

3.2.2

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

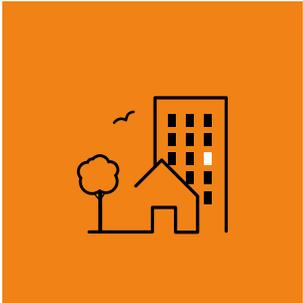
SECTORIELLES

> PROJET DE MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE N°4

DOCUMENT  
RÉGLEMENTAIRE







## >>>> 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 m2 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.



# >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

## Sommaire

OAP sectorielles de Basse-Goulaine.....	9
OAP sectorielles de Bouaye.....	23
OAP sectorielles de Carquefou.....	27
OAP sectorielles de Couëron.....	31
OAP sectorielles de La Chapelle-sur-Erdre.....	35
OAP sectorielles de La Montagne.....	47
OAP sectorielles de Mauves-sur-Loire.....	51
OAP sectorielles de Nantes.....	57
OAP sectorielles de Orvault.....	101
OAP sectorielles de Le Pellerin.....	105
OAP sectorielles de Rezé.....	113
OAP sectorielles de Saint-Aignan de Grand Lieu.....	117
OAP sectorielles de Saint-Herblain.....	121
OAP sectorielles de Saint-Sébastien-sur-Loire.....	139
OAP sectorielles de Sautron.....	145
OAP sectorielles de Les Sorinières.....	153
OAP sectorielles de Thouaré-sur-Loire.....	157
OAP sectorielles de Vertou.....	161

Ce document expose l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont modifiées ou créées par le projet de Modification Simplifiée n°4 du PLUm. A l'issue de l'approbation de la Modification simplifiée n°4, chaque livret communal d'OAP sectorielles, dont la version opposable peut être consultée en ligne (adresse : <https://metropole.nantes.fr/plum>), sera actualisé pour tenir compte de l'ensemble des modifications apportées à ces OAP.



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

### **Basse-Goulaine**

La Champagnère

Croix des Fosses

Hamelin

Rue Busson Billault Nord

Rue Busson Billault Sud

Rue de la Grillonnais

### Caractéristiques du site



Le site d'1,2 hectare se situe à l'entrée sud du centre-ville. Il est desservi sud par les transports en commun dans sa partie sud, et se positionne comme la porte d'entrée du centre. C'est une zone mixte comportant de l'habitat, du commerce et des services, au contact d'un espace boisé classé privé.

### Objectifs d'aménagement

- Offrir des logements à dominante d'habitat collectif en entrée du centre-ville ;
- Gérer les transitions avec l'habitat individuel ;
- Favoriser la production de logements sociaux ;
- Permettre le maintien des commerces et services existants ;
- Qualifier l'entrée de ville en offrant une façade urbaine valorisée ;
- Requalifier l'espace public en autorisant une sur-largeur de trottoir avec effacement des réseaux.

### Principes d'aménagement

#### *Servitudes*

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

#### *A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer l'urbanisation sur deux îlots distincts séparés par la rue des Landes de la Plée ;
- Privilégier l'implantation d'habitat collectif à l'ouest ;
- Dédier la partie est à de l'habitat collectif, des commerces et/ou des services.

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

- Traiter ces îlots dans un plan d'ensemble ;
- Prendre en considération l'habitat pavillonnaire environnant à l'ouest afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère ;
- Prendre en considération les boisements à l'est garant d'une qualité paysagère lors de l'urbanisation de l'îlot ;
- Créer des accès à l'îlot est Rue des landes de la Plée ;
- Assurer un traitement qualitatif des façades situées rue des landes de la Plée sur l'îlot est.

#### *C - Garantir la qualité environnementale*

- Garantir une gestion des eaux pluviales efficace par des dispositifs techniques adaptés.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 1,2 ha

#### A vocation d'habitat :

- objectif de surface de plancher minimale : 2 200 m<sup>2</sup>
- objectif de nombre de logements à créer : 31 environ
- 35% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Axe de transport en commun
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur avec mixité des programmes
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Voirie à requalifier
  -  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
  -  Espaces publics à structurer/conforter/créer
  -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif

### Caractéristiques du site



Le site d'1,8 hectare s'inscrit à proximité des commerces, équipements et services et du secteur de la Grillonnais récemment urbanisé. Il est actuellement constitué d'un tissu urbain pavillonnaire d'époques différentes, propre à se renouveler au fil du temps. Il constitue l'un des îlots privilégiés pour la poursuite du renouvellement en centre-ville.

### Objectifs d'aménagement

- Offrir des logements diversifiés à dominante d'habitat collectif à proximité immédiate des commerces, services et équipements du centre ville ;
- Favoriser la production de logements sociaux ;
- Gérer la transition avec l'habitat pavillonnaire par une implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale ;
- Composer l'espace dans un projet alliant la production de logements avec un cadre végétal sur les parties arrières des parcelles.

### Principes d'aménagement

#### *Servitudes*

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

#### *A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- l'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat à dominante collective ;
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- l'implantation des constructions cherchera à rythmer le paysage urbain, évitera l'effet de barre et offrira des perméabilités visuelles sur le cœur de l'îlot ;
- les accès des opérations se feront de manière privilégiée depuis la rue de la Croix des Fosses.

#### *C - Garantir la qualité environnementale*

- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- Permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'îlot : 1,8 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 7 920 m<sup>2</sup>
- Objectif de nombre de logements à créer : environ 90
- 35% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.

Afin d'atteindre les objectifs et principes d'aménagement définis en termes de qualités, de cadre de vie, de fonctionnement et d'usage, les opérations présenteront une taille suffisante et porteront sur l'intégralité d'un sous-îlot tel que précisé ci-dessous (cf. partie graphique de la présente OAP) :

- sous-îlot A : SP minimale = 1 040 m<sup>2</sup> soit environ 8 logements
- sous-îlot B : SP minimale = 1 200 m<sup>2</sup> soit environ 12 logements
- sous-îlot C : SP minimale = 645 m<sup>2</sup> soit environ 5 logements
- sous-îlot D : SP minimale = 1 500 m<sup>2</sup> soit environ 20 logements
- sous-îlot E : SP minimale = 1 635 m<sup>2</sup> soit environ 21 logements
- sous-îlot F : SP minimale = 1 900 m<sup>2</sup> soit environ 24 logements



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de projet à proximité de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Voirie à requalifier
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer

### Caractéristiques du site



Le site est accessible par une liaison douce rue Hamelin, au croisement de la rue de l'Ouche aux Roux. Il se situe dans un quartier d'habitation. L'OAP côtoie en partie des jardins en fond de parcelle de forme rectangulaire.

Les maisons sont implantées en retrait par rapport à la voie et sont généralement de type pavillonnaire en R+1. L'environnement est de qualité. De nombreux boisements sur le site et en périphérie garantissent une grande qualité paysagère.

### Objectifs d'aménagement

Permettre l'urbanisation du secteur en favorisant la construction de logements dans une diversité de formes et de typologies en tenant compte des formes urbaines existantes.

### Principes d'aménagement

#### *Servitudes*

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

#### *A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Diversifier l'offre de logements en proposant des logements de type individuel ;
- Favoriser la production de logements sociaux.

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

- Planter le logement en tenant compte des formes urbaines existantes ;
- Interdire les toitures ayant une pente supérieure à 26° ;
- Privilégier des hauteurs maximales et gabarits au regard des constructions existantes et environnement paysager de qualité ;
- Définir un plan de composition d'ensemble répondant à des objectifs de désenclavement et d'optimisation du foncier ;
- Assurer un lien avec l'arrêt de circuit scolaire rue Hamelin ;
- Créer des liaisons douces et des voies d'accès à l'intérieur de l'îlot en prenant en compte la liaison douce existante ;
- Créer ou requalifier un carrefour au croisement de la liaison douce rue Hamelin au réseau viaire existant afin de faciliter l'accès au site.

#### *C - Garantir la qualité environnementale*

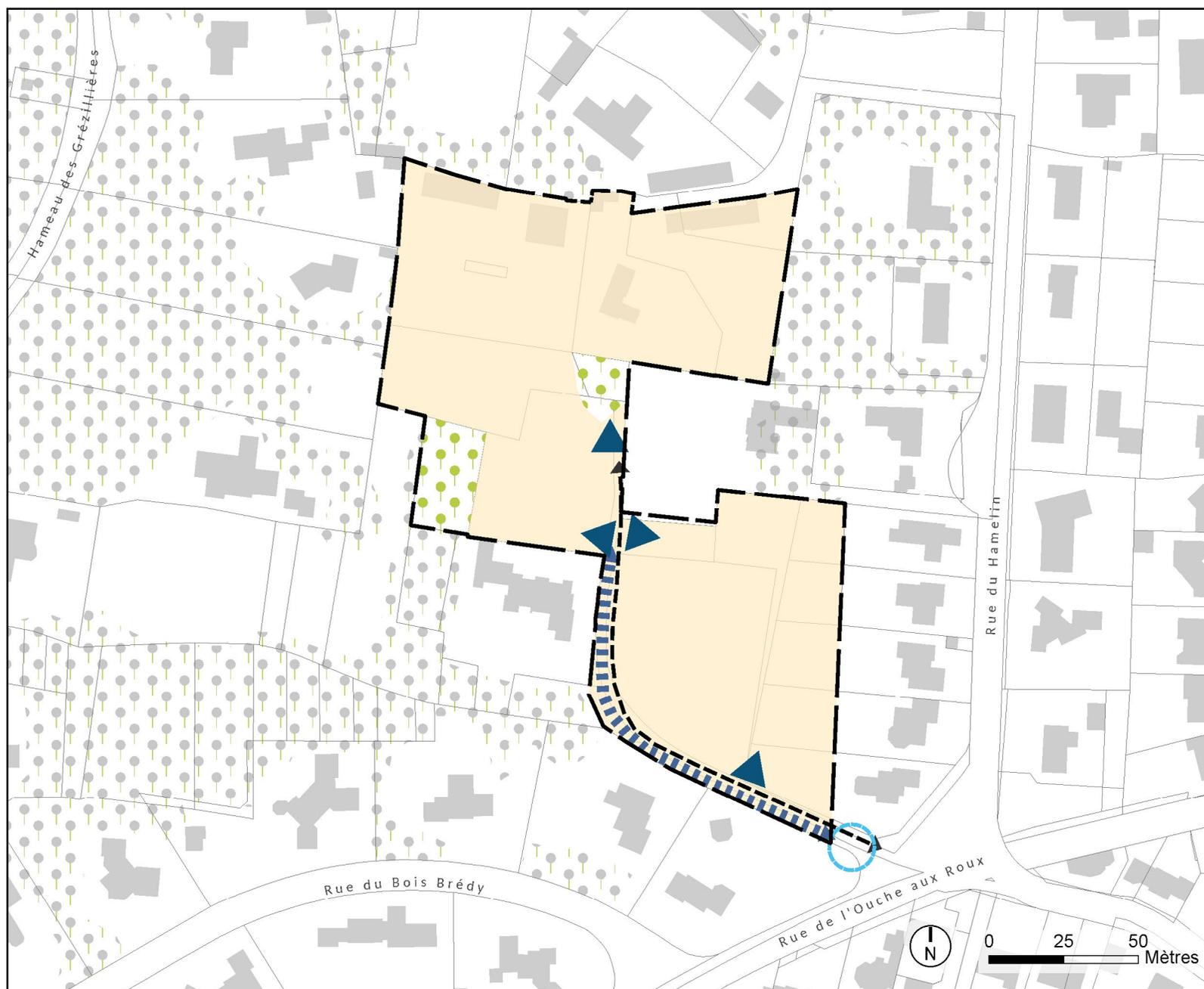
- Garantir une qualité environnementale en préservant les différents boisements bordant le site (patrimoine végétal) ;
- Préserver la liaison douce existante le long du boisement ;
- Tenir compte des espaces verts de qualité, notamment les boisements au centre et à l'ouest et la haie bocagère au sud.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 2 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 1 500 m<sup>2</sup>
- Objectif de nombre de logements à créer : 20 maisons environ
- 35% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
-  Liasons douces existantes
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de desserte à créer
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Boisement à protéger

### Caractéristiques du site



Le site de 2 hectares s'inscrit au cœur du bourg de Basse-Goulaine, au contact des commerces, équipements et services. Il est actuellement constitué d'un tissu urbain mixte d'habitat individuel et collectif qui fait l'objet d'un renouvellement depuis plusieurs années. Il constitue l'un des îlots essentiels du renouvellement en centre-ville.

### Objectifs d'aménagement

Poursuivre le renouvellement urbain à l'image de ce qui est déjà engagé sur cet îlot, en privilégiant l'habitat collectif.

### Principes d'aménagement

#### Servitudes

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir des logements à proximité immédiate des commerces, services et équipements du centre-ville ;
- Favoriser la production de logements sociaux ;
- L'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat diversifié, individuels et collectifs, à l'image des opérations récentes de renouvellement urbain ;
- La composition de la façade urbaine au contact de la rue Busson Billault marquera un front urbain de centralité ;

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

- la qualité architecturale des constructions s'inscrira avec les différents éléments de patrimoine jouxtant l'îlot ;
- dans la partie "A", l'accès aux opérations sera assuré par les voies existantes ;
- dans la partie "B", outre les éléments de voirie existants, une liaison est-ouest sera assurée, reliant la rue Busson Billault et l'avenue des Nouelles.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- Permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

### Éléments de programmation et de phasage

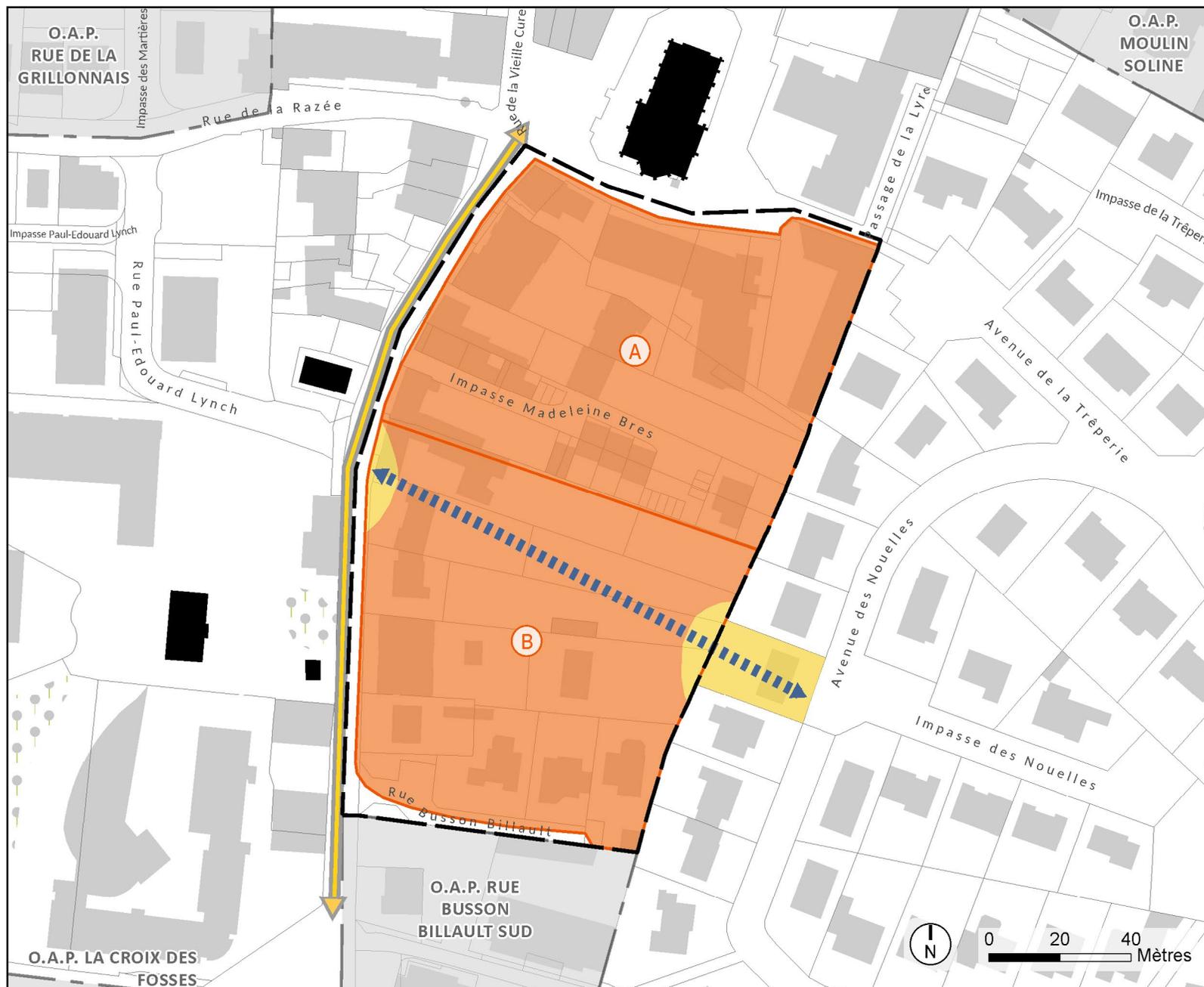
Surface totale de la zone : 2 ha

#### A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 12 500 m<sup>2</sup>
- Objectif de nombre de logements à créer : 120 environ
- 35% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.

#### Deux parties composent l'îlot :

- une partie "A" dans laquelle les opérations viendront poursuivre le renouvellement urbain engagé;
- une partie "B", au sud, qui se réalisera par le biais d'un seul projet visant à assurer une urbanisation cohérente de la zone.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Voirie à requalifier
- Principe de desserte à créer
- Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Patrimoine à préserver

### Caractéristiques du site



Le site de 0,6 hectare est situé à proximité des commerces, services et équipements du centre-ville.

Dans le projet global de renouvellement urbain du centre, il s'inscrit en transition avec les secteurs ciblés rue Busson Billault dans sa partie nord, rue de la Croix des Fosses et rue de la Lande de la Plée. Situé sur un îlot déjà inventorié dans le précédent document d'urbanisme, la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation participe au renouvellement urbain de la centralité goulainaise.

### Objectifs d'aménagement

Poursuivre le renouvellement urbain de la centralité en favorisant la mixité sociale et l'insertion dans le cadre bâti, paysager et environnemental.

### Principes d'aménagement

#### *Servitudes*

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

#### *A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- l'urbanisation comprendra à la fois des constructions à usage d'habitat à dominante collectif et de locaux destinés à accueillir des commerces et services.
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- la composition de la façade urbaine au contact de la rue Busson Billault sera marqué par l'aménagement d'un espace public ;
- l'implantation et les façades des constructions mettront en valeur la qualité de cet espace ;
- la desserte de l'îlot sera assurée par un accès entrée/sortie à partir du croisement des rues Busson Billault, de la Croix des Fosses et de la Lande de la Plée ;
- une liaison douce transversale reliera ce carrefour à l'avenue des Nouëlles ;
- favoriser le contact avec l'espace public par l'aménagement d'un espace végétalisé ;
- mettre en valeur la façade urbaine du projet par une composition architecturale de qualité.

#### *C - Garantir la qualité environnementale*

- garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

### Éléments de programmation et de phasage

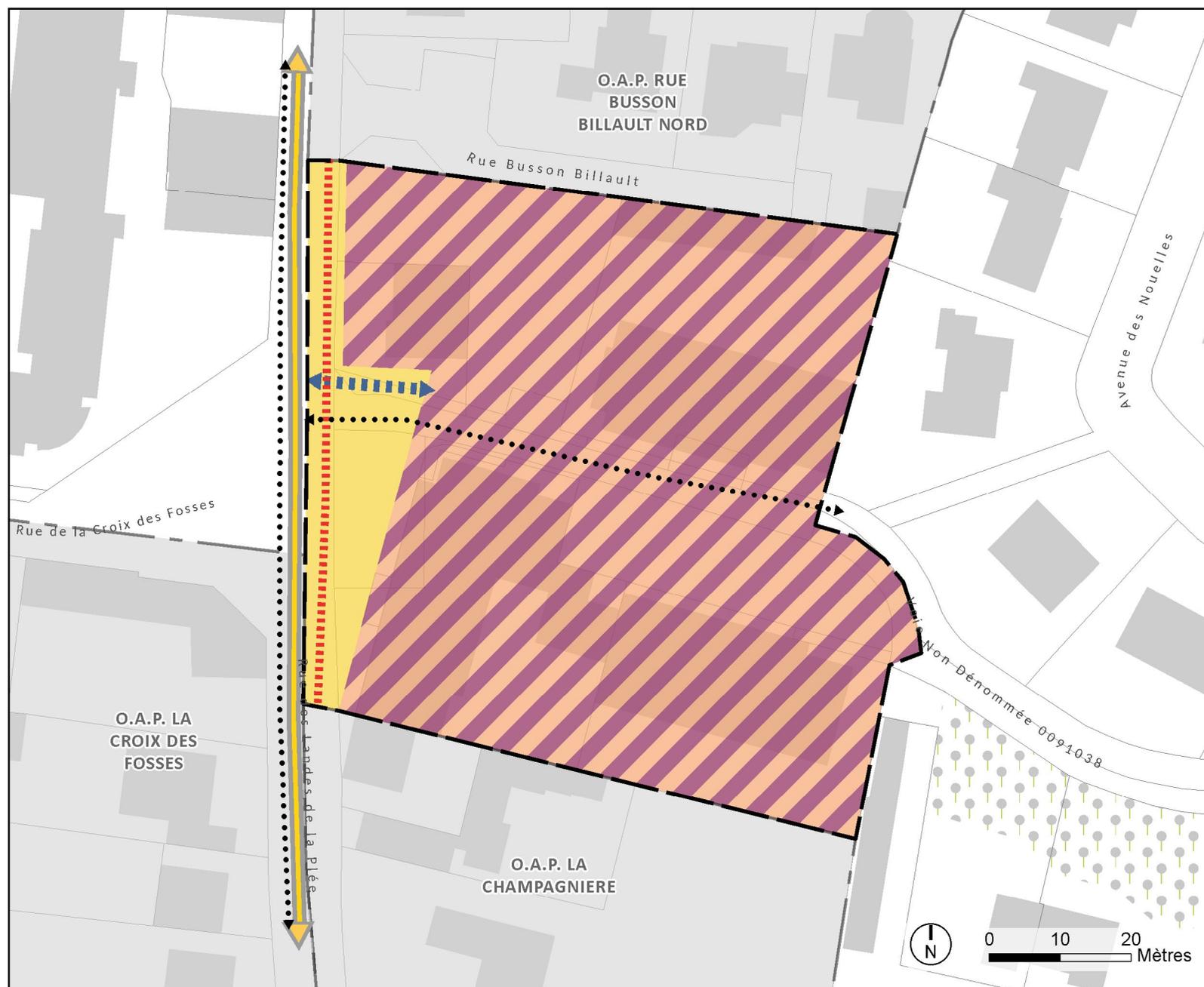
Surface totale de l'îlot : 0,6 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 3 400 m<sup>2</sup>
- Objectif de nombre de logements à créer : 60 environ
- 35% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.

A vocation commerciale :

- Objectif de surface de plancher minimale : 500 m<sup>2</sup>



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de projet à proximité de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur avec mixité des programmes
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Voirie à requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif

### Caractéristiques du site



Le site de 2,8 ha s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain du centre-ville, dans la suite de l'opération réalisée dans le parc de la Grillonnais, face à la nouvelle mairie.

Sa situation au contact du transport en commun structurant (ligne Chronobus C9) et à proximité des commerces, équipements et services en fait un lieu privilégié de ce renouvellement.

### Objectifs d'aménagement

Offrir des logements diversifiés à dominante d'habitat collectif et à proximité des commerces, services et équipements du centre-ville.

### Principes d'aménagement

#### Servitudes

- Le secteur est soumis à des normes d'isolation phonique liées au classement des infrastructures des transports terrestres de catégorie 3 (100m) de la VM 119.

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- l'urbanisation sera réalisée de façon privilégiée sous forme d'habitat collectif ;
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- composer une façade urbaine de qualité, sans pour autant favoriser une implantation systématique parallèle à la rue du Grignon ;
- permettre les respirations et/ou les espaces visuels ;
- la composition de façade urbaine au contact de la rue du Grignon veillera à éviter l'effet de barre et proposera des perméabilités vers l'intérieur de l'îlot ;
- l'implantation et l'orientation des constructions tiendront compte de la topographie du site et offriront des vues sur les boisements et prairies qui font face à l'îlot.
- sur la partie ouest de l'îlot, les constructions, dans leur architecture et leur implantation, veilleront à mettre en valeur le bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au titre du PLU et veilleront au maintien du mur de clôture en pierre et végétalisé ;
- sur la rue du Grignon, l'accès sera limité par la rue de la Grillonnais ;
- une autre desserte en sens unique sera organisée entre la rue de la Razée et la rue de la Vieille Cure, via l'impasse des Martières ;
- de plus, des perméabilités piétonnes permettront une desserte de l'îlot en direction des équipements publics, commerces et services.

#### C – Garantir la qualité environnementale

- préserver et mettre en valeur les espaces végétalisés et boisés en cœur d'îlots ;
- garantir une gestion efficace des eaux pluviales par l'emploi de dispositifs techniques adaptés ;
- permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 2,8 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 7 300 m<sup>2</sup>
- Objectif de nombre de logements à créer : 90 environ
- 35% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
  -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
  -  Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Bouaye**

Versaine Perrée



### Caractéristiques du site

Situé en face de la place du Marché, entre la rue de la Gare, l'allée Versaine Perrée et la rue des Essarts, le secteur constitue une zone pavillonnaire mutable au sud de la Place des Echoppes. Il constitue une interface entre les dynamiques du centre ville et

de la gare et un tissu moins dense.

### Objectifs d'aménagement

En vis-à-vis du Marché et de la Médiathèque, il est proposé de favoriser le renouvellement urbain pour permettre l'accueil de logements sur ce site stratégique, à proximité immédiate d'un mail avec des espaces verts publics, support d'usages. Ce secteur participera à un apport de population 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

- Proposer une offre de logements permettant l'accueil de nouvelles populations et favorisant le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Privilégier l'implantation de logement intermédiaire et/ou collectif afin de proposer une nouvelle offre d'habitat entre la gare et le centre-ville.
- Étudier l'opportunité de réaliser une opération mixte, équipement public et/ou logements neufs pour répondre au besoin d'extension de la médiathèque.

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

- Activer la place du Marché en densifiant le tissu urbain à proximité ;
- Favoriser des formes urbaines denses horizontales en garantissant l'insertion du projet au sein d'un tissu pavillonnaire ;
- Apporter de la végétalisation à la Rue de la Gare en implantant les constructions en retrait ;
- Prolonger la voie de desserte par un cheminement doux reliant la rue de la Gare à l'allée Versaine Perrée ;
- Développer les liaisons douces pour améliorer la connexion entre la place du marché et la

place des Echoppes ;

- Travailler sur l'intégration du stationnement pour limiter son impact visuel ;
- Valoriser les façades rue de la Gare.

#### 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 arbres existants les plus qualitatifs à l'échelle de l'îlot.

### Éléments de programmation

Programme :

Surface du site : 4 000 m<sup>2</sup>

Programme :

Surface de plancher minimum : 1200 à 2 500 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 15 à 30 logements environ selon la réalisation d'un équipement public.

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur avec mixité des programmes
-  Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Principe de continuité paysagère
-  Boisement à protéger
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Arbre isolé à protéger



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Carquefou**

Rond point de Belle Etoile

## Caractéristiques du site



Le secteur du rond point de Belle étoile, situé croisement des entrées de villes Nord de Thouarés-sur-Loire et Sud de Carquefou, se développe autour du giratoire de part et d'autre de la route de Paris (VM723), axe d'intérêt métropolitain qui relie les communes du quadrant nord-est de de la Métropole nantaise à sa centralité. Ce carrefour articule les déplacements entre les deux rives de l'axe, il relie l'allée des Sapins qui dessert les zones d'activités Carquefoliennes de Belle étoile, à la rue des étangs vers les zones d'activités Thouaréennes.

Vieillissant, désorganisé et pour partie en cours de mutation, ce secteur peu perméable aux modes actifs est occupé par des activités diverses, dont des activités de services et de restauration à destination des usagers et des riverains des zones d'activités environnantes.

## Objectifs d'aménagement

- Organiser la mutation future du secteur en renforçant sa vocation de pôle de service dédié aux secteurs d'activités environnants ;
- Favoriser les déplacements actifs dans le secteur, notamment la traversée du carrefour permettant de relier les deux rives de l'axe ;
- Favoriser la requalification urbaine qualitative le long de l'axe, en renforçant l'effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants
- Favoriser la mutation en densification, dans un souci d'économie d'espace

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Permettre le maintien des activités de restauration, de services aux entreprises, hôtellerie, présents sur ce secteur;
- Conforter l'offre de mixité des zones d'activités du secteur

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

- Permettre l'implantation d'un bâtiment signal en émergence, au sud-ouest du giratoire ;
- Créer une liaison douce sécurisée afin de relier les deux rives de l'axe ;
- Requalifier le carrefour afin de permettre la circulation sécurisée de tous les modes de déplacements
- Implanter les constructions en front urbain le long de l'axe et implanter les éléments les moins qualitatifs à l'arrière des constructions (stockage, stationnement,...)

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Conforter les espaces naturels existants ;
- Conforter la continuité paysagère qui relie Antarès à Belle étoile, au nord est du carrefour;
- Favoriser le développement de coeurs d'îlots végétalisés fonctionnels, participant à la qualité d'usage du site, à la lutte contre le réchauffement climatique.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 16 ha

Programme dédié à l'activité économique



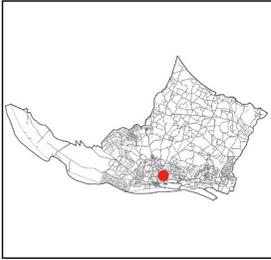


## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Couëron**

Paul Langevin

## Caractéristiques du site



À proximité immédiate du centre-ville, ce secteur est constitué d'anciens terrains agricoles et de fonds de parcelles. Il englobe aussi l'emprise d'un supermarché, une station de lavage, un parking public, ainsi que des cabinets médical, notarial et dentaire. Le site présente une topographie particulière, en pente descendante du nord-est (office notarial) vers le sud-ouest (école primaire). On trouve en périphérie de ce secteur les équipements sportifs et scolaires structurants de la commune.

## Objectifs d'aménagement

Le secteur est stratégique pour le renouvellement urbain compte tenu d'une proximité immédiate d'équipements communaux (école et mairie), de ligne de transports en commun, de commerces et services du centre-ville. Dans une logique de renforcement de la mixité urbaine et sociale, d'une optimisation des emprises foncières, ce secteur a vocation à accueillir un nouveau quartier mixte (habitat/services et commerces/équipements) confortant la centralité de Couëron.

L'urbanisation de ce site permettra également d'affirmer et de requalifier l'entrée de ville vers le centre-ville au croisement des boulevards Langevin, Blancho et de la rue A. Olivier.

