

3.2.2

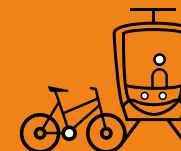
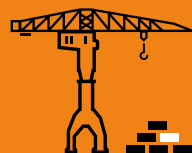
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

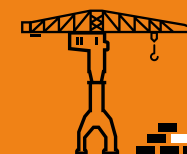
SECTORIELLES

> REZÉ

Pôle Loire Sèvre Vignoble

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 l'habitation, 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/hébergement, ou de la surface de plancher selon les cas, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

Dans le cas où l'OAP prévoit une application mutualisée de certaines des orientations d'aménagement qu'elle définit, les principes d'aménagement correspondants s'appliqueront à l'échelle du périmètre indiqué dans l'OAP et non à l'échelle du terrain d'assiette de chaque projet compris dans l'OAP.

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

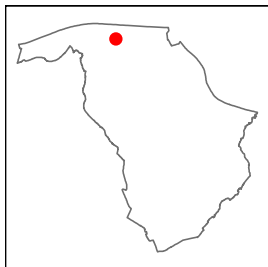
Pour faciliter la lecture, les OAP sectorielles sont toutes structurées et présentées de façon homogène avec :

- Les caractéristiques du site ;
- Les objectifs d'aménagement ;
- Les principes d'aménagement traduisant, selon les cas, tout ou partie des grandes orientations du PADD ;
- Les éléments de programmation ;
- Et les éléments de phasage si nécessaire.

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

>>>> Sommaire

Basse Île _____	8
Bel Être _____	12
Confluent _____	14
Croix de Rezé _____	16
La Carrée _____	18
Hôtel de Ville _____	20
Ilot Macé _____	22
La Jaguère _____	24
Lamour Les Forges _____	26
Lechat Blanchet _____	30
Marguyonnes / Zola _____	32
Norkiouse Ouest _____	34
Océane _____	36
Ragon _____	38
Rue de la Mirette _____	40
Saint Paul _____	42
Siméon Foucault _____	44
Trois Moulins _____	46
Vert Praud _____	50
Ernest Sauvestre _____	52



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 enserlés 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 XXe 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

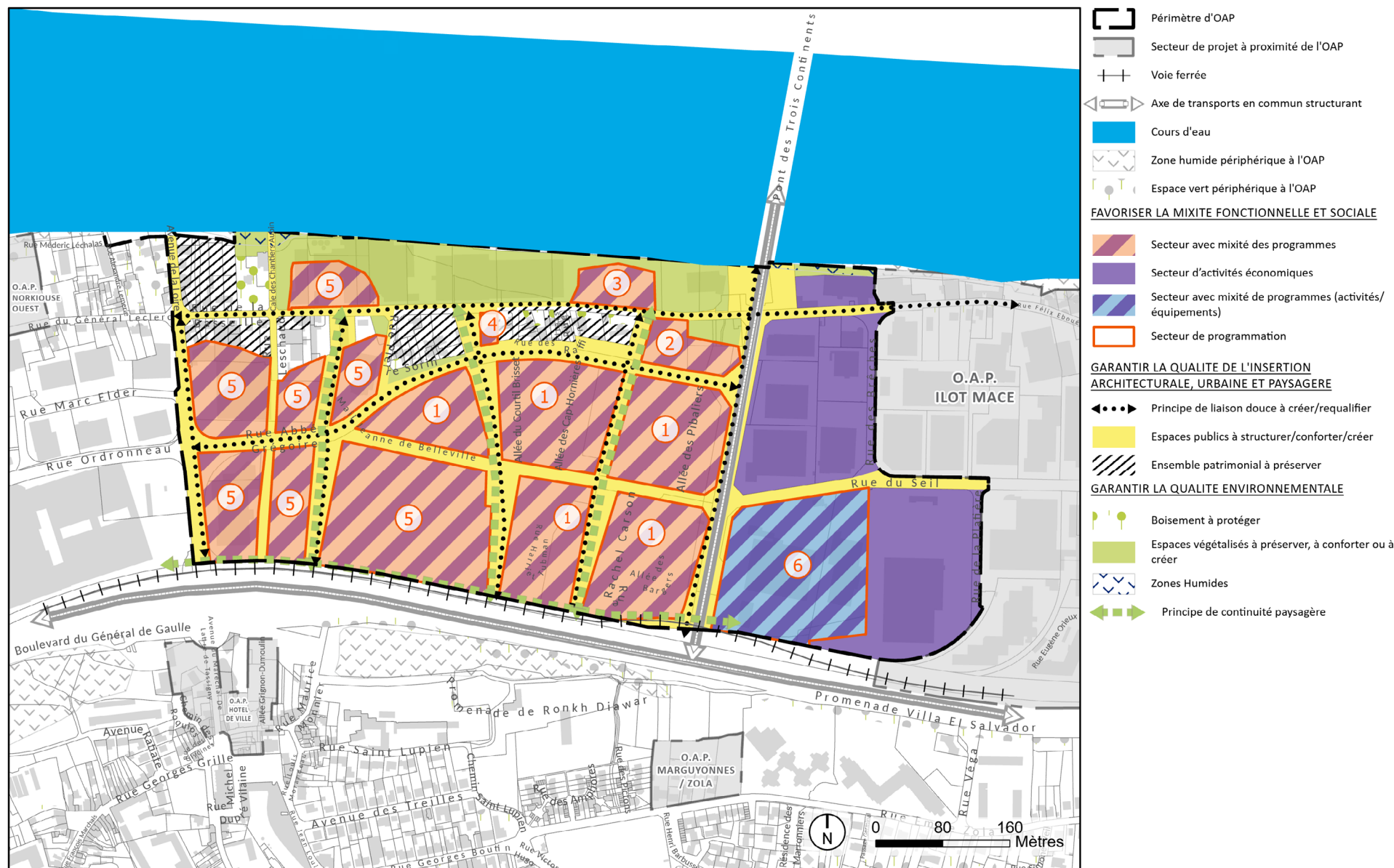
Surface de l'OAP : 37,7 hectares

Programme :

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

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

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





Caractéristiques du site

Située à proximité du quartier Château de Rezé, la zone s'inscrit entre la rue de l'Aérodrome (RD823) et le site de la Trocardière et bénéficie de l'amélioration de l'accessibilité avec la nouvelle desserte viaire rue de Bel Être, connectée à la salle sportive métropolitaine de la Trocardière. Le site s'établit au cœur d'un îlot pavillonnaire récent.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 1,8 hectare

Programme

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 2 945 m²

Nombre indicatif de logements : 37

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 abordables

Objectifs d'aménagement

L'aménagement de la zone s'inscrit dans la logique d'urbanisation des cœurs d'îlots. Il s'agit de mettre en œuvre un programme d'habitat dans un plan de composition d'ensemble répondant à des objectifs de désenclavement et d'optimisation du foncier.

Le projet devra proposer un habitat s'inscrivant dans l'environnement pavillonnaire.

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

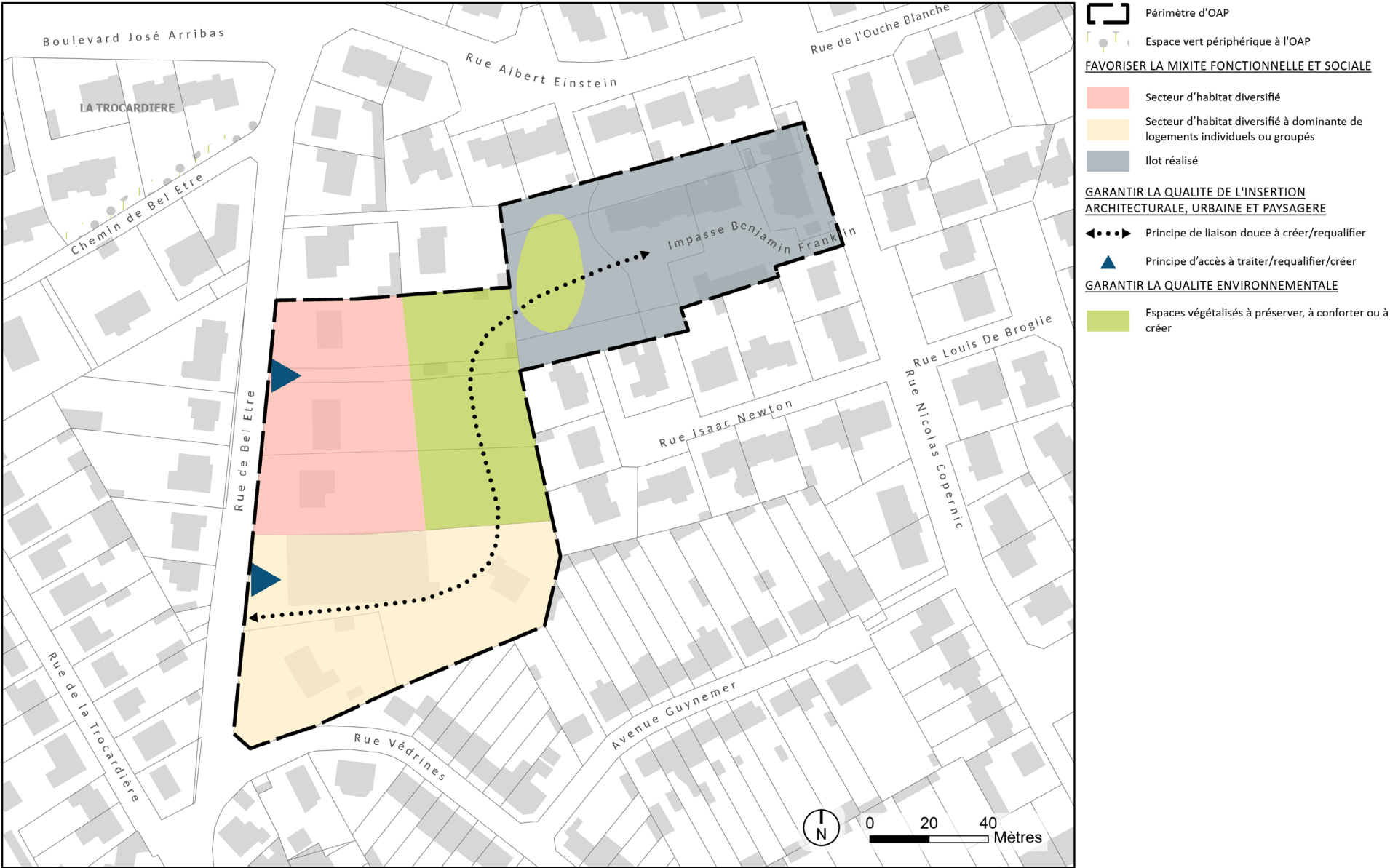
Le projet permettra la réalisation de logements individuels offrant une mixité sociale par la réalisation d'au moins 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables.

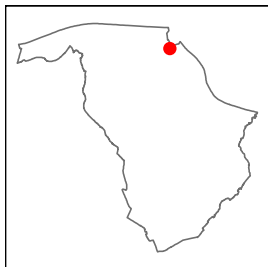
B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Prise en compte des typologies urbaines environnantes ;
- Organisation des accès véhicule depuis les rues de Bel Être et Nicolas Copernic ;
- Principe de liaison douce entre la rue de Bel Être et la rue de Copernic pour rendre accessible le jardin de Claudine, espace vert communal en cœur d'opération.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Préserver les espaces naturels végétalisés en cœur d'îlot.





Caractéristiques du site

Située à l'entrée de la centralité urbaine de Pont Rousseau, à l'angle de deux voies structurantes (boulevard du Général de Gaulle et avenue de la Libération), la zone du Confluent est en limite de Nantes, et constitue une entrée majeure sur le territoire communal.

Le secteur est parfaitement desservi par les transports en commun (lignes 2 et 3 de tramway, bus en site propre reliant la ligne 4, gare SNCF de Pont-Rousseau).

Confluent est un secteur de renouvellement urbain particulièrement bien situé dans le tissu urbain de l'agglomération dans la centralité métropolitaine et recouvre une surface d'environ 2 hectares.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit de proposer des programmes d'habitat, de bureaux et de services en intégrant les enjeux de mixité sociale et fonctionnelle.

L'aménagement de la zone du Confluent doit s'inscrire en cohérence avec le renforcement du pôle hospitalier de l'Hôpital privé de Confluent, et la requalification d'espaces publics du secteur.

Les constructions projetées devront contribuer à valoriser et identifier fortement l'entrée de ville de Rezé par l'émergence de bâtiments formant de véritables repères urbains.

Les bâtiments s'inscrivent dans une démarche architecturale de qualité.

Le programme d'habitat est déjà réalisé.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir sur la même opération de cœur de ville : des logements collectifs comportant au moins 30 % de logements locatifs sociaux, des activités, bureaux, services et commerces afin de renforcer la centralité Pont-Rousseau.

Le projet veille à :

- La mise en perspective des grands axes de circulation par l'accroche des façades bâties ;
- Ouvrir le secteur sur le futur aménagement du terminus de la ligne 2 du tramway.

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

- Création d'un espace végétalisé entre les immeubles ;
- Principe d'accroche des bâtiments sur les axes urbains offrant des fenêtres sur le cœur d'îlot vert ;
- Mise en perspective des grands axes de circulation par l'accroche des façades bâties ;
- Garantir les perméabilités piétonnes de la zone.

