

3.2.2

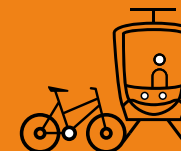
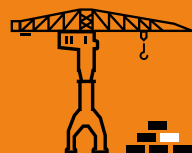
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

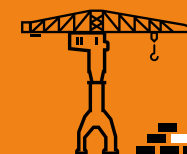
SECTORIELLES

> SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

Pôle Erdre et Loire

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).

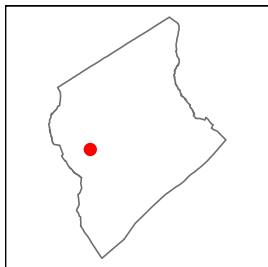
Pour faciliter la lecture, les OAP sectorielles sont toutes structurées et présentées de façon homogène avec :

- 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.

>>>> Sommaire

Centre-ville 1 _____	8
Centre-ville 2 _____	10
Centre-ville 3 _____	12
La Chohonnière _____	14
Maison Neuve 2 Est et Ouest _____	16
La Thébaudière _____	18
Rue de la Gare _____	20
La Bougrière Sud _____	22
Route de la Minais _____	24



Caractéristiques du site

Le centre de Sainte-Luce est structuré par deux axes viaires perpendiculaires l'un à l'autre, la VM 68 et la VM 337. Il est notamment desservi par la ligne C7 du Chronobus. Il s'agit d'un centre-ville dynamique de première couronne à vocation mixte de centralité commerciale, de pôle d'équipements publics et résidentielle. Plusieurs îlots offrent des capacités intéressantes pour un renouvellement échelonné de la centralité.

Objectifs d'aménagement

- Conforter la vocation multi fonctionnelle du centre-ville (logements, commerces, services, équipements...);
- Proposer une nouvelle offre d'habitat collectif en centre-ville, favorisant les parcours résidentiels sur la commune;
- Renforcer la mixité sociale;
- Renouveler le centre-ville en intensification tout en développant les parcours et les espaces de convivialité notamment en animant l'arrière de la rue Jean Moulin;
- Faire dialoguer la rue Jean Moulin et le secteur des équipements, notamment en recomposant les îlots de la poste et du centre commercial le long du Mail de l'Europe;
- Développer les liaisons douces reliant le nord et le sud du centre-ville.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter le dynamisme commercial du centre-ville avec notamment les rez-de-chaussée commerciaux étirés vers le sud de la rue J Moulin;
- Développer un programme mixte sur l'îlot occupé par le centre commercial;
- Proposer une offre de logements diversifiés avec un objectif minimum de 30 à 35 % de logements sociaux selon les îlots.

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

- Rythmer le paysage du cœur de ville par une diversité des formes bâties et par une alternance des espaces bâtis et d'espaces de respirations animés et circulés;
- Conforter l'axe de composition urbaine nord-sud du mail de l'Europe entre la place du Général de Gaulle et le secteur d'équipements et le rendre plus lisible grâce aux implantations bâties;
- Favoriser les espaces de convivialité;
- Étirer le centre animé vers le sud (commerces, habitat), notamment sur le pourtour des places et du mail dont le traitement sera particulièrement soigné;
- Conforter le maillage viaire et développer le maillage piéton;

- Garantir un traitement qualitatif des façades sur voies;
- Proposer un séquençement des façades avec un front bâti rythmé (hauteurs différenciées, ruptures, ...).

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver l'allée arborée du Chassay;
- Créer un espace végétalisé au nord de la place du général de Gaulle.

Éléments de programmation et de phasage

Objectifs de programmation :

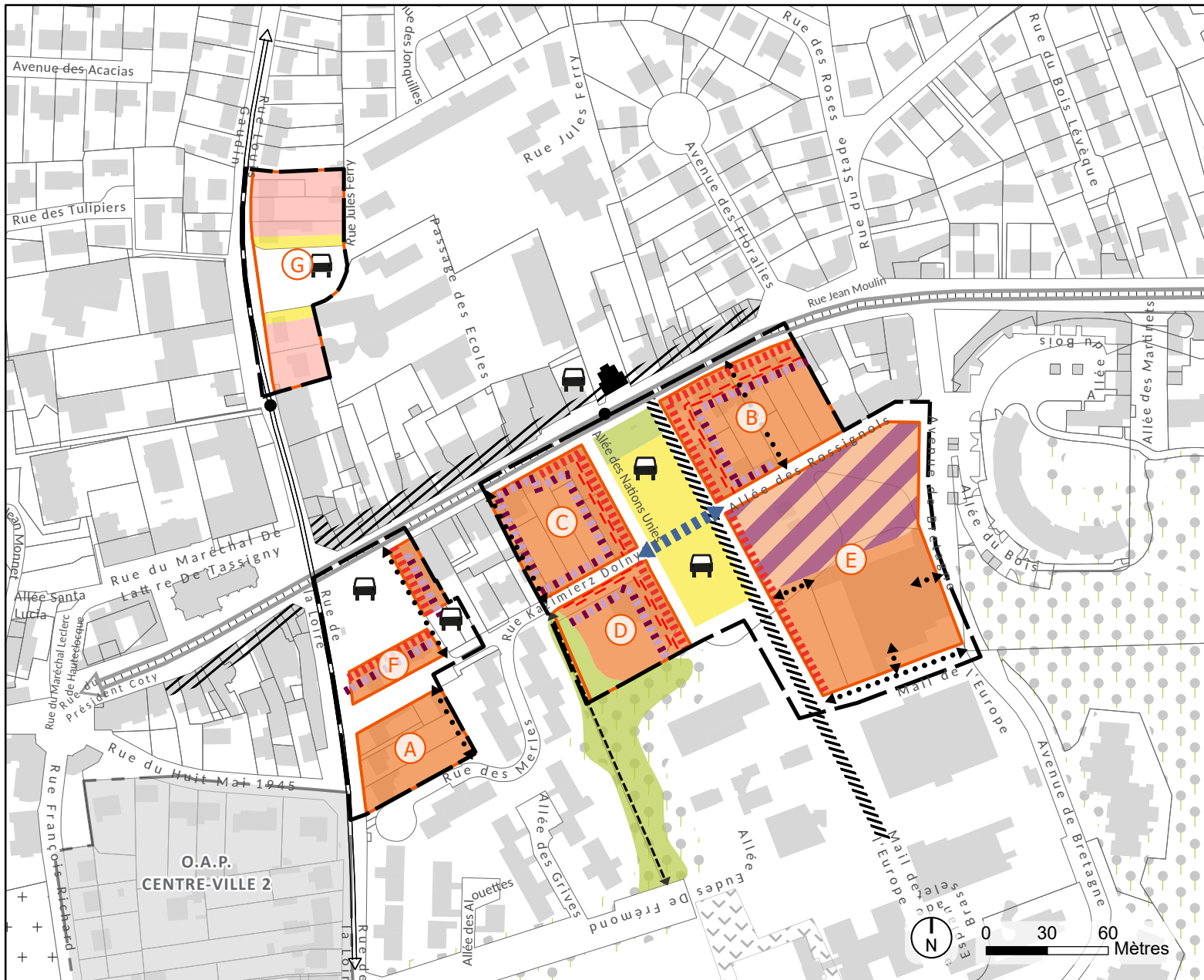
Ilot	Surface ilot	Surface plancher min dédié au logt	Nombre de logements
A	1 970 m ²	970 m ²	15
B	3 300 m ²	2 600 m ²	40
C	2 785 m ²	1 900 m ²	30
D	2 585 m ²	2 000 m ²	30
E	9 350 m ²	3 500 m ²	55
F	1 520 m ²	1 300 m ²	20
G	2 720 m ²	3 000 m ²	35

