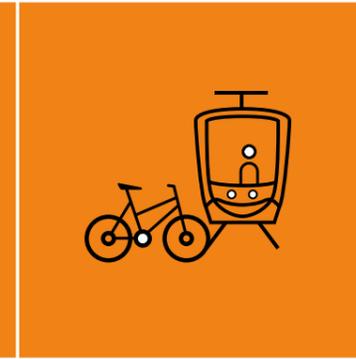
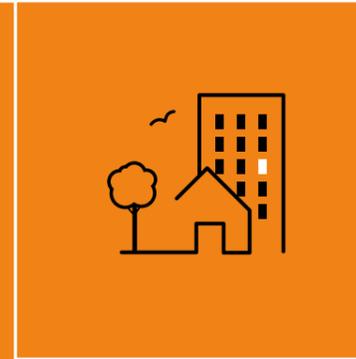


3.2.3

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT

COUËRON



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE

>>>> Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (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 ;
- Pendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le code de l'urbanisme ouvre, en outre, la possibilité de prévoir en zones U et AU du PLUm des OAP dites « de secteurs d'aménagement » ou « sans règlement » qui s'appliquent seules, c'est-à-dire en l'absence de toute disposition du règlement sur le périmètre qu'elles couvrent.

Nantes Métropole et la commune ont fait le choix d'inscrire dans le PLUm des OAP de secteurs d'aménagement qui définissent des objectifs à atteindre et donnent ainsi un cadre d'élaboration et d'instruction aux projets couverts par ces OAP.

Ces OAP de secteurs d'aménagement garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et dans cet objectif portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles comportent un schéma d'aménagement qui précise les grands principes d'organisation spatiale du secteur.

Les termes utilisés dans les OAP de secteur d'aménagement s'entendent tels que définis au lexique du règlement du PLUm ; lorsque la définition du lexique renvoie au contenu du règlement (Dispositions générales ou Dispositions particulières des zones) il n'est pas fait application de ces dispositions.

Leur périmètre est délimité au règlement graphique du PLUm (pièce n°4-2-2) et présenté dans un plan de localisation spécifique (pièce n°3-2-1).

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 devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions des annexes du PLUm.

CARACTÉRISTIQUES DU SITE 5

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 5

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE L'OAP RIVES DE LOIRE : 5

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 6

1/ QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE 6

2/ MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 7

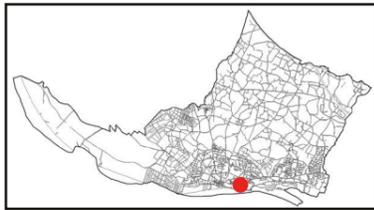
3/ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES 7

4/ LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT 7

5/ LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN 7

6/ LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 8

Caractéristiques du site



Le site, objet de l'orientation d'aménagement Rives de Loire, est situé à environ 500 m du centre ville de Couëron, le long du quai Jean-Pierre Fougerat, et s'étend en partie haute jusqu'au square de la Canche.

Il s'agit d'un secteur autrefois occupé par des activités de métallurgie, notamment pour la fabrication de produits dérivés du plomb, du cuivre et de ses alliages. A la fin des années 80, l'usine a fermé définitivement. Les bâtiments industriels du 19ème siècle, dont une tour à plomb classée monument historique, et d'anciens entrepôts restaurés qui accueillent des équipements publics, témoignent de ces anciennes activités.

La topographie du site très marquée crée deux secteurs : une partie basse au niveau de la Loire et une partie haute au contact du centre ville de Couëron, séparées par un front de taille d'environ 15m de dénivellé.

L'ambition est de créer un nouveau quartier à dominante d'habitat. Compte tenu de son environnement et de son histoire, la création de ce quartier représente des enjeux importants pour la ville de Couëron et la Métropole, qui ont fait du renforcement du lien avec la Loire l'un des axes forts du projet de territoire.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de Programmation « Rives de Loire » couvre une superficie d'environ 4,2 hectares.

Objectifs d'aménagement

L'opération d'aménagement « Rives de Loire » vise à créer sur une ancienne friche industrielle, un nouveau quartier en entrée de ville et proche de la centralité. Ce projet s'inscrit pleinement dans les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Métropole relatives au renforcement de la centralité, de lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles et de diversification de l'offre de logements.

La qualité urbaine, paysagère et architecturale constituent un enjeu majeur de l'opération d'aménagement. La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devront s'attacher à garantir l'insertion du nouveau quartier dans ce paysage ligérien en s'appuyant sur les éléments du patrimoine industriel

restaurés et, en assurant la transition avec les constructions résidentielles existantes en frange ouest.