C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir la qualité de vie des habitants ;
- Optimiser un foncier central doté de nombreux équipements et services

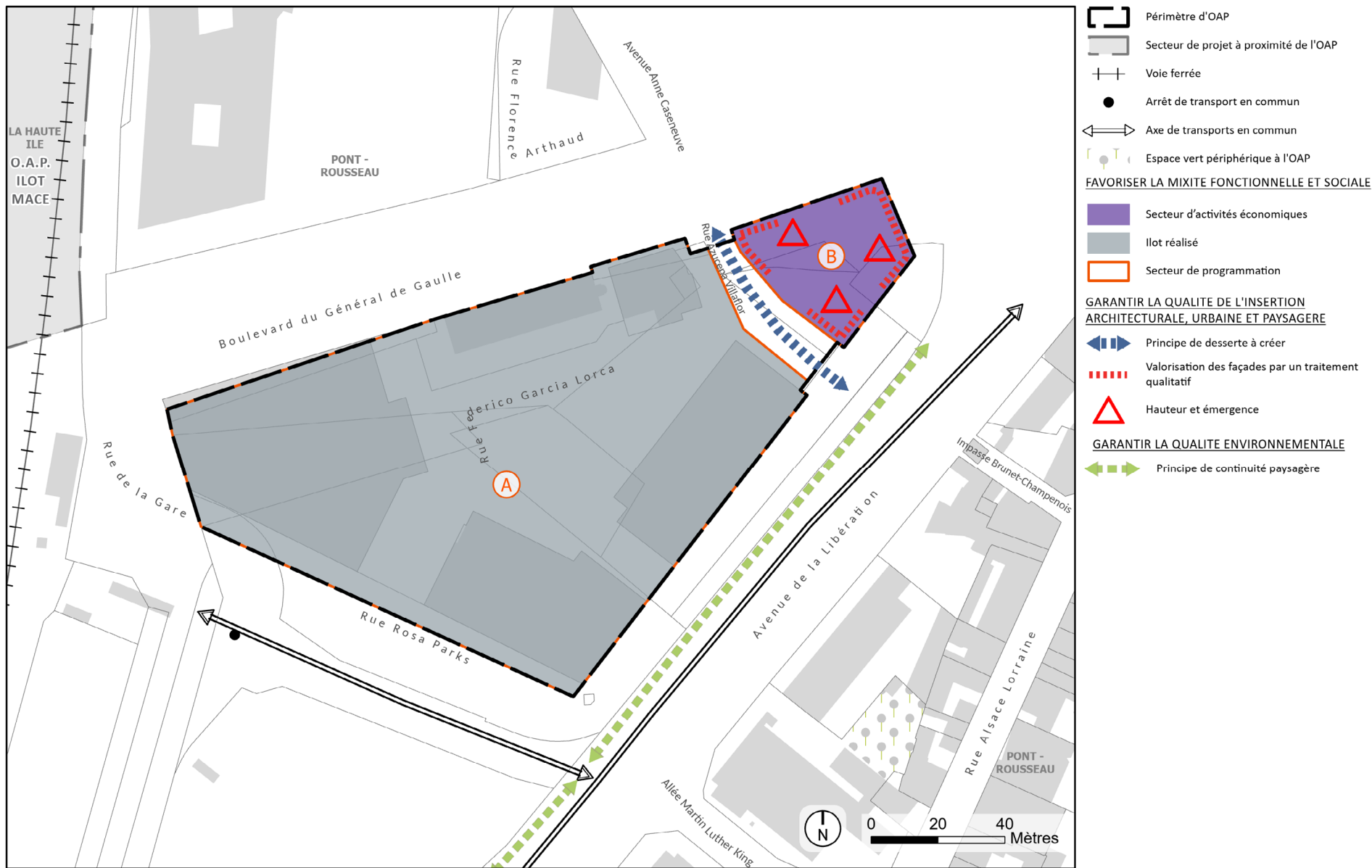
D - Servitudes

- Liaison hertzienne Nantes Tour de Bretagne – Vieillevigne (hauteur à respecter dans un couloir de 100 m) ;
- Prescriptions d'isolation acoustique à appliquer en raison de la proximité de la RD 723 et de la RN 137 (Loi sur le bruit) ;
- Feeder gaz

Éléments de programmation et de phasage

Ilot A : Réalisé

Ilot B : Activités





Caractéristiques du site

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

Objectifs d'aménagement

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

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

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- L'aménagement du site constitue une opportunité de conforter le tissu urbain afin de développer une offre d'habitat diversifié à dominante collective en front de rue ;
- Le projet devra assurer une mixité sociale ;
- Quelques activités ou services pourront s'implanter en rez-de-chaussée de la rue de la Chesnaie ;
- Favoriser l'implantation d'activités affiliées à l'Economie Sociale et Solidaire ;
- Préserver, voire renforcer, les activités de commerces et/ou de services de proximité répondant aux besoins des habitants du quartier

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

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

- Garantir les perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots ;
- Veiller à la mutualisation et à l'optimisation des places de stationnement visiteurs.

C - Garantir la qualité environnementale

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

Éléments de programmation et de phasage

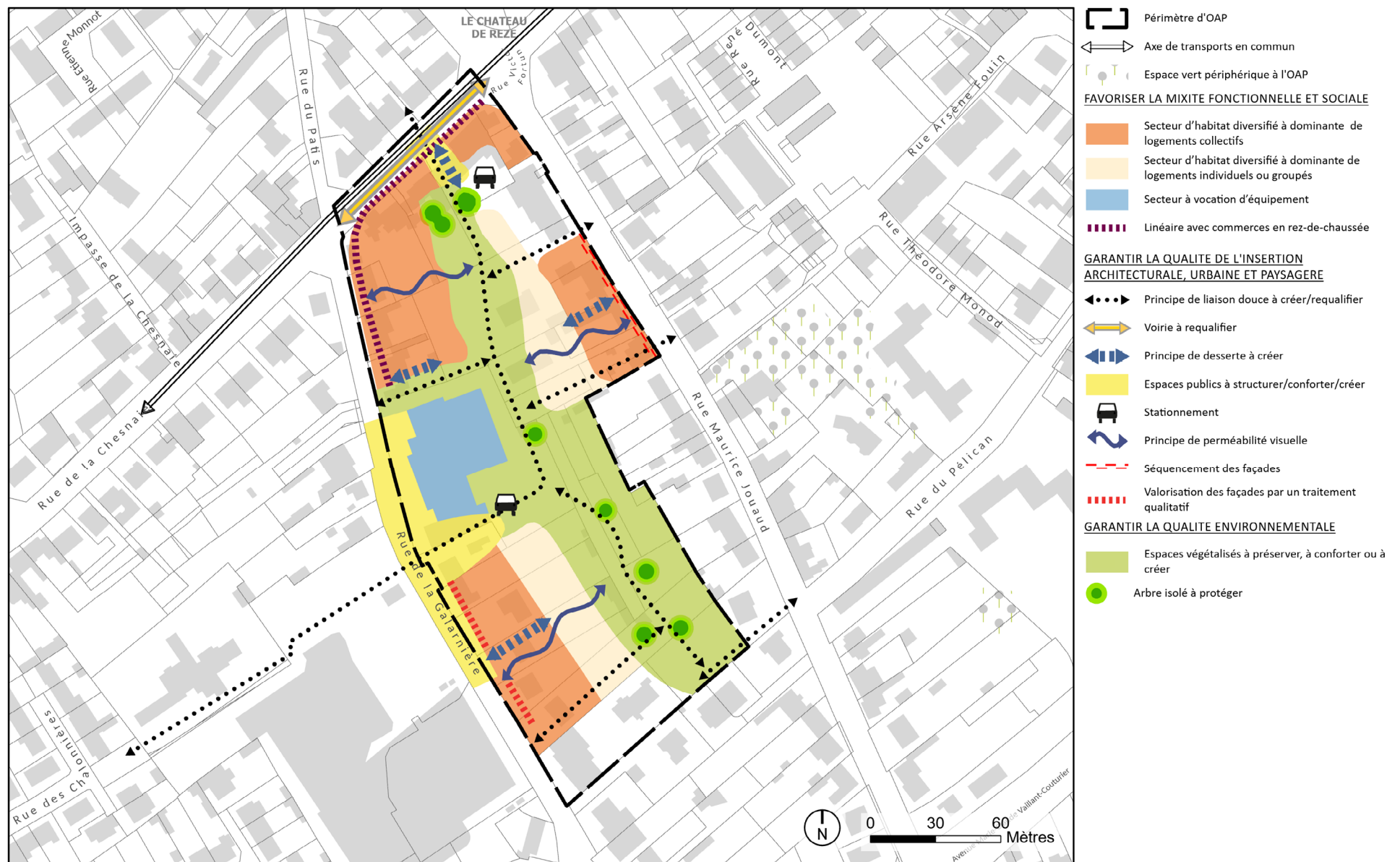
Surface de l'OAP : 2.8 hectares

Programme :

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 7 200 m²

Nombre indicatif de logements : 120

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au minimum 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.





Caractéristiques du site

Ce secteur se situe entre la polarité Trois Moulins et le cœur de quartier Ragon. Axe en cours de mutation, cette séquence urbaine est caractérisée par des constructions à usage divers : habitations individuelles, nouveaux immeubles collectifs, anciens bâtiments commerciaux. Idéalement situé à proximité des transports en commun, à mi-chemin entre la centralité métropolitaine et les portes du périurbain, ce secteur présente une opportunité de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner.

Objectifs d'aménagement

Permettre le renouvellement urbain de part et d'autre de la rue Charles Rivière.

Revaloriser la place de la Carrée, aujourd'hui espace très minéral.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu urbain existant et permettre une transition avec le tissu pavillonnaire à l'arrière de l'axe.

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

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouveaux habitants dans des logements diversifiés à proximité des axes structurants et de la polarité de quartier dynamique ;
- Garantir la mixité sociale par la réalisation de 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables ;
- Travailler sur des transitions urbaines entre l'habitat à dominante collective en front de rue, en second rideau l'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés et le tissu pavillonnaire existant sur le pourtour de l'orientation d'aménagement ;
- Garantir la possibilité d'accueillir des pieds d'immeuble actifs sur la place de la Carrée.

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

- Veiller à préserver des reculs afin de conserver les espaces végétalisés et arbres intéressants et de mettre en retrait les nouvelles constructions d'habitat collectif ;
- Végétaliser la place de la Carrée et les nouveaux espaces non bâtis ainsi que sur le front de rue du Château d'eau ;
- Faire émerger des hauteurs en R+3+C sur la place de la Carrée afin d'affirmer la place ;

- Valoriser les façades et veiller à créer des perméabilités visuelles vers les cœur d'îlots ;
- Structurer de nouveaux espaces publics qui permettent un meilleur maillage sur la profondeur des îlots et offrent des possibilités de stationnement ;
- Garantir le maillage piéton des îlots pour faciliter l'accessibilité à l'axe et aux transports en commun notamment ;
- Veiller à la mutualisation et à l'optimisation des places de stationnement visiteurs.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis ;
- Créer des espaces végétalisés afin de garantir la qualité paysagère et écologique des projets.
- Préserver les espaces naturels végétalisés en cœur d'îlot.

Éléments de programmation et de phasage

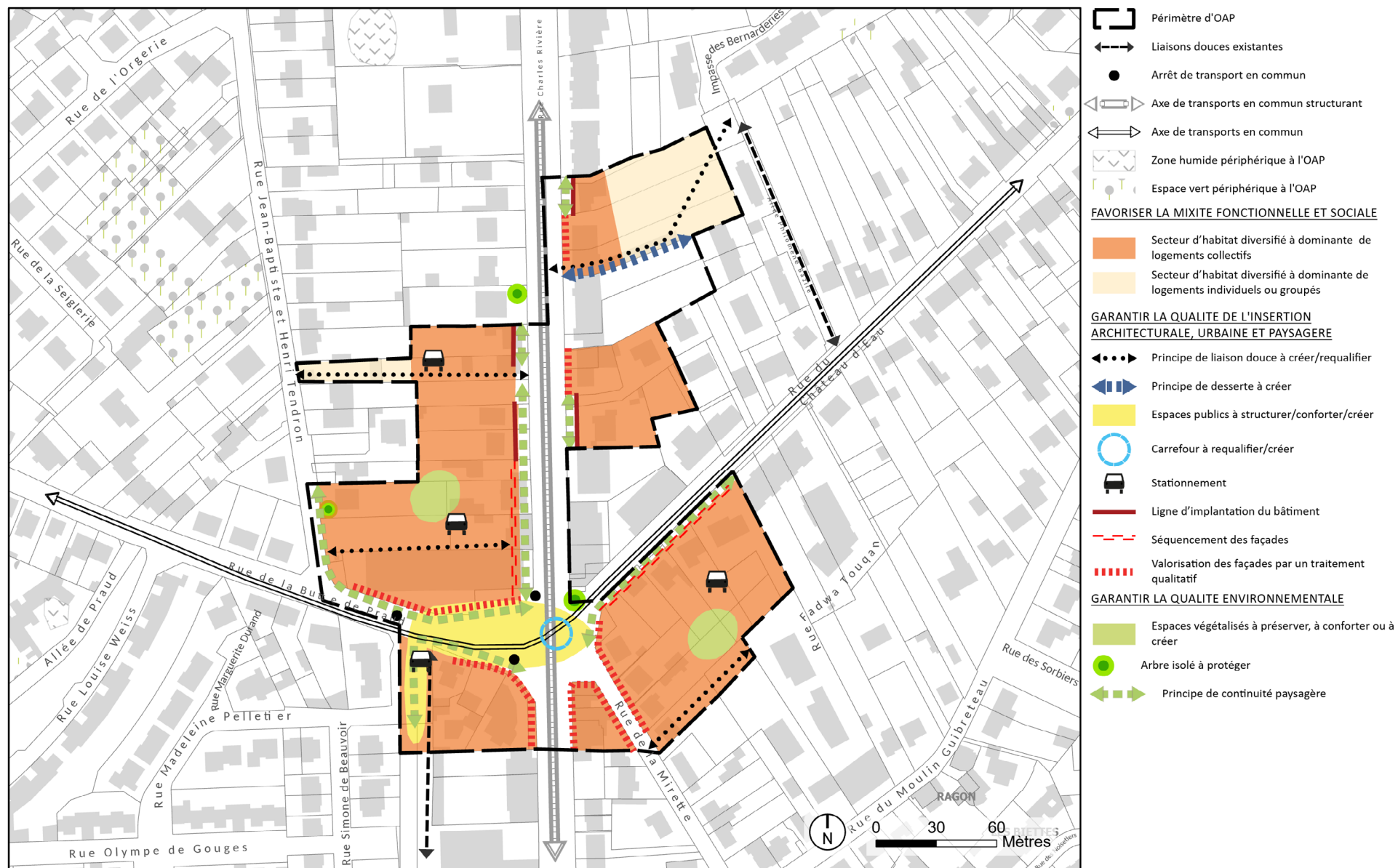
Surface OAP : 3,9 hectares

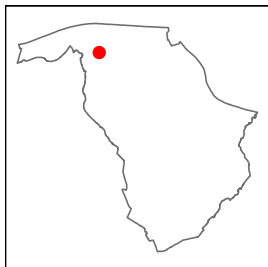
Programme :

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 14 760 m²

Nombre indicatif de logements : 227

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





Caractéristiques du site

Le périmètre de l'orientation d'aménagement recouvre la rue De Lattre de Tassigny et ses abords, à proximité immédiate de l'hôtel de ville. Ce secteur constitue l'entrée nord de Rezé depuis le boulevard du Général de Gaulle, axe majeur de la commune.