35% des logements seront dédiés aux logements sociaux et 10% aux logements abordables

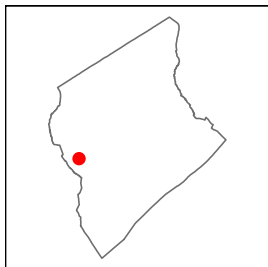
L'îlot public à l'angle de la rue Dolny et de la rue de la Loire et des îlots anciens autour de la place Charles de Gaulle, pourraient muter à court terme.

Au sud de l'allée des Rossignols et de la rue Dolny, les sites de la poste et du centre commercial font le lien entre les îlots au sud de la rue Jean Moulin et le secteur d'équipements au sud du centre-ville. Ils pourraient muter à moyen terme, sur la base d'études restant à réaliser, ce qui offrira une possibilité de renouvellement de ces sites stratégiques, en y renforçant la mixité fonctionnelle et sociale.

Enfin, autour de la place du 11 novembre et de la place des Tilleuls, il s'agit d'encadrer un potentiel renouvellement urbain à plus long terme en raison de sa dureté foncière.



- | | |
|---|--|
|  | Périmètre d'OAP |
|  | Secteur de projet à proximité de l'OAP |
|  | Liaisons douces existantes |
|  | Axe de transport en commun structurant |
|  | Axe de transport en commun |
|  | Arrêt de transport en commun |
|  | Zone humide périphérique à l'OAP |
|  | Espace vert périphérique à l'OAP |
| <u>FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</u> | |
|  | Secteur avec mixité des programmes |
|  | Secteur d'habitat diversifié |
|  | Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs |
|  | Linéaires avec mixité d'activités en RDC |
|  | Secteur de programmation |
| <u>GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE</u> | |
|  | Principe de liaison douce à créer/requalifier |
|  | Principe de desserte à créer |
|  | Espaces publics à structurer/conforter/créer |
|  | Stationnement |
|  | Ensemble patrimonial à préserver |
|  | Patrimoine à préserver |
|  | Axe de composition urbaine |
|  | Séquencement des façades |
|  | Valorisation des façades par un traitement qualitatif |
| <u>GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE</u> | |
|  | Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer |



Caractéristiques du site

Situé dans le centre-ville, cet îlot prolonge la ZAC des Indulgences jusqu'à la rue de la Loire qui le borde à l'est. Il est également délimité par les rues François Richard, du Petit-Chassay et du 8 mai 1945, qui le rendent très accessible pour tous les modes de déplacements.

Deux équipements publics le joutent : le cimetière à l'Ouest et le parc du Chassay à l'Est. Sa situation géographique et les facilités de déplacement en font un lieu stratégique du centre-ville, à la croisée

d'un axe Est-Ouest (Nantes-Thouaré) renforcé par une ligne de transports en commun structurant et d'un axe Nord-Sud desservant les zones d'activités au nord et reliant le bord de Loire par Bellevue.

Objectifs d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat collectif en centre-ville, adaptée aux besoins, visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Préserver et mettre en valeur le cœur d'îlot vert ;
- Favoriser un traitement urbain qualitatif des façades en front de voie ;
- Permettre une desserte sécurisée de l'îlot.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Proposer une offre de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements sociaux.

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

- Garantir un traitement qualitatif des façades sur voies ;
- Favoriser un séquençement des façades avec un front bâti rythmé (hauteurs différenciées, ruptures, ...) ;
- Favoriser la création d'un cœur d'îlot cohérent qui participera à la qualité de vie des habitants de l'îlot ;
- Assurer un principe de perméabilité visuelle vers le cœur d'îlot végétalisé.

C - Garantir la qualité environnementale

Conforter et renforcer les espaces végétalisés en cœur d'îlot.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés

Postérieurement à l'approbation du PLUm

L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond aux normes de stationnement et du CBS définies par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

Temporalité de la mutation de l'îlot H : moyen terme.

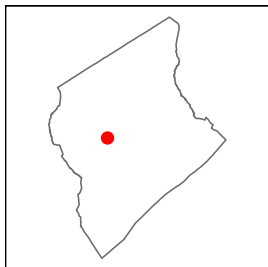
Surface totale du secteur : 1,9 hectares.

Programme dédié à l'habitat :

Surface plancher minimum dédiée au logement : 12 000 m² ;

Nombre indicatif de logements : environ 170 logements dont un minimum de 35 % de logements sociaux.





Caractéristiques du site

Implanté à 600 m du centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire, en entrée de ville, le secteur du Pinier est longé à l'est par l'autoroute et au sud par la rue Jules Verne, voie métropolitaine, empruntée par la ligne C7 du Chronobus, transport en commun performant qui relie Nantes aux centre-villes de Sainte Luce-sur-Loire et de Thouaré-sur-Loire. Au nord et à l'ouest, le site jouxte une zone résidentielle et un complexe sportif.

