environnementale
- Apporter une qualité paysagère à ce cœur d'îlot.

D – Éléments de programme et de phasage

7100 m² de Surface de Plancher dont :
- Surface de Plancher à vocation habitat : 5 600 m² (90 logements environ).
- Surface de Plancher à vocation d'activités : 1 500 m²

Les objectifs de mixité sociale sont ceux présentés pour l'ensemble de l'OAP.

NANTES - Doulon Gohards



NANTES - Doulon Gohards

Vieux Doulon

Axes de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

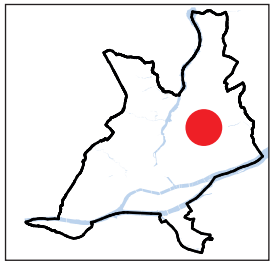
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

N

0 25 m

Caractéristiques du site



Situé à l'est de Nantes, à 15 minutes du centre-ville, le secteur Felix Ménétrier, d'une emprise d'environ 4 500 m², s'inscrit dans le quartier Bottière Pin Sec, quartier d'habitat social d'une superficie de 46 ha lui-même intégré au « Grand Quartier » Doulon-Bottière en pleine mutation.
Aujourd'hui reconnu quartier d'intérêt national par l'ANRU, dans le cadre du NPNRU (2017-2024), le renouvellement urbain de Bottière-Pin Sec est en marche. Le Plan Guide a été présenté en réunion publique en mars 2016.
Nantes Métropole Aménagement a acquis le centre commercial, levier du lancement opérationnel du projet Bottière-Pin Sec avec la création d'un nouveau cœur de quartier.

La rue Félix Ménétrier est située au nord du futur cœur de quartier, sur le Fil des proximités du Plan-guide et constitue un point d'articulation fort entre le secteur Bottière et le secteur Pin Sec. Le Plan-guide du projet global Bottière Pin Sec prévoit la diversification de l'offre de logements dans le quartier. Il convient donc d'encadrer le renouvellement de ce secteur et de mettre en œuvre un développement cohérent avec les objectifs visés.

Objectifs d'aménagement

- Permettre le renouvellement urbain sur le fil des proximités ;
- Créer un cœur de quartier sur le site de l'actuel centre commercial ;
- Aménager un « fil des proximités », reliant les différents lieux d'intensité du quartier par un cheminement adapté aux mobilités douces ;
- Faciliter les liaisons entre Bottière et Pin Sec ;
- Intervenir sur le bâti et les espaces extérieurs.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle du quartier ;
- Proposer de nouveaux logements à proximité du futur cœur de quartier.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Définir un front bâti ;
- Tenir la nouvelle rue nord/sud établie ;
- Favoriser la diversité des formes urbaines pour changer l'image du quartier ;
- Assurer une bonne intégration des formes urbaines renouvelées avec le tissu urbain existant ;
- Aménager un cheminement doux d'est en ouest entre les deux îlots.
- Aménager des rez-de-chaussée actifs dédiés aux activités

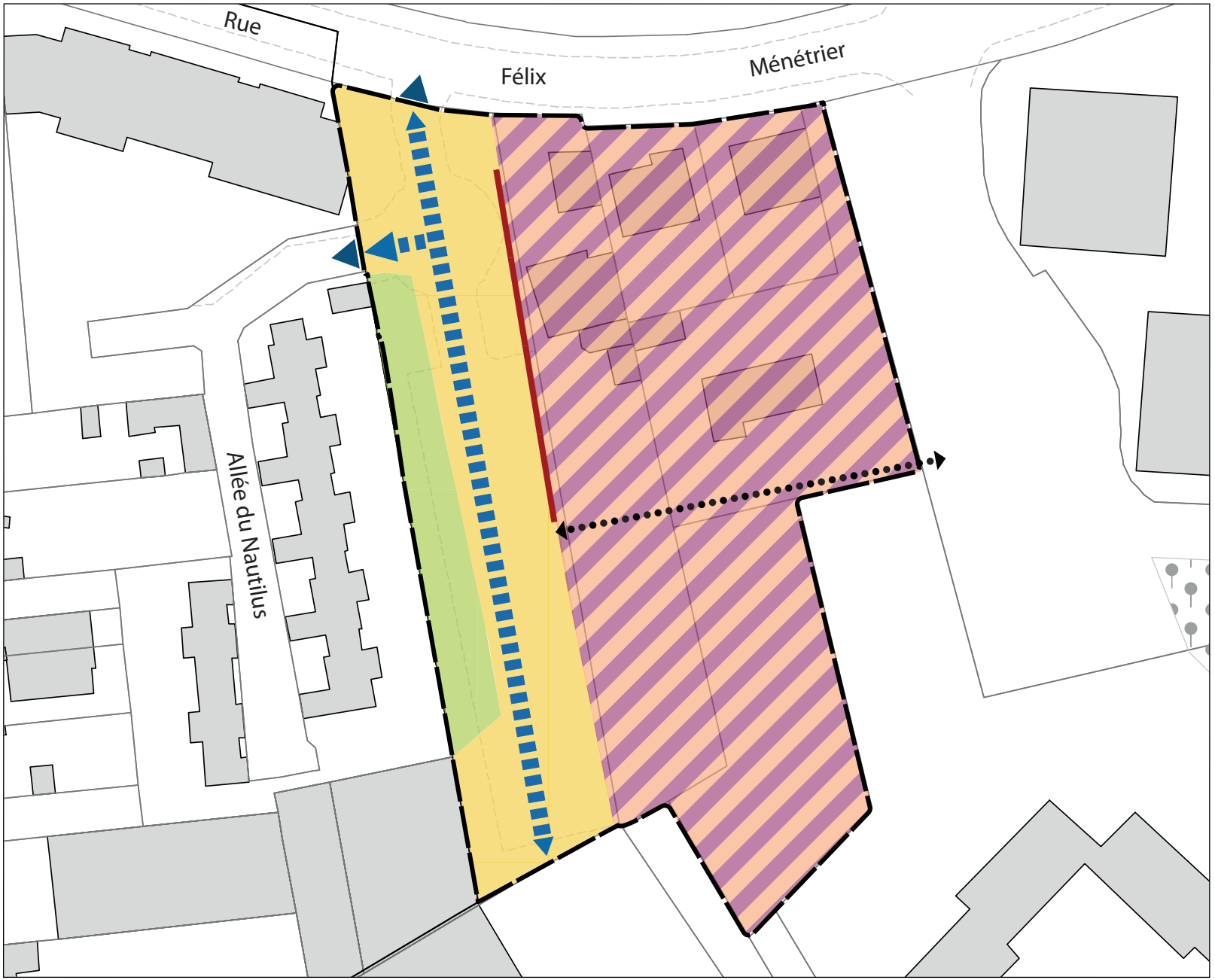
C - Garantir la qualité environnementale
- Végétaliser la partie Nord du fil des proximités pour inscrire le cœur du quartier dans la continuité du cordon boisé
- Inscrire les programmes de construction, dans les ambitions des aménagements paysagers du fil de proximité

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 6100 m²

Programme : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale de 7 100 m² répartie ainsi :
- 4100 m² à vocation d'habitat avec la répartition suivante : 3600 m² de logements et 500 m² de rez-de-chaussée actifs et/ou réversible en logement
- 3000 m² de surface plancher dédié à un équipement d'intérêt collectif

La part de surface plancher dédiée au logement doit comprendre 50 % d'accession abordable et 50 % de logements libres.



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

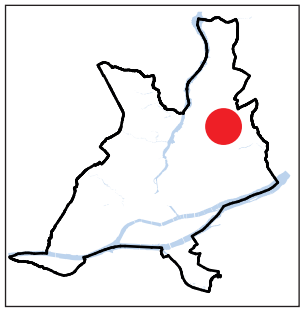
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 10 20 m



Caractéristiques du site

Situé entre le pôle multimodal Haluchère et la Porte de Carquefou et délimité par la Route de Paris (RD 23), la rue du Perray et la clinique Jules Verne, le site Paridis est un équipement commercial majeur du secteur nord-est de l'agglomération. La densité bâtie de ce site est faible pour un ensemble commercial urbain du fait notamment de l'emprise dédiée aux stationnements.

Ce site est intégré au projet urbain élargi Halvêque-Beaujoire-Ranzay (HBR) qui vise à transformer ce territoire de périphérie en faubourg métropolitain dynamique, mixte et de qualité architecturale et urbaine.

Objectifs d'aménagement

- Participer au renouvellement global du secteur Halvêque-Beaujoire-Ranzay
- Développer une animation urbaine permanente au sein d'un quartier de ville mixte
- Développer une nouvelle offre tertiaire dans un objectif de rééquilibrage territorial, moderniser la galerie marchande, proposer une offre de loisirs de dimension métropolitaine
- Renforcer l'attractivité commerciale de la Métropole sans nuire au centre-ville
- Viser une architecture de qualité et proposer des bâtiments présentant une diversité architecturale
- Développer les modes actifs et viser une gestion optimisée du stationnement

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Développer une offre mixte commerces/bureaux/logements
- Développer une offre de loisirs de dimension intermédiaire

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Aménager une armature d'espace public de qualité avec notamment un parvis piéton pour créer une accroche du centre commercial sur la route de Paris
- Rechercher la qualité architecturale et la pérennité des bâtiments
- Protéger les logements des nuisances générées par les infrastructures; éviter la construction de logements le long du périphérique
- Améliorer la greffe au quartier du Perray
- Aménager les rues du Perray et Jules GrandJouan et la route de Paris, entrée historique majeure de la ville de Nantes (dans la continuité du mail déjà réalisé)
- Garantir l'accessibilité routière au pôle commercial et son intégration urbaine
- Réaliser un maillage de cheminements doux notamment pour l'accès au pôle d'échange de la Haluchère en lien avec le secteur de la clinique et de la piscine Jules Verne mais aussi au réseau métropolitain (périphérique)
- Valoriser les façades et les perméabilités côté rue du Perray

C - Garantir la qualité environnementale
- Travailler l'insertion paysagère en lien avec l'enfouissement des lignes haute tension
- Renforcer la place de la nature en ville avec la création d'espaces verts, favoriser la biodiversité et réguler les eaux pluviales en surface de manière prioritaire

D - Mutualisation entre les projets
- Stationnement: l'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement du PLUm
- CBS: l'objectif de CBS à atteindre pour les projets de constructions neuves est 0,3 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP en excluant l'emprise au sol des constructions existantes non démolies dans le cadre de l'opération. Le CBS est donc calculé selon la formule suivante:
  (surface de type 1 x pondération de type 1) + (surface de type 2 x pondération de type 2)... / (suface des terrains d'assiette des projets autorisés après le PLUm) - (emprises au sol des constructions existantes non démolies)
- Tenir compte des règles applicables au titre des secteurs de renforcement de la mixité sociale (annexe 4.2.2) et mutualiser les objectifs de mixité sociale à l'échelle de l'O.A.P

Nantes - Paridis

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'activités économiques

Secteur à dominante commerces et services

Activité de loisirs

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à créer

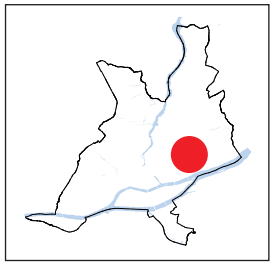
Principe de liaison douce à créer/requalifier

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

0 50 100 m

Caractéristiques du site



Situé à l'angle du boulevard Louis Millet et de la rue des Epinettes, cet îlot est issu du projet de restructuration du site occupé par les établissements scolaires privés Notre Dame de Toutes Aides (maternelle, élémentaire, collège et lycée) qui accueillent environ 2 000 élèves.

Il est bordé par les bâtiments du lycée et la mairie annexe de Doulon inscrite au patrimoine nantais. Il est desservi par la ligne 1 du tramway – station Mairie de Doulon mais aussi par les lignes de bus 12 et 87.

Objectifs d'aménagement

- Participer au renouvellement urbain du secteur pour accueillir de nouveaux logements à proximité d'équipements et de transports structurants ;
- Offrir de nouveaux logements diversifiés (forme et typologie) favorisant la mixité ;
- Améliorer les déplacements doux en créant une venelle piétonne au cœur de l'îlot dans le prolongement de la rue Corentin Bourveau (groupe scolaire Gay Lussac) jusqu'à la rue Joseph Doury ;
- Garantir la qualité paysagère et le développement de la nature en ville.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Permettre une mixité des fonctions assurée par l'accueil d'un rez-de-chaussée actif dans le plot boulevard Louis Millet et de bureaux ou activités dans la partie de la chapelle conservée ;
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Créer des plots de logements collectifs en front de rue
- Assurer des perméabilités visuelles entre les 3 plots collectifs rue des Epinettes ;
- Préserver les éléments bâtis ayant un intérêt patrimonial et permettre la réhabilitation de la chapelle existante ; en sauvegardant en particulier les vitraux, le chœur (avec le chevet peint d'une fresque et l'ouverture pratiquée dans son mur, le vide en arrière-fond et sa statue).
- Créer une continuité paysagère et une liaison piétonne nord-sud entre les collectifs et la mairie annexe ;
- Tenir compte de l'élargissement du trottoir de la rue des Epinettes pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'organisation du stationnement.
- Reconfigurer l'espace public côté rue Joseph Doury

C - Garantir la qualité environnementale
- Assurer la préservation des éléments végétaux existants et créer de nouveaux espaces végétalisés
- Créer une venelle piétonne végétalisée d'une emprise d'environ 6 m dont les franges seront plantées afin d'offrir une qualité paysagère dans ce secteur urbanisé.

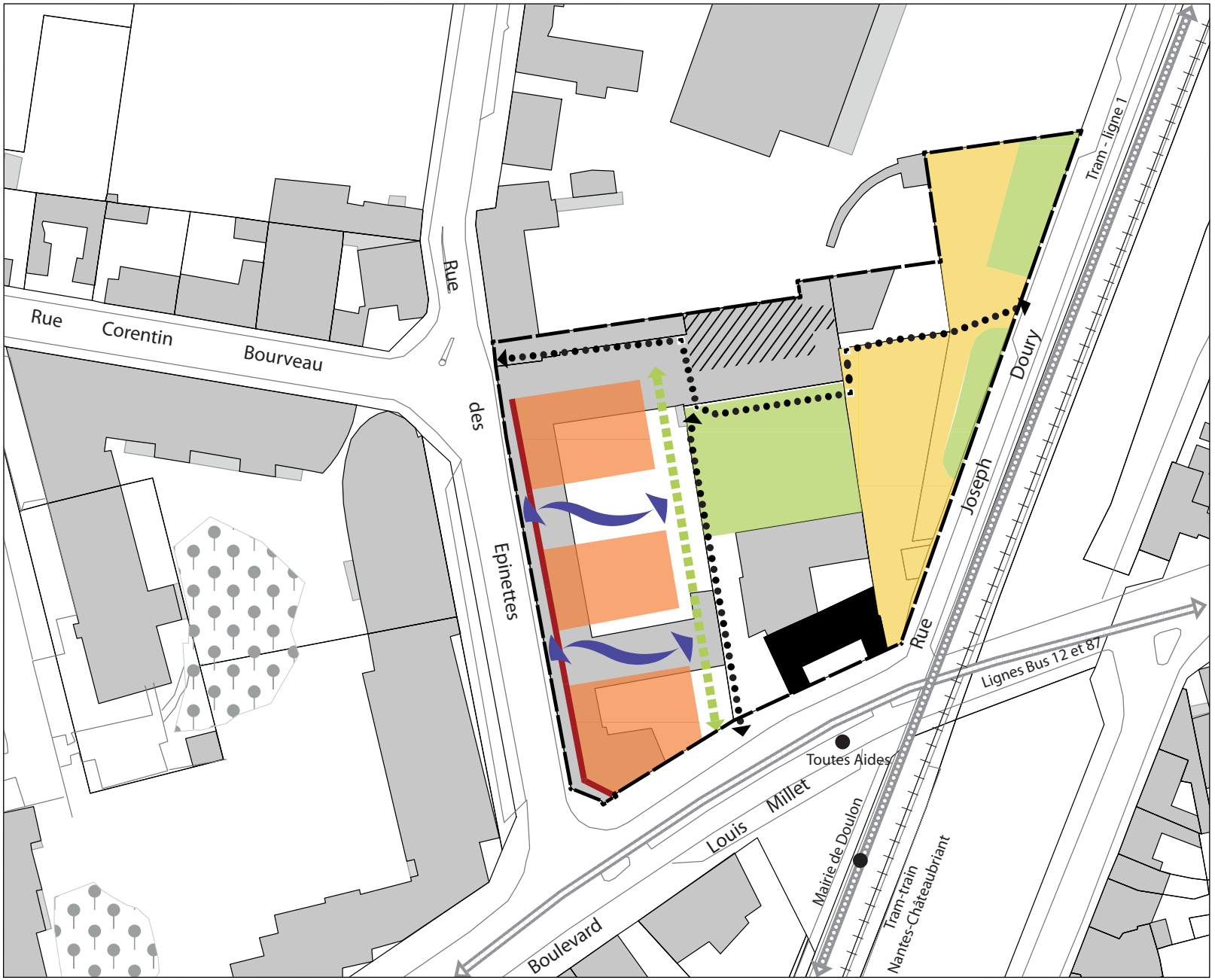
Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 5 800 m².

Programme :
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 3 600 m² à vocation d'habitat avec 3 plots de 300 m² d'emprise.

La programmation devra respecter les objectifs suivants à l'échelle de l'OAP :
40 % de la surface de plancher en logements libres, 30 % de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 30 % de la surface de plancher en logements en accession abordable.
Nombre de logements indicatif : 60 logements.
À cette programmation d'habitat vient s'ajouter la réhabilitation de la chapelle à vocation de bureaux et activités.

Nantes - Toutes Aides



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Voie ferrée

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

Ensemble patrimonial à préserver

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

Espaces publics à structurer/conforter/créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

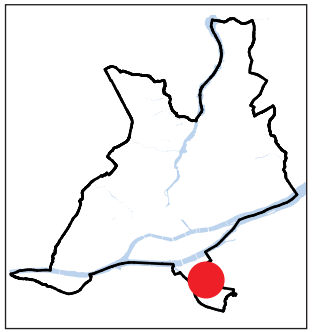
Principe de continuité paysagère

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 20 40 m

Nantes - Mevel



Caractéristiques du site

Le site d'une superficie d'environ 1,1 hectares est délimité au nord par la route de Clisson, à l'est par la rue Georges Le Mevel et au sud par l'avenue des Gobelets.

Il est à la croisée du faubourg Saint Jacques, du secteur renouvelé de la Croix des Herses et du pavillonnaire dense des années 80-90.

Il est situé à proximité des commerces, du parc de la Crapaudine et des divers équipements de quartier (écoles, maison des Confluences, multi-accueil, etc.)

Objectifs d'aménagement

- Permettre une mutation à vocation d'habitat
- Relier le Clos Toreau au parc de la Crapaudine via des cheminements doux, dans le grand cheminement de la Loire à la Sèvre
- Préserver l'échelle pavillonnaire en cœur d'îlot et développer un front bâti de type faubourien le long de la route de Clisson
- Préserver les éléments de patrimoine identifiés : arbres et végétation, murs en pierre.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une zone à vocation d'habitat sous forme de logements individuels et collectifs comprenant une part de mixité sociale

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Assurer un traitement harmonieux des fronts bâtis (façades et pignons) par des hauteurs échelonnées progressivement depuis les espaces à usage public
- Implanter les bâtiments le long de la route de Clisson en continuité du bâti existant tout en mettant en valeur le calvaire inscrit au petit patrimoine.
- Protéger et mettre en valeur les murs en pierre et la végétation de qualité en cœur d'îlot afin de préserver le caractère paysager et l'histoire des lieux
- Assurer la desserte principalement depuis la rue Georges Le Mevel
- Aménager un cheminement cycles et piétons avenue des Gobelets

C - Garantir la qualité environnementale

- Améliorer les cheminements du quartier
- Maintenir la végétation de qualité
- Créer un mail planté en cœur d'îlot

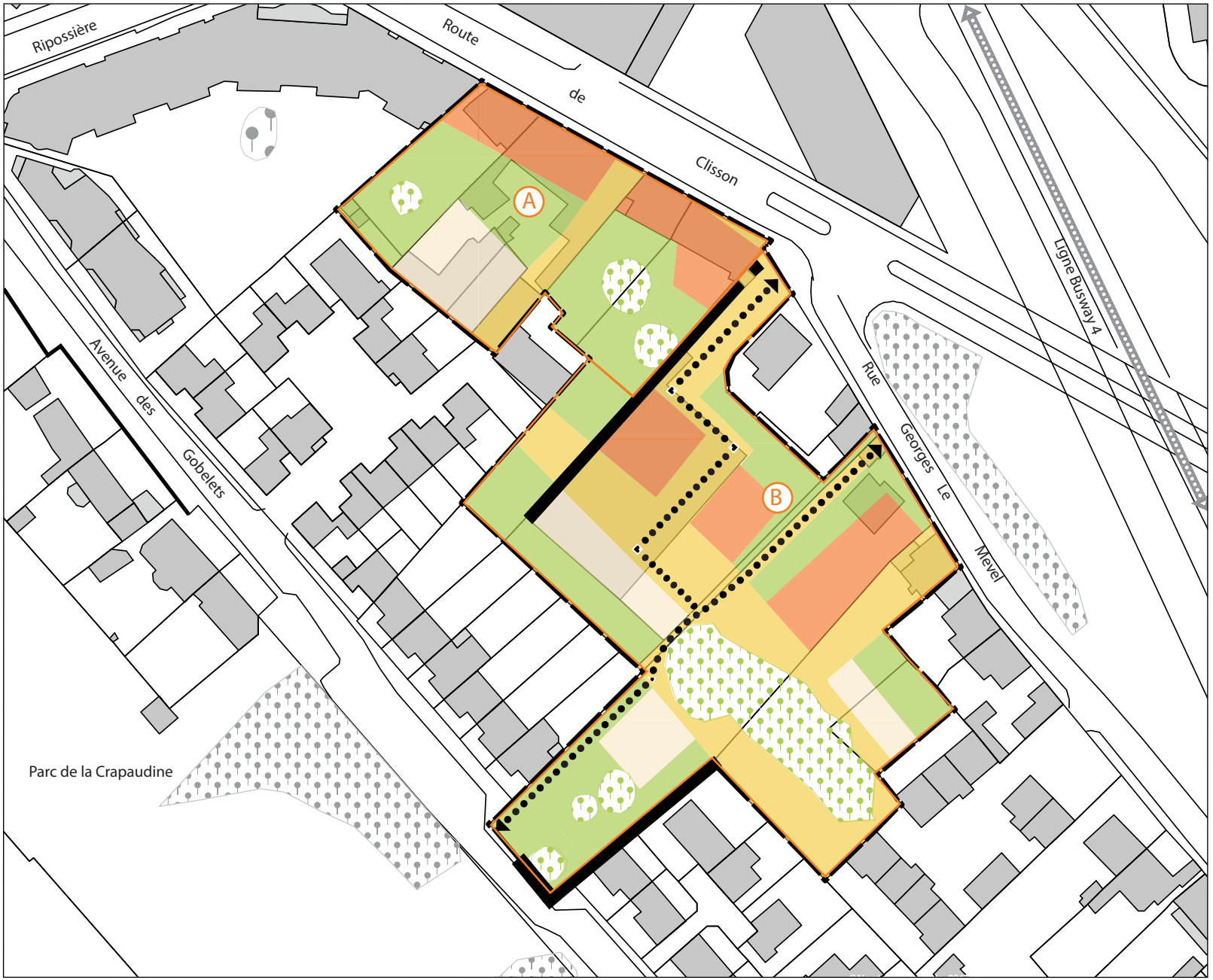
Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 1,1 hectares

Programme : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 9 500 m² à vocation d'habitat répartie ainsi :

ILOT A : 4 500 m²
comprenant 40 % de la surface de plancher en logements libres, 20 % de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 40 % de la surface de plancher en logements en accession abordable.

ILOT B : 5 000 m²
comprenant 40 % de la surface de plancher en logements libres, 20 % de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 40 % de la surface de plancher en logements en accession abordable.



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

La programmation

Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver (murs, calvaire)

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

N

0 20 40 m

Caractéristiques du site

La ZAC Pirmil - Les Isles se situent sur les communes de Nantes et Rezé. L'OAP de Pirmil couvre partiellement la partie nantaise de la ZAC sur un site d'environ 10,3 hectares délimité au Nord par la Loire, à l'Ouest par la Sèvre, au Sud par les rues Paul Théry et l'avenue Laurent Bonnevay et à l'Est par la rue Saint-Jacques.

Le quartier de Pirmil constitue une entrée de ville au sud de Nantes et s'inscrit dans un territoire attractif à proximité des emplois, services et équipements de la centralité métropolitaine C'est un quartier mixte composé d'habitat, de commerces, de services et d'équipements.

Il présente une identité spécifique dans la centralité métropolitaine au contact du faubourg du quartier Saint-Jacques et en confluence entre Loire et Sèvre.