La rue présente aujourd'hui un front urbain hétérogène et peu dense, notamment sur sa partie Ouest. Une recomposition urbaine est donc envisagée, afin de marquer l'entrée de ville et de densifier un site bien desservi par les transports collectifs et idéalement situé à proximité des commerces (supermarché, commerces de cœur de quartier) et services (église, Hôtel de Ville). Ce secteur se situe dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Objectifs d'aménagement

- Marquer l'entrée de ville en créant un front bâti dense et de qualité et en requalifiant la rue De Lattre de Tassigny ;
- Développer une offre d'habitat collectif dans un secteur bien desservi par les transports en commun ;
- Développer une offre d'activités et de services contribuant à l'animation du cœur de quartier.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Marquer l'entrée de ville avec une opération mixte offrant logements, commerces et bureaux, au nord-ouest du site :

- des logements collectifs, assurant la mixité sociale avec au moins 20 % de logements locatifs sociaux sur le secteur A et au moins 20 % logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables sur le secteur B ;
- des locaux commerciaux participant à l'animation du cœur de quartier ;
- des bureaux favorisant la mixité fonctionnelle du cœur de quartier.

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

- Créer un front bâti de qualité tout au long de la rue De Lattre de Tassigny, du boulevard du Général de Gaulle à la place Saint Pierre ;
- Créer un linéaire d'activités en rez-de-chaussée afin de créer une ambiance urbaine et animée;

- Requalifier la voie afin d'apporter à la rue De Lattre de Tassigny une vocation multimodale (transports collectifs, cycles, piétons, voitures) ;
- Permettre la réalisation d'une liaison douce entre la salle culturelle J-B. Marchais et le parking Saint-Lupien.

C - Garantir la qualité environnementale

- Mutualisation des stationnements pour diminuer l'impact sur les écoulements des eaux ;
- Recherche de végétalisation des espaces communs et limitation de l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

D - Servitude

La partie nord du périmètre de l'orientation d'aménagement est située en zone d'aléa faible du projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 11 200 m²

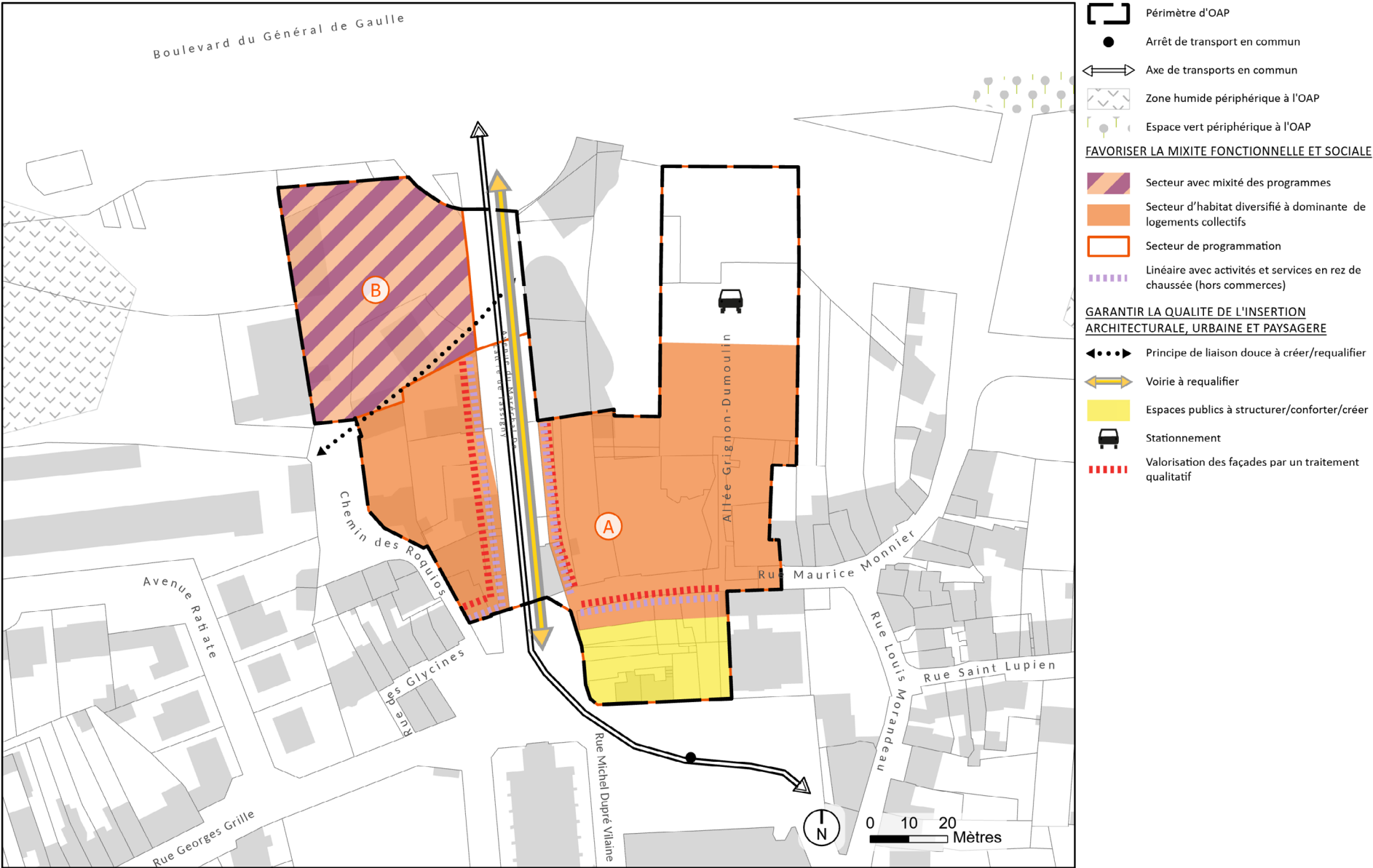
Programme :

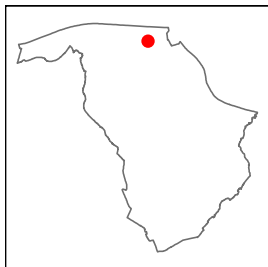
Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat : 10 000 m²

Nombre indicatif de logements : 180

Ilot A : Au minimum 20 % de logements locatifs sociaux

Ilot B : Au minimum 20 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables.





Caractéristiques du site

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

Objectifs d'aménagement

Il s'agit d'engager une reconversion progressive de la partie est de l'îlot Macé, notamment sur sa portion dédiée à l'activité industrielle et située entre Haute Île et l'hôpital Confluent. Ce secteur présente une réelle opportunité urbaine du fait de sa situation dans la centralité métropolitaine à côté du secteur de renouvellement urbain des Isles et en bord de Loire.

L'objectif sera d'assurer une cohabitation des usages et occupations du secteur, de pouvoir maintenir de l'activité tout en requalifiant progressivement les rives de Loire.

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

- Des perméabilités visuelles devront être réalisées afin de percevoir la Loire au sein du quartier.

C - Garantir la qualité environnementale

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

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 35.3 hectares

Programme :

Surface plancher totale dédiée à l'habitat : 19 200 m²

Nombre indicatif de logements : 320

Avec au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables.

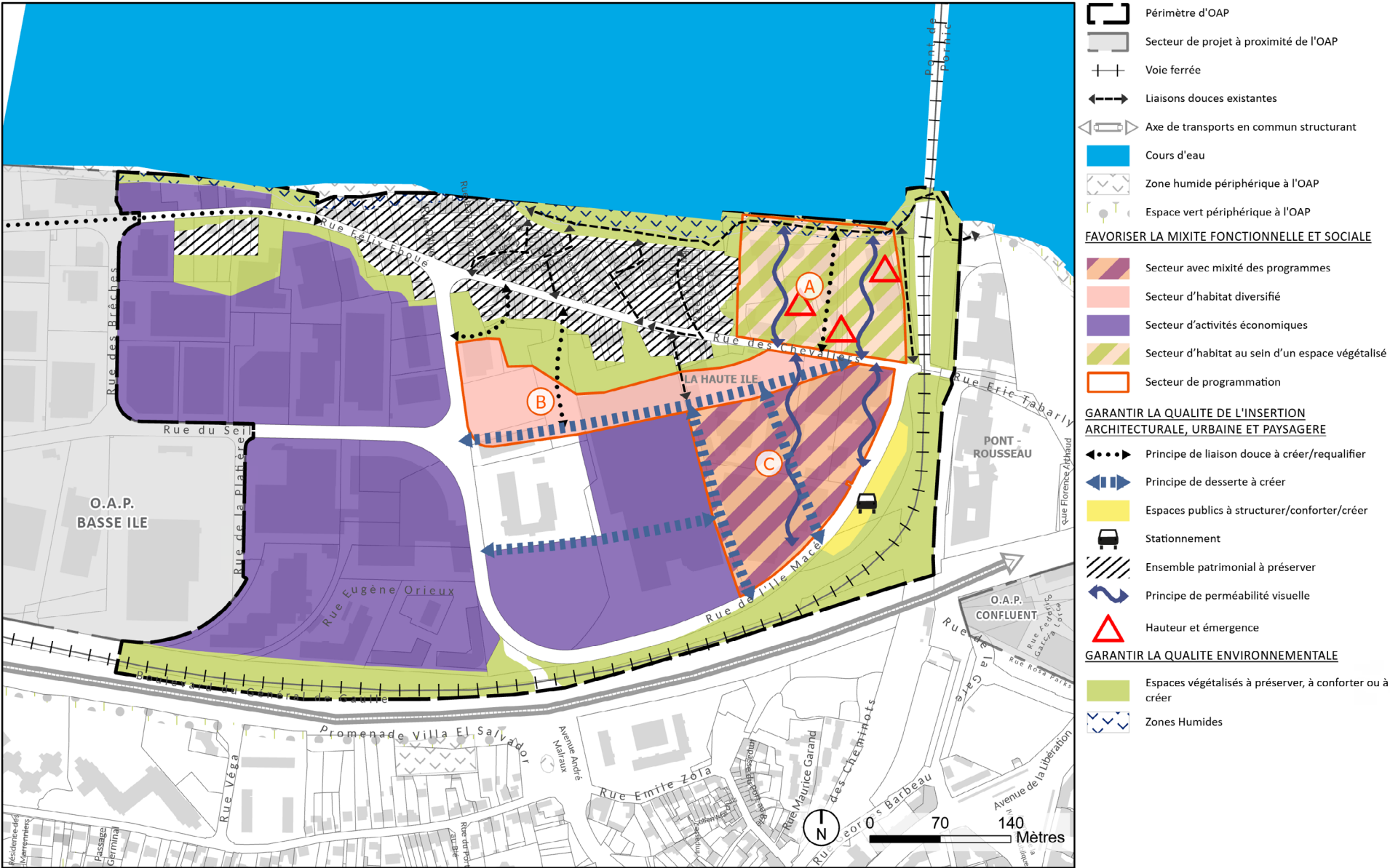
Îlot A : Surface plancher maximum dédiée à l'habitat : 3 600 m² soit environ 60 logements

Surface plancher dédiée à l'activité minimum : 2 000 m²

Îlot B : Surface plancher maximum dédiée à l'habitat : 3 600 m² soit environ 60 logements

Îlot C : Surface plancher maximum dédiée à l'habitat : 12 000 m² soit environ 200 logements

Surface plancher dédiée à l'activité minimum : 6 500 m²





Caractéristiques du site

Situé à proximité du quartier de la Houssais, ce secteur représente une importante emprise foncière aux portes de la ville. Elle s'inscrit entre le cordon d'habitat qui longe la rue de la Classerie, et la vallée de la Jaguère qui la sépare de Bouguenais.

Le site, très perceptible depuis la rue de l'Aérodrome (RD 823), s'étend jusqu'au cimetière de la Classerie, près duquel débouche la rue Willy Brandt, extrémité d'un axe transversal structurant du territoire de Rezé.

Le site se caractérise par sa situation en frange urbaine et par la qualité des espaces naturels se développant le long de la vallée de la Jaguère.

Objectifs d'aménagement

La localisation du site en entrée de ville et en bordure d'espaces naturels de qualité, lui confère un caractère stratégique en termes d'image. L'aménagement devra intégrer cette dimension et proposer une façade urbaine de qualité, autant sur la rue de l'aérodrome que sur les franges bordant la vallée de la Jaguère.

Il s'agit d'aménager un parc vert contribuant à valoriser les espaces naturels bordant le ruisseau en même temps que les zones bâties, à travers une convivialité des espaces publics assurée par la mise en scène de fenêtres visuelles sur la vallée et par la diversité des formes urbaines.

La qualité paysagère, la proximité de nombreux équipements et la desserte très satisfaisante en termes de voirie et de transports en commun, font du site de la Jaguère, un espace à inscrire dans une logique de densification qui devra accueillir une mixité sociale et une mixité de typologies d'habitat.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir des programmes d'habitat diversifié ;
- Favoriser la mixité des formes d'habitat.

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

- Valorisation d'une entrée majeure de la zone, depuis la rue de l'Aérodrome, par l'édification d'une façade structurante, composée de collectifs ;

Cette entrée devra dégager une large percée visuelle sur la zone.