Objectifs d'aménagement

- Encadrer le renouvellement urbain en intensification et en mixité fonctionnelle et sociale dans la centralité, le long de la VM 68, axe de mobilité structurant ;
- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifiée visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Créer des équipements communaux en accompagnement de l'évolution du parc de logements ;
- Proposer une nouvelle offre d'activités tertiaires en entrée de site dans un bâtiment repère qui pourra accueillir une mixité de fonctions logements et activités ;
- Marquer l'entrée de ville avec un aménagement qualitatif en front de voie ;
- Créer un maillage sécurisé permettant de relier le futur quartier aux secteurs résidentiels et équipements voisins et aux arrêts de transports en commun ;
- Prendre en compte des contraintes liées à l'autoroute (nuisances sonores).

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés comportant 35 % de logements sociaux ;
- Création de nouveaux équipements communaux : des équipements sportifs sont envisagés ;
- Création d'un petit programme d'activités tertiaires.

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

- Garantir un traitement urbain qualitatif en entrée de ville ;
- Marquer l'entrée de ville par un bâtiment repère en émergence modérée ;
- Garantir un traitement paysager du site visible depuis l'autoroute ;
- Intégrer le bâti nouveau au tissu urbain existant avec notamment des logements individuels groupés au contact des maisons situées au nord-ouest du site
- Organiser les accès sur la rue du Pinier, en cohérence avec les différents usages futurs du site ;

- Favoriser les perméabilités visuelles de part et d'autre de l'allée du Pinier ;
- Interdire les accès sur la rue Jules Verne ;
- Végétaliser les abords de l'autoroute et l'entrée du site.

C – Garantir la qualité environnementale

- Imposer un traitement végétalisé de la liaison tous modes au nord du site ;
- Végétaliser le cheminement doux qui relie l'allée du Minier à la rue Jules Verne.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur : 3,65 hectares.

Temporalité de la mutation de l'îlot I : long terme.

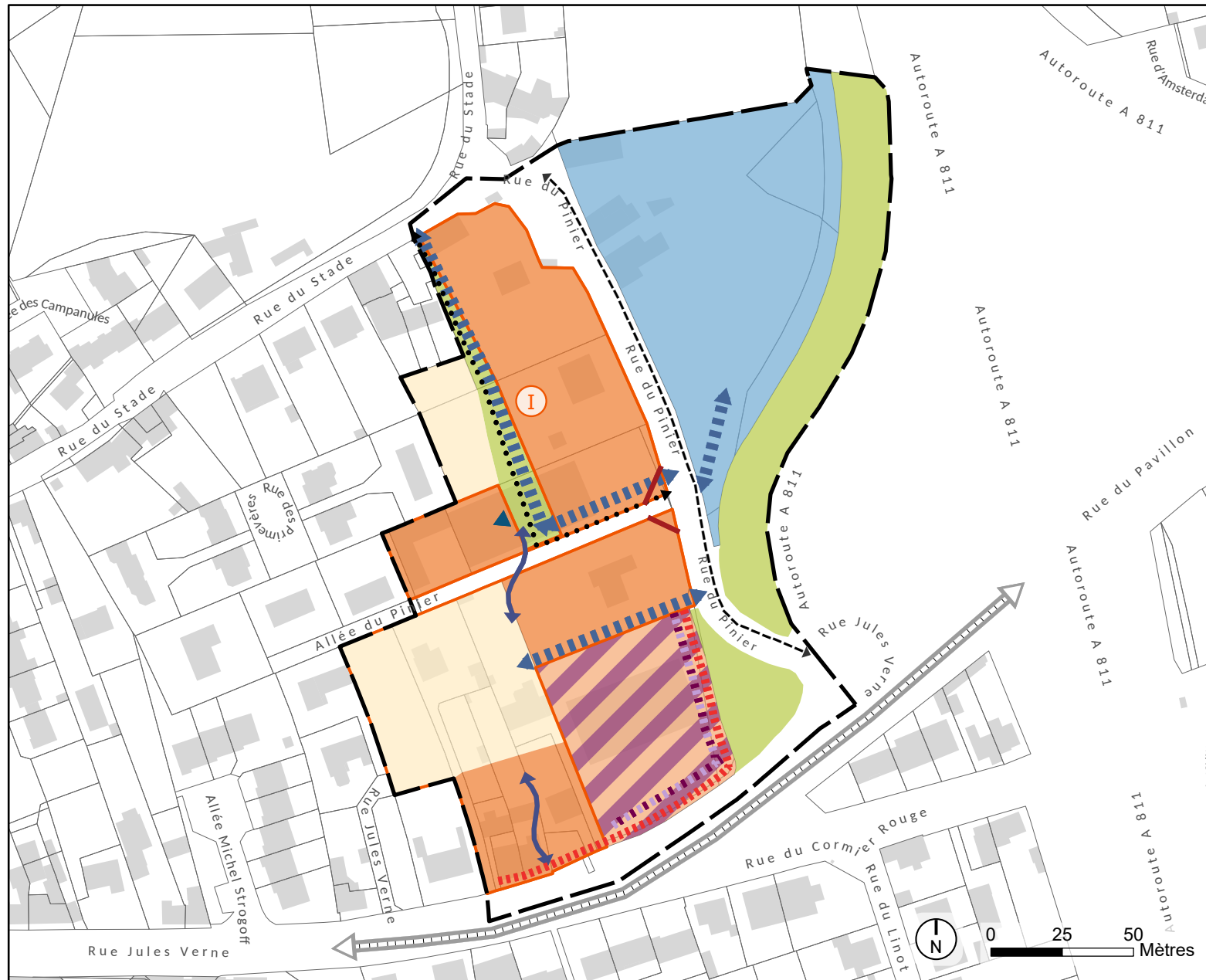
Programme dédié à l'habitat :

Surface plancher minimum dédiée au logement : 7 200 m² ;

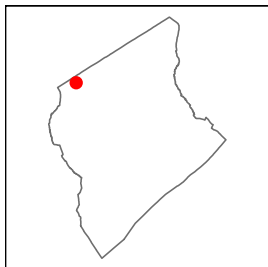
Nombre indicatif de logements : environ 100 logements dont un minimum de 35 % de logements sociaux

Programme dédié aux équipements :

Emprise foncière dédiée aux équipements : 7 300 m².