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire en priorité le long de la rue A. Olivier et sur les boulevards Langevin et Blancho;
- Diversifier l'offre de logements individuels afin de maintenir une offre en accession abordable;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des potentiels secteurs de renouvellement urbain;
- À proximité du lotissement du Clos du Parc, situé à l'est de l'OAP, l'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés sera privilégié ;
- Les rez-de-chaussées des constructions implantées sur le boulevard Paul Langevin pourront accueillir des activités (hors commerce);
- Le projet devra être conçu en tenant compte de la nécessité de maintenir une offre de stationnement public équivalente à l'existant afin de répondre, notamment aux besoins des pôles d'équipements situés à proximité ;
- La partie sud-ouest du secteur pourra accueillir l'extension du groupe scolaire situé au sud (rues A. Olivier / du professeur Jean Bernard) ;
- À proximité du collège situé au sud, une emprise foncière pourra être réservée pour l'accueil d'un nouvel équipement sportif, si besoin ;
- La partie est du secteur pourra accueillir des équipements/services médicaux (ex : pôle médical).

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

- Prendre en compte la topographie du site dans la conception du projet urbain et architectural;
- Les constructions donnant sur le boulevard Langevin et la Rue A. Olivier devront être conçues en travaillant sur un séquençement des façades pour éviter des effets corridor et permettre des perméabilités; une diversité des hauteurs et un rythme sur des façades donnant sur rue devront être recherchés;
- Prendre en compte la liaison douce nord sud favorisant l'accès des piétons aux équipements scolaires, sportifs et aux arrêts de transport en commun
- Développer, dans le même esprit, un cheminement est/ouest.
- Ce secteur (périmètre de l'OAP) devra être desservi par des accès à créer à partir du boulevard Langevin, de la rue Alexandre Olivier et de la rue Jean Jaurès. Ces accès devront permettre d'irriguer les quatre sous-secteurs (A, B, C, D) jusqu'au cœur d'îlot. La desserte interne devra être étudiée de manière globale et cohérente sur chaque secteur de l'opération.

En cas de phasage des opérations sur le périmètre de l'OAP, il conviendra de présenter le plan de desserte de l'ensemble du secteur (A, B, C ou D) à urbaniser.

- Recomposer le quartier en matière de déplacements (organiser le stationnement, assurer les continuités piétonnes, limiter la circulation en cœur d'îlot).

## *C - Garantir la qualité environnementale*

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain
- Conforter et renforcer la qualité des espaces verts tout en travaillant sur leurs usages (square, etc);
- Préserver les arbres les plus intéressants de la haie existante.
- Créer deux liaisons douces paysagères structurantes nord / sud et est/ouest. Ces liaisons permettront de travailler l'urbanisation à l'échelle du piéton.
- Préserver et aménager les continuités paysagères en s'appuyant sur les haies, boisements existants.
- Prendre en compte le risque d'inondabilité lié aux eaux pluviales dans la conception du projet urbain. Une étude hydraulique confortera l'urbanisation d'une partie du secteur de l'îlot C.

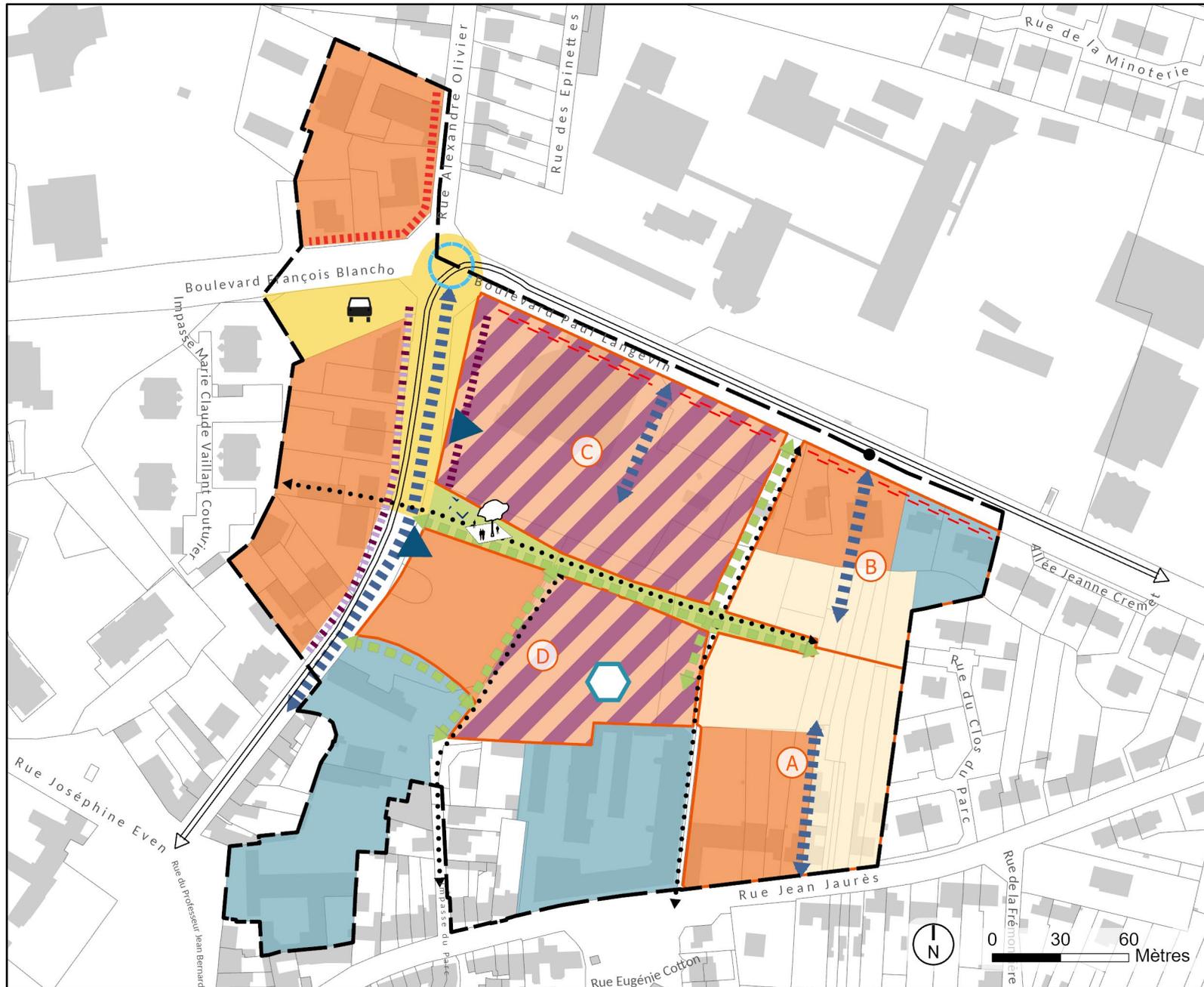
## Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP: 7,2 hectares

Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 12 000 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 170

25% minimum de logements sociaux et 10% de logements en accession abordable.



- Périimètre de l'OAP
  - Arrêt de transport en commun
  - Zone humide périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
  - Secteur à vocation d'équipement
  - Linéaires avec mixité d'activités en RDC
  - Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
  - Equipement à créer
  - Activité de loisirs
  - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Principe de desserte à créer
  - Carrefour à requalifier/créer
  - Principe d'accès à créer
  - Stationnement
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
  - Séquencement des façades
  - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Principe de continuité paysagère
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  - Zones Humides

## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

### **La Chapelle-sur-Erdre**

Chêne vert

Martin Luther King

Métairie-Rouge

Place de la République

Rue des réfractaires au STO

## Caractéristiques du site



Cet îlot situé à moins de 700 m du centre ville, est localisé dans un secteur de renouvellement urbain qui a vu se développer récemment des opérations d'habitat mixte sur la rue Mendès France et sur la rue Le Guyader.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Assurer la protection du boisement repéré au sud de l'îlot B.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 10 600 m<sup>2</sup>

Surface plancher minimum : 2 800 m<sup>2</sup>

Ilot A : 1 800 m<sup>2</sup> de surface plancher minimum soit environ 27 logements

L'îlot A devra sortir en une seule opération d'aménagement.

Ilot B : 2 000 m<sup>2</sup> de surface plancher minimum soit environ 23 logements

Nombre indicatif de logements : 50

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables

## Objectifs d'aménagement

- Organiser et structurer une opération d'habitat mixte au cœur d'un quartier en renouvellement urbain ;
- Organiser le maillage du quartier par des liaisons douces cycles / piétons.

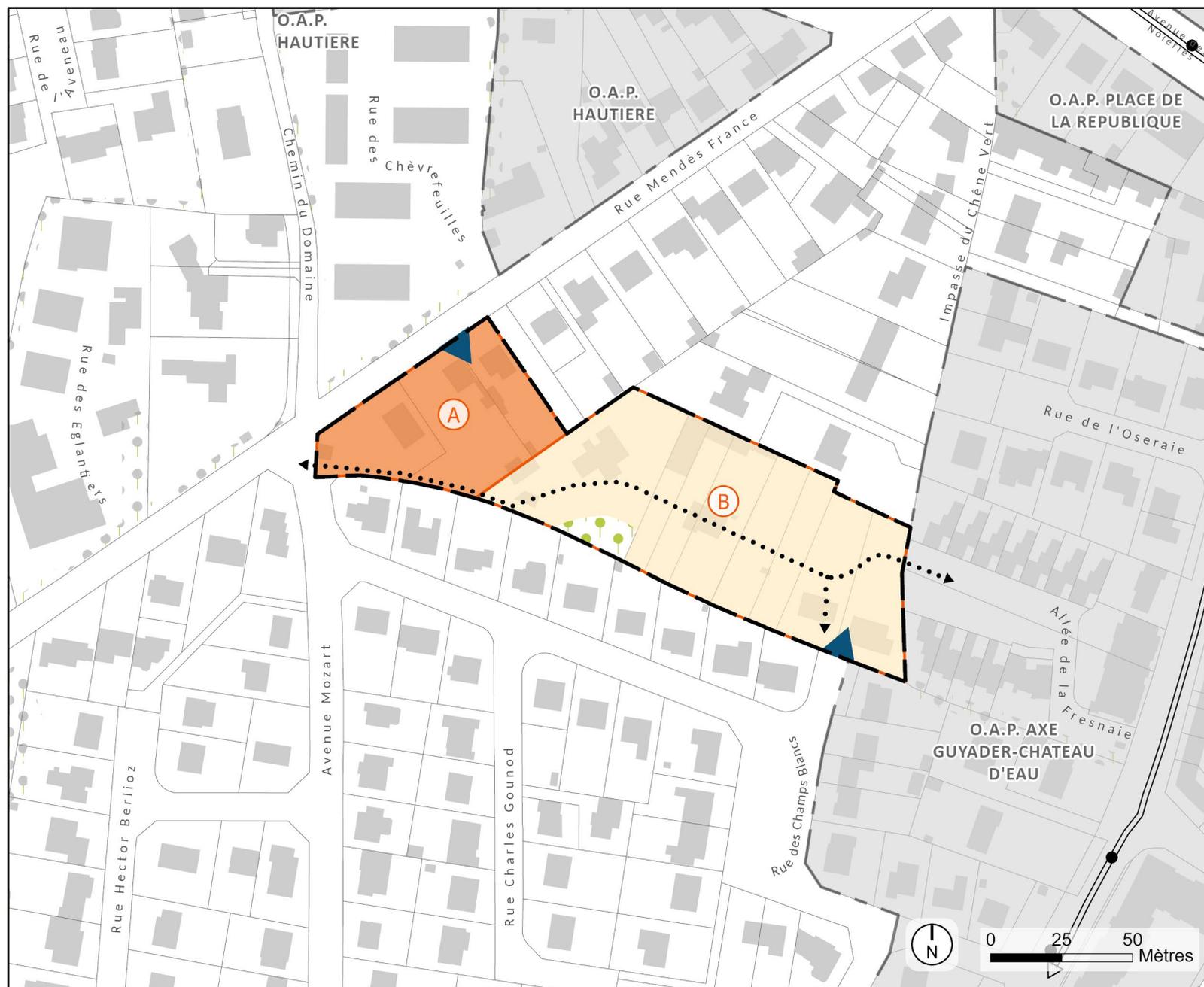
## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

Création de logements diversifiés comportant 45 % de logements locatifs sociaux minimum dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable.

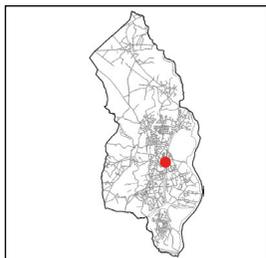
*B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

- Créer un front urbain de qualité le long de l'axe structurant Mendès France et rechercher une cohérence architecturale avec les constructions situées face à l'opération ;
- Implanter du logement collectif en façade dans l'îlot A, le long de la rue Mendès France ;
- Assurer la transition avec les quartiers environnants en développant de l'habitat individuel groupé dans l'îlot ;
- Une voie de desserte automobile traverse l'îlot afin de rationaliser les accès et déplacements et vient connecter la rue Mendès France à la rue des champs blancs ;
- Une liaison douce cycles/piétons traverse l'îlot et le connecte aux rues Mendès France, Champs Blancs et Fresnaie, maillant ainsi le quartier ;
- Le débouché de la liaison douce sur les rues Mendès France et Mozart est aménagé pour sécuriser les circulations.



- Périmètre de l'OAP
  - Secteur de projet à proximité de l'OAP
  - Arrêt de transport en commun
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  - Secteur d'habitat à dominante de logements individuels
  - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Boisement à protéger

## Caractéristiques du site



Cet îlot est situé en plein centre-ville à moins de 300 mètres de l'Hôtel de Ville bordé par la rue des Noieries à l'Ouest et la rue Martin Luther-King à l'est.

Cet îlot est occupé en partie par un garage automobile.

## Objectifs d'aménagement

- Organiser le renouvellement urbain pour y développer une opération d'habitat comportant des commerces en rez-de-chaussée ;
- Valoriser l'entrée du cœur de ville ;
- Garantir la protection et l'intégration des bâtiments anciens protégés.

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Créer une opération d'habitat diversifié offrant au minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum de logements abordables ;
- L'îlot A sera composé d'habitat diversifié à dominante collective et l'îlot B d'habitat diversifié de type logements intermédiaires, individuels groupés ou individuels.

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

- Structurer le front urbain sur la rue Martin Luther King par de l'habitat collectif s'intégrant aux bâtiments protégés ;
- Soigner la "greffe" entre l'habitat ancien protégé et les bâtiments contemporains ;
- Assurer une transition avec l'habitat pavillonnaire à l'arrière par de l'habitat groupé d'une hauteur inférieure ( $H1 \leq 7$  m) ;
- Aménager une liaison douce traversante de qualité depuis la rue Martin Luther King jusqu'à la rue des Noieries ;
- Réserver la création des liaisons traversantes exclusivement aux modes doux
- Différencier les accès à l'habitat collectif via la rue Martin Luther King ; accès de l'habitat diversifié par la rue des Noieries par une voie traitée sur le principe d'une cour urbaine ;
- Regrouper le stationnement en cœur d'opération pour l'îlot B.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert partagé.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 10 100 m<sup>2</sup>

Programme :

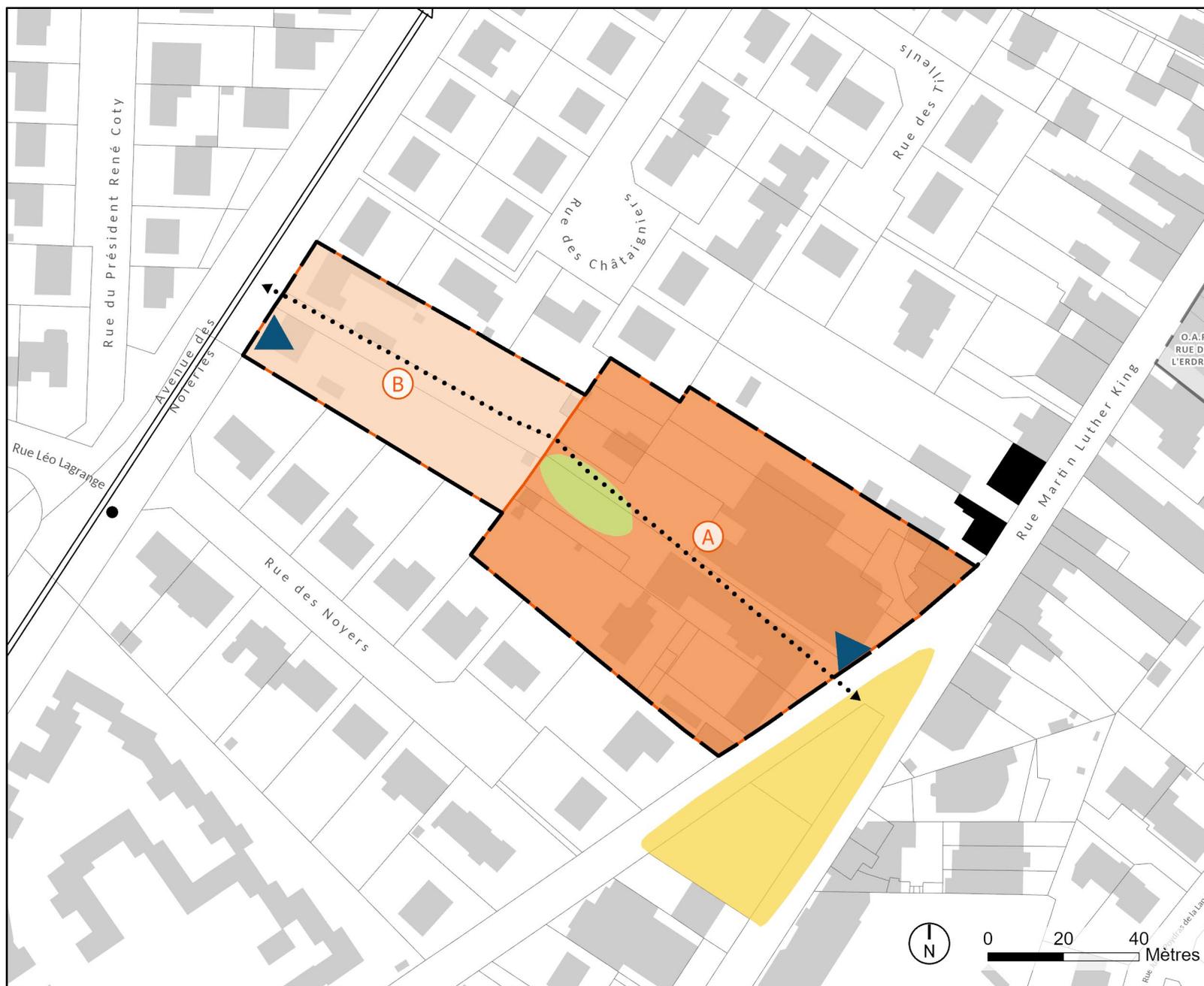
Surface plancher minimum : 5 100 m<sup>2</sup>

Ilot A : 4 000 m<sup>2</sup> de surface plancher soit environ 55 logements

Ilot B : 1 100 m<sup>2</sup> de surface plancher soit environ 12 logements

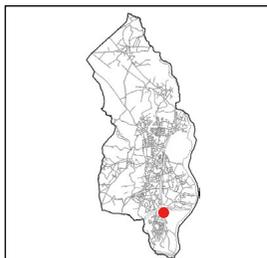
Nombre indicatif de logement : 67

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables



-  Périmètre de l'OAP
  -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
  -  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  -  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
  -  Espaces publics à structurer/conforter/créer
  -  Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

## Caractéristiques du site



Situé au sud du territoire de La Chapelle sur Erdre, le site de la Métairie Rouge, d'une superficie de 18,6 hectares, bénéficie d'une localisation privilégiée :

- le long du boulevard Becquerel, axe majeur de la ville permettant de se connecter au périphérique via la porte de La Chapelle ;
- à proximité immédiate de l'autoroute A11.

## Objectifs d'aménagement

- Proposer une offre complémentaire pour recevoir des activités principalement orientées vers les PME-PMI à l'échelle du quadrant nord-ouest de l'agglomération nantaise ;
- Conforter la vocation économique sur le territoire chapelain le long du boulevard Becquerel ;
- Réaliser une opération d'habitat adapté réservé à l'accueil des migrants de l'est européen
- Prendre en compte les enjeux environnementaux.

## Principes d'aménagement

### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouvelles activités économiques à vocation productive, industrielle et artisanale ;
- S'inscrire dans une logique de mutualisation des fonctions (stationnement, déchets ...) ;
- Aménager un terrain d'insertion des migrants de l'est européen

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

- Respecter un recul de 40 m depuis l'axe de l'autoroute conformément au dossier loi Barnier réalisé ;
- Créer une organisation viaire en boucle à partir du boulevard Becquerel ;
- Constituer une façade urbaine et paysagère de qualité le long du boulevard ;
- Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des constructions nouvelles ;
- Veiller à la construction de bâtiments répondant aux objectifs de densification, de désimperméabilisation (végétalisation du site) et d'optimisation foncière (verticalité des programmes).

### C - Garantir la qualité environnementale

- Offrir une identité de qualité à cette opération d'aménagement en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux ;
- Concevoir le plan d'aménagement à partir d'une trame paysagère existante pérennisée ;
- Préserver les continuités écologiques notamment entre la mare et la zone humide située au nord-est ;
- Favoriser la gestion aérienne des eaux pluviales ;
- Favoriser la gestion différenciée des prairies ;
- Renforcer les haies existantes par des plantations complémentaires.

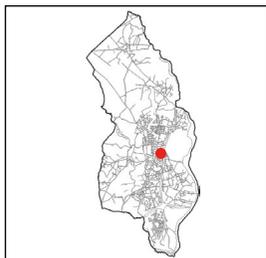
## Eléments de programmation

Surface de plancher maximum autorisée à vocation d'activités économiques :  
70 000 m<sup>2</sup> hors stationnement



- Périmètre de l'OAP
  - Secteur de projet à proximité de l'OAP
  - Arrêt de transport en commun
  - Axe de transport en commun structurant
  - Zone humide périphérique à l'OAP
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur d'activités économiques
  - Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
  - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Principe de continuité paysagère
  - Principe de continuité écologique (trame verte et bleue)
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  - Zones Humides
  - Bassin - douves - plan d'eau - mare

## Caractéristiques du site



Ce secteur est situé en entrée de ville Sud de La Chapelle-sur-Erdre et bordé par deux ronds points matérialisant les Places du Gendarme Cognard et de la République.  
Cet îlot est un axe de passage important qui regroupe des activités commerciales et des services à la personne.

## Objectifs d'aménagement

- Requalifier l'entrée de ville ;
- Encadrer le renouvellement urbain en préservant les fonctions de l'îlot : habitat, commerces et activités, axe de circulation ;
- Développer de l'habitat mixte en entrée de ville ;
- Réorganiser la circulation pour donner plus de place aux modes de circulations douces (piéton et vélo).

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Création de logements collectifs comportant au minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés à du logement abordable ;
- Veiller à la mixité fonctionnelle (commerces et activités).

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

- Composer une façade architecturale de qualité rue des Noieries ;
- Structurer un front urbain de qualité autour de la Place de la République ;
- Aménager et dédier la contre-allée existante aux circulations douces ;
- Les accès aux futurs bâtiments depuis la rue des Noieries sont regroupés et limités à deux ;
- Aménager la desserte des îlots A et C par un accès propre déconnecté de la rue des Noieries afin d'éviter tout accès à partir du "hochet" de la place de la République ;
- Réserver un stationnement visiteur en façade de la rue des Noieries dans le recul.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Préserver les espaces végétalisés en extrême ouest de l'îlot C.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 9 300 m<sup>2</sup>.

Programme :

Surface plancher minimum de l'OAP : 5 600 m<sup>2</sup> ;

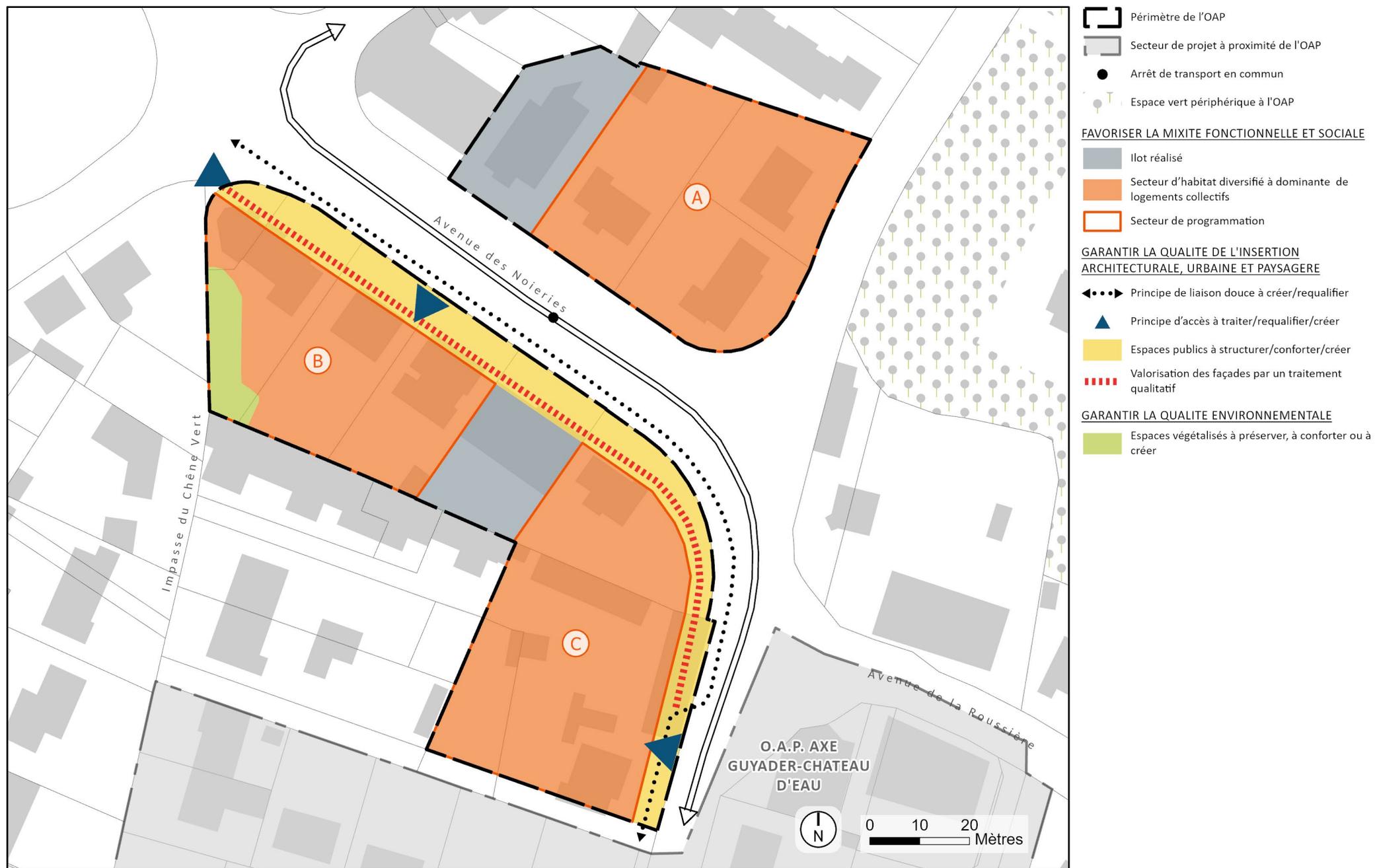
Ilot A : 2 000 m<sup>2</sup> de surface plancher soit environ 30 logements ;

Ilot B : 2 000 m<sup>2</sup> de surface plancher soit environ 30 logements ;

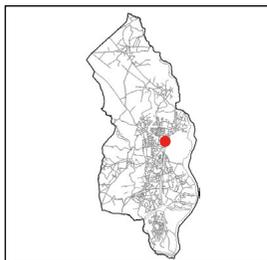
Ilot C : 1 600 m<sup>2</sup> de surface plancher soit environ 25 logements.

Nombre indicatif de logement : 85 ;

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.



## Caractéristiques du site



Ce secteur situé au Sud du secteur du Roty est bordé par la rue des Réfractaires au STO à l'Est. Il occupe une situation privilégiée entre le centre-ville à 500 mètres et la station Aulnay du tram-train des Perrières à 400 mètres.

## Objectifs d'aménagement

- Développer une opération d'habitat diversifié, dans un secteur bien desservi, entre la station tram-train des Perrières et le centre-ville ;
- Valoriser l'entrée de ville Nord de la commune ;
- Structurer le développement urbain de ce secteur en l'insérant dans l'environnement paysager immédiat.

## Principes d'aménagement

### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés comprenant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

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

- Assurer une transition, à travers les formes urbaines choisies, entre les secteurs pavillonnaires et le site des Perrières ;
- Prendre en compte le contexte paysager existant et le conforter dans la proposition d'aménagement ;
- L'opération devra prendre en compte et valoriser le cheminement public mixte piétons/cycles qui sera créé sur la rue des Maquisards et sur la rue des Réfractaires au STO pour permettre la liaison vers le parking relais des Perrières et rejoindre le centre-ville ;
- Privilégier la desserte automobile par un accès unique sur la rue des Réfractaires au STO, selon le principe figuré au schéma d'aménagement, afin de sécuriser la circulation routière.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les arbres d'intérêt aux pourtours de la parcelle ainsi qu'un cèdre situé au Sud ;
- Constituer une trame végétale en transition avec l'habitat pavillonnaire existant.