D'autre part, concernant l'accessibilité :

- Mise en place d'un réseau viaire hiérarchisé tout en sécurisant les connexions à l'existant ;
- Création de deux voies principales desservant l'ensemble de la zone et assurant le bouclage des grands axes structurants à l'ouest de Rezé : une voie est-ouest, correspondant à la transversale menant à la place des Trois Moulins, et une voie nord-sud reliant la rue de l'Aérodrome à l'avenue Willy Brandt ;
- Création d'un maillage viaire et piéton assurant une perméabilité avec le quartier de la Houssais ;
- Favoriser la mixité architecturale par la détermination de la typologie du bâti par les hauteurs.

C - Garantir la qualité environnementale

Création d'un parc, de 6 ha, en infiltration depuis le ruisseau de la Jaguère :

- Espace vert en peigne sur lequel s'appuient les liaisons douces ;
- Fonctions d'aires de jeux, de gestion des eaux pluviales (bassins d'orages, fossés...) ;
- Protection et valorisation du ruisseau de la Jaguère, de l'Espace Boisé Classé et des haies bocagères existantes.

D - Servitudes

- Liaison hertzienne Légé- Nantes Tour de Bretagne (couloir de 100 m avec hauteur à respecter pour toute construction nouvelle) ;
- Route et chemins le long du ruisseau de la Jaguère inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée ;
- Contrainte acoustique aérienne : la majeure partie du site est en zone D du Plan d'Exposition au Bruit : isolation acoustique des bâtiments à prévoir ;
- Préservation de l'Espace Boisé Classé.

Éléments de programmation et de phasage

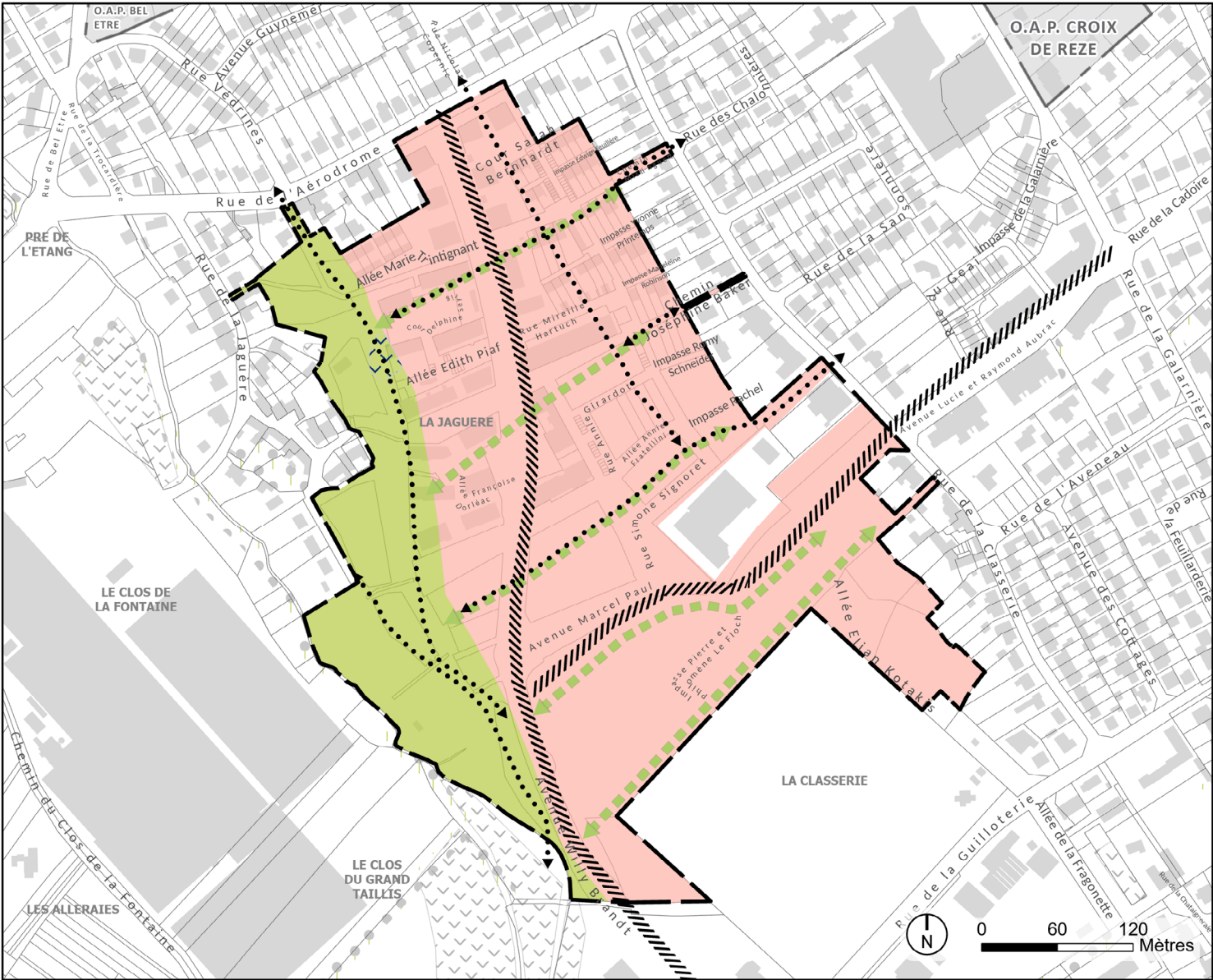
Surface OAP : 17 hectares

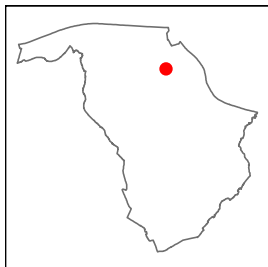
Programme :

Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat : 55 000 m²

Nombre indicatif de logements : 800

Avec au minimum 25 % de logements locatifs sociaux.





Caractéristiques du site

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

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

L'eau est omniprésente au sein de l'îlot, comme en témoignent les cressonnières et nombreux puits. L'eau doit constituer le fil conducteur des aménagements à venir :

- En guidant les nouvelles implantations bâties pour respecter les circulations souterraines ;
- En devenant le fil directeur entre espaces privés et publics du fait de sa gestion fonctionnelle interdépendante ;
- En guidant la diversité des réponses architecturales liées à la gestion de l'eau par les bâtiments ;
- En contribuant à la trame verte et bleue de cœur d'îlot.

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

Objectifs d'aménagement

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

- Conforter et créer une trame verte et bleue nord-sud de cœur d'îlot.
- Maintenir et restaurer les puits et cressonnières.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Offrir sur la même opération en centralité :

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

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

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

C - Garantir la qualité environnementale

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

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 2,7 hectares

Programme :

Surface plancher minimum totale : 17 100 m²

Nombre indicatif de logements : 352

Sur l'ensemble de l'opération, au minimum 25 % de logements locatifs sociaux et 15 % logements abordables. Les objectifs de production de logements aidés seront mutualisés.

Îlot A : Surface plancher minimum : 2 100 m² soit environ 35 logements

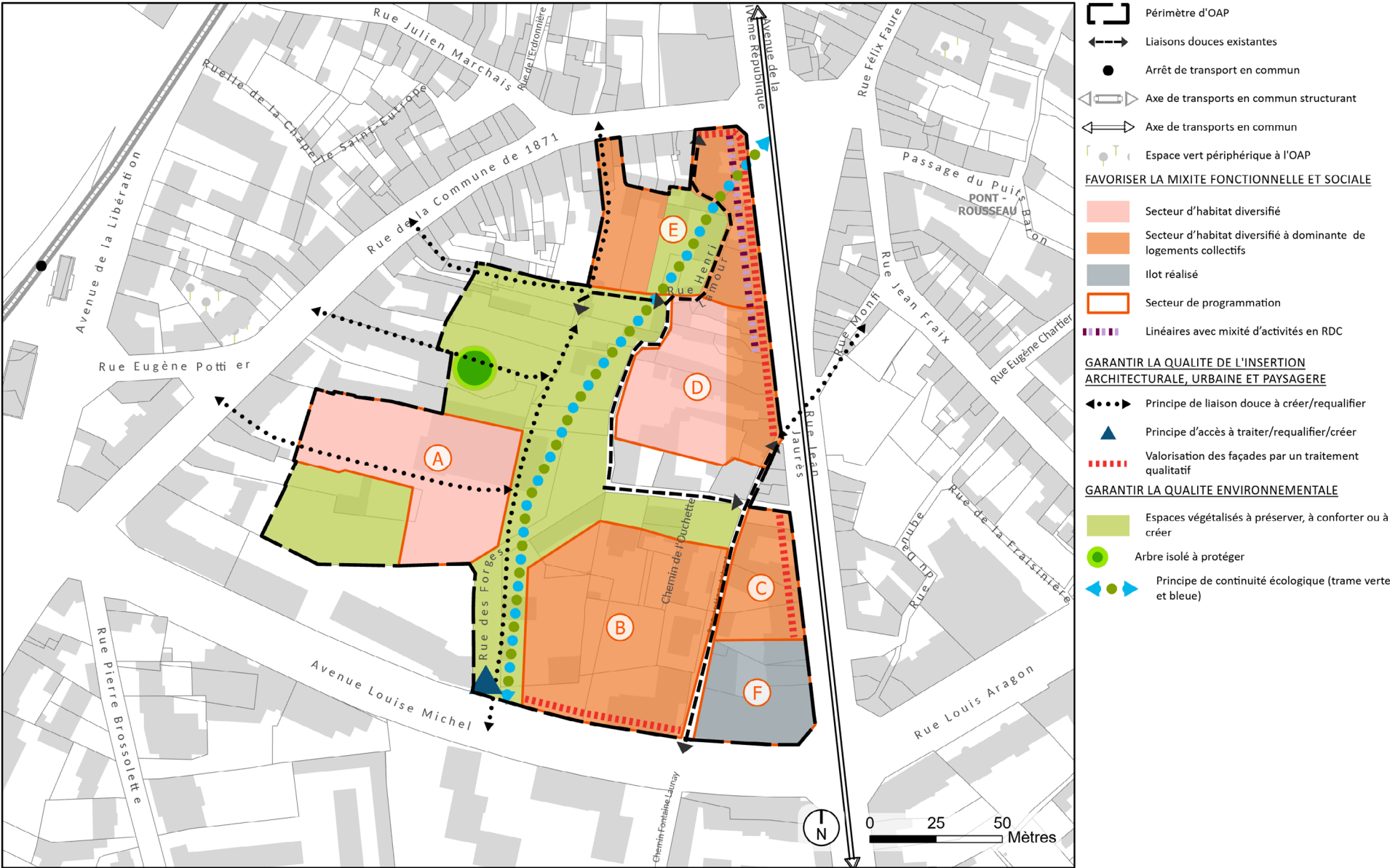
Îlot B : Surface plancher minimum : 7 200 m² soit environ 120 logements

Îlot C : Surface plancher minimum : 900 m² soit environ 15 logements

Îlot D : Surface plancher minimum : 1 200 m² soit environ 20 logements

Îlot E : Surface plancher minimum : 1 800 m² soit environ 30 logements

Îlot F : Surface plancher minimum : 3 900 m² soit environ 132 logements





Caractéristiques du site

Ce secteur se situe entre la polarité Trois Moulins et la place de la Carée. Axe en cours de mutation, cette séquence urbaine est composée principalement de maisons individuelles. Idéalement situé à proximité des transports en communs, à mi-chemin entre la centralité métropolitaine et les portes du périphérique, ce secteur présente une opportunité de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner.

Objectifs d'aménagement

Permettre le renouvellement urbain de part et d'autre de la rue Charles Rivière.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu urbain existant et permettre une transition avec le tissu pavillonnaire à l'arrière de l'axe.

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

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouveaux habitants dans des logements diversifiés à proximité des axes structurants et de polarité de quartier dynamique ;
- Garantir la mixité sociale.

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

- Veiller à préserver des reculs sur la partie est de l'axe Charles Rivière afin de végétaliser les fronts de rues et de mettre en retrait les nouvelles constructions d'habitat collectif ;
- Travailler sur des transitions urbaines entre l'habitat à dominante collective en front de rue, l'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés en second rideau et le tissu pavillonnaire existant sur le pourtour de l'orientation d'aménagement ;
- Valoriser les façades et veiller à créer des perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots
- Structurer de nouveaux espaces publics qui permettent un meilleur maillage sur la profondeur des îlots et offrent des possibilités de stationnement ;
- Végétaliser le cœur d'îlot pour la partie sud est de l'orientation d'aménagement afin de garantir une transition végétale entre le tissu renouvelé en front de voie et le tissu pavillonnaire présent sur le pourtour ;

- Garantir le maillage piéton des îlots pour faciliter l'accessibilité à l'axe et aux transports en commun notamment ;
- Mutualiser et l'optimiser les places de stationnement visiteurs.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis ;
- Créer des espaces végétalisés afin de garantir la qualité paysagère et écologique des projets.