- Périmètre d'OAP
- Liaisons douces existantes
- Axe de transport en commun structurant
- 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
 - 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
 - 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

La zone d'activités de la Chohonnière est située en entrée de ville, à la limite nord du territoire Lucéen. Elle se développe en appui sur l'ancienne route de Paris (VM723) et est délimitée par l'allée des Pâtureaux au sud et par la rue Denis Papin à l'est, voie qui relie le centre-ville situé à 1,5 km. Cette zone participe au dynamisme du pôle économique du Nord-Est de l'agglomération, notamment avec les zones voisines de Nantes Aubinière) et Carquefou (ZI Nantes-Carquefou).

Le secteur est bordé par une zone d'habitat pavillonnaire au sud.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'îlot : 14,5 ha.

Objectifs d'aménagement

- Conforter la vocation artisanale de la zone d'activités ;
- Requalifier cette zone d'activités vieillissante ;
- Organiser et sécuriser les accès au site ;
- Renforcer la perméabilité aux liaisons douces ;
- Préserver la zone d'habitat au sud.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

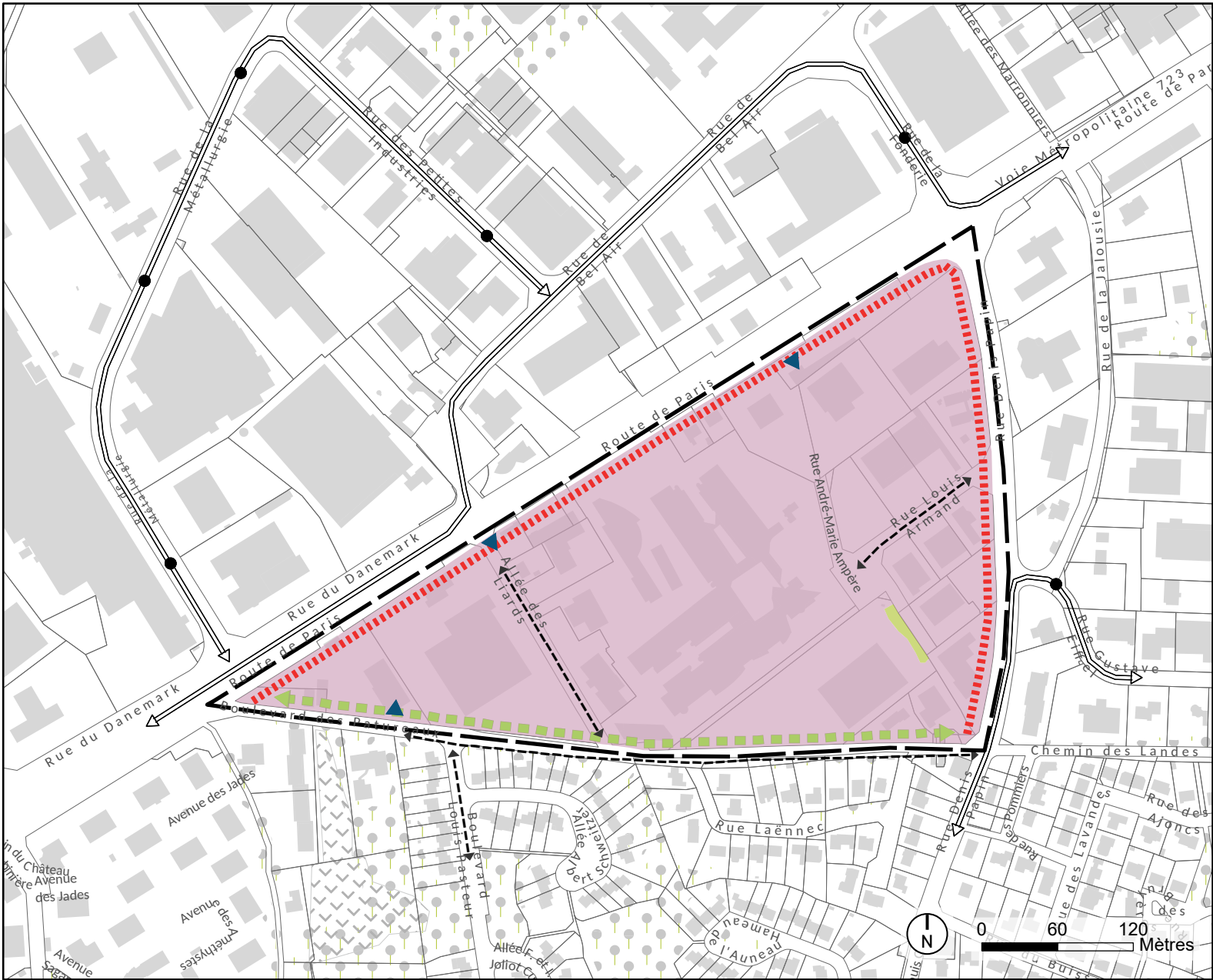
Conforter la vocation du site pour l'accueil d'activités mixtes à dominante artisanale (activités de production, réparations, services...) et de formation en lien avec l'artisanat.

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

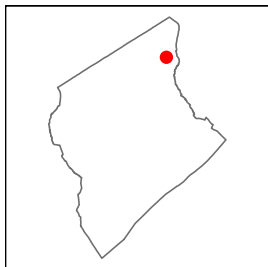
- Valoriser les façades sur voies par un traitement qualitatif, de la VM 723, vitrine de l'entrée est de l'agglomération et le long de la rue Denis Papin entrée nord de la ville ;
- Assurer la perméabilité aux liaisons douces depuis le sud du site, non accessible en voiture ;
- Limiter le nombre d'accès des véhicules au site depuis la voirie principale ;
- Maintenir la continuité paysagère qualitative le long de l'allée des Pâtureaux qui permet d'assurer la transition avec la zone d'habitat au sud.

C - Garantir la qualité environnementale

- Conserver les haies au sud de la place J. Chesné.



- Périmètre d'OAP
- Liaisons douces existantes
- Axe de transport en commun
- Arrêt de transport en commun
- Zone humide périphérique à l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur à dominante activités artisanales
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- 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
- Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site

Situé à 2,2 km du centre bourg de Sainte-Luce-sur-Loire, le long de l'ancienne route de Paris, le site restant à aménager de la ZAC de la Maison Neuve 2, d'environ 17 hectares, est réparti en deux secteurs. La partie à l'ouest borde le périphérique (échangeur de la Madeleine), la rue de la Bougrière et la rue Maryse Bastié. La partie est est délimitée par la rue Louis Blériot, la coulée verte du ruisseau du Guette Loup et la rue Louis Bréguet. L'Opération d'Aménagement s'insère de part et d'autre d'une zone d'activités existante.