## Éléments de programmation et de phasage

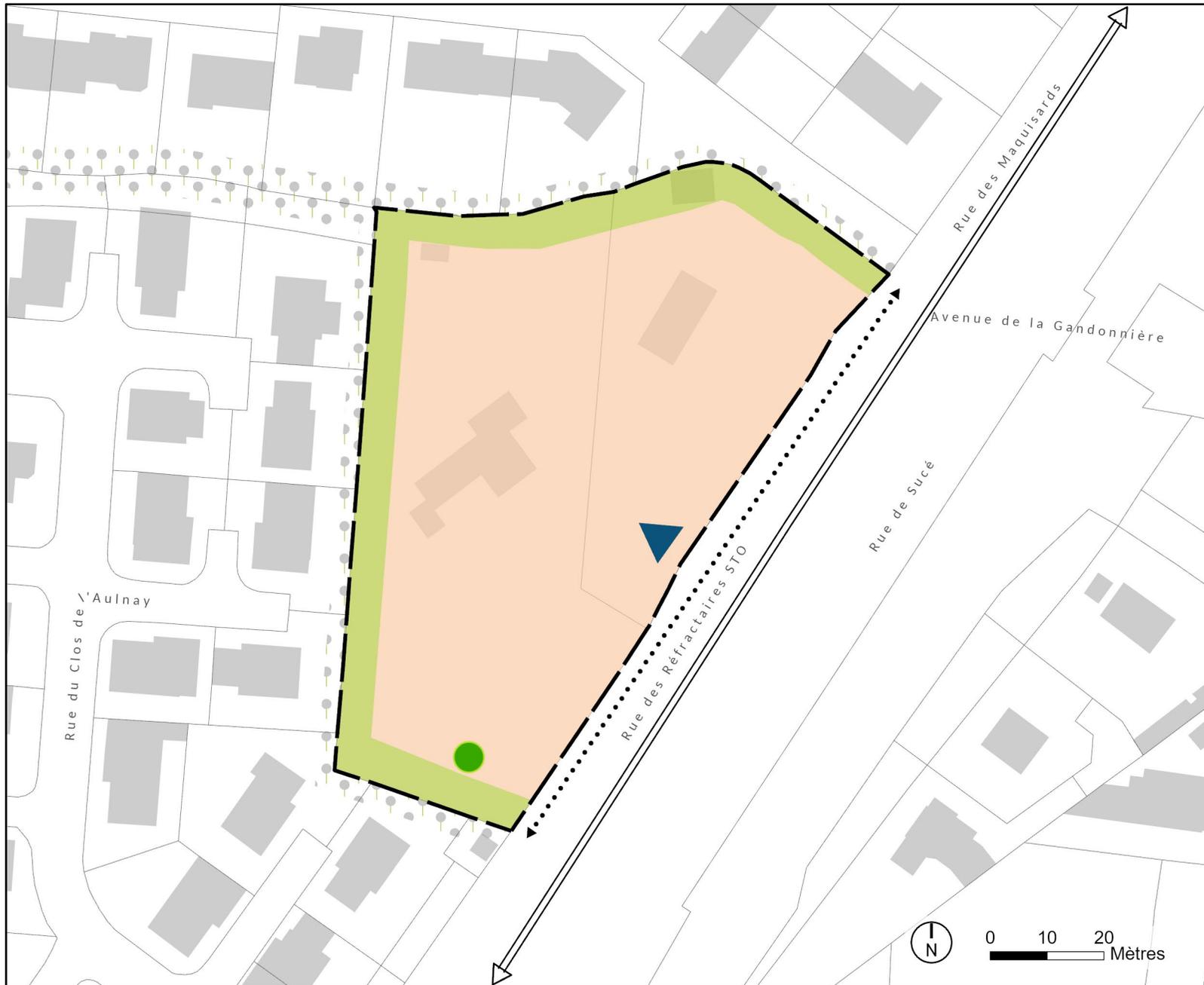
Surface de l'OAP : 6 800 m<sup>2</sup>.

Programme :

Surface plancher minimum : 1 800 m<sup>2</sup> ;

Nombre indicatif de logements : 20 ;

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables



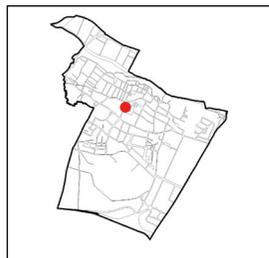
-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Arbre isolé à protéger



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**La Montagne**

Allende Crémet



## Caractéristiques du site

Ce site est à proximité de la centralité de La Montagne, des commerces, services et équipements de la Place Similien Guérin. Il se situe à l'est et au sud du cimetière. La façade est de la rue Jean Crémet est aujourd'hui occupée par un tissu résidentiel peu dense avec des maisons implantées en retrait et un équipement de santé.

## Objectifs d'aménagement

En connexion avec la centralité, ce site de renouvellement urbain représente un secteur stratégique. Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat en cœur de ville. Il s'agit de renforcer la centralité et de rapprocher le pôle du Grand Pré de la Place Similien Guérin. Il est prévu une urbanisation raisonnée pour répondre aux besoins de production de logements en lien avec 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 intermédiaire ou groupé afin de renforcer la diversité de logement du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ;

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

- Proposer des formes urbaines en lien avec le tissu existant ;
- Favoriser une implantation des futures constructions en recul des espaces publics ou voies

et créer un front bâti « harmonieux » ;

- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la rue Jean Crémet ;
- Prendre en compte la topographique marquée de la rue Jean Crémet ;
- Concevoir un bâtiment à l'angle de la Rue Jean Crémet et la route de Bouguenais ;
- Composer avec la présence du transformateur existant sur la partie basse de la rue Jean Crémet ;
- Développer le maillage des liaisons modes actifs pour rejoindre la centralité et les espaces naturels.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Donner une place à la nature en ville afin de créer ou conforter des espaces de respiration ;
- 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

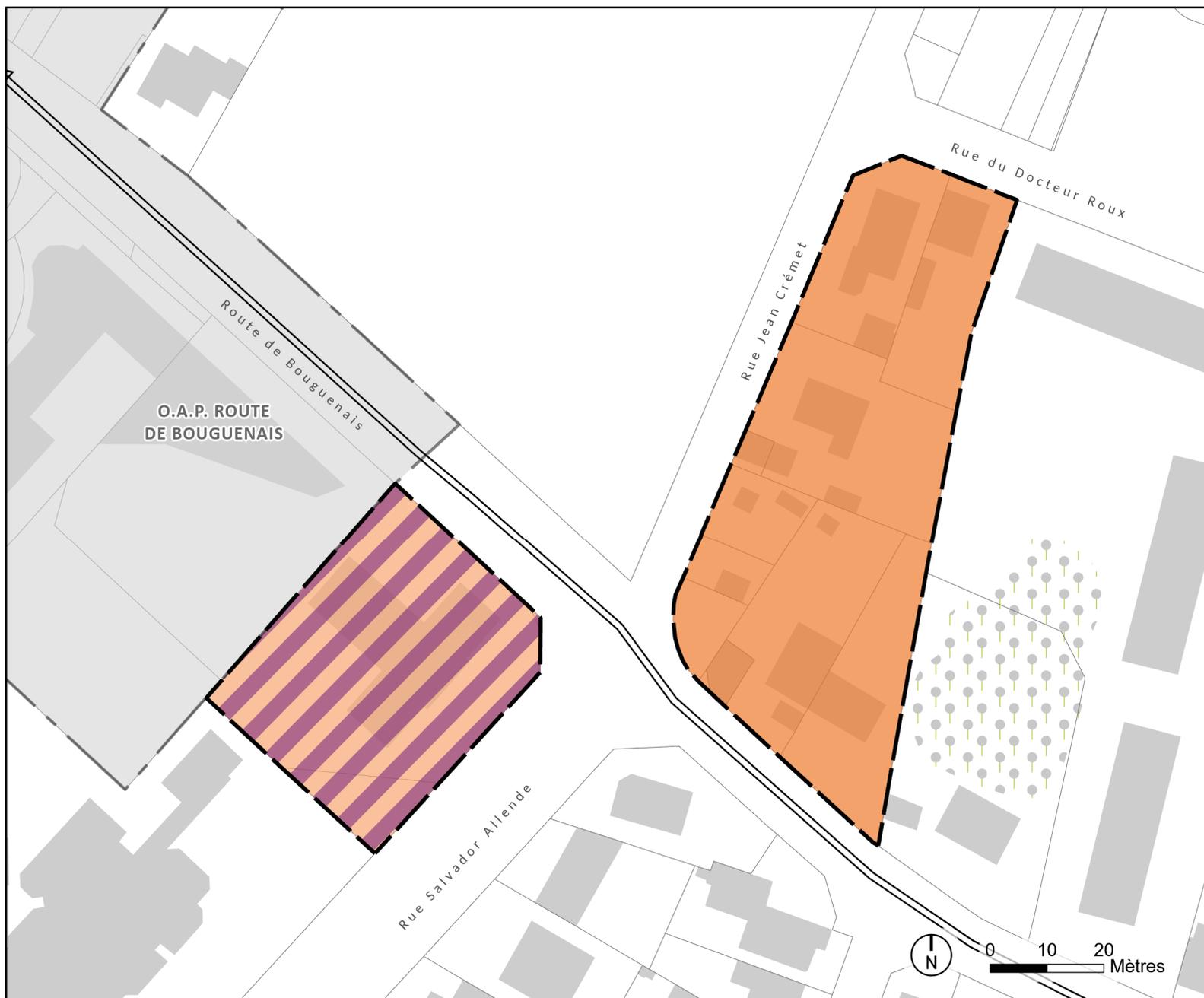
Surface du site : 5 300 m<sup>2</sup>

Programme : 3 300 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Nombre indicatif de logements : 50 logements environ.

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 35 % du nombre de logements réalisés sera destiné aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.

Seuil minimum d'opération : 1000 m<sup>2</sup> de surface plancher.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
  -  Axe de transport en commun
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur avec mixité des programmes
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs





## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

### **Mauves-sur-Loire**

Entrée de Bourg Nord<sup>1</sup>

Jacques Prévert

<sup>1</sup>Projet d'OAP créée par la procédure de modification simplifiée n°4

## Caractéristiques du site



Situé au nord du centre-bourg, ce secteur comprend un ensemble de maisons pavillonnaires implantées le long de la rue du Choiseau, entre la place du Général-de-Gaulle et le vallon du Petit Plessis. Constituant une des principales entrées du bourg de Mauves-sur-Loire, il se localise à proximité de différentes fonctions urbaines telles qu'administratives, scolaires et commerciales. Son aménagement s'intègre dans une démarche plus large de renouvellement urbain à l'échelle du centre-ville élargi. Actuellement, le site est occupé par des pavillons construits entre les années 1970 et 1980.

## Objectifs d'aménagement

- Valoriser l'entrée de bourg
- Développer de l'habitat mixte en centre-bourg
- Requalifier l'espace public sur la place du Général De Gaulle
- Conforter les activités de service et commerciales autour de la place du Général De Gaulle
- maintenir de l'animation du centre-bourg

## Principes d'aménagement

### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- proposer une offre d'habitat diversifiée à dominante de logements collectifs comportant au minimum 35 % de logements sociaux
- favoriser des programmes mixtes mêlant habitat, activités, commerces, services autour de la place du Général De Gaulle

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

- Garantir un traitement qualitatif des façades sur voies rue du Choiseau et sur la place du Général de Gaulle
- Planter les constructions en recul de la rue du Choiseau et rechercher une végétalisation des espaces communs en front de rue pour contribuer à la qualité paysagère de l'entrée de bourg
- Favoriser un séquençage des façades rue du Choiseau avec un front bâti rythmé (hauteurs différenciées, ruptures, etc.)
- Mutualiser les accès automobiles sur la rue du Choiseau et Rue des Sittelles et éviter les accès automobiles depuis la place du Général de Gaulle
- Conforter l'espace public sur la place du Général De Gaulle

### C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer une transition paysagère permettant de limiter les vis-à-vis avec le tissu urbain limitrophe

## Eléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 0,9 ha environ

Programme dédié à l'habitat :

Surface plancher minimum dédiée au logement : 8 500 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : environ 80 logements

dont un minimum de 35 % de logements sociaux



-  Périmètre de l'OAP
  -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
  -  Zone humide périphérique à l'OAP
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  -  Linéaires avec mixité d'activités en RDC
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe d'accès à créer
  -  Espaces publics à structurer/conforter/créer
  -  Séquencement des façades
  -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

## Caractéristiques du site



Ce secteur d'environ 8,5 hectares se situe au nord de la rue du Clos du Moulin et 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
- Planter 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
- Accompagner le renouvellement urbain d'une offre de services aux habitants actuels et futurs.

## 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.

- Proposer un offre d'équipement en face de l'école, à l'angle de la rue du Clos du Moulin et de la rue du Cellier

### 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, la rue du Clos du Moulin et la rue de la Sensive. Leur localisation et leur dimensionnement devra assurer la meilleure visibilité aux véhicules et 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.
- Garantir un traitement qualitatif des façades à l'angle de la rue du Clos du moulin et de la rue de la Sensive
- Planter les constructions en recul de la rue du Clos du Moulin, rue de la Sensive et rechercher une végétalisation des espaces communs en front de rue pour contribuer à la qualité paysagère de l'entrée de bourg

### C - Garantir la qualité environnementale

- Valoriser les éléments naturels notamment en accompagnement de la liaison douce est/ouest
- conserver l'espace végétalisé, arboré comme îlot de ressourcement et de fraîcheur, en face de l'école, à l'angle de la rue du Cellier et de la rue du Clos du Moulin
- Prendre en compte la topographie en forte pente notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en assurant la rétention des eaux pluviales

## Éléments 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 m <sup>2</sup>	individuels	1 000 m <sup>2</sup>	10	35%
B	4 018 m <sup>2</sup>	individuels	1 200 m <sup>2</sup>	12	25%
C	2 812 m <sup>2</sup>	collectifs	1 250 m <sup>2</sup>	20	35%
D	9 179 m <sup>2</sup>	intermédiaires collectifs	1 500 m <sup>2</sup>	21	25%
E	2 673 m <sup>2</sup>	collectifs	1 100 m <sup>2</sup>	17	35%
F	7 468 m <sup>2</sup>	individuels	1 750 m <sup>2</sup>	15	35%
G	10 632 m <sup>2</sup>	individuels	3 350 m <sup>2</sup>	33	25% + 10% de LA
H	6 162 m <sup>2</sup>	collectifs	2000 m <sup>2</sup>	30	50%
I	2 111 m <sup>2</sup>	individuels	250 m <sup>2</sup>	2	
J	7 230 m <sup>2</sup>	collectifs	2 800 m <sup>2</sup>	40	30%

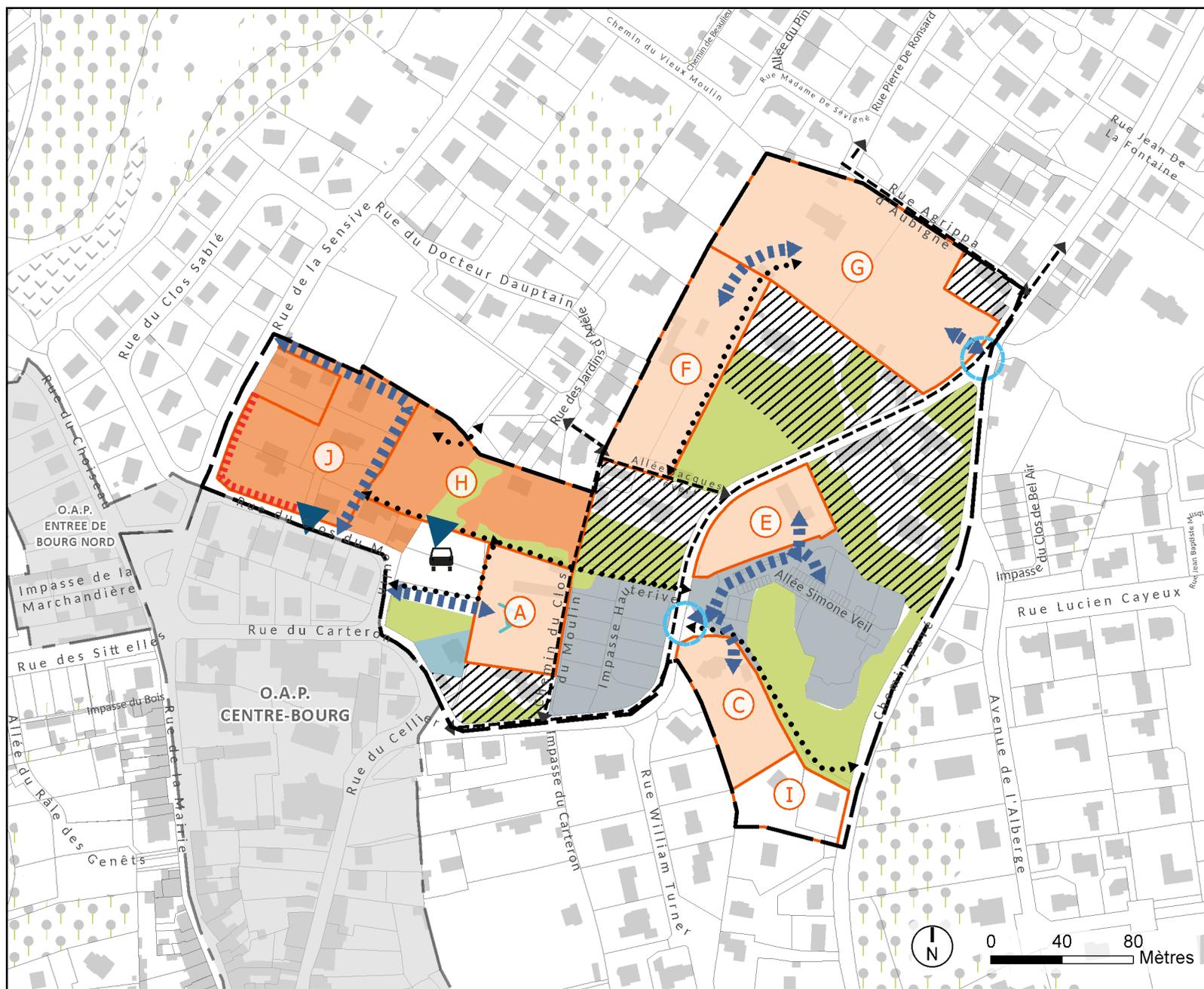
L'îlot H pourrait muter à moyen terme.

Pour les autres îlots restant à réaliser A, C, E, F, G et J, il s'agit d'encadrer un potentiel renouvellement urbain à plus long terme.

- Soit une surface de plancher minimale affectée à l'habitat : environ 13 500m<sup>2</sup> correspondant à la création d'environ 160 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. Au moins une dizaine des logements seront dédiés à l'habitat inclusif à destination de personnes âgées autonomes.



- Périmètre de l'OAP
  - Secteur de projet à proximité de l'OAP
  - Liaisons douces existantes
  - Zone humide périphérique à l'OAP
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Ilot réalisé
  - Secteur d'habitat diversifié
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  - Secteur à vocation d'équipement
  - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Principe de desserte à créer
  - Carrefour à requalifier/créer
  - Principe d'accès à créer
  - Stationnement
  - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
  - Ensemble patrimonial à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Cône de vue à préserver
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

### Nantes

Anatole de Monzie

Benoni Goullin<sup>1</sup>

Centrale<sup>1</sup>

Chantrerie 1

Doulon Gohards

François II

Fresche Blanc

Launay Violette<sup>1</sup>

Millerand/Dumont

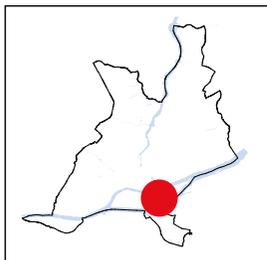
Eraudière

Paridis

Perverie/Lauriol 2

Zola

<sup>1</sup>Projet d'OAP créée par la procédure de modification simplifiée n°4



### 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+9. 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.
- Créer un espace végétalisé à l'est du site

- 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

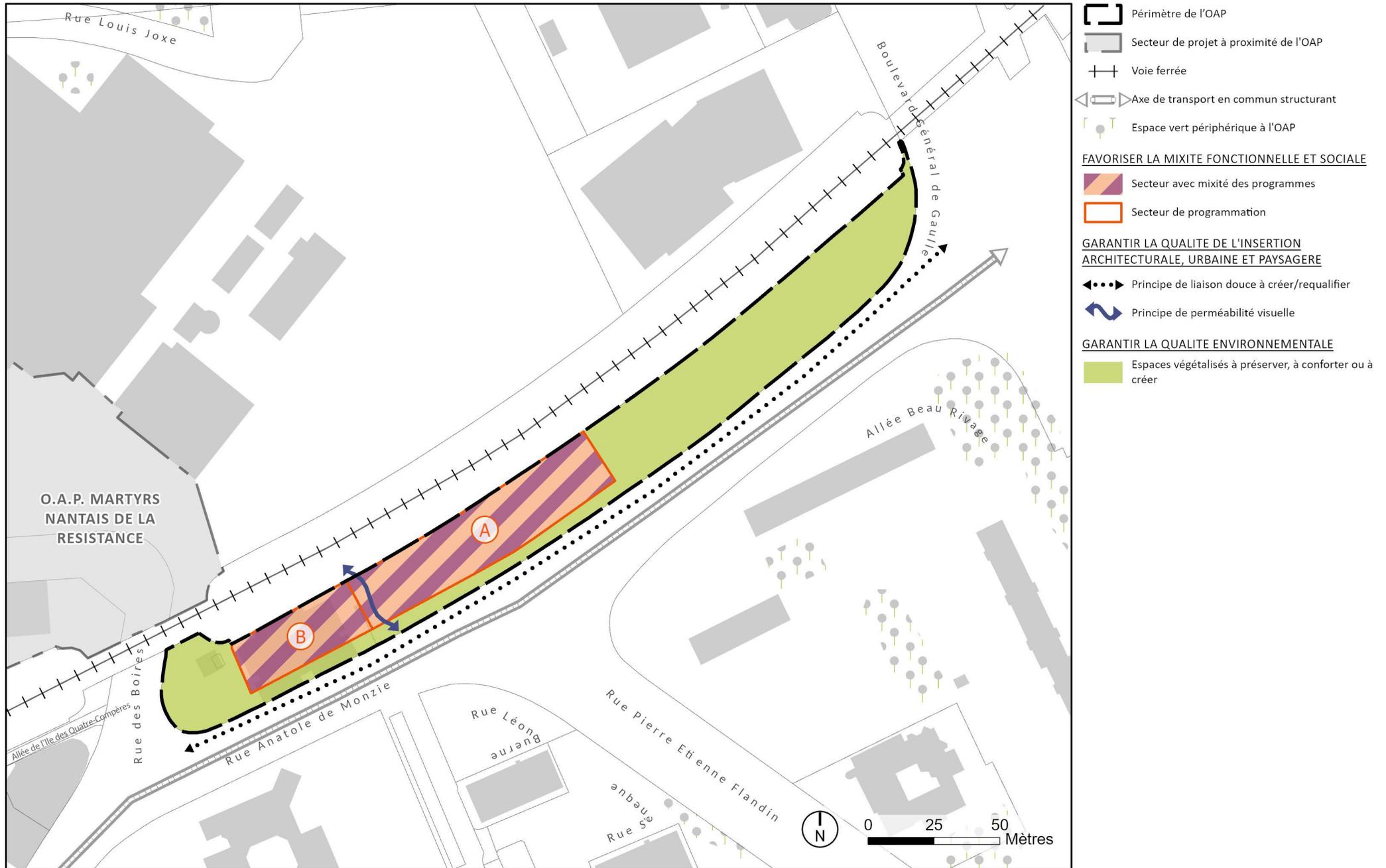
Surface du site : 0,9 hectares

#### Programmation

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale d'environ 14 500 m<sup>2</sup>, répartie comme suit:

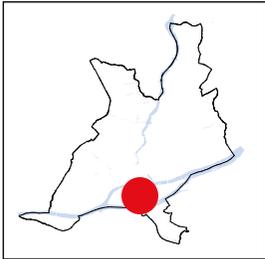
- îlot A : environ 6 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation mixte habitat et équipements.
- îlot B : environ 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation mixte habitat et équipements.

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 55 % de locatifs sociaux et abordables dont a minima 25% de logements sociaux familiaux





## Caractéristiques du site



Le boulevard Benoni Goullin, situé au sud de l'île de Nantes, relie d'ouest en est les boulevards Gustave Roch et Victor Hugo. Il accueille principalement des activités tertiaires au nord et des activités industrielles au sud. Il est également bordé par deux lignes de chemin de fer. La partie est du site accueille la véloroute de l'axe Thouaré-sur-Loire / Saint-Léger-Les-Vignes en passant par le pont de Pornic. Il est situé à proximité de quartier en forte mutation.

## Objectifs d'aménagement

- Investir un site sous qualifié afin de renforcer sa vocation économique
- Constituer une façade urbaine sur le boulevard
- Rechercher des perméabilités visuelles dans un axe nord sud
- Préserver la continuité paysagère dans l'axe de la magistrale vélo
- Développer un espace paysager au contact de la magistrale vélo

## Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir des activités de bureaux
- Prévoir des rez-de-chaussée actifs ouverts sur le boulevard

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

- Concevoir deux bâtiments implantés en peigne sur le boulevard Benoni Goullin selon un axe nord-sud
- Assurer une perméabilité visuelle toute hauteur entre les deux constructions
- Permettre des émergences en front de boulevard
- Garantir une desserte du transformateur à l'ouest du site
- Rechercher la qualité architecturale, la pérennité des bâtiments et leurs performances énergétiques

C - Garantir la qualité environnementale

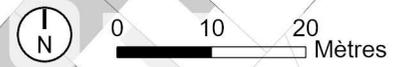
- Maintenir un principe de dilatation paysagère, à l'est du site
- Le projet devra respecter un CBS de 0,4

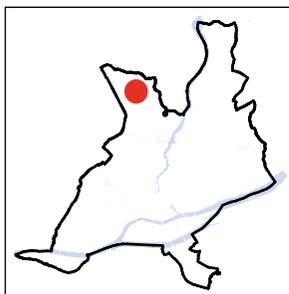
## Éléments de programmation et de phasage

Le projet pourra développer une surface plancher maximum de 5 500m<sup>2</sup> à vocation tertiaire. Il prévoira des rez-de-chaussée actifs.



-  Périmètre de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Espaces non bâtis
-  Secteur d'activités économiques
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Ligne d'implantation du bâtiment
-  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Principe de continuité écologique (trame verte)
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer





### Caractéristiques du site

Le campus de l'école Centrale de Nantes est livré en 1976 par Louis Arretche. Il se compose d'une série de «pavillons» organisés de manière orthogonale.

Le site, d'environ 2 hectares, est situé au nord de ce campus. Il est délimité au sud par les établissements d'enseignement de l'école, à l'ouest par des espaces boisés, au nord par le Centre Technique des Industries Mécaniques (CETIM) et à l'ouest par quelques pavillons. Le site accueille actuellement une résidence étudiante (255 étudiants) et des locaux de l'école

Centrale. Il est situé à proximité d'un arrêt de tramway ligne 2.

### Objectifs d'aménagement

- Renforcer l'offre en hébergements étudiants sur le site
- Insérer un nouveau bâtiment en cohérence avec les bâtiments existants
- Réinvestir un site déjà artificialisé
- Protéger les espaces verts et arbres remarquables
- Renforcer les cheminements modes actifs sur le site et adapter la parcelle aux pratiques cyclables des étudiants

### Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer la vocation d'habitat étudiant du site

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

- Insérer le bâtiment dans le principe d'orthogonalité caractérisant les formes bâties du campus, ménager les perspectives visuelles
- Rechercher la qualité architecturale, la pérennité des bâtiments et leurs performances énergétiques
- Intégrer des stationnements vélo aux constructions futures et ménager des cheminements doux au sein de la parcelle
- Contracter l'offre de stationnement sur l'îlot en s'appuyant en priorité sur la mutualisation de l'existant

C - Garantir la qualité environnementale

- Désimperméabiliser une partie de la parcelle et créer des espaces de respiration pour les étudiants au sein de la résidence
- Protéger les arbres remarquables présents sur la parcelle
- Préserver et conforter l'alignement d'arbres sur la partie ouest du site
- Garantir une qualité de frontage entre le futur bâtiment et le campus (soin apporté à la clôture, au paysage).

### Eléments de programmation et de phasage

La programmation mixte permet de dédier une partie de l'emprise bâtie au logement étudiant, tout en permettant le maintien, voire l'extension, de la pépinière d'entreprise actuelle.

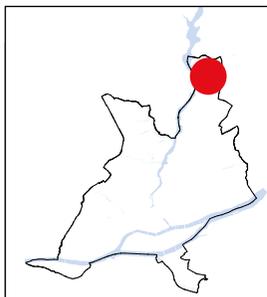
Celle-ci est destinée à être déplacée sur la pointe Sud de l'École Centrale à terme, mais dans une temporalité plus lointaine et incertaine. La surface plancher est fixée à 5000m<sup>2</sup>.



- Périmètre de l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Ilot réalisé
- Secteur avec mixité des programmes
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Principe de continuité paysagère
- Boisement à protéger
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



## 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

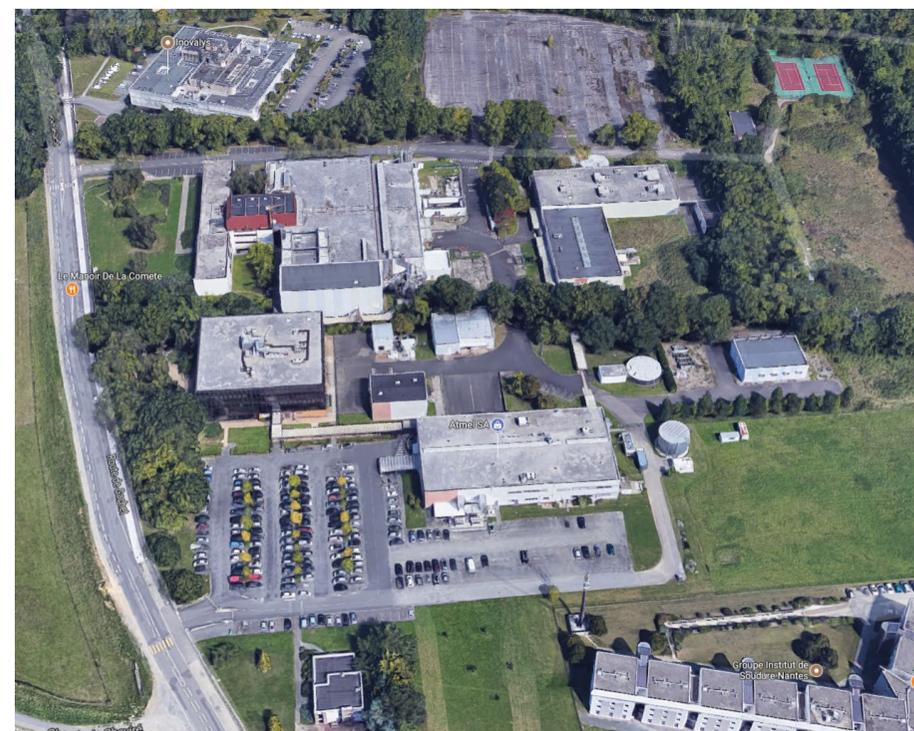
- Diversifier les fonctions en privilégiant le développement de bureaux, d'activités économiques et artisanales, et les logements notamment familiaux
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables

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

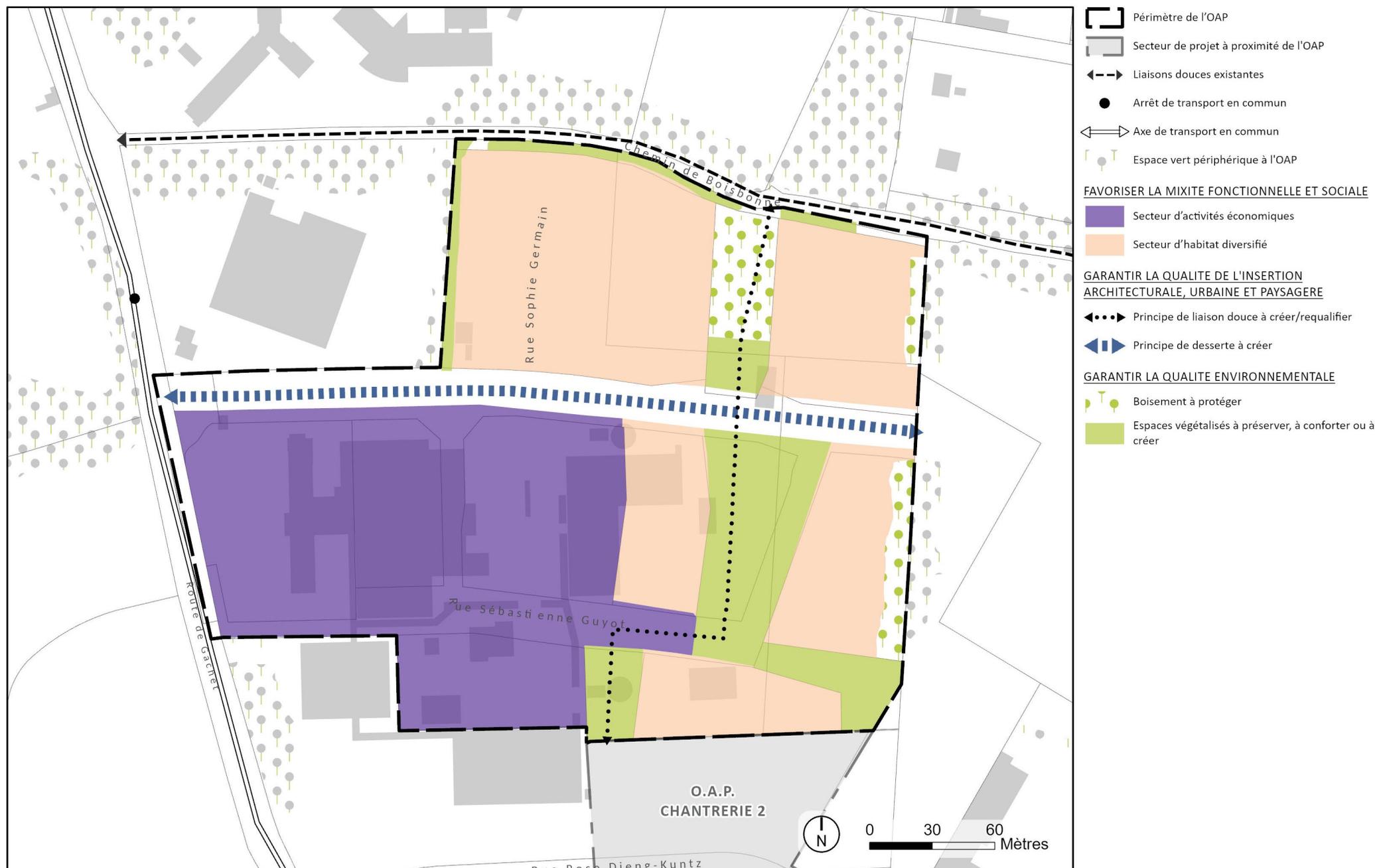
Programme :

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale comprise entre 47 000 m<sup>2</sup> et 51 000 m<sup>2</sup> répartie ainsi :

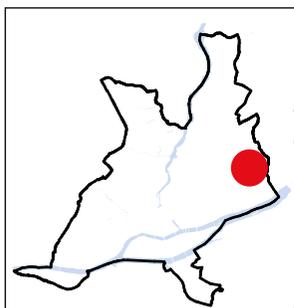
- 27 500 m<sup>2</sup> à vocation d'habitat
- 19 500 m<sup>2</sup> à 23 500 m<sup>2</sup> à vocation de bureaux et d'activités économiques dont 3 000 à 5 000 m<sup>2</sup> d'activités artisanales.