Il est fortement marqué par les infrastructures de transport : il est en effet occupé par une grande emprise routière (la rue Dos d'Âne essentiellement), deux parkings relais Pirmil et Goudy et un pôle d'échange de transports en commun (arrêt de tramway Pirmil et gare routière pour 8 lignes de bus régionales).
Une partie du site en rive de Loire et Sèvre, est occupée par des espaces verts, mais ceux-ci sont peu mis en valeur, peu accessible et fragilisés avec une érosion importante de la berge. La pointe ouest du quartier est concernée par un champ d'expansion des crues affecté par un aléa fort au titre du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Objectifs d'aménagement

- Proposer un quartier où l'on peut vivre dans une grande économie d'impact environnemental en anticipant le réchauffement climatique et qui concilie l'accessibilité sociale et la qualité urbaine
- Constituer un quartier à vivre en bord de Loire, très bien desservi par les transports en commun intégré au cœur métropolitain et assurant une continuité du faubourg Saint-Jacques à la Loire et à la Sèvre

- Réduire la circulation automobile à la faveur du confort, de l'ambiance et de la qualité des espaces publics, des cheminements piétons/vélos, du traitement paysager
- Réaménager le pôle d'échange de transports en commun, compact et animé, requalifier la rue Dos d'Âne et la place Esnoul des Châtelets
- Améliorer la biodiversité, enrichir les milieux créés par les aménagements les conditions d'une pérennisation des espaces naturels, et d'une stabilisation de la berge.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une zone à vocation d'habitat d'activités et de commerces
- Favoriser une programmation diversifiée de l'habitat conciliant à la fois densité et mixité sociale avec des formes urbaines adaptées
- Réorganiser l'offre commerciale de proximité

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer un grand parc urbain sur les berges de Loire et de Sèvre, parc fluvial de la Confluence
- Réimplanter la rue Dos d'Âne le long de la voie de tramway

- Restructurer le pôle d'échange de transports en commun
- Restructurer et organiser une offre de stationnement maîtrisée (foisonnement logements/bureaux, parkings mutualisés, station en autopartage, stationnement vélo...)
- Développer une trame d'espace public généreusement plantée comme réponse paysagère et climatique :
- Améliorer les traversées piétonnes entre le quartier Pirmil-Saint-Jacques / Goudy et le Parc fluvial de la Confluence
- mailler les îlots par des cours, venelles et traversées paysagères
- connecter le parc aux autres promenades sur berges, requalifier les voiries secondaires

C - Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la dynamique fluviale et la topographie du site
- Reprofiler et renaturer les berges du parc fluvial de la Confluence, réinventer une trame paysagère à l'échelle du quartier, restaurer les sols et développer les îlots naturels et la zone humide, favoriser les porosités
- Développer la présence de l'arbre comme réponse paysagère et climatique
- Valoriser et rendre accessible le parc fluvial de la Confluence et les rives de Sèvre
- Privilégier des modes constructifs bas carbone et adaptés au site
- Proposer des services et usages pour des modes de vie plus sobres

D - Mutualiser les places de stationnement et le CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

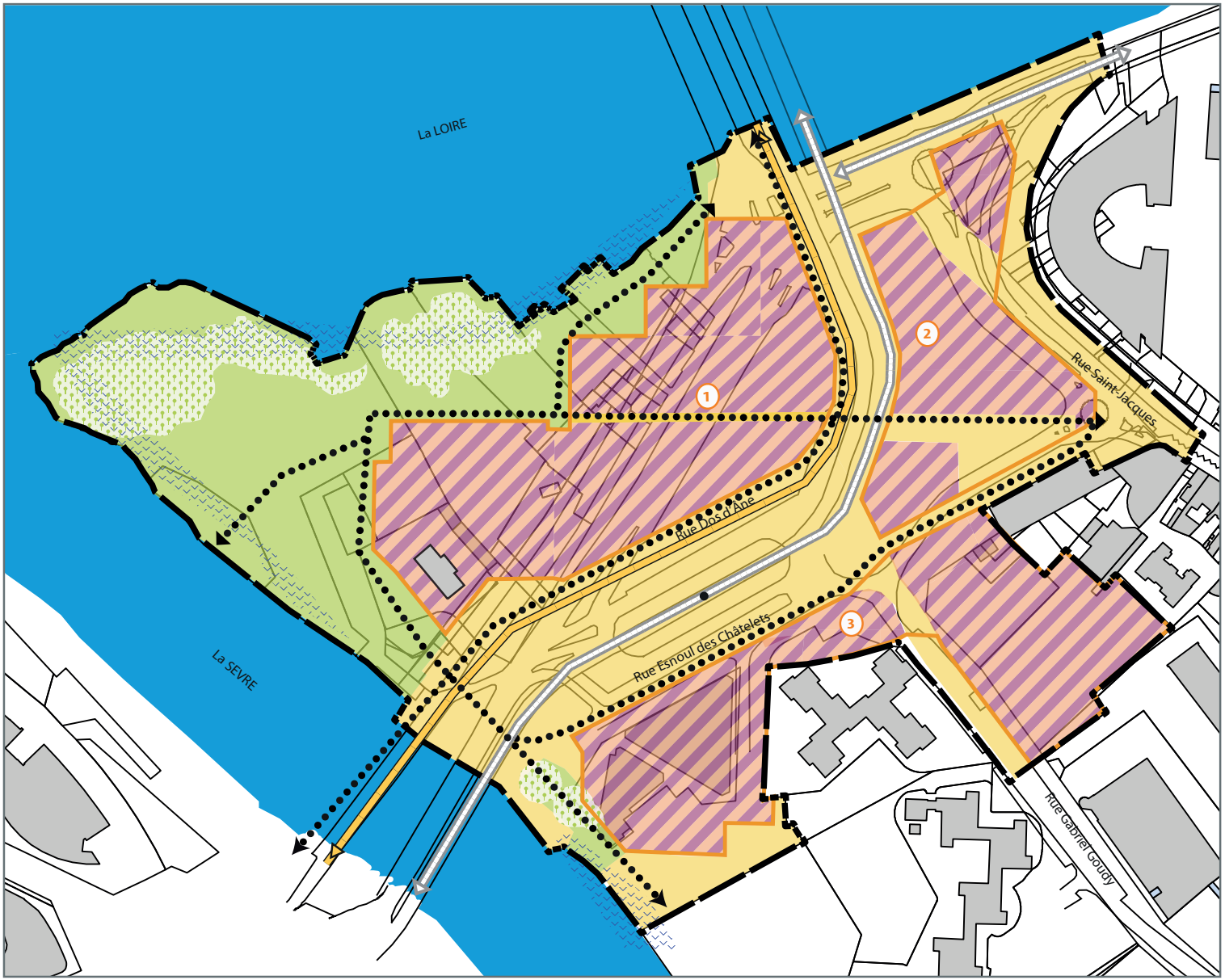
- Stationnement : l'objectif de stationnement mutualisé à atteindre est de 0,6 places par logement à l'échelle de chacun des secteurs identifiés dans le schéma de l'O.A.P
- CBS : l'objectif de CBS à atteindre pour les constructions neuves ou de restitution de l'existant est de 0,3 à l'échelle de chacun des secteurs définis au schéma de l'O.A.P

Éléments de programmation et de phasage

Programme :
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher de 70 000 m² à vocation d'habitat comprenant 30 % de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables
Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher de 27 000 m² de bureaux, commerce et activités

Les logements seront localisés notamment en bords de Loire et de Sèvre et au contact du faubourg Saint-Jacques.
Les immeubles tertiaires ou mixtes logements/bureaux seront articulés autour de la rue Dos d'Ane, de la place du marché au contact de la rue Saint-Jacques.
Une partie des rez-de-chaussée d'immeubles sera dédiée à des activités, des services ou des restaurants/bars côté Loire et Sèvre ou des commerces afin de structurer l'offre entre le faubourg et le pôle tramway/bus.



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Fleuves, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteurs de mutualisation stationnement-CBS

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Zones humides

GARANTIR LA QUALITEDE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Voirie à déplacer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

N

0 25 m

ERDRE
ET CENS

ORVAULT

Caractéristiques du site

Le centre bourg d'Orvault est l'entité historique d'Orvault. Son centre ancien est organisé autour de la place Jeanne d'Arc et aux alentours de la place de l'Église. Il présente un caractère urbain marqué par la mixité des fonctions, commerces, équipements publics. Si certaines séquences urbaines patrimoniales sont à conserver, le bourg présente aussi des secteurs d'habitats dégradés et une offre commerciale à redynamiser qui pourraient faire l'objet de renouvellement urbain.

Objectifs d'aménagement

- Redynamiser le bourg d'Orvault ;
- Rendre plus attractive la polarité commerciale de proximité ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Favoriser les déplacements doux et valoriser les cheminements piétons vers des espaces de villégiature ;
- Donner sa juste place à l'automobile au cœur de la ville ;
- Offrir une complémentarité d'usage entre logements, équipements et activités.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Permettre le renouvellement urbain du bourg ;
- Favoriser la mixité des fonctions ;
- Diversifier l'offre de logements, par des formes urbaines variées et la réalisation d'une offre de logement mixte, avec 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements sociaux ou abordables ;
- Renforcer les services et équipements publics ;
- Créer une nouvelle offre de commerces de proximité diversifiée et attractive.

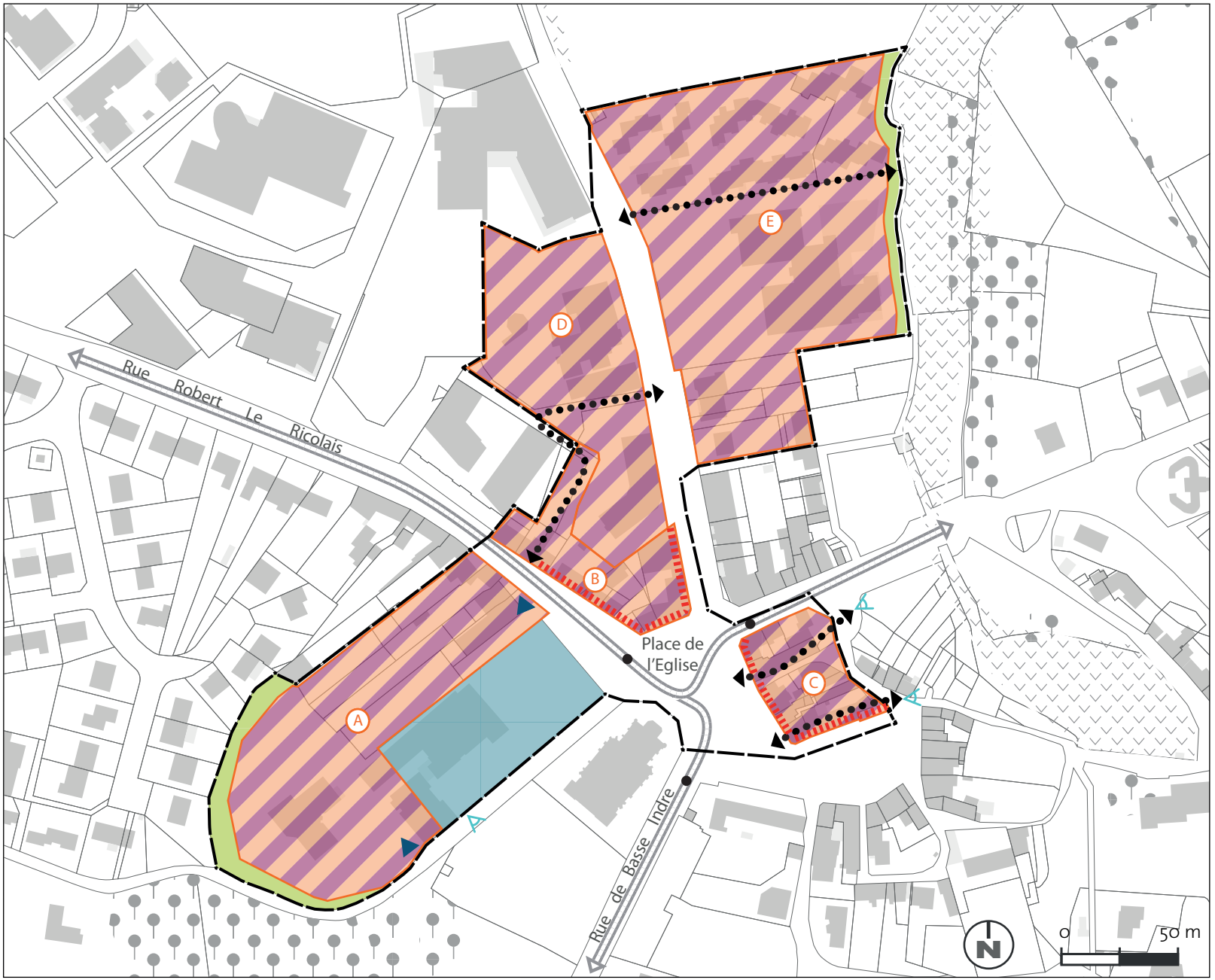
B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Veiller à la perméabilité piétonne des îlots renouvelés ;
- Travailler la connexion piétonne vers la vallée de la Rousselière ;
- Travailler la connexion piétonne de l'îlot Jeanne d'Arc vers l'étang de la fabrique notamment ;
- Permettre la traversée tous modes de l'îlot sud (mairie/carrière) ;
- Réorganiser l'offre de stationnement en fonction de la configuration des lieux : topographie, nature des sols ;
- Veiller à l'insertion architecturale et urbaine des projets.

C - Garantir la qualité environnementale
- Préserver les vues vers le Cens et vers l'étang de la fabrique ;
- Conserver les boisements et lisières de la carrière et les mettre en valeur ;
- Conserver une lisière arborée entre le hameau du Petit Raffuneau, l'EHPAD et la vallée de la Rousselière ;
- Traiter avec vigilance l'implantation du bâti afin de travailler sur des logements ensoleillés ;
- Travailler l'écoulement des eaux pluviales par des systèmes de rétention paysagère sur l'îlot sud mairie/carrière.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm
- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond aux normes de stationnement et du CBS définies par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP : 5,2 hectares
Programme :
Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat : 12 500 m²
Nombre indicatif de logements : 200 environ
Sur l'ensemble de l'opération, au moins 35 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % aux logements sociaux ou abordables.



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Zones humides périphériques à l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des activités

Secteur d'équipements

Programmation

Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer

Principe de liaison douce à créer / requalifier

La structuration de l'espace

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou a créer

Cônes de vue à préserver

Caractéristiques du site

L'avenue Peccot, limite nord du secteur représente un axe de circulation important, parallèle à la route de Vannes. Au sud, l'angle de la route de Vannes et de l'avenue de la Cholière, faiblement structuré, ne constitue pas une entrée identifiée de la commune et du quartier du Petit Chantilly. Sur l'ensemble du secteur, les fonctions urbaines sont juxtaposées sans créer une réelle vie de quartier, alors même que le site présente de nombreux atouts.

Objectifs d'aménagement

- Faire émerger une nouvelle centralité de quartier, mixte et fonctionnelle ;
- Permettre le renouvellement urbain d'un secteur urbain peu valorisé, constitué d'arrières de commerces et activités situées route de Vannes.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser des opérations mixtes d'habitat, activités, services et équipements publics :
  * dans l'îlot A : permettre le développement d'opérations de renouvellement urbain mixtes de logements, activités, services ainsi que la réalisation d'un équipement public (piscine) afin de conforter le pôle d'équipements en lien avec le lycée Nicolas Appert et les équipements sportifs de la Cholière ;
  * dans l'îlot B : permettre des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat, services et activités ainsi que des rez-de-chaussée commerciaux sur la route de Vannes en pied d'immeuble ayant une vocation mixte ;
  * dans l'îlot C : permettre des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat, services et activités ainsi que des rez-de-chaussée commerciaux sur l'angle route de Vannes et le long de l'avenue de la Cholière en pied d'immeuble ayant une vocation mixte ;
- Garantir une diversification des logements et une mixité sociale.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Accueillir des logements diversifiés avec une qualité architecturale et des façades séquencées (matériaux, hauteurs) ;
- Créer des cheminements doux vers les cœurs d'îlots et permettant de relier l'avenue de Peccot à la route de Vannes ;
- Garantir des perméabilités visuelles sur les cœurs d'îlots ;
- Limiter le nombre d'accès véhicules aux îlots depuis l'avenue Peccot, privilégier les accès mutualisés ;
- Construire des logements collectifs de qualité aux formes innovantes en offrant des espaces extérieurs liés aux logements favorisant l'intimité ;
- Favoriser le foisonnement du stationnement ;
- Afin de constituer un front urbain de qualité, prévoir des poches de stationnement paysagées et visibles depuis les voies publiques ou travailler le stationnement en souterrain.

C - Garantir la qualité environnementale

- Constituer des cœurs d'îlots paysagers et favorisant l'usage par les habitants ;
- Préserver la haie bocagère au sein de l'îlot B ;
- Prévoir un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer afin de conserver une trame arborée en lisière et au sein de l'îlot A.

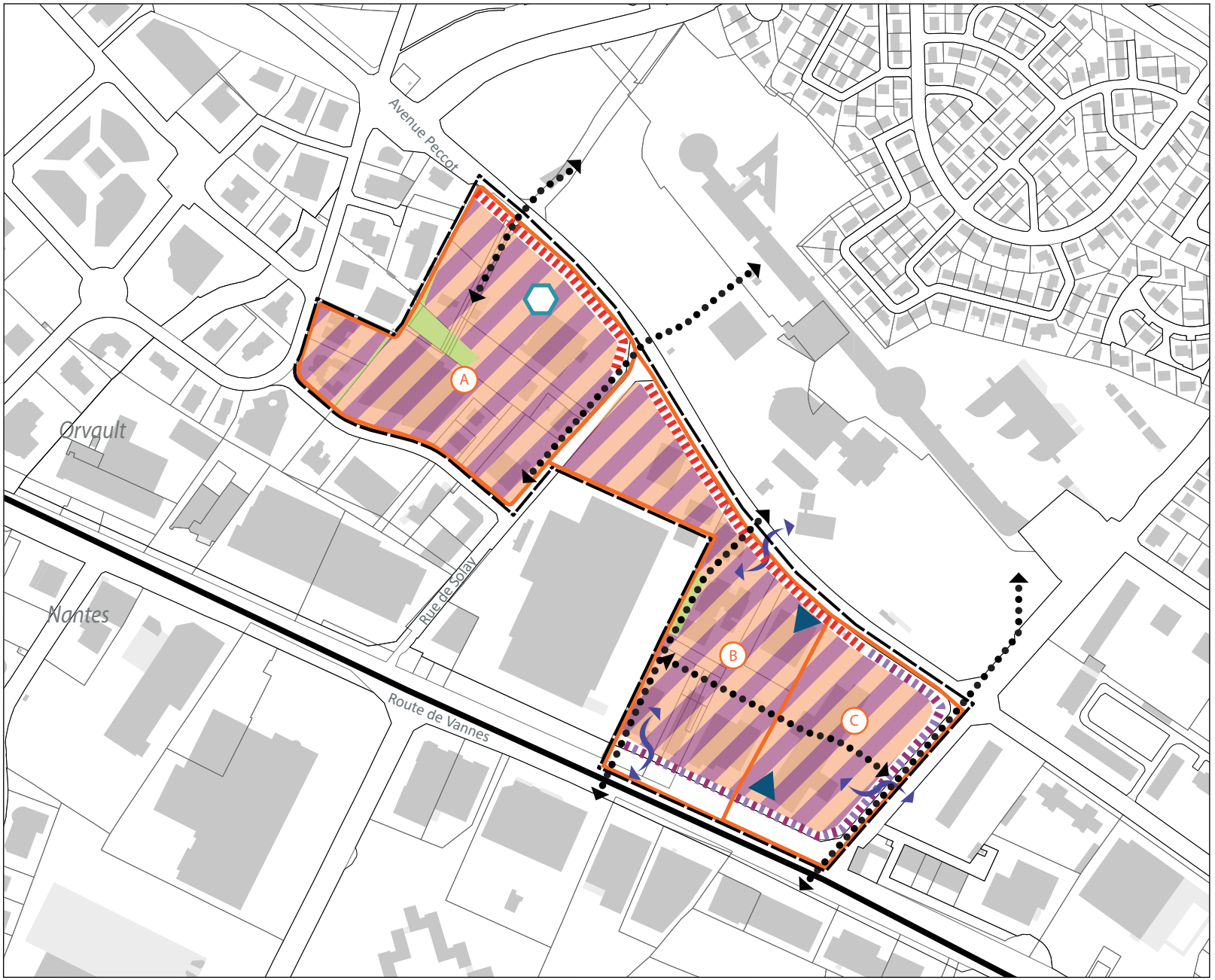
D - Mutualisation des places de stationnement (pour le commerce et pour le logement) et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond aux normes de stationnement relatives au commerce et au logement et du CBS défini par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 11,22 hectares
Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat : 60 000 m²
Nombre indicatif de logements : 850 environ
Surface plancher maximum dédiée aux commerces de détail : 4 000 m²
Îlot A : phasage indicatif 2018-2024
30 % logements locatifs sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou logements abordables. Les objectifs de production de logements aidés peuvent être mutualisés.
Îlot B : phasage indicatif 2027-2032
35 % logements locatifs sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou logements abordables.
Îlot C : phasage indicatif 2023-2028
35 % logements locatifs sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou logements abordables.

ORVAULT - Peccot



Périmètre de l'OAP

Espaces végétalisés à préserver hors OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Linéaire avec mixité des activités en RDC (commerces et services)

Equipement à créer (piscine)

La programmation

Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver , à confoter ou à créer

N

0 100 m

ORVAULT / NANTES - Route de Rennes (générale)

Caractéristiques du site

L'OAP Route de Rennes comprend trois OAP particulières: Cardo, Bout des Pavés et Pont du Cens.
La route de Rennes est l'une des entrées de ville majeure située au nord de la métropole.
L'axe traverse tout d'abord au Cardo, une première séquence paysagère marquée par une forte présence des locaux d'activité commerciale.
La seconde séquence allant jusqu'au Bout des Pavés est constituée de lotissements pavillonnaires de part et d'autre de l'axe puis de faubourgs anciens côté nantais.

La dernière séquence opère une descente vers le Pont du Cens et est constituée d'un tissu ancien côté orvaltais et d'une section ayant été largement renouvelée côté nantais.
Cet axe très routier et minéral, marqué par la géographie, offre un maillage est/ouest peu important qui peine à irriguer les quartiers du nord de l'agglomération et ne met pas en valeur l'accès à la Vallée du Cens qui reste confidentielle et faiblement aménagée.

L'offre commerciale est présente tout au long de l'axe mais se concentre surtout autour de trois secteurs: Cardo, Bout des Pavés et Pont du Cens; celles-ci présentent de grandes disparités en termes de dynamisme et de qualité architecturale.

Ce territoire est en cours de mutation forte et il convient d'encadrer ce renouvellement de façon à corriger le cas échéant un certain nombre de dysfonctionnements et de mettre en œuvre les conditions d'un développement cohérent avec les objectifs visés.

Objectifs d'aménagement

- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la route de Rennes.
- Permettre le renouvellement urbain de l'ensemble de l'axe en favorisant un tissu urbain de qualité et en offrant une programmation mixte autour des polarités du Bout des Pavés, du Pont du Cens et du Cardo.
- Réaménager les espaces publics afin:
  - de transformer la route en une avenue urbaine support de tous les modes de déplacements,
  - d'accompagner la mutation de l'habitat,
  - d'améliorer le maillage est-ouest et les cheminements doux
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Valoriser et ouvrir la Vallée du Cens pour conforter son rôle d'élément paysager mais également d'espace public structurant
- Intégrer le confort thermique, acoustique et énergétique comme composante de la production de logements conformément au Plan Climat territorial de Nantes Métropole et des villes de Nantes et d'Orvault et à leur labellisation Citergie.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir une programmation mixte comprenant des logements, des activités, des services et des commerces.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Favoriser la diversité des formes urbaines dans le cadre d'un ordonnancement urbain discontinu comportant notamment des césures dont les caractéristiques cherchent à favoriser:
- la construction de rez-de-chaussée continus (d'une limite latérale à l'autre), notamment en cas de forte déclivité (logique de socle encastré dans la pente).
- une bonne intégration des formes urbaines renouvelées en façade sur la Route de Rennes avec le tissu urbain existant de plus faible densité et souvent d'échelle pavillonnaire. Dans cette configuration (principalement sur la rive d'Orvault), le principe d'une "cour villa" résidentielle ordonnée parallèlement au tracé de l'avenue et desservant de part et d'autre les immeubles et les maisons en relation avec le tissu existant est ainsi préconisé.
- Dans les secteurs d'émergence identifiés dans les schémas des OAP, la hauteur des immeubles pourra atteindre R+6+c telle qu'indiquée dans le plan des hauteurs (pièce 4.2.3)
- Permettre une irrigation est ouest complémentaire au maillage des espaces publics. Ainsi, dans les situations où cela est possible, il sera préconisé une desserte en profondeur.
- Créer des percées pour permettre des liaisons (notamment pour les modes actifs) entre les quartiers situés à l'est et à l'ouest de l'axe.

- Aménager les espaces publics pour améliorer la desserte pour tous les modes de déplacement, et notamment les transports en commun structurants, et pour révéler le site paysager du Pont du Cens.
- Sur la partie de la Route de Rennes située entre les polarités du Pont du Cens et du Bout des Pavés, les rez-de-chaussée des constructions s'implanteront de préférence à 2 m de recul par rapport à la façade afin de garantir une meilleure habitabilité des logements

C - Garantir la qualité environnementale

- Consolider les liaisons paysagères pour permettre un accès à la vallée du Cens tout en confortant la perspective visuelle vers le parc de la Gaudinière. Un belvédère sera aménagé afin de mettre en perspective le caractère de porte du Pont du Cens.
- Préserver les zones humides

Éléments de programmation et de phasage

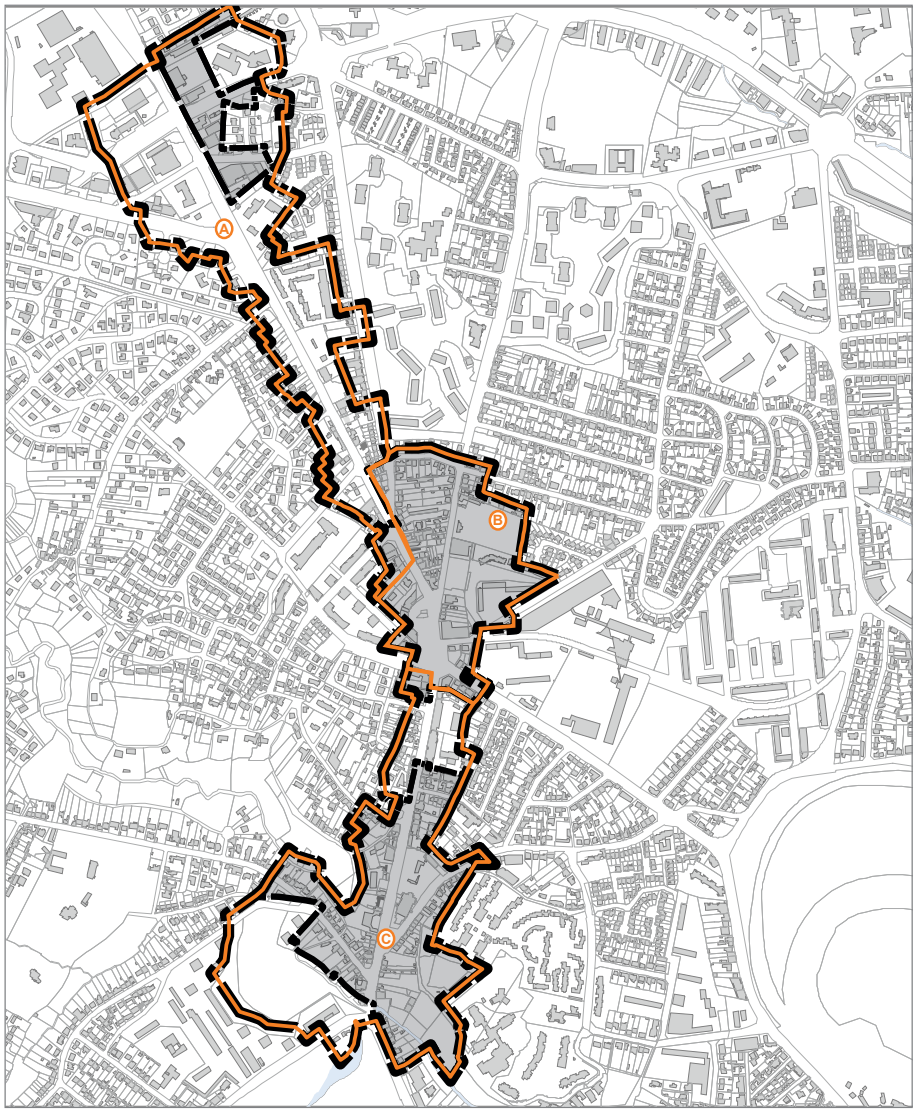
L'orientation d'aménagement comporte trois secteurs :

Le secteur A : situé au nord de l'orientation d'aménagement.
Surface de la zone : 73 000 m².
Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante :
Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 22 500 m²
avec 35 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux ;
et 15 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession)

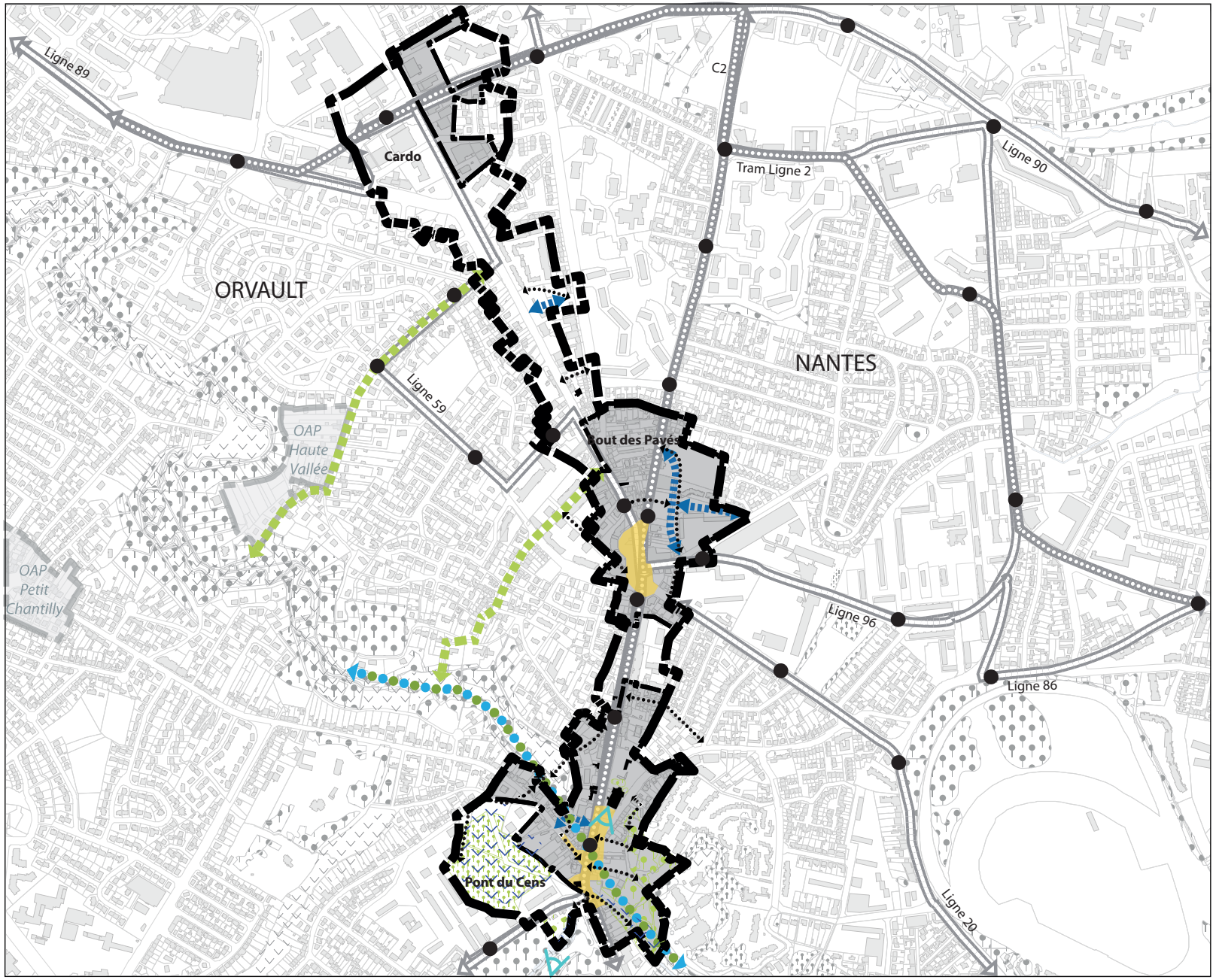
Le secteur B : qui correspond au Bout des Pavés.
Surface de la zone : 110 000 m²
Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante :
Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 31 000 m²
avec 25 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux ;
et 25 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession)

Le secteur C : qui correspond au secteur de la rampe et du Pont du Cens.
Surface de la zone : 112 500 m²

Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante :
Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 22 800 m²
avec 35 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux ;
et 15 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession).