Éléments de programmation et de phasage

Surface secteur ouest : environ 7 ha

Surface totale sur le secteur est : environ 10 ha

Objectifs d'aménagement

- Conforter le parc d'activités existant.
- Qualifier les abords de l'A 811 et de l'ancienne route de Paris
- Connecter la commune de Sainte-Luce-sur-Loire à Thouaré-sur-Loire.
- Conforter les coulées vertes boisées des ruisseaux des Islettes et du Guette-Loup.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

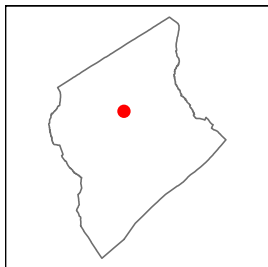
- Conforter la vocation économique du secteur.
- Favoriser la mixité d'activités (PME/PMI- artisanat)

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

- Poursuivre la liaison Est-Ouest Jacqueline Auriol et pouvant se poursuivre jusqu'à la commune limitrophe de Thouaré-sur-Loire.
- Créer une liaison douce Est-Ouest en s'appuyant notamment sur le tracé de la rue Louis Bréguet afin de proposer un itinéraire alternatif à l'ancienne route de Paris.
- Valoriser les façades du secteur Ouest par un traitement qualitatif afin de qualifier les abords de l'ancienne route de Paris et de l'échangeur de l'A811.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les éléments naturels tels que les haies sur le secteur est
- Prendre en compte les zones humides inscrites dans une démarche ERC.



Caractéristiques du site

Situé au nord-est du centre-ville, au cœur des quartiers résidentiels qui se sont développés ces dernières années (Thébaudière, Islettes, ...) ou encore en cours de développement (Minais). D'une superficie totale d'un peu moins de 1 ha, le site est occupé par une propriété publique, des jardins d'agrément et un potager. Il offre un potentiel de renouvellement urbain pour une opération mixte à vocation d'habitat et d'équipement.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur : environ 9 200 m²

Programmation d'équipement : environ 3 500 m²

Programmation dédiée à l'habitat :

- Surface plancher minimum dédiée au logement : 900 m²

- Nombre indicatif de logements : environ 13 logements dont un minimum de 35 % de logements sociaux.

Objectifs d'aménagement

- Accompagner le renouvellement urbain du site en améliorant sa qualité environnementale et la qualité de vie des habitants des quartiers environnants en répondant aux besoins d'équipements en lien avec la production de logements sur les quartiers de l'est du territoire communal ;
- Produire des logements diversifiés ;
- Favoriser la mixité sociale ;

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiés comprenant une part de logements sociaux ;
- Permettre l'implantation d'un équipement au service des habitants, en accompagnement du développement urbain et de la forte croissance démographique de la commune.

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

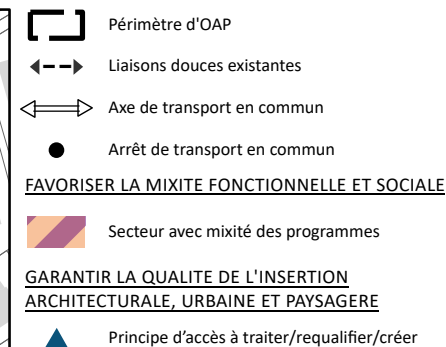
- Desservir l'équipement depuis le nord, rue des trois Chênes ;
- Desservir les logements depuis le sud, rue d'Helsinki ;
- Préserver la liaison douce entre la rue d'Helsinki et la rue de la Bougrière et maintenir la rue d'Helsinki en impasse à la circulation automobile ;
- Poursuivre l'urbanisation dans la continuité du tissu voisin à dominante pavillonnaire avec de nouvelles constructions de type pavillonnaire et/ou intermédiaire ;
- Favoriser la greffe des nouvelles constructions avec le tissu existant.

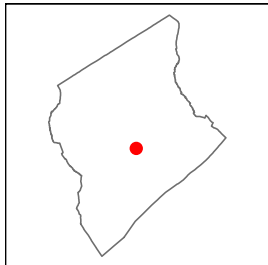
C – Garantir la qualité environnementale

Rechercher une végétalisation des espaces permettant d'enrichir la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâti.

D – Mutualisation de règles relatives au CBS et au stationnement

- L'objectif de CBS de 0.5 et le nombre de places de stationnement exigé par logements seront à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.





Caractéristiques du site

Situé à l'est du territoire communal, dans le secteur résidentiel du Plessis Maillard, le site d'environ 1,6 ha fait face au quartier de la Minais, en appui sur la rue de la Gare qui le borde à l'Est.

Cette ancienne zone d'activités en friche offre un potentiel de renouvellement urbain vers un îlot d'habitat diversifié, en cohérence avec son environnement.

Éléments de programmation et de phasage

Temporalité de la mutation du secteur : moyen terme.

Surface totale du secteur : 1,6 hectares

Programme dédié à l'habitat :

Surface plancher minimum dédiée au logement : 8 000 m²

Nombre indicatif de logements : environ 100 logements dont un minimum de 35 % de logements sociaux.

Objectifs d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifié, adaptée aux besoins, visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Créer un cœur d'îlot vert ;
- Favoriser un traitement urbain qualitatif des façades en front de voie ;
- Permettre une desserte sécurisée de l'îlot.
- Améliorer la qualité paysagère du site en l'insérant dans son environnement.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