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.







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 et pour certains remblayés. 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'Evêché, de la SNCF et l'association Moissons Nouvelles qui accueillent respectivement des équipements sportifs et un Institut Thérapeutique Educatif 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 2 700 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'accès à la propriété abordable
  - 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 autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm
- Stationnement : l'objectif à atteindre sur chacun des secteurs de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement du PLUm.
  - 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 secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.

## Éléments de programmation et de phasage

- Environ 2 700 logements (environ 180 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dans un objectif de mixité sociale : 25 % LLS incluant l'habitat adapté pour l'accueil des gens du voyage, 30 % abordable et 45 % libre.

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, crèche : 12500m<sup>2</sup> environ
- Réhabilitation et remise en fonctionnement des fermes : 8 ha
- Artisanat et activités diverses pour une surface de plancher d'environ 15 000 m<sup>2</sup>

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

Quatre sites sont destinés à la réhabilitation des fermes (Saint Médard – secteur 3a, Louètrie - 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 jusqu'au ruisseau des Gohards. Elle accueillera des activités agricoles (secteur 1c). Les jardins familiaux existants seront conservés.

Secteur 2 : Fragment Vieux Doulon - Renouveau 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)

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 4 : Fragment Moissons Nouvelles - Programmes mixtes (avec un objectif de variation des hauteurs) accueillant des logements et notamment de l'habitat adapté, des équipements publics offrant une collaboration avec l'ensemble patrimonial constitué par l'Institut de la Papotière.

Secteur 5 : Fragment Territoires de l'Eau - Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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.

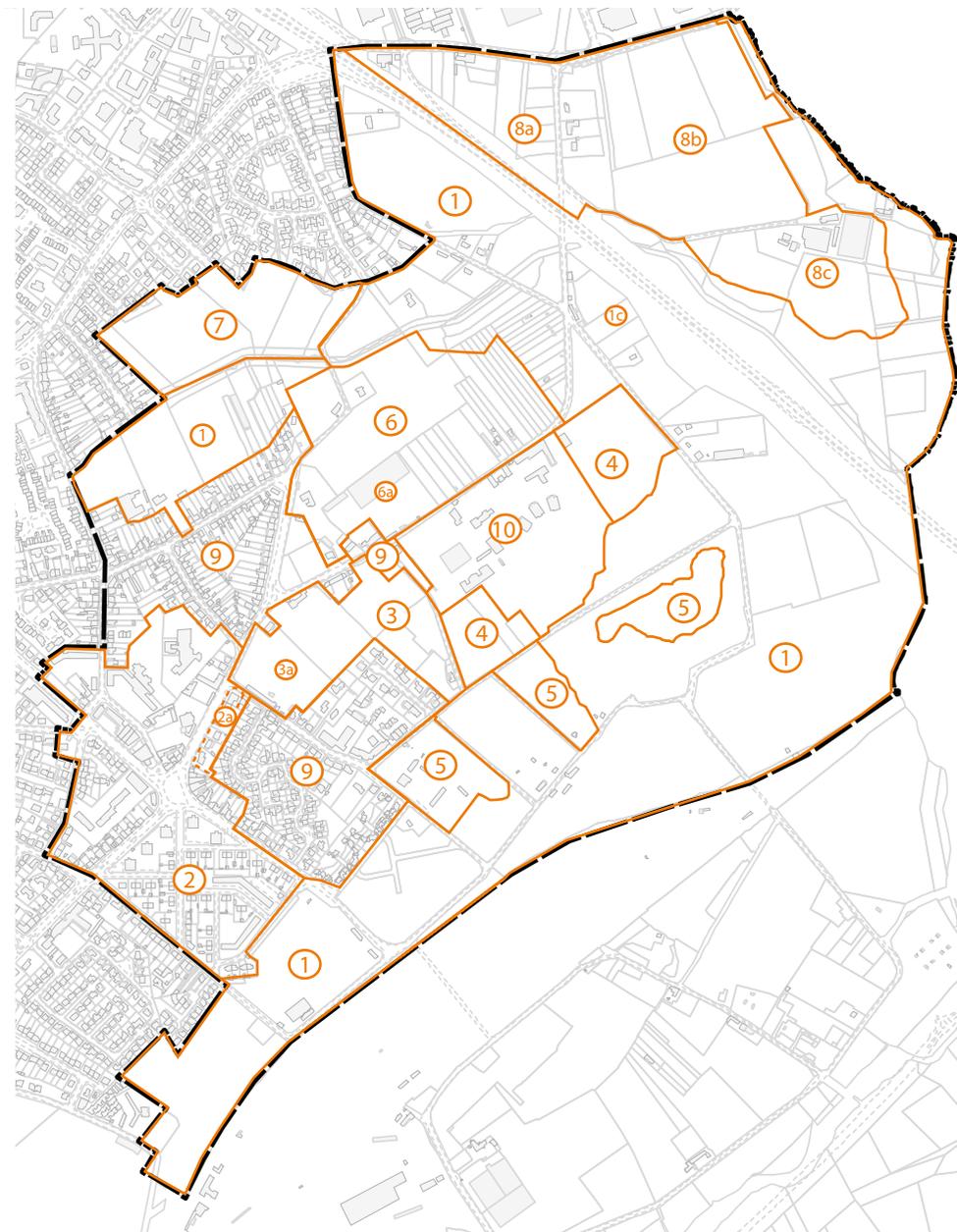
Secteur 6 : Fragment Nord Papotière - Cohabitation de programmes mixtes (avec un objectif de variation des hauteurs) accueillant des logements et notamment de l'habitat adapté, une ferme urbaine (secteur 6a) et des équipements publics : école, crèche...

Secteur 7 : Fragment Vallon des Gohards Nord – Programmes mixtes à dominante logements 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.

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 un secteur destiné aux activités économiques et équipements (secteur 8a), au centre un secteur mixte à dominante logements et activités/services avec un cœur d'îlot nature (secteur 8b) et au sud une ferme urbaine (secteur 8c) pouvant accueillir différents types d'activités agricoles.

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



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

Le site d'environ 5 200 m<sup>2</sup> 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

7 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dont :

- Surface de Plancher à vocation habitat : 5 600 m<sup>2</sup> (90 logements environ).
- Surface de Plancher à vocation d'activités : 1 500 m<sup>2</sup>

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



- Périmètre de l'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Arrêt de transport en commun
- Axe de transport en commun structurant
- Axe de transport en commun
- Cours d'eau
- Zone humide périphérique à l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP

**FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- Ilot réalisé
- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur d'activités économiques
- Secteur à vocation d'équipement
- Equipement à créer
- Activité de loisirs
- Secteur de programmation

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

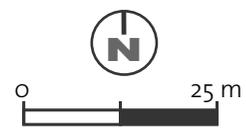
- Principe de liaison douce à créer/requalifier

**GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

- Principe de continuité paysagère
- Boisement à protéger
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Zones Humides
- Bassin - douves - plan d'eau - mare



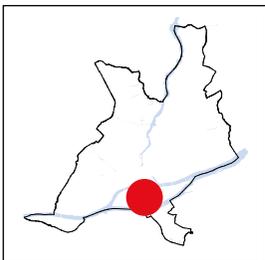
-  Vieux Doulon
-  Axes de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur avec mixité des programmes
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Patrimoine 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



### Caractéristiques du site

Le site d'environ 0.8 hectare est délimité à l'ouest par la rue de l'île Mabon, au nord par la rue Lanoue Bras de Fer, à l'est par la rue des Architectes et la place François II et au sud par la rue de la Tour d'Auvergne.

Le site est occupé par des bureaux du groupe la Poste.



### Objectifs d'aménagement

Le renouvellement de cette grande parcelle, très bien située à proximité immédiate des transports en commun et des équipements publics est l'occasion de prolonger la transformation du quartier dans le respect de l'histoire des lieux. Le projet envisage de prolonger les trames nord/sud du quartier ouvrant sur le grand paysage de la Loire.

Les formes urbaines assureront une couture entre le quartier résidentiel au sud et les bâtiments de plus grande échelle côté Loire.

### Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le projet porte sur un îlot mixte comprenant des logements (dont des logements sociaux et abordables), bureaux et activités.

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

Le projet créera des liaisons nord-sud entre les rues de la Tour d'Auvergne et Lanoue Bras de Fer dans le prolongement des percées existantes.

Sur le plan patrimonial, le projet préservera l'immeuble de bureaux de la Poste en façade sur la place François II (ancien siège de la Biscuiterie Nantaise). ainsi que les façades du bâtiment situé au sud-ouest de l'OAP.

Sur le plan architectural, le projet favorisera la création de respiration dans l'îlot, avec une forme urbaine qui privilégiera les îlots ouverts.

Rue de l'Île Mabon, un recul paysager sera mis en place afin de garantir l'alignement avec l'îlot situé au nord.

Par ailleurs, l'orientation des nouvelles constructions offrira des vues et un ensoleillement favorable.

Des émergences pourront être intégrées rue Mabon et rue des Architectes.

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 0.3. 50 % des espaces éco-aménageables seront en pleine terre.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 0,8 hectare L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 15 600m<sup>2</sup> comprenant :

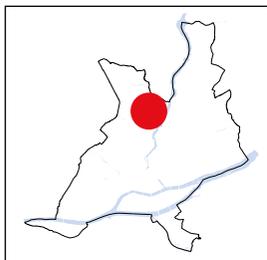
- 3000 m<sup>2</sup> minimum de bureaux
- 1000 m<sup>2</sup> minimum de RDC actifs à destination du quartier
- 500 m<sup>2</sup> minimum de logistique urbaine
- Au moins 45% de la surface plancher totale sera consacrée à la production de logements. La totalité de ces logements seront familiaux et comprendront (en surface de plancher) :
  - 25 % de logements sociaux
  - 25 % de logements abordables (dont la moitié à minima en accession abordable)

Dans la mesure où 45% de la surface plancher totale sera effectivement dédiée à la production de logements familiaux, la surface plancher restante pourra être dédiée à la réalisation d'habitations supplémentaires (logements ou hébergements) qui devront comprendre (en surface plancher) : 25 % de logement social ou abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de projet à proximité de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur avec mixité des programmes
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Hauteur et émergence
-  Ensemble patrimonial à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Cône de vue à préserver
-  Ensemble patrimonial à préserver





### Caractéristiques du site

Le site d'environ 1 hectare est situé à l'angle de la rue du Fresche 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 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, 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 Fresche Blanc ;
  - Développer des cheminements piétons à travers l'îlot reliant le boulevard Guy Mollet à la rue du Fresche 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.

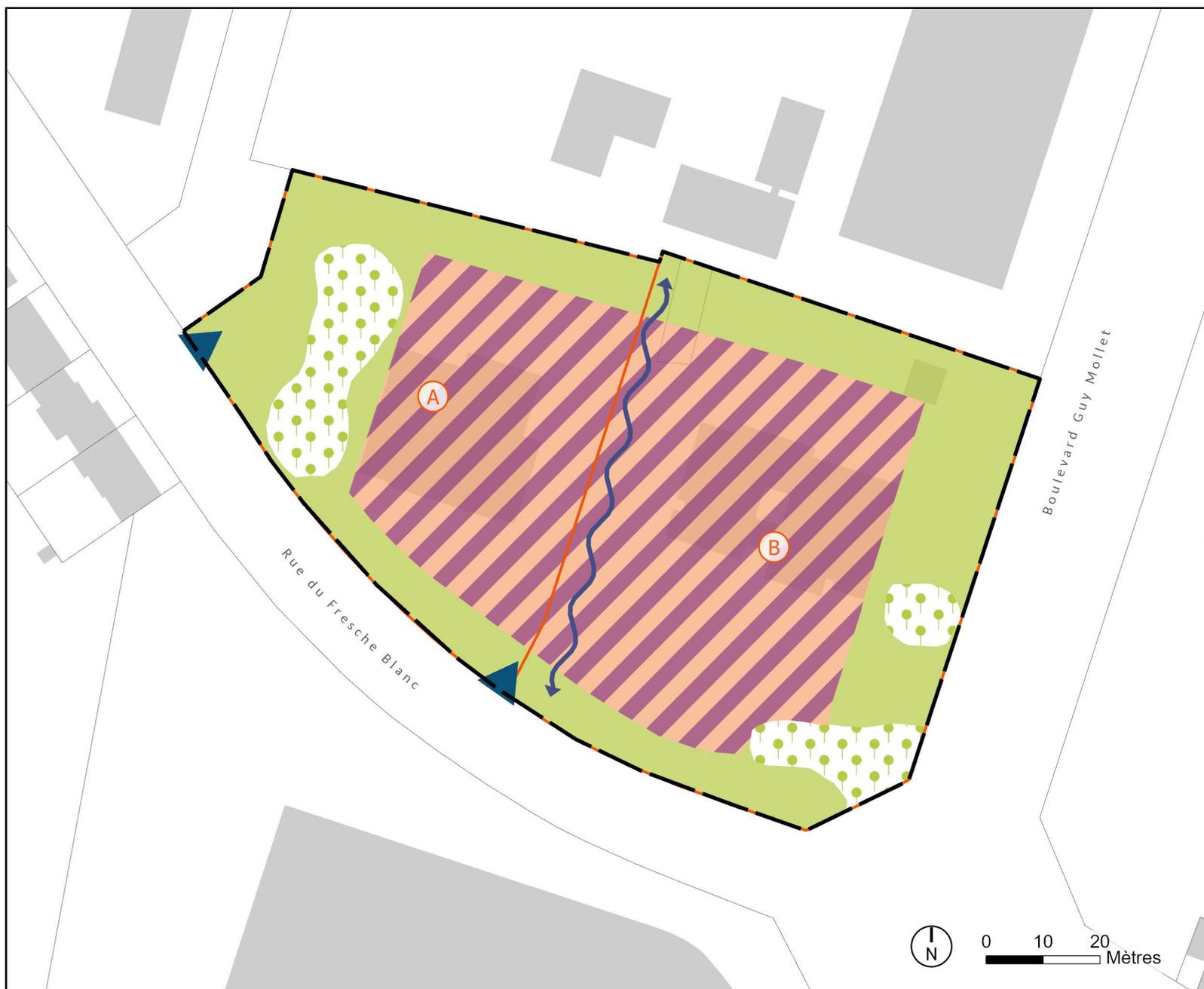
### Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 1 hectare.

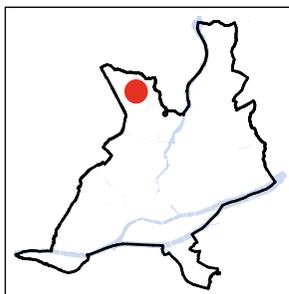
Programme :

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 15 000 m<sup>2</sup> pouvant inclure au maximum 4000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires. La réalisation d'un projet tertiaire sur cette parcelle est conditionnée à la réalisation d'habitations.

L'un des 2 secteurs (A ou B) prévoira une programmation 100% hébergement étudiant. Dans l'autre secteur (A ou B), 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.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur avec mixité des programmes
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Boisement à protéger
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



### Caractéristiques du site

Le site, d'environ 1,4 hectare, situé chemin de Launay Violette, est délimité au nord par l'Institut national supérieur du professorat et de l'éducation Académie de Nantes (INSPE), à l'est par le stade de rugby universitaire, et à l'ouest et au sud par le parc de l'hippodrome de Nantes. Un espace boisé classé au PLUm marque la séparation entre le site de l'hippodrome et le site de Launay Violette. A proximité des sites universitaires et équipements sportifs structurants, il accueille aujourd'hui 275 logements étudiants au sein d'un bâtiment en R+4. Le foncier

appartient à l'État.

Par ailleurs, le site est constitué d'espaces arborés, dont deux secteurs en espace boisé classé sur la limite Est de la parcelle, et d'un vaste espace de stationnement artificialisé, peu investi. Il est accessible depuis les lignes de tramway et de bus (arrêt Facultés).

### Objectifs d'aménagement

- Renforcer l'offre en hébergements étudiants sur le site
- Permettre une surélévation du bâtiment existant
- Insérer un nouveau bâtiment en cohérence avec le bâtiment existant
- Investir un site déjà artificialisé
- Protéger les espaces verts et arbres remarquables
- Améliorer la lisibilité de la résidence depuis l'espace public
- Ménager des espaces extérieurs de loisirs et de rencontre pour les étudiants au sein de l'îlot

### Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer la vocation d'habitat étudiant du site
- Conforter l'offre de services aux étudiants sur le site

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

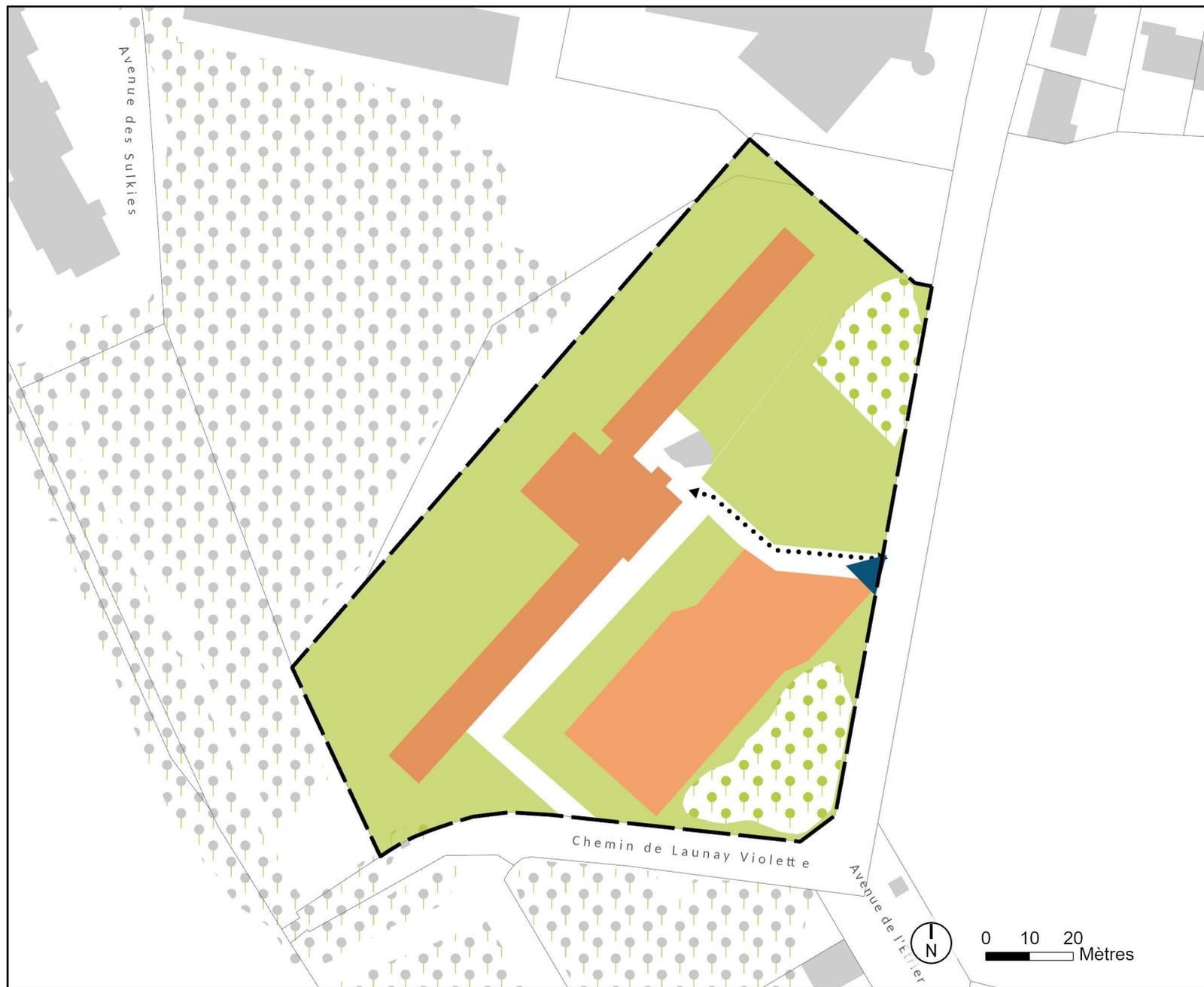
- Veiller à l'homogénéité de l'îlot et à la bonne insertion du nouveau bâtiment et de la surélévation dans l'existant, en terme de forme architecturale et d'orientation
- Maintenir et conforter un alignement d'arbres en cœur d'îlot afin d'atténuer les co-visibilités entre la résidence actuelle et la construction neuve future et assurer les conditions de conservation du séquoia remarquable
- Adresser la résidence et améliorer sa lisibilité depuis le chemin de Launay Violette
- Rechercher la qualité architecturale, la pérennité des bâtiments et leurs performances énergétiques
- Intégrer des stationnements vélos sur la parcelle
- Contracter l'offre de stationnement sur l'îlot

C - Garantir la qualité environnementale

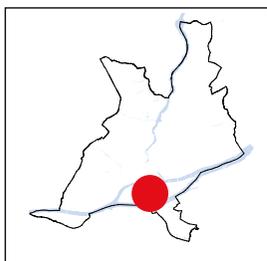
- Construire sur les espaces déjà imperméabilisés (parking actuel)
- Désimperméabiliser une partie de la parcelle
- Protéger les essences d'arbres remarquables présentes

### Éléments de programmation et de phasage

La programmation sera exclusivement dédiée à du logement étudiant.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Boisement à protéger
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



### Caractéristiques du site

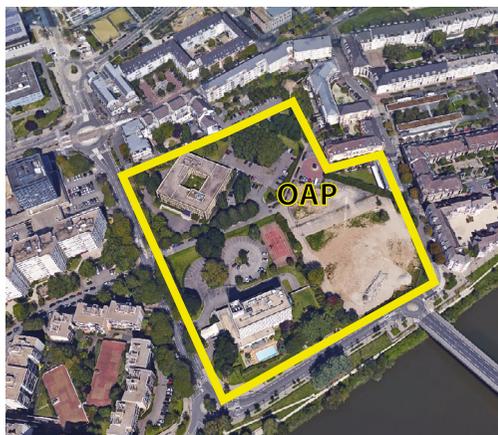
Le site d'environ 3 hectares est délimité : au nord par le chemin de la Veuze, à l'ouest par le boulevard Millerand, à l'est par la rue du Cherche Midi et au sud par le quai Dumont Durville (débouché du pont Senghor).

Par sa position, le site profite de vues lointaines sur la Loire. Au nord, il s'adosse sur les espaces extérieurs de logements collectifs. Aujourd'hui, le site est occupé par un ensemble de bâtiments hétéroclites regroupant un hôtel et des bureaux qui ont vocation à muter. L'urbanisation de l'îlot B est achevée.

### Objectifs d'aménagement

Le projet se propose de préserver les qualités paysagères du site et de construire un cadre de vie apaisé pour les futurs habitants. La mise en place de deux passages publics croisés, un est/ouest et un nord/sud, structure le projet, rend perméable ce grand site et le relie aux voies existantes.

L'objectif est de créer un tissu urbain constitué d'îlots, qui assurent une transition avec le quartier néoclassique à l'est de la rue du Cherche Midi : ses rues, ses places, ses bâtiments de moyenne hauteur alignés. Au sud du périmètre, le projet fera référence au plan moderne à l'ouest du boulevard Millerand où les immeubles sont posés dans des parcs, en retrait des voies. Quelques bâtiments pourront émerger, en retrait du quai Dumont Durville, pour rechercher des vues lointaines sur la Loire.



### Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le projet porte sur trois îlots de programmation mixtes de bureaux, d'activités et de 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 Alexandre Millerand, lui-même desservi à 5 minutes par une ligne de transport en commun en site propre (chronobus C5).

Le projet sera irrigué par deux trames d'espaces publics, nord-sud et est-ouest et des liaisons douces, prolongeant ainsi les voies existantes et reliant le quartier à la Loire.

Pour le lot C ouest, des accès individualisés aux logements seront privilégiés Chemin de la Veuze et à l'ouest de l'espace vert central.

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

Les perméabilités du projet seront accompagnées d'une forte présence du végétal favorisant ainsi la nature en Ville.

Sur l'îlot C, le projet sera conçu de façon à préserver les arbres existants :

- Le mail nord-sud se dilate au droit du bosquet d'arbres pour devenir un square de proximité ;
- Le square à l'est du site est préservé.

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 0.3.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 3 hectares

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

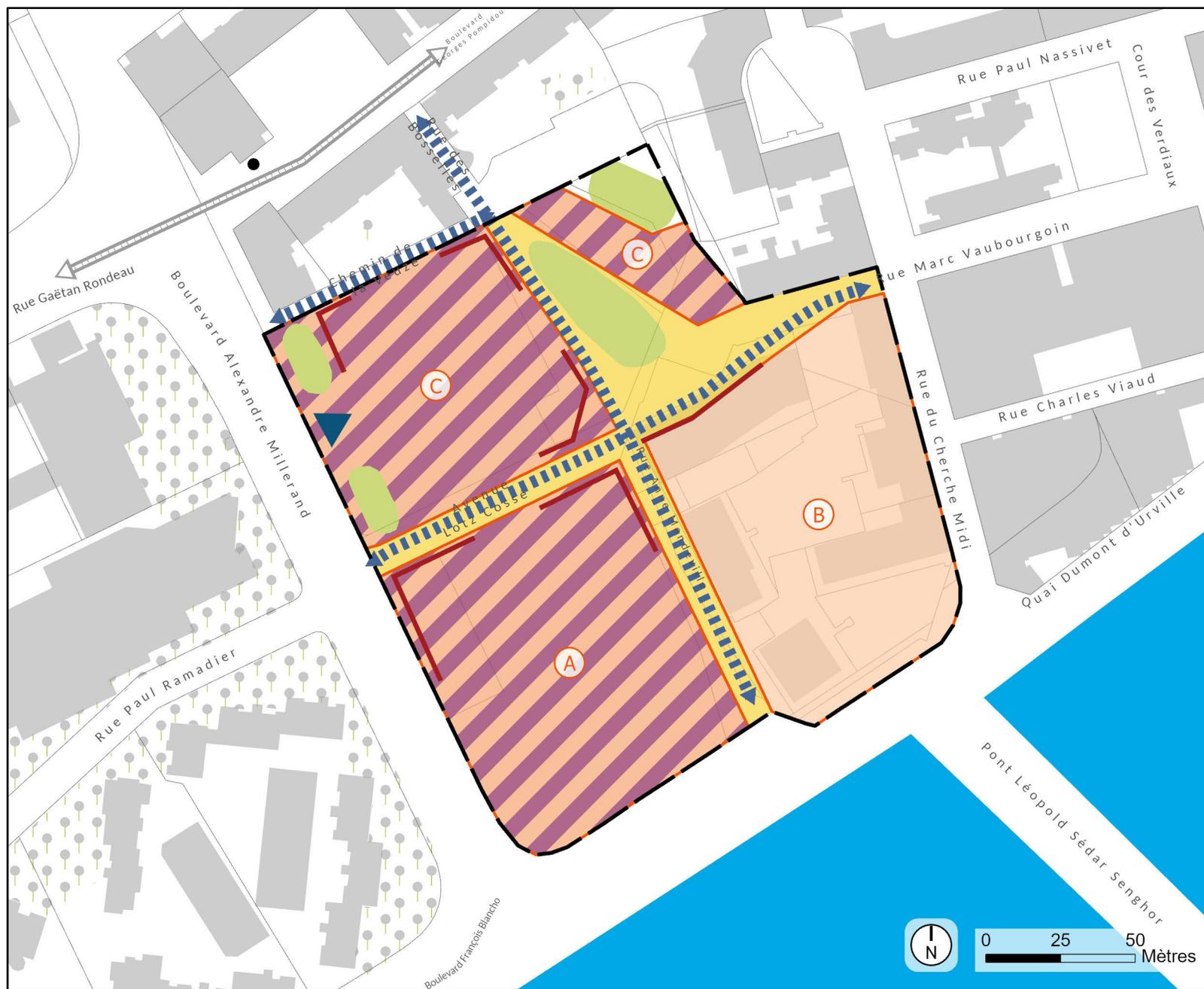
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale comprise entre 34 000 et 40 000 m<sup>2</sup> répartie ainsi :

Ilot A : entre 13 000 et 15 000 m<sup>2</sup> dont 30 % minimum de bureaux et d'activités ;

Ilot B : entre 13 000 et 15 000 m<sup>2</sup> ;

Sur les îlots A et B : La part de surface de plancher dédiée aux logements devra comprendre 10 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables dont 50 % minimum seront réalisés sous forme d'accession abordable.