ORVAULT / NANTES - Route de Rennes (générale)



Périmètre de l'OAP générale

Périmètre de l'OAP particulière

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Boisement à protéger

Principe de continuité écologique

Principe de continuité paysagère

Cône de vue à préserver

Zones humides

N

0 100 200 m

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

REZÉ

Caractéristiques du site

Le secteur de la Croix de Rezé est situé au carrefour des rues de la Galarnière, Maurice Jouaud et Château de Rezé. Il s'agit d'un secteur en cours de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner pour une meilleure intégration des projets dans l'environnement immédiat.
Le secteur est bien desservi par les transports collectifs et se situe à proximité immédiate des commerces, écoles, services et équipements.

Objectifs d'aménagement

Diversifier l'offre de logements afin d'apporter un caractère urbain et qualitatif au secteur.
Veiller à la valorisation et à la perméabilité du cœur d'îlot vert.

Les opérations devront être d'une taille suffisante et cohérente pour permettre l'atteinte des objectifs et principes d'aménagements en termes de qualité, cadre de vie, fonctionnement et usage.

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- L'aménagement du site constitue une opportunité de conforter le tissu urbain afin de développer une offre d'habitat diversifié à dominante collective en front de rue ;
- Le projet devra assurer une mixité sociale avec 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;
- Quelques activités ou services pourront s'implanter en rez-de-chaussée de la rue de la Chesnaie.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La création d'un front urbain de qualité doit être garantie. Une attention particulière doit ainsi être portée au traitement des façades ;
- Une transition doit être assurée avec le tissu pavillonnaire existant en favorisant la réalisation de logements individuels groupés ou intermédiaires aux abords du cœur d'îlot végétalisé ;
- Le projet veillera à requalifier les abords du gymnase, à garantir son accessibilité et à requalifier l'espace public faisant face au parvis du centre commercial en favorisant un apaisement des circulations ;
- Créer des perméabilités piétonnes permettant d'irriguer le site depuis les quartiers voisins ;
- Garantir les perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots ;
- Veiller à la mutualisation et à l'optimisation des places de stationnement visiteurs.

C - Garantir la qualité environnementale
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Permettre les déplacements non motorisés en cœur d'îlot sur des espaces végétalisés partagés.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 2.8 hectares

Programme :
Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 7 200 m²
Nombre indicatif de logements : 120
Avec au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

REZÉ - Croix de Rezé

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Secteur de projet à proximité de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur à vocation d'équipement

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Séquencement des façades

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Arbre isolé à protéger

N

0 70 m

Caractéristiques du site

La ZAC Pirmil – Les Isles se situent sur les communes de Nantes et de Rezé. L'OAP sectorielle de Basse Île couvre partiellement la partie rezéenne de la ZAC sur un site de 37,7 hectares délimitée au nord par la Loire, à l'ouest par l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny et l'avenue de la Loire, au sud par la voie ferrée et l'avenue du général de Gaulle et à l'est par la rue des Brêches et la rue de la Platière.

Le secteur de Basse Île situé en rive Sud de la Loire sur une prairie inondable remblayée, est aujourd'hui occupé par des noyaux villageois enserrés dans de vastes emprises à vocation économique (zone commerciale d'Atout Sud, zone artisanale et industrielle de l'île Macé), des terrains en friche (anciens abattoirs) et des infrastructures de transport héritées des aménagements du XX^{e} siècle pour l'automobile (route de Pornic).

Objectifs d'aménagement

L'ambition est de proposer un nouveau quartier à habiter, travailler et visiter au contact de la Loire et des centres-villes de Nantes et de Rezé. Mêlant des fonctions et des formes architecturales et urbaines adaptées au site, le quartier vise à une grande économie d'impact environnemental, en anticipant le réchauffement climatique et en conciliant l'accessibilité sociale et la qualité urbaine.

Les objectifs d'aménagement intègrent la mise en valeur des qualités paysagères de ce site de bord de Loire, le renforcement de la trame verte en s'appuyant sur la présence de l'eau, la préservation du tissu résidentiel existant et des secteurs d'activités dynamiques, la réduction de la circulation automobile à la faveur de l'ambiance et de la qualité des espaces publics et paysagers en s'appuyant sur l'arrivée d'une nouvelle desserte tramway et des cheminements piétons et vélos.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouveaux habitants dans des logements diversifiés et garantir une mixité sociale à proximité des transports collectifs structurants et de la centralité métropolitaine.
- Garantir la possibilité d'accueillir des pieds d'immeuble actifs dédiés aux bureaux ou commerces/services.
- Développer une offre commerciale de proximité à l'articulation de la future station de tramway et du nouveau mail est-ouest créé.
- Accueillir des équipements de proximité (pôle petite enfance, groupe scolaire, gymnase…) et d'ambition métropolitaine (Centre Aquatique Métropolitain…).

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer un parc fluvial en bord de Loire : le parc fluvial des Isles.
- Travailler sur les transitions urbaines entre l'habitat à dominante collective et l'habitat patrimonial existant en bord de Loire.
- Permettre l'arrivée du tramway et des fonctions de correspondance associées sur le boulevard Schoelcher.
- Créer un maillage cyclable hiérarchisé et aménager des liaisons piétonnes pour connecter le quartier avec le parc fluvial des Isles, le parc de l'Île de Nantes, le secteur Hôtel de Ville de Rezé ; mailler les îlots par des cours, venelles et traversées paysagères hors d'eau ; intégrer Loire à Vélo dans le maillage des mobilités douces du quartier.
- Organiser une offre de stationnement maîtrisée (foisonnement logements/bureaux, parkings mutualisés, station en autopartage, stationnement vélo…).
- Proposer une architecture dialoguant avec le végétal.
- Privilégier une végétation en pleine terre apportant de l'ombre sur les façades et les espaces extérieurs.
- Développer une trame d'espace public généreusement plantée comme réponse paysagère et climatique.

C - Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la dynamique fluviale et la topographie du site.
- Reprofiler et renaturer les berges, réinventer une trame paysagère à l'échelle du quartier, restaurer les sols, développer les îlots naturels et la zone humide, favoriser les porosités.

- Développer la présence de l'arbre comme réponse paysagère et climatique.
- Créer un maillage diversifié d'espaces végétalisés.
- Privilégier des modes constructifs bas carbone et adaptés au site.
- Proposer des services et usages vers des modes de vie plus sobres

D – Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- Stationnement : l'objectif de stationnement mutualisé à atteindre est de 0,6 place par logement à l'échelle de chacun des secteurs identifiés dans l'OAP ;
- CBS : l'objectif de CBS pour les constructions neuves à atteindre est de 0,3 à l'échelle de chacun des secteurs identifiés dans l'OAP.

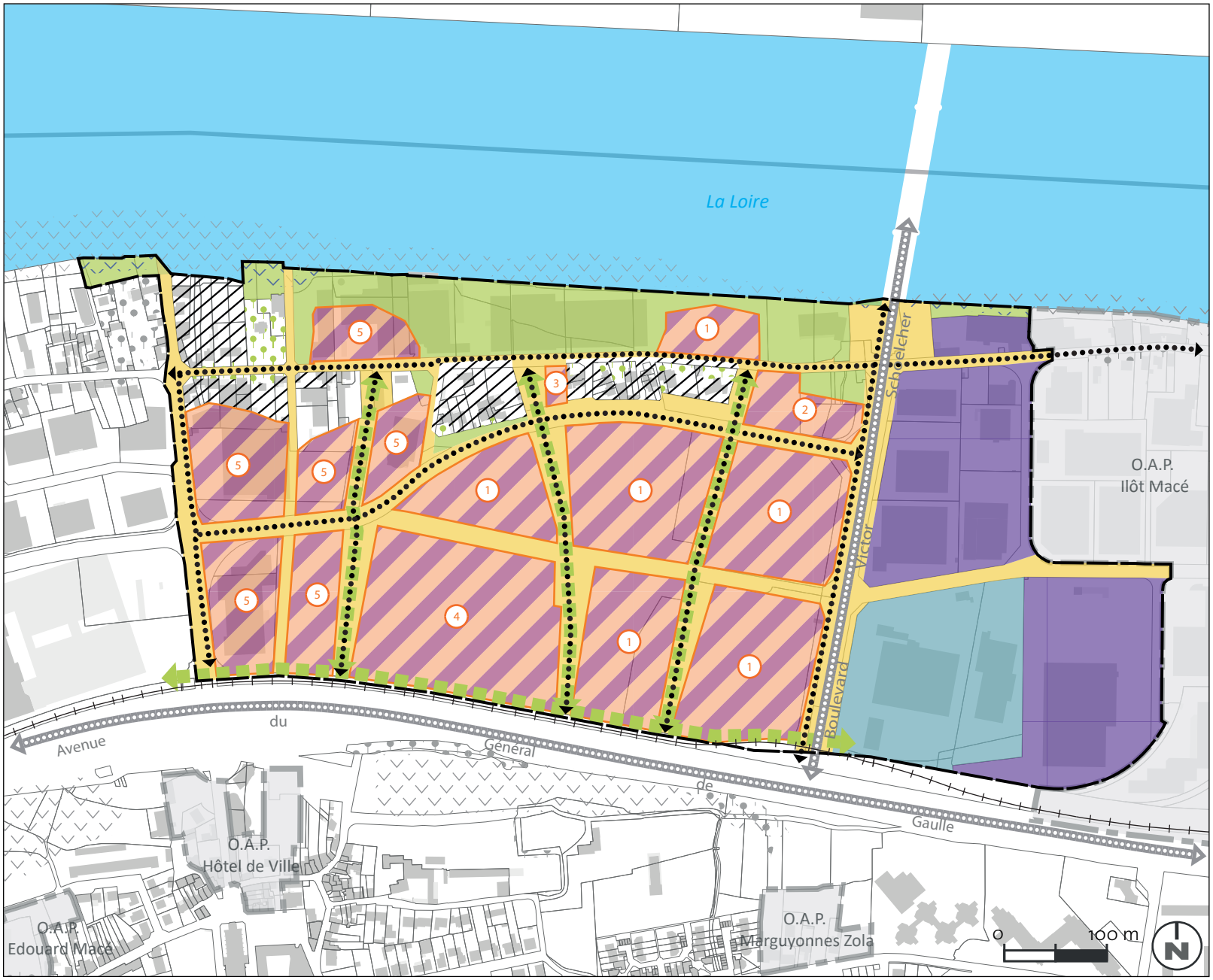
Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 37,7 hectares

Programme :
Sur l'ensemble de l'opération, l'objectif est de tendre vers une surface de plancher de 150 000 m² à vocation d'habitat.

Les objectifs de mixité sociale suivants sont mutualisés à l'échelle de l'OAP : 35 % de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 20 % de la surface de plancher en logements abordables.

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher de 65 000 m² de bureaux, activités et commerces.



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Voie ferrée

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet à proximité de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à vocation d'équipement

Secteur d'activités économiques

Secteur avec mixité des programmes

Secteur de mutalisation de stationnement CBS

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espace public à créer/à requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

Boisements à protéger

Continuité paysagère à créer

Caractéristiques du site

Le secteur se situe sur les rives de Loire, sur le pourtour de Haute Île, village de bord de Loire à caractère patrimonial. Il s'agit actuellement d'une zone d'activités économiques mixtes occupée par des industries, des activités de logistiques, de l'artisanat ainsi que des services et équipements.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit d'engager une reconversion progressive de la partie est de l'îlot Macé, notamment sur sa portion dédiée à l'activité industrielle et située entre Haute Île et l'hôpital Confluent. Ce secteur présente une réelle opportunité urbaine du fait de sa situation dans la centralité métropolitaine à côté du secteur de renouvellement urbain des Isles et en bord de Loire.
L'objectif sera d'assurer une cohabitation des usages et occupations du secteur, de pouvoir maintenir de l'activité tout en requalifiant progressivement les rives de Loire.

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Le projet veillera à garantir une mixité des fonctions urbaines, habitat, activités, équipements. Il sera recherché une mixité sociale par la réalisation d'au moins 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables. Sur la partie centrale de l'îlot Macé, la vocation économique est confortée.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Une zone tampon verte sera confortée entre le village de Haute Île et les nouvelles opérations ;
- Les berges de Loire feront l'objet d'un projet de parc habité (îlot A) qui pourra accueillir des émergences urbaines permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. Les projets pourront accueillir une mixité de fonctions ;
- Au sud du village de Haute Île (îlot B), au-delà de la bande verte, les logements construits devront s'apparenter aux formes architecturales du village limitées à du R+2 ;
- Sur l'îlot C, une mixité des programmes pourra être recherchée ;
- Le maillage piéton/cycle devra être renforcé ;
- L'opération de reconversion urbaine devra permettre un maillage viaire complémentaire adapté aux nouveaux usages et permettre ainsi un redécoupage d'îlots ;
- Une vigilance sera apportée dans la cohérence et l'articulation du renouvellement urbain des îlots ;
- Des perméabilités visuelles devront être réalisées afin de percevoir la Loire au sein du quartier.

C - Garantir la qualité environnementale
- Les berges de Loire et le parc habité devront faire l'objet d'une approche environnementale en lien avec la sensibilité du site ;
- Rechercher la performance énergétique et d'architecture bioclimatique.

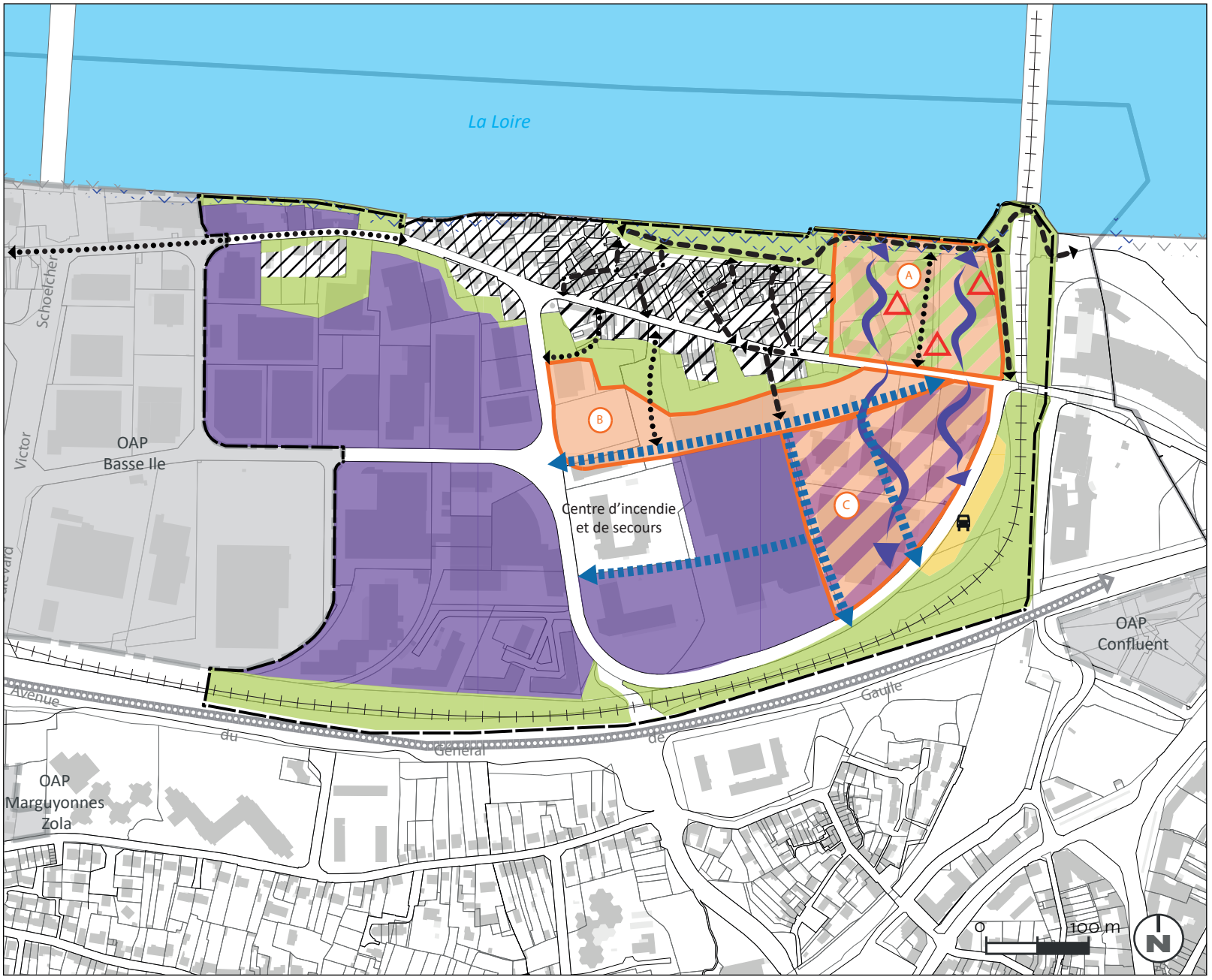
Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 35.3 hectares

Programme :
Surface plancher totale dédiée à l'habitat : 19 200 m²
Nombre indicatif de logements : 320
Avec au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables.

Îlot A : Surface plancher maximum dédiée à l'habitat : 3 600 m² soit environ 60 logements
Surface plancher dédiée à l'activité minimum : 2 000 m²
Îlot B : Surface plancher maximum dédiée à l'habitat : 3 600 m² soit environ 60 logements
Îlot C : Surface plancher maximum dédiée à l'habitat : 12 000 m² soit environ 200 logements
Surface plancher dédiée à l'activité minimum : 6 500 m²

REZÉ - Îlot Macé



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Voie ferrée

Secteur de projet à proximité de l'OAP

Liaisons douces existantes

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'activités économiques

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat au sein d'un espace vert

La programmation

B Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Espace public à conforter

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

Emergence et hauteur

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

Caractéristiques du site

L'îlot Lamour-Les Forges est situé dans la centralité urbaine de Pont-Rousseau. Carrefour historique entre Nantes et le Sud-Loire, le quartier, traversé par l'ancienne RN137, constitue aujourd'hui un nœud intermodal avec la présence de la gare TER, du tramway et de plusieurs lignes de bus.

L'îlot Lamour-Les Forges se caractérise aujourd'hui par une grande diversité des formes urbaines et par un cœur d'îlot vert peu bâti au parcellaire ancien, irrigué de venelles bordées de murs de pierre.
Certains bâtis anciens dégradés offrent des possibilités de mutation eu égard à la situation privilégiée du site.

L'eau est omniprésente au sein de l'îlot, comme en témoignent les cressonnières et nombreux puits. L'eau doit constituer le fil conducteur des aménagements à venir :
- En guidant les nouvelles implantations bâties pour respecter les circulations souterraines ;
- En devenant le fil directeur entre espaces privés et publics du fait de sa gestion fonctionnelle interdépendante ;
- En guidant la diversité des réponses architecturales liées à la gestion de l'eau par les bâtiments ;
- En contribuant à la trame verte et bleue de cœur d'îlot.

La recomposition et la densification de l'îlot apparaissent comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels.

Objectifs d'aménagement

- Accompagner le renouvellement d'un îlot en mutation dans un secteur stratégique pour le développement urbain de la commune de Rezé, dans le respect de ses atouts patrimoniaux et naturels ;
- Développer une offre d'habitat diversifié dans un secteur très bien desservi par les transports en commun ;
- Revitaliser la place Sémard et ses abords ;
- Recomposer l'îlot afin d'offrir un front urbain de qualité tout en mettant en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux, notamment en cœur d'îlot ;
- Préserver et renforcer le réseau de venelles existant afin d'assurer une perméabilité piétonne du site et de conforter la trame viaire historique ;
- Tirer parti des ressources naturelles : mettre l'eau au cœur des aménagements et garantir l'ensoleillement du bâti actuel et futur ;
- Conforter et créer une trame verte et bleue nord-sud de cœur d'îlot.
- Maintenir et restaurer les puits et créssonnières.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Offrir sur la même opération en centralité :
- Des logements diversifiés, à dominante d'habitat collectif, assurant la mixité sociale avec au moins 25 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables ;
- Des locaux d'activités permettant de renforcer l'attractivité du quartier ;
- Apporter une offre de logements aux typologies variées.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Créer un front bâti de qualité sur tout le pourtour de l'îlot. Une diversification des formes architecturales et des volumes bâtis devra être recherchée, par un traitement des façades par saillies et creux ainsi qu'une variation des épannelages ;
- Densifier le cœur d'îlot en respectant l'échelle du bâti existant (gradients de hauteur décroissants entre la périphérie et le cœur de l'îlot), en s'inspirant de la trame parcellaire et des formes architecturales qui témoignent de l'histoire du quartier et en mettant en valeur le patrimoine vernaculaire (puits, murs, venelles) à l'intérieur des opérations ;
- Offrir des possibilités de mutualisation (stationnement, espaces de rangement, etc.) pour optimiser les surfaces et favoriser la convivialité ;
- Préserver des espaces verts en cœur d'îlot offrant des possibilités d'usages variés (notamment créssonnières), dont des usages partagés ;
- Créer un espace public pour partie végétalisé en cœur d'îlot afin de contribuer à la trame verte et bleue et d'articuler le réseau de sentes ;
- Offrir des vues sur le cœur d'îlot depuis la place Sémard ;
- Mettre en valeur et renforcer le réseau de venelles sur les espaces publics et privés

afin d'assurer une irrigation de l'îlot par des cheminements doux ;
- Limiter la desserte automobile au sein de l'îlot et la multiplication des accès.

C - Garantir la qualité environnementale
- Contribuer à la constitution d'une trame verte et bleue nord-sud en réalisant des aménagements bâtis et non bâtis concourant aux fonctionnalités hydrauliques et écologiques de l'îlot et en créant des espaces verts et continuités piétonnes dans la continuité de l'espace public ;
- Limiter l'imperméabilisation du sol et implanter les bâtiments dans le respect des circulations d'eau souterraines et de surface ;
- Garantir l'ensoleillement du bâti actuel et futur.

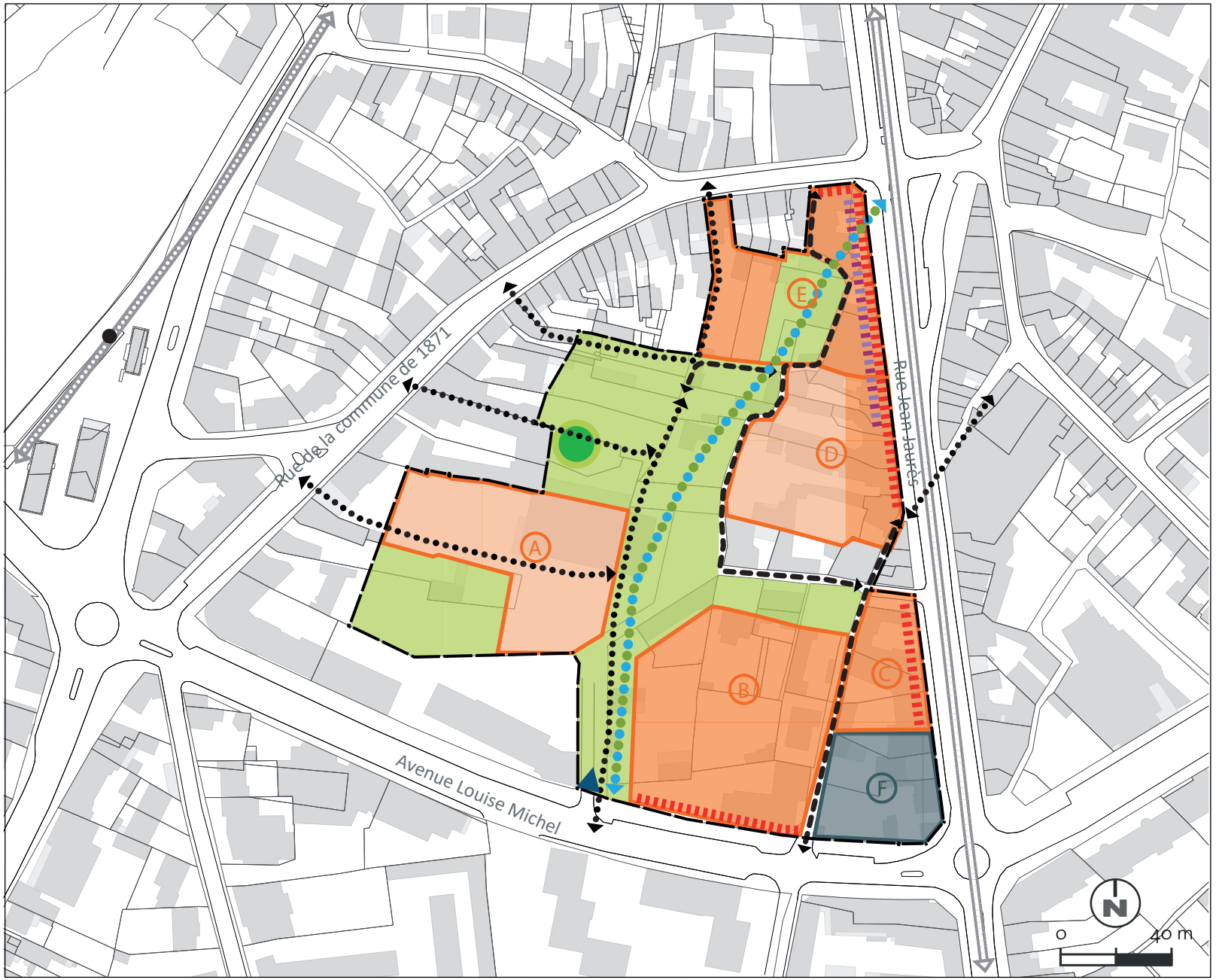
Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 2,7 hectares

Programme :
Surface plancher minimum totale : 17 100 m²
Nombre indicatif de logements : 352
Sur l'ensemble de l'opération, au minimum 25 % de logements locatifs sociaux et 15 % logements abordables. Les objectifs de production de logements aidés seront mutualisés.