La préservation et la valorisation du cadre paysager se fera notamment par la mise en valeur du coteau rocheux, et des espaces en partie haute où sera créé un nouveau square public offrant des vues inédites sur la Loire.

Le projet « Rives de Loire » permettra de créer de nouvelles connexions entre le centre ville et la Loire ainsi que vers les équipements publics de la Tour à plomb ; ces cheminements viendront compléter le maillage des itinéraires piétons pour rejoindre les arrêts de bus des lignes de transports en commun structurants situés dans le centre et sur le Boulevard des Martyrs de la Résistance.

La réalisation à venir de logements complète la diversification des usages du site déjà engagée avec la reconversion de bâtiments industriels vers des équipements publics.

Pour répondre aux enjeux de risque et de santé publique, la conception du projet urbain prendra en compte les contraintes de construction liées d'une part au risque inondation de la Loire et d'autre part à la pollution des sols.

Synthèse des objectifs de l'OAP Rives de Loire :

Création d'un nouveau quartier

→ à dominante d'habitat

→ intégré dans un paysage d'exception → inscrit dans le maillage des liaisons douces et développant le réseau des itinéraires piétons

→ prenant en compte le risque inondation et la pollution des sols.

Principes d'aménagement

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat s'appuyant sur l'identité des lieux en lien avec l'entrée de ville, les bords de Loire, la topographie, le coteau rocheux et la mémoire du patrimoine industriel.

Le secteur pourra être mobilisé via différences phases/tranches. Le cas échéant, une cohérence dans les aménagements est à assurer.

1/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un soin particulier à l'ensemble des façades du projet devra être porté : sur Loire, sur falaise, sur parc haut, sur la rue du Docteur Janvier.

Le projet doit s'inscrire dans le respect des voisinages pluriels qui le bordent :

- à l'Ouest, côté centralité, des typologies de maisons.
- à l'Est, côté pôle culturel de la Tour à Plomb, les anciennes nefs industrielles réhabilitées.
- au Nord, rue du Docteur Janvier, des opérations collectives plus récentes.

Il s'agira aussi de révéler le paysage d'exception dans lequel s'inscrit le futur quartier :

- favoriser des vues sur Loire pour un maximum de logements,
- préserver un panorama sur l'Estuaire depuis la partie haute du site,
- préserver des porosités visuelles depuis les espaces publics de la partie basse du site vers la falaise.

Dans ce sens, il sera privilégié :

- Des gabarits variés, cohérents avec les voisinages et la topographie du site.
- Une implantation des constructions en «peignes», entre Loire et falaise, alternant façades bâties et percées visuelle dans la profondeur du site.
- Une grande attention à porter au nouveau paysage urbain généré le long du quai Jean-Pierre Fougerat.

D'une manière générale, il conviendra de développer des surfaces extérieures

qualitatives pour les logements. Les formes urbaines développées devront faciliter l'ensoleillement pour un maximum de logements.

Pour assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'objectif pour les nouveaux bâtiments est de respecter une hauteur de référence moyenne qui ne dépasse pas R+6+attique avec des émergences ponctuelles possibles à R+8+attique.

- Sur la partie haute, l'objectif pour les nouveaux bâtiments est de respecter au maximum une hauteur équivalente à R+2+C.

- Une attention particulière devra être apportée sur le dernier niveau des constructions, notamment sur le traitement des éléments techniques qui devront s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment pour ne pas être visibles de l'espace public.

- La toiture finalise la volumétrie des bâtiments et constitue la cinquième façade. Elle est visible depuis la partie haute du site et devra faire l'objet d'un traitement qualitatif pour chaque projet immobilier.

Il est rappelé que le site d'implantation du projet est situé dans le rayon de 500 mètres du périmètre des monuments historiques de la Tour à Plomb.

Afin de garantir un cadre de vie de qualité et préserver la nature en ville :

- Les espaces non construits, hors emprises bâties et emprises publiques et voies, devront faire l'objet d'aménagements paysagers offrant dans la mesure du possible et au regard de leur localisation, des vues sur la Loire.

- La qualité et les caractéristiques des clôtures (hauteurs, matériaux, mise en œuvre, couleur, etc.) contribuent directement aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes aux piétons. Leur rôle d'interfaces, de limites est constitutif de la qualité du cadre de vie. L'ensemble des clôtures d'un îlot sera donc traité de manière cohérente et coordonnée. Les clôtures devront s'inscrire dans l'esprit, dans la conception de l'aménagement des espaces publics.