Éléments de programmation et de phasage

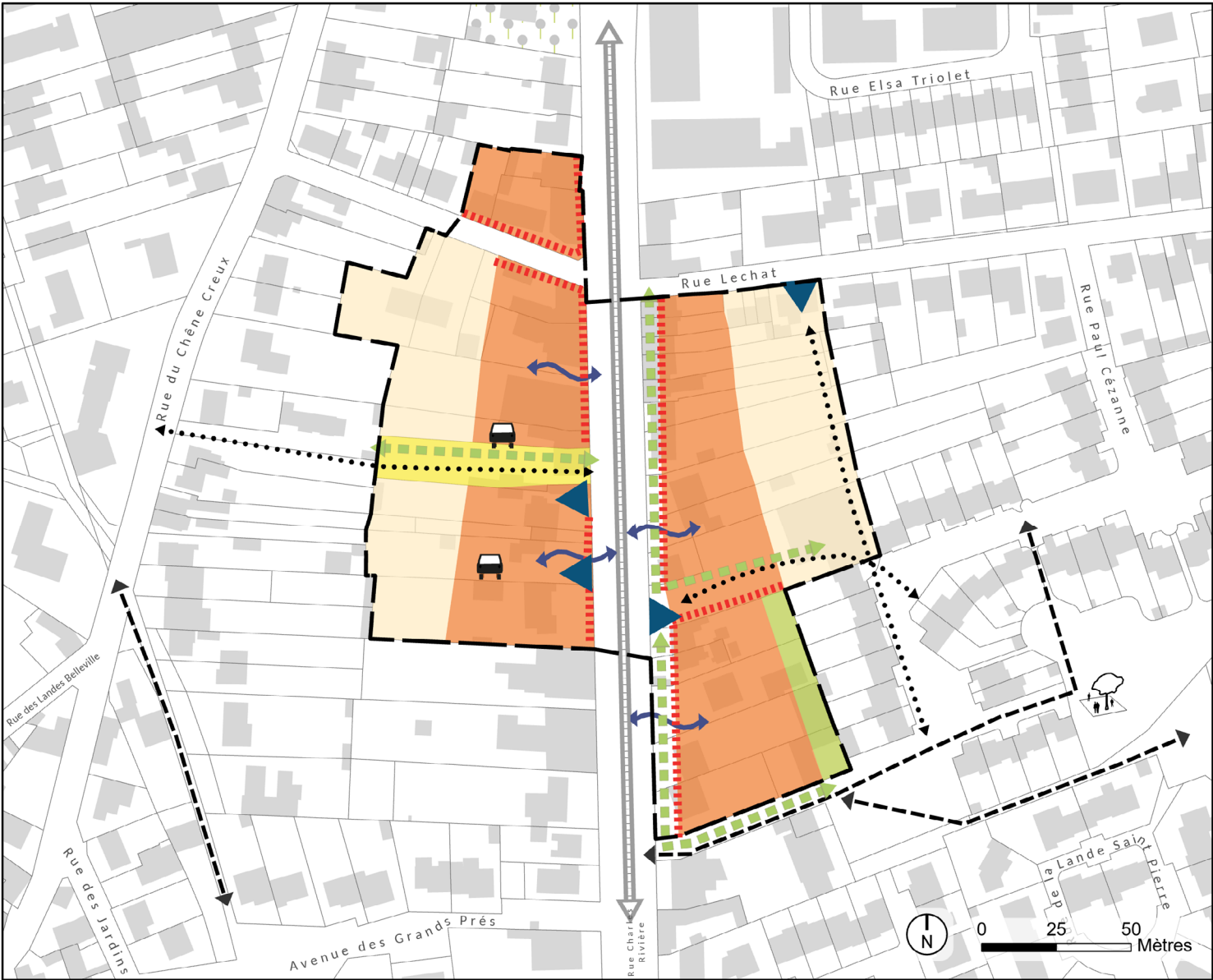
Surface de l'OAP : 2,1 hectare

Programme :

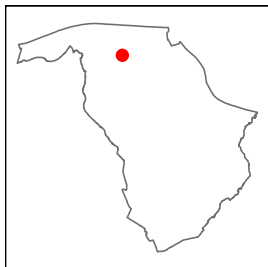
Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 9 950 m²

Nombre indicatif de logements : 153

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au minimum 30% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables.



- Périmètre d'OAP
 - Liaisons douces existantes
 - Axe de transports en commun structurant
 - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
 - 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
 - Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 - Stationnement
 - Principe de perméabilité visuelle
 - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 - Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site

La zone se situe au sud du boulevard du Général de Gaulle entre les cœurs de quartier de l'Hôtel de Ville à l'ouest et de Pont Rousseau à l'est. Elle s'établit au cœur d'un environnement urbain mixte constitué de grands ensembles collectifs, de petites opérations groupées et d'un tissu pavillonnaire ancien. Au nord de la zone, s'étend un vaste espace vert, ancien lit du Seil.

Objectifs d'aménagement

Le principal enjeu vise à assurer une organisation spatiale de cette zone en lien avec la création d'une liaison pour les modes alternatifs reliant le sud de Rezé avec le boulevard du Général de Gaulle, la ZAC des Isles (ses grands équipements métropolitains et infrastructures de transports) dans l'axe du boulevard Schoelcher. Il s'agit de proposer la réalisation d'un programme d'habitat collectif sur un terrain bénéficiant d'une forte attractivité et d'une bonne desserte. Le projet d'aménagement devra proposer un habitat respectueux de l'environnement bâti et naturel.

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouveaux habitants dans des logements diversifiés à proximité des axes structurants et de la centralité "Hôtel de Ville" ;
- Garantir la mixité sociale.

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

- Préserver une zone tampon en partie ouest, constituée de parcours mode doux fortement végétalisés. Cette mise à distance devra faciliter l'intégration de l'opération ;
- Favoriser la réalisation de logements collectifs au nord dans un principe de retournement avec une façade importante sur le grand paysage environnant (Les Isles et la Loire) et une façade plus intégrée dans la trame du tissu bâti existant le long de la liaison à créer ;
- Aménager un carrefour dont l'emprise sera adaptée pour prendre en compte les déplacements tout mode ;
- À l'angle de ce carrefour, favoriser l'implantation d'une construction donnant de la lisibilité de la trame urbaine ;
- À partir de ce carrefour, le long de la rue Émile Zola, l'abaissement des hauteurs permet la transition dans un linéaire de façades allant de R+4 à R+2 dans le respect des gabarits de la rue ;
- L'immeuble situé à l'est, perpendiculaire à la rue Émile Zola, permettra de créer un vis-à-vis aux collectifs de moyenne hauteur générant une perspective vers la promenade du Seil ;

- Les immeubles situés au nord seront à R+6+couronnement maximum, avec des variétés de hauteurs favorisant la qualité d'habiter et l'insertion paysagère ;
- Préserver une percée visuelle est-ouest et nord-sud ;
- Créer une liaison douce au nord est afin de connecter l'ensemble immobilier à l'est à la promenade du Seil ;
- Créer une voie de liaison pour les modes alternatifs afin de connecter la rue Émile Zola, la promenade du Seil et le boulevard de Charles de Gaulle. Cette voie aura un gabarit de 25 mètres minimum à 32 mètres afin d'accueillir une végétalisation ;
- Prendre en compte le besoin d'élargissement des emprises publiques sur une profondeur de 2 mètres le long de la rue Émile Zola ;
- Implanter les nouvelles constructions avec un recul de 5 mètres le long de la rue Émile Zola ;
- Favoriser des logements pluri-orientés et traversants.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- Constituer un jardin commun en pleine terre ;
- Désimperméabiliser le parking et étendre les espaces végétalisés au nord-est de l'OAP ;
- Préserver les arbres.

D - Servitudes

- Secteur concerné par un périmètre de protection de monument historique : la Chapelle Saint-Lupien.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 8000 m²

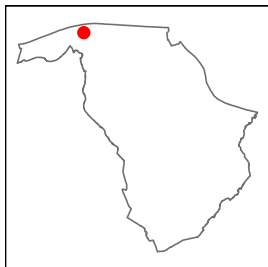
Programme :

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 6 000 m²

Nombre indicatif de logements : 90

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au minimum 20% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 20 % aux logements abordables.





Caractéristiques du site

Le site est actuellement occupé par du stockage de matériaux, d'engins de chantiers destinés à la réalisation de travaux publics et par des espaces naturels boisés au nord en bord de Loire. Il est cerné par des quartiers résidentiels (Norkiouse à l'est et Trentemoult à l'ouest) avec pour certains un intérêt patrimonial et au sud par le pôle commercial "Atout Sud".

Le secteur présente des zones largement artificialisées et des zones naturelles humides liées à la proximité des rives inondables de la Loire. Ce site a vocation à assurer la couture entre des noyaux villageois et des secteurs à vocation marchande et artisanale.

Objectifs d'aménagement

Ce site de renouvellement urbain a vocation à assurer la couture entre des tissus urbains historiques, villageois et des secteurs à vocation marchande et artisanale.

En accord avec les objectifs du PADD et le projet urbain Pirmil Les Isles, les ambitions sont d'une part de préserver et développer la nature en ville et les corridors écologiques en renaturant la berge et en développant dans l'épaisseur du quartier un maillage paysager, d'autre part, de permettre une mutation vers des activités économiques mieux intégrées au quartier habité de Trentemoult.

Les objectifs en termes d'aménagement intègrent la mise en valeur environnementale et paysagère du site et le développement d'opérations à vocation artisanale, commerciale et tertiaire. Ce secteur se situe dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires respectueuses de leur insertion dans un quartier à dominante résidentielle ;
- Privilégier des activités commerciales en lien avec l'économie sociale et solidaire ;
- Proposer des services et usages vers des modes de vie plus sobres.

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

- Mailler les cheminements piétons et paysagers entre la rue du Général Leclerc et la promenade de bord de Loire ;
- Intégrer la Loire à Vélo dans l'emprise de la rue du Général Leclerc et créer une liaison piétonne au nord de l'alignement d'arbres existants ;

- Conforter la continuité paysagère des rives de Loire en ouvrant le site vers le quartier ;
- Assurer la transition urbaine avec le tissu résidentiel existant en intégrant les enjeux relatifs à la protection patrimoniale ;
- Proposer des volumétries des constructions adaptées à la programmation économique à vocation artisanale et tertiaire avec une haute qualité architecturale pour qualifier le paysage urbain.

C - Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la dynamique fluviale et la topographie du site ;
- 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 ;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être mises en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser.
- Reprofiler et renaturer les berges, réinventer une trame paysagère à l'échelle du quartier, restaurer les sols, laisser une dynamique naturelle à la zone humide, favoriser les porosités
- Privilégier des modes constructifs bas carbone et adaptés au site.
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver l'alignement d'arbres le long de la rue du Général Leclerc.

Éléments de programmation et de phasage

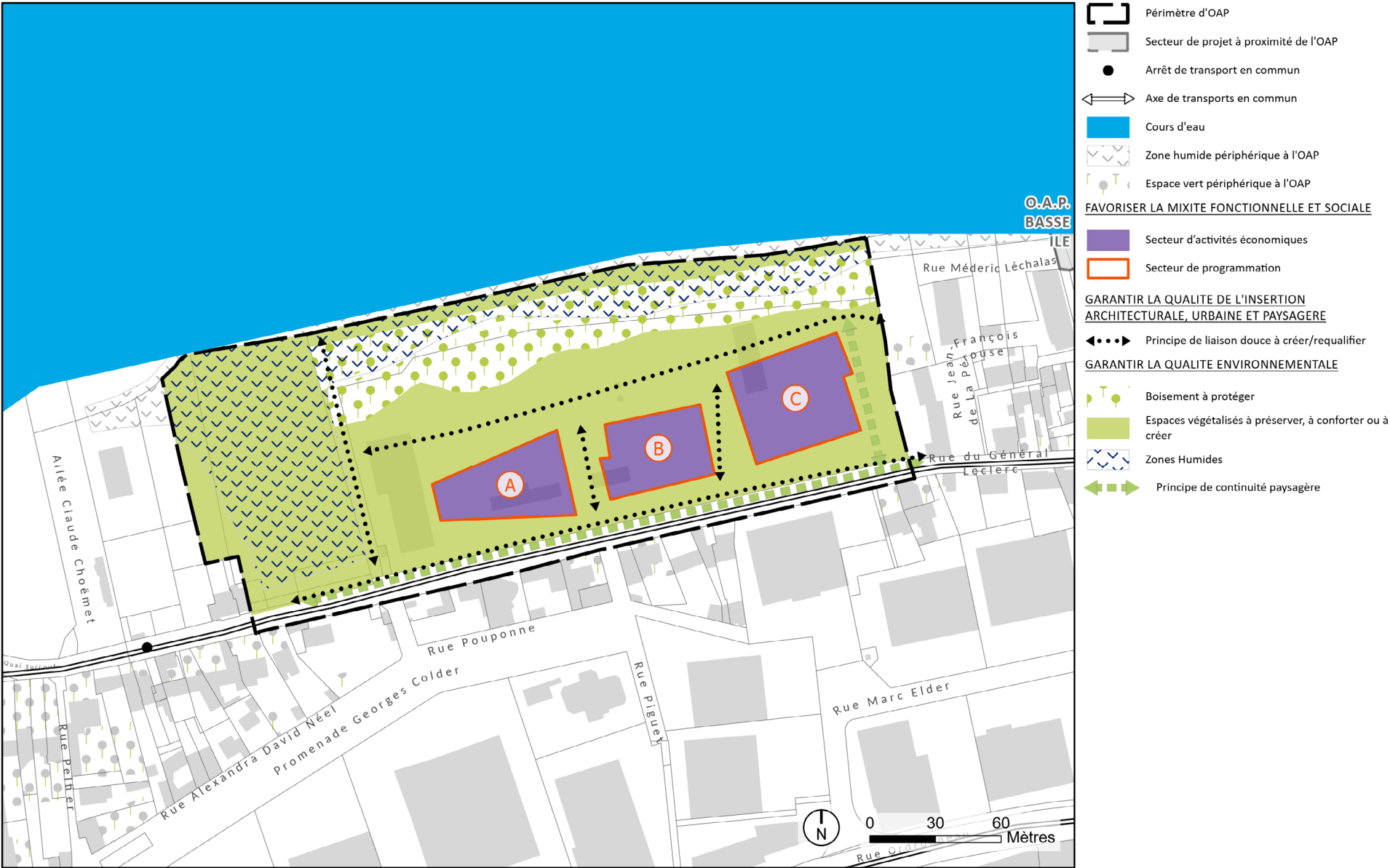
Surface totale de l'OAP 3,1 ha

Surface de plancher : environ 12 700 m² réparties

Ilot A : environ 3500 m² de surface de plancher (artisanat/tertiaire)

Ilot B : environ 4600 m² de surface de plancher (artisanat/tertiaire)

Ilot C : environ 4600 m² de surface de plancher (commerce/bureau/artisanat/ESS)





Caractéristiques du site

Le secteur se situe le long de la rue Ernest Sauvestre, il est composé actuellement de maisons individuelles et d'activités, paysage urbain caractéristique d'une entrée de ville à requalifier.

Le site est encadré à l'est par un tissu pavillonnaire d'ancien village et à l'ouest par le pôle commercial majeur Océane et la future cour artisanale Ernest Sauvestre.