Îlot A : Surface plancher minimum : 2 100 m² soit environ 35 logements
Îlot B : Surface plancher minimum : 7 200 m² soit environ 120 logements
Îlot C : Surface plancher minimum : 900 m² soit environ 15 logements
Îlot D : Surface plancher minimum : 1 200 m² soit environ 20 logements
Îlot E : Surface plancher minimum : 1 800 m² soit environ 30 logements
Îlot F : Surface plancher minimum : 3 900 m² soit environ 132 logements

REZÉ - Lamour Les Forges



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant (ligne T3)

Axes de transport en commun (C4)

Arrêt de transport en commun

Liaisons douces existantes (venelles)

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Linéaires avec mixité des activités en rez de chaussée

La programmation

Ⓒ Secteur de programmation

Ilot réalisé

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité écologique

Arbre isolé

REZÉ - Rue de la Mirette

Caractéristiques du site

La zone se situe à proximité de la centralité de Ragon, proche de l'ancien village Les Chapelles. Elle représente un important cœur d'îlot, recouvrant une surface d'environ 1,4 hectare, au cœur d'un secteur complètement dédié à l'habitat individuel.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est réservé exclusivement à l'habitat.
Il s'agit d'y développer un urbanisme de cours et de venelles qui respecte et s'adapte au territoire de Ragon et conserve l'esprit de village.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Offrir au cœur de Ragon une offre de logements diversifiés à dominante individuelle comportant au moins 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables ;
- Privilégier un habitat individuel et/ou groupé avec des formes urbaines innovantes.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Le projet devra permettre :
- un urbanisme à échelle humaine qui met l'espace commun au cœur des lieux de vie tout en préservant l'intimité des parties privatives ;
- un urbanisme qui alterne des formes urbaines denses et des secteurs plus aérés : individuel et individuel groupé,
- un urbanisme qui favorise l'intensité des usages : échange modal, habitat, espaces partagés, trame paysagère ;

Le projet devra veiller à traiter les espaces publics comme des espaces communs dont la priorité est donnée aux déplacements doux. Une zone de rencontre pourra être traitée en cœur d'îlot.

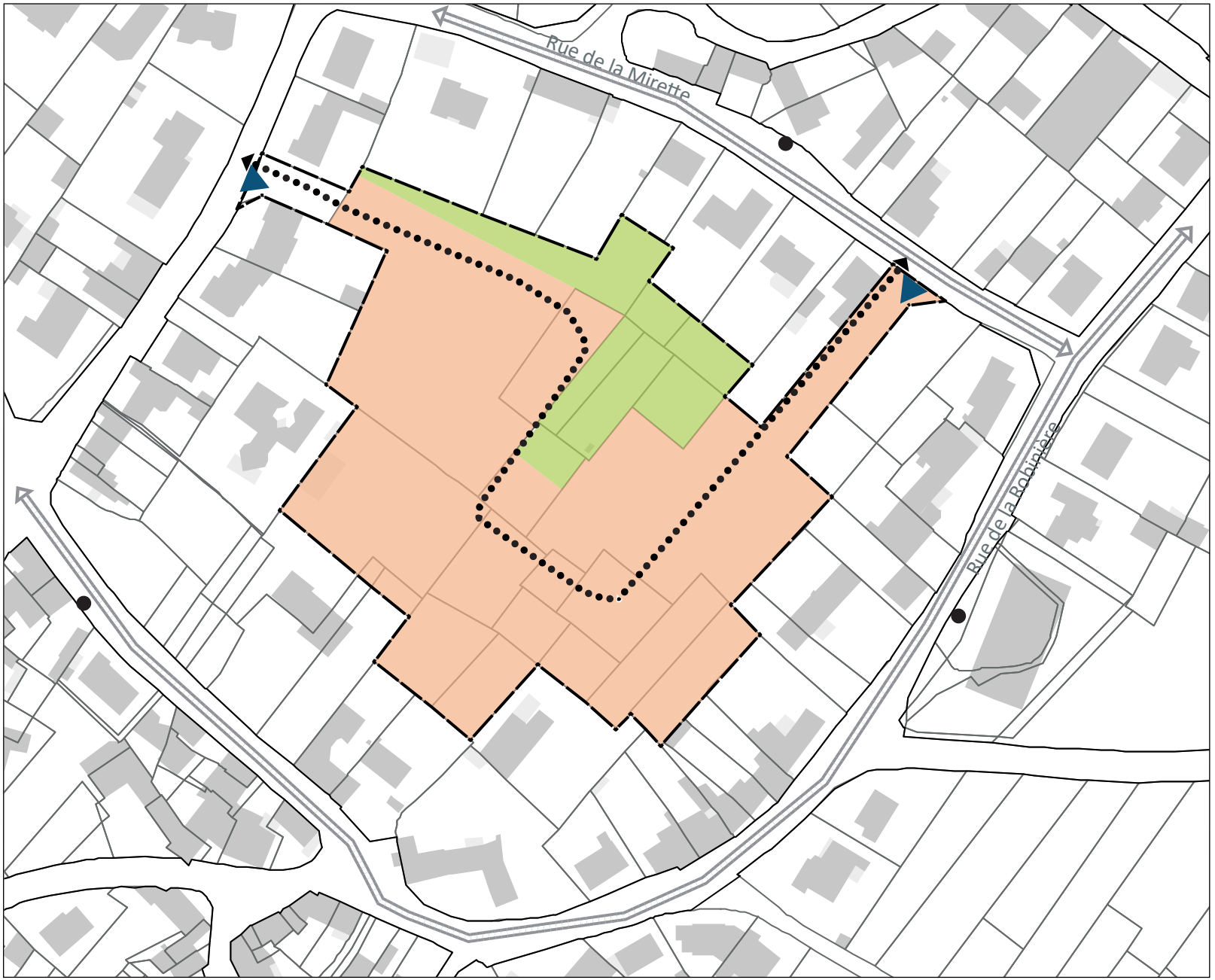
C - Garantir la qualité environnementale
- Limiter l'imperméabilisation des sols des espaces communs, notamment pour les espaces de stationnement ;
- Conforter la trame paysagère existante qui participe à la biodiversité locale.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 14 160 m²

Programme :
Surface plancher minimum dédié à l'habitat : 2 500 m²
Nombre indicatif de logements : 35
Un minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables.

REZÉ - Rue de la Mirette



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traite/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 30 m

SUD
OUEST

SAINT-AIGNAN DE GRAND-LIEU

Caractéristiques du site

Situé à 1 km du bourg, le secteur des Jahardières correspond à une enclave, au cœur d'un secteur pavillonnaire, le long de la rue du Pressoir. Le secteur des Jahardières est concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Son urbanisation selon les principes de cette orientation d'aménagement ne pourra se réaliser qu'à la suite de l'évolution du PEB.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé en continuité immédiate du tissu existant : il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site. En front de voie, dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements.
Ce secteur, identifié comme « espaces urbanisés à conforter » au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral. Compte tenu de ses caractéristiques et de l'occupation foncière, il est possible d'y envisager un renforcement du tissu existant.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

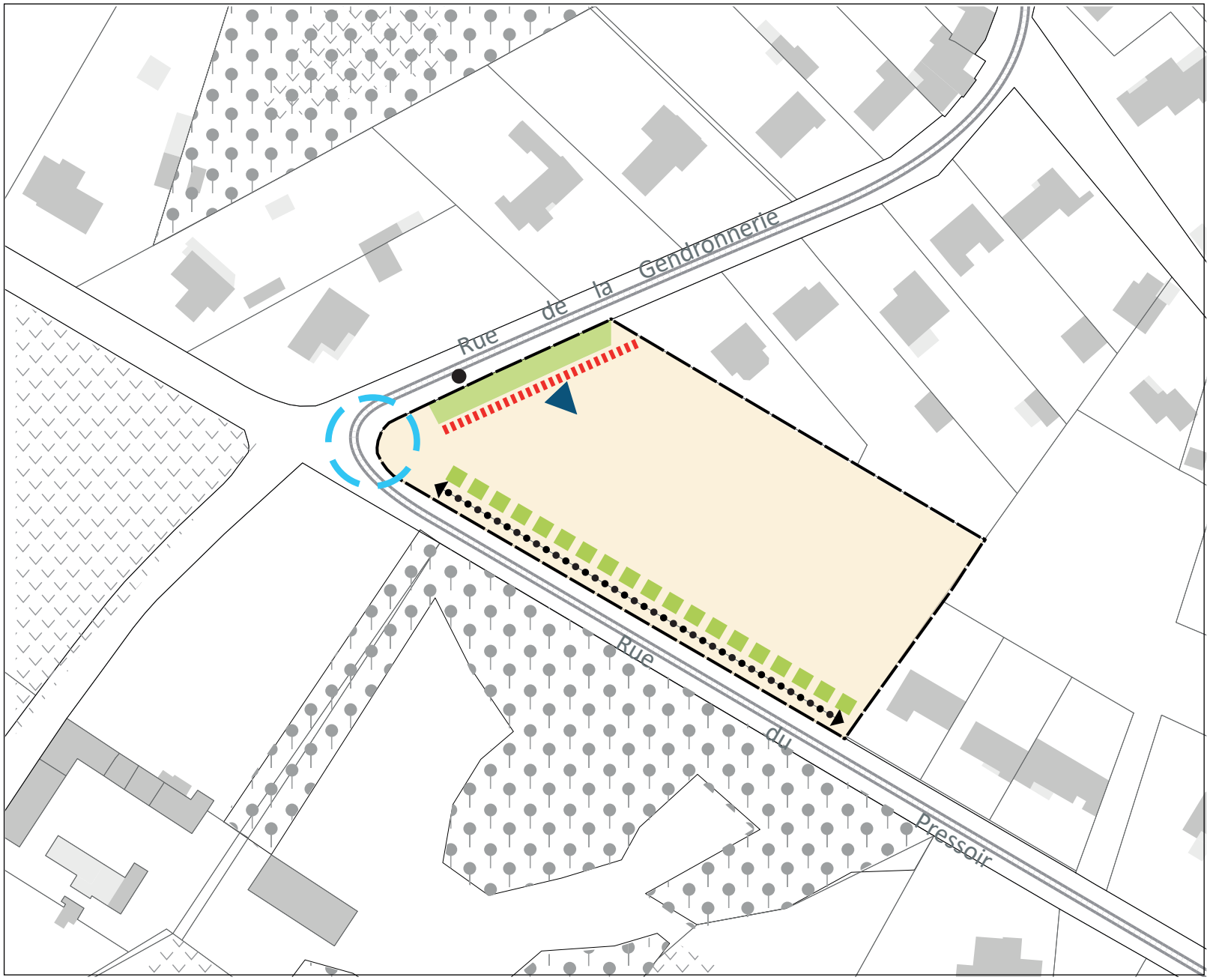
B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Réaliser un projet d'ensemble dans le respect du tissu pavillonnaire existant et en conservant la qualité paysagère ;
- Valoriser la façade sur la rue de la Gendronnerie par un traitement qualitatif ;
- Implanter et organiser les constructions pour respecter le caractère du tissu environnant ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Assurer les accès de façon optimale pour tous les usagers : véhicules, vélos et piétons.

C - Garantir la qualité environnementale
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver les éléments végétaux du site, notamment les haies qui participent à l'ambiance paysagère, dont l'intérêt écologique et hydrologique en font des éléments notables.

Éléments de programmation

Surface : 7 000 m².
Programme :
Surface de plancher minimum : 1000 m² ;
Nombre indicatif de logements : 15 logements environ ;
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 35 % de la surface de plancher totale de l'opération destinée aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - Les Jahardières



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer / requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 30 m

Caractéristiques du site

Situé à 1 km à l'Ouest de bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le Pommereau est localisé à proximité de la RD11, axe structurant de la commune.
Le secteur du Pommereau est concerné par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Objectifs d'aménagement

Le secteur du Pommereau est destiné à être urbanisé en continuité immédiate du tissu existant : il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site, en front de voie et en cœur d'îlot, dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements.
Ce secteur, identifié comme « espaces urbanisés à conforter » au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral. Compte tenu de ses caractéristiques et de l'occupation foncière, il est possible d'y envisager un renforcement du tissu existant.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Réaliser un projet d'ensemble dans le respect du tissu pavillonnaire existant et en conservant la qualité paysagère ;
- Implanter et organiser les constructions pour respecter le caractère du tissu environnant ;
- Assurer une frange végétale en limite Sud ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Assurer les accès de façon optimale pour tous les usagers : véhicules, vélos et piétons.

C - Garantir la qualité environnementale
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Conserver les arbres remarquables, notamment les haies de chênes en développement spontané en limite des jardins ;
- Préserver les éléments végétaux du site, notamment les haies qui participent à l'ambiance paysagère, dont l'intérêt écologique et hydrologique en fond des éléments majeurs ;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants ;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,75 hectares ;

Programme :
Surface de plancher minimum : 2000 m² ;
Nombre indicatif de logements : 15 à 20 logements environ ;
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 50 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 50 % aux logements en accession abordable.

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - Pommereau

Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

Principe de continuité écologique

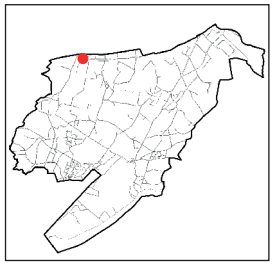
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)

N

0 25 m

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - ZA La Forêt Ouest



Caractéristiques du site

Implanté à 2,8 km du centre bourg de Saint-Aignan de Grand Lieu et à proximité des communes de Bouaye et de Bouguenais, le secteur de la zone d'activités de la Forêt Ouest est limité au Sud par la voie de chemin de fer.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé afin de conforter le secteur d'activité existant tout en préservant la richesse environnementale du site.
Ce secteur participera à un développement de l'emploi économique équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle
- Permettre l'accueil d'entreprises de type artisanales, PME – PMI, afin de conforter le développement économique de ce secteur ;
- Assurer une complémentarité d'offres sur le secteur de la ZA.

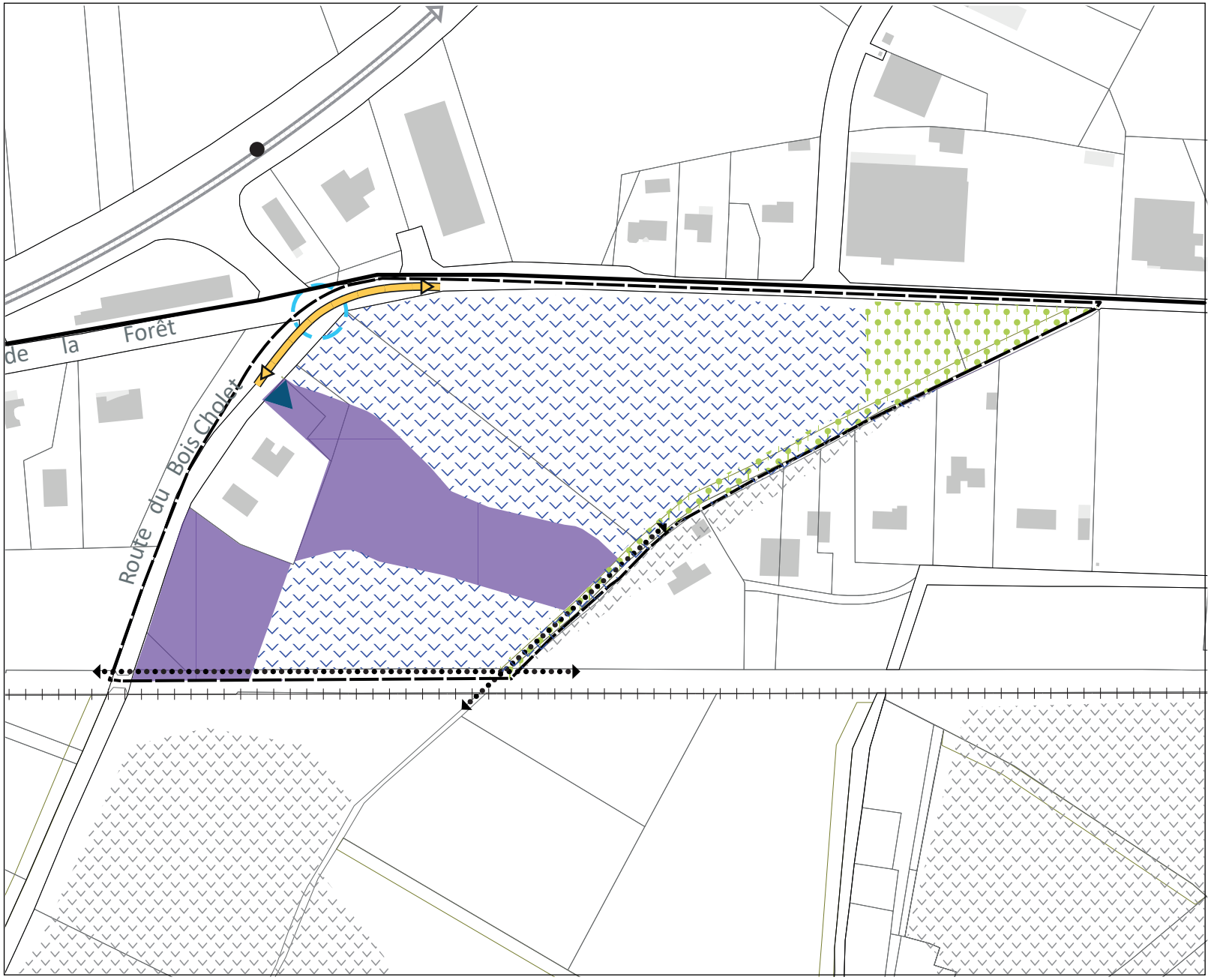
B - Garantir la qualité urbaine et paysagère
- Structurer l'entrée de ville Nord de la commune ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Sécuriser les accès au regard des futurs usages ;
- Participer au maillage des continuités douces ;
- Préserver et mettre en valeur les espaces boisés dans la logique de confortement de la Forêt Urbaine Sud-Ouest en rive du périmètre concerné.

C - Garantir la qualité environnementale
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation pourront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire ;

Éléments de programmation

Surface du site : 4,6 hectares.

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - ZA La Forêt Ouest



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun (ligne 98)

Voie ferrée

Arrêt de transport en commun

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Zones humides pouvant évoluer vers des activités économiques après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)

Boisement à protéger

0 60 m

LOIRE-
CHÉZINE

SAINT-HERBLAIN

SAINT-HERBLAIN - Boulevard Charles Gautier

Caractéristiques du site

Le boulevard Charles Gautier, situé entre la porte d'Ar Mor et le rond-point Abel Durand, est une des entrées majeures de l'Agglomération.

Cet axe traverse actuellement un tissu urbain mixte constitué de sites de développement économique, d'équipements structurants avec notamment le pôle de santé de la polyclinique de l'Atlantique, de quartiers résidentiels et d'une enseigne commerciale, à proximité du rond-point A. Durand. Le boulevard C. Gautier crée, aujourd'hui, une rupture entre les quartiers de Preux-Crémetterie et Tillay, Garotterie.

L'aménagement des espaces publics pour le passage de la ligne de transport en commun en site propre est une opportunité pour valoriser cette entrée d'agglomération.

Objectifs d'aménagement

La reconfiguration de cette entrée de ville de type autoroutière en boulevard urbain permet d'améliorer les liaisons entre les quartiers nord et sud de la commune. C'est également l'opportunité de dégager des emprises foncières qui représentent des opportunités exceptionnelles pour conforter le pôle santé de la Polyclinique de l'Atlantique et développer un quartier mixte (notamment habitat et activités tertiaires), desservi par le chronobus.
Il s'agit de développer et créer un véritable « morceau » de ville en articulation avec les quartiers existants, de le structurer autour d'un boulevard urbain paysager et fonctionnel.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer le pôle santé et l'offre de services à la personne et aux entreprises autour de la Polyclinique de l'Atlantique ;
- Favoriser les parcours résidentiels par une offre d'habitat diversifiée et par la mixité sociale ;
- Développer une offre immobilière tertiaire dans le prolongement des parcs du Moulin Neuf et d'Ar Mor ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle à l'îlot avec des programmes dédiés à la fois à l'accueil d'activités économiques, dans les premiers niveaux de construction, et au logement, dans les niveaux supérieurs ;
- Proposer une offre de commerces de proximité complémentaire à proximité des lieux d'échanges : abords de la nouvelle placette au débouché de la rue Néruda, face au futur pôle santé et aux stations chronobus ;
- Conforter et requalifier le pôle commercial intermédiaire existant à l'est, en articulation avec Nantes, en favorisant une mixité fonctionnelle complémentaire (services, habitat) ;
- Offrir des lieux de sociabilité pour les différents usagers : aires de jeux, espaces verts, aires de rafraîchissement et ressourcement, dans les îlots ou sur le domaine public.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Constituer un front urbain de qualité, composé de socles dimensionnés à l'échelle du piéton, permettant de structurer le futur boulevard. Une implantation du bâti à l'alignement de l'espace public, le long du boulevard Charles Gautier sera privilégiée, en contact direct avec de larges espaces dédiés aux circulations douces et aux différents usages de la voie ;
- Aménager un front urbain discontinu, alternant des îlots construits, des perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots paysagers et des espaces de respiration associés à des continuités viaires, piétonnes structurantes ou paysagères ;
- Offrir très majoritairement un stationnement intégré sous forme d'ouvrages (souterrain, semi-enterré ou en silo) avec des accès facilités pour tous les véhicules (motorisés, cycles) ;
- Valoriser la façade urbaine de l'îlot mixte (secteur A) à proximité du rond-point A. Durand sur les 2 angles. Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée ;
- Créer 5 nouveaux points d'échanges pour développer les liens nord-sud, apaiser et fluidifier la circulation en privilégiant le recours aux autres modes de transports ;

- Ménager des transitions avec les quartiers résidentiels limitrophes : baisse des hauteurs en contact avec le tissu existant et espaces verts à conserver ou à créer aux franges du secteur ;
- Porter une attention particulière aux îlots en contact avec le giratoire Abel Durand au moyen d'un bâtiment signal dimensionné à l'échelle du carrefour paysager, faisant écho aux formes urbaines en présence ;
- Améliorer les liaisons nord-sud, notamment piétonnes et vélos, entre les quartiers de Preux-Crémetterie, du Tillay, Garotterie et de Moulin Neuf ;
- Faciliter les liaisons est-ouest entre Nantes et le Parc tertiaire d'Ar Mor grâce à des cheminements doux, les transports en commun et un boulevard urbain apaisé.

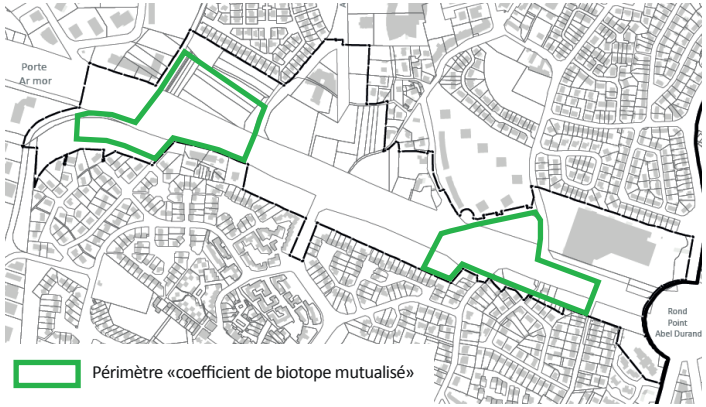
C - Garantir la qualité environnementale

- Créer des espaces verts de "respiration" autour des liaisons douces, des points d'échanges (placettes ou squares) et en frange avec le tissu pavillonnaire ;
- Favoriser une conception bioclimatique des bâtiments ;
- Privilégier la présence du végétal et leurs usages notamment sur les toits terrasses ;
- Préserver de part et d'autre du futur boulevard, le patrimoine arboré existant ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la présence du végétal ;
- Garantir la préservation de la zone humide existante, le cas échéant au regard de son étendue précisée au stade du projet ;
- Intégrer un réseau de chauffage urbain (chaufferie bois) pour desservir les îlots résidentiels et le pôle santé avec une énergie renouvelable ;

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- Au sein du secteur UMb3b délimité au règlement graphique, l'objectif de stationnement à atteindre est de 1,25 place par logement libre et / ou abordable (incluant les places visiteurs) sur l'ensemble du secteur, compte tenu de l'offre conséquente de stationnement gérée sur l'espace public ;

Au sein des périmètres « coefficient de biotope mutualisé » délimités au schéma suivant, l'objectif à atteindre sur l'ensemble des périmètres correspond à la norme de CBS définie au règlement.



Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 26 hectares

Secteur A

Surface de plancher minimum à vocation d'habitat : 7 500 m²

Nombre indicatif de logements : 125

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 25 % de logement locatif social.

Tout projet relatif à une opération à vocation de commerces de détails est encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation du Commerce.

Secteur B : Surface de plancher minimum 110 000 m² avec

Surface de plancher minimum à vocation d'habitat : 54 000 m²

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 25 % de logement locatif social et 25 % de logements abordables (locatif ou accession abordable).