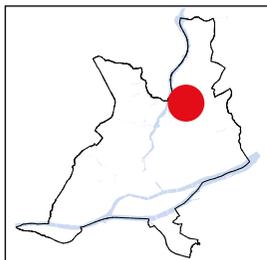
Ilot C : 12 000 m<sup>2</sup> dont 40 % de logement familiaux comprenant 35% de logement social et/ou abordable dont 50% de BRS sur l'abordable.



- Périmètre de l'OAP
  - Arrêt de transport en commun
  - Axe de transport en commun structurant
  - Cours d'eau
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
  - Secteur d'habitat diversifié
  - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de desserte à créer
  - Principe d'accès à créer
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
  - Ligne d'implantation du bâtiment
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



## Caractéristiques du site



D'une surface d'environ 7 hectares, situé à l'Eraudière et adressé sur plusieurs axes comme la route de Saint-Joseph-de-Porterie, la rue de Cornouaille et la rue du Château de l'Eraudière, le site occupe la vallée du ruisseau des Sourdes. Il s'inscrit sur le versant Est de la vallée de l'Erdre et bénéficie des vues lointaines.

## Objectifs d'aménagement

- Tirer parti du potentiel de renouvellement urbain des îlots pour accueillir de nouveaux logements dans un site bien desservi par les transports en commun (chronobus C6), à proximité de pôles commerciaux de l'Eraudière, du boulevard Jules Verne et des équipements (écoles, équipements sportifs...).
- Proposer des typologies de construction en variant les hauteurs en fonction du contexte existant.
- Créer une centralité de quartier en installant des rez-de-ville de qualité adossés à des espaces publics suffisamment dimensionnés permettant de favoriser le lien social.
- Ouvrir sur la ville le ruisseau des Sourdes dont la morphologie a été bouleversée par les anciennes opérations d'aménagement.
- Mettre en valeur le patrimoine végétal existant en offrant des espaces de ressourcement.

## Principes d'aménagement

- A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Développer une zone mixte accueillant des logements, des bureaux, des activités, des commerces et de l'artisanat ;
  - Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables ;
  - Favoriser la mixité inter-générationnelle en proposant une offre adaptée de logements à destination des personnes âgées ;
  - Animer une nouvelle centralité de quartier en y installant des commerces et services le long de la route de Saint-Joseph jusqu'au rond-point des Combattants d'Indochine.

- B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Soigner les accroches aux quartiers pavillonnaires avoisinants ;
  - Réaffirmer la présence du ruisseau des Sourdes en y proposant un parc paysager ;
  - Garantir un cône de visibilité depuis la rue des Marsauderies
  - La conception architecturale et urbaine des îlots devra favoriser les possibilités de foisonnement/mutualisation du stationnement.

Plus spécifiquement sur l'îlot A :

Sur la route de Saint-Joseph, une variation des hauteurs et un retrait sur la route de Saint-Joseph devra être trouvé.

Des rez-de-chaussée actifs participeront à l'animation des futurs espaces publics.

Mise en retrait des constructions en limite du rond-point des combattants d'Indochine.

Plus spécifiquement sur l'îlot C :

Des principes de perméabilités et de liaisons, supports de mobilités actives, devront garantir des cheminements depuis la rue de Coulongé vers le futur parc des Sourdes.

Plus spécifiquement sur les îlots D et E :

Des principes de perméabilités et de liaisons douces devront garantir des cheminements et des vues depuis la rue de Cornouaille vers le futur parc des Sourdes

Une mise en retrait des constructions sur le rond point des combattants d'Indochine devra être trouvée.

Les rez-de-chaussée, à proximité immédiate du rond-point de combattants d'Indochine, participeront à l'animation des futurs espaces publics.

Les façades des bâtiments devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de propriété. Seul l'émergence en R+9 autorisée à l'Est sur l'îlot D pourra avoir ses façades implantées en limite de propriété

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver au maximum les essences déjà existantes
- Privilégier la pleine terre pour garantir l'aménagement pérenne des espaces verts paysagers
- Privilégier l'utilisation de revêtements perméables
- Tendre vers une gestion des eaux pluviales majoritairement en surface

## Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 7 hectares

L'objectif est de tendre dans l'OAP vers une surface de plancher maximale de 68 000 m<sup>2</sup>. Elle se décompose en îlots de programmation. Dans chacun de ces îlots, chaque opération devra respecter environ 20% de surface de pleine terre.

Les logements et hébergements devront s'efforcer d'offrir un espace extérieur. A l'échelle de chaque îlot, les ratios de mixité sociale suivant doivent être respectés :

- 30% de logements locatif sociaux
- 5% de logements abordables

Cette part est calculée en fonction du nombre d'habitations effectivement créées. Pour l'îlot D, cette part est calculée en proportion de la surface de plancher consacrée à l'habitat intégrant logement et hébergement.

Ilot A : L'objectif est de tendre vers une surface plancher maximale de 22000m<sup>2</sup>.

A vocation d'activités commerciales et services de proximité :  
Surface de plancher minimale : 1000m<sup>2</sup>  
A vocation de bureaux, artisanat et activité :  
Surface de plancher minimale : 1500m<sup>2</sup> / Surface de plancher maximale : 4000m<sup>2</sup>  
A vocation de logements :  
Surface de plancher maximale : 19500m<sup>2</sup>

Ilot B : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 10 000 m<sup>2</sup>.

A vocation de bureaux, artisanat et activité :  
Surface de plancher minimale : 800m<sup>2</sup>/ Surface de plancher maximale : 1500m<sup>2</sup>  
A vocation de logements :  
Surface de plancher maximale : 9200m<sup>2</sup>

Ilot C : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale 14 000 m<sup>2</sup>.

A vocation de bureaux, artisanat et activité :  
Surface de plancher minimale : 1200m<sup>2</sup>/ Surface de plancher maximale : 2000m<sup>2</sup>  
A vocation de logements :  
Surface de plancher maximale : 12800m<sup>2</sup>

Ilot D : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 13 000 m<sup>2</sup>.

A vocation d'activités commerciales et services de proximité :  
Surface de plancher minimale : 300m<sup>2</sup>/ Surface de plancher maximale : 500m<sup>2</sup>  
A vocation de bureaux, artisanat et activité :  
Surface de plancher minimale : 1500m<sup>2</sup>/ Surface de plancher maximale : 2500m<sup>2</sup>  
A vocation d'habitat :  
Surface de plancher maximale : 11200m<sup>2</sup>dont 5000m<sup>2</sup> maximum dédié à la sous-destination hébergement.

Ilot E : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 2100 m<sup>2</sup>.

A vocation de bureaux, artisanat et activité :  
Surface de plancher minimale : 1700m<sup>2</sup>.Surface de plancher maximale : 2500m<sup>2</sup>  
A vocation de logements :  
Surface de plancher maximale : 5300m<sup>2</sup>

Ilot F : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 2100 m<sup>2</sup>.

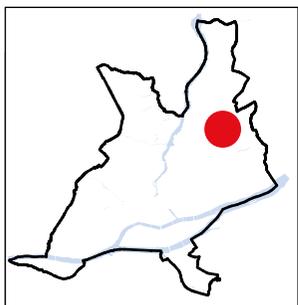
A vocation d'activités commerciales, services de proximité ou bureaux :  
Surface de plancher : 450 m<sup>2</sup>  
A vocation d'habitat :  
Surface de plancher : 1650 m<sup>2</sup>



Secteurs de programmation



- Périmètre de l'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Arrêt de transport en commun
- Axe de transport en commun
- Zone humide périphérique à l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Principe de desserte à créer
- Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Hauteur et émergence
- Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Cône de vue à préserver
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Zones Humides



### 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

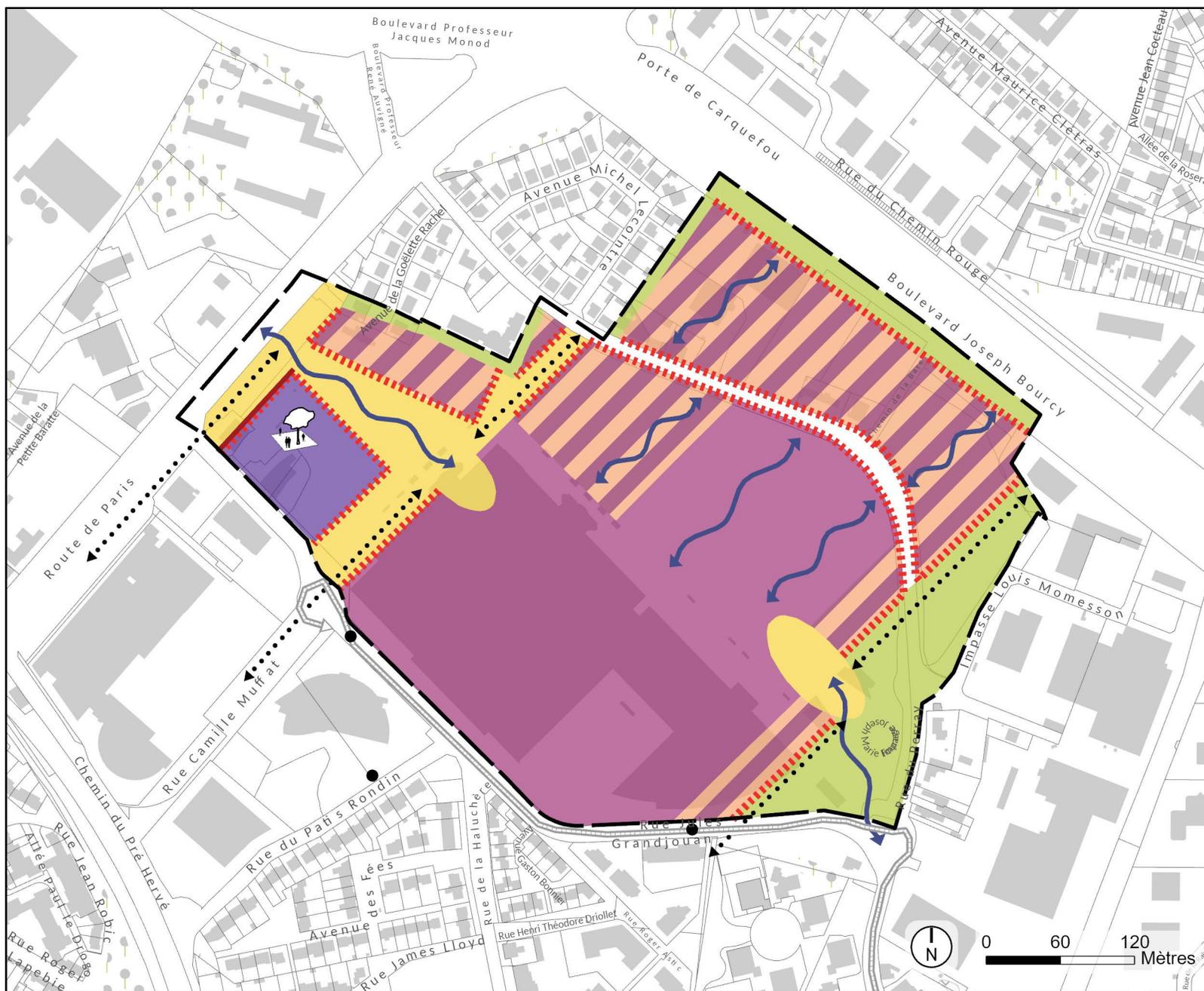
- Rechercher la qualité architecturale et la pérennité des bâtiments
- Protéger les logements des nuisances générées par les infrastructures ; éviter la construction de logements le long du périphérique
- Améliorer la greffe au quartier du Perray
- Aménager les rues du Perray et Jules Grandjouan et la 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
- Sur le secteur ouest le long de la Route de Paris et de la rue Jules Grandjouan, à l'endroit où le règlement prévoit une hauteur maximum de 37 mètres, les constructions neuves devront prévoir un rez-de-chaussée de 5 mètres surmonté de 10 étages
- Sur le secteur situé le long de la rue du Perray et de la rue Jules Grandjouan, à l'endroit où le règlement prévoit une hauteur maximum de 28 mètres, les constructions neuves devront prévoir un rez-de-chaussée de 5 mètres surmonté de 7 étages

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 :  $(\text{surface de type 1} \times \text{pondération de type 1}) + (\text{surface de type 2} \times \text{pondération de type 2}) \dots / (\text{surface des terrains d'assiette des projets autorisés après le PLUm})$  - (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



- Périmètre de l'OAP
  - Arrêt de transport en commun
  - Axe de transport en commun structurant
  - Zone humide périphérique à l'OAP
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
  - Secteur d'activités économiques
  - Secteur à dominante commerces et services
  - Activité de loisirs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
  - Ligne d'implantation du bâtiment
  - Principe de perméabilité visuelle
  - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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.

Dans une logique patrimoniale et bas carbone, l'aménagement portera en priorité sur une réhabilitation du bâtiment existant.

- 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.
  - 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. Elle sera libre de toute infrastructure en sous-sol.
  - 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'éclairage adaptées.
  - 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 topographie 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.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,35 hectares

Programmation :

L'aménagement portera en priorité sur une réhabilitation du bâtiment existant. Dans ce cas, le projet pourra développer une surface de plancher globale maximale de 16 000 m<sup>2</sup> incluant réhabilitation et constructions nouvelles. Le développement des nouveaux bâtis se fera en lien avec le contexte urbain et paysager et en relation avec la conservation du bâtiment existant.

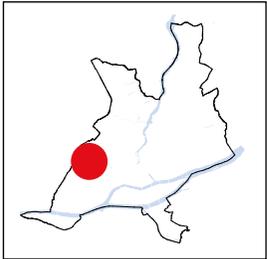
Un scénario de démolition/reconstruction pourra cependant être étudié. Il devra faire l'objet d'échanges avec les services de la collectivité. Dans ce scénario, l'objectif de surface de plancher maximale sera de 12 000 m<sup>2</sup>, dont 450 m<sup>2</sup> minimum à destination d'un équipement.

Quel que soit le scénario retenu, 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. Cette part sera calculée pour chaque permis de construire en cas d'opérations dissociées.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Zone humide périphérique à l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Principe de desserte à créer
- Stationnement
- Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Principe de continuité paysagère
- Boisement à protéger
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

### Caractéristiques du site



Le quartier Zola se trouve à la jonction de différents tissus constitués, que ce soient d'anciens villages, des lotissements, d'anciennes zones industrielles. La place Zola se définit par un carrefour à feux, résultant d'une déformation dû à l'adaptation de l'espace public à l'automobile. Sur le trajet des boulevards de ceinture, cette place crée une interruption dans le paysage urbain, les alignements d'arbres s'arrêtent pour ne laisser place à aucun traitement particulier : la place est peu tenue du fait d'absence sur certains îlots, de bâtiments à l'alignement sur rue ; l'emprise du parking (1,3 hectares) qui accueille également le marché accentue l'impression de vide. Idéalement placée en plein cœur du quartier Dervallières-Zola, il semble que cette place ne parvienne pas à devenir, en l'état actuel, une place représentative du quartier à l'échelle de la ville.

### Objectifs d'aménagement

- 1- Développer une ambiance paysagère dans un contexte d'îlot de chaleur,
  - renaturer et désimperméabiliser les sols, favoriser les îlots de fraîcheur
  - valoriser les arbres existants et en planter de nouveaux avec une diversification des essences
  - infiltrer les ambiances des cœurs d'îlots sur la place
  - inscrire la place dans le maillage des parcs et jardins de proximité
- 2- Qualifier la place, y développer des usages conviviaux : la ville des proximités,
  - désencombrer l'espace public pour donner plus de lisibilité aux différentes fonctions
  - valoriser les commerces existants et étirer la zone de chalandise par des nouveaux rdc actifs
  - aménager des espaces publics réversibles pour accueillir une mixité d'usages dont le marché
  - réduire l'emprise de la voiture au bénéfice de lieux de convivialité : terrasses, jardins ...
  - permettre la réalisation d'une future construction le long du pignon adossé rue des Renardières pour recréer une façade active sur la place
- 3- Redonner de la place aux modes doux et les sécuriser
  - faciliter la marche à pied par des nivellement et des matériaux de sol continus
  - sécuriser les traversées par le maintien d'un carrefour à feu avec réduction des voies
  - rendre plus lisible les connexions bus
  - améliorer et sécuriser la continuité des circulations des cycles

### Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir des programmes tertiaires et rez-de-chaussée commerciaux en lien avec le quartier et les attentes des habitants

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

- Créer une continuité piétonne et végétale est-ouest reliant les jardins de la Fournilière à la place Zola
- Requalifier l'espace public permettant d'accueillir le marché et du stationnement, ainsi que d'autres usages autour de temps conviviaux
- Créer un jardin public à l'ouest de la place
- Préserver et développer la canopée existante en visant une diversification des essences.

C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir les conditions de préservation des ensembles paysagers et arborés existants, en s'appuyant notamment sur le diagnostic phytosanitaire réalisé et les recommandations associées.
- Renaturer et désimperméabiliser les sols dès que cela est possible pour favoriser les îlots de fraîcheur
- Proposer une gestion intégrée des eaux pluviales ambitieuse, au service du projet paysager et du confort climatique
- Prévoir des dispositifs constructifs et une gestion de chantier permettant de limiter les nuisances liées à l'approvisionnement et à la mise en œuvre des travaux, et l'impact sur le patrimoine arboré
- 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 futurs usagers
- Positionner les locaux vélos à rez-de-chaussée et directement accessibles depuis les espaces extérieurs

D - Mutualisations

Le CBS et les obligations en matière de mixité sociale seront applicables à l'échelle de chacun des îlots identifiés dans l'OAP.

### Ilot A

- Nouvelle construction permettant de créer une nouvelle façade active sur la place du marché.
- Les rez-de-chaussée seront dédiés aux commerces permettant de diversifier et d'étendre la polarité existante
- L'architecture devra tenir compte de l'ambiance faubourienne de cet îlot

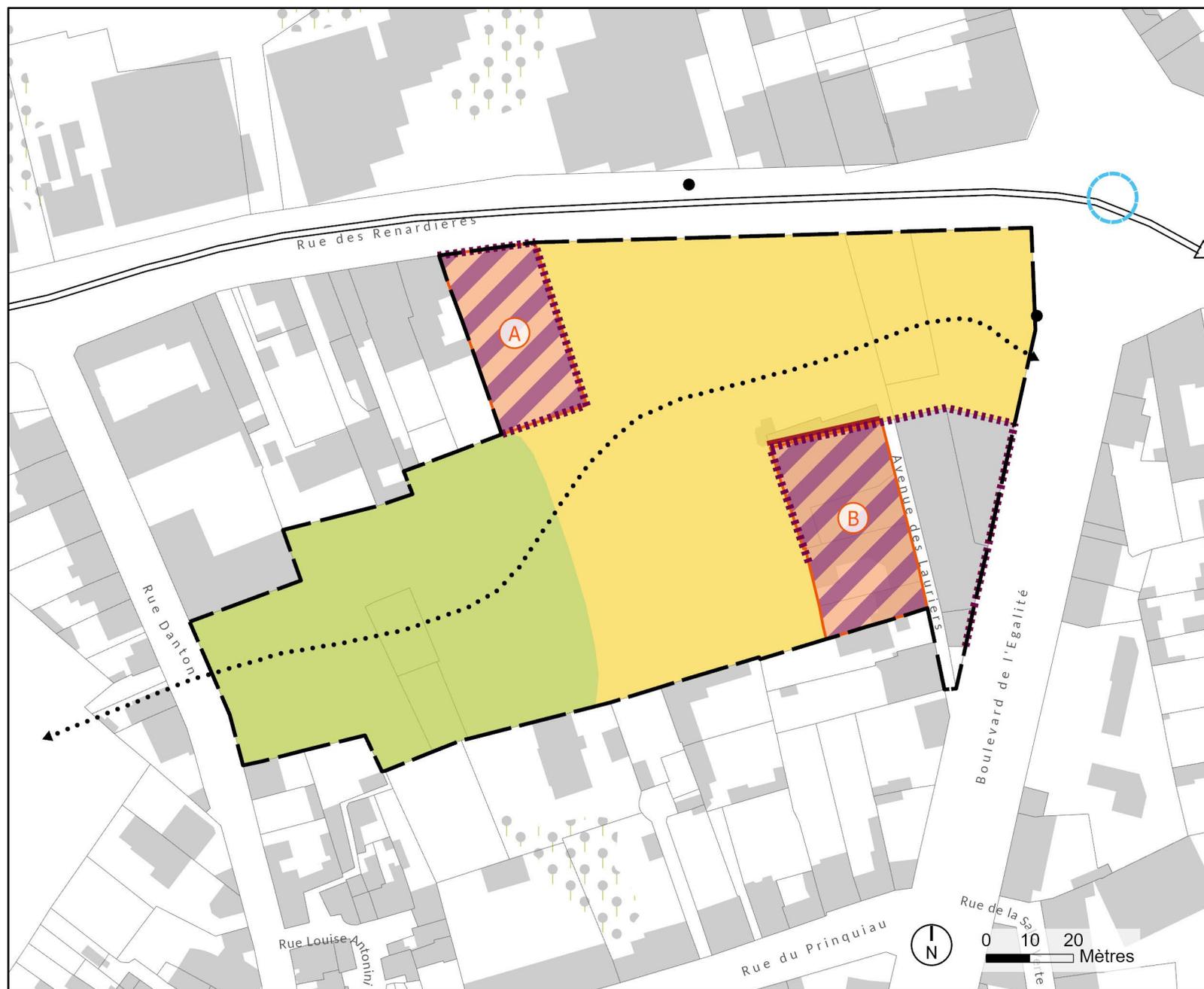
### Ilot B

- Nouvelles constructions ou requalifications permettant de développer une façade active sur la place du marché.
- Dans le cadre d'une construction neuve, la façade nord devra tenir compte du nouvel alignement permettant une mise en cohérence avec l'îlot est. L'espace libéré sera intégré dans l'espace public.
- L'architecture et le choix des matériaux participeront à la requalification de la place

### Elements de programmation et de phasage

Surface du site dans son ensemble : 1,5 hectare

La programmation, sur les deux îlots, visera à favoriser la mixité fonctionnelle avec a minima une programmation mixant du tertiaire et des locaux commerciaux.



- Périmètre de l'OAP
- Arrêt de transport en commun
- Axe de transport en commun
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
  - Secteur avec mixité des programmes
  - Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
  - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
  - Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Carrefour à requalifier/créer
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
  - Ligne d'implantation du bâtiment
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Orvault**

Morlière

### Caractéristiques du site



Situé face au parc relais Morlière de la ligne 3 du tramway, ce secteur est composé de grandes parcelles pouvant accueillir une opération de renouvellement urbain, parfaitement desservie par le tramway et à proximité du centre de quartier du Petit Chantilly.

### Objectifs d'aménagement

- Qualifier et structurer le front urbain le long des avenues de La Paquelais et de la Morlière, par une opération d'habitat en renouvellement urbain ;
- Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer un secteur de logements mixtes tant dans leur forme que dans leur typologie ;

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

- Organiser des accès sécurisés et limités, à distance du carrefour ;
- Traiter les vis-à-vis et l'intimité des logements tant sur la transition avec le pavillonnaire en fond de terrain que face aux commerces sur l'avenue de la Paquelais ;
- Privilégier les formes d'habitat les plus hautes à l'angle des deux avenues et localiser l'habitat individuel groupé en transition avec le tissu pavillonnaire ;

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 7 550 m<sup>2</sup>

Deux secteurs différenciés :

- un secteur d'habitat diversifié à dominante collectif sur l'îlot A
- un secteur d'habitat diversifié sur l'îlot B.

Programme

îlot A :

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 4 050 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 54 environ

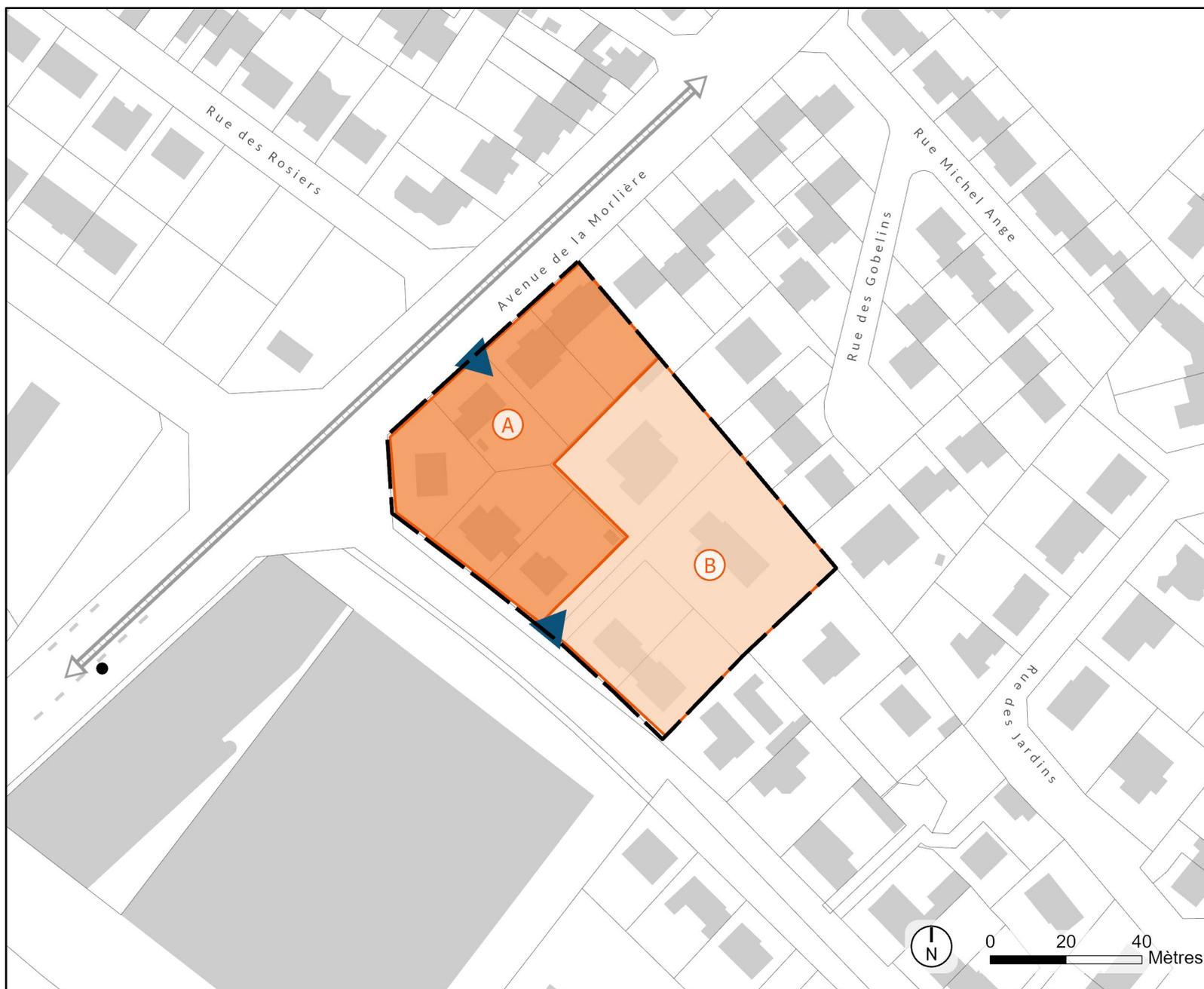
35 % de logements locatifs sociaux et 15 % logements abordables

îlot B :

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 3 500 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 47 environ

35 % de logements locatifs sociaux



-  Périmètre de l'OAP
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Axe de transport en commun structurant
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  -  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

### **Le Pellerin**

Château Sourdille

Les Grandes Noëllles

Tour Eiffel<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Projet d'OAP créée par la procédure de modification simplifiée n°4



### Caractéristiques du site

Le site Château Sourdille bénéficie d'une situation privilégiée en cœur de bourg 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 destiné à être urbanisé 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

- Favoriser les formes urbaines caractéristiques du centre-bourg conciliant densité bâtie tout en assurant une transition avec l'existant.
- Assurer une transition entre les différents îlots et avec le tissu pavillonnaire environnant en travaillant sur le choix des formes urbaines et des hauteurs ;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des riverains et futurs habitants ;
- 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 et la rue du Dr. Sourdille ;
- Assurer une perméabilité des îlots, tant visuelle que fonctionnelle, afin de favoriser les traversées piétonnes ;
- Aménager de nouveaux espaces ouverts au public aux abords des lieux de convivialité pour une meilleure appropriation piétonne et cycle ;
- Organiser les accès automobiles depuis la rue du Château et la rue du Dr. Sourdille/Champ d'Armée ;
- Prévoir, éventuellement, un parking commun/mutualisé (notamment pour les visiteurs) entre logements et équipements sur la partie est du secteur.

#### 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 au regard de leur étendue précisée au stade de projet. La démarche Éviter Réduire Compenser "ERC" est à appliquer en privilégiant l'évitement.
- Créer un parc habité en appui des structures bocagères existantes et mettre en scène la zone humide afin de favoriser des îlots de fraîcheur urbain et l'infiltration des eaux pluviales.

#### D- Mutualisation des places de stationnement et du CBS à l'échelle de l'OAP

- Favoriser la mutualisation du stationnement ;
- Privilégier la mutualisation du CBS.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,1 ha

Programme :

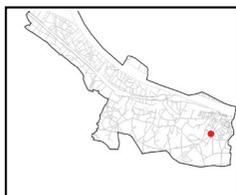
Surface de plancher minimum : 830 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logement : 15 logements environ

Sur l'ensemble de l'opération, au moins 35% de logements locatifs sociaux et 30% de logements en accession abordable.



- Périmètre de l'OAP
- Zone humide périphérique à l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
  - Ilot réalisé
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  - Secteur d'habitat à dominante de logements individuels
  - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
  - Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Principe d'accès à créer
  - Stationnement
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
  - Principe de continuité paysagère
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  - Zones Humides



### Caractéristiques du site

Situé en entrée de bourg, desservi par la rue de la Jouardais, le secteur constitue un potentiel d'urbanisation au cœur d'un secteur pavillonnaire et d'équipement public. Le site s'inscrit au cœur d'un tissu urbain hétérogène en périphérie de la centralité et à proximité immédiate d'une ligne de bus.

Le site est au cœur d'un secteur d'équipements et de services avec, notamment, la présence des écoles, de la crèche et des équipements sportifs au sud.

### Objectifs d'aménagement

Ce secteur est destiné à être ouvert à la mixité sociale après le déplacement des équipements sportifs communaux au sud. Il a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation.

L'opération permettra de qualifier l'entrée de ville via une identification plus affirmée et de sécuriser l'accès au secteur scolaire.