Objectifs d'aménagement

- Donner à lire l'entrée de ville en rythmant l'axe pénétrant de Rezé ;
- Accompagner la mutation de cet îlot vers la création de logements diversifiés et d'activités en pieds d'immeuble à proximité des axes structurants de transports en commun ;
- Retrouver de la nature en ville et du végétal le long de l'axe.

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

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le projet veillera à garantir la mixité des fonctions urbaines : habitat, activités. Il sera recherché une mixité sociale par la réalisation d'au moins 35 % de logements locatifs sociaux et de 10 % de logements abordables.

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

- Veiller à l'insertion architecturale et urbaine en lien avec les caractéristiques
- Accueillir des logements diversifiés avec une diversité architecturale et des façades séquencées (matériaux, hauteurs) ;
- Créer des cheminements doux vers les cœurs d'îlots ;
- Prévoir une zone tampon végétale à l'est vis-à-vis des maisons existantes ;
- Favoriser l'émergence d'une façade végétale le long de l'axe Ernest Sauvestre avec la plantation d'arbres ;
- Prévoir des espaces de stationnements mutualisés ;
- Éviter la multiplication des accès sur la rue Ernest Sauvestre et favoriser les accès par les rues

Bureau, Bonnet et des Ajoncs ;

- Garantir des perméabilités visuelles sur les cœurs d'îlots ;
- Veiller à la mutualisation et à l'optimisation des places de stationnement visiteurs ;
- Préserver l'arbre remarquable.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis ;
- Développer la nature en ville ;
- Veiller à l'ensoleillement des constructions existantes riveraines du projet et futures.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 1,1 hectare

Programme :

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 5 400 m²

Nombre indicatif de logements : 90

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



- Périmètre d'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Axe de transports en commun structurant
- Zone humide périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
 - Secteur d'habitat diversifié
 - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
 - Principe de liaison douce à créer/requalifier
 - Espaces publics à structurer/conforter/créer
 - Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 - Stationnement
 - Principe de perméabilité visuelle
 - Séquençement des façades
 - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
 - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 - Arbre isolé à protéger
 - Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site

Ce secteur correspond à la centralité de Ragon. Il se situe au carrefour Condorcet, le long de la rue Ernest Sauvestre, principal axe nord-sud de la commune de Rezé.

Située à proximité des futures zones d'urbanisation du secteur est de la commune, cette zone est amenée à évoluer.

Le tissu urbain environnant est principalement caractérisé par un habitat individuel, la présence d'équipements publics, d'activités et de commerces. Ce secteur correspond à l'entrée de ville sud de Rezé.

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 5 hectares

Programme :

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 10 725 m²

Nombre indicatif de logements : 165

Avec au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables.

Objectifs d'aménagement

Le carrefour Condorcet offre les fonctionnalités urbaines d'une centralité. Il convient de les conforter et de les valoriser afin de rendre plus attractive l'entrée de ville sud de Rezé.

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

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le renouvellement urbain de ce carrefour vise à améliorer la lisibilité des espaces et équipements publics, à conforter l'offre commerciale en pied d'immeuble tout en offrant des logements diversifiés dans un secteur présentant une bonne desserte viaire et de transports collectifs.

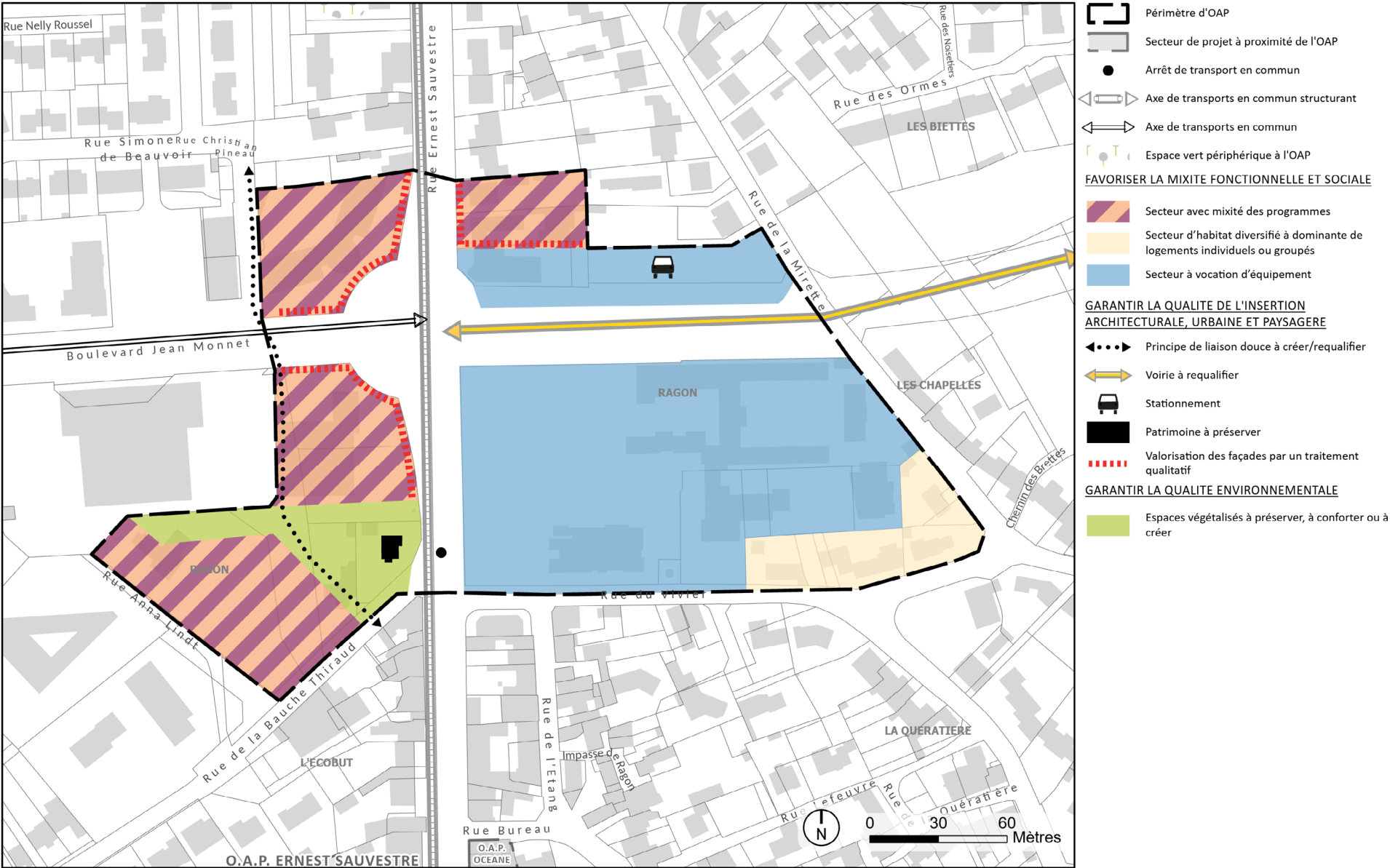
L'objectif est également de permettre le renforcement et l'implantation des rez-de-chaussées commerciaux dans la polarité de proximité.

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

- Valoriser les fronts urbains ;
- Travailler sur des séquencements de façades ;
- Prendre en compte la contrainte des lignes haute tension dans les conditions d'aménagements (stationnement, voirie) ;
- Veiller à la mutualisation et à l'optimisation des places de stationnement visiteurs.

C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer des perméabilités et continuités piétonnes ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols des surfaces non bâties.





Caractéristiques du site

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

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 14 160 m²

Programme :

Surface plancher minimum dédié à l'habitat : 2 500 m²

Nombre indicatif de logements : 35

Un minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est réservé exclusivement à l'habitat.

Il s'agit d'y développer un urbanisme de cours et de venelles qui respecte et s'adapte au territoire de Ragon et conserve l'esprit de village.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

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

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

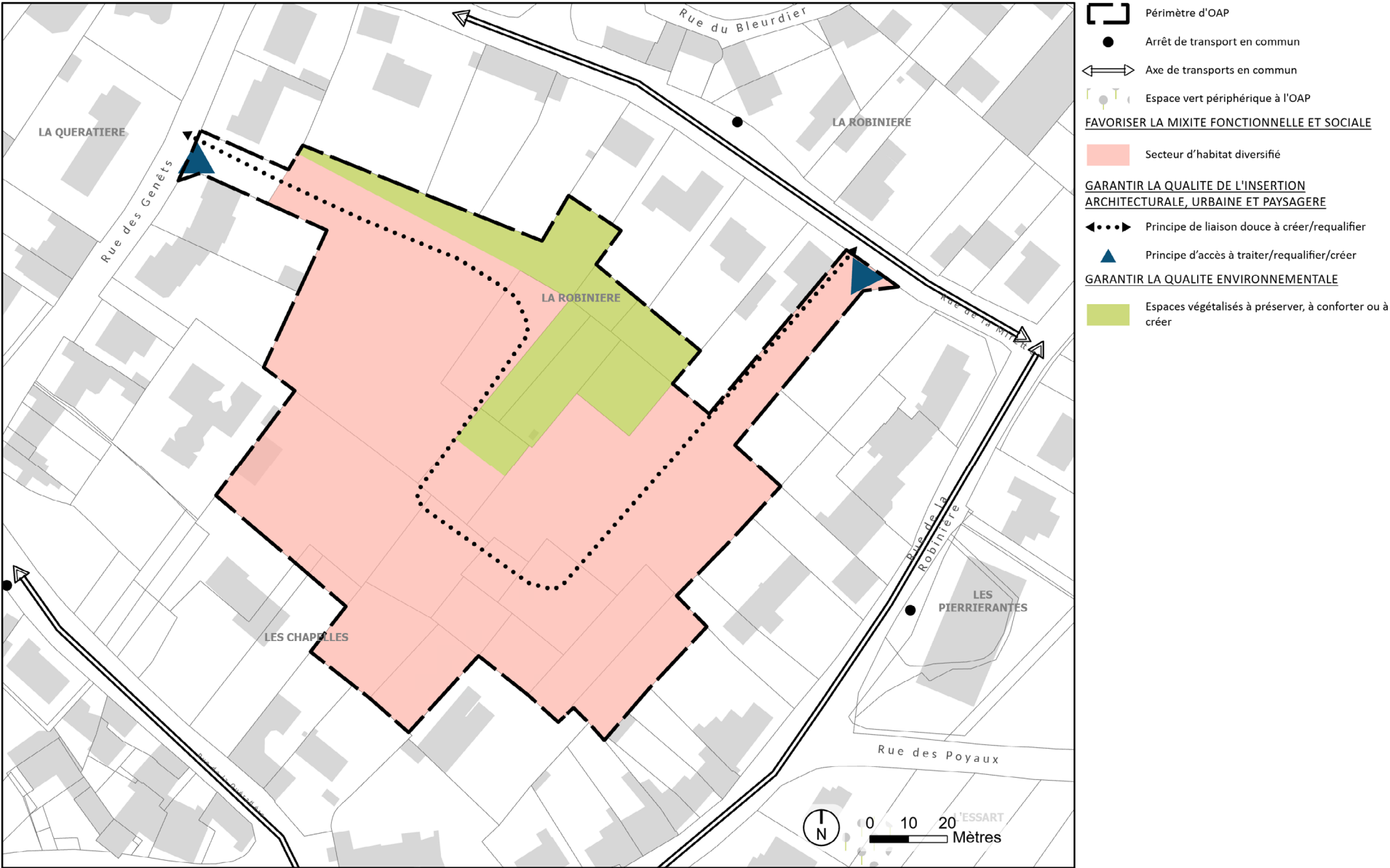
Le projet devra permettre :

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

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

C - Garantir la qualité environnementale

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





Caractéristiques du site

Le site se situe au sud de l'église de St Paul et de la polarité Saint Paul. Il est constitué de maisons de ville. Idéalement situé à proximité des commerces, services, équipements et transports en communs, il présente une opportunité de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 0,8 hectare

Programme :

Surface plancher minimum : 3 900 m²

Nombre indicatif de logements : 65 logements

Avec au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables.

Objectifs d'aménagement

Permettre le renouvellement urbain de part et d'autre de la rue Jean Jaurès.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu urbain existant et notamment veiller à conserver les perspectives vers l'édifice religieux.