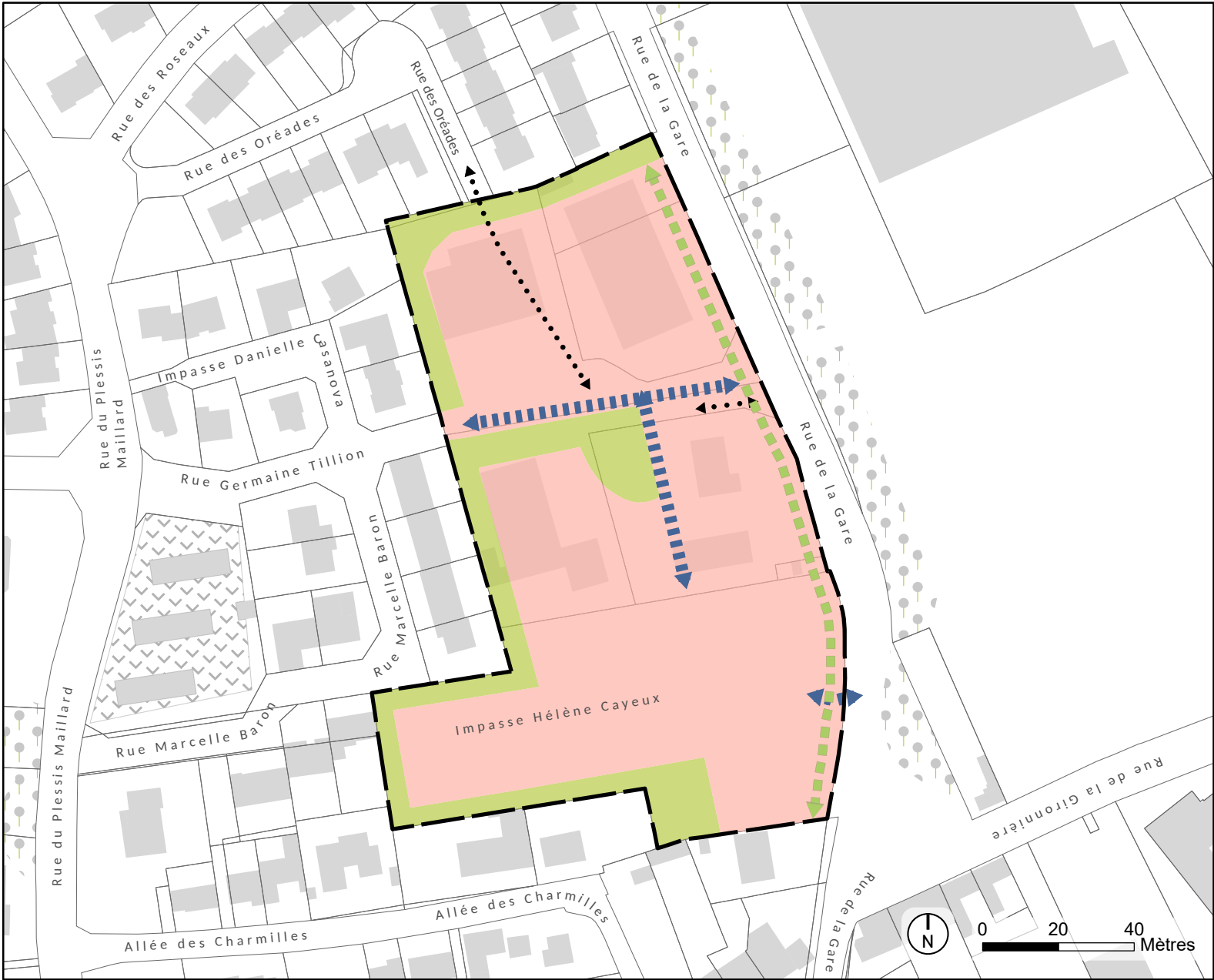
- Proposer une offre de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements sociaux.

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

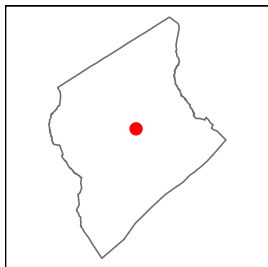
- Garantir la couture avec les quartiers voisins (respect des intimités avec les riverains, harmonie paysagère notamment avec le quartier la Minais) ;
- Desservir les logements depuis la rue de la gare et créer un maillage interne nord sud permettant de relier la partie nord et la partie sud du secteur d'aménagement ;
- Favoriser les continuités piétonnes, notamment vers la rue des Oréades et vers le quartier de la Minais ;
- Garantir un traitement qualitatif des façades sur voies ;
- Favoriser la création d'un cœur d'îlot qui participera à la qualité de vie des habitants de l'îlot ;

C – Garantir la qualité environnementale

- Conforter et renforcer les espaces végétalisés en cœur d'îlot.



- Périmètre d'OAP
- Zone humide périphérique à 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 de desserte à créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site

Situé au carrefour de la Route de Thouaré et de la rue de la Bougrière, ce secteur stratégique et monofonctionnel est actuellement occupé par une zone d'activités artisanales dans laquelle est implantée une douzaine d'entreprises.

Accolé à la ZAC de la Minais (îlot Gendarmerie) et bénéficiant d'un effet vitrine sur la Route de Thouaré malgré une forte topographie, cette zone d'activités est desservie, depuis la rue de la Bougrière, par la rue Georges Leclanché qui est une voie de desserte interne privée

et en impasse.

Trois propriétés bâties, témoin de l'architecture historique locale, à usage d'habitation sont encore présentes au sein de ce secteur.

Encadré par un tissu urbain en pleine mutation entre la ZAC de la Minais et les opérations en diffus, le secteur de la Bougrière Sud offre un potentiel important de renouvellement pour un projet mixte.

Objectifs d'aménagement

- Faire émerger la nouvelle polarité de proximité à l'échelle de la Route de Thouaré en privilégiant la mixité des fonctions habitat, commerces de proximité, services et artisanat
- Requalifier le carrefour dans une logique plus urbaine et permettant une pacification de l'ensemble des flux (VL, chronobus, cycles, piétons)
- Repenser l'espace public en accroche à la Route de Thouaré en accompagnement de la requalification de l'axe principal : création d'une placette en épaississement du carrefour facilitant l'accès au bus et offrant des espaces plus préservés et végétalisés au sud.
- Prévoir des opérations ouvertes sur l'allée Madeleine Cinquin, renforçant les connexions piétonnes et la présence végétale autour
- Mettre en valeur des parties anciennes du tissu bâti (préservation et réutilisation en activité) et préserver les derniers éléments de petit patrimoine vernaculaire
- Créer un maillage sécurisé permettant de relier le futur quartier à la Route de Thouaré
- Développer un projet de renouvellement qui prenne en compte la topographie des lieux et qui permette une densification « graduée » entre la Route de Thouaré et la partie sud du périmètre.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Sur le secteur A : proposer un programme mixte de logements avec des rez-de-chaussée actifs (commerces et/ou artisanat de proximité, etc.)
- Sur le secteur A : anticiper les éventuels besoins d'extension future de la Gendarmerie
- Sur le secteur B : prévoir un programme de logements diversifiés moins dense avec des formes

urbaines à dominante de logements intermédiaires ou individuels groupés.