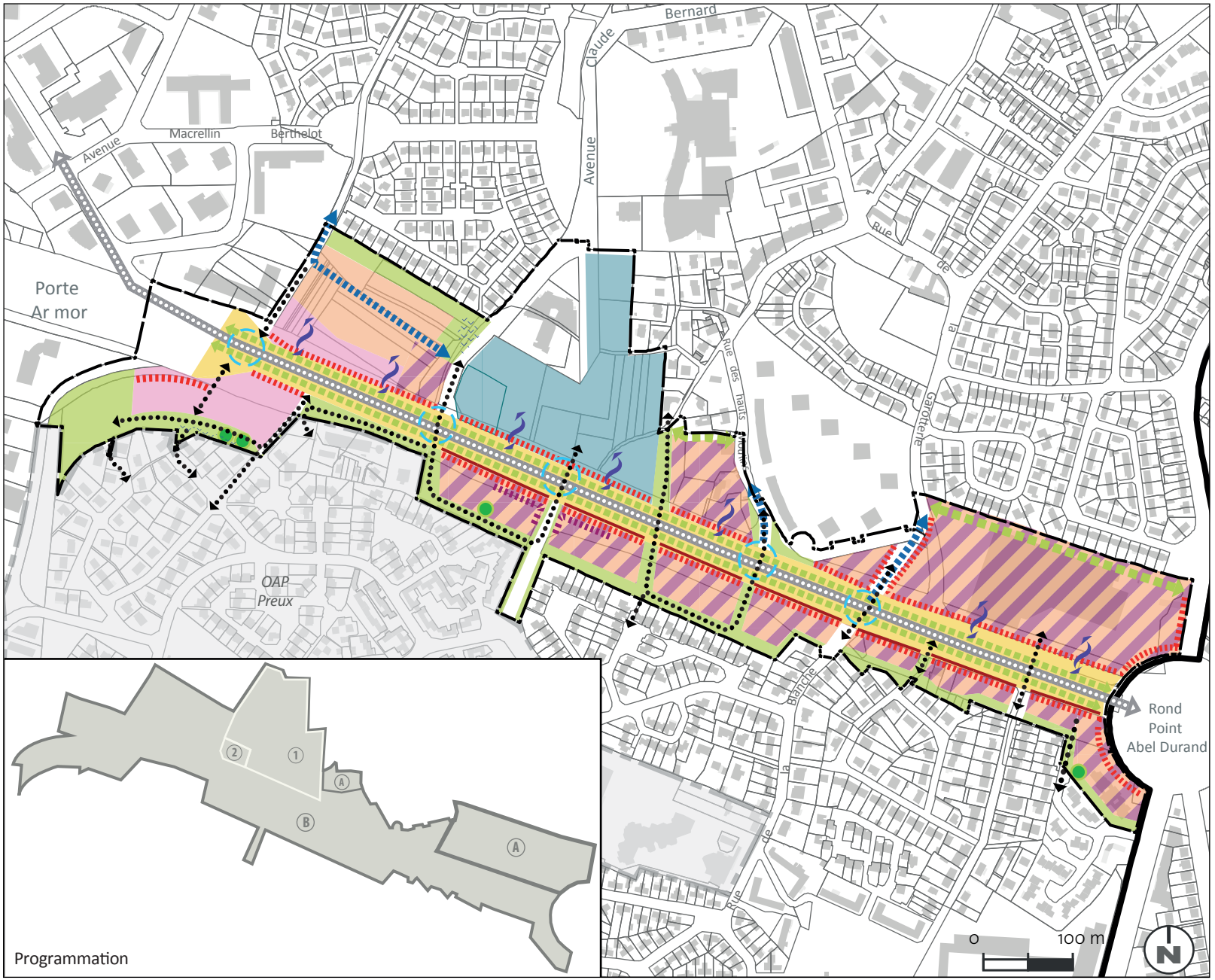
Surface de plancher minimum à vocation du pôle santé : 26 000 m² de surface de plancher minimum

secteur 1 : 19 500 m² de surface de plancher minimum

secteur 2 : 6 500 m² surface de plancher minimum

Surface de plancher minimum à vocation d'activités économiques (tertiaires, services, commerce de détail) : 30 000 m²

SAINT-HERBLAIN - Boulevard Charles Gautier



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur à dominante tertiaire

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à vocation d'équipement

Linéaire avec commerces en RDC

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâti

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

Principe de continuité paysagère

Arbre isolé à protéger

Caractéristiques du site

Le bourg est situé au sud ouest du territoire communal. Il s'est développé autour du centre historique, lequel présente un caractère minéral fort, généré par un front bâti continu, implanté le plus souvent en alignement du domaine public, avec des commerces en rez-de-chaussée.
Le bourg est globalement marqué par une pente orientée vers la Loire laissant place à trois unités paysagères : Le plateau au nord accueille l'essentiel des équipements publics et les logements collectifs, il est marqué par une végétation variée et très présente ; le coteau au centre, autour de la rue Pierre Blard, centre historique et commerçant caractérisé par des parcelles étroites, un épannelage des hauteurs et séquençage vertical marquant la topographie ; la transition vers les pré-marais au sud, secteur résidentiel pavillonnaire avec des espaces de pleine terre et des perméabilités visuelles conséquentes vers les cœurs d'îlot végétalisés.
Lors de la dernière décennie, le bourg a connu un fort renouvellement avec des programmes immobiliers diffus qui ont modifié l'image du centre bourg herblinois.
Par ailleurs, le secteur du bourg, qui fait l'objet d'un zoom, est plus particulièrement identifié et assorti d'une programmation différenciée selon les sites et, phasée dans le temps.

Objectifs d'aménagement

Le secteur du bourg revêt un enjeu important pour la ville en termes de renouvellement urbain, de préservation du patrimoine tout en y confortant les aménités urbaines. Aussi, il s'agit de donner de la lisibilité à l'inscription géographique du Bourg et d'affirmer son inscription dans la dynamique urbaine communale.
Il s'agit aujourd'hui d'accompagner ce renouvellement urbain à caractère diffus dans le respect de l'identité patrimoniale, des grandes trames paysagères et des nouveaux usages de la voie publique, en affirmant la polarité commerciale, en travaillant sur la transition et la couture avec le tissu pavillonnaire ainsi que sur les mobilités douces.

Principes d'aménagement

Sur le secteur de renouvellement urbain du bourg, sont déclinés des principes d'aménagement globaux qui s'appliquent à l'ensemble du périmètre. Le site autour de la rue P. Blard et de la Place de l'Abbé Chérel étant stratégique pour la Ville, des orientations complémentaires y sont définies.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Accompagner la réhabilitation et/ou la mutation du parc habité de la Changetterie ;
- Favoriser l'implantation de constructions avec des programmes mixtes ;
- Conforter les équipements publics et permettre leur restructuration ;
- Conforter la polarité commerciale de proximité du bourg.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Favoriser une diversité des formes architecturales de nature à participer à la qualité de vie du bourg en travaillant sur les volumes, l'épannelage des hauteurs et la limitation des linéaires de constructions ;
- Favoriser une implantation des constructions privilégiant la présence de la végétation en contact avec l'espace public, l'aération et l'ensoleillement des rues ;
- Rechercher des formes urbaines innovantes privilégiant une certaine densité tout en préservant le cadre de vie paysager de la rue et des abords des constructions et/ou opérations ;
- Limiter les effets "corridor" par des césures sur toute la hauteur du bâtiment et des implantations en retrait sur une des limites séparatives latérales au moins afin de préserver les vues depuis l'espace public vers les cœurs d'îlot verts ;
- Valoriser l'ensemble des façades des constructions sur rue par un traitement qualitatif ;
- Préserver et mettre en valeur les dispositifs caractéristiques de gestion de la topographie (murets, soutènement, murs d'enceinte, rez-de-chaussée mis à distance par un jardin ou une terrasse en surplomb de la voie…) ;
- Préserver les ensembles d'intérêt patrimoniaux et le petit patrimoine ;
- Conforter et développer le maillage des cheminements doux (piétons/cycles), à l'échelle du quartier pour rejoindre les équipements, commerces et lignes de transport en commun, mais également à l'échelle des îlots ;

- Assurer un maillage doux de cœur d'îlot et des liaisons avec la rue P. Blard, la rue JM Brûlé, l'avenue des sports, la rue de la gare ainsi que vers la Changetterie ; avec la rue P. Blard et le Boulevard F. Mitterand ;
- Développer le maillage viaire avec notamment, la création d'une voie de desserte entre la rue des Calvaires et la rue Théophile Guillou, relier l'impasse des Calvaires et l'avenue Jupiter ;
- Prolonger la voie verte pour relier les différentes polarités du bourg.

C - Garantir la qualité environnementale et paysagère

Mettre en valeur des caractéristiques du quartier :

- Cônes de vue pour préserver les vues sur les espaces verts, le patrimoine historique et le paysage de la Loire ;
- Protection du patrimoine arboré et bâti ;
- Préservation et mise en valeur des cœurs d'îlots végétalisés ;
- Éviter les îlots de chaleur urbains ;
- Les parkings aériens sont limités et paysagers ;
- Respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager, le rendre accessible par la création de cheminements.

Secteur autour de la rue P. Blard

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée sur la place de la Paix, la rue du lieutenant Mouillé en lien avec les commerces existants autour de la Place de l'Abbé Chérel ;
- Permettre la réversibilité des rez-de-chaussées sur la rue P. Blard pour permettre le changement de destination entre commerce, parking et logement ;
- Restructurer et conforter la moyenne surface commerciale en lien avec la dynamique urbaine et commerciale du bourg.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Au nord de la rue, l'implantation des constructions devra éviter tout effet corridor et permettre à la végétation de déborder sur l'espace public. À cet effet, une implantation alternative à l'alignement / en recul sera privilégiée ;
- Au sud de la rue, depuis l'espace public, des vues seront dégagées entre et au sein des constructions sur les cœurs d'îlots végétalisés, sur la perception du fort dénivelé et sur la vallée de la Loire ;
- Les façades des constructions seront séquencées verticalement afin de respecter la trame parcellaire et d'épouser la topographie sur les voies orientées nord sud ;
- Les façades des constructions seront séquencées verticalement pour créer des porosités visuelles depuis l'espace public vers les cœurs d'îlot végétalisés sur les voiries orientées est-ouest (le linéaire constructible est limité au 2/3 de la largeur de l'emprise, césure du bâti laissant une porosité visuelle à l'échelle du piéton).

C - Garantir la qualité environnementale

- Les arbres remarquables identifiés dans les jardins et les murs de soutènement qui marquent le paysage seront préservés. En cas de démolition, les murets seront rétablis. Ce dispositif de gestion de la topographie pourra être reproduit dans la rue.

Secteur de la Changetterie

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Réhabiliter un parc de logements ;
- Diversifier l'offre de logements par une offre complémentaire de logement abordable et logement privé en optimisant les emprises foncières ;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des espaces naturels situés à proximité ;
- Conforter le pôle d'équipements.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les constructions dont la hauteur est supérieure à R+4+Couronnement devront s'implanter perpendiculaire aux emprises publiques et voies afin de respecter la pente vers la Loire et permettre des continuités paysagères ;
- Assurer la transition avec les pavillons situés impasse des Calvaires, rue de Jupiter, rue Neptune, par des implantations et volumétries adaptées ;

- Les constructions seront implantées en recul, par rapport aux voies, dégageant des espaces de pleine terre végétalisés au contact avec l'espace public et favorisant l'usage des espaces extérieurs en rez-de-chaussée.

C - Garantir la qualité environnementale
- Prendre en compte le patrimoine végétal bocager associé au corps de ferme rue Théophile Guillou, au Calvaire et aux murets en pierre rue des Calvaires lesquels rappellent le passé rural des lieux. Les vestiges du paysage bocager et les arbres remarquables seront préservés ;
- Les parkings aériens sont limités et paysagers ;
- La végétation des cœurs d'îlot est mise en valeur en termes de paysage depuis l'espace public et d'usages.

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 25 hectares.

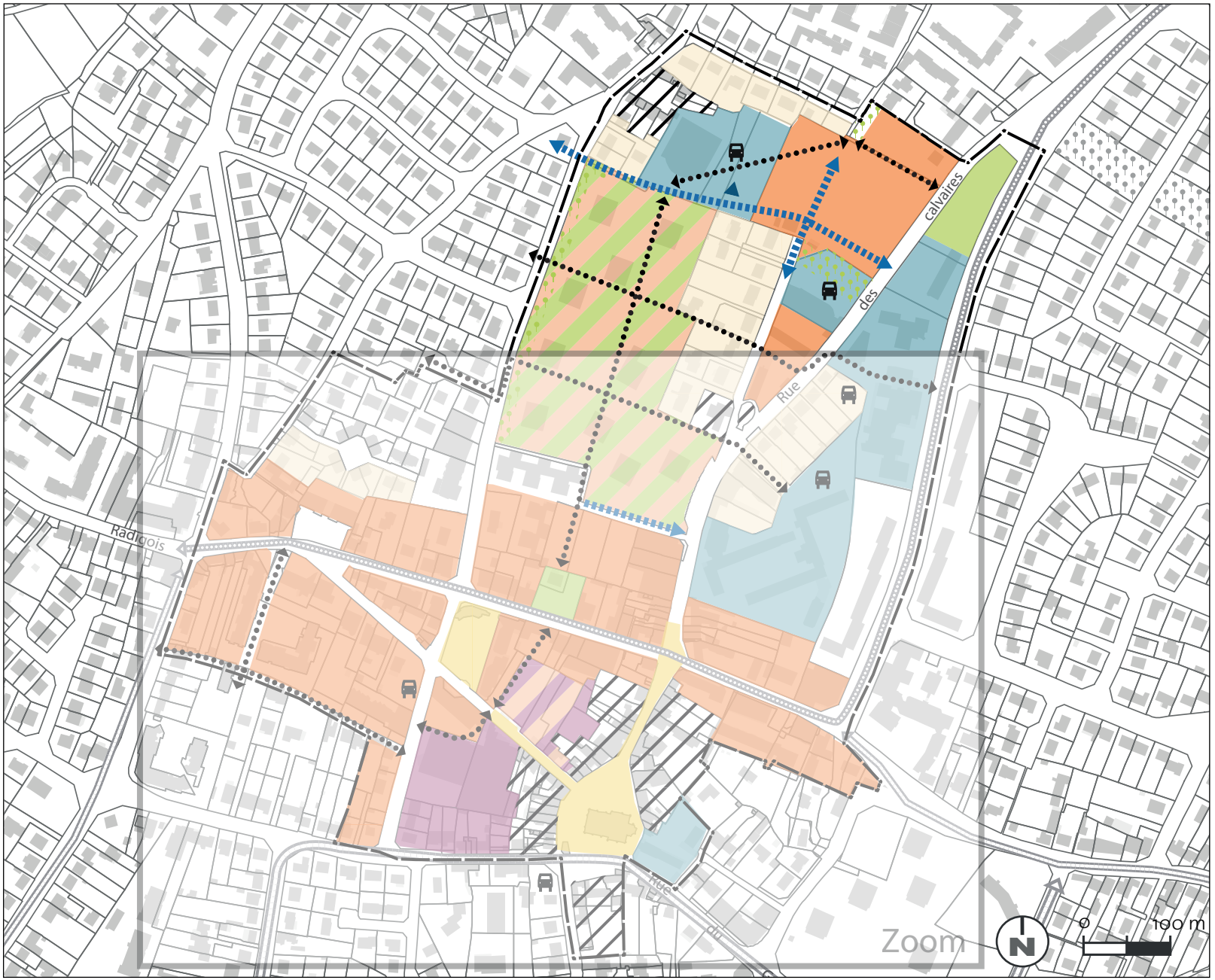
Programme :
Secteurs situés au nord de la rue P. Blard et au sud de l'allée G.Charpak ;
Densité de 145 logements à l'hectare.

Secteur de la Changetterie :
Densité moyenne de 140 logements à l'hectare.

En dehors de ce secteur :
Densité de 120 logements à l'hectare.

Le dispositif ENL s'applique au sein du périmètre de l'OAP (cf. pièce graphique 4.2.4 - Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale).

SAINT-HERBLAIN - Bourg



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Axe de transport en commun structurant

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur d'habitat au sein d'un espace vert

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur à vocation d'équipement

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à dominante commerces et services

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimoinial à préserver

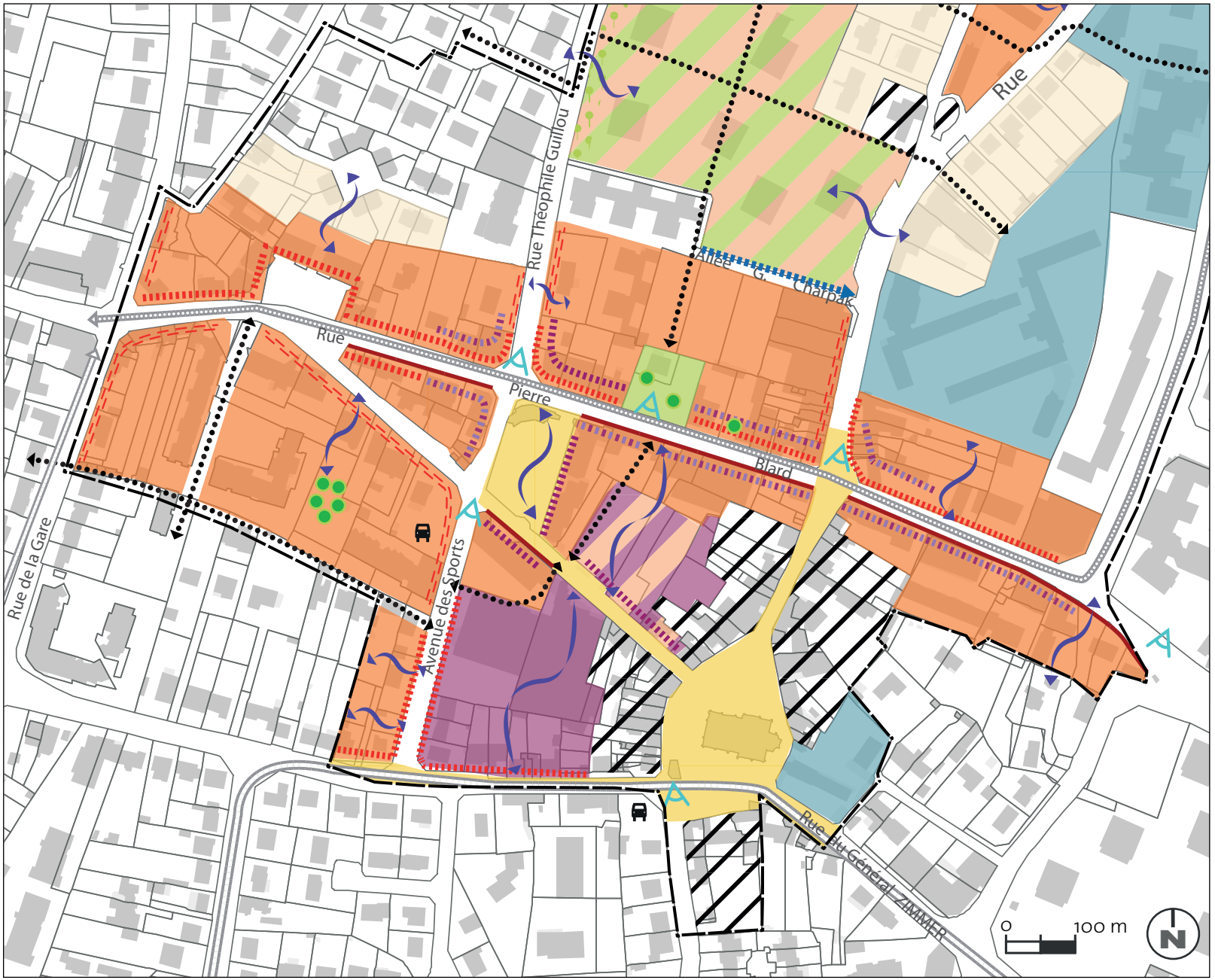
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Boisement à protéger

Espace végétalisé à préserver

SAINT-HERBLAIN - Bourg - ZOOM



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur à vocation d'équipement
- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur à dominante commerces et services
- Linéaire avec commerces en RDC
- Linéaire avec mixité d'activités en RDC

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

- Principe de desserte à créer
- Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- espaces publics à structurer/ conforter:créer
- Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- Séquencement des façades
- Ligne d'implantation obligatoire
- Principe de perméabilité visuelle
- Ensemble patrimoinial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espace végétalisé à préserver
- Cône de vue à préserver
- Arbre isolé

Caractéristiques du site

L'Orvasserie est un village situé à environ 1 km à l'est du centre-bourg de Saint-Herblain, isolé entre le périphérique nantais à l'est, le cours Hermeland à l'ouest et la Zone Industrielle de la Loire (ZILO) au sud-est. Au sud du village, on trouve le complexe sportif de l'Orvasserie (terrains de sport aériens). Il est desservi par la rue Jean Monnet au nord et la rue du Souvenir Français à l'est.

Le village s'est densifié ces dernières années avec une urbanisation sous forme de petits collectifs et d'habitat individuel groupé.

Objectifs d'aménagement

Ce secteur à vocation à être urbanisé, il se situe en continuité du quartier de l'Orvasserie composé d'un tissu urbain de village et de programmes de constructions récents avec de l'habitat individuel dense et de l'habitat collectif. Ce complément d'urbanisation permet d'affirmer le caractère urbain de la rue du Souvenir Français entre les constructions anciennes situées au nord, l'entreprise de Marbrerie et les constructions récentes situées au sud.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire aux abords de la rue du Souvenir Français ;
- Développer l'offre de logements individuels pour faire couture avec l'existant.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Varier les formes urbaines et les hauteurs : les constructions les plus hautes prendront place sur la façade de la rue du Souvenir Français (secteur à dominante d'habitat collectif). La couture avec le village ancien sera assurée par des constructions au volume plus modeste (secteur à dominante d'habitat diversifié) ;
- Le traitement des façades des constructions implantées sur rue, le long de la rue du Souvenir Français, devra être qualitatif (rythme des façades, matériaux...) ;
- Au sein de l'opération, les constructions devront être implantées afin de favoriser les vues vers les cœurs d'îlot et limiter les continuités bâtis ;
- Conforter la forme urbaine du village en lui donnant de réelles limites ;
- Inscrire l'achèvement de ce quartier dans le tissu, sans perturber le système viaire existant ;
- Organiser la desserte de l'opération autour de deux accès : à partir de la rue du Souvenir Français et à partir de la prolongation de la rue des Epis, actuellement en impasse ;
- Organiser les circulations douces en prenant appui sur les impasses et sur la trame rurale existante (haies bocagères, chemins creux...) ;
- Relier le futur quartier aux chemins existants (vers le Bois Jo et le Cours Hermeland) et assurer les liaisons douces vers le cœur de village ;
- Optimiser la gestion du stationnement.

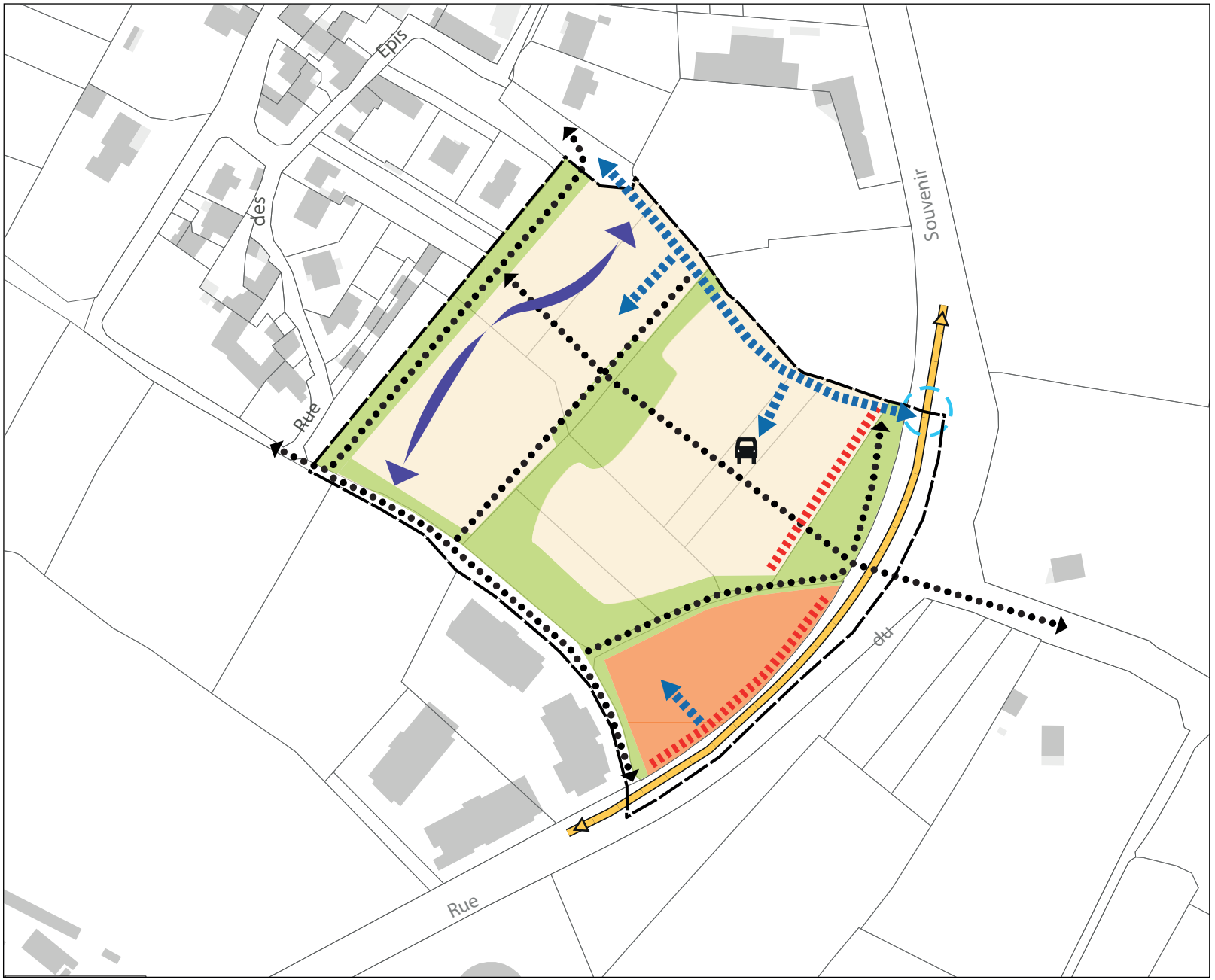
C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis ;
- Respecter la trame verte existante, notamment la haie classée de qualité patrimoniale au sein de l'opération.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 2,6 hectares ;
Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 3 500 m² ;
Nombre indicatif de logements : 40 ;
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : 25 % de logements abordables.

SAINT-HERBLAIN - L'Orvasserie



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Stationnement

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 40 m

Caractéristiques du site

Parnasse est un secteur de renouvellement urbain situé à la croisée de grands boulevards : boulevard du Massacre, avenue de Parnasse et boulevard Pierre de Coubertin. Il représente un secteur stratégique car il se situe également à l'articulation entre les limites des communes de Nantes et Saint-Herblain.

La ligne de transports en commun structurante, la C20, passe par le boulevard du Massacre. Cette ligne s'intensifiant, il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain en front de rue sur le boulevard.

Objectifs d'aménagement

Ce site est stratégique pour le renouvellement urbain compte tenu de sa proximité au boulevard du Massacre, de sa desserte en transports en commun structurants (C20) et de la présence de commerces et services de proximité. L'enjeu est d'accompagner la qualité urbaine du boulevard, d'y permettre le renouvellement urbain en offrant une programmation mixte. Il s'agit également de conforter la polarité commerciale de Parnasse.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Privilégier des opérations mixtes sur les linéaires d'angles avec des rez-de-chaussées pouvant accueillir du commerce ou des services ;
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Permettre le renouvellement urbain en première épaisseur sur le boulevard du Massacre et préserver le tissu pavillonnaire au-delà ;
- Afin de structurer le carrefour, l'implantation des constructions sera étudiée afin de former des angles de composition ;
- Pour préserver le tissu pavillonnaire, une variété des hauteurs de constructions est recommandée avec des hauteurs plus fortes pour les constructions sur le boulevard et des formes intermédiaires en contact avec le tissu pavillonnaire ;
- Pour éviter tout effet corridor, le projet urbain veillera à intégrer des perméabilités visuelles, notamment vers les cœurs d'îlot préservés ;
- Valoriser les façades des constructions (rythme des façades, séquencement, matériaux...) afin de participer à la requalification urbaine du boulevard ;
- À l'angle du boulevard du Massacre, la hauteur des constructions pourra être traitée avec un étage supplémentaire afin de créer une émergence, un signal urbain au niveau des trois angles ;
- Prendre en compte, à l'échelle de l'îlot, le stationnement pour les visiteurs et les commerces afin qu'il soit accessible depuis l'espace public.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver des cœurs d'îlot vert et organiser les percées visuelles sur ceux-ci.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 2,6 hectares ;
Surface de plancher minimum globale : 11 400 m² ;
Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat : 10 400 m² ;
Nombre indicatif de logements : 160 ;
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations :
Dans la partie de l'OAP sur le territoire de St-Herblain : 25 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables (accession ou locatif) ;
Surface de plancher minimum par opération : 1300 m².
Dans la partie de l'OAP sur le territoire de Nantes : 50 % de logements abordables.