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

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

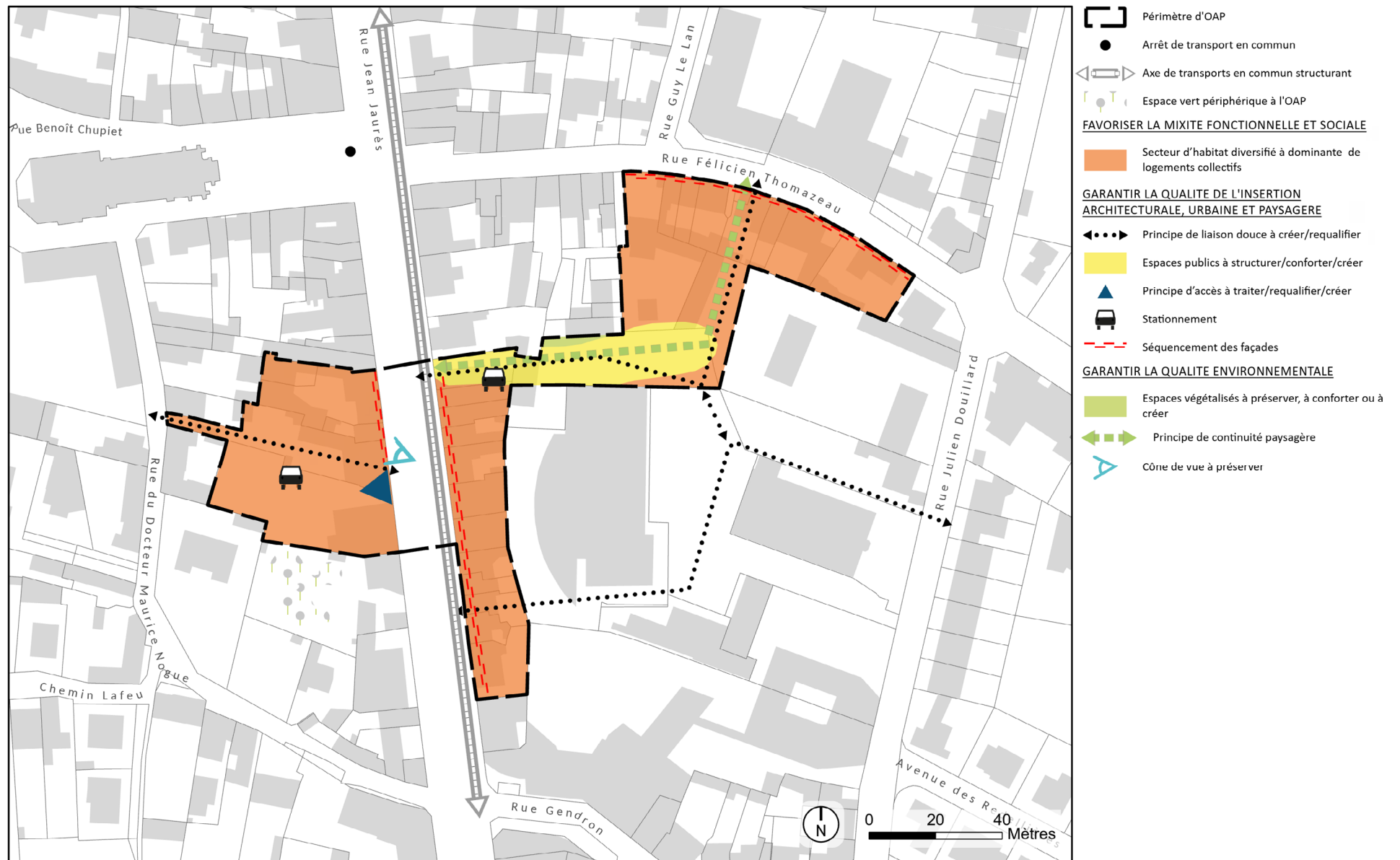
- Accueillir de nouveaux habitants dans des logements diversifiés à proximité des axes structurants et de la polarité Saint Paul ;
- Garantir la mixité sociale par la réalisation d'au moins 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables.

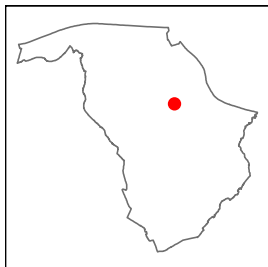
B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Veiller à la diversité architecturale des nouvelles constructions et à leur séquençement sur l'axe A.Briand et sur la rue Félicien Thomazeau.
- Rythmer l'axe pénétrant- aménager des cheminements doux vers les équipements ;
- Conforter la végétation du cœur d'îlot et la donner à lire sur l'axe ;
- Prévoir des espaces de stationnement complémentaires ;
- Préserver des perspectives sur l'église Saint Paul ;
- Travailler les épannelages en cohérence avec les bâtis existants ;
- Veiller à la mutualisation et à l'optimisation des places de stationnement visiteurs.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis ;
- Principe de continuité paysagère entre la rue A.Briand et la rue F. Thomazeau.





Caractéristiques du site

Ce secteur se situe à proximité immédiate de la centralité Saint Paul. Axe en cours de mutation, cette séquence urbaine est composée principalement de maisons individuelles. Idéalement situé à proximité des transports en communs, à mi-chemin entre la centralité métropolitaine et les portes du périphérique, ce secteur présente une opportunité de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner.

Objectifs d'aménagement

Permettre le renouvellement urbain de part et d'autre de la rue Aristide Briand. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu urbain existant et permettre une transition avec le tissu pavillonnaire à l'arrière de l'axe.

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

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouveaux habitants dans des logements diversifiés à proximité des axes structurants et la centralité de quartier St Paul et de Pont Rousseau ;
- Garantir la mixité sociale par la réalisation d'au moins 35% de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables ;
- Travailler sur des transitions urbaines entre l'habitat à dominante collective en front de rue, l'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés en second rideau et le tissu pavillonnaire existant sur le pourtour de l'orientation d'aménagement.

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

- Valoriser les façades et veiller à créer des perméabilités visuelles vers l'intérieur des îlots ;
- Structurer de nouveaux espaces publics qui permettent un meilleur maillage sur la profondeur des îlots et offrent des possibilités de stationnement ;
- Garantir le maillage piéton des îlots pour faciliter l'accessibilité à l'axe et aux transports en commun notamment ;
- Veiller à préserver des reculs sur une partie est de l'axe afin de végétaliser le fronts de rue et de mettre en retrait les nouvelles constructions d'habitat collectif ;
- Travailler sur des implantations en peigne sur la partie sud de l'îlot est ;

- Veiller à la mutualisation et à l'optimisation des places de stationnement visiteurs ;
- Conforter la trame verte.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis ;
- Créer des espaces végétalisés afin de garantir la qualité paysagère et écologique des projets.

Éléments de programmation et de phasage

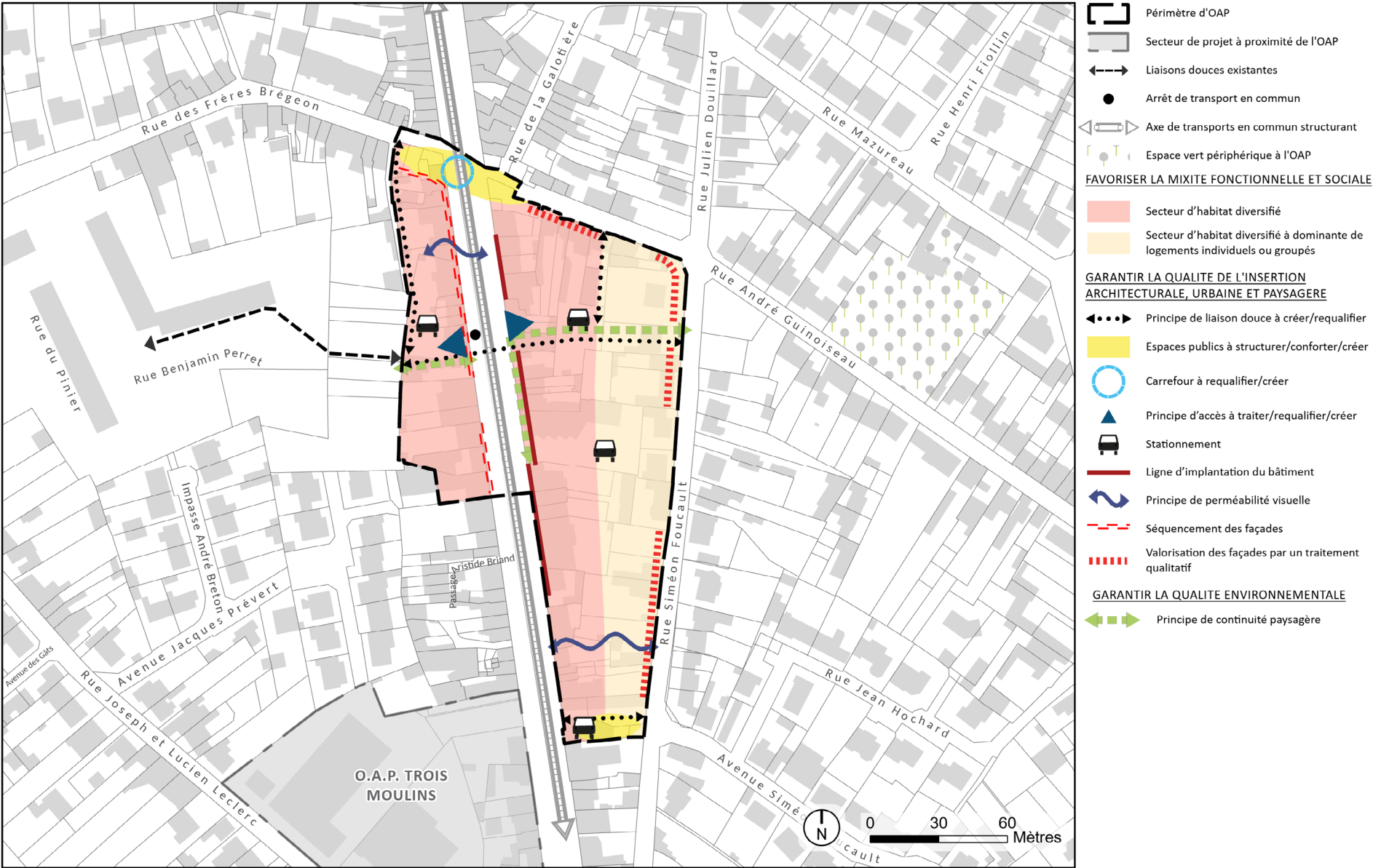
Surface de l'OAP : 1,8 hectare

Programme :

Surface plancher dédiée à l'habitat : 9 050 m²

Nombre indicatif de logements : 139

Avec au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables.





Caractéristiques du site

Ce secteur se situe au niveau de la polarité des Trois Moulins, le long de l'axe de la ligne de Chronobus C4. Ce site est composé actuellement d'un parc, de constructions collectives et/ou individuelles, d'emprises foncières occupées par des constructions techniques, ce qui lui confère un caractère stratégique. Il convient d'accompagner le renouvellement urbain en cours le long de cet axe nord/sud, porte d'entrée de la ville de Rezé en créant une séquence événementielle.

Un effet "place" est recherché pour casser l'effet linéaire de l'axe nord sud. La polarisation des commerces est recherchée autour d'une requalification des espaces publics qui conduira à améliorer les connexions est/ouest et nord/ sud notamment pour les modes actifs. La circulation s'effectuera dans une ambiance paysagère apaisée. La qualité architecturale des bâtiments permettra d'identifier cette porte historique de la ville.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à faire l'objet d'une mutation urbaine à proximité de commerces et services, il est proposé d'accompagner la dynamique urbaine dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre la réalisation d'opération d'habitat et/ou mixte.

- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la rue Aristide Briand.
- Accompagner la mutation urbaine de l'axe C4 afin de structurer un véritable boulevard urbain en termes de composition paysagère et de diversité des formes urbaines.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu urbain et veiller au respect des enjeux paysagers du site mais également du patrimoine bâti existant.
- Renforcer la place du parc comme lieu de respiration urbaine et mettre en valeur la place du végétal dans la ville.
- Réaménager les espaces publics afin de :
 - qualifier la rue Aristide Briand, support de tous les modes de déplacements (C4, SDIC, etc)
 - structurer une place publique de part et d'autre du carrefour créé par les rues Aristide Briand, Jules Laisné, des Naudières et des Déportés afin de prioriser la place aux piétons et aux cycles ;
 - améliorer le maillage est-ouest/nord-sud et les liaisons douces.

- Conforter la polarité commerciale de proximité.

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

Principes d'aménagement

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouveaux habitants dans des logements diversifiés à proximité des axes structurants et d'une polarité de quartier dynamique ;
- Travailler sur des transitions urbaines entre l'habitat à dominante collective en front de rue et l'habitat diversifié à dominante de logements intermédiaires en second rideau ;
- Les formes urbaines collectives sont à implanter sur la rue Aristide Briand, avec une hauteur maximale à R+3+C, et viendront accompagner les espaces verts ;
- Les formes urbaines intermédiaires et/ou individuelles, avec une hauteur maximale à R+2+C, sont à privilégier sur la rue Joseph et Lucien Leclerc composée de maisons sur son pan sud. Il s'agit d'apporter une attention particulière à l'interface avec le tissu pavillonnaire existant et au gabarit de la rue.

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

- Favoriser les usages et les lieux de rencontre au sein de la trame verte ;
- Garantir et maintenir un espace végétal en lien avec le voisinage et notamment les grands ensembles présents à l'ouest ;
- Mettre en place un maillage piéton et cycle afin de faciliter l'accessibilité à l'axe et aux transports en commun notamment des futurs habitants mais également des habitants actuels ;
- Travailler les accroches avec les bâtisses anciennes afin de les valoriser.

C - Garantir la qualité environnementale

- Développer la trame verte en s'appuyant sur le végétal existant et en la connectant au parc ;
- Créer des espaces végétalisés afin de garantir la qualité paysagère et écologique des projets ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS

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

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 2,9 ha

Programme :

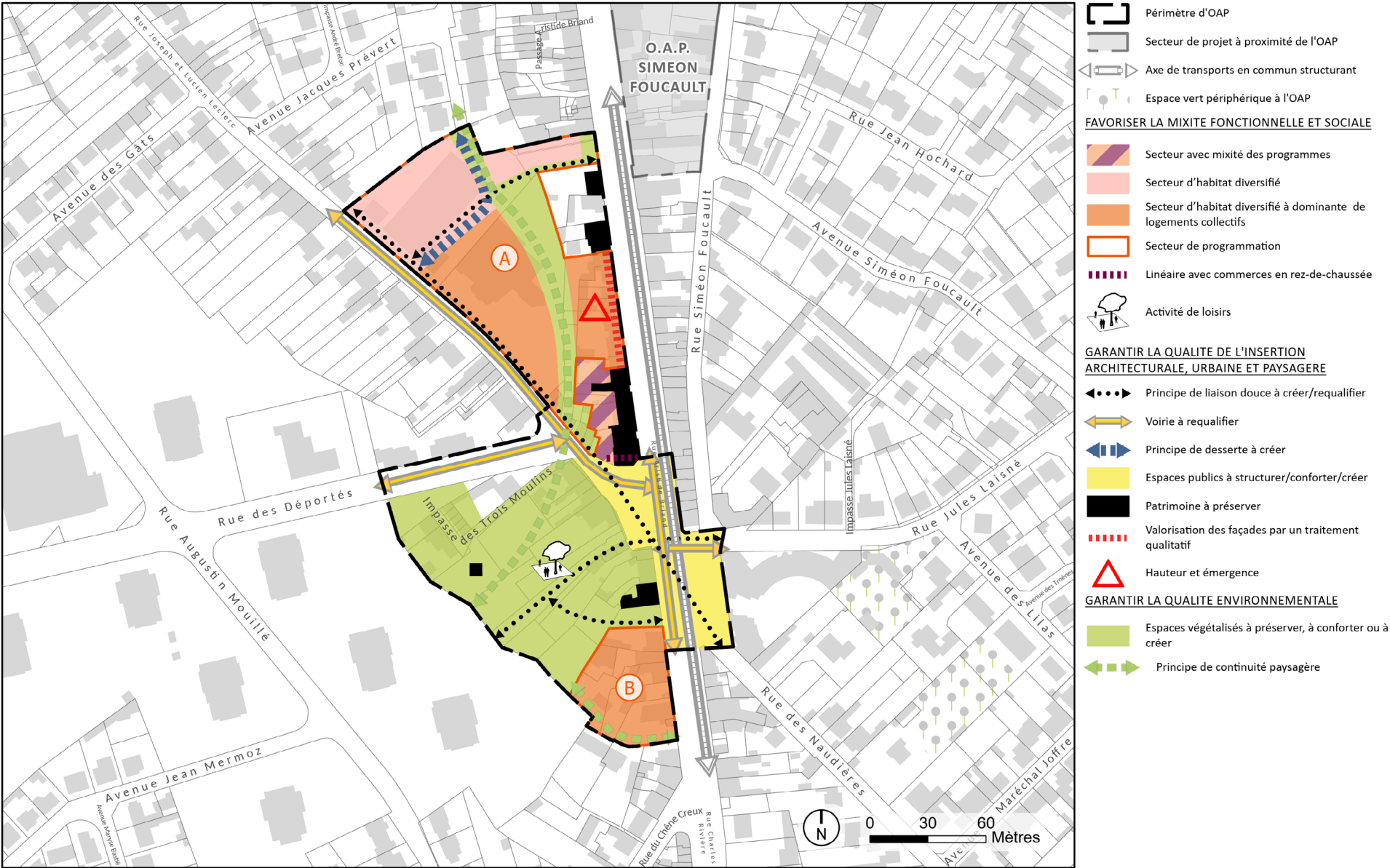
Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat : 5 788 m²

Ilot A : 4470 m² soit environ 66 logements

Ilot B : 1 318 m² soit environ 20 logements

Nombre indicatif de logements : 86

Avec au minimum 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements abordables.