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

- Affirmer un espace public structurant pour le quartier en épaississement du carrefour entre la route de Thouaré et la rue de la Gare
- Créer un bouclage viaire connectant la rue G. Leclanché avec la Route de Thouaré en proposant une offre de stationnement courte durée en lien avec la polarité commerciale
- Affirmer un maillage viaire modes actifs nord-sud structurant en cœur d'opération qui se prolongera au nord de la Route de Thouaré
- Diversifier les ambiances urbaines et architecturales en intégrant la pente, les arbres existants et la cour rurale historique
- Réhabiliter les constructions anciennes du site et organiser l'espace public en recherchant leur mise en valeur
- Au sud de la rue G. Leclanché, prévoir des opérations de logements avec des espaces extérieurs plantés

C – Garantir la qualité environnementale

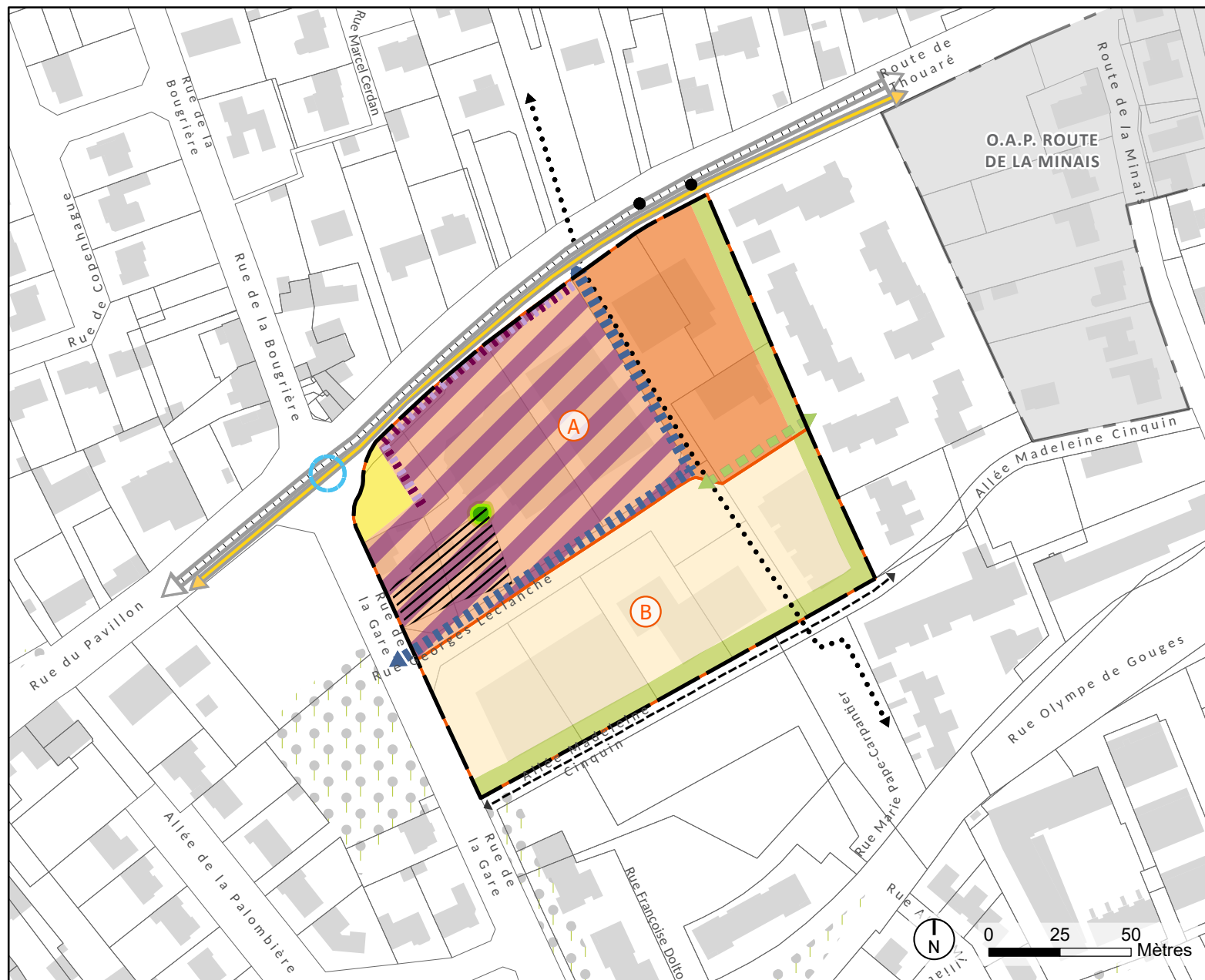
- Sur le secteur B, organiser une trame urbaine permettant des opérations ouvertes sur l'allée Madeleine Cinquin, recherchant ainsi le confort du piéton et le couvert ombragé des plantations de l'allée.
- Assurer une transition paysagère permettant de limiter les vis-à-vis avec le tissu urbain constitué à l'est et au sud

Éléments de programmation et de phasage

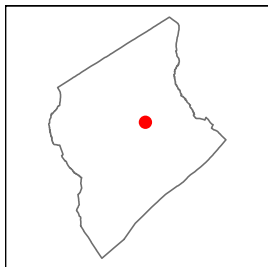
Surface totale du site : 2,2 ha environ.

Surface de plancher minimum dédiée au logement : 7 000 m² soit environ 115 logements comportant au minimum 25 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable

Surface de plancher minimum dédiée à l'activité (commerce, artisanat, service) : 1 500 m²



- Périmètre d'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Liaisons douces existantes
- Axe de transport en commun structurant
- Arrêt 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
 - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
 - Linéaires avec mixité d'activités en RDC
 - Secteur de programmation
- 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
 - Carrefour à requalifier/créer
 - Ensemble patrimonial à mettre en valeur
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
 - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 - Arbre isolé à protéger
 - Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site

Constitué de maisons individuelles en bande construites à la fin des années 80, le secteur de la Route de la Minais représente aujourd'hui une enclave urbaine enserrée au sein de la ZAC de la Minais.

Il s'agit d'une poche bénéficiant d'un potentiel de densification qu'il convient d'appréhender au regard des différents contextes existants autour (Gendarmerie à l'ouest et immeuble collectifs de la ZAC de la Minais à l'Est).