### 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 en cœur d'îlot ;
- 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

- Assurer une transition entre les différents îlots et avec le tissu pavillonnaire environnant en travaillant sur le choix des formes urbaines et des hauteurs (épannelage différencié des hauteurs : R+3+C maximum en cœur d'îlot, R+1+C maximum en front de voie et R+2 maximum en proximité avec habitations riveraines existantes) ;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des riverains et futurs habitants ;
- Créer des façades urbaines de qualité sur la rue de la Jouardais ;
- Développer un quartier maillé avec le tissu environnant, avec des liaisons douces et paysagères à l'intérieur de l'opération favorisant une "vie de quartier" et notamment assurer une perméabilité piétonne vers la rue de la Génolière ;
- Créer des continuités et porosités piétonnes est-ouest entre les différents équipements et

créer des accès piétons depuis la rue de la Jouardais et/ou la rue de la Génolière ;

- Créer une liaison viaire entre la rue de la Jouardais et le nord du site (rue reliant la rue Jacqueline Auriol et la rue des Cadeniers) sur lequel s'appuie la desserte interne du site. Le gabarit des voies devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités actives afin d'assurer des connexions de façon sécurisée ;
- Prévoir des espaces de stationnement communs/mutualisés entre les équipements voire entre les logements (parkings visiteurs) et les équipements.

#### 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, le cas échéant, la préservation des zones humides existantes au regard de leur étendue précisée au stade de projet.

#### D- Mutualisation des places de stationnement et du CBS à l'échelle de l'OAP

- Favoriser la mutualisation du stationnement ;
- Privilégier la mutualisation du CBS.

### Éléments de programmation et de phasage

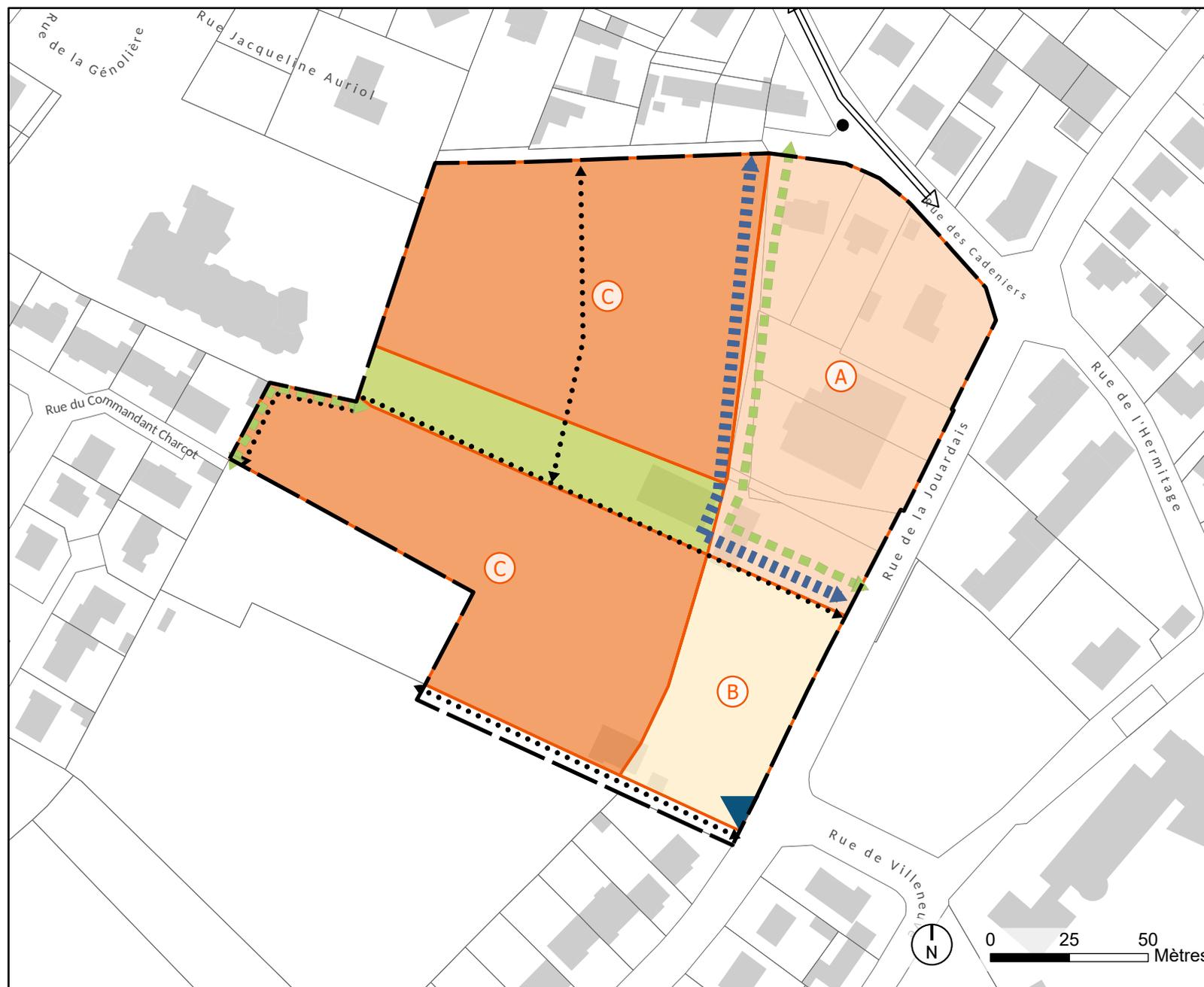
Surface du site : 3,2ha

Programme :

Surface de plancher minimum : 10 500 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 140/150 logements environ.

Sur l'ensemble de l'opération : 35% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  -  Secteur d'habitat à dominante de logements individuels
  -  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Principe de desserte à créer
  -  Principe d'accès à créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Principe de continuité paysagère
  -  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



### Caractéristiques du site

Le site Tour Eiffel bénéficie d'une localisation stratégique entre l'espace commercial au sud et le cœur du centre-bourg au nord. Situé le long de l'axe Jouardais Docteur Sourdille, le site est à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements. Il s'agit d'une enclave composée de quelques bâtis et de fonds de jardins en cœur

d'îlot au sein de la centralité du Pellerin.

Le site comprend un bâti patrimonial, correspondant à un ancien séchoir, ainsi que de venelles en lisière ouest et au sud.

Le site s'inscrit dans un tissu urbain constitué de maison de bourgs (rue de la Jouardais) en R+1+C voire R+2+C et d'opérations d'urbanisation plus récentes rue du Capitaine Guérin avec des habitations mitoyennes en R+1 à toit plat.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur, en renouvellement urbain, a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. A proximité 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. L'urbanisation de ce site, en partie en renouvellement urbain, viendra renforcer l'axe Jouardais - Dr. Sourdille en marquant un certain front urbain, valorisant le patrimoine bâti et accueillant des espaces ouverts au public.

### 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 individuel, diversifié, et/ou collectif ;
- Faire de l'ancien site du séchoir un espace central via des espaces ouverts au public et de la mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, etc.) lors de sa valorisation/réhabilitation ;
- Permettre, éventuellement, de la mixité fonctionnelle en rez-de-chaussée des constructions le long de la rue de la Jouardais (ex : commerces).

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

- Favoriser les formes urbaines caractéristiques du centre-bourg conciliant densité bâtie tout en assurant une transition avec l'existant ;
- Assurer une transition entre les différents îlots et avec le tissu pavillonnaire environnant en

travaillant sur le choix des formes urbaines et des hauteurs ;

- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des riverains et futurs habitants ;
- Créer des façades urbaines de qualité sur la rue de la Jouardais (îlot C) ;
- Développer un quartier maillé avec le tissu environnant, avec des liaisons douces et paysagères à l'intérieur de l'opération favorisant une "vie de quartier" ;
- Conserver la connexion modes actifs entre la rue du Capitaine Guérin et la rue de la Jouardais en retravaillant son tracé ainsi que la venelle existante le long de la lisière nord-ouest permettant de relier la rue du Capitaine Guérin et la rue du Chêne vert ;
- Conserver et valoriser le patrimoine bâti présent sur le site (ancien séchoir et maison associée) ;
- Créer une liaison viaire entre la rue de la Jouardais et la rue du Capitaine Guérin sur laquelle s'appuie la desserte interne du site. Le gabarit des voies devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités actives afin d'assurer des connexions de façon sécurisée ;
- Prévoir des espaces de stationnement communs/mutualisés.

#### C - Garantir la qualité environnementale

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

#### D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS à l'échelle de l'OAP

- Favoriser la mutualisation du stationnement ;
- Privilégier la mutualisation du CBS.

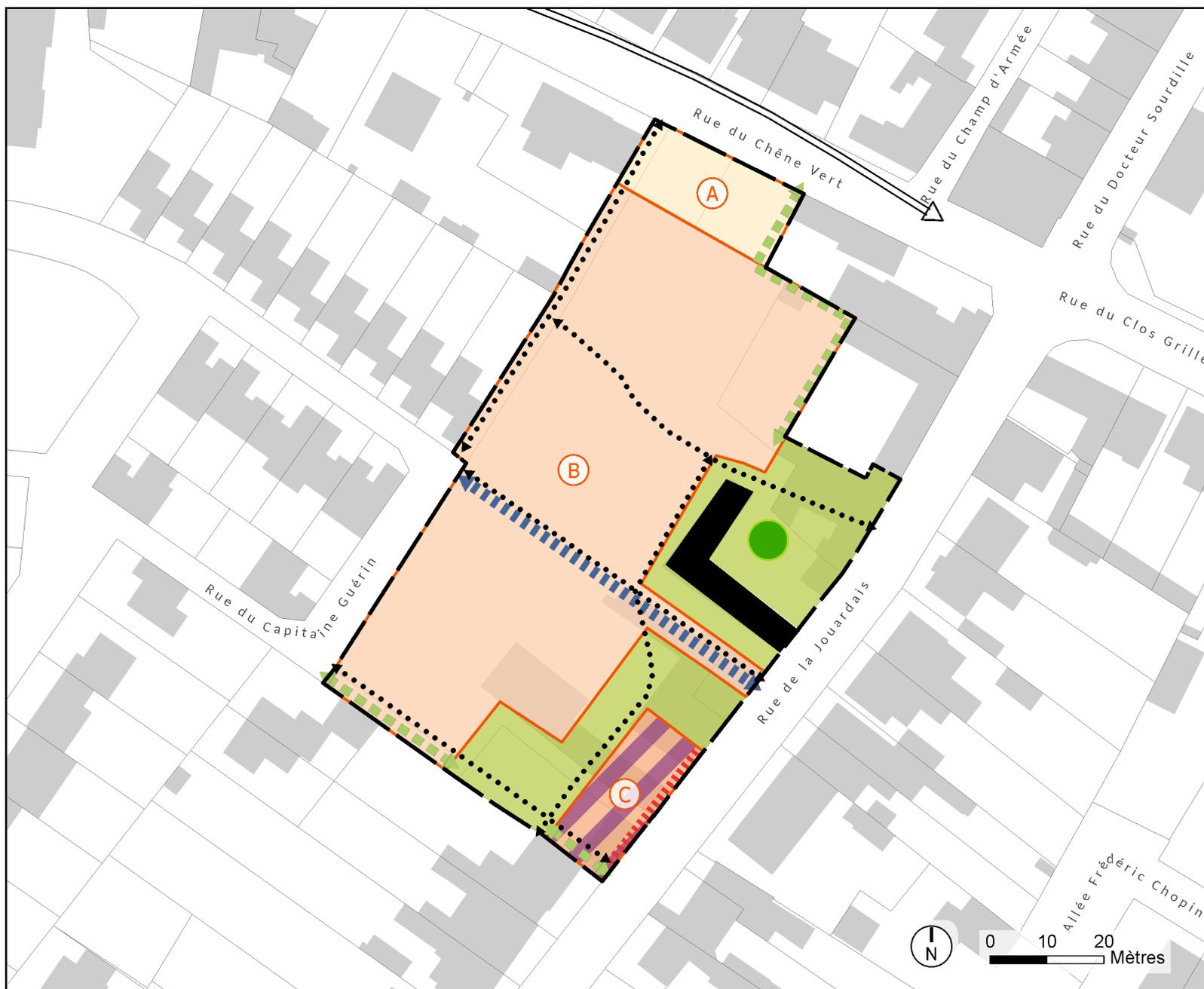
### Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 0,7 ha

Programme :

Surface de plancher minimum (ensemble du site) : 3 000 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements (ensemble du site) : 42 logements environ. Parmi les logements effectivement créés (minimum) : 35% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
  -  Secteur avec mixité des programmes
  -  Secteur d'habitat diversifié
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
  -  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
  -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Principe de desserte à créer
  -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
  -  Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
  -  Principe de continuité paysagère
  -  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  -  Arbre isolé à protéger

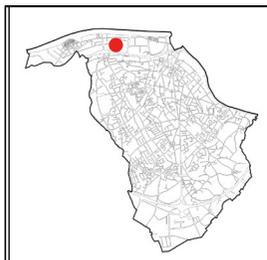


## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Rezé**

Basse Île

### Caractéristiques du site



La ZAC Pirmil – Les Isles se situe 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<sup>e</sup> 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, 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 (Piscine Olympique Métropolitaine...).

*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 (pôle d'échanges multimodal) 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 0,3 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

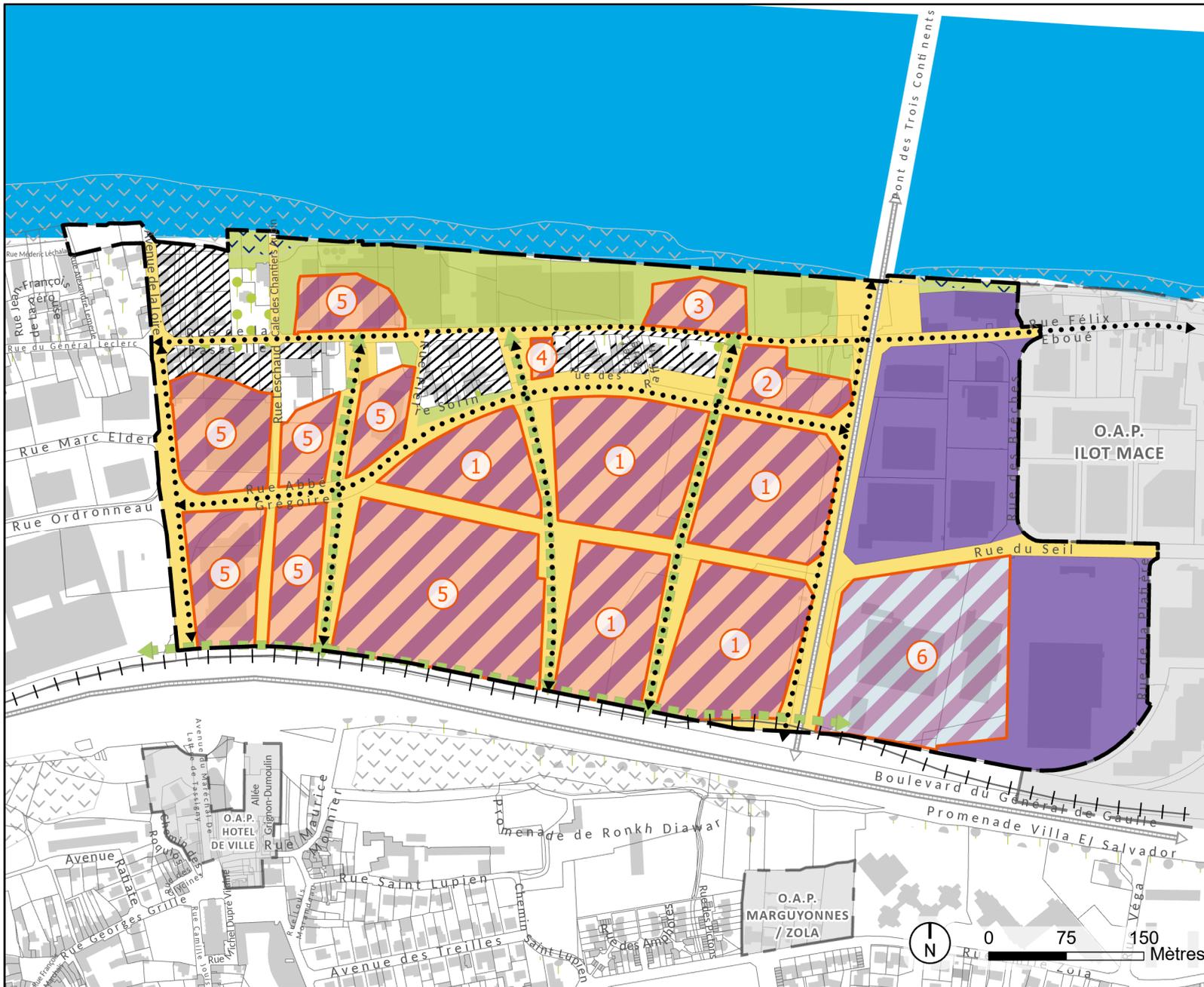
Surface de l'OAP : 37,7 hectares

Programme :

Sur l'ensemble de l'opération, l'objectif est de tendre vers une surface de plancher de 150 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de bureaux, activités et commerces.



- Périmètre de l'OAP
  - Secteur de projet à proximité de l'OAP
  - Voie ferrée
  - Axe de transport en commun structurant
  - Zone humide périphérique à l'OAP
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
  - Secteur avec mixité de programmes (activités/équipement)
  - Secteur d'activités économiques
  - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
  - Ensemble patrimonial à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Principe de continuité paysagère
  - Boisement à protéger
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  - Zones Humides

## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Saint-Aignan de Grand Lieu**

Haut Bourg

### Caractéristiques du site



Le site de Haut Bourg se situe à la croisée de 3 axes historiques de la commune :

- la rue de la Garotterie (ancienne RD 11): reliant Pont-St-Martin à Bouaye via Saint-Aignan de Grand Lieu.
- La rue des Frères Rousseau axée vers le lac de Grand Lieu.
- La rue de la Groizonnerie vers le nord et le D2A.

Regroupant les commerces et services, le secteur représente la centralité historique de la commune. Il est contraint dans son développement par le PEB (Zones B et C).

### Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à structurer, requalifier l'entrée de ville et à conforter les commerces et services afin de conforter, voire renforcer la vitalité du bourg.

### Principes d'aménagement

#### **A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**

- Favoriser le développement des équipements, commerces et services ;
- Accompagner les projets d'implantation de projet d'activités de services à la personne telle que les professions médicales et paramédicales ;
- Etoffer et valoriser la polarité commerciale de la rue des Frères Rousseau ;
- Structurer le pôle d'équipements publics ;
- Créer une maison du Souvenir en lien avec le cimetière.

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

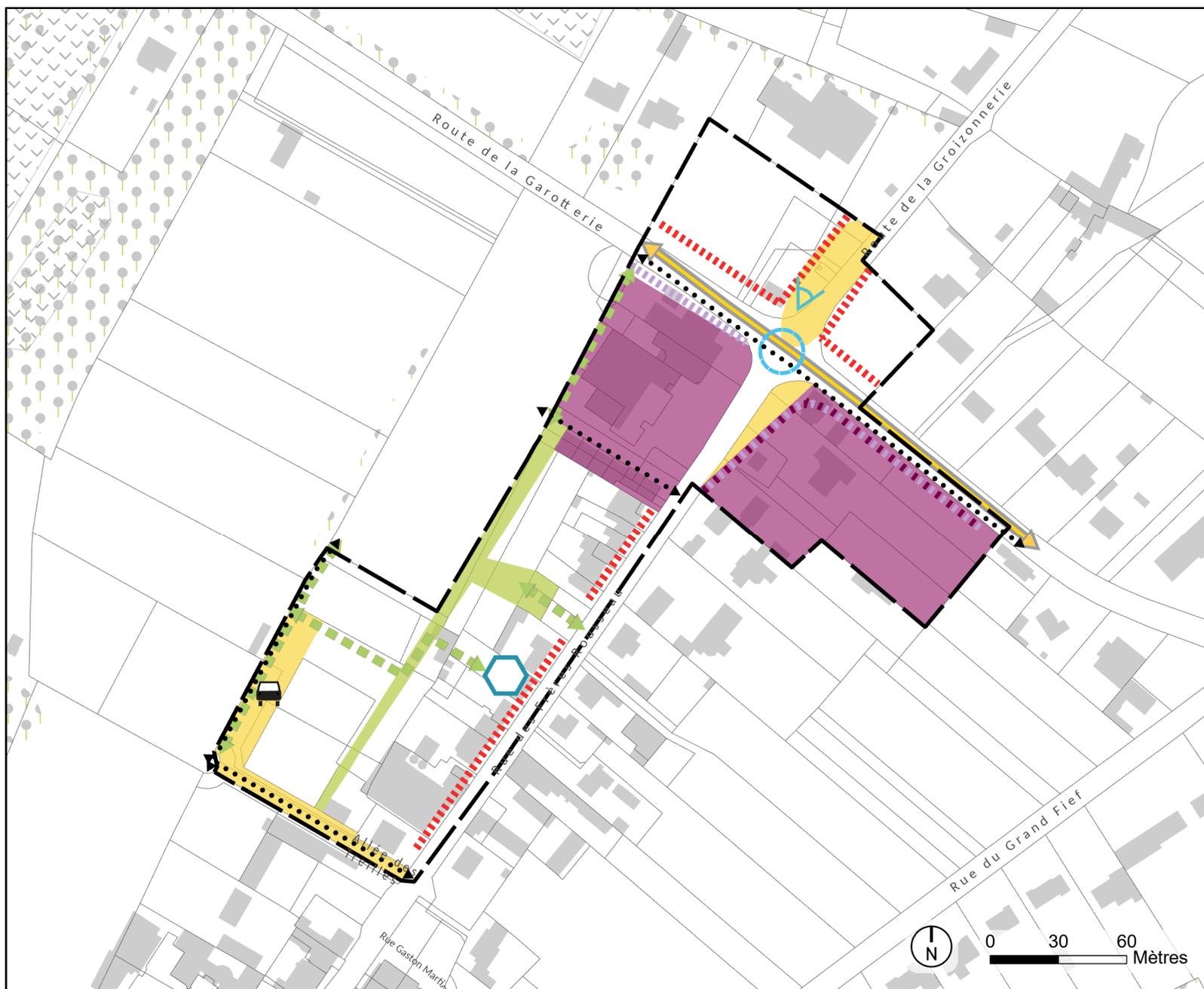
- Valoriser l'entrée de ville : route de la Garotterie et de la rue des Frères Rousseau ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Assurer les accès de façon optimale pour tous les usagers: véhicules, vélos et piétons ;
- Prévoir des espaces de regroupement de stationnement ;
- Développer le cheminement des maillages piétons et vélos pour inciter à l'usage des modes doux pour les déplacements du quotidien ;
- Préserver les perspectives sur les espaces ruraux, notamment le paysage viticole de Grand Lieu.

#### **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 une structure végétale support de perméabilité piétonne entre le cœur d'îlot et la rue des Frères Rousseau d'une part, et au sein de l'îlot lui-même d'autre part.
- Mettre en valeur la trame verte, support de biodiversité, qui descend sur les flancs est et ouest du site, depuis les champs au Nord jusqu'au lac afin de marquer les entrées de ville grâce à une structure paysagère particulière ;
- Conserver la lisibilité des vallons qui soulignent la présence de cours d'eau perpendiculaires aux rives du lac (La Garotterie, Les Epinais).

#### **D - Mutualisation 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 du CBS définie par le règlement.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Zone humide périphérique à l'OAP
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur à dominante commerces et services
  -  Linéaire avec activités et services en rez de chaussée (hors commerces)
  -  Linéaires avec mixité d'activités en RDC
  -  Equipement à créer
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Voirie à requalifier
  -  Carrefour à requalifier/créer
  -  Stationnement
  -  Espaces publics à structurer/conforter/créer
  -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Cône de vue à préserver
  -  Principe de continuité paysagère
  -  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

### **Saint-Herblain**

Boulevard Charles Gautier

Bourg

Bouvardière<sup>1</sup>

Jacques Cartier

<sup>1</sup>Projet d'OAP créée par la procédure de modification simplifiée n°4

### 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

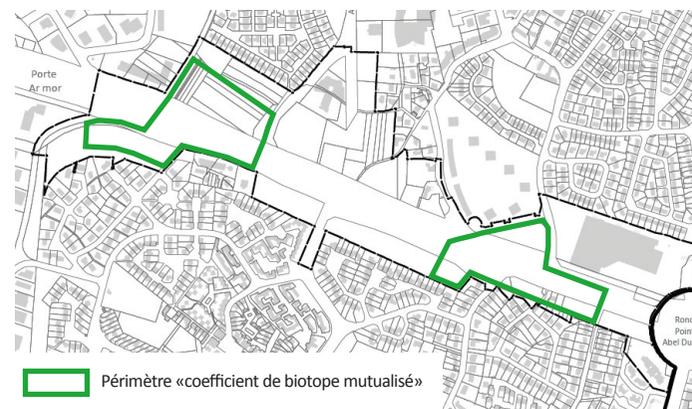
Secteur A

Surface de plancher minimum à vocation d'habitat : 7 500 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> avec

Surface de plancher minimum à vocation d'habitat : 54 000 m<sup>2</sup>, soit 870 logements minimum

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum avec

secteur 1 : 19 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum

secteur 2 : 6 500 m<sup>2</sup> surface de plancher minimum

Surface de plancher minimum à vocation d'activités économiques (tertiaires, services, commerce de détail) : 30 000 m<sup>2</sup>







### 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, dégagant 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 :

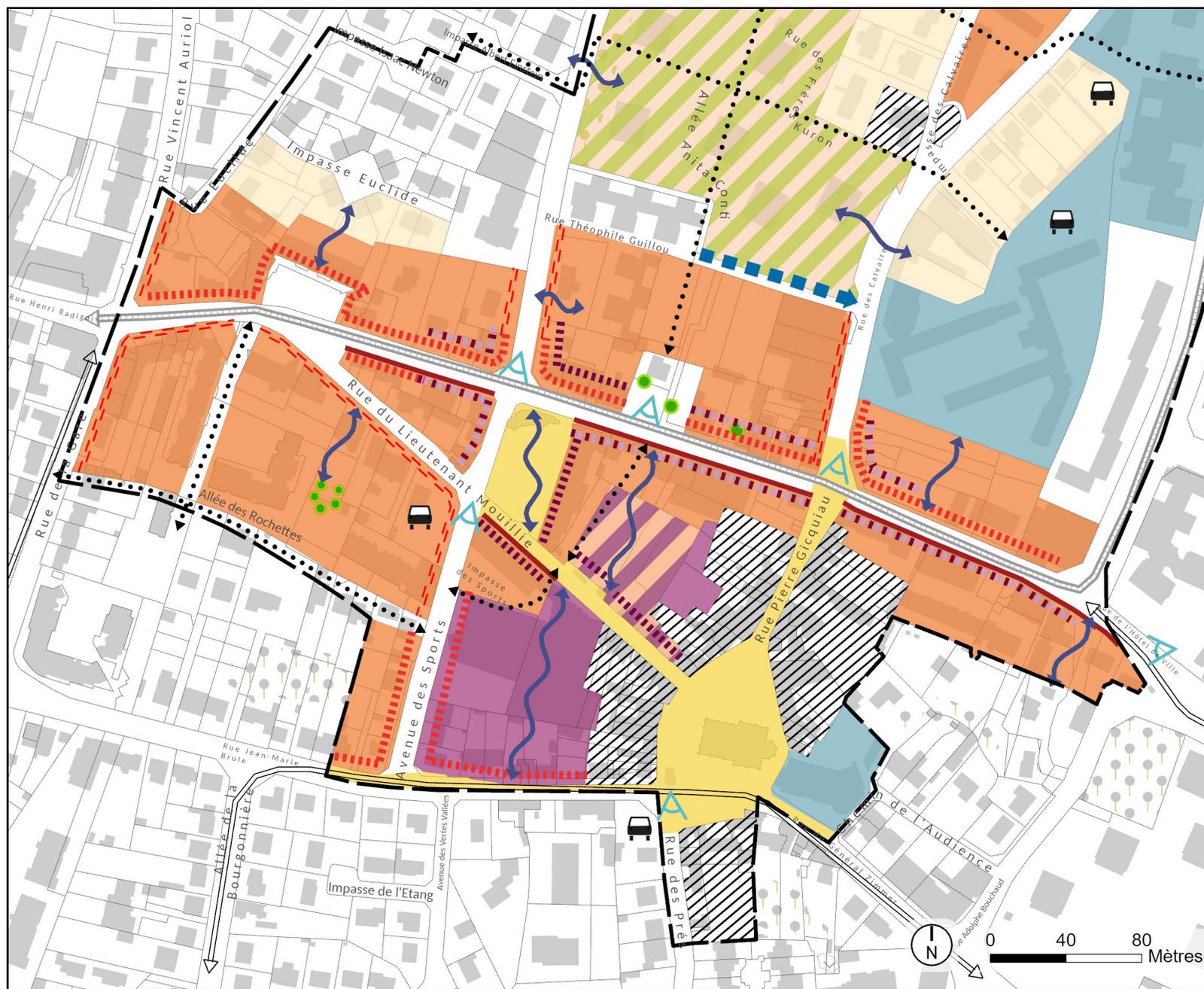
Densité moyenne de 140 logements à l'hectare.

En dehors de ce secteur :

Densité de 120 logements à l'hectare.

Avec minimum 25% de logements locatifs sociaux + 10 % logements locatifs sociaux ou logements abordables

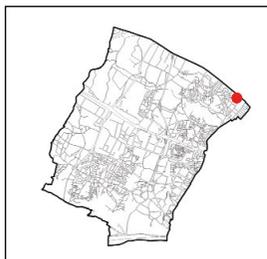




- Périmètre de l'OAP
  - Axe de transport en commun structurant
  - Zone humide périphérique à l'OAP
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
  - Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
  - Secteur à dominante commerces et services
  - Secteur à vocation d'équipement
  - Linéaires avec mixité d'activités en RDC
  - Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Principe de desserte à créer sens unique
  - Stationnement
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
  - Ligne d'implantation du bâtiment
  - Principe de perméabilité visuelle
  - Séquencement des façades
  - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
  - Ensemble patrimonial à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Cône de vue à préserver
  - Boisement à protéger
  - Arbre isolé à protéger



### Caractéristiques du site



L'OAP Bouvardière est située sur la commune de Saint-Herblain le long de la route de Vannes, l'une des entrées d'agglomération majeures du nord-ouest de la métropole. Cet axe relie la porte de Sautron à la place Alexandre Vincent (Nantes) et constitue l'un des plus importants pôles commerciaux de l'agglomération nantaise. Positionné en ligne de crête, il est également inscrit comme voie paysage métropolitaine dans l'OAP Trame Verte et Bleue. En effet, à l'échelle du grand paysage, il est bordé par deux réservoirs de biodiversité majeurs, la vallée du Cens au nord et

la vallée de la Chézine au sud, qui sont eux-mêmes reliés par des promenades paysagères existantes.

Le site fait partie du quartier Plaisance, majoritairement composé d'habitat collectif à vocation sociale, d'habitat collectif en copropriétés et d'habitat individuel pavillonnaire. Bien desservi par le tramway, il est actuellement composé de commerces adressés sur la route de Vannes, d'immeubles collectifs, assez récents pour certains d'entre-eux, et de pavillons des années 60-70.

Il est partiellement couvert par une polarité commerciale de proximité, qui s'étend plus au nord sur le périmètre de l'OAP Plaisance (Orvault). Il sera à terme desservi par l'axe magistral vélo reliant Nantes à Sautron.