Surface de plancher dédiée à l'activité/commerce : 1000 m².

SAINT-HERBLAIN / NANTES - Parnasse

Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Axe de transport en commun

Arrêt de transports en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Linéaire avec mixité d'activités en RDC

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Ligne d'implantation du bâtiment

Séquencement des façades

Principe de perméabilité visuelle

Hauteur et émergence

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

N

0 40 m

Caractéristiques du site

Situé à l'est du territoire communal, encadré par le Boulevard Charles Gautier, le boulevard Salvador Allendé et le périphérique, Preux est un quartier de 40 hectares comptant 1649 habitants, 640 logements dont près de 50 % de logements sociaux individuels et collectifs.
Conçu de façon exemplaire et innovante, primé à sa livraison en 1984, il offre des qualités intrinsèques inspiré du Nouvel Urbanisme: identité architecturale, diversité et qualité des logements, place donnée aux piétons, attention portée aux espaces publics, présence forte de la nature et du paysage, mixité fonctionnelle.
Ce quartier connaît cependant un processus de dégradation urbaine et sociale, cumulant obsolescence des espaces publics, dévitalisation du cœur de quartier, dégradation des conditions de logement dans un contexte de densification de ses franges (ZAC La Baule-Charles Gautier; concession Salvador Allendé).
Tout l'enjeu réside donc dans la capacité du projet à engager un renouvellement et une redynamisation du quartier, dans le respect de ses qualités intrinsèques et le prolongement de l'esprit d'innovation initial.

Objectifs d'aménagement

Redonner à Preux son attractivité résidentielle, en croisant les objectifs de mixité sociale, d'amélioration de l'habitat, de requalification des espaces publics, de réponses aux besoins de proximité, dans une logique d'intégration urbaine à la ville:

- Sur le volet de l'habitat, il s'agit de requalifier le parc social, conforter l'offre pavillonnaire et diversifier l'offre grâce aux nouveaux logements;

- Sur le volet des espaces publics, il s'agit de développer et de requalifier les espaces publics: nouveau Parc de Preux, venelles et traversée piéton-vélo est-ouest; requalification de la voirie (rue Jean Jaurès, rue Pablo Néruda);

- Sur le volet des commerces et services, il s'agit de redynamiser le quartier en rendant plus visible et plus accessible le pôle d'équipement public du Soleil Levant, en favorisant une nouvelle polarité commerciale de proximité au carrefour du boulevard Salvador Allendé/rue Pablo Néruda et en assurant l'intégration urbaine et paysagère du collège.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Proposer une offre de logements assurant la diversification sociale avec une moindre proportion de logements sociaux;
- Privilégier la réhabilitation et la résidentialisation du parc d'habitat social;
- Développer une offre de nouveaux logements diversifiés en mobilisant le bâti en friche et le foncier mutable;
- Favoriser l'implantation d'opérations mixtes habitat/commerces au carrefour du boulevard Pablo Néruda, partie sud et du boulevard Salvador Allendé;
- Équilibrer et mettre en réseaux les polarités commerciales existantes (Preux/Crémetterie) et les polarités émergentes (Salvador Allendé);
- S'appuyer sur les espaces verts publics existants pour développer des usages résidentiels (Parc de Preux, l'espace vert Frachon).

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Préserver le tissu collectif d'intérêt patrimonial;
- Préserver le tissu pavillonnaire;
- Faciliter les parcours piétons en améliorant le réseau des venelles du cœur de Preux vers les boulevards (Charles Gautier / Salvador Allendé) où passent les transports collectifs structurants (chronobus, tramway);
- Améliorer et réorganiser l'offre de stationnement;
- Créer un parc urbain regroupant le petit bois de Preux, la place de Preux et la place Léo Lagrange libérée du stationnement;
- Constituer progressivement une traversée paysagère centrale est-ouest reliant les différents lieux et espaces publics de Preux et Crémetterie, supports des liaisons piétonnes et vélos.

Les nouvelles opérations développées sur le secteur devront s'attacher au contexte et participer aux objectifs suivants :

Une logique de couture urbaine : les choix architecturaux, urbains et paysagers poursuivront une logique de couture urbaine entre Preux et Crémetterie.
Articulation entre les différentes échelles existantes (pavillonnaire, collective, grand paysage), composition urbaine organisée autour de l'axe de la rue Pablo Néruda et favorisant les liens est-ouest entre les 2 quartiers.

Une lecture contemporaine de Preux : les futurs projets s'attacheront à proposer des réponses spécifiques aux enjeux d'intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le contexte urbain singulier de Preux. Il s'agira de proposer une interprétation et une relecture contemporaines des principes de conception originels de Preux, et notamment :
- Une composition urbaine soignée : parcellaire diversifié dans sa taille, ses orientations, sa desserte ; capacité à articuler unité d'ensemble et diversité architecturale ; attention et place du paysage et du végétal ; gestion et de la transition entre espaces publics et privés...
- Des logements exemplaires et innovants : diversité des tailles, formes et statut de logements ; qualité des espaces intérieurs : volume généreux, adaptabilité ; plus-value des espaces extérieurs : intimité, accessibilité, polyvalence ; frontage ;
- Une architecture singulière : richesse des matériaux (ardoise, brique, pâte de verre, carrelage, structure métallique...) ; utilisation de la couleur (palette chromatique, touche de couleur) ; diversité des volumes, des hauteurs, des orientations ; toitures...

Apporter des réponses urbaines innovantes à l'évolution des modes de vie, prolongeant les réflexions issues de la démarche EUROPAN 12 sur la ville adaptable: modularité et adaptabilité ; éclatement des lieux de vie ; évolution du travail ; numérisation ; intergénérationnel, etc.

» Secteur A : Cœur de quartier - Rénover le cœur de quartier
Ce secteur présente des enjeux particuliers d'animation (polarité de quartier) et de préservation patrimoniale (secteur ayant fait l'objet du prix international de l'institut du logement en 1984) dans un contexte d'intervention lourde et complexe à engager rapidement sur le logement social.

Une rénovation du parc collectif social devant concilier :

- Préservation de l'identité architecturale des bâtiments existants (gabarit, toiture, couleurs, matériaux, motifs...) et rénovation lourde des logements ;
- Préservation de l'unité et de la cohérence urbaine et architecturale autour de la place de Preux et de la place Léo Lagrange, dans un contexte de domanialité et de maîtrise d'ouvrage multiples.

Le front bâti constituant le nouveau fond de place, l'interface entre espace public/ espace privé et le maillage en liaisons douces (traversée est-ouest, venelles) du secteur feront l'objet d'une attention particulière.

La requalification des espaces publics se traduit notamment par l'aménagement de la place de Preux, qui aura vocation à rester piétonne, support d'usages polyvalents et ouverte sur le nouveau parc de Preux.

» Secteur B : Les Ateliers - Redynamiser le site des Ateliers
- Favoriser la reconversion du site des Ateliers en logements, en conservant l'esprit du lieu : gabarit des constructions, trame, modénatures, caractéristiques architecturales ;
- Créer une façade urbaine en travaillant sur le principe de frontage et le traitement de l'interface avec l'espace public (nouveau parc de Preux, traversée est-ouest) ;
- Concevoir cette façade comme celle d'un "quai" faisant front à un espace naturel dégagé ;

» Secteur C : Carrefour Jean Jaurès / Pablo Néruda sud
- Aménager une nouvelle entrée de quartier ;
- Conforter le statut d'entrée de quartier du carrefour Jean Jaurès/ Pablo Néruda ;
- Optimiser les emprises foncières afin d'accueillir de nouveaux logements et permettre de créer une continuité du front urbain entre la rue Jean Jaurès et la rue Pablo Néruda.

» Secteur D: Axe Néruda - Rive Est: assurer la couture urbaine de Crémetterie et Preux

- Favoriser sur la partie Sud l'implantation de programme mixte à dominante d'habitat avec des rez-de-chaussée destinés aux commerces sur la frange Sud-Ouest de l'Axe Néruda;
- Assurer l'articulation des différentes échelles présentes (pavillonnaire, collectif);
- Développer une composition urbaine s'organisant autour de l'axe de la rue Néruda: adressage, desserte, frontage, perspectives, front urbain.

» Secteur E: Frange Nord du pôle d'équipement public: des nouveaux logements intégrés au secteur pavillonnaire

- Permettre une densification maîtrisée du foncier en développant une opération d'ensemble de 4 à 8 nouveaux logements individuels maximum;
- La composition urbaine se fera dans le prolongement de l'îlot résidentiel auquel il appartient: parcellaire, recul, hauteur...
- L'intégration urbaine de l'opération (desserte, stationnement, interface public/privé...) sera compatible avec les usages et le fonctionnement du pôle d'équipement public, notamment les usages scolaires de la voie de desserte.

C - Garantir la qualité environnementale et paysagère

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel: petit bois historique, sente bocagère, arbres remarquables;
- Protéger les arbres remarquables repérés;
- Créer des continuités paysagères Nord-Sud;
- Créer des liaisons paysagères Est-Ouest (Atlantis/Crémetterie) supports des liaisons douces (vélo, piéton);
- Améliorer la qualité des logements et notamment le confort thermique.

Dans le prolongement des principes de cité-jardin développés sur Preux, les opérations nouvelles devront apporter des réponses en matière de qualité biologique du territoire, gestion de l'eau, fertilité des sols, continuité paysagère, préservation de l'identité bocagère du site, impact environnemental réduit, économie d'énergie.

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP: 40 hectares

Programme:

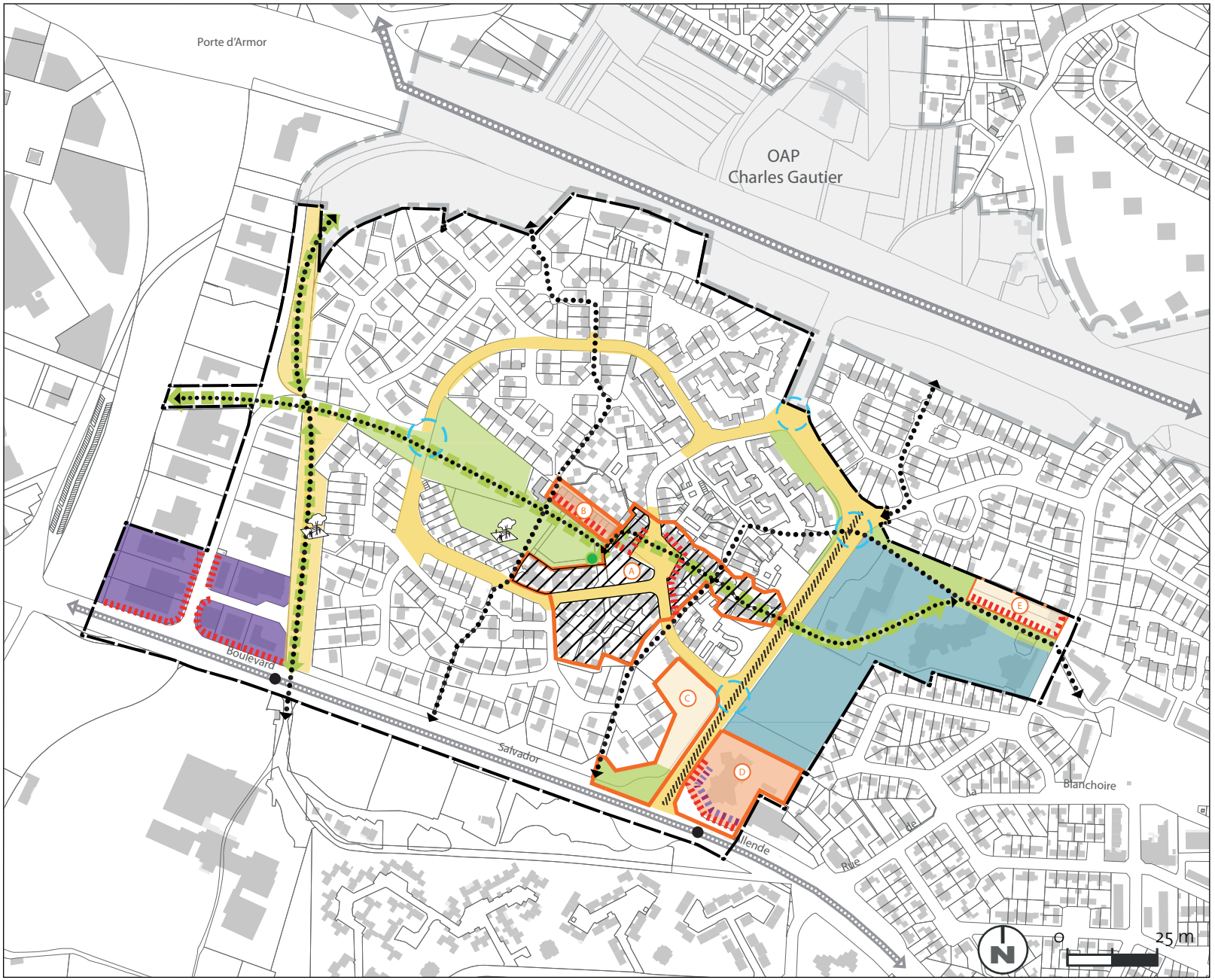
Fourchette du nombre indicatif de logements: de 89 à 173
Fourchette de la surface de plancher à vocation habitat: de 5160 m² à 8870 m²

» Secteur B: Les Ateliers
Fourchette du nombre indicatif de logements: 7 à 20 logements
Fourchette de la surface de plancher à vocation habitat: de 800 à 1800 m²
100 % logements libres

» Secteur D: Axe Néruda - Est
Nombre indicatif de logements: 70 logements
Fourchette de la surface de plancher à vocation habitat: de 4000 à 5000 m²
Surface plancher minimum à vocation commerces: 600 m²

» Secteur E: Requalification du pôle d'équipement public Soleil Levant
Renouvellement urbain dans le cadre d'une opération d'ensemble avec la construction de 4 à 8 nouveaux logements individuels.
Fourchette en surfaces de plancher à vocation habitat : de 360 à 720 m²

» Pour les secteurs D et E
10 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables (accession ou locatif).



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur d'activités économiques

Secteur à vocation d'équipement

Linéaire avec mixité d'activités en RDC

Activités de loisirs

La programmation

Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Carrefour à requalifier / créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Axe de composition urbaine

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Arbre isolé à protéger

Espaces végétalisés à préserver

Principe de continuité paysagère

SAINT-HERBLAIN - Rue de Saint-Nazaire

Caractéristiques du site

La rue de Saint-Nazaire constitue un axe central et fréquenté, vecteur de l'image du quartier.
Longue de plus d'1 km, elle constitue un axe structurant est-ouest du quartier de Bellevue. Entrée d'agglomération, son aménagement va permettre de transformer cette voie routière en boulevard urbain, vitrine des nouvelles activités et de la nouvelle image de Bellevue.

Elle s'inscrit dans la continuité de l'axe du boulevard Général de Gaulle, le long duquel sont venues s'implanter la ZAC des Moulinets et la zone artisanale des Ecobuts, et se prolonge sur le boulevard Romanet sur lequel sont venues ou viendront s'implanter plusieurs opérations de constructions neuves (bureaux, logements, médiathèque).

Objectifs d'aménagement

La requalification de la rue de Saint-Nazaire s'est amorcée sur la rive sud avec des opérations mixtes (habitat/économique) composées de rez-de-chaussée animés. La rive nord représente un enjeu important avec la présence d'emprises foncières mutables sur lesquelles les projets à réaliser doivent participer à la requalification de cette entrée de ville en cohérence avec les grandes orientations d'aménagement du Projet Grand Bellevue.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Préserver la vocation commerciale de l'îlot situé en rive sud de la rue de Saint-Nazaire ;
- À l'angle de la Rue Servan et de la rue de Saint-Nazaire (îlot A), favoriser un programme mixte (habitat/services) afin de créer des rez-de-chaussée animés et actifs ;
- Rue de Charente (îlot B) : privilégier des formes urbaines collectives tout en préservant le cadre paysager. L'opération devra être réalisée dans l'esprit du parc habité ;
- Sur la partie est, rive nord de la rue de Saint-Nazaire (îlot C), privilégier les constructions à vocation d'habitat avec un regard particulier sur la programmation compte tenu de la proximité au Projet Grand Bellevue et des opérations récentes réalisées sur la rive sud.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Privilégier une qualité architecturale et une intégration visuelle des constructions ;
- Première séquence (de rue de Saint-Servan à rue d'Espalion) : implanter les constructions en veillant à leur intégration avec les immeubles collectifs existants et en respectant un recul minimum par rapport à la voie afin de ne pas entraver la vue sur la Maison des Arts ;
- Deuxième séquence (de rue d'Espalion à Boulevard du Tertre) : accrocher les constructions à la rue de Saint-Nazaire afin de reconstituer un front urbain de qualité ;
- Toute nouvelle opération de construction devra travailler sur une variété des hauteurs et sur les formes urbaines afin de participer à la qualification de l'entrée de Ville ;
- Rechercher des façades des constructions qualitatives sur rue notamment en travaillant les rythmes, less matériaux, les balcons, etc
- L'implantation des constructions devra être « pensée » à l'échelle du linéaire de la rue afin de créer des perméabilités vers les cœurs d'îlots, de créer un séquencement de façades permettant de lutter contre l'effet corridor ;
- L'implantation des constructions pourra être favorisée en peigne pour préserver les vues ;

- L'implantation et la hauteur des constructions de l'îlot A devront être conçues afin de préserver la vue depuis la rue de Saint-Nazaire vers la Maison des Arts ;
- Sur l'îlot C, les formes urbaines et les hauteurs devront être traitées afin de prendre en compte le besoin de « couture » avec les maisons situées à proximité immédiate ;
- Préserver les liaisons douces existantes et développer le maillage nord-sud pour connecter les futures constructions aux quartiers limitrophes et aux équipements.

C - Garantir la qualité environnementale
- Préserver le cœur d'îlot (îlot C) ;
- Conserver les espaces verts d'intérêt pour consolider la trame verte en milieu urbain ;
- Prendre en compte les aléas du risque d'inondation relatif aux eaux pluviales dans la conception du projet urbain. Une étude hydraulique pourrait être requise pour permettre l'urbanisation d'une partie du secteur de l'îlot A ;
- Préserver et mettre en valeur les arbres et/ou boisements de qualité.

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 9,4 hectares

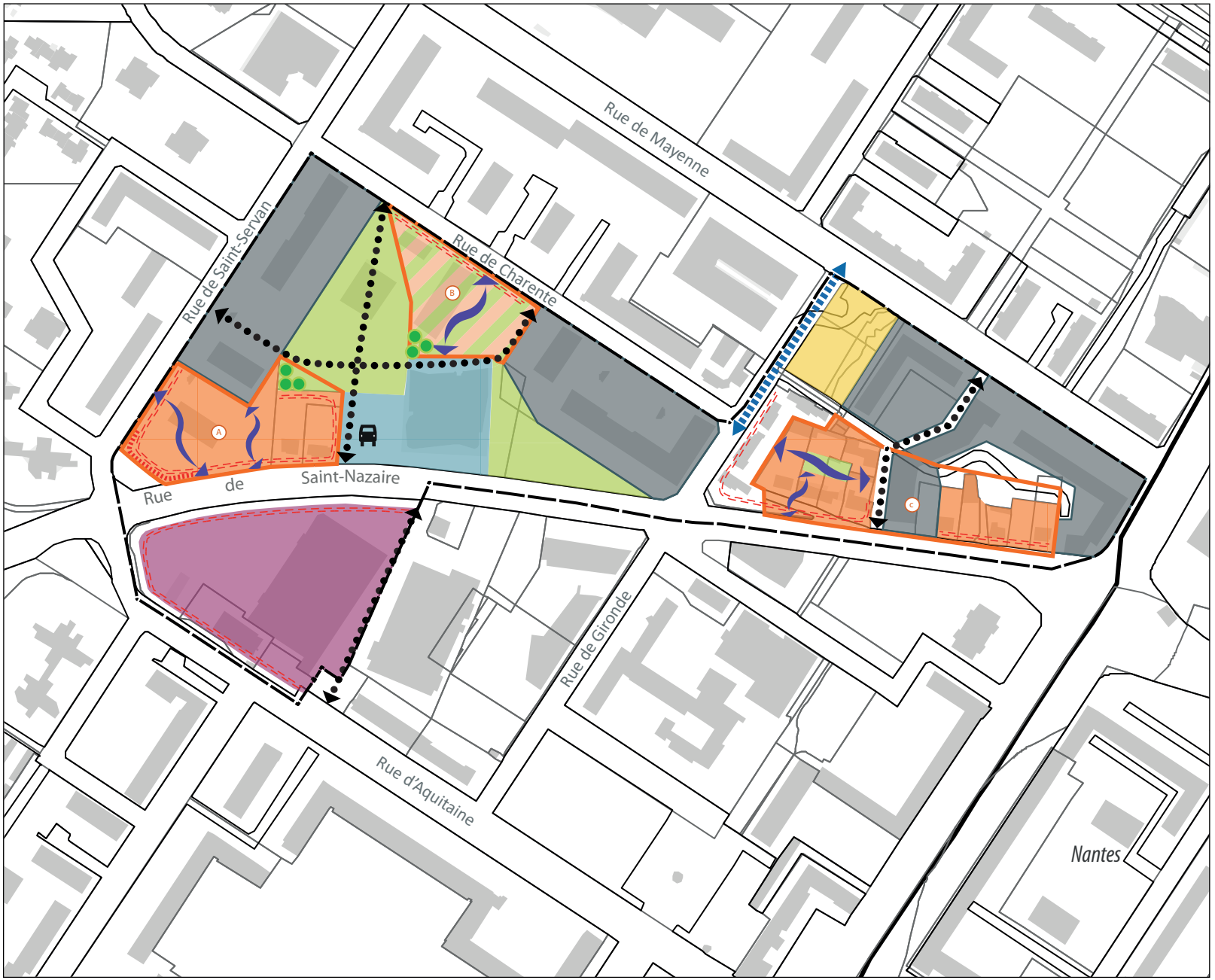
Îlot A
Surface plancher maximum dédiée à l'habitat : 6 200 m²
Nombre indicatif de logements : 100
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : 50 % de logements en accession abordable.

L'objectif est d'éviter les opérations de construction sous le seuil de 1500 m² de surface plancher
Partiellement en périmètre "quartier politique de la ville".

Îlot B
Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 4 500 m²
Nombre indicatif de logements : 70 environ
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : 10 % de logements locatifs sociaux et 40 % de logements en accession abordable.

Îlot C
Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 4 000 m²
Nombre indicatif de logements : 70
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : 25 % de logements abordables (locatif ou accession)
Périmètre "quartier politique de la ville".

SAINT-HERBLAIN - Rue de Saint-Nazaire



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
- Secteur à dominante commerces et services
- Secteur à vocation d'équipement

La programmation

- Secteur de programmation
- Ilots réalisés

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

- Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Stationnement
- Principe de desserte à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Séquencement des façades
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Arbre isolé à protéger

N

0 45 m

LOIRE, SÈVRE & VIGNOBLE

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE - Frêne Rond

Caractéristiques du site

le secteur du Frêne Rond est délimité à l'ouest par la zone commerciale « St-Seb Boulevard », la rue Marie Curie à l'est et la route de Clisson au sud. Le site, très majoritairement investi par des activités économiques, connaît toutefois une occupation hétérogène comprenant même quelques maisons et jardins. Les parties nord et est se sont progressivement structurées en pôle loisirs, qu'il s'agira de conforter et d'étendre. La partie sud étant la plus sujette à des opérations de renouvellement urbain.

Objectifs d'aménagement

L'objectif principal est ici d'encadrer une évolution souhaitée et d'ores et déjà largement initiée d'une ancienne zone industrielle, avec une zone d'activités offrant une plus grande mixité des vocations, en lien avec la création d'un pôle loisir à l'échelle du pôle Loire, Sèvre et Vignoble.
Pour ce faire, il s'agira d'opérer un désenclavement de ce vaste îlot afin d'en optimiser les potentialités foncières aujourd'hui sous-utilisées.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude due à la présence du boulevard périphérique nantais et l'interdiction d'accès depuis celui-ci ;
- servitude relative aux lignes de transports d'énergie électrique (longe le site sur son flanc nord-ouest).

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Développer un secteur à vocation exclusivement économique, orientée majoritairement vers des activités de loisirs ; les activités artisanales pourront cependant être acceptées sur l'ensemble de la zone ainsi que les activités tertiaires. L'habitat y est interdit.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- la desserte interne devra être assurée par la création d'une voie suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins spécifiques des entreprises présentes
- assurer une connexion en un point unique, depuis la Route de Clisson pour le versant sud, et depuis la rue Marie Curie depuis le versant est ;
- les réalisations en façade de la Route de Clisson et rue Marie Curie devront participer à la qualité architecturale et paysagère d'ensemble, et ne devront en aucun cas déqualifier la zone, tournée vers l'accueil de public ;
- les opérations devront participer à une bonne cohérence d'ensemble afin de faciliter le fonctionnement global de la zone dans un contexte d'ouverture au public sur des plages horaires étendues.

C - Garantir la qualité environnementale

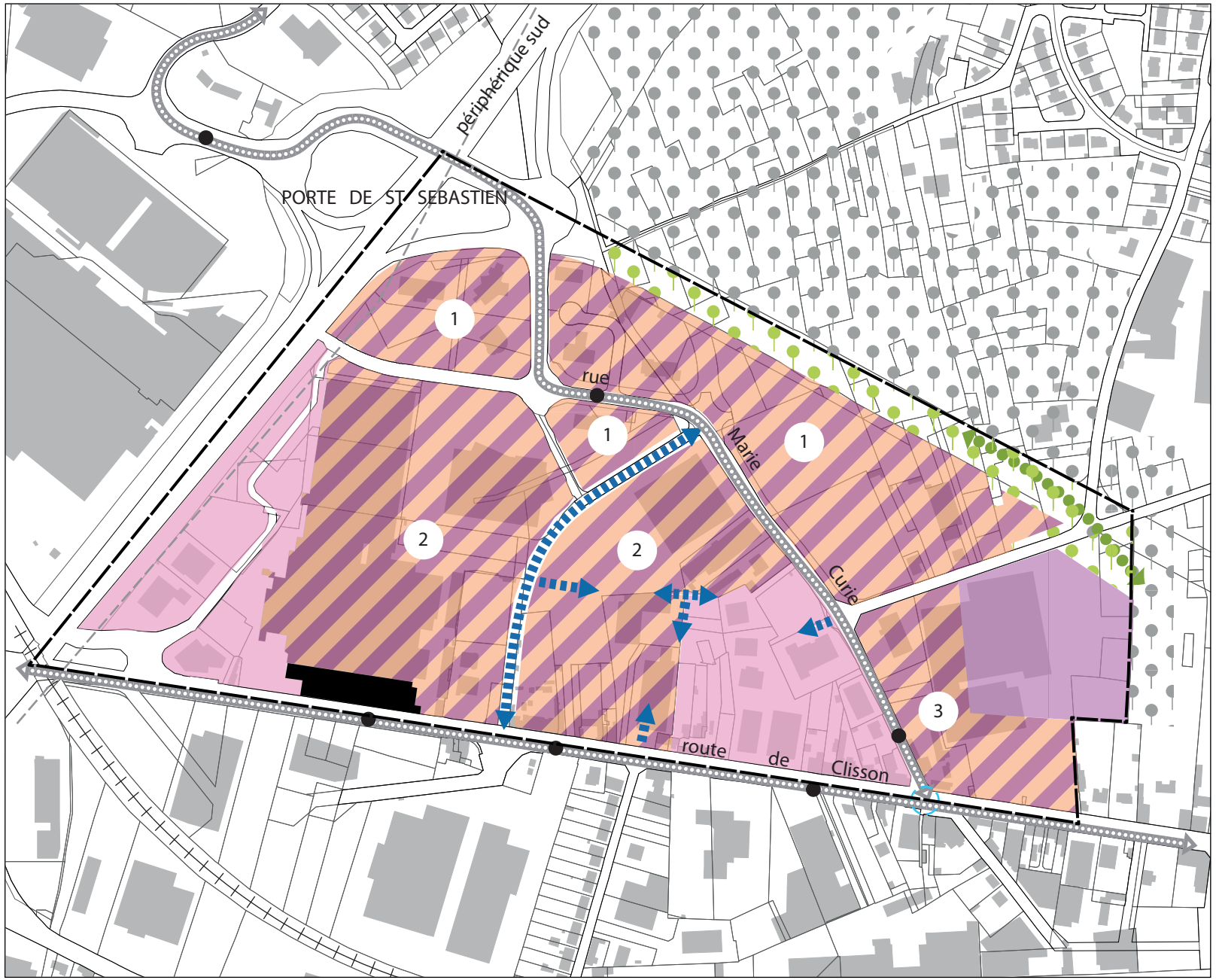
- Garantir une prise en compte efficace des eaux pluviales par la réalisation des aménagements nécessaires

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 10 ha

- accueillir en majorité des activités de loisirs ;
- pouvoir accueillir le cas échéant des entreprises artisanales compatibles avec la vocation loisir dominante ;
- accueillir des activités tertiaires sur les parties est et ouest de la zone.

SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE - Frêne Rond



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Voie ferrée

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

Servitude (ligne HT)

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante tertiaire

Secteur d'activités économiques

Secteur avec mixité des programmes
1 - loisirs/restauration
2 - loisirs/artisanat
3 - loisirs/bureaux

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

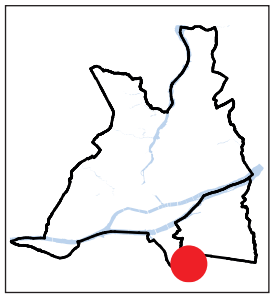
Boisement à protéger

Principe de continuité écologique

N

0 120 m

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE / NANTES - Lion d'Or



Caractéristiques du site

Ce secteur à cheval sur les communes de Nantes et de Saint-Sébastien-sur-Loire connaît une superficie d'environ 3 hectares répartie comme suit:
- environ 7000 m² sur Nantes
- environ 22000 m² sur St Sébastien

La centralité de proximité, polarité du Lion d'Or est un cœur de quartier constitué dans un tissu de faubourg, continu et à l'alignement avec des rez-de-chaussée commerciaux, sans qualité architecturale (sauf l'ensemble qu'il forme), sur un parcellaire très lanièré et oblique au nord sur la commune de St Sébastien (caractère à préserver avec murs de pierre). Au sud, sur Nantes, le tissu a subi plus de transformations et l'installation il y a quelques années d'une supérette accompagnée de son parc de stationnement.

Objectifs d'aménagement

- Conforter la centralité de proximité dans son rôle de polarisation du quartier par une mise en intensité et une qualité urbaine ;
- Intégrer les éléments existants de la dynamique de quartier et offrir au-delà des activités ludiques, des espaces de convivialité et de « possibles » ;
- Développer le projet sur les fondamentaux : cœur d'îlot, parcellaire laniéré, venelles, cours jardinées, apport de nature en ville ;
- Aménager l'espace public, au cœur de la polarité, pour apaiser la circulation, par des transversalités modes doux et offrir un « socle actif » aux activités en place et à venir.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Développer un secteur mixte d'habitat sous toutes ses formes (collectif, individuel, groupé), de commerces et services, d'équipement
- Affirmer les transversalités nord-sud y compris un espace public transversal multifonctionnel un peu plus réduit au sud
- Réaliser une aire récréative au nord, fédératrice de la vie de quartier
- Créer une promenade plantée pour desservir le cœur d'îlot au sud

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Permettre à terme des espaces publics qui se dilatent dans l'épaisseur du tissu urbain et créent un appel vers les cœurs d'îlot
- Conforter un plateau piétonnier entre les deux rives commerciales
- Optimiser l'ensoleillement par des reculs et des gabarits adaptés principalement au nord de la route de Clisson; permettre une intensité urbaine plus importante au sud de la route de Clisson
- Tenir compte de l'élargissement prévu de la voirie sur la rive sud (Emplacement Réserver à créer)

C - Garantir la qualité environnementale
- Assurer une présence végétale pour identifier la polarité ;
- Créer une transversalité « verte » vers la Sèvre, via l'allée de Glaïeuls et la rue de Fromenteaux
- Limiter le cœur d'îlot à quelques places de stationnement et à l'accès au parking enterré

D - Mutualisation entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

Mutualiser les places de stationnement : l'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement du PLUm

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 3 hectares

Programme :

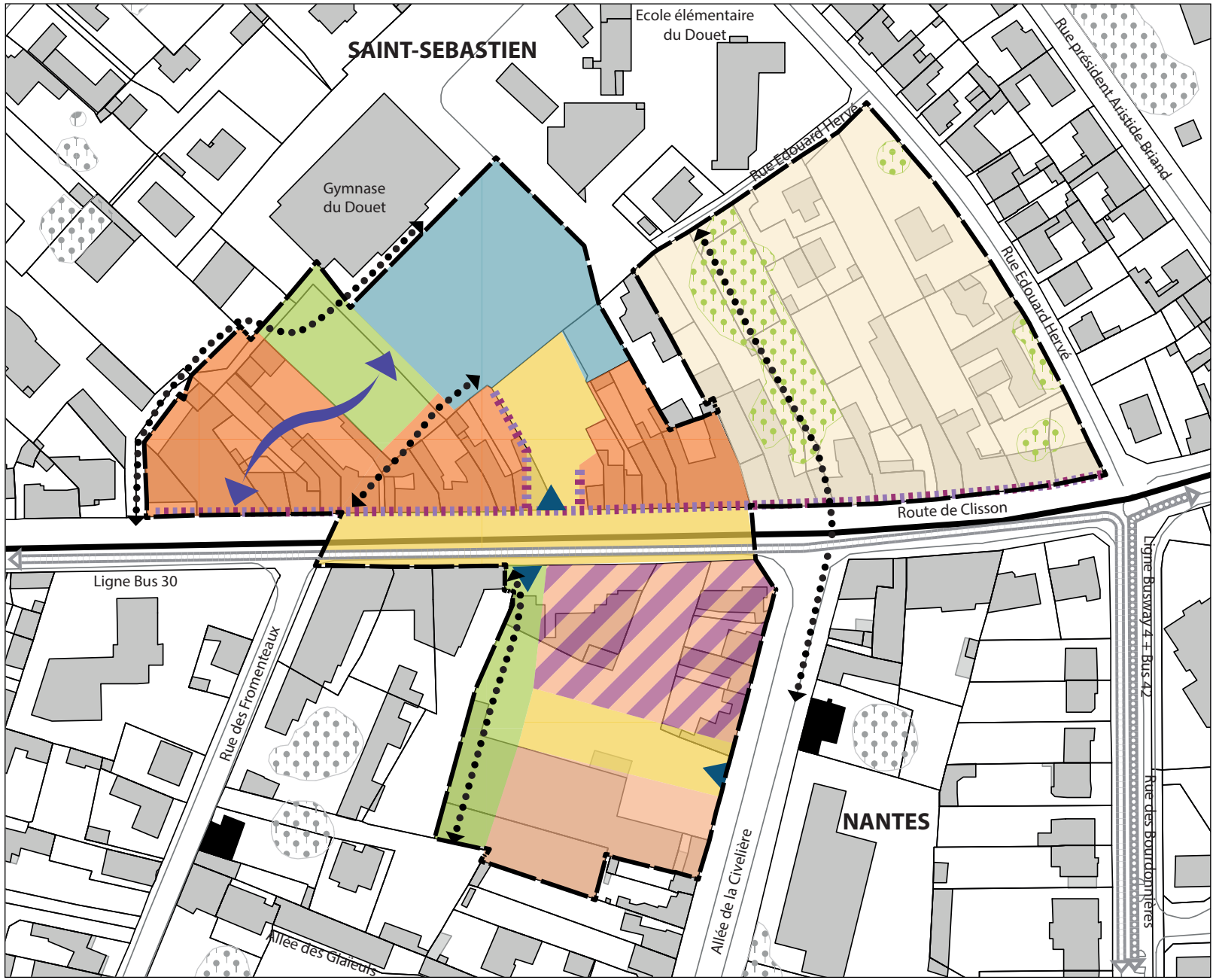
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de :
10 000 m² à vocation d'habitat
dont 4 500 m² à Nantes et 5 500 m² à St Sébastien sur Loire

- entre 300 m² et 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social
- pour un programme supérieur à 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social + 10% de logement abordable

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 2 000 m² (en plus des surfaces existantes) à vocation de commerces/services dont :
1500 m² à Nantes et 500 m² à St Sébastien sur Loire

Pour engager le renouvellement, des opérations tiroirs devront être programmées pour maintenir sur site les commerces existants.

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE / NANTES - Lion d'Or



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur à vocation équipement

Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

0 20 40 m

Caractéristiques du site

Le site dénommé Ouche-Catin, est situé à la frontière nord de la commune de Vertou, le long de la Route de Clisson et limitrophe de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est délimité à l'est par la route de la Fontenelle et à l'ouest par la rue du Moulin. Intégré dans un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de la Route de Clisson, le secteur se positionne à l'interface des équipements publics de Beautour et le collège René Bernier un peu plus au nord à Saint-Sébastien. Il bénéficie à proximité immédiate du groupe scolaire Henri Lesage

Objectifs d'aménagement

Il s'agit ici d'affirmer la création d'une véritable centralité de proximité à l'échelle de la Route de Clisson, afin qu'elle devienne un espace de respiration venant contrebalancer la linéarité de l'axe routier. Pour cela, devra être réalisé un espace public apaisé et convivial, permettant un dialogue entre les rives nord et sud du site. Les opérations de renouvellement urbain, réalisées principalement sous la forme d'habitat collectif, devront s'opérer en pleine adéquation avec ces objectifs.

Principes d'aménagement

Servitudes
- servitude relative aux communications téléphoniques le long de la Route de Clisson

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser la production de logements et notamment sociaux ;
- L'urbanisation sera réalisée principalement sous forme d'habitat collectif ou individuel groupés
- Réaliser des poches de stationnement, notamment à destination des usagers des commerces.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Créer un espace public qualitatif et paysagé, support d'un lieu de rencontre et d'échanges, future place urbaine avec commerces et services ;
- Encourager les liaisons fonctionnelles entre les rives nord et sud de la Route de Clisson afin de faire émerger un événement urbain, signal d'une centralité à l'échelle du secteur ;
- Améliorer la desserte du quartier en créant une nouvelle voie entre la rue du Moulin et la rue de la Fontenelle ;
- Les façades des futures constructions devront concourir à la qualification de cet espace public, par un ordonnancement pensé et une architecture soignée ;
- Autoriser des constructions d'un gabarit varié et pensé à l'aune de l'objectif de création d'une nouvelle centralité à l'échelle de la Route de Clisson ;
- Prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments afin de préserver des cœurs d'îlot et arrières verts et aérés ;
- Les accès aux futures constructions devront être réalisés en plein accord avec le schéma d'aménagement global de la centralité et de son espace public central, en privilégiant ceux depuis les voies secondaires.
- Assurer les conditions optimales d'une coexistence apaisée avec les quartiers d'habitat pavillonnaire présents au sud et à l'ouest à travers un épannelage dégressif et une gestion optimale des vis-à-vis ;
- Favoriser une implantation des constructions à l'alignement autour de l'espace public central et en retrait le long des axes nord-sud permettant de qualifier et de structurer l'espace public à créer.

C - Garantir la qualité environnementale
- Assurer une protection phonique pour les habitations notamment vis-à-vis des nuisances générées par la Route de Clisson ;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales, au moyen de dispositifs techniques adaptés et nécessaires.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm
- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond aux normes de stationnement et du CBS définies par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

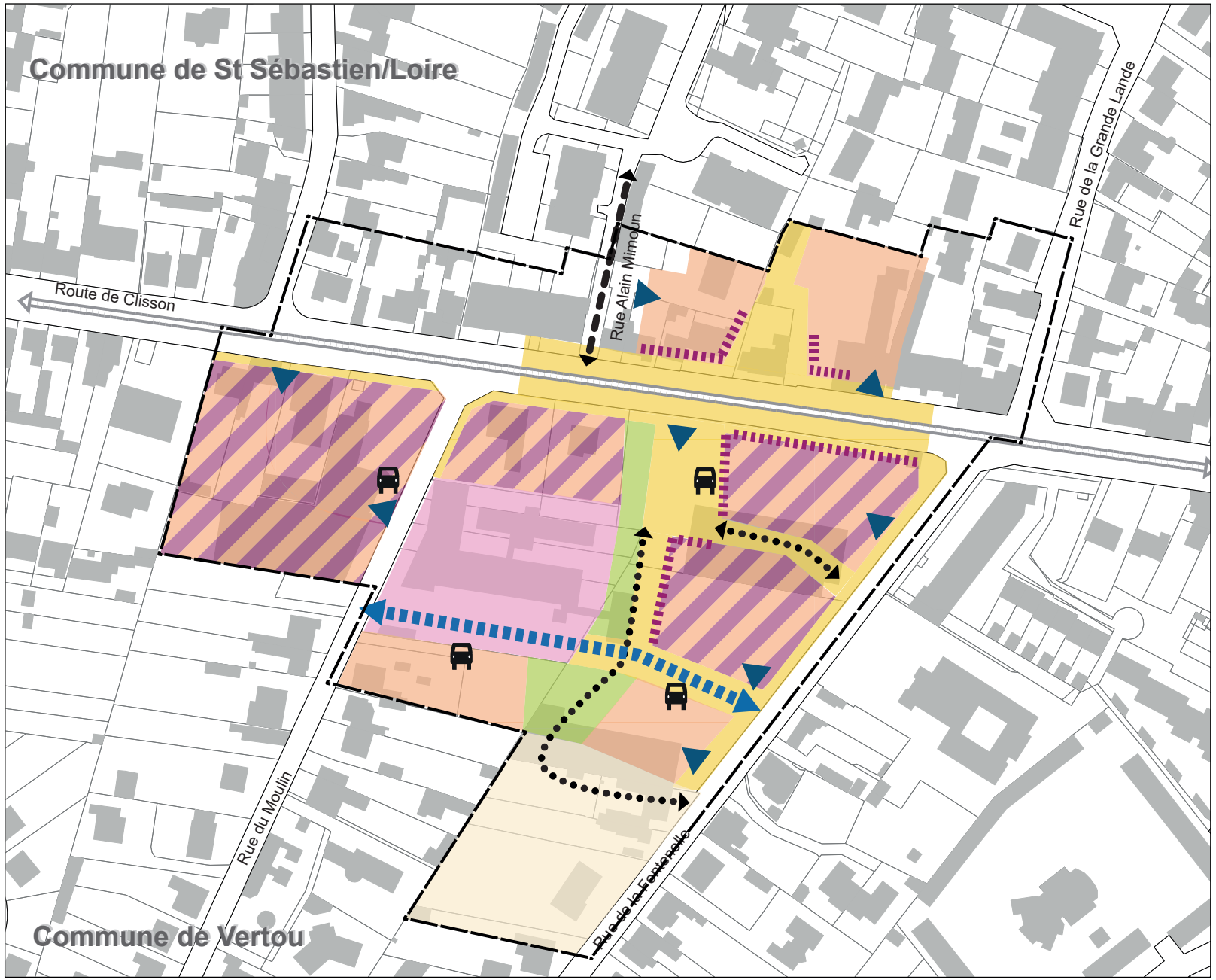
Partie sébastiennaise (rive nord) ; surface totale de la zone : 1,0 ha

À vocation d'habitat :
- Objectif de surface de plancher minimale : 4 500 m²
- entre 300 m² et 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social
- pour un programme supérieur à 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social + 10% de logement abordable

- Objectif de nombre de logements à créer : 60 environ

À vocation économique :
- Objectif de surface de plancher minimale : 300 m² de commerces et services.

L'urbanisation se réalisera par opérations successives mais néanmoins coordonnées, présentant une taille et emprise suffisantes afin d'assurer une bonne prise en compte des orientations urbaines et paysagères définies ci-dessus.



Périmètre de l'OAP

Liaisons douces existantes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à dominante tertiaire

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de dessert à créer

Principe d'accès à traiter / requalifier / créer

Axe de transport en commun

Principe de liaison douce à créer / requalifier

Stationnement

Espaces publics à structurer/conforter/créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES

Trame verte et bleue

Espaces végétalisés à préserver/conforter/créer

N

0 50 100m

Caractéristiques du site

La rue du général de Gaulle est un axe structurant de la commune. En effet, il relie le centre-ville aux quartiers est et ouest de la commune, et accueille la ligne Chronobus C9 lui garantissant un très bon niveau de desserte.
Il est situé à proximité des équipements publics et commerces du bourg. Ceci en fait au final un site privilégié d'intensification urbaine.
Il est traversé perpendiculairement par le ruisseau du Génetay, qui a marqué pendant longtemps la limite est du bourg de Saint-Sébastien. Puis à partir des années 1970, l'urbanisation se détacha des contraintes topologiques pour privilégier une urbanisation continue le long de l'axe général de Gaulle ; le ruisseau perdant d'autant sa visibilité et son attrait que des constructions intempestives sont venues s'y accoler récemment.

Objectifs d'aménagement

La rue du Général de Gaulle a vocation à devenir un axe structurant.

Principes d'aménagement

Servitudes
- servitude de protection des Monuments Historiques (généré par la chapelle de la Savarière) couvrant la partie est.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser la production de logements neufs et diversifiés, notamment
- Favoriser la production de logement locatif social ;
- L'urbanisation sera réalisée principalement sous forme d'habitat collectif ou individuel groupés

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Qualifier un front urbain le long de la rue du Général de Gaulle, permettant une aération et perméabilité des vues, notamment vers les vallons et pentes associées
- Prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments.
- Créer des espaces tampons végétalisés et paysagés, transition entre les immeubles d'habitation et l'axe circulé que constitue la rue du général de Gaulle ;
- Autoriser des constructions d'un gabarit mesuré, en adéquation avec l'environnement paysager ;
- Qualifier les espaces publics notamment le long de la rue de Gaulle avec un paysagement en adéquation avec les typologies autorisées et le statut de voie structurant à l'échelle de la commune de Saint-Sébastien.

C - Garantir la qualité environnementale
- Conforter la coulée verte et continuité paysagère du vallon du Génetay ;
- Rendre visible et accessible le vallon du Génetay tout en le préservant, support d'un axe doux et d'usages récréatifs potentiels ;

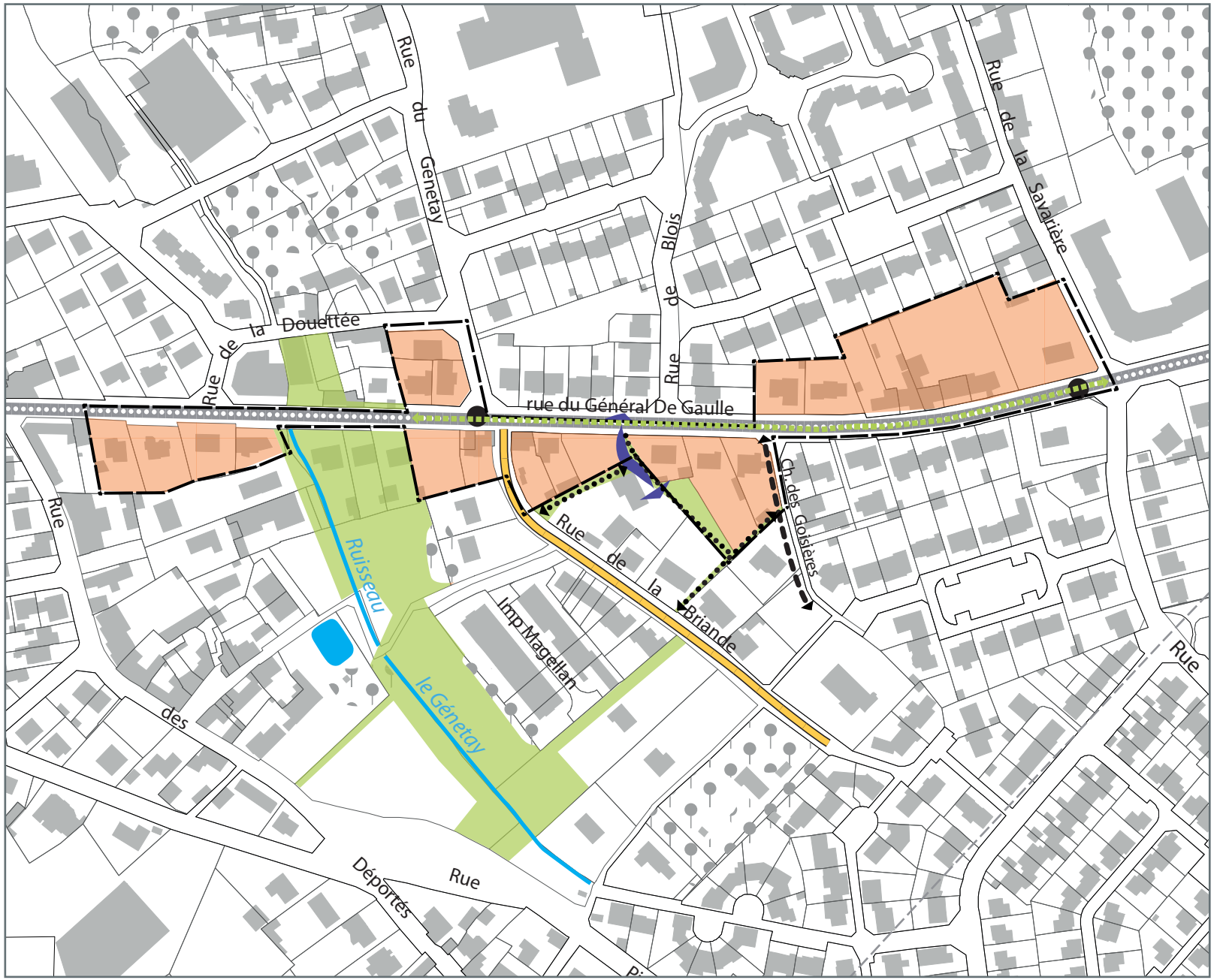
Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 2,4 ha
- Objectif de surface de plancher minimale : 9 600 m²
  - entre 300 m² et 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social
  - pour un programme supérieur à 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social + 10% de logement abordable

- Objectif de nombre de logements à créer : 130 environ

L'urbanisation se réalisera par opérations successives mais néanmoins coordonnées. Elles devront présenter une taille et une emprise suffisantes afin de garantir une bonne prise en compte des enjeux urbains et paysagers définis ci-dessus.

SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE - Général de Gaulle



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

Mare

Ruisseau

Servitudes (lignes HT)

Liaison douce existante

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante habitat diversifié

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

N

0 50 m

ERDRE
ET LOIRE

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE - Centre-ville 2

Caractéristiques du site

Situé dans le centre-ville, cet îlot prolonge la ZAC des Indulgences jusqu'à la rue de la Loire qui le borde à l'est. Il est également délimité par les rues François Richard, du Petit-Chassay et du 8 mai 1945, qui le rendent très accessible pour tous les modes de déplacements.

Deux équipements publics le jouxtent : le cimetière à l'Ouest et le parc du Chassay à l'Est. Sa situation géographique et les facilités de déplacement en font un lieu stratégique du centre-ville, à la croisée d'un axe Est-Ouest (Nantes-Thouaré) renforcé par une ligne de transports en commun structurant et d'un axe Nord-Sud desservant les zones d'activités au nord et reliant le bord de Loire par Bellevue.

Objectifs d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat collectif en centre-ville, adaptée aux besoins, visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Préserver et mettre en valeur le cœur d'îlot vert ;
- Favoriser un traitement urbain qualitatif des façades en front de voie ;
- Permettre une desserte sécurisée de l'îlot.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Proposer une offre de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements sociaux.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Garantir un traitement qualitatif des façades sur voies ;
- Favoriser un séquencement des façades avec un front bâti rythmé (hauteurs différenciées, ruptures,...) ;
- Favoriser la création d'un cœur d'îlot cohérent qui participera à la qualité de vie des habitants de l'îlot ;
- Assurer un principe de perméabilité visuelle vers le cœur d'îlot végétalisé.

C - Garantir la qualité environnementale
Conforter et renforcer les espaces végétalisés en cœur d'îlot.

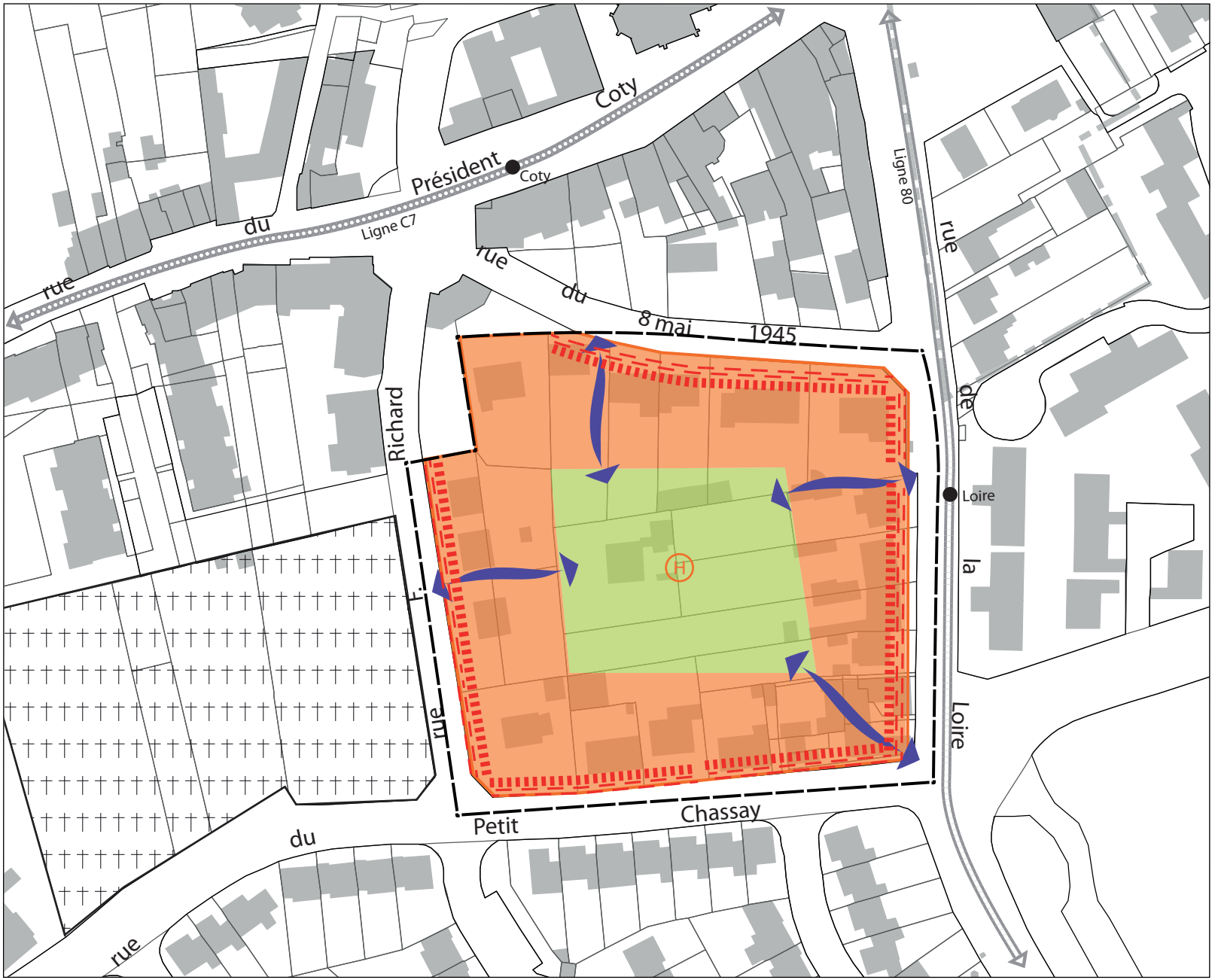
D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés
Postérieurement à l'approbation du PLUm
L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond aux normes de stationnement et du CBS définies par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

Temporalité de la mutation de l'îlot H : moyen terme.