La partie adressée directement sur la Route de Thouaré a déjà fait l'objet d'une mutation avec des densités mesurées à l'ouest, tandis qu'à l'est, subsistent des maisons individuelles avec des emprises foncières conséquentes qui offrent des opportunités intéressantes dans une hypothèse d'élargissement du profil de la Route de Thouaré.

Objectifs d'aménagement

- Finaliser le renouvellement urbain autour de la Route de la Minais, secteur au contact de la ZAC de la Minais
- Requalifier le carrefour dans une logique plus urbaine et permettant une pacification de l'ensemble des flux (VL, chronobus, cycles, piétons)
- Repenser l'espace public en accroche à la Route de Thouaré en accompagnement de la requalification de l'axe principal : épaississement du profil de l'axe offrant des espaces plus préservés et végétalisés au sud.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Sur le secteur A : proposer un programme mixte de logements collectifs organisé autour d'un cœur d'îlot végétalisé
- Sur le secteur B : prévoir un programme de logements diversifiés moins dense avec des formes urbaines à dominante de logements intermédiaires ou individuels groupés, dans la continuité de l'opération des 10 logements livrés et adressés sur la Route de Thouaré
- sur le secteur C : proposer un programme mixte de logements collectifs

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

- Créer un espace public généreux et paysagé permettant un éloignement de la Route de Thouaré et un alignement avec les logements collectifs de la ZAC de la Minais
- Permettre une opération de logements en collectif sur le secteur A qui s'organise autour d'un cœur d'îlot végétalisé
- Prévoir une densification maîtrisée sur le secteur B, en favorisant les césures et les perméabilités

- Privilégier, à l'échelle de chaque secteur de programmation, des formes urbaines et architecturales qui reprennent les partis pris des opérations situées à proximité dans une optique de cohérence d'ensemble.

C – Garantir la qualité environnementale

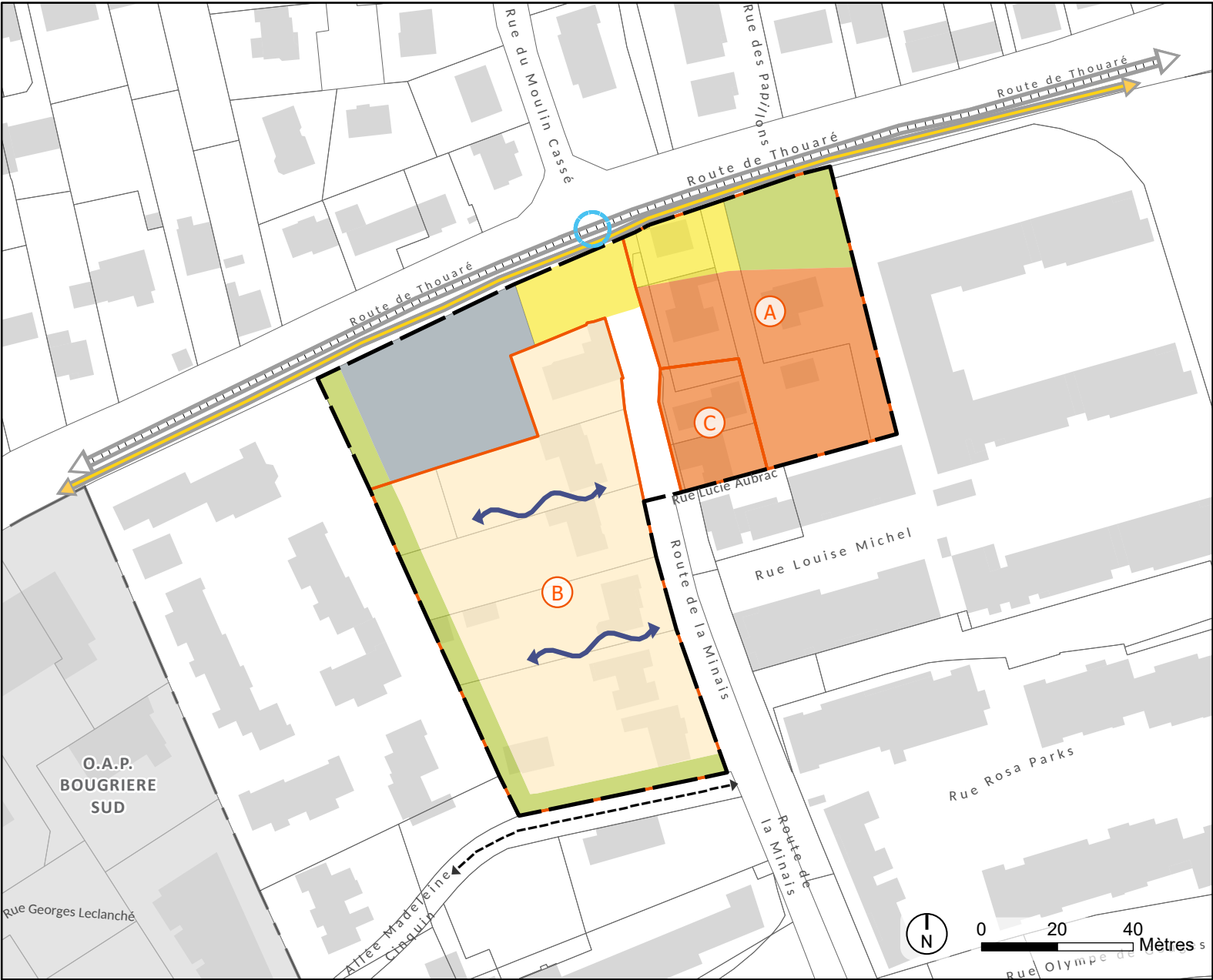
- Travailler un espace public structurant planté et végétalisé pour limiter les impacts liés aux îlots de chaleur urbains
- Sur le secteur B, assurer une transition paysagère permettant de limiter les vis-à-vis avec le tissu urbain constitué à l'ouest et au sud

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 1,38 ha environ.

Surface de plancher minimum dédiée au logement : 2 500 m² soit environ 40 logements avec 25% des logements produits en locatif social et 10% en accession abordable

Chaque secteur de programmation devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.



- Périmètre d'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Liaisons douces existantes
- Axe de transport en commun structurant
- 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
 - Ilot réalisé
 - Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
 - Voirie à requalifier
 - Espaces publics à structurer/conforter/créer
 - Carrefour à requalifier/créer
 - Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
 - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



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