### Objectifs d'aménagement

- Requalifier la centralité de proximité, mixte et fonctionnelle pour marquer l'entrée dans la ville dense et améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Conforter l'activité commerciale existante et favoriser le renouvellement urbain et commercial du secteur afin d'enrayer la vacance ;
- Proposer des programmes mixtes ambitieux et innovants pour valoriser l'entrée d'agglomération renouvelée tout en composant avec le tissu pavillonnaire pérennisé à proximité ;
- Créer et renforcer la trame végétale et paysagère en aménageant la continuité entre les vallées du Cens et de la Chézine, depuis le cœur du quartier de Plaisance vers les équipements et l'îlot de biodiversité du Hérault de la Gagnerie et de la rue Paul Dukas ;
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant la typologie des habitations et en permettant le parcours résidentiel des habitants, pour toutes les générations.

### Principes d'aménagement

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser des opérations mixtes comportant habitat, activités et services ;
- Garantir une diversification des habitations et une mixité sociale et générationnelle ;
- Conforter la polarité commerciale de proximité de part et d'autre de la Route de Vannes ;
- Affirmer les linéaires rez de chaussée actifs autour de la place ;
- Créer les conditions de la continuité des modes actifs entre Plaisance et Beauséjour ;

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

- Structurer, développer, requalifier et apaiser les espaces publics, notamment par la création d'une placette centrale en miroir de celle projetée dans l'OAP Plaisance (Orvault) ;
- Traiter qualitativement l'ensemble des façades et créer un rythme, des épannelages, des perméabilités variés le long de la route de Vannes pour éviter un front urbain continu et donner à voir les cœurs d'îlots ;
- Proposer une couture urbaine respectueuse des tissus pavillonnaires existants, notamment avenue et impasse de la Passagère ;
- Préserver et renforcer les cœurs d'îlot verts ;
- Maintenir l'offre de stationnement public existante pour les visiteurs tout en organisant et limitant le stationnement aérien et développer la place du piéton et du vélo ;
- Favoriser le maillage du quartier par le maintien et le développement des continuités piétonnes ;

#### C - Garantir la qualité environnementale

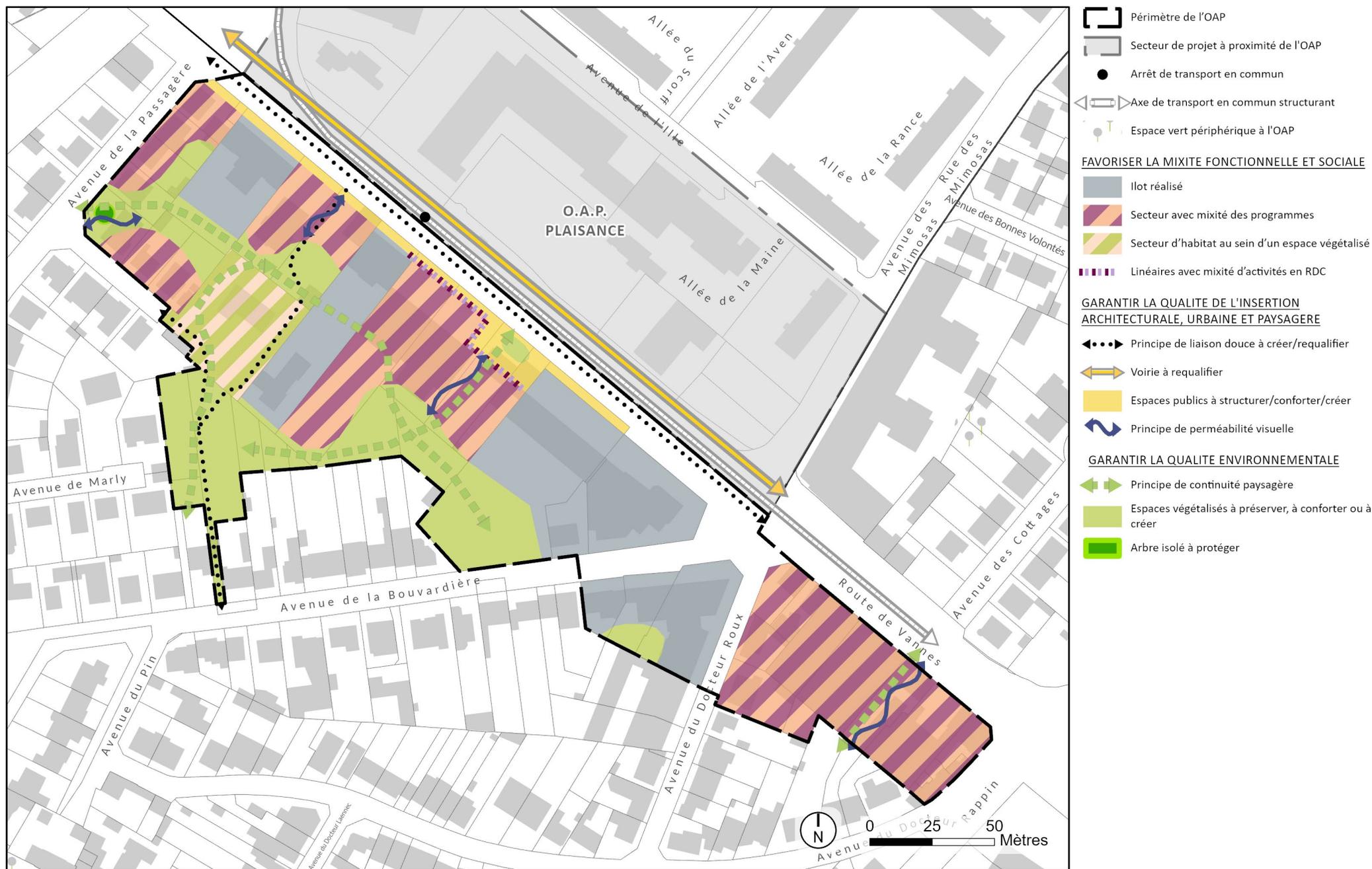
- Assurer et renforcer la continuité paysagère Nord/Sud en affirmant la présence de la coulée verte venant du parc central du quartier Plaisance vers la Chézine ;
- Préserver les trames arborées afin qu'elles soient supports d'espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer favorisant les îlots de fraîcheur ;
- Privilégier la pleine terre pour favoriser la gestion à la source des eaux pluviales et limiter les îlots de chaleur ;
- Poursuivre un objectif de décarbonation en anticipant l'évolution des futurs bâtiments (durabilité, mutation des usages dans le temps) et en favorisant les matériaux issus des filières locales et de recyclages.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 3,4,hectares

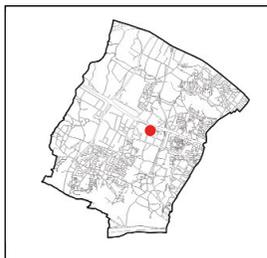
Au moins 20 % logements locatifs sociaux et 15 % logements abordables

Nombre de logements minimum : 150





### Caractéristiques du site



Le site, d'une surface d'environ 20 ha est situé sur la commune de Saint-Herblain, en interface entre le centre commercial Atlantis, le centre industriel et le quartier de la Solvardière.

Le site sous-occupé actuellement, avec des activités de services diversifiés de faible densité, s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain d'Atlantis qui couvre une surface d'environ 120 ha.

Il bénéficie d'une excellente desserte routière et de transports en commun. Elle sera renforcée par la création d'une ligne Chronobus qui empruntera le boulevard Marcel Paul et l'arrivée en terminus

de la ligne de tramway L7 boulevard Allende.

### Objectifs d'aménagement

- Faire émerger progressivement un quartier mixte exemplaire de mobilités (ville marchable, cyclable, accès aux transports en communs) et proposant des aménités de proximité pour les résidents et les actifs du secteur (services, espaces verts, commerces) ;
- Améliorer la qualité architecturale et paysagère du site ;
- Connecter ce nouveau quartier avec la rive ouest du Boulevard Marcel Paul qui connaîtra également une mutation, et le quartier de la Solvardière.

### 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 des boulevards Marcel Paul et Allende ;
- Créer une centralité de quartier boulevard Allende autour du terminus du tramway avec l'implantation prioritaire de commerces de proximité ;
- Développer un secteur mixte à dominante d'habitat collectif, comprenant une part de mixité sociale permettant de répondre aux objectifs du PLH.

#### 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 des boulevards Marcel Paul et Allende. La hauteur des RDC actifs sera de 5 m sur les boulevards Allende et Marcel Paul. Proposer des variations de la forme urbaine, entre les secteurs et à l'intérieur de chaque îlot. Des émergences pouvant aller jusqu'à R+10+C ;
- Rechercher la qualité architecturale et la pérennité des bâtiments ;
- Garantir pour les logements une qualité d'habitabilité : vues, intimité, modulabilité, espace extérieur ;
- Développer des cheminements piétons et des voies cyclables à travers le quartier et les connecter avec les autres quartiers.

#### C - Garantir la qualité environnementale

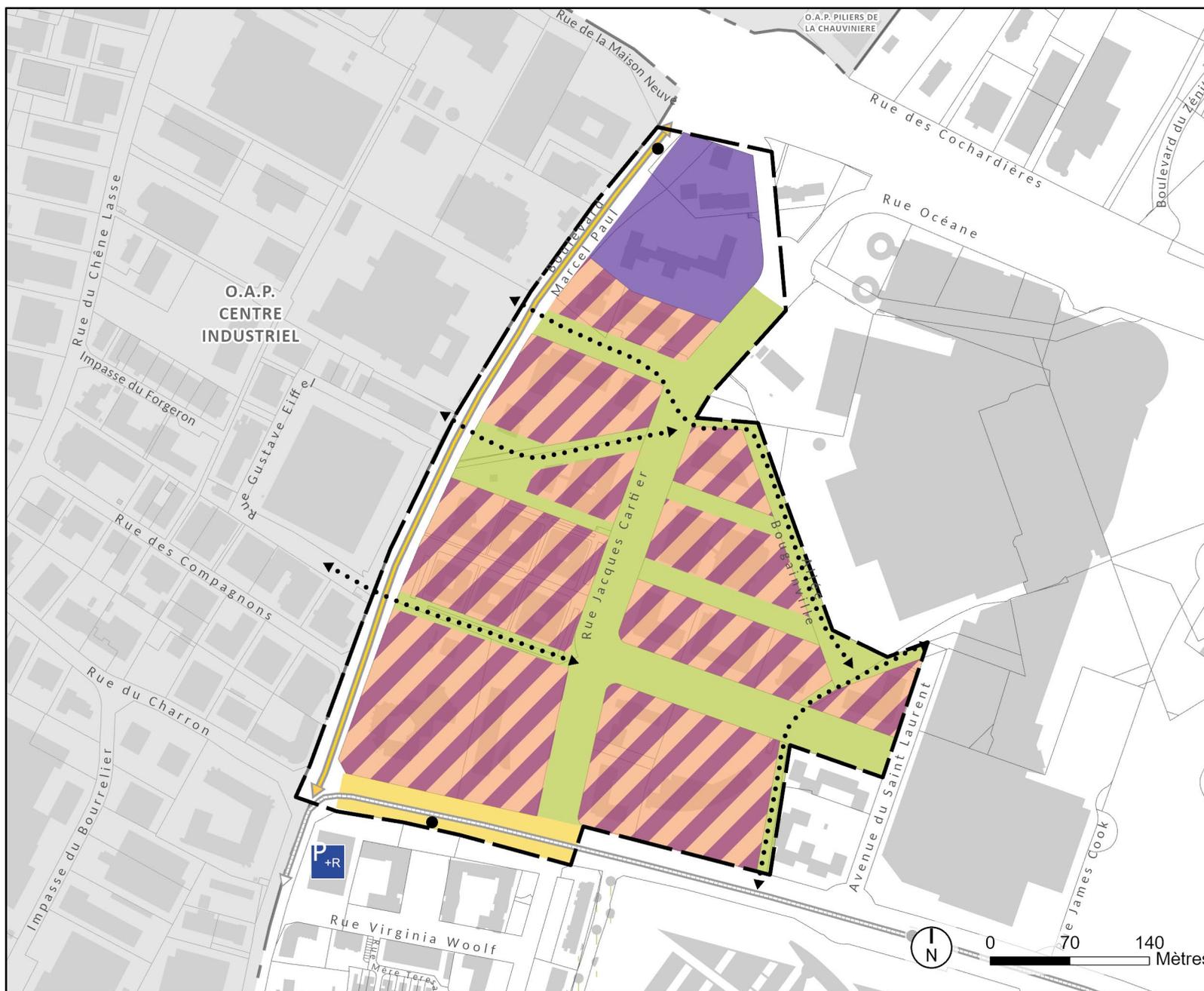
- Elargir et transformer le boulevard Marcel Paul en un boulevard urbain planté, confortable et sûr pour chaque usage permettant une animation de ses rives ;
- Améliorer l'aménagement de la rive nord du boulevard Allende pour conforter la polarité du quartier ;
- Conserver et conforter les espaces paysagés de la rue J. Cartier et créer un jardin public de proximité ;
- Renaturer le site et procéder à sa désimperméabilisation ;
- Assurer des continuités paysagères à l'intérieur du quartier et en connexion avec les autres quartiers ;
- Intégrer 100 % du stationnement dans des volumes construits et favoriser sa mutualisation par la réalisation de parkings en ouvrage.

## Éléments de programmation

Surface du site : environ 20 ha.

A l'échelle de l'OAP la surface de plancher maximale est fixée à 150 000 m<sup>2</sup>.

- environ 90 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'habitation, soit 1000 logements minimum, avec une part consacrée à l'hébergement plafonnée à 15 % du programme de l'habitat et une mixité sociale comprenant 20 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables
- environ 60 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités diverses (commerces, services, hôtellerie, loisirs,...)



-  Périmètre de l'OAP
  -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Axe de transport en commun structurant
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur avec mixité des programmes
  -  Secteur d'activités économiques
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Voirie à requalifier
  -  Parking relais
  -  Espaces publics à structurer/conforter/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Saint-Sébastien-sur-Loire**

Gare de Vertou Landelette

### Caractéristiques du site



Le site de la gare de Vertou et des Landelettes est positionné de part et d'autre de la route de Clisson, voie privilégiée d'accès à l'agglomération pour les habitants du Sud Loire. Aujourd'hui occupé par un bâti ancien caractéristique des faubourgs, mais également par quelques activités dont des commerces relativement récents, il est par ailleurs situé à l'extrémité nord-est du Parc Industriel de la Vertonne et à l'extrémité sud-est de la zone d'activités du Frêne Rond. Il est par ailleurs délimité, au Nord, par le bois des Grîpots, véritable poumon vert à l'échelle

du quadrant sud-est de l'agglomération. Plusieurs lignes de transports en commun desservent la gare de Vertou et la Route de Clisson. Enfin, la gare de Vertou accueille un arrêt sur la ligne de Tram-Train Nantes-Clisson.

### Objectifs d'aménagement

- L'objectif majeur est de créer un véritable quartier, mixte, constitutif d'une nouvelle centralité à l'échelle du Pôle Loire, Sèvre et Vignoble, en prenant appui sur l'équipement structurant que constitue la gare, sur l'offre de mobilités complémentaire liée à la route de Clisson et sur les aménités présentes (patrimoine naturel et bâti)
- Le processus de renouvellement urbain, déjà largement engagé côté Vertou, doit pouvoir se poursuivre notamment côté Saint-Sébastien afin de qualifier à terme le paysage de l'entrée de ville, et changer l'image du secteur, véritable porte d'entrée de la métropole
- La centralité à créer devra permettre d'organiser des perméabilités nord-sud, au nord vers le bois des Grîpots, îlot de fraîcheur significatif et au sud, vers la gare, site d'intermodalité majeur à développer

### Principes d'aménagement

#### Servitudes

- la voie ferrée Nantes-Clisson implique un recul minimal pour les constructions, les clôtures et les plantations (cf servitude T1 - voies ferrées dans l'annexe des Servitudes d'Utilité Publique).
- servitude relative aux communications téléphoniques le long de la Route de Clisson
- servitude relative à la présence d'une canalisation de transports de gaz le long des routes du Loroux-Bottereau et de la gare

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- des programmes mixtes ou complémentaires, mêlant habitat diversifié, bureaux, commerces, équipements et services de proximité, seront privilégier pour donner corps à la centralité et dans la logique d'intensification des usages et de proximité de la ville du quart d'heure
- les îlots recevront des constructions dont la (ou les) destination(s) sera(ont) en adéquation avec leur situation (proximité de la gare ou des voies ferrées et routes de Clisson, de la gare et du Loroux-Bottereau, cœurs d'îlots, franges naturelles,...) conformément aux indications portées à la partie graphique de la présente OAP
- une attention particulière sera portée à l'habitabilité des futurs logements en termes d'accessibilité, d'atténuation des nuisances, de confort thermique passif et de compatibilité entre les différents usages
- des rez-de-chaussée actifs seront recherchés dans une logique de polarisation des activités commerciales et de services en continuité nord de la gare, de part et d'autre de la route de Clisson
- la conversion urbaine du site industriel situé, au nord-ouest, entre la rue de la Noë Cottée et la route de Clisson sera assurée dans une logique de mixité programmatique comprenant notamment des logements, des services et un ou plusieurs équipement(s) public(s) nécessaire(s) à la vie de la future centralité
- au niveau de la gare de Vertou, un parking relais en ouvrage pourra venir compléter l'offre de services en interconnexion avec la gare et les lignes de transports en commun desservant le site

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

- privilégier les formes urbaines traditionnelles pour les îlots d'habitat donnant façade sur voie et permettre la constitution de cœurs d'îlot verts et préservés des nuisances ;
- privilégier, à l'ouest de l'allée du 30 décembre 1866 côté Vertou, des implantations perpendiculaires à la route de Clisson (type peigne) afin de limiter les nuisances occasionnées par la Route de Clisson et de favoriser les continuités paysagères et perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots ;
- composer, côté Landelettes (Saint-Sébastien), des îlots composites réinterprétant les caractéristiques du faubourg : les hauteurs et formes urbaines devront dialoguer avec la rive Sud de la route de Clisson tout en respectant les éléments préexistants préservés (bâtiments, murs de pierres sèches, clôtures,...). Les hauteurs pourront être graduelles vers le bois des Grîpots pour offrir des vues sur la canopée ;
- privilégier le stationnement propre aux opérations en structure ou, le cas échéant, en sous-sol, de préférence à partir des voies internes du secteur (accès direct depuis la route de Clisson

proscrit) ;

-encourager, en complément des foisonnements possibles au regard de la mixité programmatique,

des solutions mutualisées de stationnement pour les visiteurs en tenant compte de l'offre publique existante à l'échelle de l'OAP ;

- aménager la route de Clisson et les différents carrefours qui la jalonnent afin d'y créer un espace public permettant un partage modal équilibré et favorisant les continuités nord-sud pour les déplacements piétons et cycles ;

- créer une véritable place de quartier en organisant les espaces publics et bâtis autour du point de repère que constitue la gare, en favorisant des perméabilités visuelles, notamment depuis la Route de Clisson ;

- permettre de meilleures perméabilités et visibilités entre la gare, les espaces publics attenants à celle-ci (notamment les routes de la gare et de Clisson) et vers le bois des Gripôts et sa lisière au Nord ;

- un épannelage dégressif sera privilégié au contact de la voie ferrée et au contact de la zone économique présente à l'ouest du secteur, notamment pour minimiser les nuisances phoniques et visuelles ;

- privilégier des principes d'implantation des constructions permettant de qualifier les façades sur voie, notamment et particulièrement le long de la route de Clisson.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- au nord de la route de Clisson, les îlots urbains devront composer avec les qualités environnementales fortes du site (présence d'arbres isolés, de haies, d'ensembles boisés ou de zones humides) par l'application de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » et en privilégiant autant que de possible l'évitement et la réduction à la compensation

- une protection phonique de qualité devra être assurée pour les logements en vis-à-vis de la voie ferrée, mais également des Routes de Clisson, de la gare et du Loroux-Bottereau

- dans le souci premier de limiter l'imperméabilisation des sols, une gestion efficace des eaux pluviales au moyen de dispositifs techniques adaptés (noues, bassins ouverts, matériaux poreux, trame brune...) devra être garantie

- les zones humides identifiées pourront en cohérence avec le projet urbain défini, évoluer vers une autre destination compatible avec la présente OAP après application de la méthode ERC (Éviter, Réduire, Compenser)

- à l'appui des boisements, haies et arbres isolés identifiés et préservés, des continuités écologiques et paysagères seront à créer ou conforter, permettant ainsi d'étirer le bois des Gripôts vers la route de Clisson

## Éléments de programmation et de phasage

Partie vertavienne (rive sud)

A vocation d'habitat :

Surface totale du site : 11,3 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 17 500 m<sup>2</sup>

- Nombre indicatif de logements à créer : 315 environ

- 25% seront réservés au logement locatif social

A vocation économique :

- Objectif de surface de plancher minimale :

- 1 500 m<sup>2</sup> complémentaires à l'existant à destination de commerces et de services

- 8 500 m<sup>2</sup> complémentaires à l'existant à destination de bureaux

- 2000 m<sup>2</sup> complémentaires à l'existant à destination d'activités

Les secteurs de programmation H et I, identifiés sur le plan ci-après, devront faire l'objet, compte tenu de leur structure foncière, d'un maximum de 2 opérations aux emprises cohérentes.

Partie sébastiennaise (rive nord)

Surface totale du site : 10,62 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 43 450 m<sup>2</sup>

- Nombre indicatif de logements à créer : 720 environ

- 35 % des logements seront réservés au logement locatif social et 10 % au logement abordable

A vocation économique :

- Objectif de surface de plancher minimale :

- 500 m<sup>2</sup> complémentaires à l'existant à destination de commerces et de services

Par ailleurs, côté Saint-Sébastien :

- pour le secteur de programmation A, programmé à court terme sur le plan ci-dessus, le nombre indicatif de logements à créer est de 400 (SP minimale à créer de 22 750 m<sup>2</sup>),

- pour le secteur de programmation B, programmé à moyen terme sur le plan ci-dessus, le nombre indicatif de logements à créer est de 60 (SP minimale à créer de 3 300 m<sup>2</sup>),

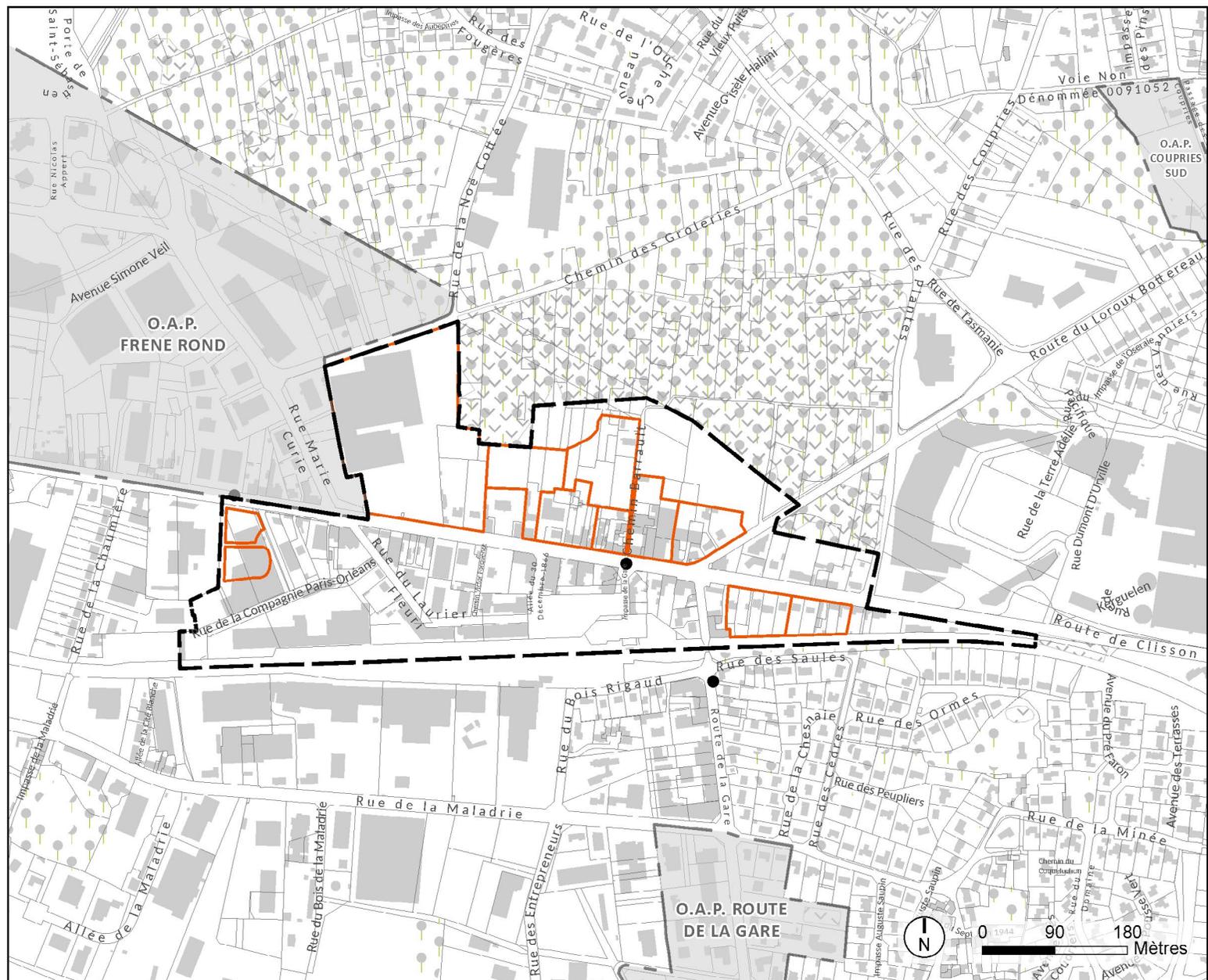
- pour le secteur de programmation C, programmé à court terme sur le plan ci-dessus, le nombre indicatif de logements à créer est de 75 (SP minimale à créer de 4 875 m<sup>2</sup>),

- chaque secteur de programmation identifié à moyen terme sur le plan ci-dessus, devra faire

l'objet d'une opération d'ensemble unique,

- l'application des taux à appliquer en fonction du type de logement aidé pourra s'apprécier non pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini par la présente OAP.

Le renouvellement urbain devra s'opérer par phases successives et néanmoins coordonnées et cohérentes, par des opérations de taille et emprise suffisantes et en respectant le schéma d'ensemble du secteur, tout en permettant des perméabilités visuelles en direction vers le Sud, de la gare et des espaces publics qui lui sont attenants, et vers le nord, du bois des Gripôts et/ou des parcs et éléments paysagers qui le bordent.



- Périmètre de l'O.A.P.
  - Secteur de projet à proximité de l'O.A.P.
  - Voie ferrée
  - Liaisons douces existantes
  - Arrêt de transport en commun
  - Zone humide périphérique à l'O.A.P.
  - Espace vert périphérique à l'O.A.P.
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET :**
- Secteur de programmation

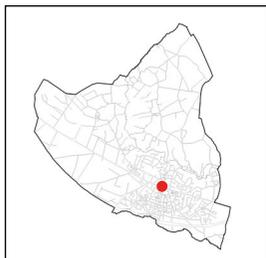


## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Sautron**

Les Norgands

Tournebride



### Caractéristiques du site

Le secteur des Norgands est situé à la confluence des communes de Sautron, de Saint-Herblain et d'Orvault. Le site est desservi au nord par la VM 965 et est limité au sud par la RN 165 reliant Nantes à Vannes.

Les activités sont concentrées en partie nord alors que l'habitat est organisé en lotissement dans la partie ouest et sud du site. Au sud et au sud-est, des surfaces boisées et en friche constituent un potentiel d'extension de l'urbanisation. Le secteur des Norgands s'organise sur une surface de 21.6 hectares. Certains îlots sont

déjà réalisés.

À l'échelle de la commune, les Norgands constituent l'entrée est de la ville de Sautron. À cet endroit, l'image de la ville est peu cohérente. Le site est cloisonné entre deux infrastructures routières majeures : la RN 165 et la VM 965, reliant Sautron à Nantes.

### Objectifs d'aménagement

- Affirmer l'entrée de ville ;
- Maintenir et développer le pôle d'activité économique existant sur la partie est du secteur ;
- Assurer, dans les zones d'habitat une mixité sociale par une diversité des formes bâties ;
- Utiliser les potentiels de mutation pour densifier le tissu urbain réservé à l'habitat à l'ouest de la route de Brimberne et au nord du lotissement du Bois Joli et de l'îlot réalisé "Le Clos des Mésanges" ;
- Assurer les jonctions entre habitat et activités par le développement de zones paysagères ;
- Conforter le lien avec la vallée de la Chézine et plus généralement, les modes de déplacements doux.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Valoriser une entrée de ville par une vitrine économique jusqu'à la route de Brimberne ;
- Compléter l'offre de logements.

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

- Prévoir un schéma de voirie cohérent et liant les différentes opérations d'habitat futures à l'ouest de la route de Brimberne ;
- Prévoir une desserte des îlots avec un ou deux accès route de Brimberne ;
- Aménager des continuités piétonnes orientées est-ouest.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Composer une trame verte à partir de la végétation existante ;
- Prendre en compte les contraintes sur le site (zone de bruit, zone humide, arbres remarquables) ;
- Implanter les constructions dans la partie économique avec un recul de 40 m par rapport à la Route Nationale 165 (Dérogation Loi Barnier) ;
- Préserver et conforter les qualités végétales et paysagères du site.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 31.6 hectares

Secteur économique : 18 ha

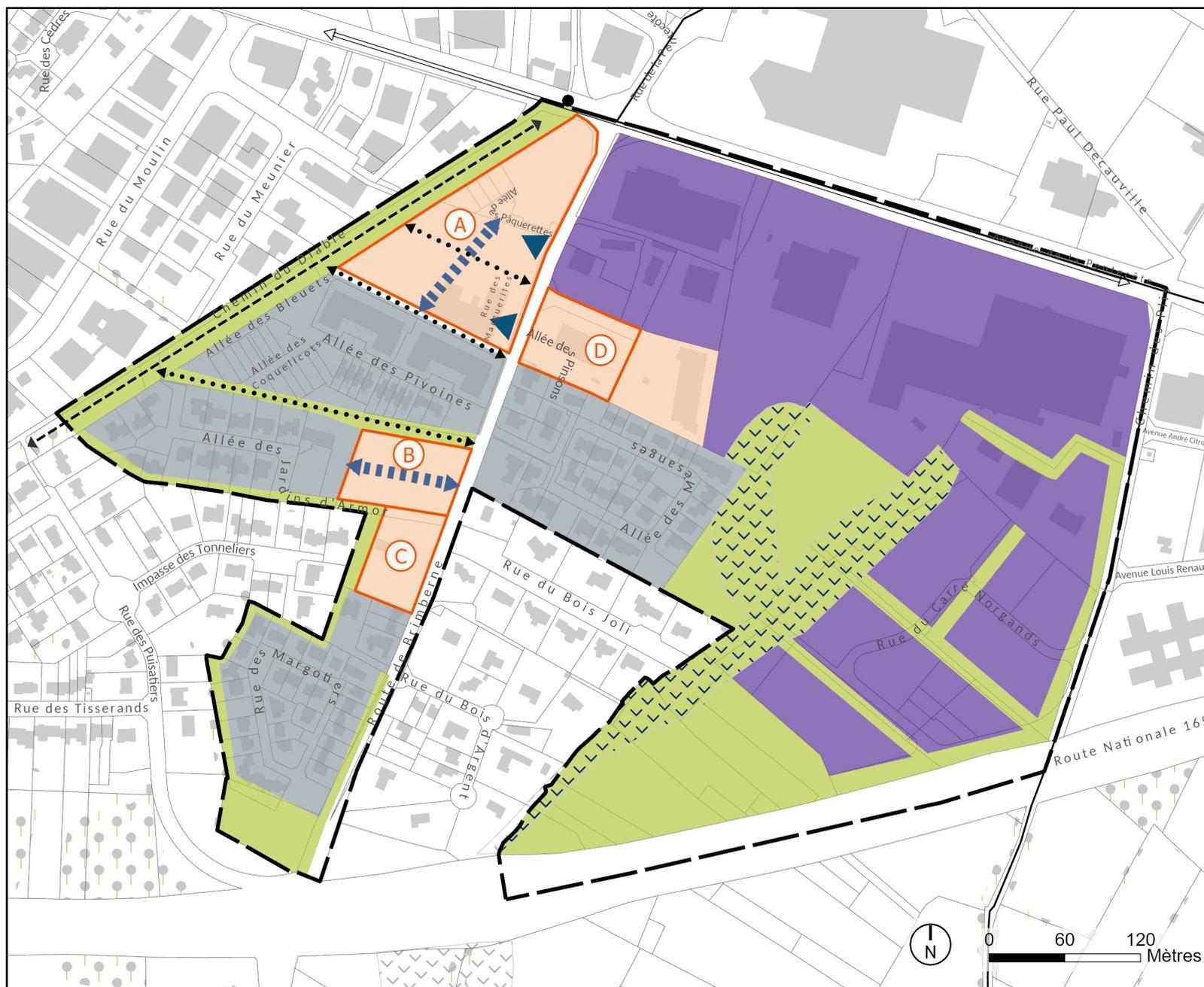
Secteur habitat : 11 ha

Surface de plancher indicative dédiée à l'habitat : environ 9 200 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 115 logements environ

Chaque opération d'habitat devra comporter le nombre de logements locatifs sociaux indiqués dans le tableau suivant :

N°îlot	Surface îlot	Surface plancher habitat environ	Nombre de logements environ	% de logements aidés
A	1,7 ha	6500 m <sup>2</sup>	83	35 % de logements locatifs sociaux
B	0,5 ha	1200 m <sup>2</sup>	12	25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession abordable
C	0,7 ha	500 m <sup>2</sup>	4	25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession abordable
D	0,4 ha	1000 m <sup>2</sup>	16	35 % de logements locatifs sociaux



- Périmètre de l'OAP
  - Liaisons douces existantes
  - Arrêt de transport en commun
  - Zone humide périphérique à l'OAP
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Ilot réalisé
  - Secteur d'activités économiques
  - Secteur d'habitat diversifié
  - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Principe de desserte à créer
  - Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  - Zones Humides



### Caractéristiques du site



Situé à l'ouest du territoire de Sautron, en limite de Saint Etienne de Montluc, le site de Tournebride, d'une superficie de 11 ha, bénéficie d'une situation privilégiée :

- à proximité immédiate d'une desserte majeure (VM965) ;
- à proximité d'un secteur dédié majoritairement à l'activité économique, la ZA Tournebride.

À l'échelle de la commune, Tournebride constitue l'entrée de ville ouest de Sautron.

### Objectifs d'aménagement

- Conforter la vocation économique du secteur Tournebride ;
- Offrir une vitrine qualitative à la zone d'activités et à l'entrée de ville ;
- Assurer une articulation optimale entre habitats existants et activités économiques, pour garantir une bonne cohabitation entre vocations existantes et activités futures ;
- Garantir la qualité environnementale du site en préservant les haies et strates boisées existantes ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux et techniques identifiés sur le site.

### Principes d'aménagement

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter la vocation économique du secteur en continuité du tissu économique existant de la ZA Tournebride en accueillant de nouvelles activités économiques à vocation industrielle, logistique et commerce de gros ;
- Valoriser l'entrée de ville par un aménagement qualitatif respectueux des qualités environnementales du site ;
- Proposer un aménagement optimisant le foncier et mutualisant les fonctions : accès, stationnements, gestion des eaux pluviales...

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

- Créer des accès à partir des voies bordant le site dans une logique d'optimisation, de mutualisation et de sécurité d'accès ;
- Assurer une insertion paysagère qualitative des activités (façades, implantations, espaces extérieurs..) ;
- Aménager un maillage viaire laissant une place généreuse au végétal afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du site ;
- Aménager le site dans le respect des vocations en place (habitat, aire d'accueil des gens du voyage) et les protéger des nuisances pouvant être générées par les activités économiques (bruit, flux..).

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte les enjeux environnementaux et naturels identifiés sur le site dans une démarche ERC : zone humide, faune flore, espaces boisés et haies, corridor écologique ;
- Compenser le développement des activités économiques au sein de la zone humide ;
- Garantir une insertion paysagère ambitieuse de la zone en s'appuyant sur les trames végétales existantes ;
- Protéger les habitations existantes des nuisances générées par les activités futures en préservant les fonds de jardin de tout aménagement ;
- Implanter les constructions en tenant compte des contraintes liées à la proximité de la route nationale 165 et à la présence d'une conduite d'eau potable ;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales en prévoyant les ouvrages hydrauliques nécessaires.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface brute totale de la zone : 11 ha  
Surface plancher minimum : 16 000 m<sup>2</sup>



-  Périmètre de l'OAP
  -  Zone humide périphérique à l'OAP
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'activités économiques
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  -  Zones humides pouvant évoluer vers une autre destination après application de la méthode ERC



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Les Sorinières**

La Sanglerie

### Caractéristiques du site



Le secteur se situe dans l'extension est du centre-ville; Il est encadré par les rues de l'Élan, 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'EHPAD 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 ;
- Prendre en compte l'implantation de la médiathèque des Sorinières, (équipement culturel structurant à l'échelle du centre-ville et de la commune) et du programme de 20 logements

neufs.

- Prendre en compte la réalisation de l'opération de logements neufs "Bel Automne" composée de 39 logements neufs.

#### 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 secteur : 2,2 hectares

Zone à vocation d'habitat et d'équipement

Programme dédié à l'habitat :

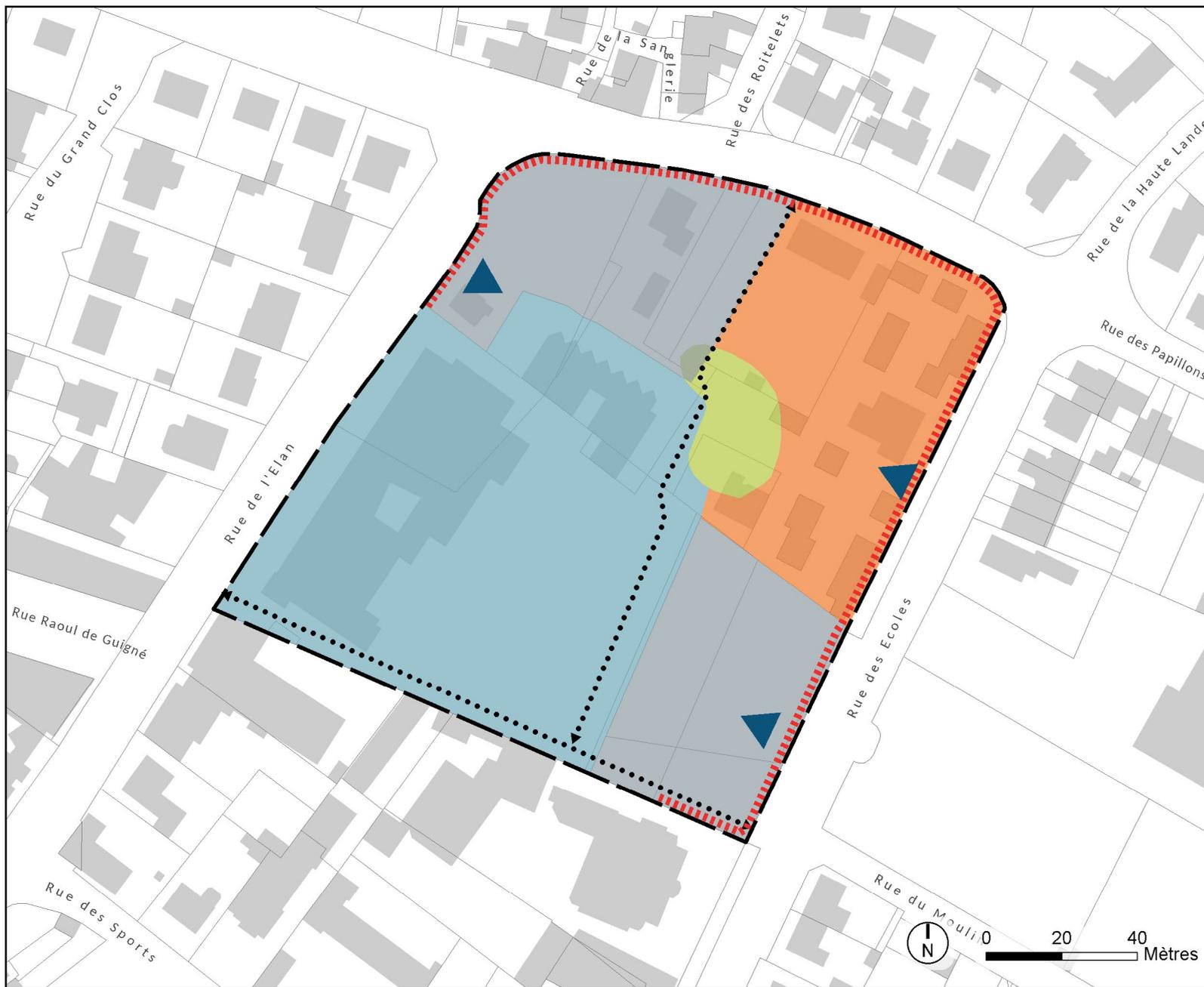
Surface plancher minimum dédiée au logement : 6 000 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements sur le périmètre total : environ 110 à 130 logements

Nombre de logements réalisés au sein du périmètre à la date d'approbation de la procédure de modification simplifiée n°4 : 59.

Répartition programmatique mutualisée à l'échelle du secteur

- 40% de logements locatifs sociaux
- 25% de logements abordables
- 35% de logements libres



-  Périmètre de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Ilot réalisé
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
-  Secteur à vocation d'équipement
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

**Thouaré-sur-Loire**

Rond point de Belle Etoile

## Caractéristiques du site



Le secteur du rond point de Belle étoile, situé au croisement des entrées de villes Nord de Thouaré-sur-Loire et Sud de Carquefou, se développe autour du giratoire de part et d'autre de la route de Paris (VM723), axe d'intérêt métropolitain qui relie les communes du quadrant nord-est de de la Métropole nantaise à sa centralité.

Ce carrefour articule les déplacements entre les deux rives de l'axe, il relie l'allée des Sapins qui dessert les zones d'activités Carquefoliennes de Belle étoile, à la rue des étangs vers les zones d'activités Thouaréennes.

Vieillissant, désorganisé et pour partie en cours de mutation, ce secteur peu perméable aux modes actifs est occupé par des activités diverses, dont des activités de services et de restauration à destination des usagers et des riverains des zones d'activités environnantes.

## Objectifs d'aménagement

- Organiser la mutation future autour du giratoire de Belle Etoile en renforçant sa vocation de pôle de service dédié aux secteurs d'activités environnants
  - Favoriser les déplacements actifs dans le secteur, notamment la traversée du carrefour permettant de relier les deux rives de l'axe
  - Favoriser la requalification urbaine qualitative le long de l'axe, en renforçant l'effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants
  - Favoriser la mutation en densification, dans un souci d'économie d'espace
- Organiser la desserte des secteurs d'activités

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer et organiser autour du giratoire un pôle de restauration, de services aux entreprises, hôtellerie structurant à l'échelle de la route de Paris, à destination des usagers et riverains des zones d'activités environnantes
- Conforter l'offre de mixité des zones d'activités du secteur

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

- Permettre l'implantation d'un bâtiment signal en émergence, au sud-ouest du giratoire
- Créer une liaison douce sécurisée afin de relier les deux rives de l'axe
- Requalifier le carrefour afin de permettre la circulation sécurisée de tous les modes de déplacements
- Le traitement des façades sur rue, le long de la Route de Paris, devra être particulièrement soigné afin de créer progressivement un paysage harmonieux. Les éléments les moins qualitatifs seront implantés à l'arrière des constructions (stockage, stationnement, etc.)
- Les accès des véhicules motorisés aux nouvelles constructions devront être réalisés depuis les voies secondaires, les accès depuis la Route de Paris et depuis la rue du Jaunais sont interdits
- Créer des accès piétons/cycles sécurisés notamment depuis la Route de Paris à requalifier

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Conforter les espaces naturels existants en bordure du giratoire de Belle Etoile
- Conforter la continuité paysagère qui relie Antarès à Belle étoile, au nord est du carrefour
- Favoriser le développement d'espaces communs végétalisés fonctionnels, participant à la qualité d'usage du site, à la lutte contre le réchauffement climatique.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 22 ha

Programme dédié à l'activité économique



- Périmètre de l'OAP
  - Secteur de projet à proximité de l'OAP
  - Arrêt de transport en commun
  - Axe de transport en commun structurant
  - Zone humide périphérique à l'OAP
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
  - Secteur d'activités économiques
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Voirie à requalifier
  - Principe de desserte à créer
  - Carrefour à requalifier/créer
  - Principe d'accès à créer
  - Hauteur et émergence
  - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Principe de continuité paysagère
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



## >>>> OAP Sectorielles modifiées/créées par le projet de Modification simplifiée n°4

### **Vertou**

Route de la Gare

Gare de Vertou Landelette

## Caractéristiques du site



Le site de la gare de Vertou et des Landelettes est positionné de part et d'autre de la route de Clisson, voie privilégiée d'accès à l'agglomération pour les habitants du Sud Loire. Aujourd'hui occupé par un bâti ancien caractéristique des faubourgs, mais également par quelques activités dont des commerces relativement récents, il est par ailleurs situé à l'extrémité nord-est du Parc Industriel de la Vertonne et à l'extrémité sud-est de la zone d'activités du Frêne Rond. Il est par ailleurs délimité, au Nord, par le bois des Grépots, véritable poumon vert à l'échelle du quadrant sud-est de l'agglomération. Plusieurs lignes de transports en commun desservent la gare de Vertou et la Route de Clisson. Enfin, la gare de Vertou accueille un arrêt sur la ligne de Tram-Train Nantes-Clisson.

## Objectifs d'aménagement

- L'objectif majeur est de créer un véritable quartier, mixte, constitutif d'une nouvelle centralité à l'échelle du Pôle Loire, Sèvre et Vignoble, en prenant appui sur l'équipement structurant que constitue la gare, sur l'offre de mobilités complémentaire liée à la route de Clisson et sur les aménités présentes (patrimoine naturel et bâti)
- Le processus de renouvellement urbain, déjà largement engagé côté Vertou, doit pouvoir se poursuivre notamment côté Saint-Sébastien afin de qualifier à terme le paysage de l'entrée de ville, et changer l'image du secteur, véritable porte d'entrée de la métropole
- La centralité à créer devra permettre d'organiser des perméabilités nord-sud, au nord vers le bois des Grépots, îlot de fraîcheur significatif et au sud, vers la gare, site d'intermodalité majeur à développer

## Principes d'aménagement

### Servitudes

- la voie ferrée Nantes-Clisson implique un recul minimal pour les constructions, les clôtures et les plantations (cf servitude T1 - voies ferrées dans l'annexe des Servitudes d'Utilité Publique).
- servitude relative aux communications téléphoniques le long de la Route de Clisson
- servitude relative à la présence d'une canalisation de transports de gaz le long des routes du Loroux-Bottereau et de la gare

### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- des programmes mixtes ou complémentaires, mêlant habitat diversifié, bureaux, commerces, équipements et services de proximité, seront privilégiés pour donner corps à la centralité et dans la logique d'intensification des usages et de proximité de la ville du quart d'heure
- les îlots recevront des constructions dont la (ou les) destination(s) sera(ont) en adéquation avec leur situation (proximité de la gare ou des voies ferrées et routes de Clisson, de la gare et du Loroux-Bottereau, cœurs d'îlots, franges naturelles,...) conformément aux indications portées à la partie graphique de la présente OAP
- une attention particulière sera portée à l'habitabilité des futurs logements en termes d'accessibilité, d'atténuation des nuisances, de confort thermique passif et de compatibilité entre les différents usages
- des rez-de-chaussée actifs seront recherchés dans une logique de polarisation des activités commerciales et de services en continuité nord de la gare, de part et d'autre de la route de Clisson
- la conversion urbaine du site industriel situé, au nord-ouest, entre la rue de la Noë Cottée et la route de Clisson sera assurée dans une logique de mixité programmatique comprenant notamment des logements, des services et un ou plusieurs équipement(s) public(s) nécessaire(s) à la vie de la future centralité
- au niveau de la gare de Vertou, un parking relais en ouvrage pourra venir compléter l'offre de services en interconnexion avec la gare et les lignes de transports en commun desservant le site

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

- privilégier les formes urbaines traditionnelles pour les îlots d'habitat donnant façade sur voie et permettre la constitution de cœurs d'îlots verts et préservés des nuisances ;
- privilégier, à l'ouest de l'allée du 30 décembre 1866 côté Vertou, des implantations perpendiculaires à la route de Clisson (type peigne) afin de limiter les nuisances occasionnées par la Route de Clisson et de favoriser les continuités paysagères et perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots ;
- composer, côté Landelettes (Saint-Sébastien), des îlots composites réinterprétant les caractéristiques du faubourg : les hauteurs et formes urbaines devront dialoguer avec la rive Sud de la route de Clisson tout en respectant les éléments préexistants préservés (bâtiments, murs de pierres sèches, clôtures,...). Les hauteurs pourront être graduelles vers le bois des Grépots pour offrir des vues sur la canopée ;
- privilégier le stationnement propre aux opérations en structure ou, le cas échéant, en sous-sol, de préférence à partir des voies internes du secteur (accès direct depuis la route de Clisson proscrit) ;

- encourager, en complément des foisonnements possibles au regard de la mixité programmatique, des solutions mutualisées de stationnement pour les visiteurs en tenant compte de l'offre publique existante à l'échelle de l'OAP ;
- aménager la route de Clisson et les différents carrefours qui la jalonnent afin d'y créer un espace public permettant un partage modal équilibré et favorisant les continuités nord-sud pour les déplacements piétons et cycles ;
- créer une véritable place de quartier en organisant les espaces publics et bâtis autour du point de repère que constitue la gare, en favorisant des perméabilités visuelles, notamment depuis la Route de Clisson ;
- permettre de meilleures perméabilités et visibilités entre la gare, les espaces publics attenants à celle-ci (notamment les routes de la gare et de Clisson) et vers le bois des Gripôts et sa lisière au Nord ;
- un épannelage dégressif sera privilégié au contact de la voie ferrée et au contact de la zone économique présente à l'ouest du secteur, notamment pour minimiser les nuisances phoniques et visuelles ;
- privilégier des principes d'implantation des constructions permettant de qualifier les façades sur voie, notamment et particulièrement le long de la route de Clisson.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- au nord de la route de Clisson, les îlots urbains devront composer avec les qualités environnementales fortes du site (présence d'arbres isolés, de haies, d'ensembles boisés ou de zones humides) par l'application de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » et en privilégiant autant que de possible l'évitement et la réduction à la compensation
- une protection phonique de qualité devra être assurée pour les logements en vis-à-vis de la voie ferrée, mais également des Routes de Clisson, de la gare et du Loroux-Bottereau
- dans le souci premier de limiter l'imperméabilisation des sols, une gestion efficace des eaux pluviales au moyen de dispositifs techniques adaptés (noues, bassins ouverts, matériaux poreux, trame brune...) devra être garantie
- les zones humides identifiées pourront en cohérence avec le projet urbain défini, évoluer vers une autre destination compatible avec la présente OAP après application de la méthode ERC (Éviter, Réduire, Compenser)
- à l'appui des boisements, haies et arbres isolés identifiés et préservés, des continuités écologiques et paysagères seront à créer ou conforter, permettant ainsi d'étirer le bois des Gripôts vers la route de Clisson

**Éléments de programmation et de phasage**

Partie vertavienne (rive sud)

A vocation d'habitat :

Surface totale du site : 11,3 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 17 500 m<sup>2</sup>
- Nombre indicatif de logements à créer : 315 environ
- 25% seront réservés au logement locatif social

A vocation économique :

- Objectif de surface de plancher minimale :
  - 1 500 m<sup>2</sup> complémentaires à l'existant à destination de commerces et de services
  - 8 500 m<sup>2</sup> complémentaires à l'existant à destination de bureaux
  - 2000 m<sup>2</sup> complémentaires à l'existant à destination d'activités

Les secteurs de programmation H et I, identifiés sur le plan ci-après, devront faire l'objet, compte tenu de leur structure foncière, d'un maximum de 2 opérations aux emprises cohérentes.

Partie sébastiennaise (rive nord)

Surface totale du site : 10,62 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 43 450 m<sup>2</sup>
- Nombre indicatif de logements à créer : 720 environ
- 35 % des logements seront réservés au logement locatif social et 10 % au logement abordable

A vocation économique :

- Objectif de surface de plancher minimale :
  - 500 m<sup>2</sup> complémentaires à l'existant à destination de commerces et de services

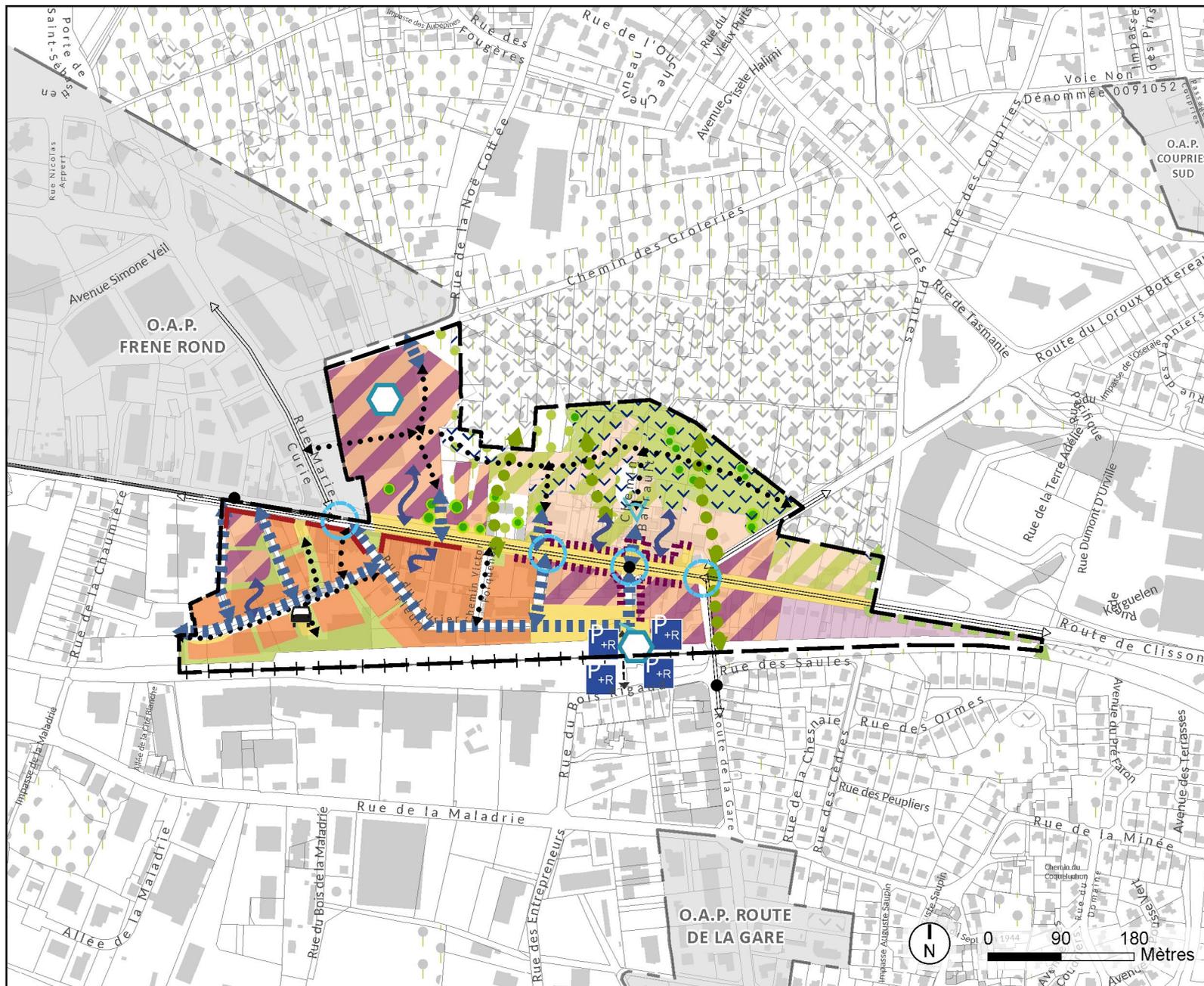
Par ailleurs, côté Saint-Sébastien :

- pour le secteur de programmation A, programmé à court terme sur le plan ci-dessus, le nombre indicatif de logements à créer est de 400 (SP minimale à créer de 22 750 m<sup>2</sup>),
- pour le secteur de programmation B, programmé à moyen terme sur le plan ci-dessus, le nombre indicatif de logements à créer est de 60 (SP minimale à créer de 3 300 m<sup>2</sup>),
- pour le secteur de programmation C, programmé à court terme sur le plan ci-dessus, le nombre indicatif de logements à créer est de 75 (SP minimale à créer de 4 875 m<sup>2</sup>),
- chaque secteur de programmation identifié à moyen terme sur le plan ci-dessus, devra faire l'objet d'une opération d'ensemble unique,
- l'application des taux à appliquer en fonction du type de logement aidé pourra s'apprécier non pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini par la

présente OAP.

Le renouvellement urbain devra s'opérer par phases successives et néanmoins coordonnées et cohérentes, par des opérations de taille et emprise suffisantes et en respectant le schéma d'ensemble du secteur, tout en permettant des perméabilités visuelles en direction vers le Sud, de la gare et des espaces publics qui lui sont attenants, et vers le nord, du bois des Gripôts et/ou des parcs et éléments paysagers qui le bordent.

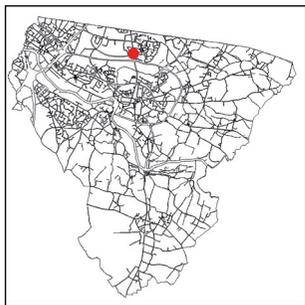




- Périmètre de l'OAP
  - Secteur de projet à proximité de l'OAP
  - Voie ferrée
  - Liaisons douces existantes
  - Arrêt de transport en commun
  - Zone humide périphérique à l'OAP
  - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur avec mixité des programmes
  - Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
  - Secteur d'habitat diversifié
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  - Secteur à dominante activités artisanales
  - Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
  - Equipement à créer
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Principe de desserte à créer
  - Carrefour à requalifier/créer
  - Parking relais
  - Stationnement
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
  - Ligne d'implantation du bâtiment
  - Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Cône de vue à préserver
  - Principe de continuité paysagère
  - Principe de continuité écologique (trame verte)
  - Boisement à protéger
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  - Zones Humides
  - Arbre isolé à protéger



### Caractéristiques du site



La Route de la Gare est l'entrée de ville privilégiée par le nord. Elle relie la gare de Vertou au centre-ville au sud. Cet axe est caractérisé au nord par une séquence à dominante urbaine. Il marque en outre la coupure entre la zone industrielle de la Vertonne à l'ouest et le quartier résidentiel de la Grammoire à l'est. Cette frontière fonctionnelle hermétique est d'autant plus accentuée par la largeur de la chaussée. Cette séquence accueille un pôle commercial de proximité qui vit principalement des flux journaliers générés par la Route de la Gare. Au sud, à partir du rond-point de Vertou, les espaces naturels sont très présents et le tissu urbain résiduel est de faible densité. Cet espace constitue une zone de transition vers le bourg de Vertou. La première séquence renferme des enjeux de renouvellement urbain.

### Objectifs d'aménagement

- Développer des opérations de renouvellement urbain le long d'un axe structurant à l'échelle d'un secteur en mutation s'articulant autour du pôle commercial de la Grammoire venant ponctuer cet axe ;
- Pacifier la voie en créant les conditions nécessaires à la réalisation d'un véritable boulevard urbain, favorisant les modes actifs et le dialogue entre les deux rives ouest et est (apaisement circulation, retrait des constructions, alignement d'arbres, cheminements doux, etc.) ;
- Conforter la visibilité et le confort d'usage du pôle commercial de la Grammoire ;
- Créer une surlargeur à l'endroit du pôle commercial de manière à signaler sa présence et signifier son rôle structurant ;
- Optimiser le stationnement public à destination des usagers du pôle commercial.

### Principes d'aménagement

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- conforter le pôle commercial de la Grammoire composé de petits commerces de proximité et permettre l'installation de services associés ;
- développer une urbanisation principalement sous forme d'habitat collectif ;
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- qualifier un front urbain le long de la route de la gare ;
- prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments ;
- autoriser des constructions d'un gabarit mesuré, selon un épannelage progressif à mesure qu'on s'approche du pôle commercial de la Grammoire ;
- 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 en retrait de l'axe routier pour favoriser un frontage avec l'espace public ;
- créer des césures afin de rythmer la séquence urbaine et offrir des perméabilités visuelles ;
- compléter le maillage de cheminements doux du secteur ;
- créer du stationnement public à proximité immédiate de la polarité commerciale.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- assurer une protection phonique pour les habitations vis-à-vis des nuisances générées par la Route de la gare ;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides ;
- créer des espaces tampons végétalisés et paysagés, transition entre les immeubles d'habitation, garantissant un confort pour les futurs résidents ;
- garantir une gestion efficace des eaux pluviales au moyen de dispositifs techniques adaptés.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 7 600 m<sup>2</sup>

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 12 500 m<sup>2</sup>
- Objectif de nombre de logements à créer : 180 environ
- 35% des logements seront réservés à du logement locatif social.

A vocation économique

- Objectif de surface de plancher minimale :
  - 800 m<sup>2</sup> à destination de commerces et de services
  - 300 m<sup>2</sup> à destination de bureaux

Le renouvellement urbain devra s'opérer par phases successives et cohérentes. L'urbanisation de la rue des Marzilles se réalisera par opérations successives coordonnées ; elle nécessite une desserte préalable ou programmée par bouclage avec la Route de la Gare.







Siège de Nantes Métropole :

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