Dans la conception du projet urbain, la majeure partie haute sera aménagée en parc / espaces paysagers. La préservation du petit patrimoine industriel, notamment des ouvrages maçonnés et anciennes terrasses permettra de créer différents lieux et ambiances. Le front de taille sera mis en valeur sur la section la plus monumentale.

Afin de limiter l'impact paysager des éléments techniques :

L'objectif est d'éviter leur impact visuel en :

- enterrant et mettant sous fourreaux tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux ;
- rendant invisible depuis l'espace public les antennes et paraboles ;
- enterrant les branchements particuliers aux réseaux ;
- intégrant harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions, les transformateurs et les coffrets de distribution.

2/ Mixité fonctionnelle et sociale

La destination des constructions sera principalement à usage d'habitation permettant de créer une nouvelle offre de logements dont 25% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession abordable ou uniquement des logements locatifs sociaux (30%).

Les rez-de-chaussées pourront être ponctuellement actifs en proposant une mixité fonctionnelle (exemples : équipements d'intérêt collectif et services publics, Commerce et activités de service, etc.)

L'objectif recherché sur l'ensemble du périmètre de l'OAP est d'au moins 20 000 m² de surface plancher.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

Pour protéger les futurs habitants de la pollution liée aux anciennes activités industrielles et aux risques d'inondation, les aménagements du site et les constructions respecteront l'arrêté/les réglementations/servitudes en vigueur ainsi que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Tout projet devra prendre en compte et intégrer la gestion des risques

environnementaux.

4/ Les besoins en matière de stationnement

Les espaces de stationnement seront conçus et réalisés en tenant compte du risque inondation et/ou de la pollution du sol. Dans l'objectif de minimiser leur impact visuel et de favoriser la qualité des espaces libres, leur réalisation dans le volume construit est à privilégier (socle rez-de-chaussée ou volume en appui de la topographie).

Si un stationnement aérien ne peut être évité, les espaces correspondants feront l'objet d'un traitement paysager de qualité pour en limiter l'impact visuel, intégrant notamment la plantation d'arbres ou de haies arbustives.

Le dimensionnement des espaces de stationnement tiendra compte des besoins estimés pour les futurs habitants, de la réglementation sur le logement social ainsi que des stationnements disponibles sur l'espace public et des parkings situés à proximité.

La gestion collective des places de stationnement, avec un droit d'usage pour les copropriétaires, est recommandée pour permettre une bonne rotation des places de stationnement.

Les dispositifs innovants visant à la mise en commun de véhicules, privés ou appartenant à la copropriété, seront favorisés (auto partage).

Les projets tiendront également compte des besoins de stationnement des deux roues non motorisés en prévoyant des espaces sécurisés dédiés, dimensionnés au regard des besoins et accessibles facilement depuis les emprises publiques et voies.

5/ La desserte par les transports en commun

L'aménagement des liaisons douces devra être conçu afin de permettre l'accès aux arrêts des transports en commun qui sont situés dans le centre et sur le Boulevard des Martyrs de la Résistance.

6/ La desserte des terrains par les réseaux

Afin de tenir compte de la topographie du site, l'accessibilité des constructions

devra être étudiée à partir du quai JP Fougerat pour la partie basse ; à partir du futur prolongement de la rue du Docteur Janvier sur la partie Haute.

Les accès des constructions sur voie publique ou privée devront être limités et/ou regroupés.

Afin de limiter l'impact de la voiture et prendre en compte l'objectif d'optimisation des espaces, les accès qui desserviront les terrains, seront dimensionnés au regard de la destination des constructions qui doivent y être édifiées tout en permettant l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être desservies par les services urbains (eau potable, réseau collectif d'assainissement : eaux usées, eaux pluviales),

Toute construction nouvelle devra permettre le stockage des déchets en attente de collecte en réservant d'une part des locaux de stockage des bacs dans les bâtiments et d'autre part des aires de présentation des bacs, directement accessibles depuis la voie de circulation du véhicule de collecte.



-  Périmètre de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Espaces ouverts au public à structurer/ à conforter/ ou à créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Voirie à requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Principe de perméabilité visuelle (sur toute ou une partie de la hauteur)
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe d'espaces à dominante végétale ou paysagère à préserver, à conforter ou à créer
-  Boisement à protéger





Siège de Nantes Métropole :

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48