Caractéristiques du site

Situé au sud de la commune et au nord du périphérique, le site s'étend sur environ 15,8 hectares entre le boulevard Jean Monnet au nord et la rue de la Bauche Thiraud au sud. Voie structurante qui permet l'accès à l'espace commercial Océane, la rue du Vert Praud assure aussi la liaison entre le quartier de Praud et de la Piroterie, et les zones d'activité situées aux abords du périphérique (Bauche Thiraud, Pierrane et La Brosse).

Il constitue l'une des dernières réserves d'urbanisation de la commune et est ainsi identifié comme secteur d'aménagement afin d'apporter une nouvelle offre de logements et de contribuer au renforcement de la dynamique du quartier Ragon. L'objectif est aussi de préserver les espaces naturels existants et de réaliser des aménagements destinés à favoriser les liaisons douces avec les quartiers voisins.

Objectifs d'aménagement

La zone représente un fort potentiel de développement destiné à renforcer la centralité du quartier Ragon. Ce secteur d'habitat permettra d'offrir une offre diversifiée de logements.

Les principaux objectifs de l'aménagement du site sont les suivants :

- Développer un programme de logements de typologies et de formes urbaines variées ;
- Créer un maillage d'espaces publics garantissant une perméabilité forte au sein même du secteur et avec les quartiers adjacents par les modes doux ;
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels existants du site.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une offre de logements assurant la mixité sociale avec au moins 35 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables ;
- Les logements collectifs seront privilégiés, notamment le long de la rue du Vert Praud, alors que la réalisation de logements diversifiés le long des franges pavillonnaires permettra d'assurer une transition avec le bâti existant ;
- Offrir une programmation d'activités dont la localisation sera privilégiée au nord et au sud-ouest du site.

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

- Requalifier la rue du Vert Praud afin de faire coexister les différents usages de la voie (automobile et circulations douces) ;
- Créer des voiries secondaires permettant d'accéder aux nouveaux logements. Des voies de

bouclage de part et d'autre de la rue de Vert Praud et dans le secteur sud-ouest seront à créer à partir des principes d'accès repérés sur le schéma d'aménagement ;

- Créer des cheminements doux intégrés aux aménagements paysagers afin de favoriser les liaisons piétonnes avec les quartiers voisins.

C - Garantir la qualité environnementale

- Aménager, préserver et mettre en valeur les espaces naturels existants sur le site (boisements, zones humides, haies bocagères) ;
- Créer un principe de continuité écologique dont la localisation précise sera à affiner dans le projet ;
- Protéger les espaces boisés et les intégrer aux aménagements paysagers, notamment au sud de la rue du Vert Praud ;
- Maintenir et mettre en valeur les zones humides en les intégrant dans la coulée verte est-ouest.

D - Servitudes

- Site inscrit dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit. Une isolation acoustique des bâtiments est à prévoir ;
- Passage d'une ligne à haute tension au nord du site.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 15,8 hectares

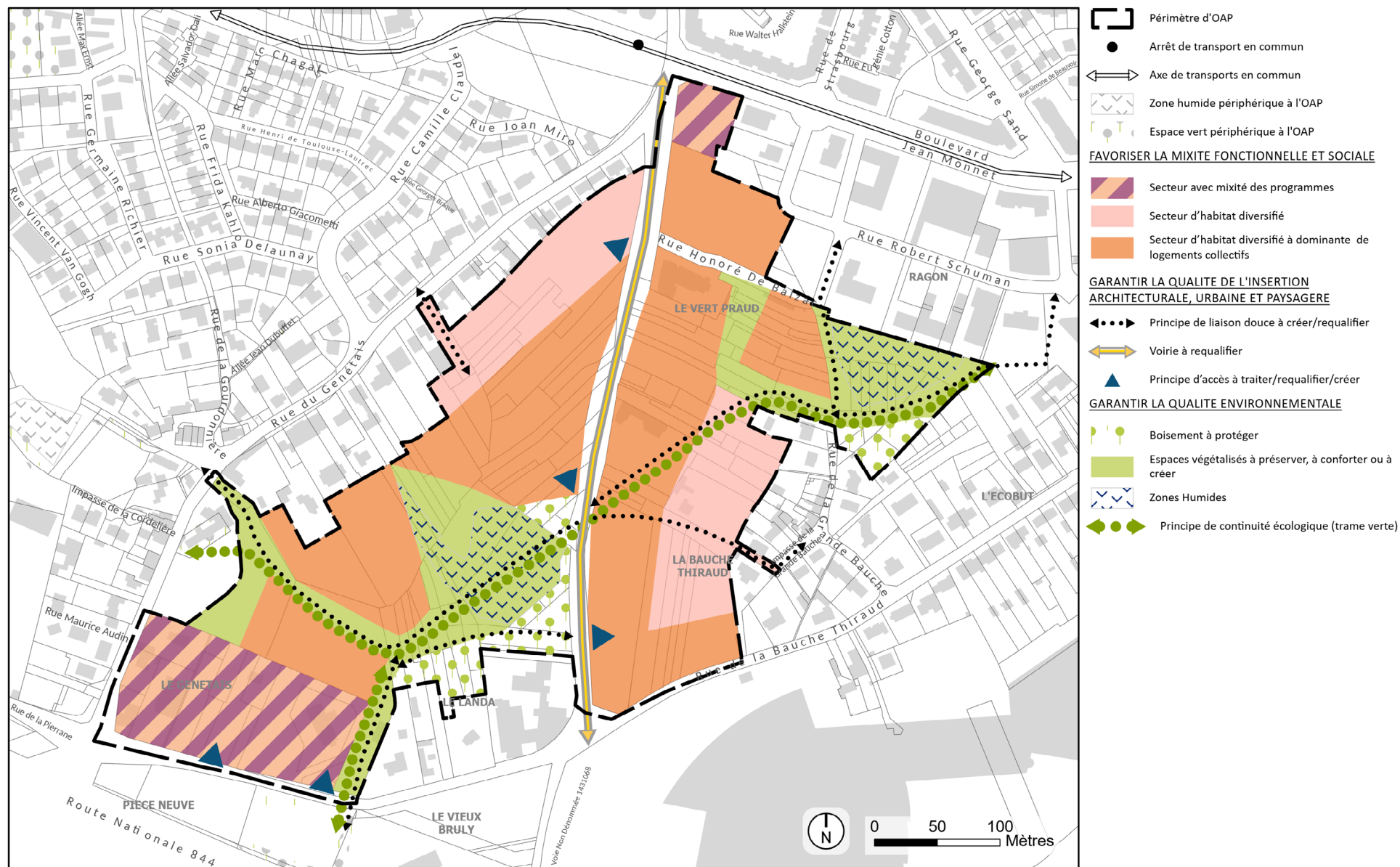
Programme :

Surface plancher minimum dédiée à l'activité : 1 000 m²

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 42 000 m²

Nombre indicatif de logements : 744

Avec au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 25 % logements abordables.





Caractéristiques du site

Le secteur se situe le long de la rue Ernest Sauvestre, en entrée de ville sud de Rezé, il est longé au nord par une zone pavillonnaire et au sud par le pôle commercial majeur Océane.

Eléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 17 587 m²

Programme :

Surface plancher minimum dédiée à l'activité artisanale : 4 000 m²

Surface plancher minimum dédiée à l'activité tertiaire : 3 000 m²

Objectifs d'aménagement

Accompagner la mutation de cet îlot vers la création d'une cour artisanale, la nouvelle organisation spatiale devant garantir une meilleure intégration urbaine et une valorisation progressive de l'entrée de ville.

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

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

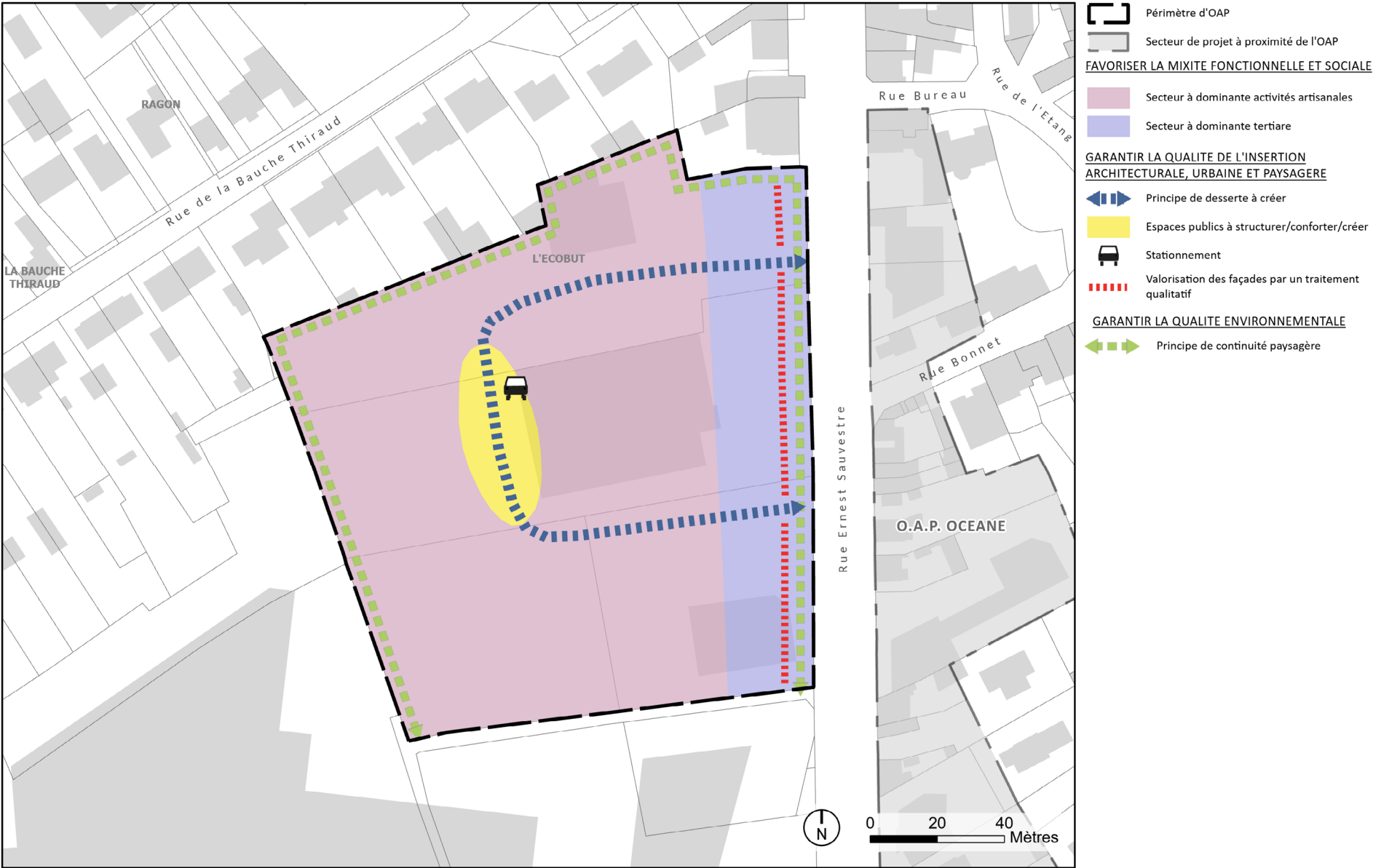
- Développer un secteur d'activités au travers d'une cour artisanale, offre complémentaire aux zones économiques environnantes et favorisant la mixité fonctionnelle des activités (artisanales/tertiaires) dans un secteur urbanisé en cours de renouvellement.

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

- Traitement qualitatif du front urbain ;
- Une desserte apaisée de l'îlot avec un bouclage ;
- Un espace central partagé permettant notamment la mutualisation de certains usages, notamment stationnement et espace de ressourcement ;
- Réaliser un écran végétalisé sur le pourtour nord et ouest du site ;
- Prendre en compte la présence d'un tissu urbain pavillonnaire adjacent ;
- Veiller à la mutualisation et à l'optimisation des places de stationnement visiteurs.

C - Garantir la qualité environnementale

- Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis.





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