Surface totale du secteur : 1,9 hectares.
Programme dédié à l'habitat :
Surface plancher minimum dédiée au logement : 12 000 m² ;
Nombre indicatif de logements : environ 170 logements
dont un minimum de 35 % de logements sociaux.

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE - Centre-ville 2



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

La programmation

Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Séquencement des façades

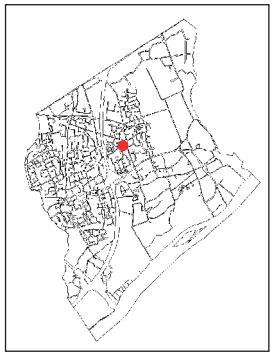
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 50 m



Caractéristiques du site

Situé au nord-est du centre-ville, au cœur des quartiers résidentiels qui se sont développés ces dernières années (Thébaudière, Islettes,...) ou encore en cours de développement (Minais). D'une superficie totale d'un peu moins de 1 ha, le site est occupé par une propriété publique, des jardins d'agrément et un potager.
Il offre un potentiel de renouvellement urbain pour une opération mixte à vocation d'habitat et d'équipement.

Objectifs d'aménagement

- Accompagner le renouvellement urbain du site en améliorant sa qualité environnementale et la qualité de vie des habitants des quartiers environnants en répondant aux besoins d'équipements en lien avec la production de logements sur les quartiers de l'est du territoire communal ;
- Produire des logements diversifiés ;
- Favoriser la mixité sociale ;

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Proposer une offre de logements diversifiés comprenant une part de logements sociaux ;
- Permettre l'implantation d'un équipement au service des habitants, en accompagnement du développement urbain et de la forte croissance démographique de la commune.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Desservir l'équipement depuis le nord, rue des trois Chênes ;
- Poursuivre l'urbanisation dans la continuité du tissu voisin à dominante pavillonnaire avec de nouvelles constructions de type pavillonnaire et/ou intermédiaire;
- Favoriser la greffe des nouvelles constructions avec le tissu existant.

C – Garantir la qualité environnementale
Rechercher une végétalisation des espaces permettant d'enrichir la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâti.

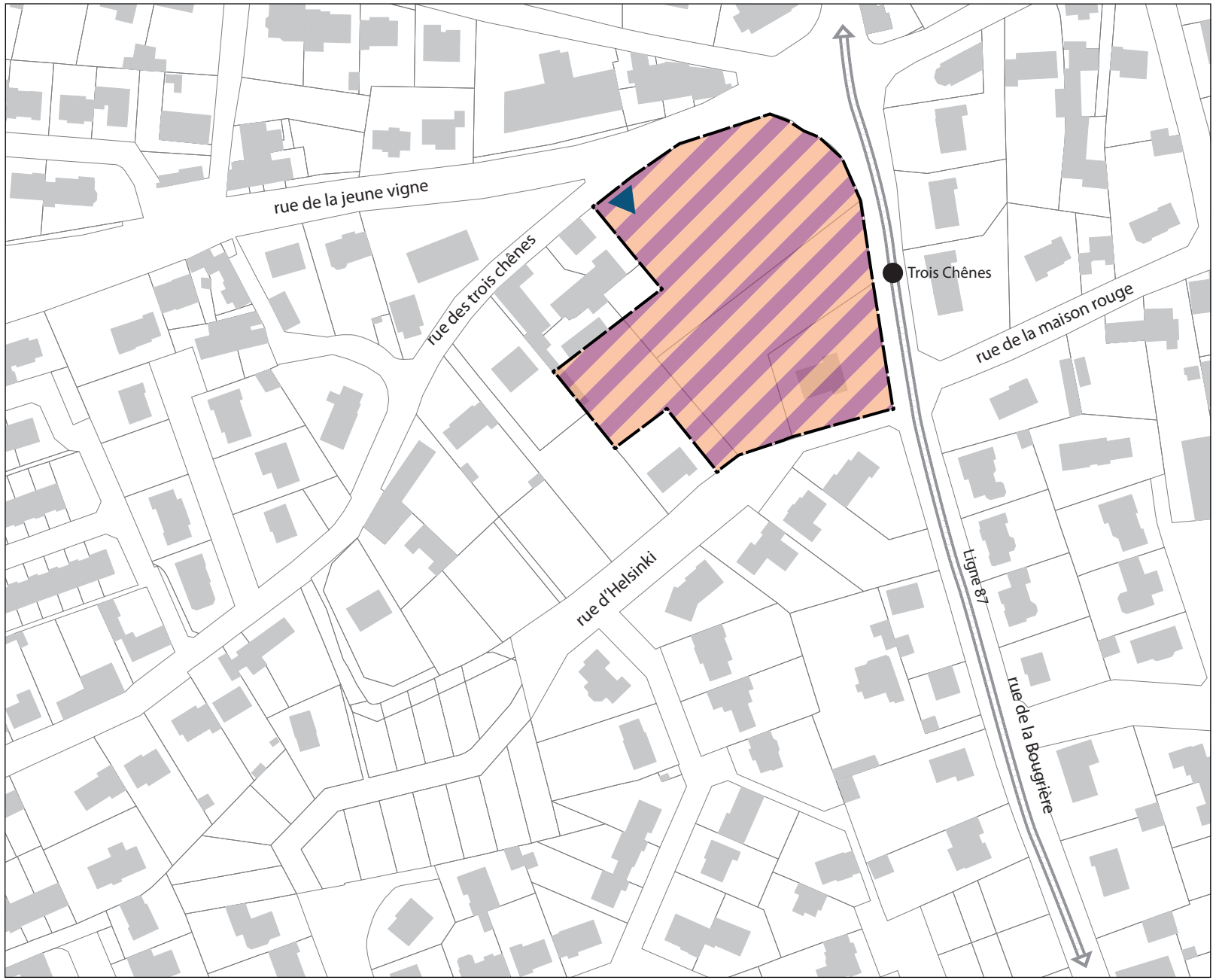
Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur : environ 9 200 m²

Programmation d'équipement : environ 4 500 m²

Programmation dédiée à l'habitat :
- Surface plancher minimum dédiée au logement : 1200 m²
- Nombre indicatif de logements : environ 10 logements dont un minimum de 35 % de logements sociaux.

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE - La Thébaudière



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes (équipement et habitat)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

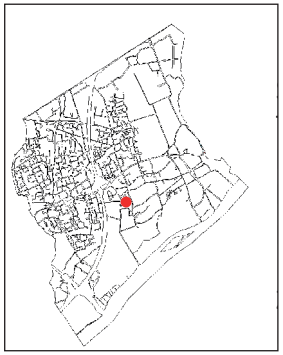
La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

N

0 40 m

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE - Rue de la Gare



Caractéristiques du site

Situé à l'est du territoire communal, dans le secteur résidentiel du Plessis Maillard, le site d'environ 1,6 ha fait face au quartier de la Minais, en appui sur la rue de la Gare qui le borde à l'Est.
Cette ancienne zone d'activités en friche offre un potentiel de renouvellement urbain vers un îlot d'habitat diversifié, en cohérence avec son environnement.

Objectifs d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifié, adaptée aux besoins, visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Créer un cœur d'îlot vert ;
- Favoriser un traitement urbain qualitatif des façades en front de voie ;
- Permettre une desserte sécurisée de l'îlot.
- Améliorer la qualité paysagère du site en l'insérant dans son environnement.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Proposer une offre de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements sociaux.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Garantir la couture avec les quartiers voisins (respect des intimités avec les riverains, harmonie paysagère notamment avec le quartier la Minais) ;
- Desservir les logements depuis la rue de la gare et créer un maillage interne nord sud permettant de relier la partie nord et la partie sud du secteur d'aménagement ;
- Favoriser les continuités piétonnes, notamment vers la rue des Oréades et vers le quartier de la Minais ;
- Garantir un traitement qualitatif des façades sur voies ;
- Favoriser la création d'un cœur d'îlot qui participera à la qualité de vie des habitants de l'îlot ;

C – Garantir la qualité environnementale
- Conforter et renforcer les espaces végétalisés en cœur d'îlot.

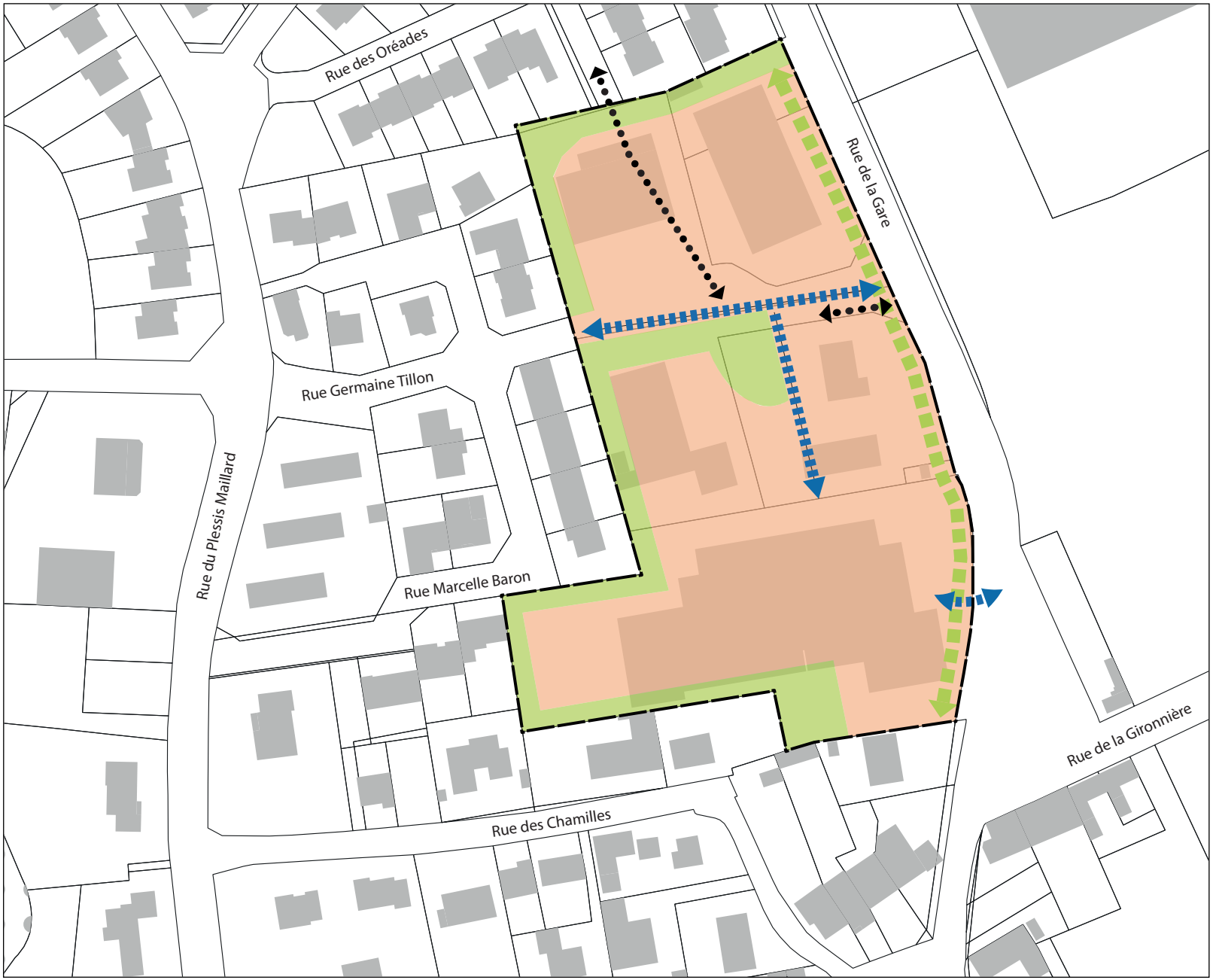
Éléments de programmation et de phasage

Temporalité de la mutation du secteur : moyen terme.

Surface totale du secteur : 1,6 hectares

Programme dédié à l'habitat :
Surface plancher minimum dédiée au logement : 8 000 m²
Nombre indicatif de logements : environ 100 logements
dont un minimum de 35 % de logements sociaux.

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE - Rue de la Gare



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

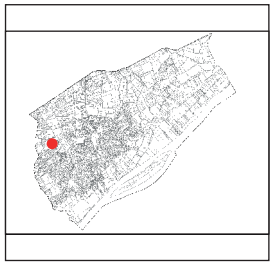
Prinicpe de continuité paysagère

N

0 100 m

ERDRE
ET LOIRE

THOUARÉ-SUR-LOIRE



Caractéristiques du site

Situé au nord-ouest du bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le site des Deux-Ruisseaux couvre une vaste superficie s'étendant sur plus de 60 hectares.
Bordant le site à l'ouest, le ruisseau du Guette Loup marque la limite communale avec Sainte-Luce-sur-Loire et à l'est le Ruisseau du Pré Poulain longe le secteur de projet.
Au nord du site on note la présence de quelques habitations anciennes isolées dans un site naturel de grande qualité environnementale (boisements, zones humides,...) et paysagère.
Le site fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dont une partie de la programmation a été réalisée au sud (tranche 1 habitat mixit, individuel, collectif, intermédiaire) et à l'est (tranche 2 à dominante d'habitat collectif).

Objectifs d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifiée visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune, adaptée aux besoins, en complémentarité avec l'offre déjà réalisée dans le cadre des premières tranches de la ZAC et en harmonie avec le tissu existant ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Créer des équipements communaux en accompagnement de l'évolution du parc de logements ;
- Créer un maillage tout modes permettant de relier le futur quartier aux secteurs résidentiels voisins, aux arrêts de transports en commun et aux sites de promenades ;
- Améliorer les déplacements entre les communes de Thouaré-sur-Loire et Sainte-Luce-sur-Loire ;
- Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site notamment les coulées vertes autour des ruisseaux.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Proposer une offre de logements diversifiée comportant 25 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables ;
- Proposer de nouveaux équipements communaux : des équipements scolaires et petite enfance sont notamment envisagés.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Création d'une voie interquartier Est/Ouest reliant la commune de Thouaré-sur-Loire à Sainte-Luce-sur-Loire ;
- Création d'un mail Nord/Sud qui rejoint le bas de vallée (le circuit du vallon) ;
- Intégration du bâti au tissu urbain existant ;
- Valorisation des coulées vertes avec l'aménagement de liaisons douces et conservation des relations visuelles avec les ruisseaux du Pré-Poulain et du Guette-Loup ;
- Conservation de la trame paysagère et des espaces paysagers ;

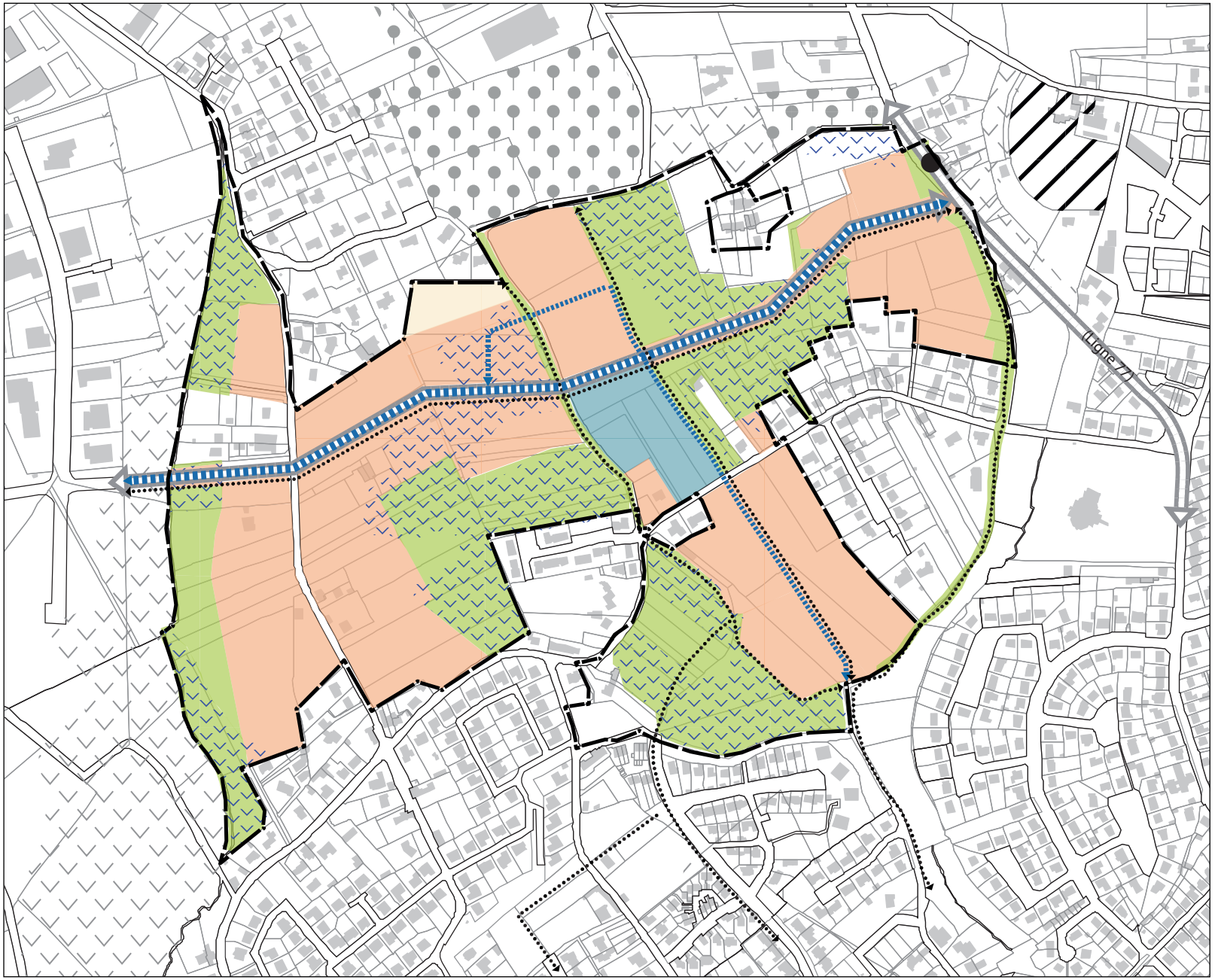
C - Garantir la qualité environnementale
- Préserver et valoriser le fort potentiel naturel (ruisseaux, haies bocagères, zones humides...).
- Prendre en compte les zones humides inscrites dans une démarche ERC.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur : 42,6 hectares

Programme dédié à l'habitat :
Objectif de surface plancher minimum dédiée au logement : 63 000 m²
Nombre indicatif de logements : environ 760 logements
dont un minimum de 25 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables
programme dédié aux équipements:
emprise foncière dédiée aux équipements : 13 000 m²

THOUARÉ-SUR-LOIRE - Les Deux Ruisseaux



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Equipement

Habitat individuel

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapprort avec l'espace public

Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat/desserte après application dela méthode ERC

Zones humides hors OAP

Boisement à protéger hors OAP

N

0 110 m

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

VERTOU

Caractéristiques du site

Le site dénommé Ouche-Catin, est situé à la frontière nord de la commune de Vertou, le long de la Route de Clisson et limitrophe de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est délimité à l'est par la route de la Fontenelle et à l'ouest par la rue du Moulin. Intégré dans un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de la Route de Clisson, le secteur se positionne à l'interface des équipements publics de Beautour et le collège René Bernier un peu plus au nord à Saint-Sébastien. Il bénéficie à proximité immédiate du groupe scolaire Henri Lesage.

Objectifs d'aménagement

Créer une nouvelle centralité de quartier à l'échelle de la Route de Clisson, événement urbain à l'échelle du futur quartier, s'articulant autour d'un vaste espace public favorisant un dialogue entre les rives nord et sud, espace de respiration à l'échelle de cet axe structurant, au croisement des rues de la Fontenelle et de la Grande Lande.
Programmer des logements diversifiés à dominante collective; les ilots encadrant l'espace public central pourront accueillir des programmes mixtes et intégrer des cellules commerciales en bordure de l'espace public.
S'inscrire dans une composition urbaine et un épannelage mettant en relief ce secteur, à l'image des réalisations récentes.
Participer à une plus grande fluidité des échanges nord/sud, notamment des voies piétons/cycles à destination des publics scolaires.

Principes d'aménagement

Servitudes
- servitude relative aux communications téléphoniques le long de la Route de Clisson

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser la production de logements et notamment sociaux;
- L'urbanisation sera réalisée principalement sous forme d'habitat collectif ou individuels groupés
- Réaliser des poches de stationnement, notamment à destination des usagers des commerces.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Créer un espace public qualitatif et paysagé, support d'un lieu de rencontre et d'échanges, future place urbaine avec commerces et services ;
- Encourager les liaisons fonctionnelles entre les rives nord et sud de la Route de Clisson afin de faire émerger un événement urbain, signal d'une centralité à l'échelle du secteur ;
- Améliorer la desserte du quartier en créant une nouvelle voie entre la rue du Moulin et la rue de la Fontenelle ;
- Les façades des futures constructions devront concourir à la qualification de cet espace public, par un ordonnancement pensé et une architecture soignée;
- Autoriser des constructions d'un gabarit varié et pensé à l'aune de l'objectif de création d'une nouvelle centralité à l'échelle de la Route de Clisson;
- Prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments afin de préserver des cœurs d'îlot et arrières verts et aérés;
- Les accès aux futures constructions devront être réalisés en plein accord avec le schéma d'aménagement global de la centralité et de son espace public central, en privilégiant ceux depuis les voies secondaires.
- Assurer les conditions optimales d'une coexistence apaisée avec les quartiers d'habitat pavillonnaire présents au sud et à l'ouest à travers un épannelage dégressif et une gestion optimale des vis-à-vis;
- Favoriser une implantation des constructions à l'alignement autour de l'espace public central et en retrait le long des axes nord-sud permettant de qualifier et de structurer l'espace public à créer.

C - Garantir la qualité environnementale
- Assurer une protection phonique pour les habitations notamment vis-à-vis des nuisances générées par la Route de Clisson;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales, au moyen de dispositifs techniques adaptés et nécessaires.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm
- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond aux normes de stationnement et du CBS définies par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

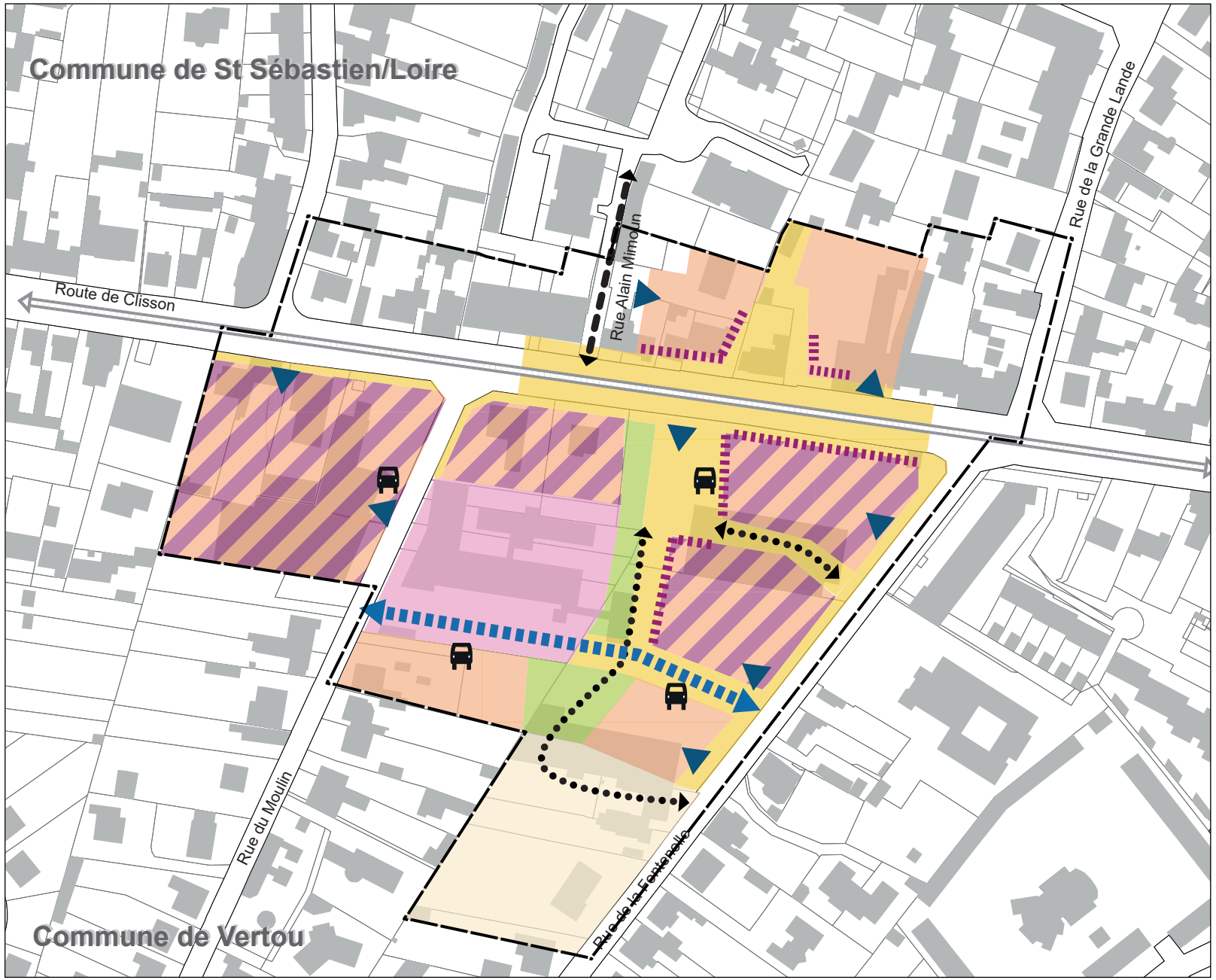
Partie vertavienne, surface totale du site : 2,5 ha

À vocation d'habitat :
- Objectif de surface de plancher minimale : 13 000 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 150 environ
- 35 % des logements seront réservés au logement locatif social

À vocation économique :
- Objectif de surface de plancher minimale :
    - 1 050 m² à destination de commerces et de services
    - 1 200 m² à destination de bureaux

L'urbanisation se réalisera par opérations successives, mais néanmoins coordonnées et cohérentes. Elles prendront en compte les orientations urbaines et paysagères définies ci-dessus, s'agissant notamment de la qualification d'un espace public central dialoguant entre les rives nord et sud.

VERTOU/SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE - Ouche-Catin



Périmètre de l'OAP

Liaisons douces existantes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à dominante tertiaire

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de dessert à créer

Principe d'accès à traiter / requalifier / créer

Axe de transport en commun

Principe de liaison douce à créer / requalifier

Stationnement

Espaces publics à structurer/conforter/créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES

Trame verte et bleue

Espaces végétalisés à préserver/conforter/créer

N

0 50 100m

Siège de Nantes Métropole :

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48

https://metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole