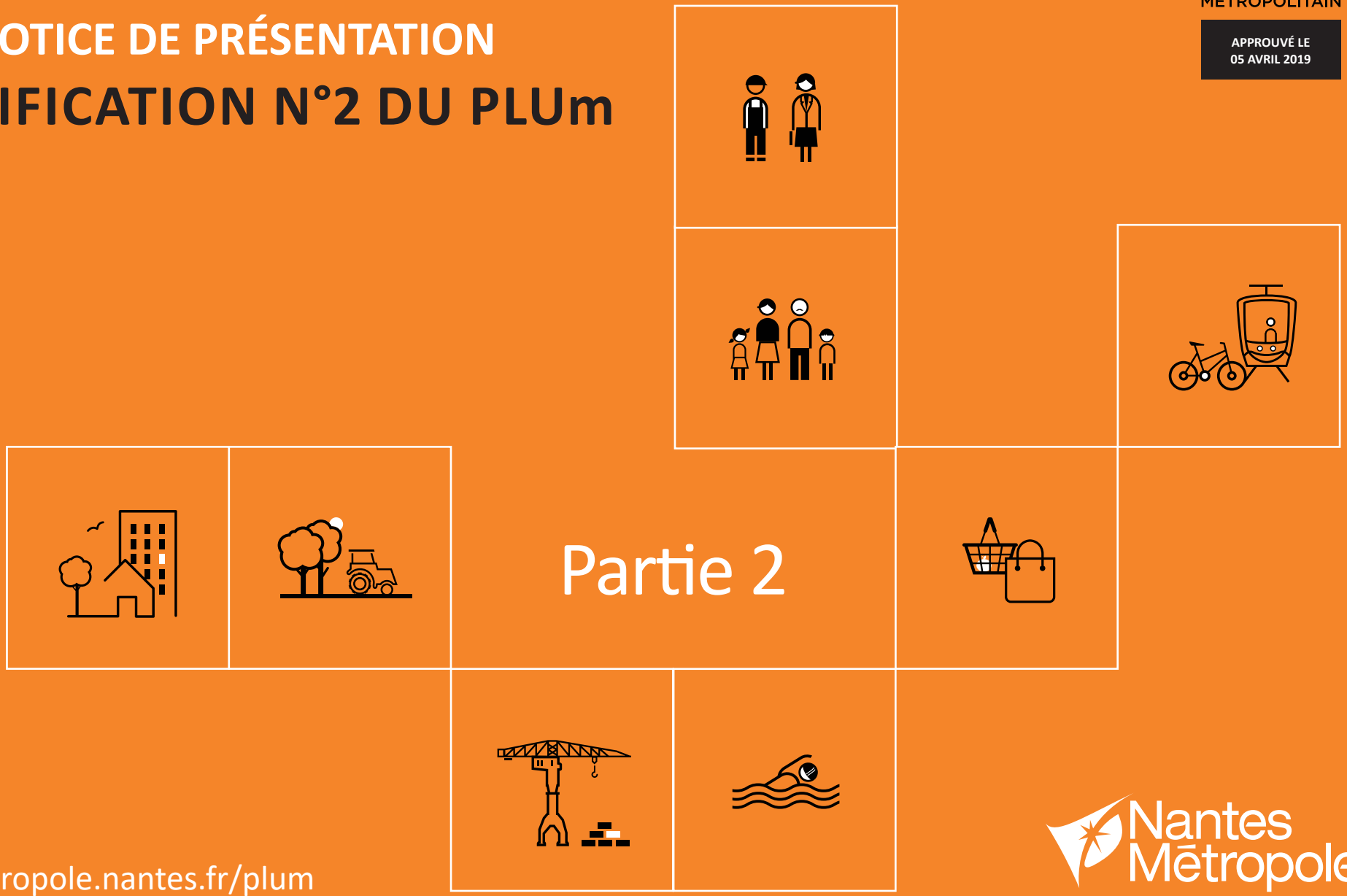
PLUm
PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

APPROUVÉ LE 05 AVRIL 2019

1 bis NOTICE DE PRÉSENTATION
MODIFICATION N°2 DU PLUm



Partie 2

www.metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole

SUD
OUEST

LE PELLERIN

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OUVERTURE DE LA ZONE 2AU LES GRANGES - CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE 510
2. ÉVOLUTIONS SUR LE SECTEUR DES GRANDES NOËLLES 511
3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “MOULIN COLLET” 515
4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LA CROIX HUBIN” 516
5. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “BOIS TILLAC” 517
6. ÉVOLUTION RELATIVE À LA MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE (ERMS) 518
7. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES 519

1. OUVERTURE DE LA ZONE 2AU LES GRANGES - CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE



OAP sectorielle Les Granges

La fiche descriptive de l'OAP “Les Granges” est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. ÉVOLUTIONS SUR LE SECTEUR DES GRANDES NOËLLES



Modification du plan de zonage, du plan des hauteurs- épannelage et modification de l'OAP Les Grandes Noëlles

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont fait l'objet d'études urbaines pour étudier leurs conditions de réalisation opérationnelles.

Dans le cadre de l'étude en cours « Cœur de bourg – cœur de ville », ce site est identifié comme une opportunité foncière compte tenu de sa proximité aux équipements publics et à la centralité commerciale.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs cette OAP sectorielle

Les caractéristiques du site

Situé en entrée de bourg, desservi par la rue de la Jouardais, le secteur constitue un potentiel de renouvellement urbain stratégique, situé dans la continuité du bourg et au cœur d'un secteur pavillonnaire. Actuellement occupé par des équipements sportifs publics (terrains de foot), certaines parcelles vont être libérées à moyen terme.

Justifications des évolutions proposées

Dans une logique d'optimisation du foncier, un aménagement global et cohérent est étudié en intégrant notamment le périmètre existant de l'OAP sectorielle « Les Grandes Noëlles » et une partie du site actuellement occupée par des équipements sportifs, qui vont être transférés sur un nouveau site.

L'OAP sectorielle « Les Grandes Noëlles » est mise à jour pour supprimer le projet d'équipement public relatif au transfert de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). En effet, dans le cadre de l'élaboration de l'étude urbaine et après échanges avec l'association Simon Ringeard, le personnel et les résidents de l'EHPAD, il a été partagé le souhait de garder cet établissement en centre-bourg. Le transfert de l'EHPAD aux Grandes Noëlles est donc abandonné.

Dans la continuité du périmètre concerné par l'OAP sectorielle, l'emprise libérée par les équipements sportifs pourra accueillir à terme un projet urbain à vocation habitat et/ou mixte permettant de qualifier et structurer l'entrée de ville tout en répondant aux enjeux d'insertion urbaine et d'ambition paysagère.

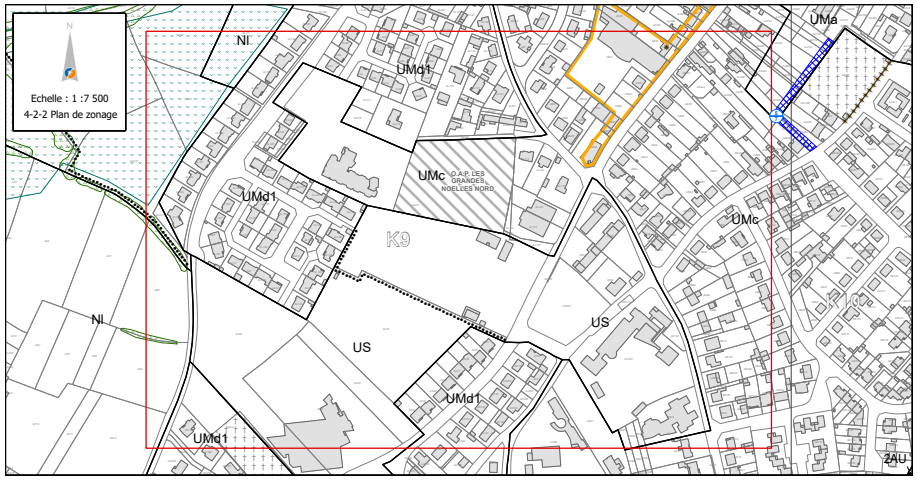
Les modifications apportées

Il est proposé :

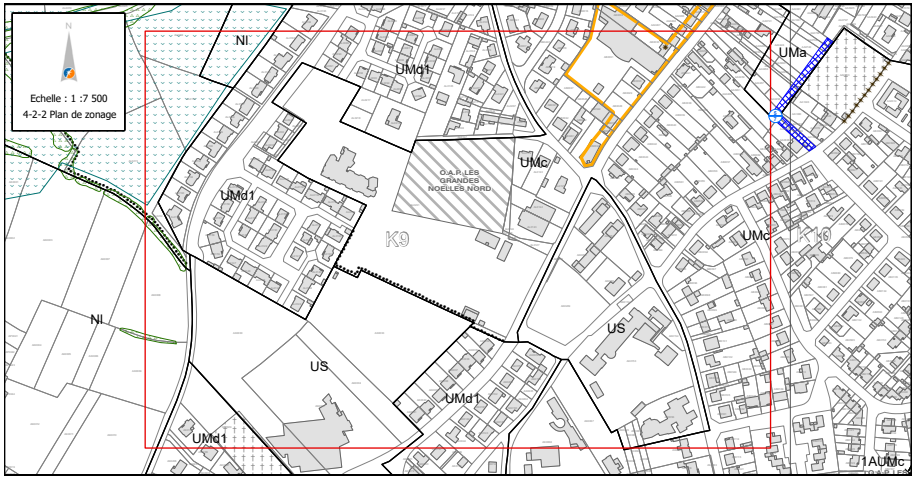
- **d'ajuster le contenu de l'OAP sectorielle « Les Grandes Noëlles » en supprimant dans le schéma et le texte la référence au projet d'EHPAD. Le périmètre de l'OAP reste inchangé ;**
- **de faire évoluer le zonage de la partie sud de la parcelle AL231 correspondant au terrain de football enherbé, de US vers UMc pour permettre, à terme, la réalisation d'un projet urbain ;**
- **d'inscrire une hauteur maximale à R+3+couronnement sur le périmètre de l'OAP sectorielle « Les Grandes Noëlles » et plus au sud, sur la parcelle AK231p (terrains de football enherbés), sur la parcelle AL126 ;**
- **de faire évoluer la hauteur maximale des constructions de R+1+c à R+2+couronnement sur les parcelles AL123, AL122, AL124, AL125, AL127 ;**
- **d'ajuster le principe de liaison douce en limite de zonage US et UMc ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) et la planche K9 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

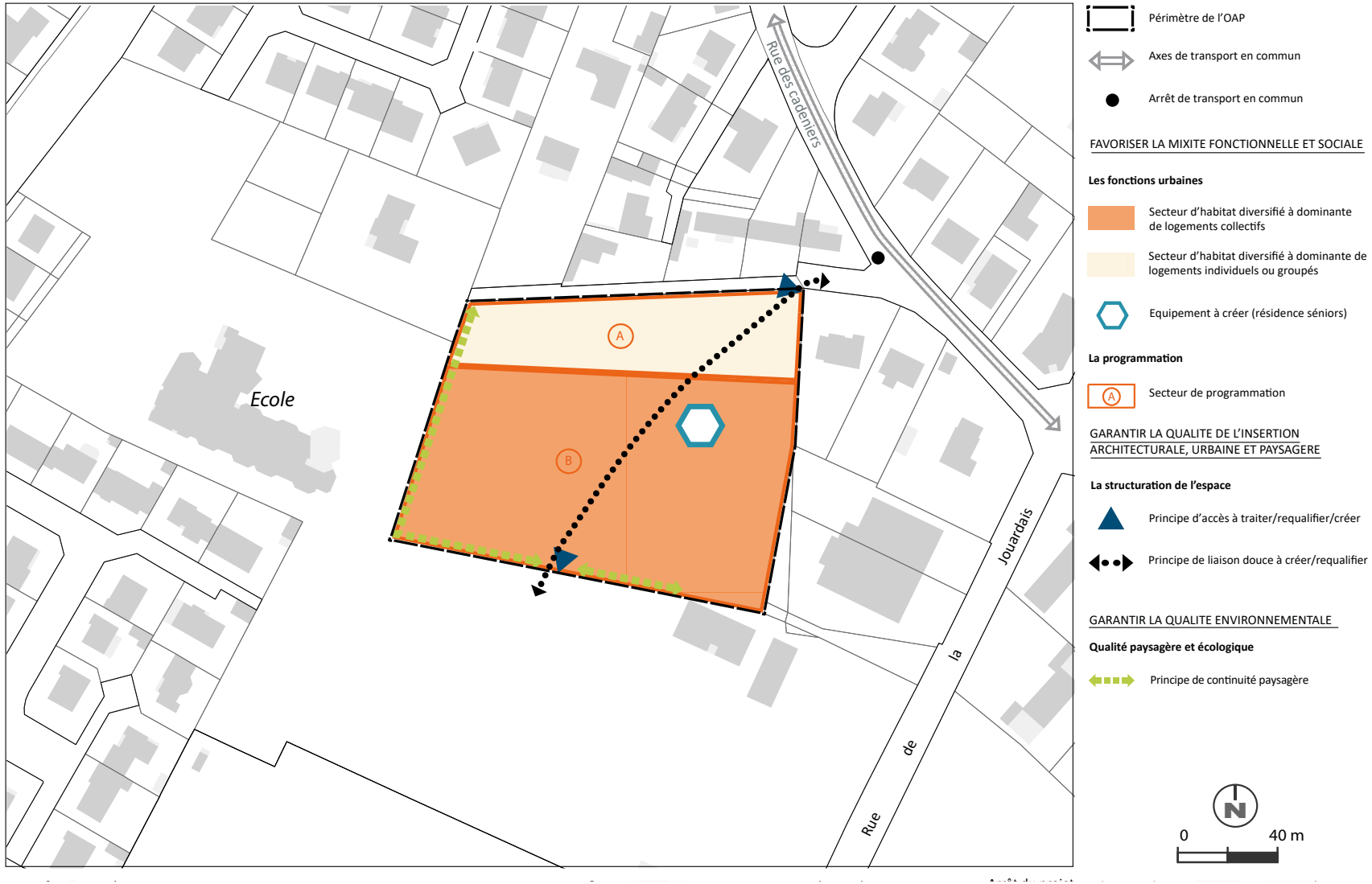
AVANT


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMd1
UMa
UMc
O.A.P. LES GRANDES NOELLES NORD
K9
US
2AU

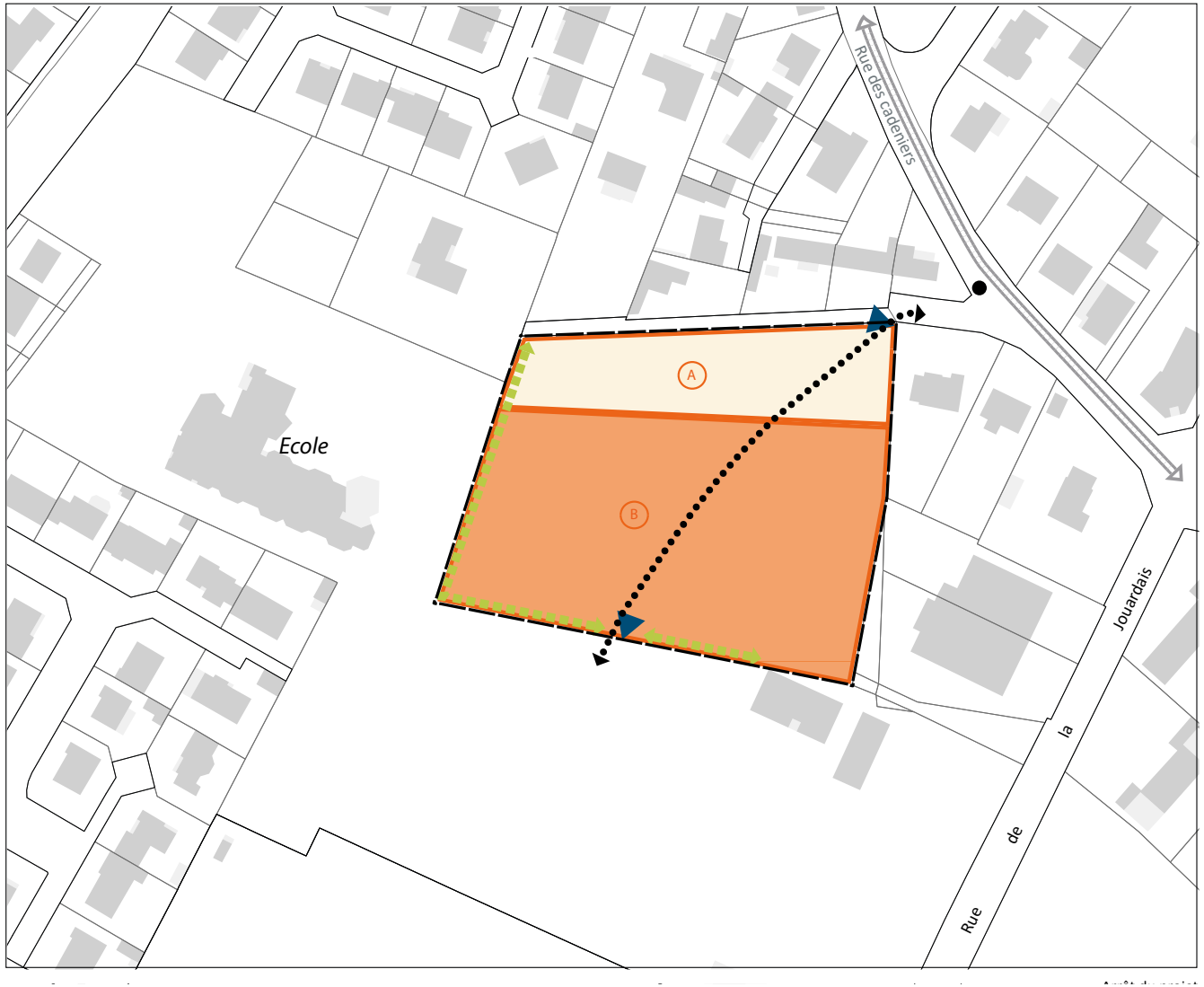
APRÈS


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMd1
UMa
UMc
O.A.P. LES GRANDES NOELLES NORD
K9
US
1AUMc

AVANT


Ecole
Rue des cadeniers
Rue de la Jouardais
A
B
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Equipement à créer (résidence séniors)
La programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de continuité paysagère
N
0
40 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La programmation

Secteur de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

N

0 40 m

3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “MOULIN COLLET”



OAP sectorielle du Moulin Collet

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d’opérations d’habitat et/ou d’aménagement d’espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relative à cette OAP sectorielle.

Les caractéristiques des sites

Le site du Moulin Collet est situé à 700 mètres du centre-bourg à proximité de la Loire, il constituait un potentiel d’urbanisation au cœur d’un secteur pavillonnaire entre la rue du Moulin Collet et le quai des Coteaux.

Justifications des évolutions proposées

L’OAP sectorielle « Moulin Collet » s’est réalisée avec une opération d’habitat de 46 logements dont 14 locatifs sociaux en cohérence avec les principes d’aménagement.

Les parcelles sont maintenues en sous-secteur UMd1 et l’OAP n’est plus nécessaire.

Les modifications apportées

Il est proposé :

- **de supprimer l’OAP sectorielle du Moulin Collet;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LA CROIX HUBIN”



Suppression de l'OAP sectorielle de La Croix Hubin

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d’opérations d’habitat et/ou d’aménagement d’espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Le site de la Croix Hubin bénéficie d’une situation privilégiée à proximité du centre-bourg. Il s’inscrit dans l’opération dite du Chêne Vert composée de maisons de ville, de petits collectifs et de maisons individuelles.

Justifications des évolutions proposées

Pour l’OAP « La Croix Hubin », une opération d’habitat de 21 logements locatifs sociaux a été autorisée avec des rez-de-chaussée actifs. Dans le cadre des études urbaines, les limites entre l’espace public et l’espace privé ont été précisées pour répondre aux enjeux de mobilités et aux besoins de stationnement dans le quartier. Le projet ayant été majoritairement réalisé, il est proposé de la supprimer.

La parcelle AA1043 est maintenue en sous-secteur UMc.

Les modifications apportées

Il est proposé :

- **de supprimer l’OAP sectorielle La Croix Hubin**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

5. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE "BOIS TILLAC"



Suppression de l'OAP Bois Tillac, modification du plan de zonage

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mise en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d'opérations d'habitat et/ou d'aménagement d'espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à l'OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Le site de Bois Tillac se situe à proximité de la rue de la Jaunaie (axe majeur de la commune) et bénéficie d'une situation privilégiée dans un environnement vert naturel de qualité, en prolongement du tissu urbain existant. Il est à proximité du lycée agricole et des espaces agricoles associés.

Les objectifs d'aménagement

A l'élaboration du PLUm de 2019, ce site constitue le reliquat d'une opération plus globale réalisée. Afin de poursuivre l'urbanisation dans une logique d'optimisation foncière, une OAP sectorielle est définie avec un potentiel de 10 logements neufs et un objectif de 40 % de logements locatifs sociaux.

Justifications des évolutions proposées

Le périmètre de l'OAP sectorielle est composé de plusieurs parcelles dont certaines avec des contraintes qui ne permettent pas la réalisation d'une opération :
- sur la parcelle AM672 se situent des douves protégées, qui occupent une partie importante de l'emprise foncière ;
- sur la parcelle AM177 se situent plusieurs constructions dont un bâtiment classé et protégé d'intérêt patrimonial (ancien pavillon) et des douves.

Des études de faisabilité ont été menées, il s'avère qu'un projet d'habitat n'est pas réalisable compte tenu des contraintes et de la difficulté de réaliser un nouvel accès. Cette OAP reste bloquée malgré les différents preneurs qui s'y sont intéressés car la surface « constructible » ne permet pas de réaliser une opération. En l'absence de réalité opérationnelle, il est donc proposé de la supprimer.

Les modifications apportées

Il est proposé :

- **de supprimer l'OAP sectorielle Bois Tillac ;**
- **de faire évoluer le zonage des parcelles AM180, AM162p, AM673, AM671, AM179p en zone agricole (Ad) ;**
  Les parcelles AM176 et 177 restent en UMd1.
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**
- **de mettre à jour le plan des hauteurs - épannelage.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) et sur la planche K9 du plan des hauteurs -épannelage (pièce n°4-2-3).

6. ÉVOLUTION RELATIVE À LA MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE (ERMS)



Ajustement de l'ERMS n°67

Situé à l'angle de la rue du Chêne Vert et de la rue de la Jouardais, le site est composé de plusieurs parcelles bâties avec de grands fonds de jardin qui représentent un gisement foncier à optimiser pour y réaliser une opération de logements neufs. Au sein de ce périmètre, se situe un bâti (ancien séchoir) d'intérêt patrimonial (parcelle AA765) qui nécessitera une attention spécifique dans le cadre d'un projet global.

Ce site est stratégique car il se situe sur l'axe majeur d'entrée de Ville, la rue de la Jouardais, et s'inscrit dans l'une des deux polarités commerciales de la commune. Il a donc été inclus dans le périmètre de l'étude "Cœur de bourg – cœur de ville" qui vise à l'élaboration d'un projet global de requalification du bourg. Les réflexions, en cours, ont démontré des difficultés opérationnelles de mise en œuvre compte tenu des caractéristiques du site et de la programmation sociale associée.

Justifications des évolutions proposées

Afin de prendre en compte les premiers éléments de l'étude urbaine en cours et les enjeux opérationnels, il est proposé d'ajuster la programmation de mixité sociale de l'ERMS, avec pour objectif de créer une nouvelle offre de logements diversifiée et de renforcer la mixité sociale.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé :

- **d'ajuster la programmation de l'ERMS n°67 avec une obligation de réaliser 35 % de logements locatifs sociaux au lieu de 50 %. La surface de 6 440 m² et la surface de plancher minimum de 1 750 m² restent inchangées, ce qui correspond à 25 logements environ.**

7. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES

Secteur du Moulin Collet/ Secteur Rue du Prieuré/Allée des Jonquilles/ Secteur de la Jaunaie

La Commune du Pellerin est dotée de nombreuses venelles et liaisons douces qui permettent de mailler le bourg ou de le connecter aux quartiers résidentiels situés à proximité. Afin de préserver l'avenir et permettre la préservation de cheminements modes doux existants (sentiers piétonniers, itinéraires cyclables), des principes de liaisons piétonnes sont inscrites dans le règlement graphique.

Justifications des évolutions proposées

Secteur du Moulin Collet

Un principe de liaison piétonne est inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du Moulin Collet. Aujourd'hui, les opérations d'aménagement ont été réalisées et les logements ont été livrés. L'OAP sectorielle du Moulin Collet va donc être supprimée.
Cependant, il est souhaité que ce maillage existant dénommé « Sentier des Douaniers » soit pérennisé.

Secteur Rue du Prieuré/Allée des Jonquilles

Sur un autre secteur, des aménagements ont également été réalisés entre la rue du Prieuré et l'allée des Jonquilles. Les habitants du quartier empruntent ce cheminement qui s'inscrit dans un maillage à plus grande échelle permettant de rejoindre les quais et/ou le bourg.

Secteur de la Jaunaie

Un principe de liaison piétonne était inscrit dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles initiales « Jaunaie Est » et « Jaunaie Ouest », qui ont été supprimées à l'approbation du PLUm. Aujourd'hui, les opérations d'aménagement ont été réalisées et les logements ont été livrés.

Il est souhaité que ce maillage mode actif soit pérennisé.

Il est donc proposé de le traduire dans le document graphique du PLUm.

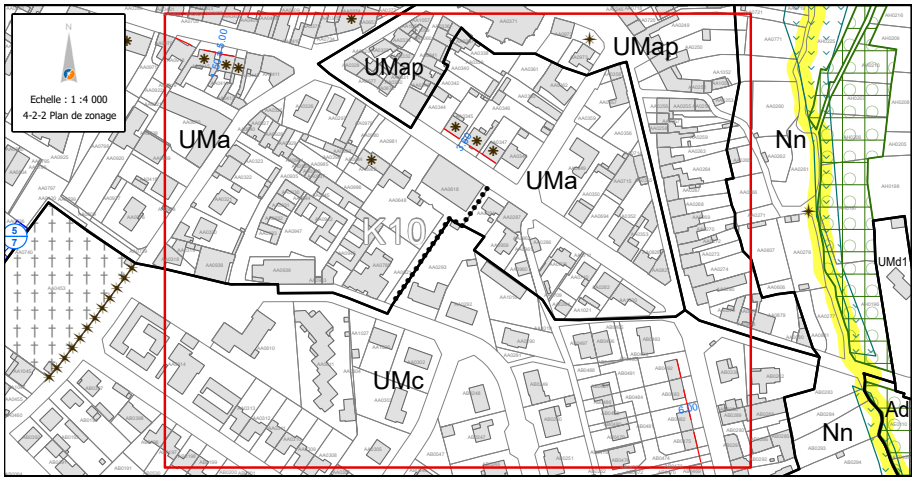
Cette traduction graphique « principe de liaisons douces » permet de maintenir les cheminements et d'éviter leur obstruction en cas de projet de clôture ou construction dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Les modifications apportées

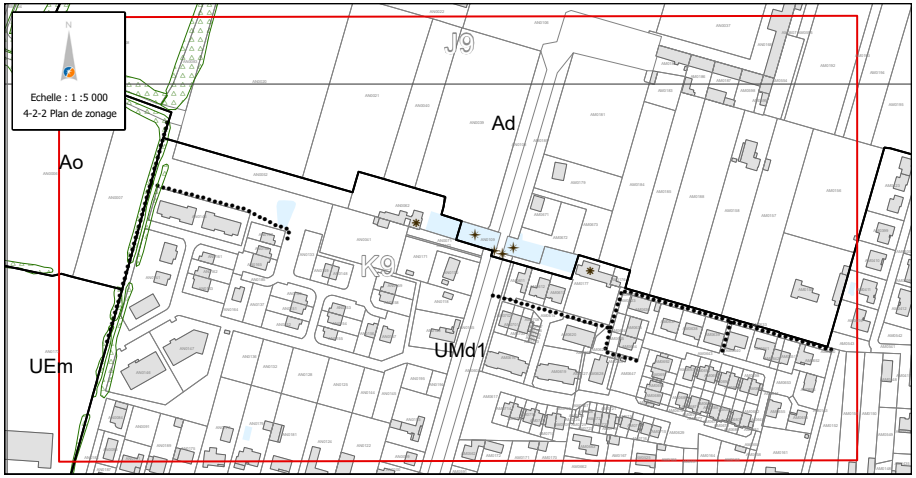
Il est proposé de traduire dans le document graphique un principe de liaison piétonne :

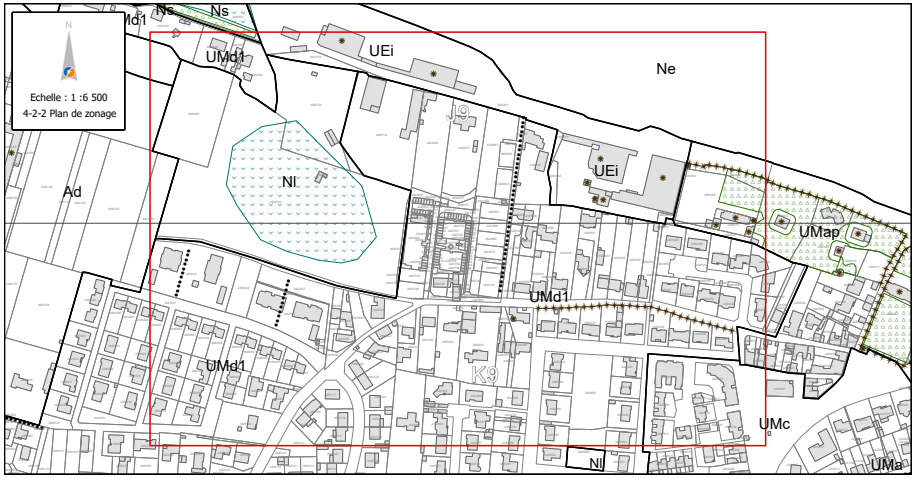
- **« Sentier des Douaniers »;**
- **entre la rue du Prieuré et l'allée des Jonquilles;**
- **à la Jaunaie.**

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMap
UMap
UMa
UMa
Nn
UMd1
K10
UMc
Ad
Nn

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
J9
Ad
Ao
K9
UEm
UMd1


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
Ns
UMd1
UEi
Ne
J9
Ad
Nl
UEi
UMap
UMd1
UMd1
K9
UMc
Nl
UMa

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

LES SORINIÈRES

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OAP RUE RESIDENCE BELLEFET 524
2. MODIFICATION DE ZONAGE AU SUD DU CENTRE-VILLE 527
3. CRÉATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SECTEUR DE LA PETITE MEILLERAIE..... 529
4. MODIFICATION DE L'OAP RUE DE NANTES 531
5. MODIFICATION DE L'OAP LA DÉSIRÉE 534
6. MODIFIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 538

1. OAP RUE RESIDENCE BELLEFET



création d'une orientation d'aménagement et de programmation

rue Résidence Bellefet

Les caractéristiques du site

Située au contact de la ZAC Coeur de ville, la zone dénommée Bellefet est une véritable opportunité pour compléter le renouvellement urbain amorcé en coeur de ville en intégrant la requalification souhaitée du domaine public au droit de l'opération. Elle est délimitée à l'ouest par la rue du Général de Gaulle, au nord par la rue Résidence Bellefet et à l'est par la rue des Lauriers et aspecte dans sa partie sud un tissu urbain en récente mutation.

Les objectifs d'aménagement

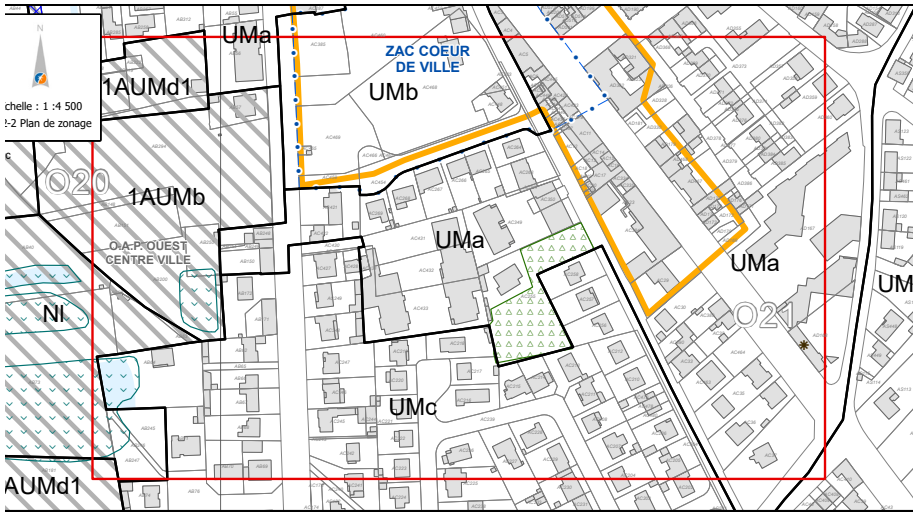
Au PLUm en vigueur en février 2024, le secteur de la rue Résidence Bellefet est en secteur UMa avec une hauteur maximale de R+2+C. Ces éléments inscrits au règlement graphique du PLUm traduisent la volonté de la collectivité de poursuivre le renouvellement urbain vers le sud du centre-ville des Sorinières.
Il est apparu nécessaire d'encadrer l'aménagement de ce secteur dans l'objectif d'y développer une opération d'ensemble à dominante de logements collectifs, qui contribuerait au dynamisme du centre-ville. Il s'agit également d'améliorer le cadre de vie des futurs habitants et des riverains par la création d'un espace public qualitatif privilégiant le confort des modes actifs sur la rue Résidence Bellefet, et par la création de maillages piétons avec les rues avoisinantes. Par ailleurs, la collectivité souhaite que le projet d'aménagement fasse l'objet d'une insertion qualitative dans son environnement urbain. D'une part, en créant des césures entre les bâtiments pour donner à voir les coeurs d'îlots et limiter les linéaires de façade, et d'autre part, en confortant et renforçant les espaces végétalisés en fond de parcelles afin de garantir l'intimité des riverains.

Afin de mettre en oeuvre ces intentions, il est proposé de :

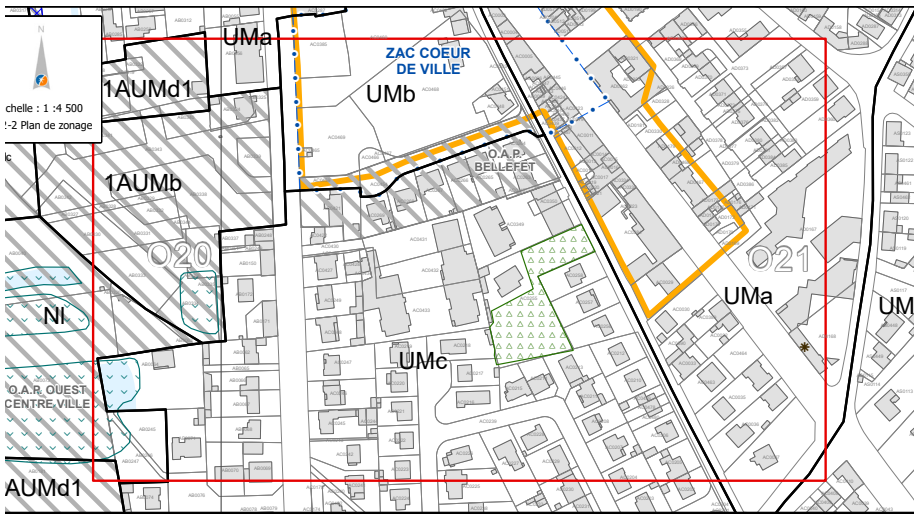
- créer une OAP. La programmation proposée est d'environ 40 logements (2 500m² minimum de SP), dont 35% des logements seront dédiés aux logements locatifs sociaux et 10% aux logements abordables.

Il est proposé de supprimer les parcelles intégrées dans le périmètre de l'OAP du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale. La production des logements sociaux est encadrée par la programmation de l'OAP.

AVANT


UMa
ZAC COEUR DE VILLE
1AUMd1
UMb
O20
1AUMb
O.A.P. OUEST CENTRE VILLE
UMa
UMa
UM
O21
Nl
UMc
AUMd1

APRÈS


UMa
ZAC COEUR DE VILLE
1AUMd1
UMb
O.A.P. BELLEFET
1AUMb
O20
O21
UMa
UM
Nl
UMc
O.A.P. OUEST CENTRE VILLE
AUMd1

APRÈS



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

2. MODIFICATION DE ZONAGE AU SUD DU CENTRE-VILLE



Modification du secteur UMa vers UMc

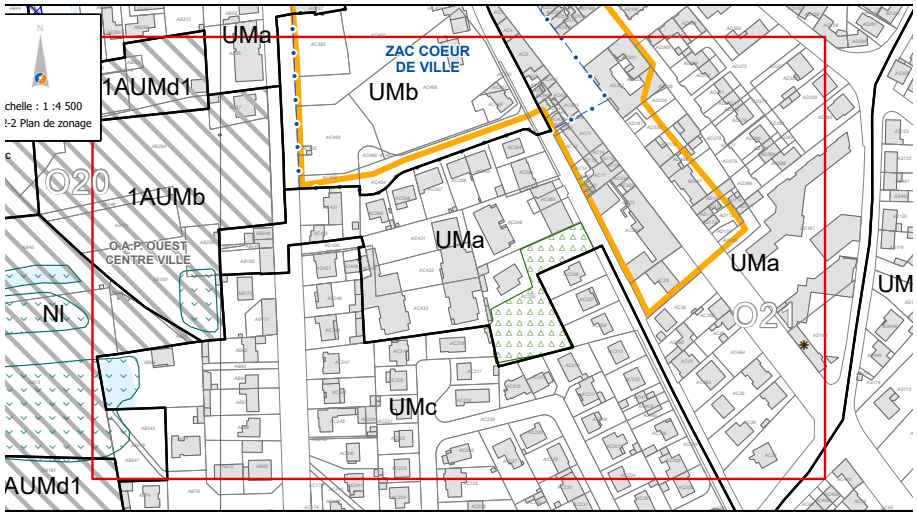
Au Sud de la rue Bellefet, entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Lauriers, se situe une zone d'habitats diversifiés, composée de maisons pavillonnaires et des quelques collectifs. Ce secteur, dans le prolongement du centre-ville des Sorinières, est inscrit au règlement graphique en secteur UMa. Il correspond aux zones de développement des centralités actuelles ou en devenir et traduit la volonté de la collectivité de densifier le bâti.

Dans le cadre de réflexions sur ce secteur, la volonté de densifier le tissu urbain a été confirmée. Cependant, il est souhaité que cette densification puisse permettre davantage de nature en ville et de pleine terre. Il est notamment souhaité que les constructions s'implantent en recul par rapport à l'espace public afin de laisser place à un frontage végétalisé, contribuant à la qualité paysagère et urbaine.

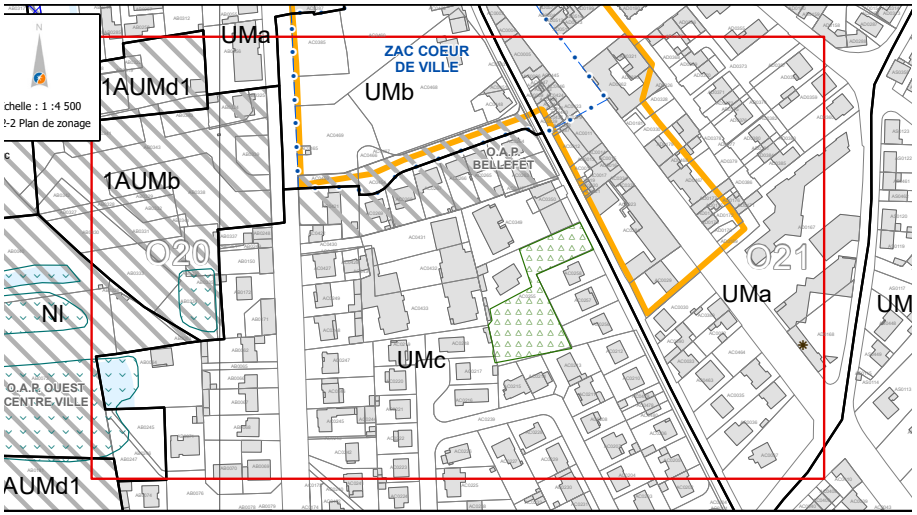
Le secteur UMc apparaît comme le secteur adapté pour atteindre les objectifs visés sur ce secteur. En effet, s'il correspond à des secteurs de développement de formes urbaines hétérogènes situées autour des centralités actuelles ou le long des corridors de mobilité, il porte les mêmes ambitions de développement que le secteur UMa mais concerne des tissus urbains plus aérés dans lesquels il est plus aisé de permettre davantage de nature en ville en pleine terre.

Il est donc proposé de modifier le zonage UMa vers le secteur UMc sur le secteur au sud du centre-ville.

AVANT


chelle : 1 :4 500
!-2 Plan de zonage
UMa
1AUMd1
ZAC COEUR
DE VILLE
UMb
O20
1AUMb
O.A.P. OUEST
CENTRE VILLE
UMa
UMa
UM
Nl
O21
UMc
AUMd1

APRÈS


chelle : 1 :4 500
!-2 Plan de zonage
UMa
1AUMd1
ZAC COEUR
DE VILLE
UMb
O.A.P.
BELLEFET
1AUMb
O20
O21
UMa
UM
Nl
UMc
O.A.P. OUEST
CENTRE VILLE
AUMd1

3. CRÉATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SECTEUR DE LA PETITE MEILLERAIE



Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a inscrit la création d'un nouveau collège sur la commune des Sorinières, au sein du schéma départemental des collèges adopté en juin 2022.

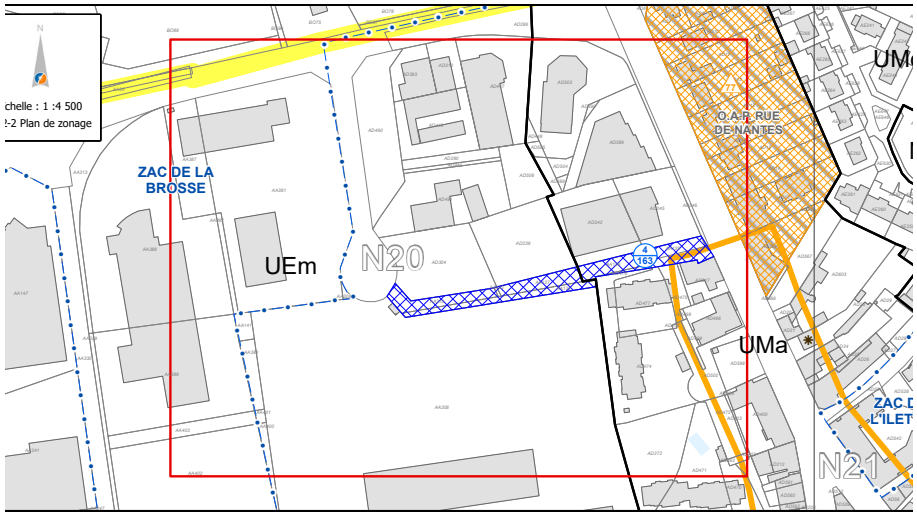
A la suite de réflexions sur l'implantation du nouveau collège, il est envisagé que cet équipement s'implante sur la parcelle AA208. Cette parcelle présente un intérêt particulier pour accueillir cet équipement car elle est située à proximité de la centralité des Sorinières, et elle est notamment desservie par une ligne de bus à haut niveau de service, la ligne chronobus C4.

Par ailleurs, l'implantation de cet équipement structurant engendrera une mixité de flux importants (cars scolaires, véhicules particuliers, piétons, cycles) sur un espace aujourd'hui contraint et nécessitera des aménagements spécifiques permettant de sécuriser et pacifier l'ensemble de ces flux.

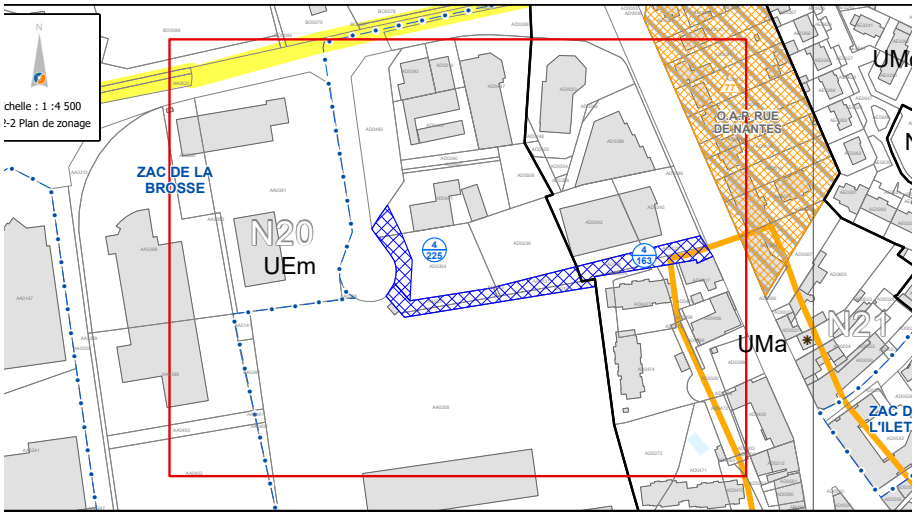
Ainsi, afin de permettre la réalisation de ces aménagements, **il est proposé de créer l'emplacement réservé n°4-225 sur les parcelles AD491 et AD304** au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de l'espace public.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n° 4-163, existant au PLUm en vigueur, a été instauré afin de créer une liaison douce entre l'impasse de la Petite Meilleraie et la rue de Nantes. Il est inscrit au bénéfice de la commune. Au regard des enjeux métropolitains de mobilité sur ce secteur, **il est proposé d'inscrire Nantes Métropole comme bénéficiaire de l'emplacement réservé**.

AVANT


chelle : 1 :4 500
-2 Plan de zonage
ZAC DE LA BROSSE
UEm
N20
UMa
O.A.R. RUE DE NANTES
N21

APRÈS


chelle : 1 :4 500
-2 Plan de zonage
ZAC DE LA BROSSE
N20
UEm
UMa
O.A.R. RUE DE NANTES
N21

4. MODIFICATION DE L'OAP RUE DE NANTES



Les caractéristiques du site

L'OAP rue de Nantes se situe en entrée de ville, au Nord de la commune sur la partie Est de la rue de Nantes. A proximité du centre-bourg et de la “Porte de Rezé”, la zone se trouve en lien direct avec les principaux équipements communaux, la ligne de Chronobus C4 et le boulevard périphérique. Elle est actuellement occupée par des immeubles et des maisons de type pavillonnaire sur jardin.

Les objectifs d'aménagement au PLUm en vigueur

Le renouvellement urbain le long d'un axe structurant en entrée de ville constitue un enjeu fort pour le développement urbain de la commune des Sorinières. C'est à ce titre que l'OAP rue de Nantes a été instaurée. Elle a pour objectif de répondre aux enjeux suivants : requalifier l'entrée de la ville et développer la qualité paysagère du secteur au travers d'un processus de densification urbaine. Ce renouvellement urbain, en densification, doit permettre la production de logements, dont des logements locatifs sociaux, et s'inscrit dans la démarche plus globale de réflexion relative au renouvellement urbain de l'entrée d'agglomération “Route de La Rochelle”.

Les modifications apportées au secteur

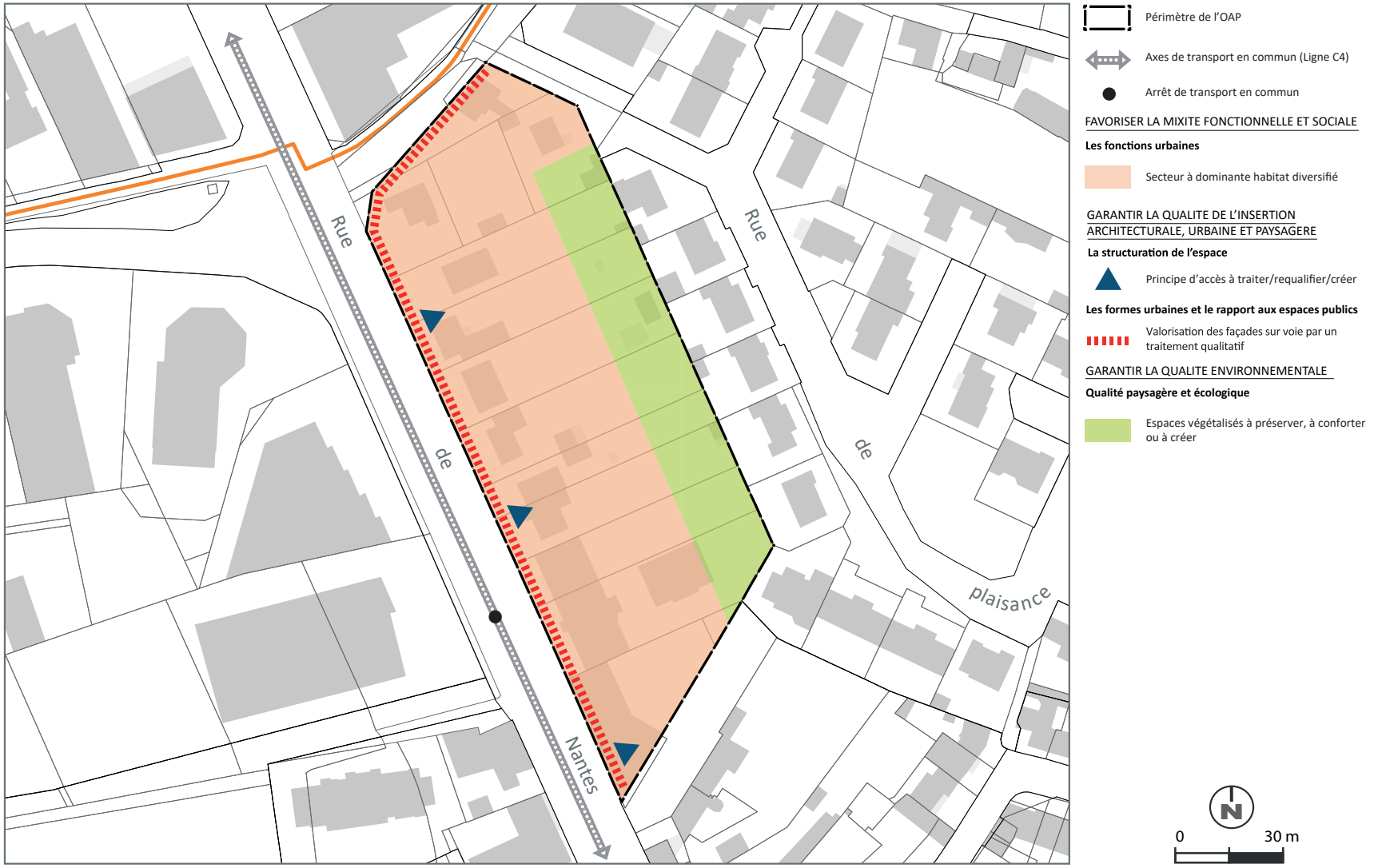
Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, il est proposé de faire évoluer l'OAP de la rue de Nantes.

L'ambition de la collectivité est de créer une entrée de ville qualitative, en lien avec le projet de renouvellement de la Route de La Rochelle et qui s'inscrive dans le prolongement des prinicipes déjà réalisés en centre-ville. Il est souhaité que l'aménagement du secteur de la Rue de Nantes puisse se réaliser autour d'une placette végétalisée, tout en limitant l'impact des fronts bâtis adressés sur rue. Afin de permettre cette forme d'aménagement, des opérations de taille et d'emprise suffisante seront recherchées. Une réflexion sur la mutualisation du stationnement est attendue également.

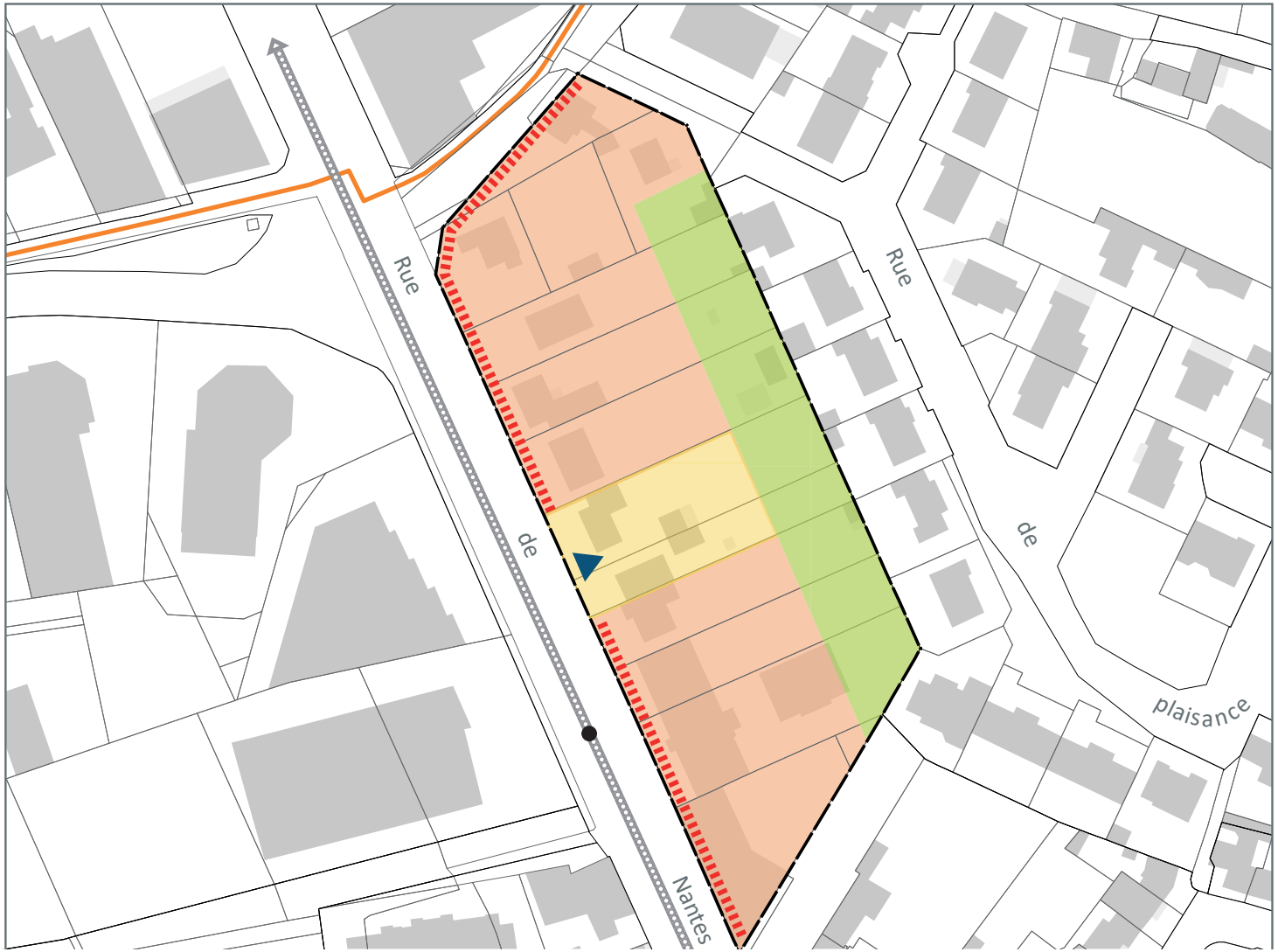
Il est proposé :

- **d'ajuster le schéma de l'OAP, en ajoutant un espace commun à créer sous forme de place** et de **modifier les principes d'accès** en conséquence
- de conforter les ambitions de la collectivité au sein de la partie textuelle de l'OAP, **de créer une entrée de ville qualitative**, notamment dans sa **volonté de créer une perméabilité visuelle le long de la rue de Nantes** grâce à l'aménagement d'une place. L'aménagement de ce secteur ne pourra se réaliser qu'au travers d'**opérations d'ensemble de taille conséquente**.

AVANT


Rue
de
Nantes
Rue
de
plaisance
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun (Ligne C4)
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
30 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun (Ligne C4)

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante habitat diversifié

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

5. MODIFICATION DE L'OAP LA DÉSIRÉE



Les caractéristiques du site

Le site de La Désirée est une zone à vocation économique. Elle se caractérise par une situation géographique stratégique, en lien direct avec l'entrée sud de la ville et de l'agglomération nantaise par l'ancienne Route de La Rochelle. Le site est une friche agricole. Il se trouve à proximité immédiate du secteur d'activités Océane Sud. La zone est encadrée d'une part par des habitations de type pavillonnaire en R+1, d'autre part par le château de la Roulière et son parc arboré et protégé au sud-est.
L'environnement du site est composé d'anciennes terres maraîchères ; à signaler la présence de zones humides au nord-ouest.

Les objectifs d'aménagement au PLUm en vigueur

Le développement de la zone de La Désirée est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation. Cette OAP a pour objectif d'encadrer le développement urbain sur le secteur, afin de conforter la vocation économique de la zone en privilégiant l'accueil d'activités artisanales et industrielles. De plus, il est souhaité encadrer les principes de desserte afin d'assurer un maillage de la zone. Le traitement des façades le long de la VM137 devra être qualitatif pour une meilleure intégration paysagère. Enfin, l'OAP prend en considération les zones humides identifiées lors d'études préalables.

Les modifications apportées au secteur

L'avancement des études réalisées sur le secteur amène à ajuster les règles qui lui sont applicables sur les points suivants :

Elément de programmation et de phasage
Les études opérationnelles ont permis d'affiner la programmation de l'opération d'aménagement et ont révélé la nécessité de la faire évoluer. La programmation inscrite dans l'OAP encadre fortement l'accueil des entreprises susceptibles de s'implanter sur le secteur. En effet, il est précisé que le site accueillera environ 25 lots allant de 1250m² à 5 000m², qu'un parking commun devra être réalisé et que la surface cessible devra atteindre 52 100 m² de SP. Compte tenu de la présence d'une zone humide et la nécessité de la préserver, la programmation est revue à la baisse.

Il est donc proposé :
- de modifier la surface cessible de 52 100 m² à 35 000 m² de SP pour préserver la zone humide.
- de supprimer les mentions portant sur le découpage de lots à la carte et l'objectif d'atteindre environ 25 lots.
- de supprimer l'objectif de réalisation d'un parking commun de 4 500m²

Par ailleurs, il est souhaité que l'aménagement de la zone se réalise sous la forme de trois opérations d'ensemble : une première à l'Ouest de la VM137 (secteur A), une seconde à l'Est de la VM137 (secteur B) et une troisième au nord de la rue de la Haussière (secteur C). La temporalité de réalisation de ces trois secteurs ne sera pas la même. Les secteurs A et B pourront muter à court terme tandis que le secteur C pourra muter à moyen terme.

pour permettre l'implantation d' activités de services incluant l'accueil de clientèle, la restauration et des bureaux. Il est proposé l'instauration d'un périmètre de services.

Dans le but de favoriser le développement d'une offre de services à proximité immédiate des activités économiques, il est proposé que la programmation du secteur C fasse l'objet d'une programmation spécifique. Ce secteur pourra être destiné aux

activités de services incluant l'accueil de clientèle, la restauration et des bureaux. Afin de permettre la mise en oeuvre de cette programmation, il est proposé de créer un pôle service sur la parcelle AT102 en complément du périmètre tertiaire existant.

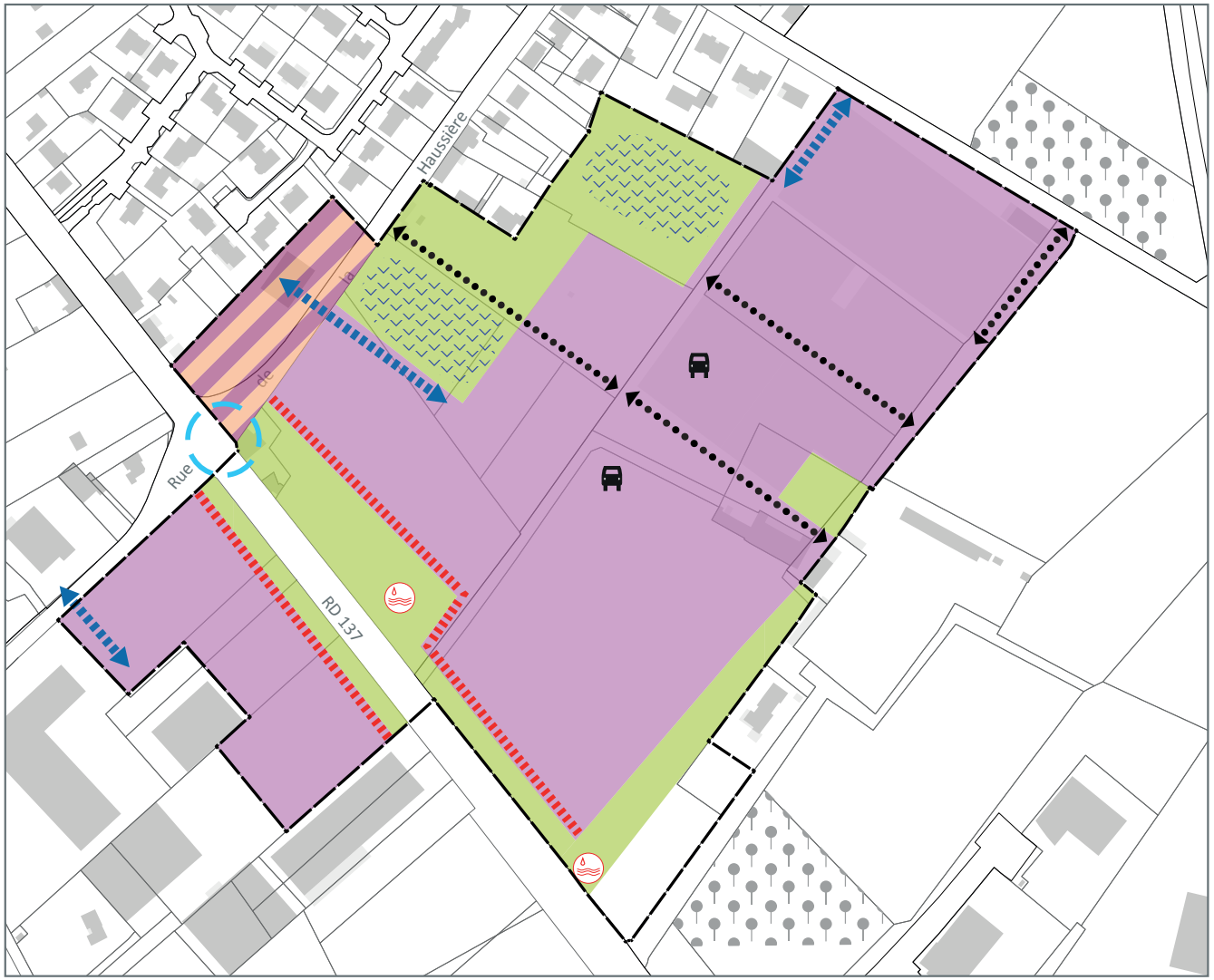
Principe d'aménagement de l'OAP

- L'OAP en vigueur se compose d'un principe de desserte à créer et d'un principe de liaison douce vers la rue des Roseraies. Ces accès ne sont plus souhaités, ils contribueraient à augmenter les nuisances et l'insécurité liées au trafic routier dans une rue en impasse bordée de maisons pavillonnaires. Il est proposé de supprimer ces principes d'accès.
- L'OAP localise l'emplacement des zones de stationnement. Cette orientation contraint la conception d'une opération d'aménagement. Il est ainsi proposé de supprimer les principes de stationnement.
- Afin de contribuer à la réalisation d'une ambiance paysagère qualitative le long de la VM137, il est proposé d'inscrire à l'OAP des principes de perméabilité visuelle. Ces derniers permettront de limiter les linéaires de façade trop importants. Il est également proposé d'étendre le principe de valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif et le principe d'espaces végétalisés le long de la VM137 sur le secteur C, afin d'apporter un traitement paysager cohérent tout au long de l'opération de la Désirée
- . Un inventaire de zones humides a été réalisé par le bureau d'étude SCE en 2022 et a révélé la présence de zones humides supplémentaires au nord de la zone, en continuité des zones humides déjà identifiées. Il est proposé de les intégrer au schéma de l'OAP afin de les préserver.

Partie texte de l'OAP

- La partie texte de l'OAP est ajustée en cohérence au regard des propositions d'évolution du schéma de l'OAP.
- Il est proposé de compléter la partie sur les objectifs d'aménagement. Il s'agit de traduire la volonté de la collectivité de valoriser le paysage le long de la VM137, et de marquer l'entrée de la ville des Sorinières au carrefour de la Désirée. Par ailleurs, il est souhaité que l'aménagement de la zone de la Désirée accompagne les opérations sur le domaine public notamment sur la rue de la Haussière et au carrefour de la Désirée.
- L'OAP indique que l'îlot de la serre sera conservé pour accueillir des espaces de mutualisation. Les serres existantes ne présentent pas d'intérêt patrimonial et constituent de fortes contraintes dans la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement. Il est ainsi proposé de supprimer ce principe d'aménagement.
- Il est proposé de compléter la partie C/ Garantir la qualité environnementale afin d'améliorer la prise en compte du végétal dans la conception des voies internes, et de privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales.

AVANT



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante activités artisanales

Secteur avec mixité des programmes (artisanat RDC)

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

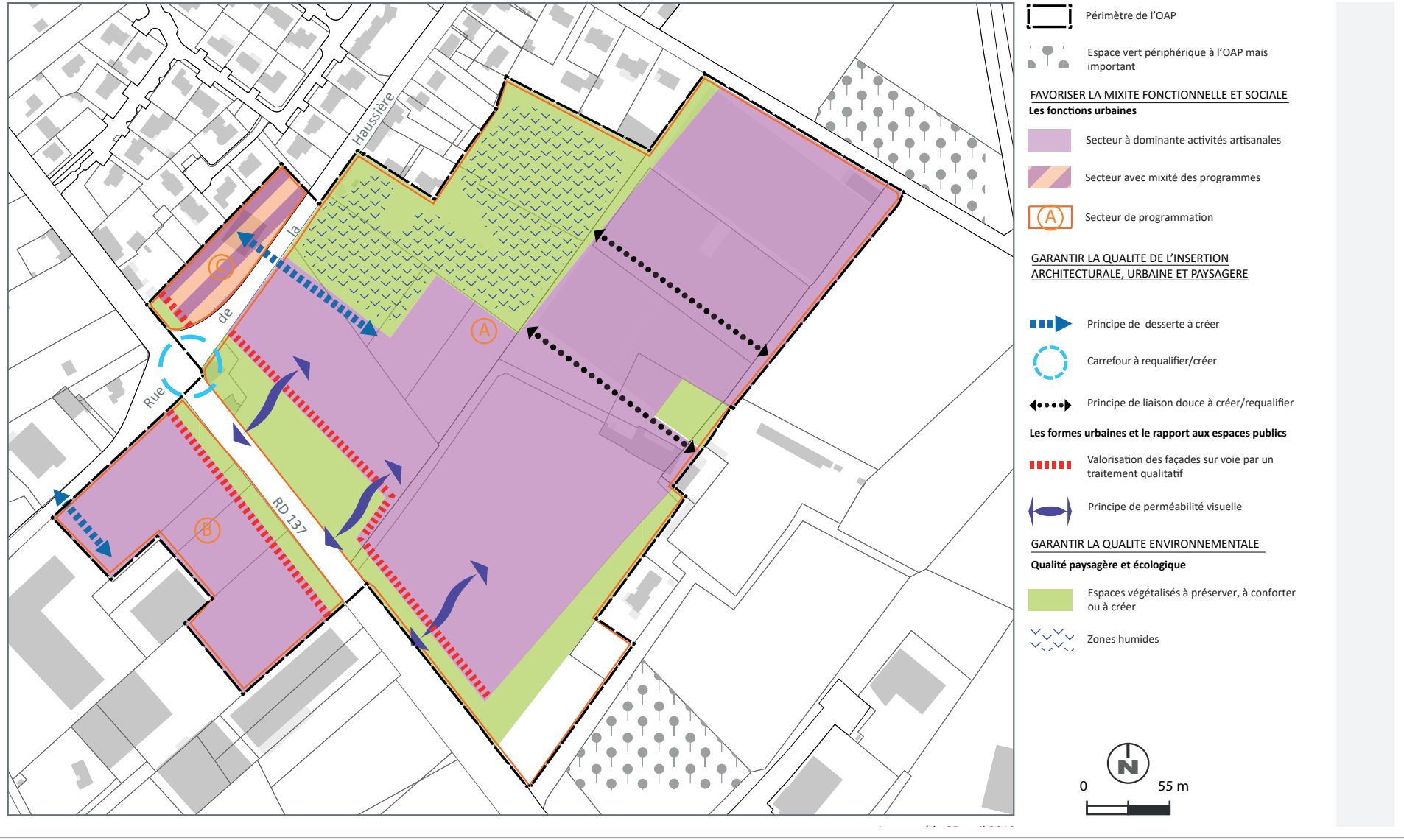
Zones humides

Ouvrage hydraulique à créer

N

0 55 m

APRÈS


Haussière
la
de
Rue
RD 137
A
B
C
Périmètre de l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante activités artisanales
Secteur avec mixité des programmes
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
N
0
55 m

6. MODIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements Réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisition ou de travaux. Ces évolutions liées aux projets, conduisent à effectuer des modifications (extensions, suppressions) ou à intégrer des nouveaux besoins nécessitant la mise en place d'Emplacements Réservés.

Les créations d'ER

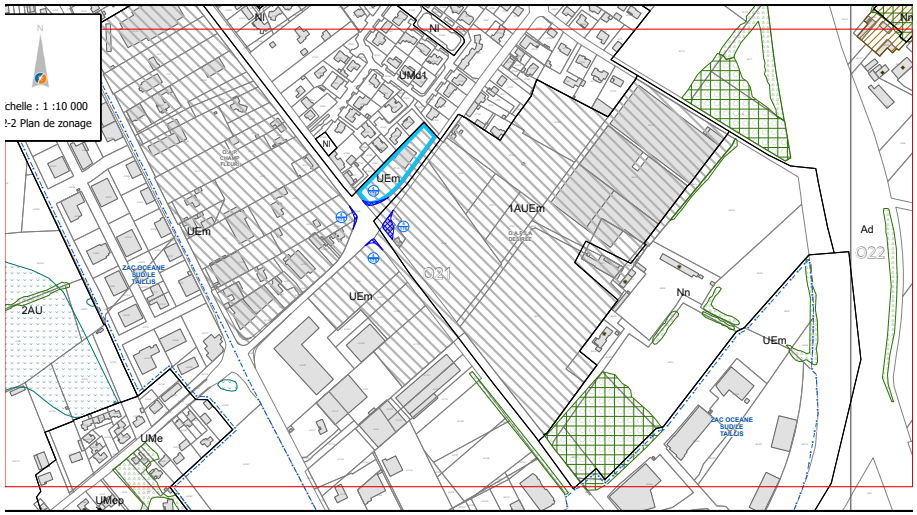
- création d'un ER 4-231 (secteur rue du Moulin des Landes) au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie;

Les suppressions d'ER

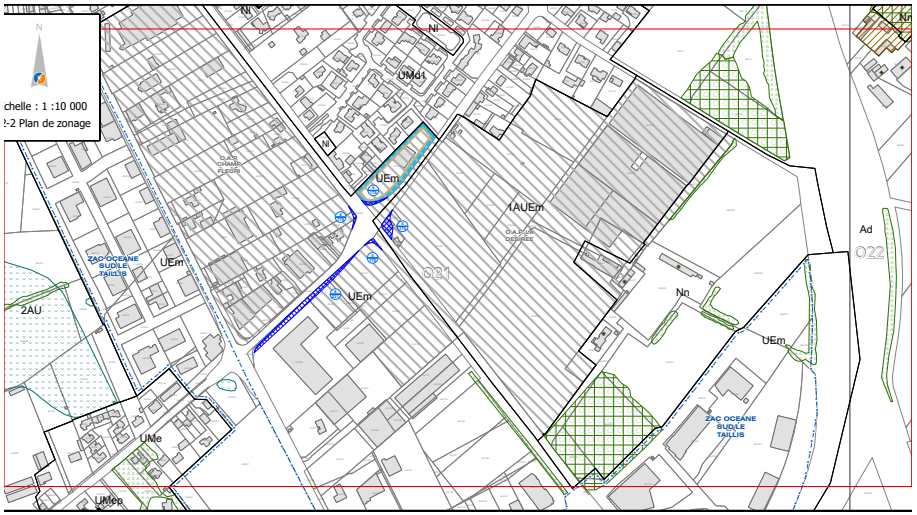
- modification de l'ER 4-167 rue de la Poste au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie, en supprimant la parcelle AB446 car l'acquisition foncière a été réalisée.

LES SORINIÈRES

AVANT



APRÈS



ERDRE
& LOIRE

MAUVES-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET URBAIN SECTEUR CENTRE-BOURG 544
2. PROJET URBAIN SECTEUR JACQUES PRÉVERT 549
3. PROJET URBAIN SECTEUR VERDIÈRE 554
4. CRÉATION D'UN RECUL RUE DU CHOISEAU ET MODIFICATION LA LIGNE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE 559
5. CRÉATION DE PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES 560
6. CRÉATION D'UN STECAL ACL2 - SECTEUR ROUTE SAINT-MARS-DU-DÉSERT / PILIERS 563
7. AJOUT ET AJUSTEMENT DES PROTECTIONS PATRIMONIALES 565
8. MODIFICATION DE ZONAGE UMD1 VERS NN SECTEUR CHEMIN DE LA MARE AU BOUILLON 566

1. PROJET URBAIN SECTEUR CENTRE-BOURG



Les caractéristiques du site

Le centre-bourg, situé à flanc de coteau, s'organise autour de la place de l'Eglise, le long de la rue de la Mairie et du sud de la rue du Carteron. Il s'agit du noyau urbain où se concentrent les logements les plus anciens ainsi que les principaux équipements publics, les services et commerces de proximité. La traversée piétonne du coeur de bourg au tissu serré, formé d'îlots privés enclavés, est de fait complexe. L'étroitesse des voies, la densité, la topographie du site, la qualité du patrimoine bâti et paysager ainsi que ses perspectives sur la vallée de la Loire constituent autant d'éléments qualitatifs, constitutifs de son identité. La complexité du foncier et la contrainte physique incitent au renouvellement urbain par densification. Deux sites aux caractéristiques différentes sont identifiés comme potentiellement mutables à terme :

- Au nord, face aux équipements (mairie et écoles), un îlot délimité par la rue du Carteron, la rue du Clos du Moulin et la Place De Gaulle, actuellement occupé par des commerces et services et quelques pavillons a amorcé sa mutation avec l'accueil du futur pôle santé.
- En coeur de bourg un îlot ancien, enclavé entre la place de l'Eglise et le secteur des équipements

Les objectifs d'aménagement

Les ambitions de la collectivité sur l'aménagement du centre-bourg de Mauves-sur-Loire sont :

- Organiser la mutation future du centre-bourg en renforçant la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Proposer une offre d'habitat diversifié ;
- Favoriser la réalisation d'opérations d'ensemble cohérentes ;
- Rythmer le front bâti et respecter l'implantation historique à l'alignement dans le coeur de bourg ;
- Préserver la qualité paysagère (bâtie et non bâtie) et l'ambiance du bourg commerçant historique ;
- Préserver des fenêtres visuelles notamment sur le grand paysage et la chapelle ;
- Permettre le désenclavement du coeur de bourg à partir d'accès existants et à créer notamment depuis la rue du Cellier ;
- Favoriser les déplacements doux dans le centre-bourg et entre le centre-bourg et les quartiers voisins et vers les lieux de promenade (coulées vertes, fontaine Saint Denis…).

Justifications des modifications apportées

Au regard de l'avancement des études menées et afin de poursuivre les objectifs d'aménagement sur ce secteur, il convient de faire évoluer l'OAP "centre-bourg" qui encadre le développement urbain sur le centre-bourg.

Sur l'îlot A :

- supprimer le séquencement des façades rue du Clos du Moulin afin de laisser une plus grande souplesse dans la mise en oeuvre du processus de renouvellement urbain.
- créer un linéaire avec mixité d'activité en rez de chaussée afin de conforter la présence d'activité présente sur ce site.

Sur l'îlot C :

- supprimer le principe d'espace public à structurer/conforter/créer sur la place de l'église dans la mesure où les travaux d'aménagement de la place ont été réalisés.
- créer un principe de cône de vue vers la coulée Saint-Denis afin de préserver les vues vers cet espace naturel végétalisé contribuant à la qualité du cadre de vie du centre-ville.

Au regard des évolutions proposées sur l'OAP centre-bourg, il convient de modifier en cohérence la partie programmation et phasage. Il est proposé de :

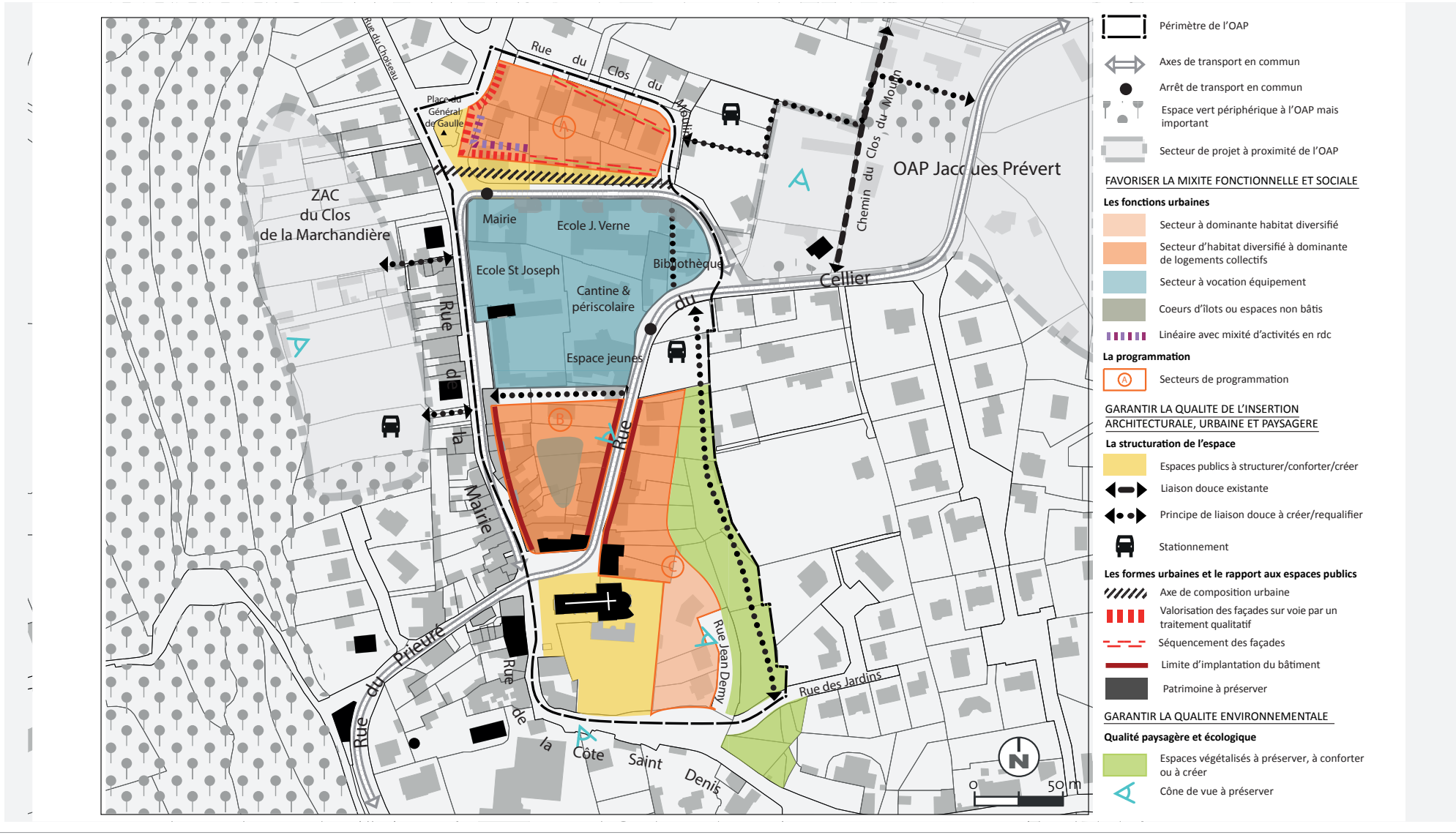
- modifier la programmation de logements de l'îlot A en passant de 35 à 60 logements indicatifs (soit une modification de 2700m² de SP à 4600m² de

SP) afin de contribuer à la production de logements dans la centralité de la commune,

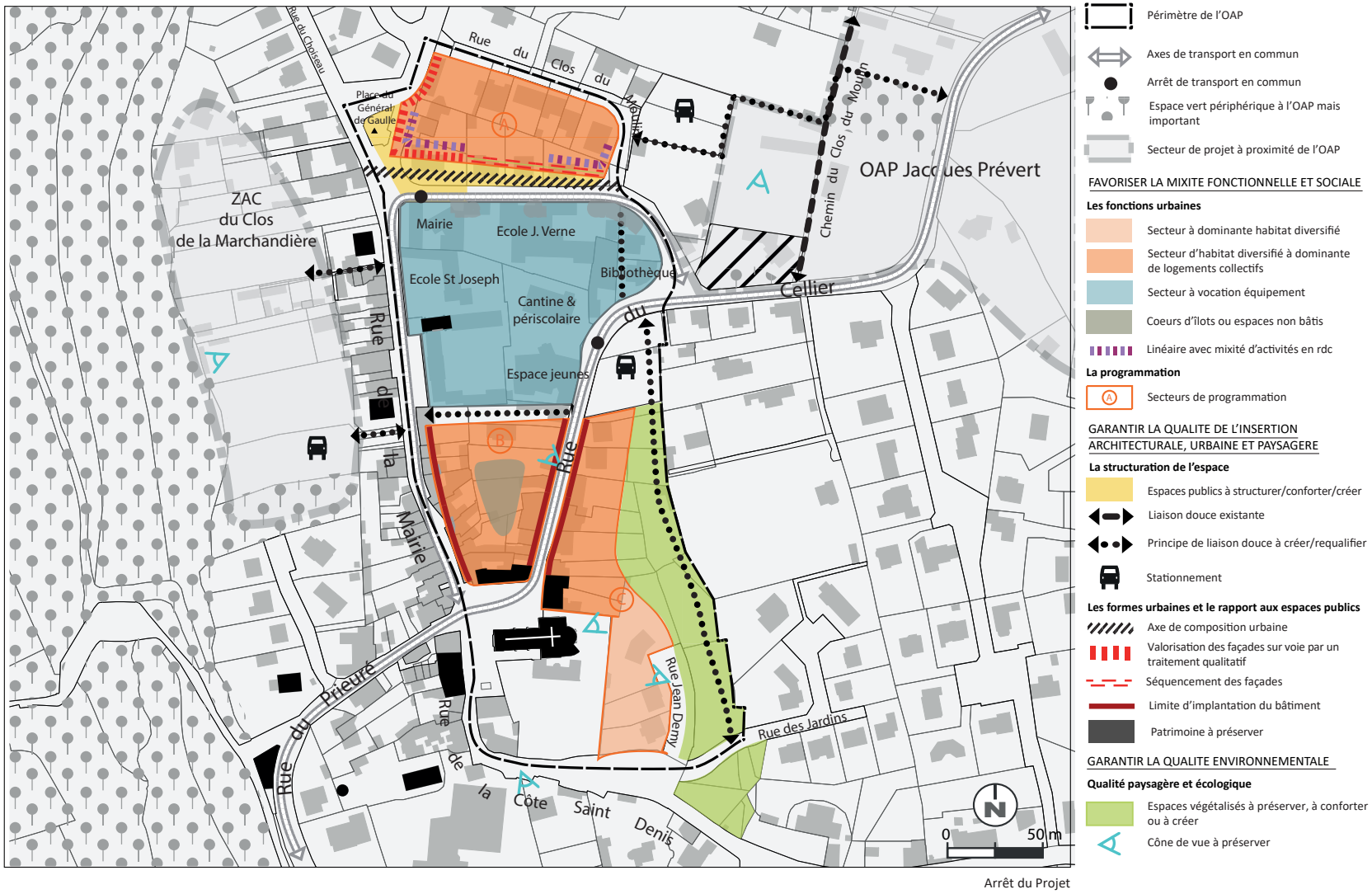
Il est proposé de phaser le développement urbain à l'échelle du centre-bourg au regard de la dureté foncière et de la capacité du tissu urbain à se renouveler. Ainsi, il est proposé :

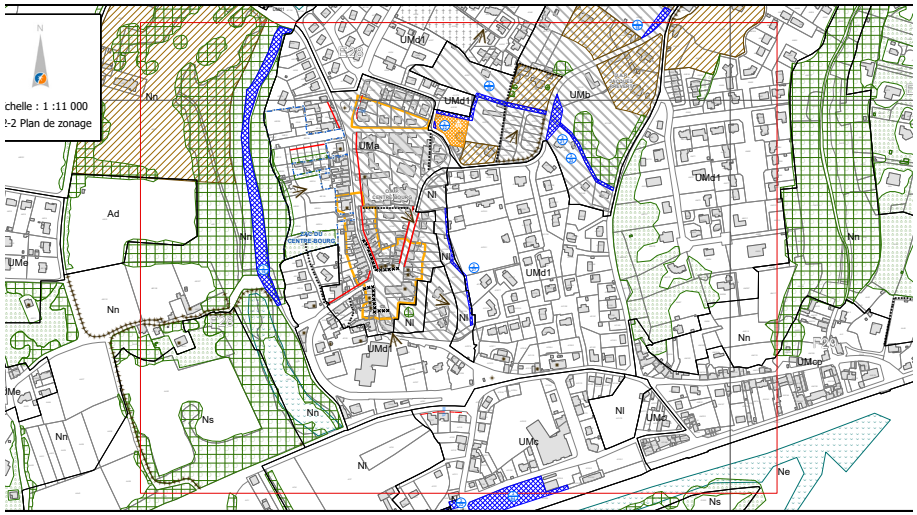
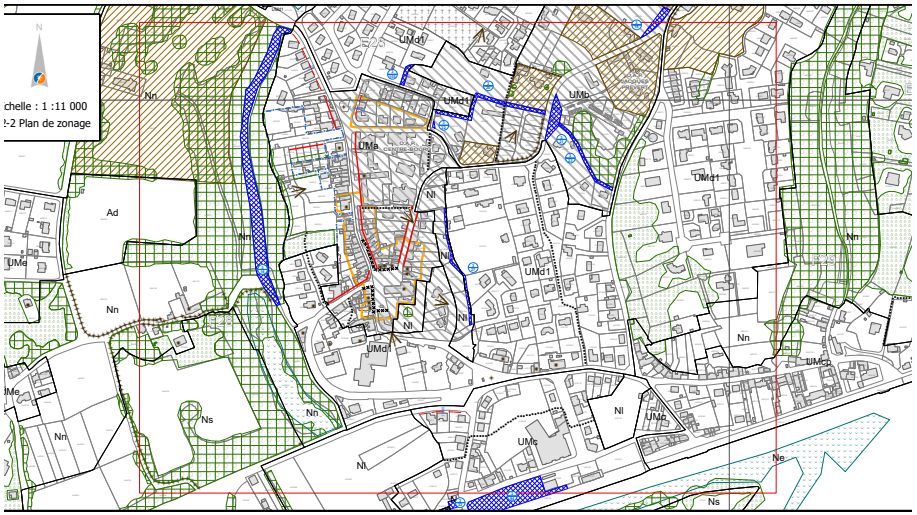
- L'îlot A ayant déjà amorcé sa mutation, pourrait finir de muter à moyen terme.
- Pour les autres îlots B etC, il s'agit d'encadrer un potentiel de renouvellement urbain à long terme.

AVANT


Rue du Chaisseau
Rue du Clos du Moulin
Place du Général de Gaulle
ZAC du Clos de la Marchandière
Mairie
Ecole J. Verne
Ecole St Joseph
Bibliothèque
Cantine & périscolaire
Espace jeunes
OAP Jacques Prévert
Chemin du Clos du Moulin
Cellier
Rue du Prieuré
Rue de la Mairie
Rue de la Côte Saint Denis
Rue Jean Demy
Rue des Jardins
N
0
50 m
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation équipement
Coeurs d'îlots ou espaces non bâtis
Linéaire avec mixité d'activités en rdc
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Liaison douce existante
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Séquencement des façades
Limite d'implantation du bâtiment
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Cône de vue à préserver

APRÈS


Rue du Clos du Moulin
Rue du Choiseau
Place du Général de Gaulle
ZAC du Clos de la Marchandière
Mairie
Ecole J. Verne
Ecole St Joseph
Bibliothèque
Cantine & périscolaire
Espace jeunes
OAP Jacques Prévert
Chemin du Clos du Moulin
Cellier
Rue de la Mairie
Rue du Prieuré
Rue de la Côte Saint Denis
Rue Jean Demy
Rue des Jardins
N
0
50 m
Arrêt du Projet
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation équipement
Coeurs d'îlots ou espaces non bâtis
Linéaire avec mixité d'activités en rdc
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Liaison douce existante
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Séquencement des façades
Limite d'implantation du bâtiment
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Cône de vue à préserver

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :11 000
!-2 Plan de zonage
Nn
Ad
UMe
Nn
Ns
Nn
Nl
UMa
UMd1
UMp
UMd1
Nn
Nl
UMd1
Nl
UMd1
Nn
UMep
Nl
UMe
UMc
Nl
Ne
Ns

2. PROJET URBAIN SECTEUR JACQUES PRÉVERT



Les caractéristiques du site

Ce secteur d'environ 7,9 hectares se situe de part et d'autre de la rue du Cellier, dans le prolongement immédiat du centre bourg, sur un site de qualité paysagère remarquable au relief marqué. A proximité des équipements, commerces et services, il est desservi par une ligne de transport en commun en direction du Cellier. Le périmètre inclut des parcelles majoritairement de grande taille sur lesquelles sont parfois implantées des constructions de valeur patrimoniale, formant avec leurs parcs et jardins paysagés ou boisés des ensembles de qualité participant à l'ambiance du secteur.

Les objectifs d'aménagement

Les objectifs de la collectivité sur l'aménagement du secteur Jacques Prévert sont :

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

Justifications des modifications apportées

Au regard de l'avancement des études menées et afin de poursuivre les objectifs d'aménagement sur ce secteur, il convient de faire évoluer l'OAP "Jacques Prévert" qui encadre le développement urbain sur le centre-bourg.

Au regard des ambitions de la collectivité sur le secteur, il convient de faire évoluer les objectifs d'aménagement inscrits dans l'OAP. Il est proposé :

- d'inscrire un nouvel objectif : "Accompagner le renouvellement urbain d'une offre de services aux habitants actuels et futurs". La commune de Mauves-sur-Loire souhaite que le processus de renouvellement urbain sur le secteur puisse permettre l'implantation d'un équipement offrant des services aux habitants de la commune ainsi qu'aux nouvelles populations s'installant sur le secteur Jacques Prévert.

Il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP en intégrant les parcelles situées au sud/ouest du secteur Jacques Prévert. Il s'agit de parcelles situées au nord et à l'est de la rue du Clos du Moulin, à la limite de l'OAP centre-bourg. Dans le PLUm en vigueur, ces parcelles se localisent hors d'une OAP, et se situent entre l'OAP centre-bourg et l'OAP Jacques Prévert. Il est proposé d'intégrer ces parcelles dans l'OAP Jacques Prévert afin d'encadrer le renouvellement urbain à l'interface entre le centre-bourg et le secteur Jacques Prévert.

Par ailleurs, au regard de l'évolution des études menées, sur le secteur, il est proposé de modifier des principes d'aménagement de l'OAP :

- Au PLUm en vigueur, un ERMS est inscrit sur la parcelle AN182. A la suite de réflexions menées sur le secteur, l'ambition de la collectivité est de pouvoir y accueillir un équipement proposant des services aux habitants. Cette parcelle a été identifiée pour accueillir ce nouvel équipement, au regard de sa proximité du centre-bourg et du

pôle d'équipement existant. Il est proposé de créer un principe de secteur à vocation d'équipement sur cette parcelle. Par ailleurs, il est proposé de supprimer l'ERMS n°17, le projet étant abandonné.

- Il est proposé de créer un espace végétalisé sur la parcelle AN182, adossé au nouvel équipement public afin de permettre à terme aux habitants l'accès à l'espace vert existant contribuant à la qualité du cadre de vie et confortant la trame verte de la commune. Ainsi, il est proposé de créer un principe d'espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sur la parcelle AN182.
- Les opérations d'aménagement sur les îlots B et D ont été réalisées. Il est proposé de les identifier au schéma de l'OAP en les inscrivant comme "îlot réalisé". L'accès à l'îlot B étant également réalisé, il est proposé de supprimer le principe d'accès du schéma.
- La moitié sud de la parcelle AN167 est identifiée dans l'OAP comme un secteur à dominante d'habitat diversifiée, et un principe d'accès y est également inscrit pour desservir l'îlot. Cependant, ce secteur est composé d'un ensemble paysager comprenant notamment des arbres mâtures et de haute tige, contribuant à la qualité paysagère du site et confortant la trame verte du territoire. Il est donc proposé d'inscrire la moitié sud de la parcelle AN167 en "espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer" afin de préserver ce boisement de qualité.

Au regard des évolutions proposées sur l'OAP Jacques Prévert, il convient de modifier en cohérence la partie programmation et phasage. Il est proposé de :

- modifier la programmation de logements de l'îlot F en passant de 19 à 15 logements indicatifs (soit une modification de 2250 m² de SP à 1750m² de SP) au regard de la diminution du potentiel constructible lié à la protection du boisement sur la parcelle AN167.

Il est proposé de modifier le phasage du développement urbain à l'échelle du secteur Jacques Prévert au regard de la dureté foncière et de la capacité du tissu urbain à se renouveler. Ainsi, il est proposé :

- L'îlot H pourrait muter à moyen terme.
- Pour les autres îlots restant à réaliser A, C, E, F, G, il s'agit d'encadrer un potentiel renouvellement urbain à plus long terme.

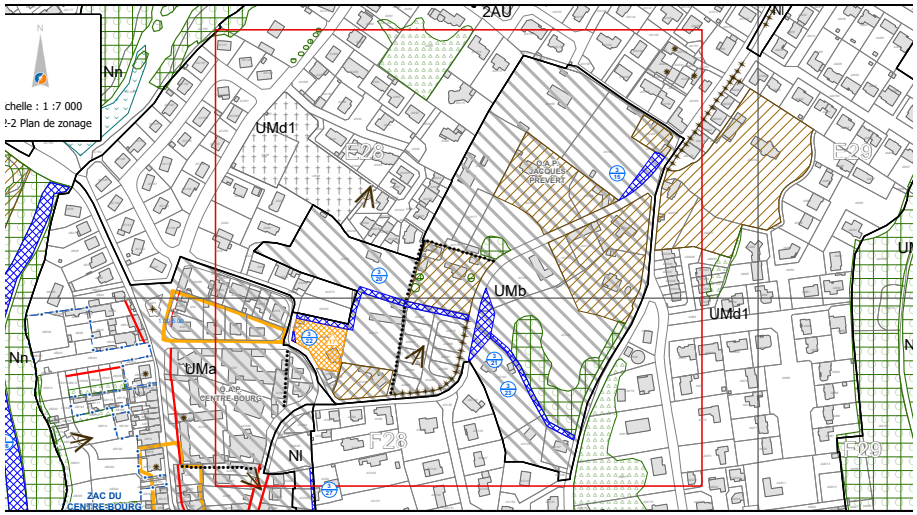
La programmation de logements sociaux étant encadrée par la programmation de l'OAP, il est proposé :

- de supprimer du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale les parcelles inscrites dans le périmètre de l'OAP.

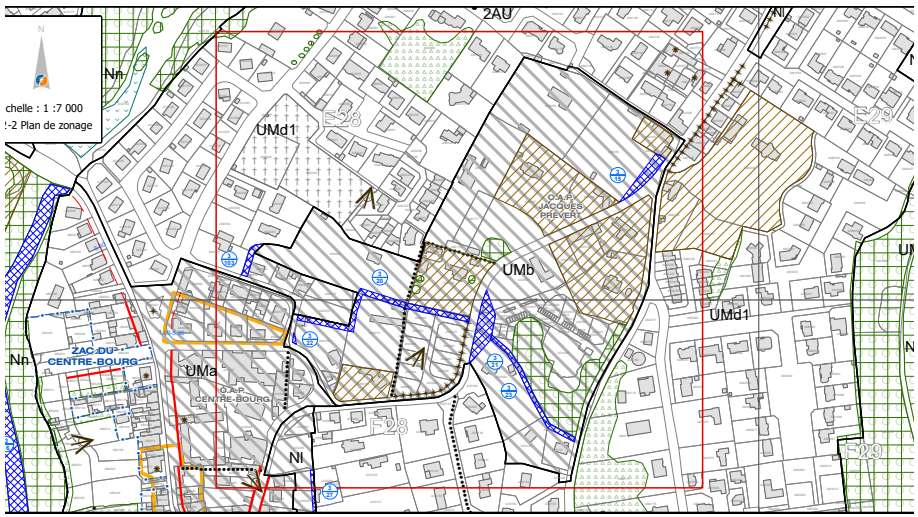
Par ailleurs, un principe de desserte à créer est inscrit dans l'OAP en vigueur sur la parcelle AN24 afin de permettre l'accès de l'îlot H. Pour assurer la réalisation de cette nouvelle voie, la collectivité souhaite acquérir ce foncier. Ainsi il est proposé :

- de créer l'emplacement réservé 3-103 sur la parcelle AN24 pour réalisation d'une voirie au bénéfice de Nantes Métropole.

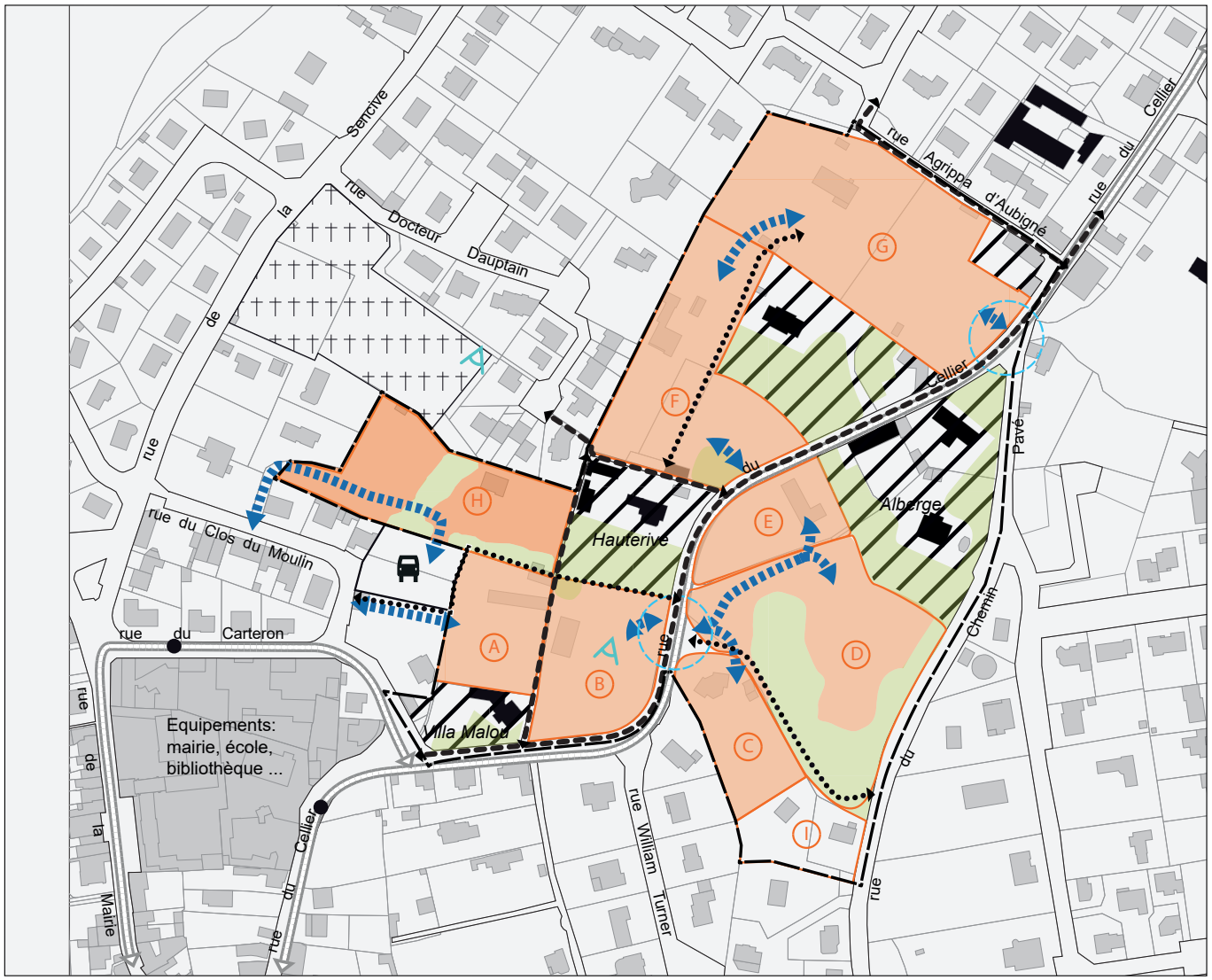
AVANT


chelle : 1 :7 000
!-2 Plan de zonage
2AU
Nn
UMd1
UMb
UMa
Nl
F28
F29
ZAC DU CENTRE-BOURG

APRÈS


chelle : 1 :7 000
!-2 Plan de zonage
2AU
Nn
UMd1
UMb
UMa
Nl
F28
F29
ZAC DU CENTRE-BOURG

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Liaisons douces existantes

Patrimoine à préserver

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifiée

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Cône de vue à préserver

0 100 m

APRÈS


Sencive
rue Docteur Dauptain
la
de
rue
rue Agrippa d'Aubigné
du Cellier
Cellier
Pavé
Chemin
du
Alberge
Hauterive
rue du Clos du Moulin
rue du Carteron
rue de la
Villa Malou
rue William
Equipements:
mairie, école,
bibliothèque ...
OAP Centre Bourg
A
B
C
D
E
F
G
H
I
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes
Patrimoine à préserver
Secteur de projet hors de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat div
Secteur d'habitat diversifié à do
de logements collectifs
Secteur à vocation équipement
Ilot réalisé
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION
ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGER
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer
Les formes urbaines et le rapport aux espa
Ensemble patrimonial à préserv
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENT
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver,
ou à créer
Cône de vue à préserver

3. PROJET URBAIN SECTEUR VERDIÈRE



Les caractéristiques du site

La zone d'activités de la Verdière s'étire entre la VM 723, « route de Paris », au Nord et l'avenue de Bretagne et la rue de le Verdière au Sud.
Elle accueille essentiellement des entreprises artisanales. La zone d'activités est bordée par des haies bocagères et des éléments végétalisés offrant une qualité paysagère à ses usagers et permettant de l'isoler du secteur d'habitat voisin. Elle offre un potentiel de développement pour les entreprises présentes sur le site et pour les futures entreprises qu'elle accueillera, notamment sur sa partie la plus à l'ouest où il est prévu de développer un village d'entreprises, et sur sa partie, plus ancienne à l'Est qui offre un potentiel de renouvellement urbain en intensification.

Les objectifs d'aménagement

Les objectifs de la collectivité sur l'aménagement du secteur de la Verdière sont :

- Organiser la mutation du secteur en renforçant sa vocation économique,
- Favoriser la requalification urbaine qualitative le long de la route de Paris, en créant un effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants ou à créer,
- Qualifier l'entrée vers le bourg au niveau du giratoire de la Croix,
- Favoriser les déplacements actifs dans le secteur, notamment au Sud de la zone d'activités vers le bourg et le Vallon,
- Favoriser la mutation en densification, dans un souci d'économie d'espace,
- Conforter les éléments paysagés intégrés à un aménagement de qualité préservant les habitations à proximité.

Justifications des modifications apportées

Au PLUm en vigueur, le développement urbain sur le secteur de la Verdière est encadré par une OAP (uniquement sur sa partie Ouest non bâtie). Au regard de l'avancement des études menées et afin de poursuivre les objectifs d'aménagement sur ce secteur, il convient de faire évoluer l'OAP.

Au regard des ambitions de la collectivité sur le secteur, il convient de faire évoluer les objectifs d'aménagement inscrits dans l'OAP. Il est proposé :

- de modifier l'objectif "conforter le parc d'activités existant" par "Organiser la mutation du secteur en renforçant sa vocation économique",
- de modifier l'objectif "Qualifier les abords de l'ancienne route de Paris (VM723) et l'entrée vers le bourg au niveau du giratoire de la Croix" par "Favoriser la requalification urbaine qualitative le long de la route de Paris, en créant un effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants ou à créer" et "Qualifier l'entrée vers le bourg au niveau du giratoire de la Croix",
- d'ajouter "Favoriser les déplacements actifs dans le secteur, notamment au Sud de la zone d'activités vers le Centre-Bourg et le Vallon " afin de conforter et développer les mobilités douces sur le territoire,
- d'ajouter "Favoriser la mutation en densification, dans un souci d'économie d'espace" afin d'optimiser les fonciers à vocation économique et de réduire l'artificialisation des sols.

Il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP en intégrant les parcelles déjà bâties situées à l'Est du secteur de la Verdière. Il s'agit d'un tissu urbain constitué à vocation économique, délimité à l'Est par une allée d'arbres mâtures. Cette zone économique présente un potentiel de renouvellement et de densification de l'activité économique. L'intégration de ces parcelles dans l'OAP permettra d'encadrer le renouvellement urbain.

Par ailleurs, au regard de l'évolution des études

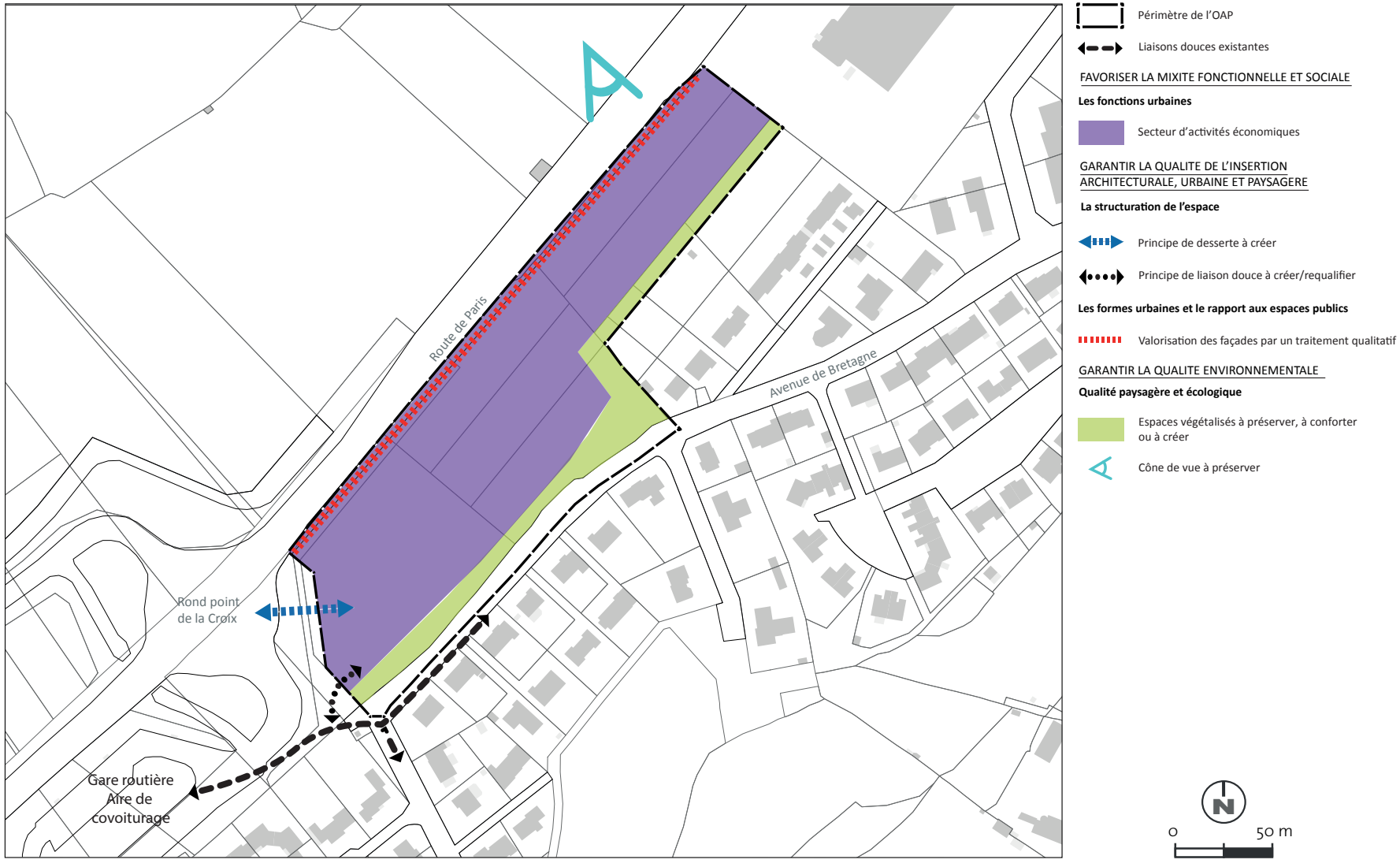
menées, sur le secteur, il est proposé de modifier des principes d'aménagement de l'OAP :

- il est souhaité de permettre l'implantation d'un bâtiment signal en émergence, à l'entrée Ouest du site à proximité du rond point de la Croix. Il est proposé de traduire cette intention dans l'OAP et d'étendre le principe de valorisation des façades par un traitement qualitatif au niveau du rond point afin de conforter l'ambition d'un effet vitrine à l'entrée de la zone.
- à proximité du rond point de la Croix, un foncier a été identifié pour accueillir un équipement public communal. Il est proposé d'inscrire un principe de secteur à vocation équipement communal à l'entrée de la zone de la Verdière.
- les études réalisées viennent préciser la desserte viaire au sein de la zone d'activité. Il est souhaité créer une voie de desserte interne est-ouest, pour la zone d'activités et l'équipement. Il est proposé de traduire ces réflexions dans l'OAP et de créer un principe de desserte à créer.
- L'accès au site de la Verdière est identifiée par le rond point de la Croix. Il est ainsi proposer de créer un principe d'accès dans l'OAP.
- Le rond point de la Croix constitue une porte d'entrée de la commune de Mauves-sur-Loire et l'accès de la zone d'activité de la Verdière. Afin d'améliorer les mobilités et contribuer à l'effet vitrine du secteur, il est proposé d'inscrire un principe de requalification du carrefour.
- les études réalisées précisent le maillage de liaisons douces sur la zone de la Verdière. Il est proposé de supprimer les principes inscrits dans l'OAP en vigueur pour créer de nouveaux principes de liaison douce à créer/requalifier rue de la Verdière.
- un cône de vue est inscrit sur la Route de Paris afin de préserver la vue vers le centre bourg. Les réflexions menées ont conclu que la vue depuis la Route de Paris vers le centre-bourg ne présentait pas d'intérêt au regard de la topographie du site et du tissu urbain déjà constitué. Il est proposé de supprimer le cône de vue.
- sur les nouvelles parcelles à l'Est intégrées à l'OAP, il est proposé d'inscrire un principe de secteur d'activités économiques afin de conforter la vocation économique cette zone et d'étendre le principe de valorisation des façades par un traitement qualitatif le long de la Route de Paris afin de favoriser la requalification urbaine qualitative le long de cet axe.
- l'allée d'arbres à l'est de la zone d'activité se compose d'arbres mâtures contribuer à la trame verte de la commune ainsi qu'à la qualité paysagère du site. Il est proposé d'y inscrire un principe de continuité paysagère sur cette allée afin de la préserver.

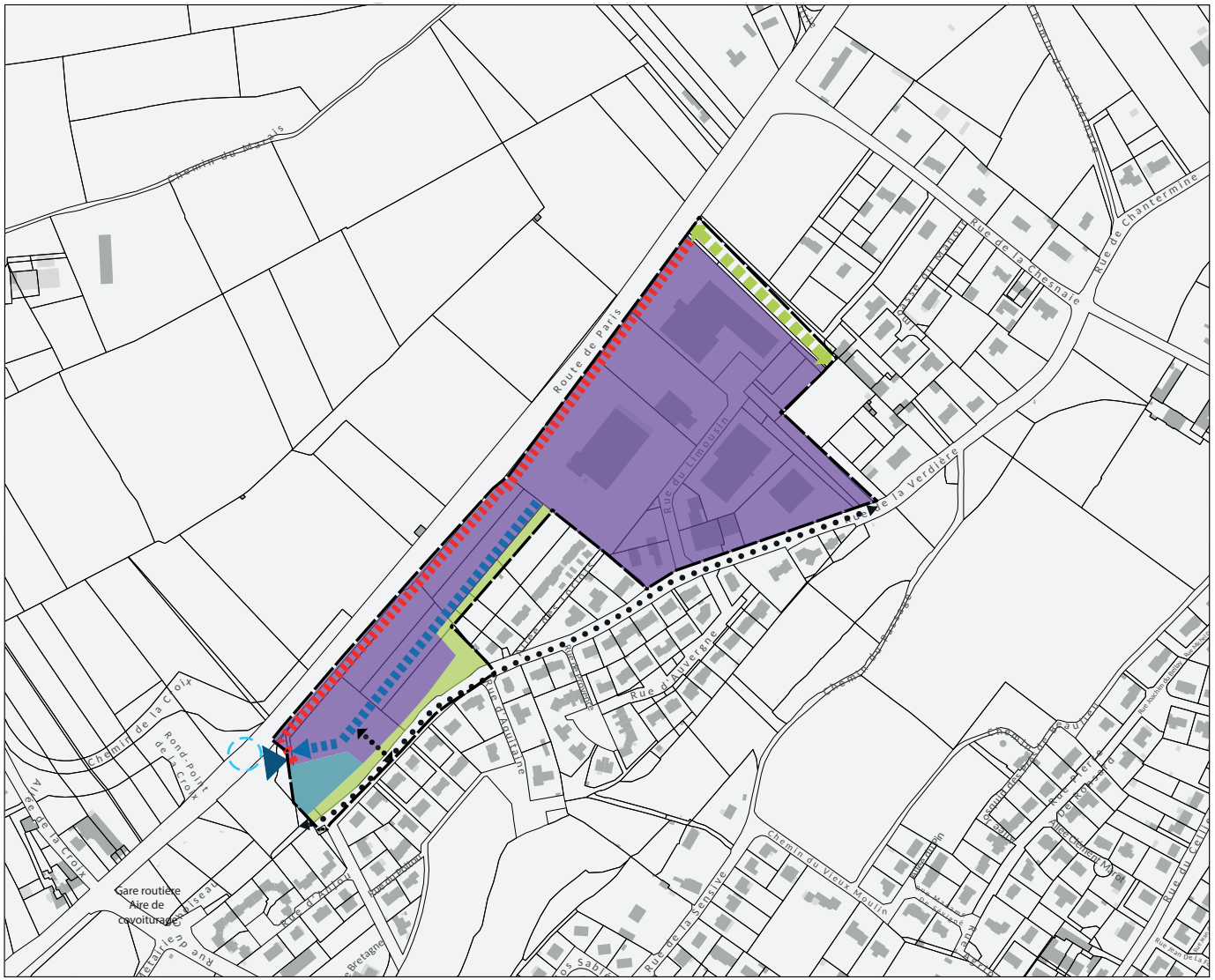
Au regard des évolutions proposées sur l'OAP Verdière, il convient de modifier en cohérence la partie programmation et phasage. Il est proposé de :

- d'ajouter à la programmation la réalisation d'un équipement communal.

AVANT


Route de Paris
Avenue de Bretagne
Rond point
de la Croix
Gare routière
Aire de
covoiturage
Périmètre de l'OAP
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'activités économiques
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Cône de vue à préserver
N
0
50 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

Secteur à vocation équipement communal

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe d'accès à traiter

Carrefour à requalifier / créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

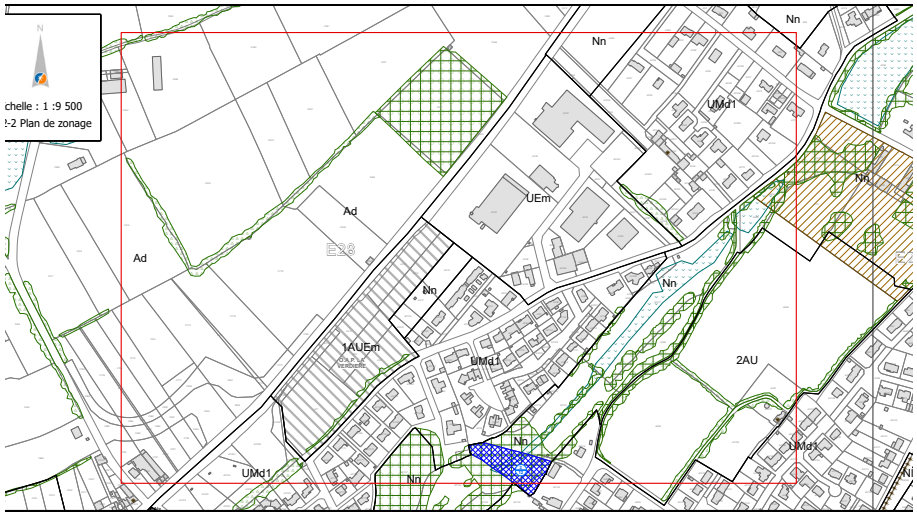
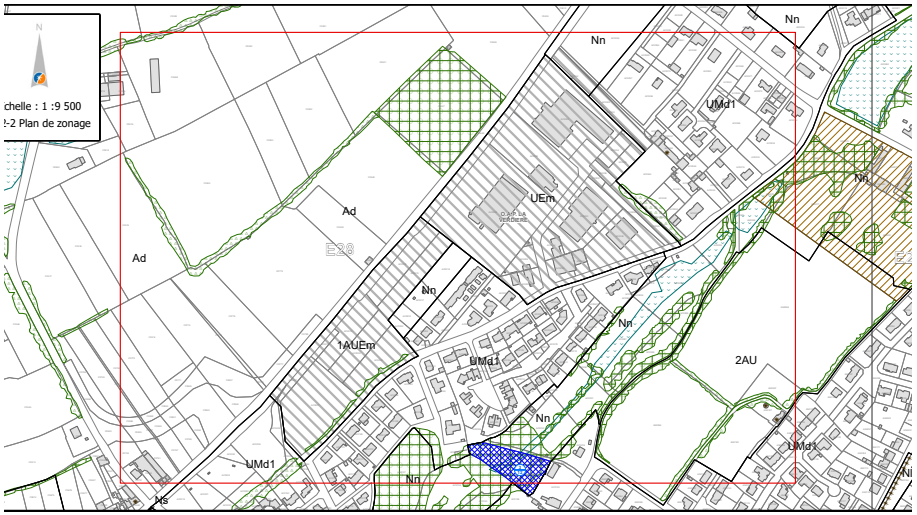
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

N

0 50 m

AVANT	APRÈS
	

4. CRÉATION D'UN RECUL RUE DU CHOISEAU ET MODIFICATION LA LIGNE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE



La rue du Choiseau marque l'entrée Nord du Centre-Bourg de Mauves-sur-Loire. Composée de maisons pavillonnaires, la partie Ouest de la rue est inscrite au PLUm en vigueur en sous secteur UMa. Ce sous secteur correspond aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir caractérisées par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité. Ce sous secteur traduit la volonté de la collectivité que le tissu pavillonnaire puisse se densifier en cohérence avec sa proximité du Centre-Bourg.

Par ailleurs, l'une des règles d'implantation dans le sous secteur UMa impose un positionnement des constructions nouvelles à l'alignement sur l'espace public. Cependant, la rue du Choiseau marquant l'entrée de la ville, il est souhaité que les constructions nouvelles se positionnent en recul de l'espace public afin d'une part, permettre une végétalisation du frontage des nouvelles constructions, participant à la qualité paysagère et du cadre de vie, et d'autre part, offrant une plus grande envergure à l'espace séparant les façades des bâtiments de part et d'autre de la rue du Choiseau.

Ainsi, il est proposé :

- de créer un recul de 5m de l'espace public du n°1 au n°13 de la rue du Choiseau sur la partie Ouest.

Par ailleurs, une ligne d'implantation obligatoire est inscrite au PLUm en vigueur place du Général de Gaulle, dans le prolongement du recul proposé précédemment. Le souhait de la collectivité est d'imposer une implantation des nouvelles constructions sur la partie Ouest de la place du Général de Gaulle (parcelles AB43, AB44 et AB167) afin de mettre en valeur les vues vers le patrimoine bâti situé sur la parcelle AB55, en face de la mairie.

Ainsi il est proposé de :

- de modifier le linéaire d'implantation obligatoire situé rue du Choiseau sur les parcelles AB43, AB44 et AB167 en reculant la ligne d'implantation obligatoire progressivement de l'espace public vers la parcelle AB55.

5. CRÉATION DE PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES

Le PADD entend “garantir la mobilité pour tous, pour accéder à l'emploi, aux commerces, aux services, à la formation, à la culture et aux loisirs” et “organiser les déplacements dans une métropole apaisée”. En application de ces orientations, afin de préserver l'avenir et de permettre l'enrichissement du maillage dédié aux modes actifs, il est proposé d’inscrire au PLUm sur le territoire de Mauves-sur-Loire des principes de liaison modes actifs.

Secteur Gare

Le secteur de la Gare s'est développé en extension du port avec l'arrivée de la gare. Le quartier se compose de grandes avenues bordées d'arbres, d’un restaurant, d'espaces verts, d’une épicerie et de maisons d'habitations. Les vastes terrains situés à l'ouest de la gare ont permis l'installation d'équipements sportifs.

- il est proposé de créer un principe de liaison modes actifs sur un axe Est/Ouest permettant de relier les équipements sportifs à l'Ouest jusqu'au Champ de Foire à l'Est, en passant par la plaine de loisirs du Pré aux Oies. L’objectif est de faciliter l'accès à ces différents équipements publics en proposant un cheminement dédié aux modes actifs. L'ambition est de créer un nouveau cheminement préservant au maximum le patrimoine végétal existant.
- il est également proposé de créer un principe de liaison modes actifs selon un axe Nord/Sud dans la continuité de la rue William Turner. Cette rue constitue un axe important permettant une liaison entre le Nord et le Sud du Centre-Bourg en évitant le passage par la rue de la Côte Saint-Denis et le chemin Pavé. Cette rue permet notamment un accès aisé pour les habitants du Nord de la commune vers le secteur de la gare, à pieds ou à vélo.

Secteur rue de la Prime

Le secteur de la rue de la Prime est un secteur pavillonnaire au Sud de la ZAC Pontereau-Piletière. Ce secteur pavillonnaire se caractérise notamment par la présence de grands fonciers qui se divisent pour former de petits lotissements.

- Il est proposé de créer un principe de liaison modes actifs dans la continuité d’un futur lotissement situé entre la rue de la Prime et le chemin du Clos Roland afin d'assurer un maillage piétons et vélos vers les secteurs pavillonnaires limitrophes.

Secteur ZAC Pontereau Piletière

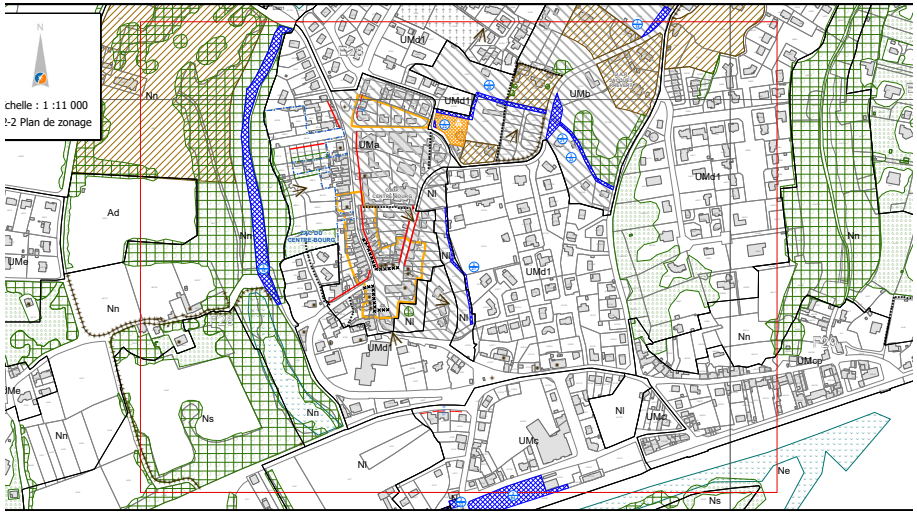
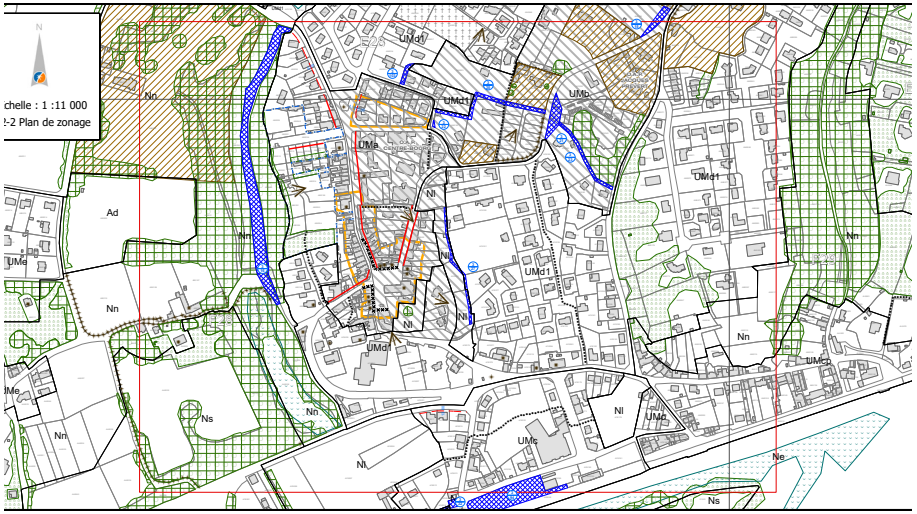
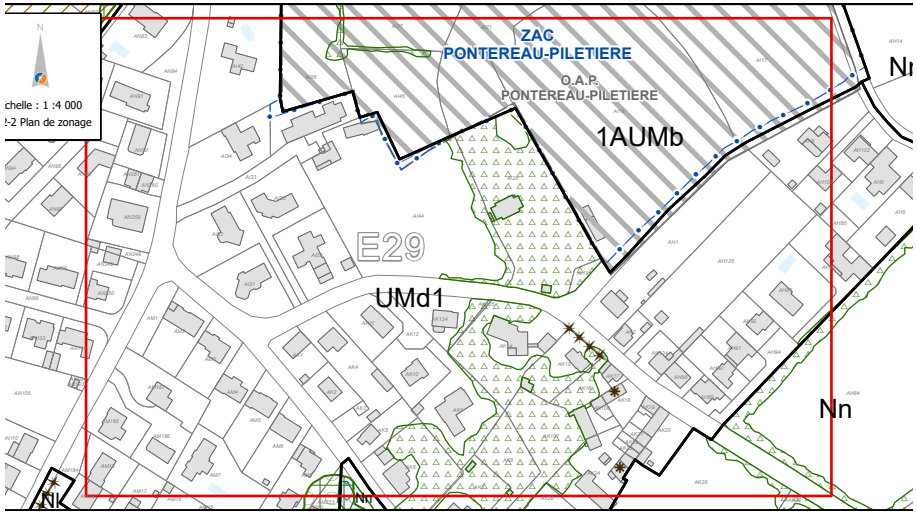
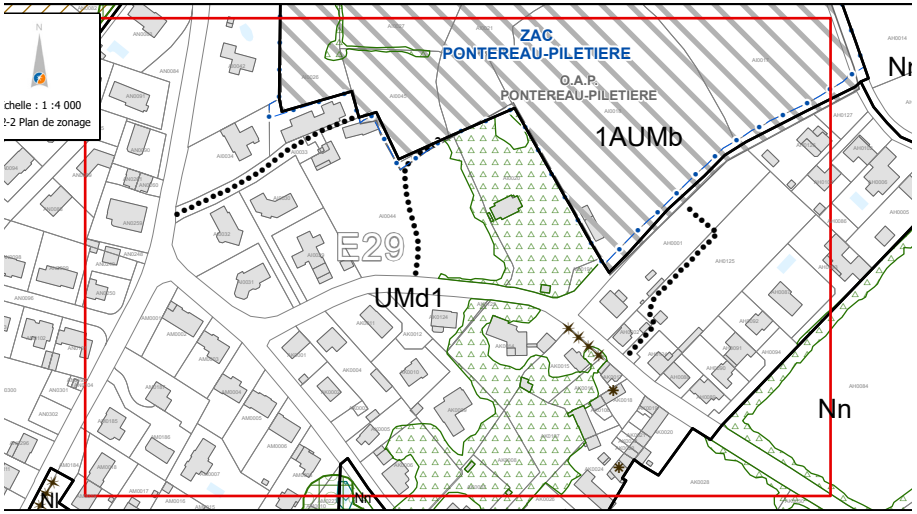
La ZAC Pontereau Piletière se situe au Nord-Est du bourg de Mauves-sur-Loire. L'un des objectifs de cette opération d'aménagement est de créer un maillage de liaisons modes actifs permettant de relier le futur quartier aux secteurs résidentiels voisins, aux arrêts de transport en commun et au centre-bourg de Mauves-sur-Loire. Afin de ne pas obérer la réalisation du maillage de liaisons douces vers le bourg de la commune, il est proposé :

- de créer un principe de liaison modes actifs entre le Sud de la ZAC (secteur Piletière) et la rue de la Prime, ainsi que le long du chemin du Petit Plessis.

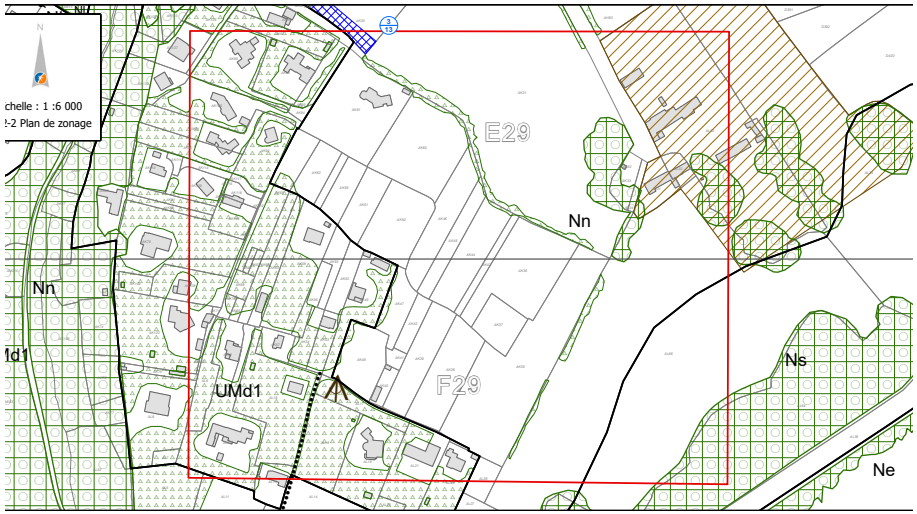
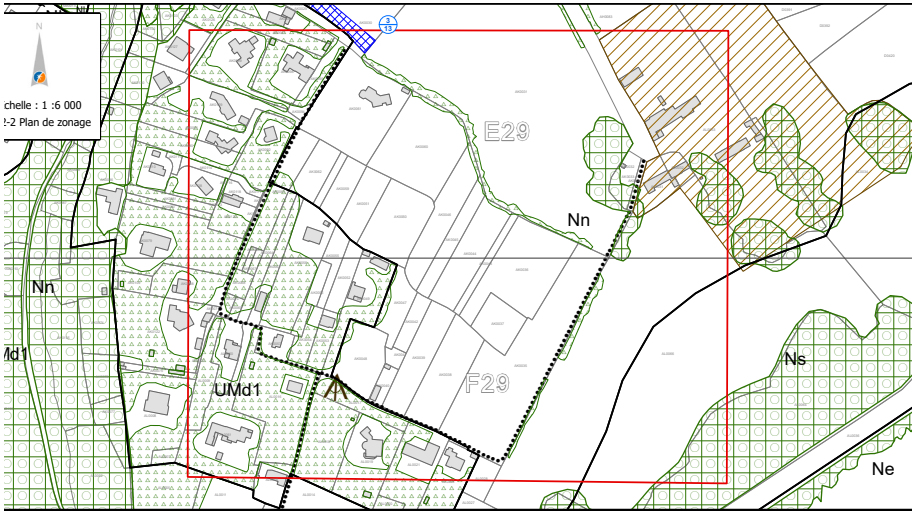
Secteur Saint-Clément

Le secteur Saint-Clément est un quartier pavillonnaire situé au nord du quartier du port de Mauves-sur-Loire. Il se compose de cheminements piétons permettant des mobilités entre le Sud avec la gare et les équipements publics et le Nord, composé d'habitations. Afin de conforter et maintenir ce maillage, il est proposé :

- de créer des principes de liaison modes actifs sur l’ensemble du quartier Saint-Clément.

AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :11 000
-2 Plan de zonage
chelle : 1 :4 000
-2 Plan de zonage
ZAC
PONTEREAU-PILETIERE
O.A.P.
PONTEREAU-PILETIERE
1AUMb
E29
UMd1
Nn
Nl
Ns
Ne

AVANT	APRÈS
	

6. CRÉATION D'UN STECAL ACL2 - SECTEUR ROUTE SAINT-MARS-DU-DÉSERT / PILIERS



Afin de prendre en compte la situation d'ancrage, depuis de nombreuses années, d'une famille de voyageurs implantée sur la parcelle ZA110 en secteur Agricole durable (Ad), il est proposé :

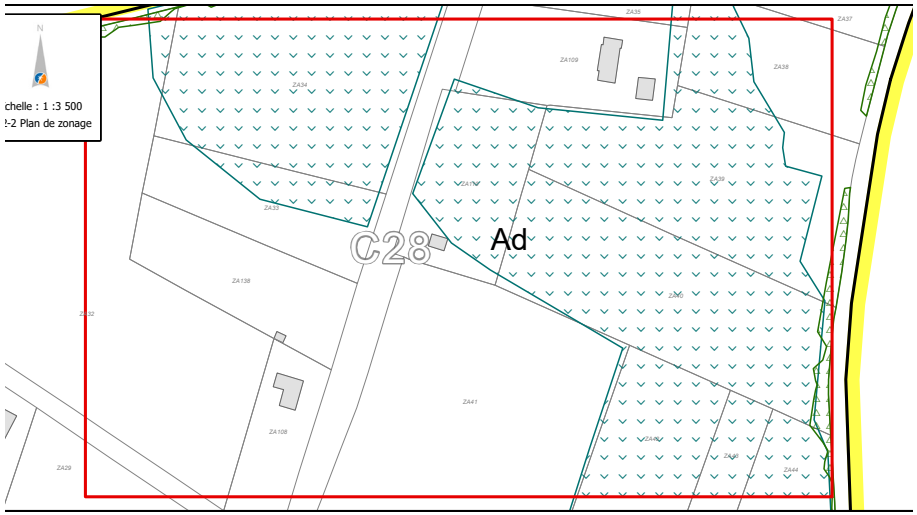
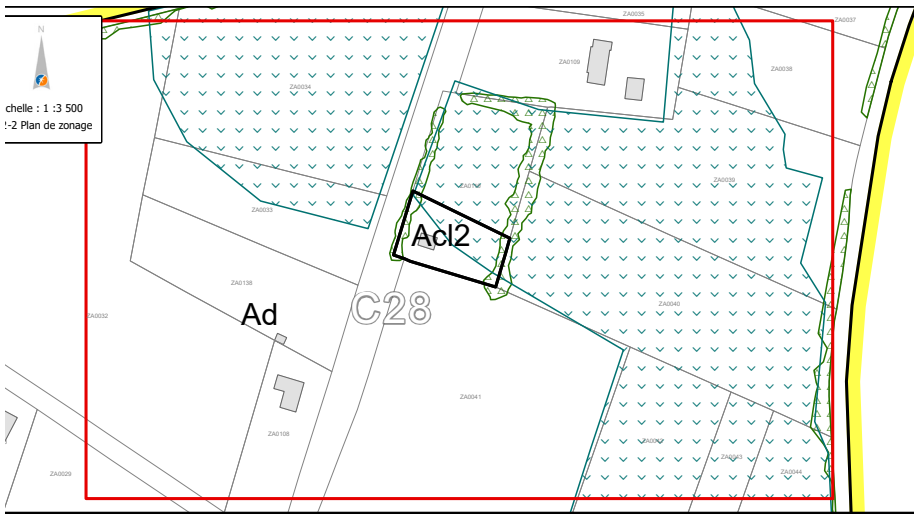
- de créer un STECAL Acl2 destiné aux terrains familiaux, sur la parcelle ZA110 sur une surface totale d'environ 700 m² au Sud de la parcelle en dehors de la zone humide identifiée.

Cette parcelle se localise au Nord de la commune de Mauves-sur-Loire, au niveau du 5548 Route de Saint-Mars-du-Désert.

La constructibilité sera donc limitée, puisque dans le périmètre, seront permis : la constructibilité limitée à 50 m2 maximum d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m2 de surface de plancher ainsi que le stationnement pendant plus de 3 mois de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Afin de préserver la qualité paysagère et environnementale du site, il est proposé :

- de créer un espace paysager à protéger (EPP) afin de préserver les haies idendifiées autour de la nouvelle Acl2.

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :3 500
!-2 Plan de zonage
C28
Ad

chelle : 1 :3 500
!-2 Plan de zonage
Acl2
Ad
C28

7. AJOUT ET AJUSTEMENT DES PROTECTIONS PATRIMONIALES

Un certain nombre d'éléments du patrimoine sur le territoire de Mauves-sur-Loire demande à être redynamisé et donc pérennisé via la possibilité de changer leur destination. Il est proposé l'ajout d'un élément patrimonial supplémentaire au règlement graphique du PLUm :

- un bâtiment en pierres appartenant à un ancien corps de ferme présentant un intérêt architectural et patrimonial sur la parcelle A773. Ce bâtiment témoigne d'un mode constructif lié à un usage agricole avec une porte d'envergure marquant l'entrée de la grange. Les murs en pierres de qualité témoignent de l'époque de cette construction, patrimoine rural de Mauves-sur-Loire.

Il est proposé d'identifier ce bâtiment en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination, considérant qu'il s'agit bien d'une construction qui possède des qualités architecturales et/ou patrimoniales, témoins d'une époque, d'usages ou procédés constructifs spécifiques. Il est donc bien reconnu comme partie intégrante du patrimoine local pour lequel la possibilité de changer de destination peut favoriser leur préservation à travers la rénovation et l'entretien des constructions.

Au PLUm en vigueur, il est également inscrit à l'annexe du règlement graphique la protection d'un moulin sur la parcelle AN127. Au règlement graphique, l'étoile patrimoniale est uniquement inscrite sur le bâtiment limitrophe et associé au moulin. Cependant, le moulin n'est pas identifié en tant que tel au règlement graphique du PLUm. Il s'agit d'une erreur graphique qu'il convient de corriger. Ainsi il est proposé :

- de créer une étoile patrimoine bâti sur le moulin localisé sur la parcelle AN127.

8. MODIFICATION DE ZONAGE UMD1 VERS NN SECTEUR CHEMIN DE LA MARE AU BOUILLON



Les caractéristiques du site

Le chemin de la Mare aux Bouillons se localise dans le secteur pavillonnaire du Pontereau à l'Est de la commune de Mauves-sur-Loire. Ce chemin, qui s'est densifié ces dernières années, mène vers le Sud de la commune et prend la forme d'un chemin rural au travers de prairies naturelles. En second rideau du chemin de la Mare aux Bouillons se localise la parcelle AH23, actuellement occupée par une pairie naturelle. Cette prairie s'intègre dans le grand paysage des « Marches nantaises » et se localise à proximité du bassin versant de la Loire, aux forts enjeux environnementaux et paysagers. La parcelle AH23 s'intègre dans le complexe bocager de Mauves-sur-Loire composé de haies, prairies et mares. Aujourd'hui, une zone constructible d'environ 4000 m² se situe le long de ce chemin. Ce dernier n'est, aujourd'hui, pas adapté à desservir un potentiel projet d'une dizaine de logements supplémentaires, de par sa largeur et sa configuration. Il est ainsi proposé de réduire cette zone constructible.

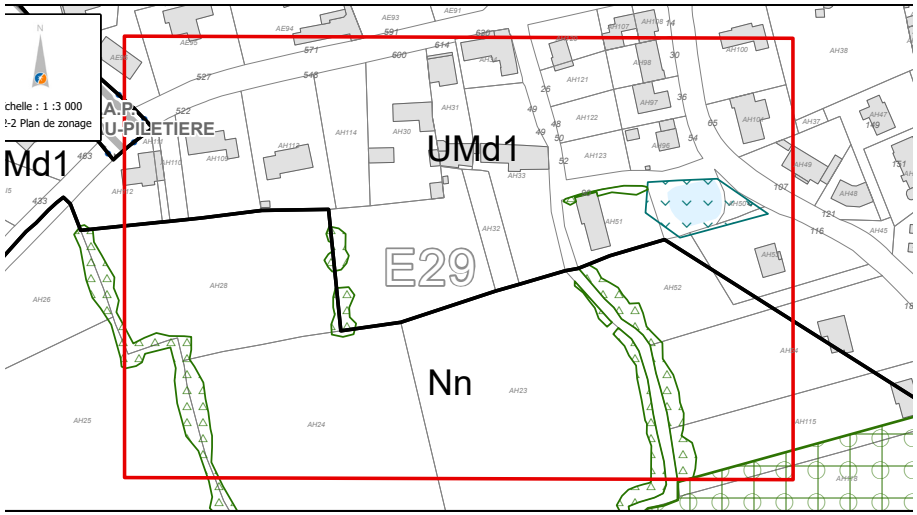
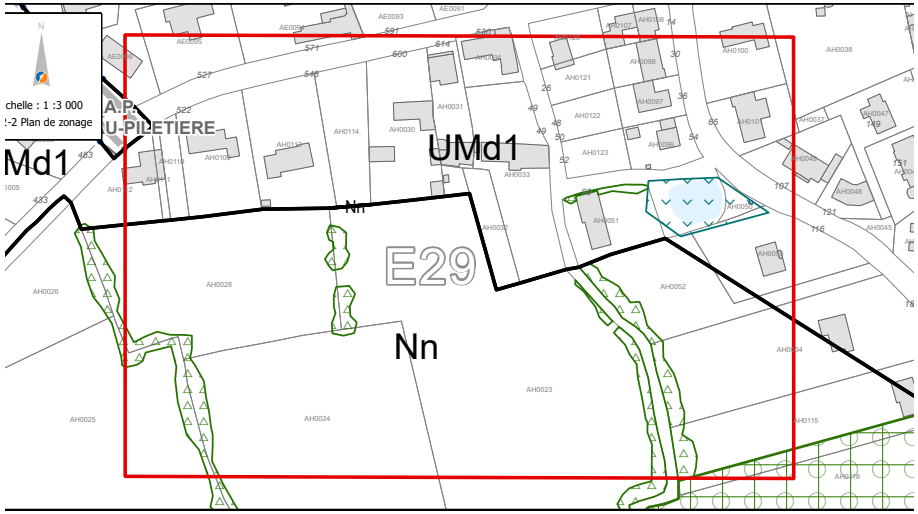
Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur cette parcelle est de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels au sein d'un secteur présentant de forts enjeux paysagers et environnementaux.

Justifications des modifications apportées

Ce secteur forme un complexe bocager composé de haies, prairies et mares, que le zonage Nn vise à favoriser. Pour ces raisons, il est proposé de :

- modifier le zonage UMd1 vers Nn sur la parcelle AH23.

AVANT	APRÈS
	

NANTES

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1 - PROJETS URBAINS..... 583

1. PROJET URBAIN ROUTE DE RENNES 574
2. PROJET URBAIN ILE DE NANTES 576
3. PROJET URBAIN BAS CHANTENAY.....588
4. PROJET URBAIN NANTES NORD 593
5. PROJET URBAIN HALVÊQUE BEAUJOIRE RANZAY.....600
6. PROJET URBAIN ERDRE PORTERIE 611
7. PROJET URBAIN CHANTRERIE 617
8. PROJET URBAIN MADELEINE CHAMPS DE MARS.....621
9. PROJET URBAIN BOTTIÈRE PIN SEC.....626
10. PROJET URBAIN DOULON GOHARDS 630
11. PROJET URBAIN ROUTE DE VANNES.....637
12. PROJET URBAIN BOTTIÈRE CHÊNAIE.....642

2 - MODIFICATIONS GROUPEES..... .643

1. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR PORT DURAND.....644
2. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR MICHAUDIERE 646
3. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR PILOTIERE.....648
4. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR 34/36 ROUTE DE CLISSON.....650
5. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR PERVERIE LAURIOL II 653
6. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BERLIOZ-PATOUILLERIE-LONCHAMP.....656
7. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BOURDONNIERES.....658
8. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR CHEMIN DE LA CENSIVE DU TERTRE 661
9. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BARBERIE 663
10. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR DALBY 665
11. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ERAUDIERE 671
12. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR GILARDERIE 675
13. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR GRAND BLOTTEREAU 678
14. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR JEAN POULAIN 680
15. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR LAURIOL 683
16. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR LION D'OR 688
17. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR MOUTONNERIE 692
18. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR PAGEOT 696
19. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ROND POINT DE RENNES 699
20. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ROUTE DE SAINTE LUCE.....702
21. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR TERTRE 704
22. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ZOLA 708
23. MODIFICATIONS LIÉES AU AU SECTEUR BÂTONNIER CHOLET.....711
24. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR JEAN GROS.....713

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 715

1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) FRESCHE BLANC 716
2. CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) MAURICE CHEVALIER.....717
3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) LEDRU ROLLIN 720
4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)ROMANET.....723
5. CREATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ALLENDE 726

6. SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DESAIX 729

4- HAUTEUR EPANNELAGE 723

MODIFICATIONS LIÉES À LA HAUTEUR / L'ÉPANNELAGE 733

5 - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITÉE..... 734

MODIFICATIONS LIÉES AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE (STECAL).....735

6 - COMMERCE ET ACTIVITES.....738

MODIFICATIONS LIÉES À LA THÉMATIQUE COMMERCE ET ACTIVITÉS 739

7 - ACCESSIBILITE DES ESPACES VERTS.....742

MODIFICATIONS LIÉES À L'ACCESSIBILITE DES ESPACES VERTS.....743

8 - EMPLACEMENTS RESERVES.....746

MODIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 747

9 - ELEMENTS PAYSAGERS.....751

MODIFICATIONS LIÉES À LA CRÉATION OU L'AJUSTEMENT D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS 752

10 - MARGES DE RECUL.....771

MODIFICATIONS LIÉES AUX MARGES DE RECUL ET IMPLANTATIONS OBLIGATOIRES 772

11 - PATRIMOINE.....775

MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE.....776

12 - MIXITE SOCIALE.....779

MODIFICATIONS LIÉES A LA MIXITE SOCIALE 780

1

PROJETS URBAINS

1. PROJET URBAIN ROUTE DE RENNES



Les caractéristiques du projet urbain

La route de Rennes est un axe majeur de l'agglomération allant du secteur Cardo au Pont du Cens et traversant des tissus divers. L'objectif est d'accompagner le renouvellement urbain de cet axe afin de rechercher des formes urbaines plus intégrées, de lutter contre le continuum urbain et les constructions monolithiques, de travailler sur des projets urbains plus qualitatifs tout en prenant en compte les enjeux en termes de déplacements et d'espaces publics.

Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements et d'évolution, dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 32).

Justifications des modifications apportées

Dans le secteur du Pont du Cens, afin de permettre la réalisation de l'OAP :

- **l'épannelage est modifié à la hausse**

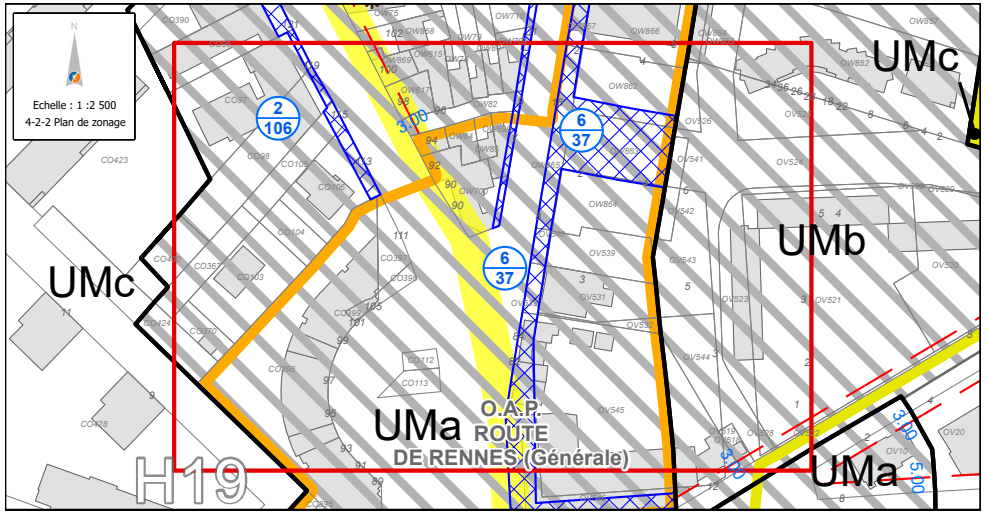
- de R+3+C à R+6+C du 260 au 270 du boulevard Robert Schuman, en proue du projet de constructions
- de R+3+C à R+5+C, aux 254 et 256 du boulevard, en continuité avec la hauteur réglementaire du reste du secteur.

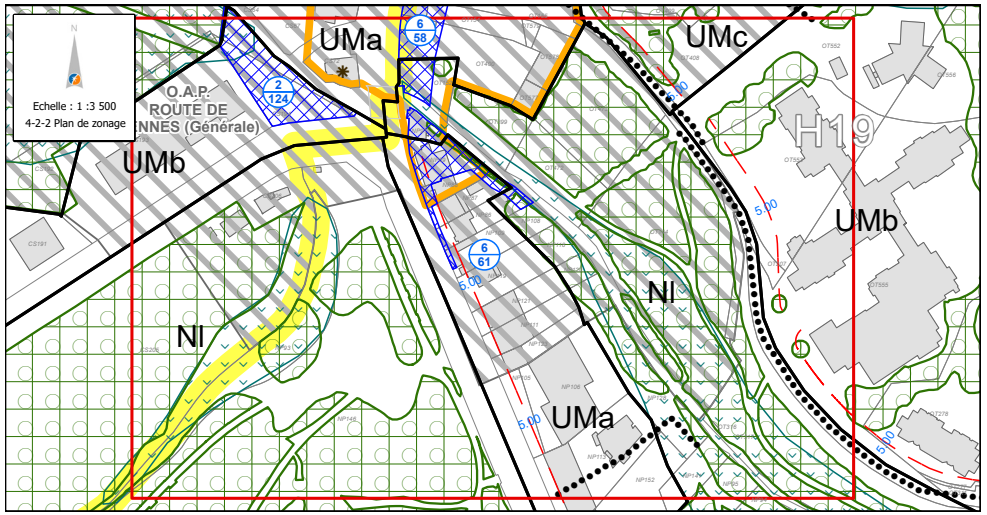
- En accompagnement de l'insertion des construction avec l'aménagement de l'espace public, **l'emplacement réservé n°6-61 est légèrement diminué** sur la parcelle NP89.

Sur le secteur Bout des Pavés :

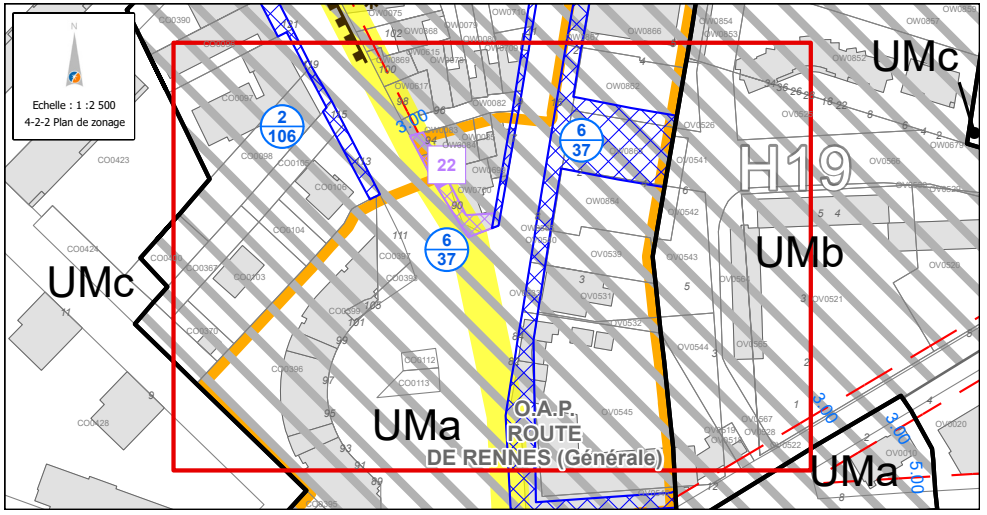
- **un emplacement réservé flottant n°22 est créé** pour élargissement de l'espace public sur les parcelles OW0083 et OW0700.
- **une séquence urbaine de type 1 est créée** du 102 au 106 route de Rennes afin de préserver trois maisons alignées qui présentent une qualité patrimoniale.

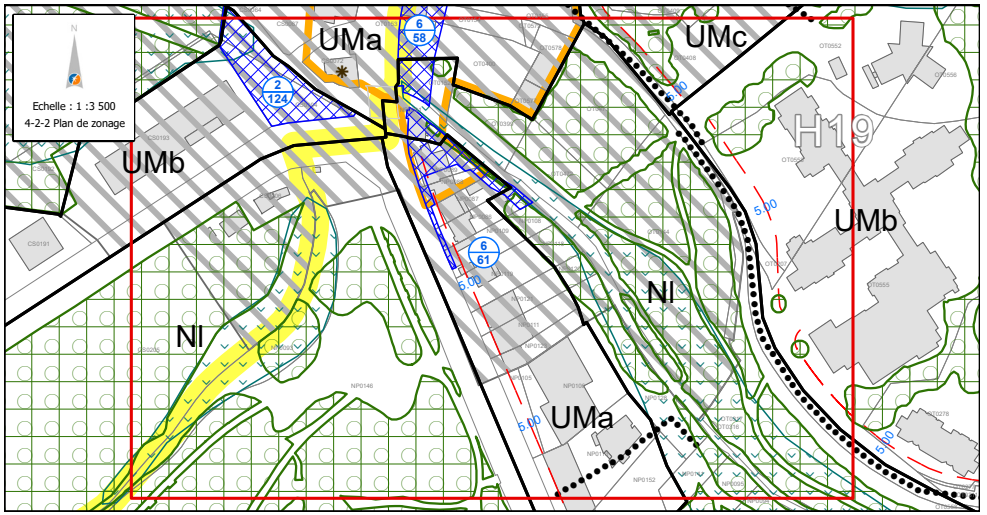
AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMb
UMa
UMc
UMa
O.A.P.
ROUTE
DE RENNES (Générale)
H19

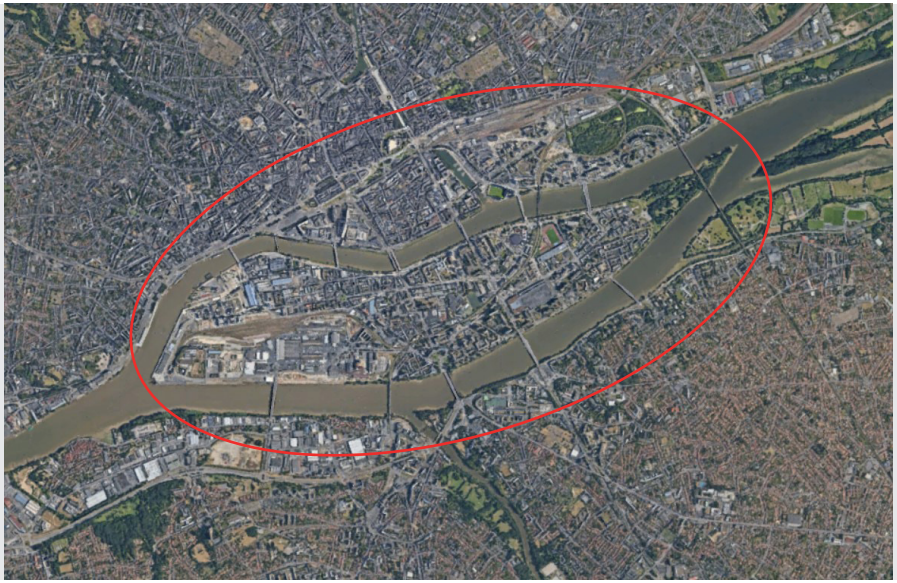

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMc
O.A.P.
ROUTE DE
NNES (Générale)
UMb
H19
UMb
Nl
Nl
UMa

APRÈS


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
H19
UMb
UMc
UMa
O.A.P.
ROUTE
DE RENNES (Générale)
UMa


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMc
H19
UMb
UMb
Nl
Nl
UMa

2. PROJET URBAIN ILE DE NANTES



Les caractéristiques du projet urbain

L'île de Nantes est un territoire composite de 337 hectares et 12 km de rives, situé au fond de l'Estuaire de la Loire et au centre de la métropole nantaise. Ce territoire fait l'objet d'un grand projet urbain initié depuis le début des années 2000. L'objectif est de consolider la position de centralité métropolitaine de l'île de Nantes et d'accompagner et encadrer l'émergence d'un nouveau quartier structurant sur 80 ha au sud-ouest de l'île. Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques et orientations d'aménagement et de programmation doivent évoluer dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 46).

La justification des modifications apportées

MODIFICATIONS LIÉES À LA THÉMATIQUE COMMERCE

Au sein de l'OAP Commerce, **deux nouveaux secteurs de polarité émergente sont ajoutés en lieu et place du secteur "sud-ouest/marchandise"** : « Simone Veil » et « Nouveau quartier République ». Ces secteurs ont vocation, à termes, à devenir des polarités commerciales dans ce quartier en profonde mutation.
Les **orientations d'aménagement de l'OAP Commerce sur l'île de Nantes sont modifiées et précisées** en conséquence.

MODIFICATION DES HAUTEURS

Afin de permettre la mise en œuvre du projet sur l'îlot B de l'OAP Viviani Tardieu, et le maintien du parking existant en rez-de-chaussée, il est proposé

- de **modifier les hauteurs de référence 18 à 21 mètres** sur le secteur.

Afin de préserver la séquence urbaine d'intérêt patrimonial et l'aspect de faubourg sur le secteur, il est proposé

- d'**abaisser de 15 à 9 mètres,** la hauteur métrique de référence sur les parcelles à l'angle de la rue Soeur Emmanuelle.

AJOUT DE PÉRIMÈTRES LOGISTIQUES

Afin de développer les projets de logistique dits "du dernier kilomètre", il est proposé d'**ajouter des périmètres logistiques** sur les secteurs Martyrs Nantais de la Résistance (au niveau de l'OAP), et sur le secteur Prairie aux Ducs.

MODIFICATION DE L'OAP D'AMÉNAGEMENT SUD OUEST

En cohérence avec l'évolution de la norme stationnement en centralité nantaise, **la norme de stationnement fixée au sein de l'OAP est abaissée à 0,3 place** de stationnement par logement.

Concernant la norme de **stationnement pour le commerce, en cohérence avec l'évolution du règlement écrit du PLUm, en dessous de 1000m² de surface de plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée**.
Deux autres précisions sont apportées dans l'OAP : **la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants pourra être autorisée. Par ailleurs, les locaux de logistique urbaine sont autorisés sur le périmètre de l'OAP**.

MODIFICATION DE L'OAP VICTOR HUGO

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP, **la programmation de l'OAP est précisée** . Désormais, l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 9 000m², répartie en deux îlots.

Pour l'îlot A, il est fixée une surface de plancher entre 5 000 et 5500m². Pour l'îlot B, il est fixé une surface de plancher entre 3500 et 4000m².
Le schéma de l'OAP est modifié afin de faire apparaître les périmètres de chaque îlot.

MODIFICATION DE L'OAP GUSTAVE ROCH/VICTOR HUGO

La programmation de l'OAP évolue : la surface de plancher dédiée aux activités est abaissée de 20 à 10 % minimum, au profit de la création de logements.
Par ailleurs, **le schéma de l'OAP est modifié** : des perméabilités visuelles, en direction de l'école voisine ne sont pas pertinentes et sont donc supprimées.

MODIFICATION DE L'OAP VIVIANI TARDIEU

Afin de favoriser davantage le scénario d'une réhabilitation de la Maison de l'Administration Nouvelle (MAN), porté par la collectivité, **les principes d'aménagement et la programmation de l'îlot C sont précisés**. L'objectif est bien une réhabilitation du bâtiment existant, dans une optique d'économie des matériaux. En cas de réhabilitation, une surrélévation par rapport à l'existant sera autorisée. Le projet, au total, pourra développer un maximum de 28 000m². de surface de plancher dont un minimum de 20% de logements. L'hypothèse d'un scénario de démolition – reconstruction n'est que secondaire, et devra faire l'objet d'échanges avec la collectivité. Le projet développera dans ce cas un maximum de 25 000m² de surface plancher dont un minimum de 50 % de logements.

Sur l'îlot B, les objectifs de programmation sont également précisés. L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 7500m². L'ilot B sera mixte : bureaux et/ou activités et habitations.
Il devra comprendre une part minimal de 25 % à destination d'habitation. La part de surface de plancher dédiée à l'habitation devra comprendre 25 % de logements sociaux et 25 % de logements en accession abordable. La réalisation de ces obligations se fera préférentiellement sous forme de logements familiaux.

MODIFICATION DE L'OAP MARTYRS NANTAIS DE LA RÉSISTANCE

Afin de répondre aux objectifs de production de logements, la programmation de l'OAP concernant l'îlot B est précisée : il s'agit de prévoir 45% de surface de plancher dédiée aux logements familiaux.

De plus, au vue de l'impossibilité technique de réhabilitation des halles situées à l'est du site, le hachurage "ensemble patrimonial à mettre en valeur" est retiré. La partie écrite de l'OAP est mise à jour en ce sens.

Enfin, en cohérence avec l'**ajout d'un périmètre logistique du dernier km**, les principes d'aménagement de l'OAP en faveur de la mixité fonctionnelle sont précisés. Ceux ci font désormais référence aux entrepôts permettant la logistique du dernier kilomètre.
En cohérence avec le texte de l'OAP, le schéma est également modifié. Les principes de desserte principale (voiture) évoluent vers des principes de liaisons modes actifs.

MODIFICATION DE L'OAP PIERRE LANDAIS
Le schéma de l'OAP est modifié afin de permettre la création d'un principe de liaison douce à l'est de l'OAP, en lieu et place du principe de desserte (voiture) initialement envisagé.

SUPPRESSION DE DEUX OAP

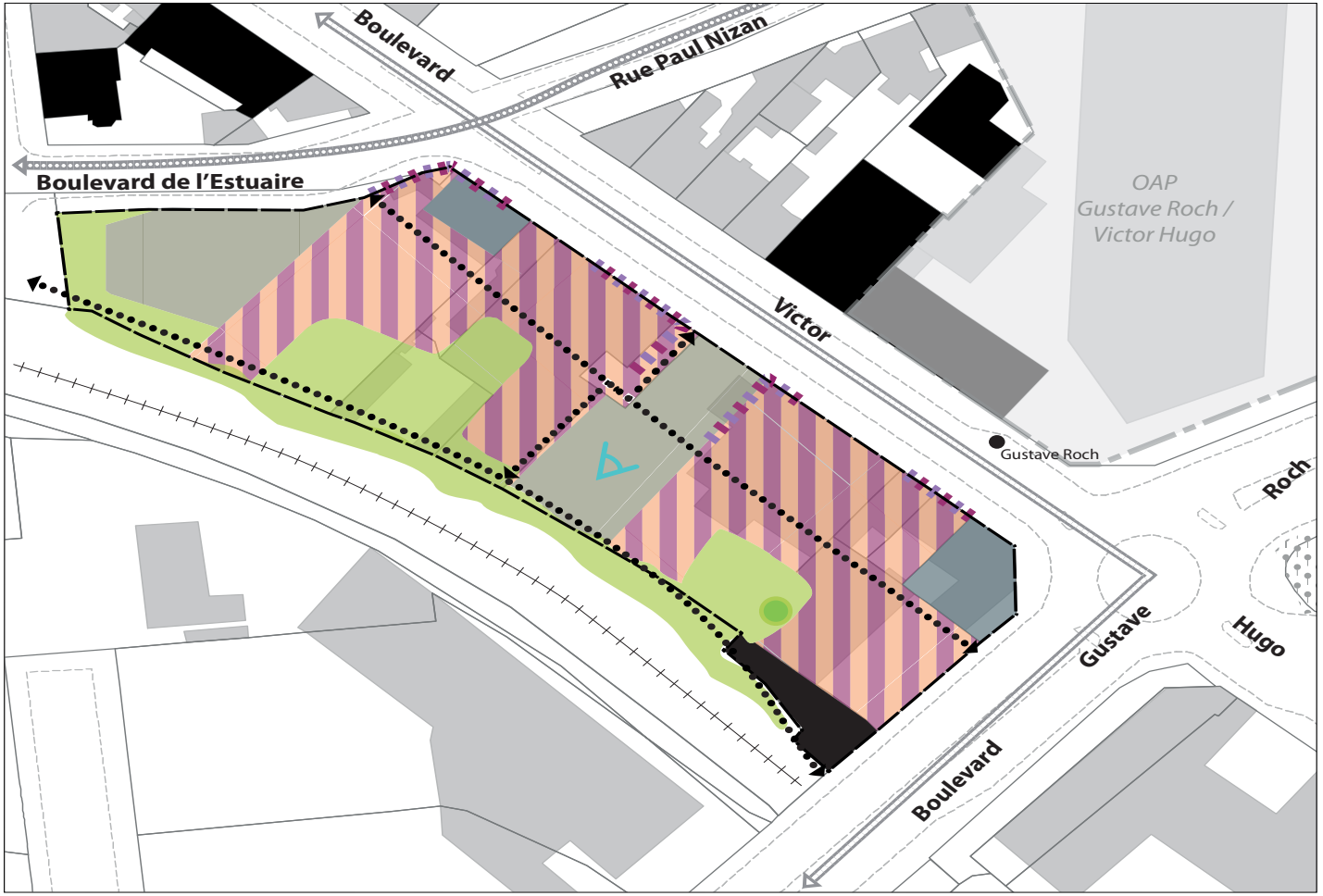
La programmation prévue dans l'**OAP prairie au Duc** nord est désormais entièrement réalisée ; il est donc proposé de **supprimer cette OAP**.
Cette modification est sans incidence sur le zonage ou les hauteurs.

Il en va de même de l'**OAP Louis Barthou** dont la programmation est achevée.

AVANT

NANTES - Victor Hugo

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant (C5)

Axe de transport en commun (bus 26)

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Espaces non bâtis

Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à conforter ou à créer

Arbre isolé à protéger

Cône de vue à préserver

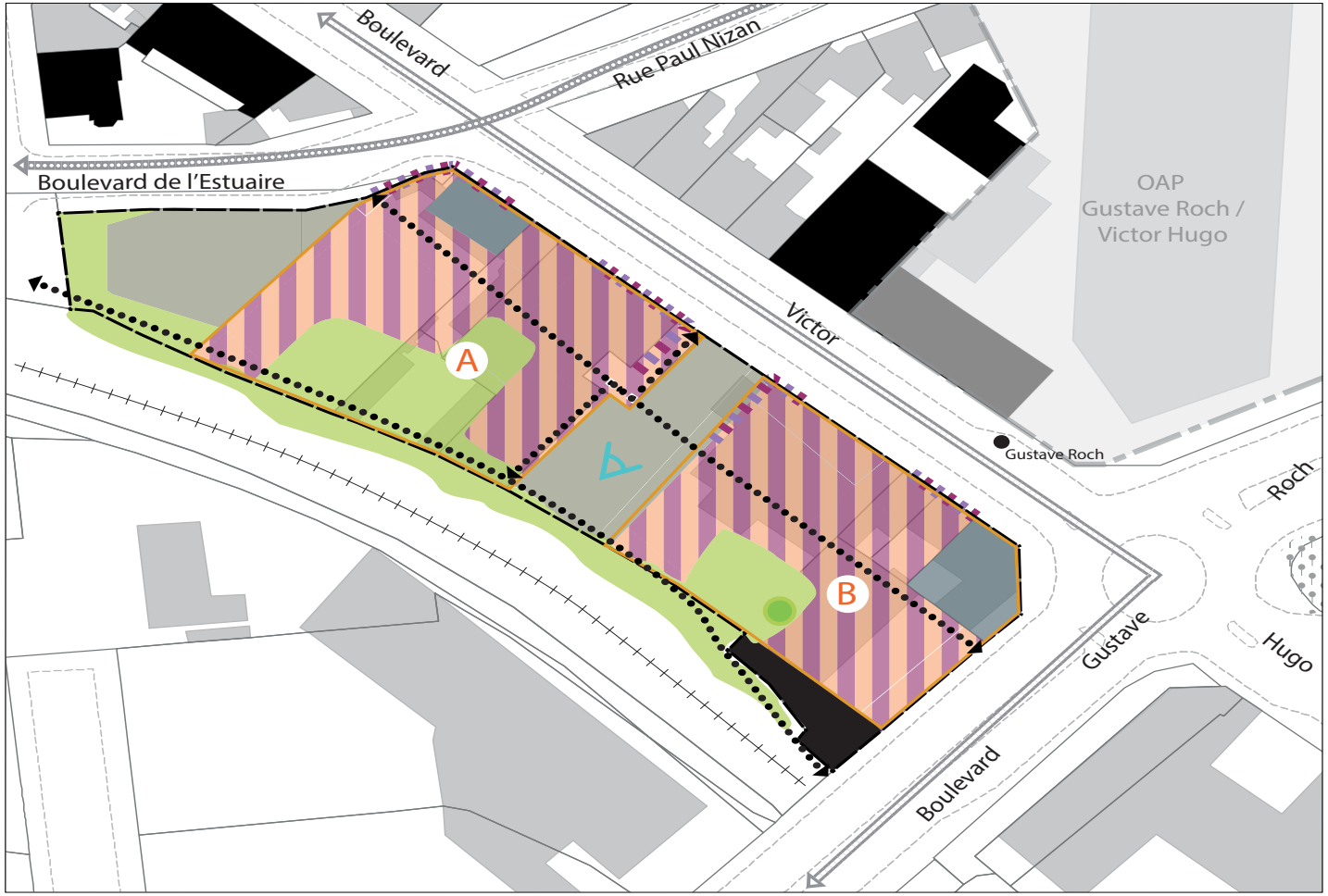
N

0 20 40m

APRÈS

NANTES - Victor Hugo

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant (C5)

Axe de transport en commun (bus 26)

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Espaces non bâtis

Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

Ilots réalisés

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à conforter ou à créer

Arbre isolé à protéger

Cône de vue à préserver

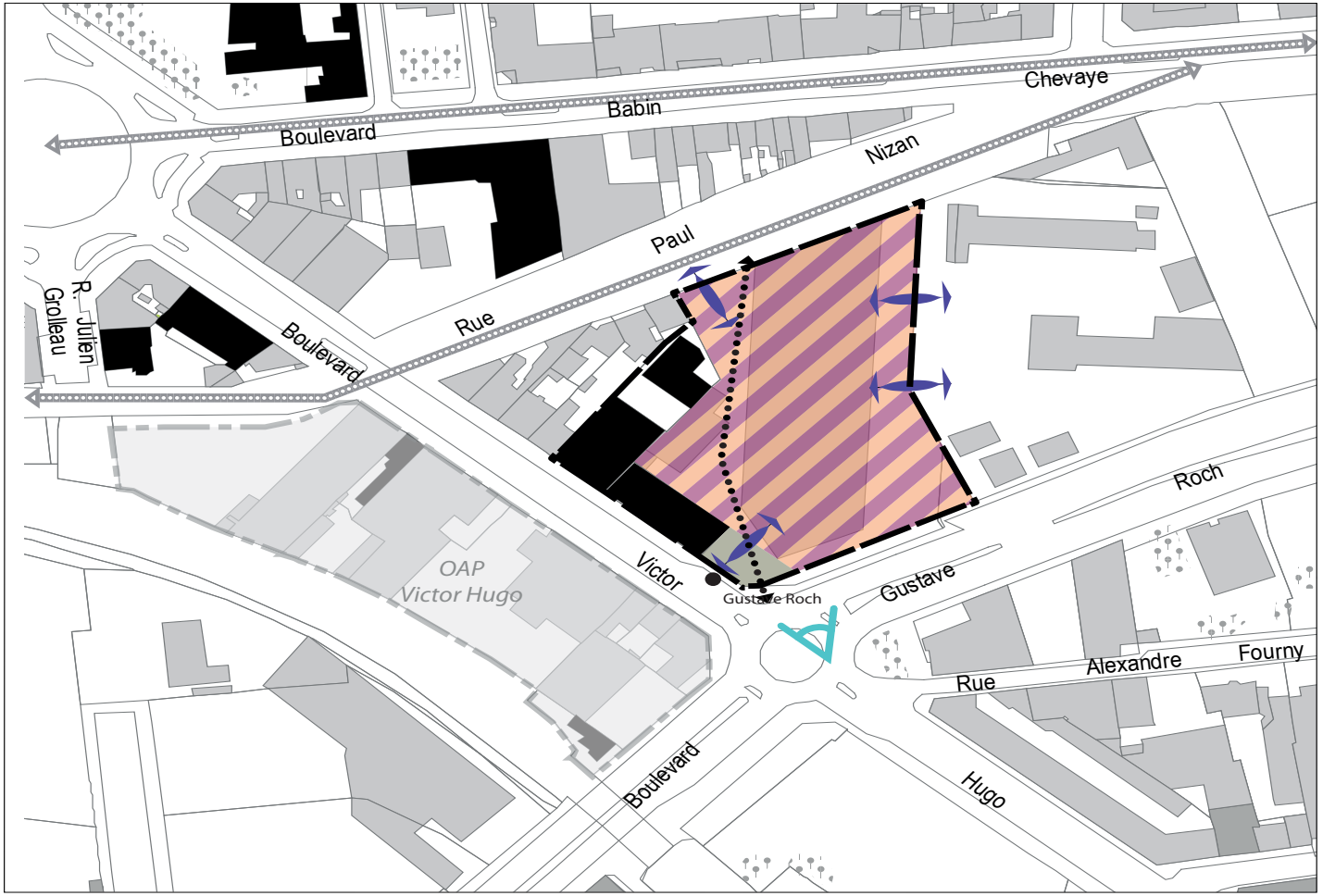
N

0 20 40m

AVANT

Nantes - Gustave Roch / Victor Hugo

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axe de transport en commun (bus 26)

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Espace non bâti

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

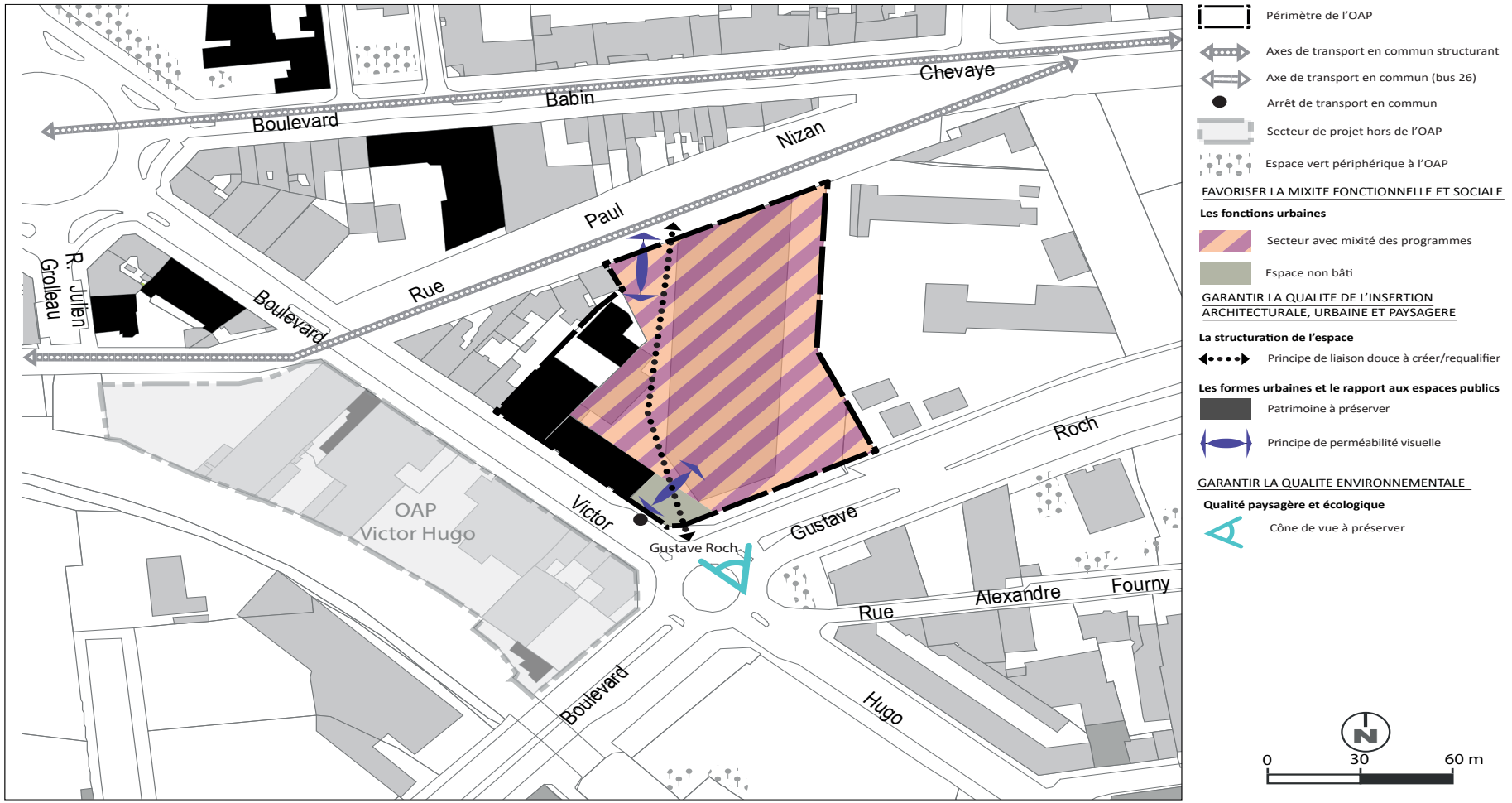
Cône de vue à préserver

0 30 60 m

APRÈS

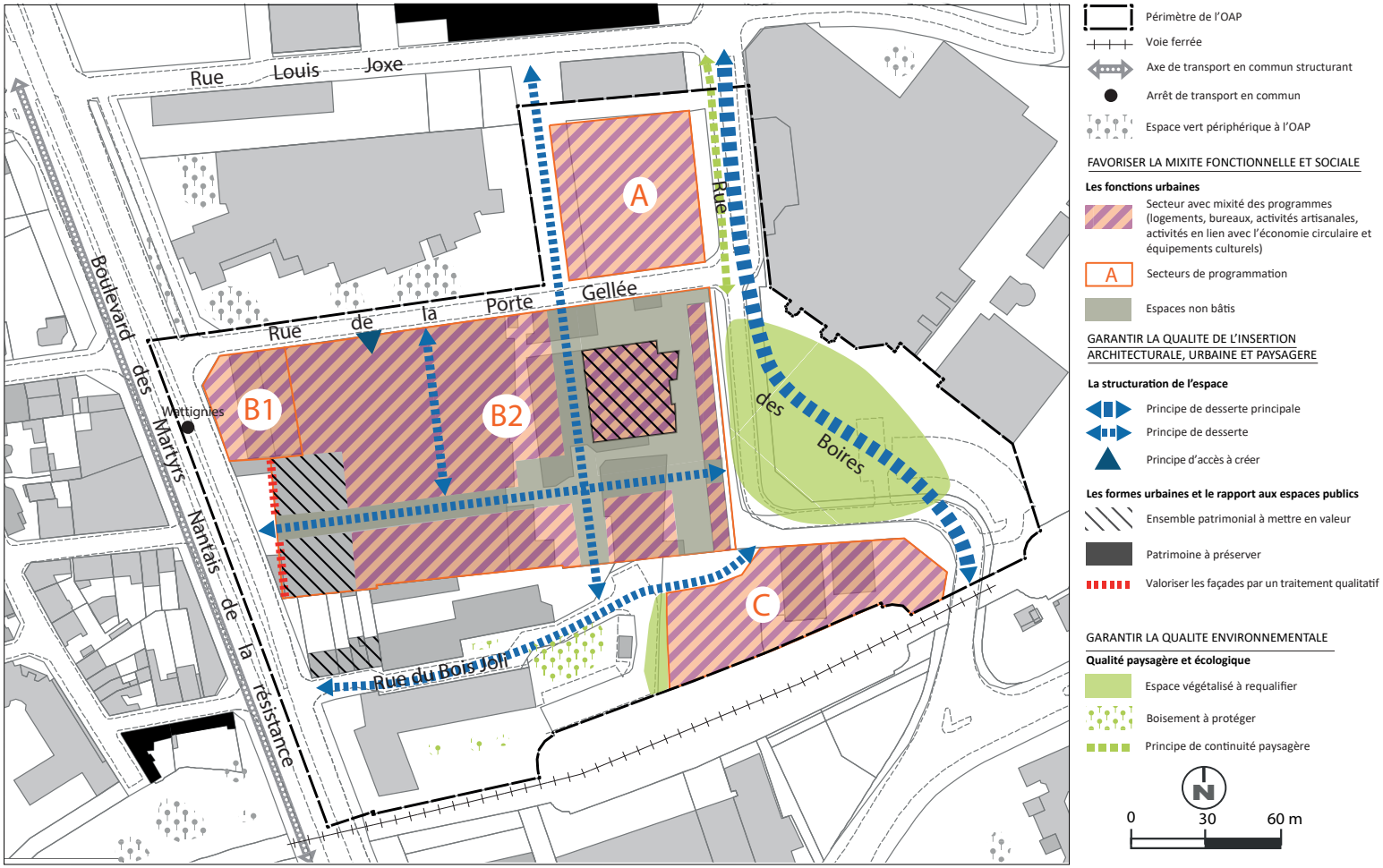
Nantes - Gustave Roch / Victor Hugo

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



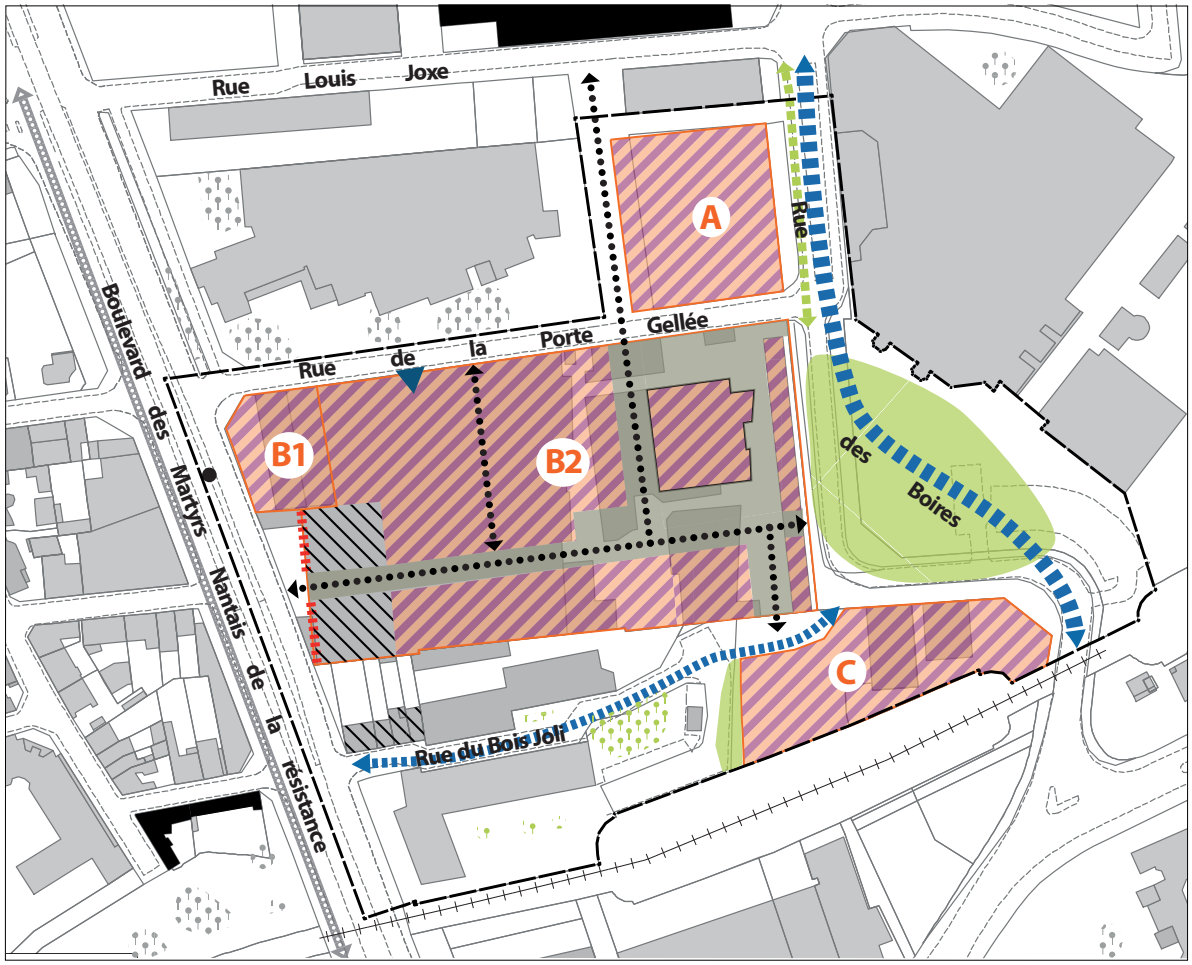
NANTES - Martyrs Nantais de la Résistance

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES - Martyrs Nantais de la Résistance

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Voie ferrée
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes (logements, bureaux, activités artisanales, activités en lien avec l'économie circulaire et équipements culturels)
A — Secteurs de programmation
Espaces non bâtis

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte principale
Principe de desserte
Principe d'accès à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à mettre en valeur
Patrimoine à préserver
Valoriser les façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

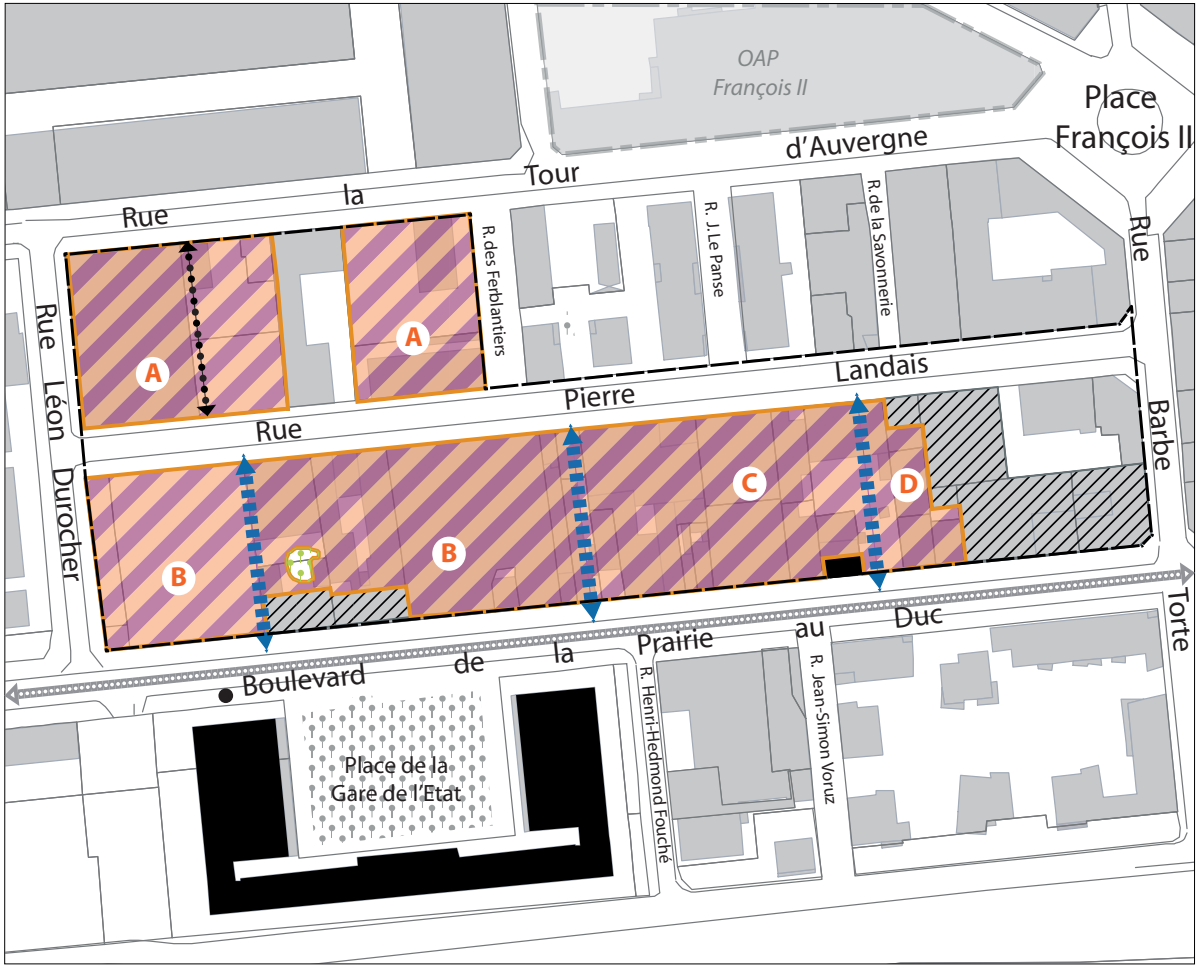
Qualité paysagère et écologique

Espace végétalisé à requalifier
Boisement à protéger
Principe de continuité paysagère

N
0 30 60 m

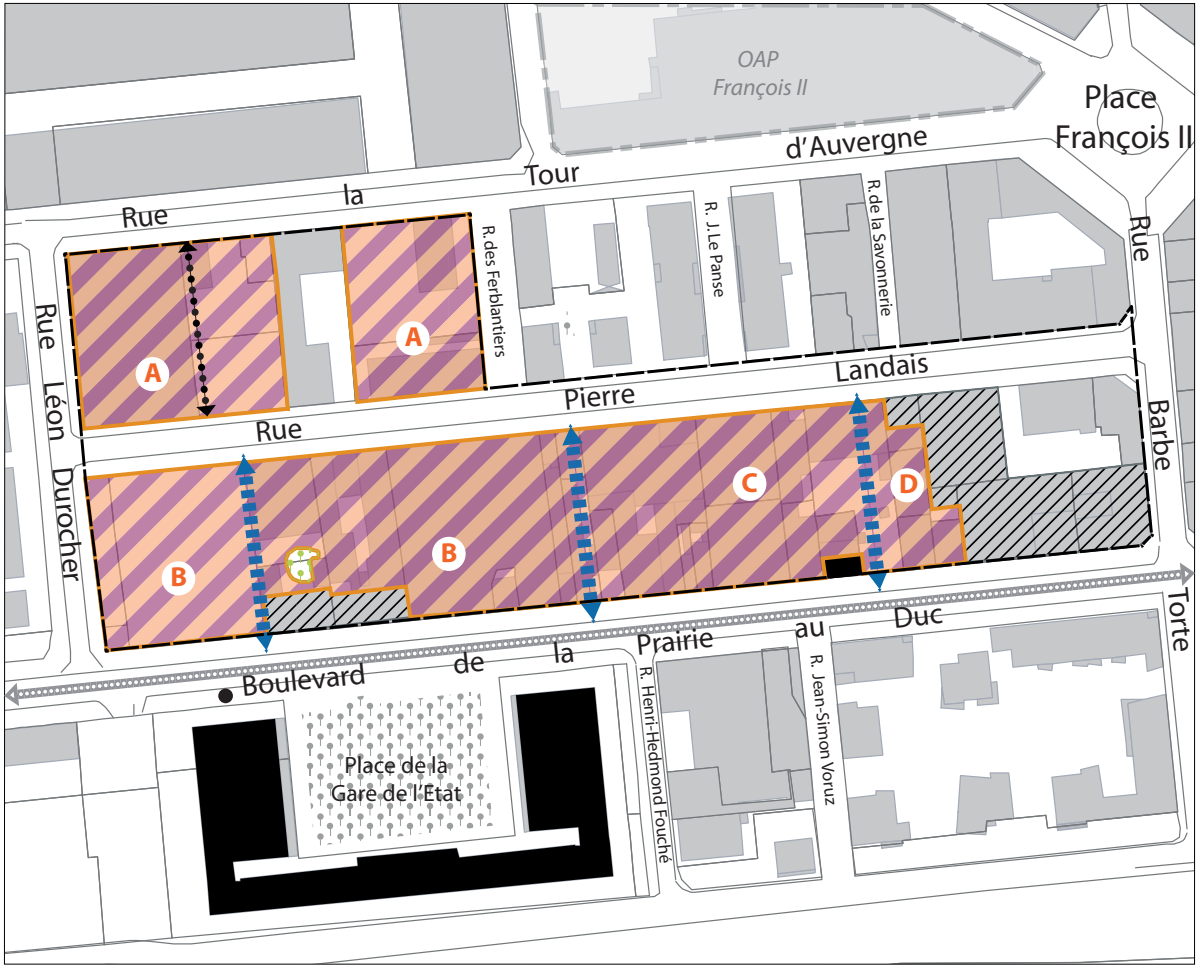
NANTES - Pierre Landais

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES - Pierre Landais

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêt du projet

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

La programmation

A — Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

Patrimoine à préserver

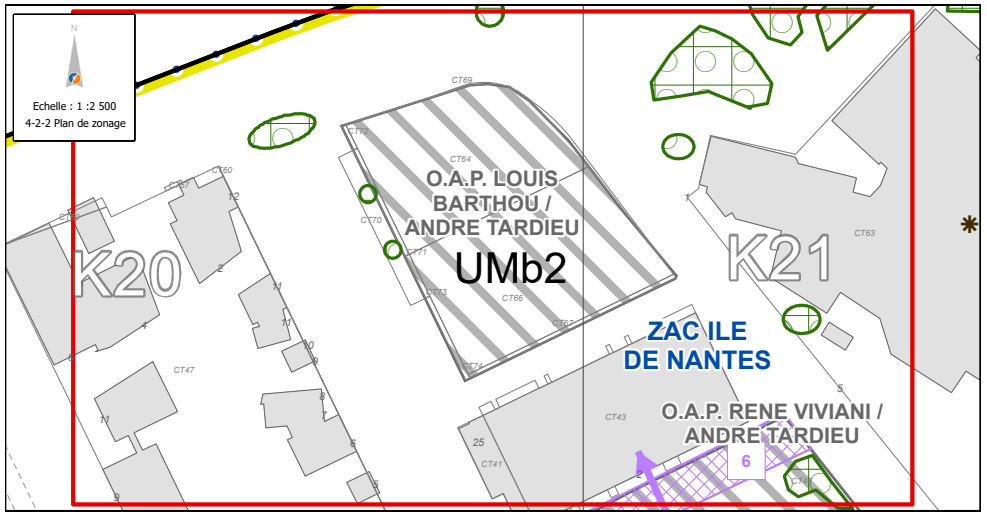
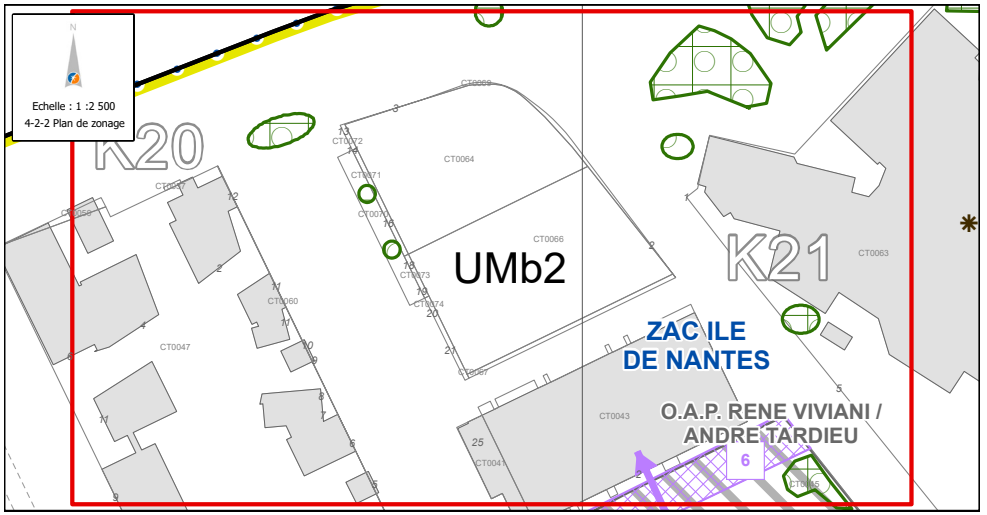
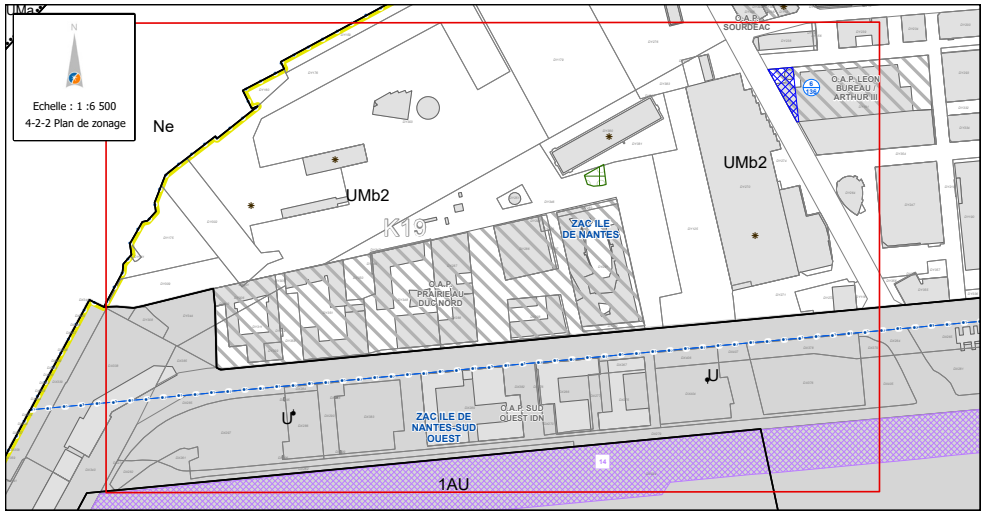
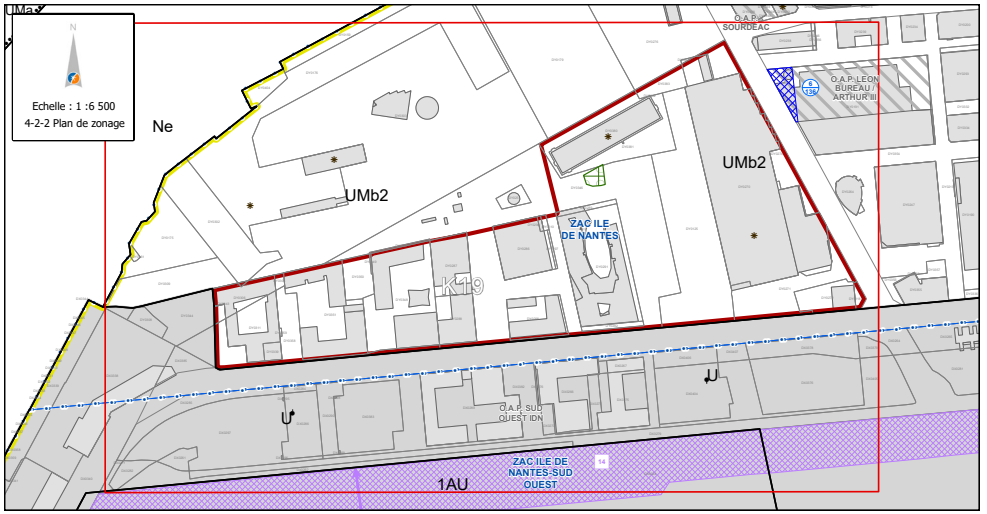
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Boisement à protéger

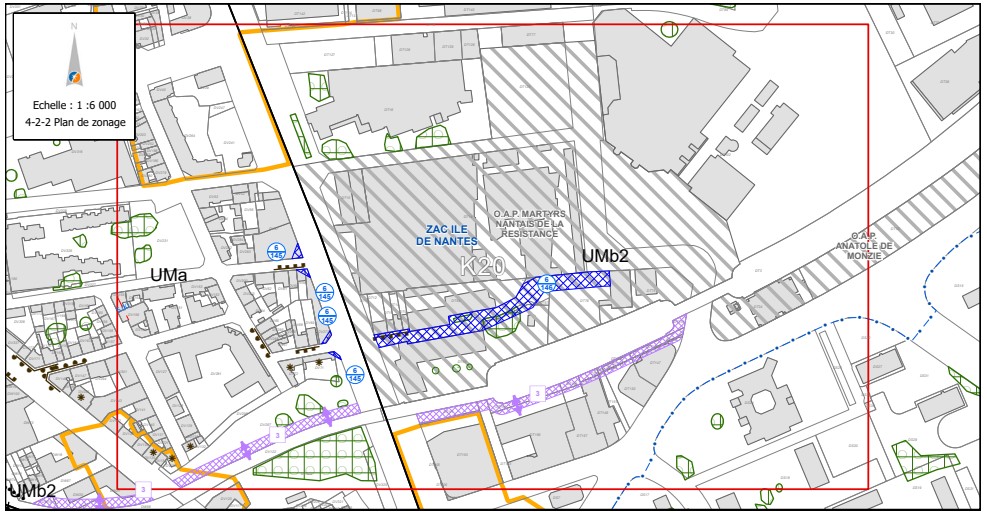
N

0 30 60 m

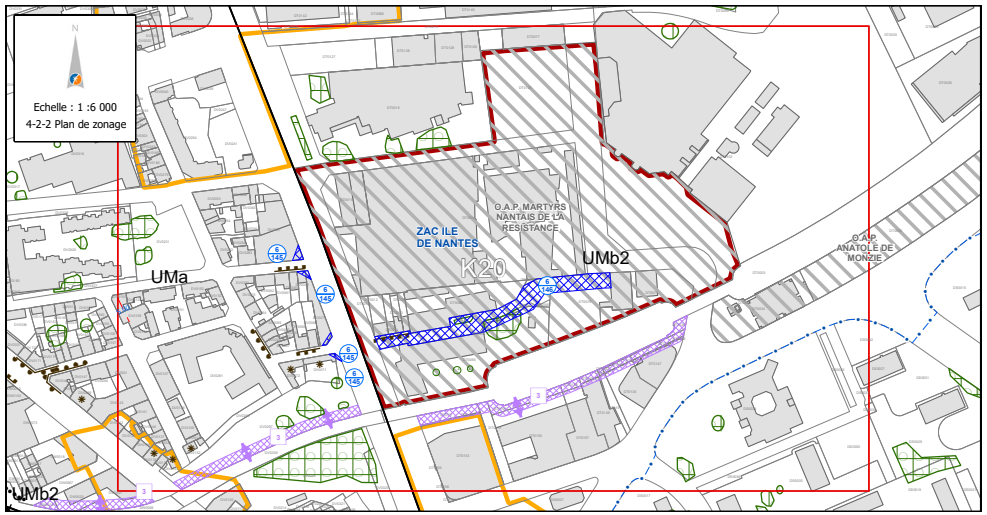
AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. LOUIS BARTHOU / ANDRE TARDIEU
UMb2
K20
K21
ZAC ILE DE NANTES
O.A.P. RENE VIVIANI / ANDRE TARDIEU
Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Ne
UMb2
K19
ZAC ILE DE NANTES
O.A.P. SOURDEAC
O.A.P. LEON BUREAU / ARTHUR III
O.A.P. PRAIRIE AU DUC NORD
ZAC ILE DE NANTES-SUD OUEST
O.A.P. SUD OUEST IDN
1AU

AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ILE DE NANTES
K2-0
O.A.P. MARTYRS NANTAIS DE LA RESISTANCE
O.A.P. ANATOLE DE MONZIE
UMa
UMb2
UMb2

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ILE DE NANTES
K2-0
O.A.P. MARTYRS NANTAIS DE LA RESISTANCE
O.A.P. ANATOLE DE MONZIE
UMa
UMb2
UMb2

3. PROJET URBAIN BAS CHANTENAY



Les caractéristiques du projet urbain

Situé à l'ouest de Nantes entre la Loire et les coteaux, le secteur du Bas Chantenay est un site avec une identité industrielle forte et une situation géographique exceptionnelle à proximité du centre ville de Nantes.

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques doivent évoluer dans le respect des objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et figurant dans le cahier communal de Nantes (p.50).

La justification des modifications apportées

Il est ainsi proposé, pour permettre la mise en œuvre du projet sur le Bas Chantenay, en cohérence avec le développement et le réaménagement de ce secteur, de modifier le zonage de quelques parcelles et de compléter ou modifier l'OAP sectorielle. En effet, le Bas-Chantenay a vocation à accueillir des fonctions mixtes, industrielles, productives, logistiques, tertiaires mais également des logements et des équipements.

L'objectif de la transformation du site est de conserver un équilibre entre ces différentes fonctions et de maintenir la vocation des lieux, telle une cité, mixant fonctions artisanales, industrielles et bureaux.
Ainsi, les principales évolutions concernent une partie du site industriel boulevard Koenig et les cales :

- Boulevard Koenig :

Un zoom est créé dans l'OAP afin de permettre la modernisation et la réhabilitation d'un site industriel composé d'anciennes halles. Sont ainsi précisés les objectifs d'aménagement et de programmation qui encadrent l'évolution de ce site. L'objectif est d'avoir des socles actifs importants surmontés, en quelques points du site, de bâtiments tertiaires en émergence. Les ponts roulants des usines sont quant à eux inscrits en **petits patrimoines bâtis.**

- Bois Hardy

Entre l'avenue Arthur Benoit et le boulevard Maréchal Juin le principe de cheminement modes actifs qui traverse le site est ajusté et rejoint le tracé d'un chemin existant.

- Usine électrique

(entre la rue des usines et la Loire) : **le bâtiment de décantation**, initialement identifié comme patrimoine industriel à mettre en valeur, s'avère impossible à réhabiliter compte tenu de l'état de ses structures **il n'est donc plus considéré dans l'OAP comme à mettre en valeur. Par ailleurs, un principe de liaison viaire d'Est en Ouest** est intégré au schéma de l'OAP, afin de relier l'allée de la centrale électrique de Chantenay à la rue Réaumur. De plus, les objectifs liés à la consolidation de la filière maritime sont reprécisés. Il s'agit de « Consolider les entreprises en lien avec les activités industrielles dont notamment celles des filières maritimes, nautiques, fluviales, énergies renouvelables et développement durable en rassemblant les entreprises à la pointe ou engagées dans ce segment. »

- Dubigeon

Deux bâtiments, initialement identifiés comme patrimoine industriel à mettre en valeur, s'avèrent ne pas relever de la catégorie des halles constitutives de l'identité du Bas Chantenay. Ils ne sont donc plus identifiés comme à préserver dans le schéma de l'OAP (sur les parcelles IK 140 et 141). A l'inverse, le schéma est complété avec des objectifs de préservation sur deux bâtiments situés en front du boulevard de Chantenay côté sud. **Les murs en pierre situés le long du boulevard de Chantenay sont quant à eux inscrits comme « petits patrimoines bâtis ».**Il en est de même pour les pavements du boulevard, et la cale du Cordon Bleu.
La hauteur hors tout est modifiée et passe de 28m

à 31m sur le secteur.

▪ Carrière de Chantenay :

Dans le cadre du projet de réhabilitation du bâtiment Cap 44, **une extension du zonage UMb** (vers les quais au sud du bâtiment) est envisagée afin de permettre la reconversion de ce bâtiment en l'ouvrant à d'autres usages. Le plan des hauteurs est ajusté en conséquence : l'applat de hauteur à 28 m hors tout est élargi. La rédaction de l'OAP est modifiée sur le secteur : il s'agit de transformer les Grands Moulin de Loire et non plus de les "réhabiliter". En outre, il bien précisé qu'il s'agit de "mettre en valeur les éléments architecturaux du patrimoine industriel".

▪ Quai de l'aiguillon

Un secteur de programmation n°5 est ajouté à l'OAP afin de préciser les intentions d'aménagement sur le secteur. Il s'agit de prévoir un programme d'hôtel, de bureaux, de commerces en lien avec le nautisme et de restaurants d'une part (secteur 5 - a), et d'autre part d'installer un équipement d'intéret collectif destiné à l'implantation d'un simulateur de navigation (secteur 5 -b).

Afin d'accompagner ces projets, le zonage UMa est légèrement élargi vers l'est. Le plan des hauteurs évolue de R+1+C à une hauteur hors tout de 12 mètres sur le secteur 5 - a. Pour permettre ponctuellement des émergences au niveau des cages d'ascenseurs ou d'escaliers, la hauteur est fixée à 15 mètres.

▪ Rue Marcel Sembat :

En cohérence avec le schéma de l'OAP qui prévoit une continuité paysagère, et en vue de permettre la création d'une voie vélo nature, **un emplacement réservé (n°6/185) est instauré** au bénéfice de Nantes Métropole sur la parcelle cadastrée HZ50.

▪ Ensemble du site de projet

Les cônes de vues en direction de la loire, déjà présents dans le schéma de l'OAP, font l'objet d'une description plus précise dans le texte de l'OAP. L'un d'entre eux, situé au niveau de la rue de l'hermitage, est reporté au règlement graphique .

L'évolution du projet et de sa programmation conduit également à **ajuster les objectifs figurant dans l'OAP Commerce** :

- Sur le secteur Dubigeon, il est précisé que la commercialisation de ce nouvel espace s'orientera sur des activités d'artisanat ou du commerce à prédominance non alimentaire pour éviter toute fragilisation de l'offre commerciale existante sur Jean Macé.Le secteur fait désormais l'objet d'un figuré jaune sur la carte du projet urbain intérgant des commerces.

- Un nouvel objectif est rajouté. Il s'agit de « permettre le développement de l'économie circulaire à proximité de l'éco-point », sur Bois Hardy. Le secteur fait désormais l'objet d'un figuré jaune sur la carte du projet urbain intérgant des commerces.

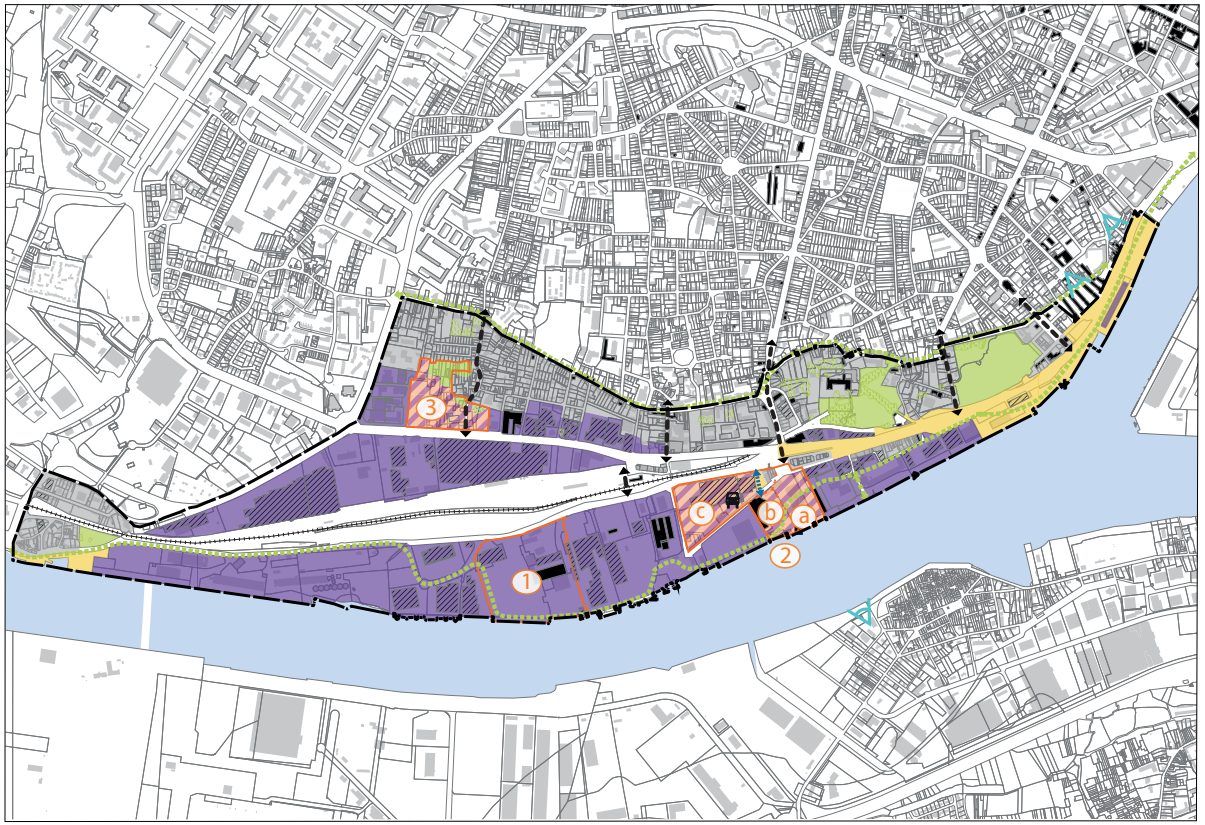
- Le secteur identifié comme « pôle nautisme » est supprimé de l'OAP car il n'y a pas d'enjeux commerciaux sur ce secteur.

- Le secteur « carrière de Chantenay » est réduit au périmètre de la future cité des imaginaires.

AVANT

NANTES - Bas-Chantenay

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Voie ferrée
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur réalisé

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Programmation
Secteur avec mixité des programmes, (logements, bureaux, activités artisanales)
Secteur d'activité économique

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

La structuration de l'espace

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à mettre en valeur
Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Cône de vue à préserver
Principe de continuité paysagère
Zone humide

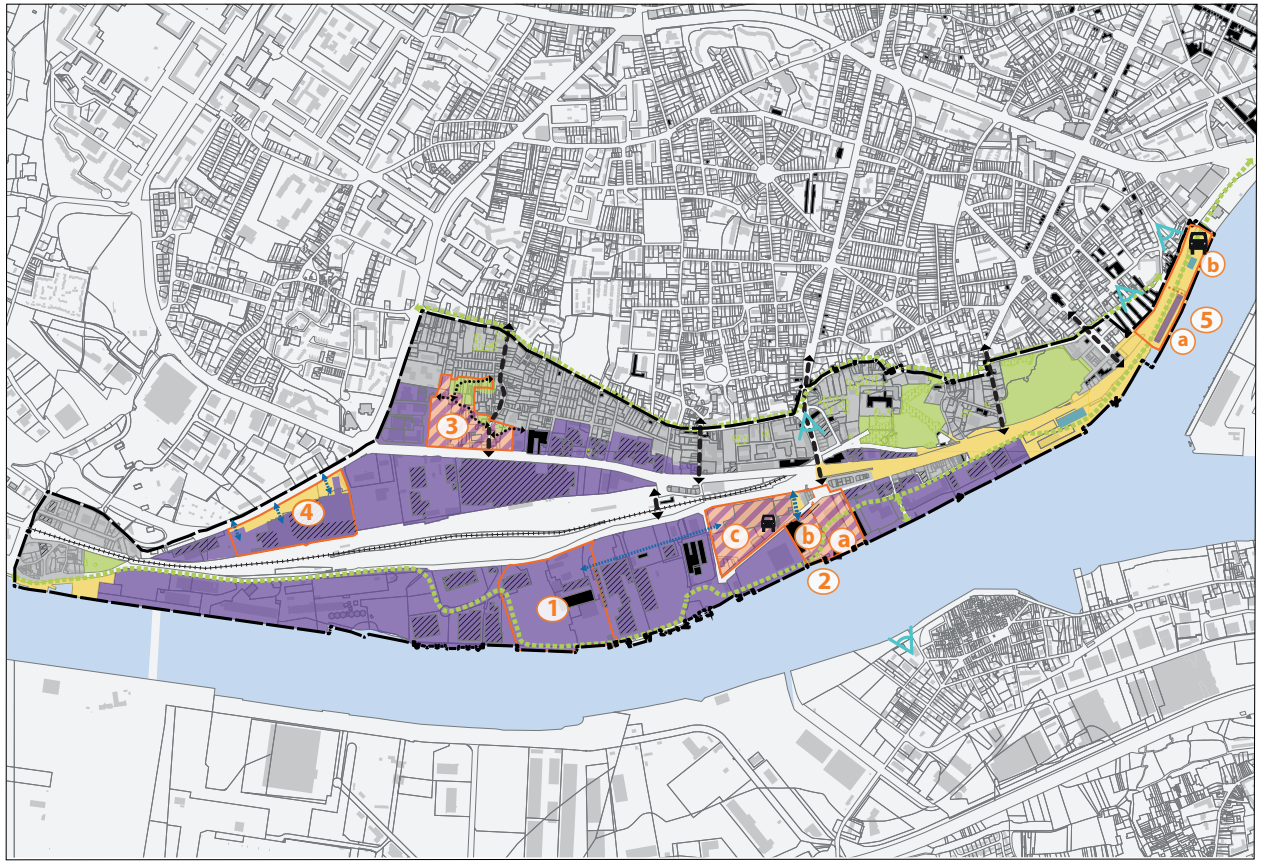
N

0 200 400

APRÈS

NANTES - Bas-Chantenay

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Voie ferrée
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur réalisé

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Programmation
Secteur avec mixité des programmes, (logements, bureaux, activités artisanales)
Secteur d'activité économique
Secteur d'équipement

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

La structuration de l'espace

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à mettre en valeur
Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

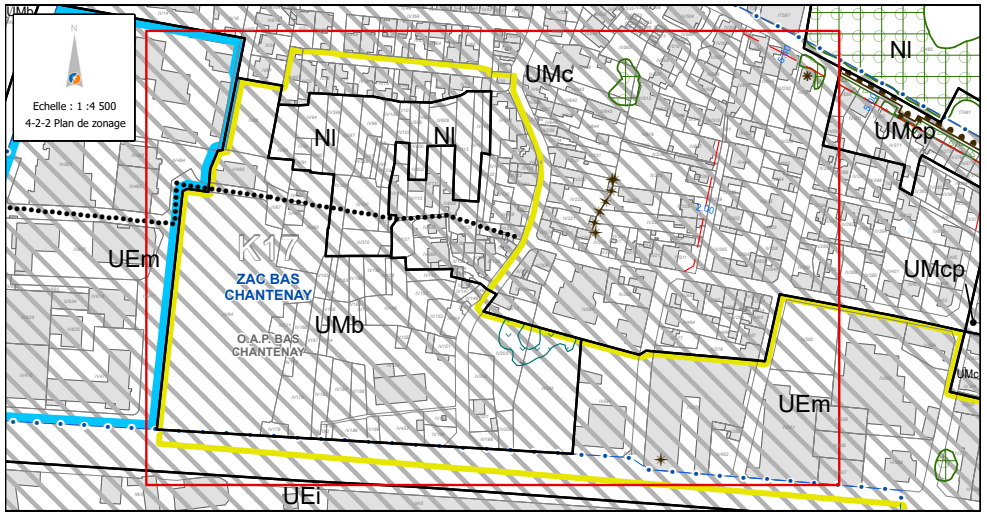
Qualité paysagère et écologique

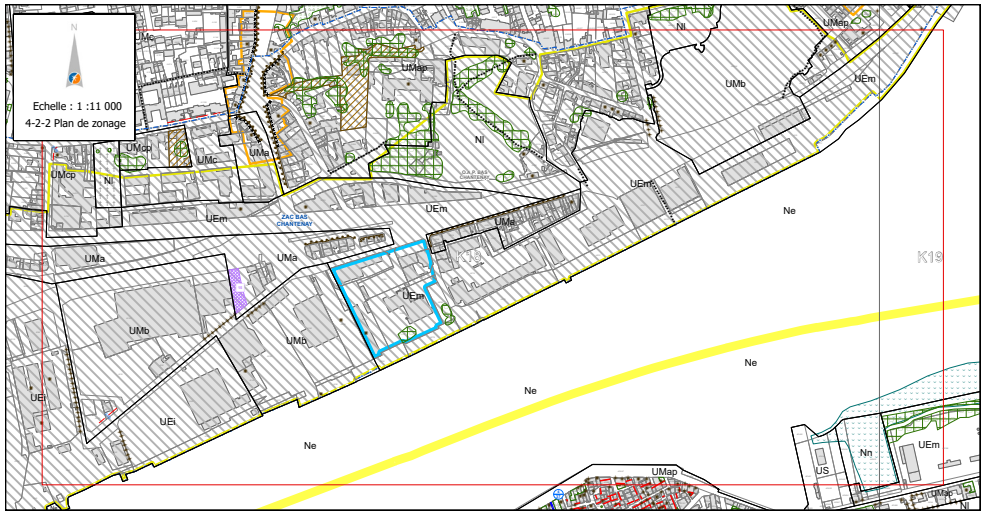
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Cône de vue à préserver
Principe de continuité paysagère
Zone humide

N

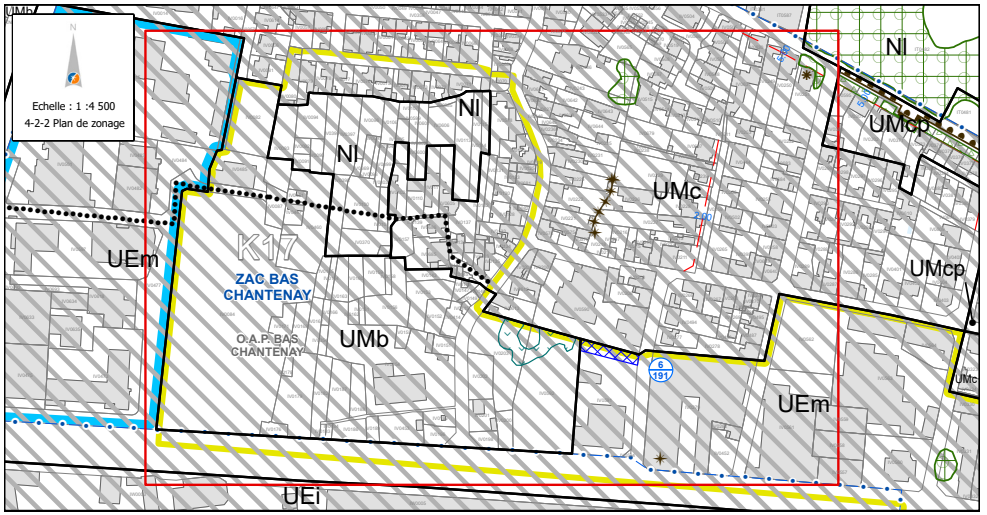
0 200 400

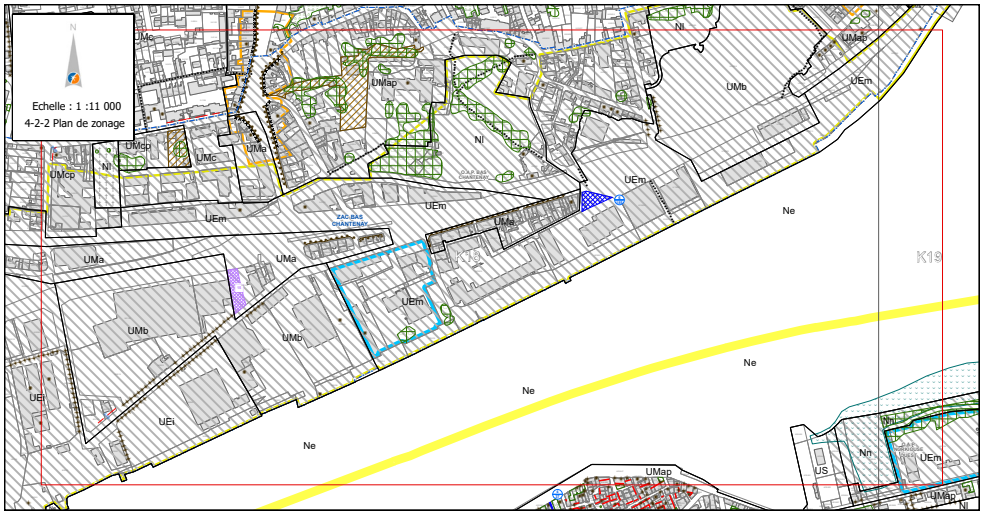
AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
Nl
UMcp
Nl
Nl
K17
ZAC BAS CHANTENAY
UEm
UMb
O.A.P. BAS CHANTENAY
UMcp
UEm
UEi


Echelle : 1 :11 000
4-2-2 Plan de zonage
UMap
Nl
UMb
UEm
UMcp
UMc
UMa
Nl
UEm
ZAC BAS CHANTENAY
UEm
UMb
UMa
UMa
UMb
UMb
UEi
UEi
Ne
Ne
Ne
Ne
K18
UEm
Nn
US
UMap
Nl

APRÈS


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMcp
Nl
Nl
K17
ZAC BAS CHANTENAY
UEm
UMb
O.A.P. BAS CHANTENAY
UMc
UMcp
6
191
UEm
UMc
UEi


Echelle : 1 :11 000
4-2-2 Plan de zonage
UMap
Nl
UMb
UEm
UMcp
UMc
UMa
Nl
UEm
ZAC BAS CHANTENAY
UEm
UMb
UMa
UMa
UMb
UMb
UEi
UEi
Ne
Ne
Ne
Ne
K18
UEm
Nn
US
UMap
Nl

4. PROJET URBAIN NANTES NORD



Les caractéristiques du projet urbain

Situé entre le périphérique nord, la Route de Rennes, le Cens et l'Erdre, le quartier Nantes Nord est un quartier mixte où vivent près de 27 000 habitants ; classé comme d'intérêt national au titre de l'Agence Nationale de renouvellement urbain, il fait l'objet d'un projet urbain d'envergure.

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD, l'objectif est d'accompagner le développement et la programmation de ce secteur à forts enjeux de renouvellement.

Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements et d'évolutions, dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 54).

La justification des modifications apportées

AJUSTEMENTS LIÉS À LA THÉMATIQUE COMMERCE

Le PLUm identifie, à travers son OAP Commerce, des « périmètres de projet urbain intégrant des commerces ». Il s'agit d'identifier des secteurs géographiques en très forte mutation pour lesquels une offre commerciale de proximité doit être envisagée, en respectant le principe de polarisation, mais dont le dimensionnement et la localisation restent à préciser .

Le quartier Nantes Nord avait été identifié comme un périmètre de projet urbain intégrant des commerces. Le projet urbain est désormais plus avancé et il est désormais possible d'identifier et de dimensionner plusieurs polarités de proximité. Il est donc proposer de **supprimer le périmètre de projet urbain** intégrant des commerces au sein de l'OAP commerce, et de lui substituer au sein du règlement graphique deux nouvelles polarités de proximité.

- **Création de la polarité commerciale Boissière**

Il est proposé de polariser le commerce sur le secteur Boissière, en prenant en compte les commerces existant. La nouvelle polarité s'étend sur les parcelles OV040,OV0560, OV0562,OV0563, OV0574,OV0575, OV0576,OV0577,OV059 et OV0135).

- **Création de la polarité commerciale Chêne des anglais**

La nouvelle polarité s'étend sur les parcelles OX0113 à OX0127, OX0360, Ox0359, OX0463, une partie de la parcelle OX0457, OX0704 à OX0707, OX0480, OX0356, OX0627 à OX0632, OX0622, OX0617,OX0785.

MODIFICATION DE L'OAP CASSIN

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

L**e schéma de l'OAP est modifié** : l'îlot C passe d'un secteur à vocation économique à un secteur avec mixité de programmes, afin de permettre des projets de requalification du site actuellement occupé par des associations culturelles déjà présentes sur le site.
La programmation de l'îlot C est modifiée en conséquence et permet désormais l'accueil d'activités mixtes, dont l'accueil d'associations culturelles.

CRÉATION D'UNE OAP AMANDE

Le parc de l'Amande est une des grandes pièces « naturelles » du territoire urbain nord de la métropole. Aujourd'hui relégué et enclavé, il constitue un levier puissant de recomposition urbaine et sociale pour le projet urbain global Nantes nord.

Les caractéristiques de l'OAP

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

Le site, d'une surface d'environ 101 000m², est situé sur la partie nord des secteurs Bout des Pavés/ Chêne des Anglais avec au sud le parc de l'Amande et au nord le boulevard Einstein.

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

Cette OAP a vocation à transformer une emprise monofonctionnelle, à destination de bureaux, vers un site mixte, accueillant des logements familiaux. L'objectif est également de valoriser le parc de l'Amande, en protégeant les arbres existants et en favorisant son accès depuis les quartiers par la création de liaisons piétonnes. Enfin, cette OAP contribuera à embellir le boulevard Einstein.

PROGRAMMATION

L'objectif est de tendre vers une surface plancher maximale de 10 000m² à vocation d'activité économique et 23 000m² à vocation d'habitat.
La part de mixité sociale imposée est de 25% de logement locatif social et 25% de logement abordable.
En cas de réhabilitation des bâtiments existants, la programmation mixte (logements/ activités) ne s'appliquera pas. Elle s'appliquera toutefois en cas de changement de destination.

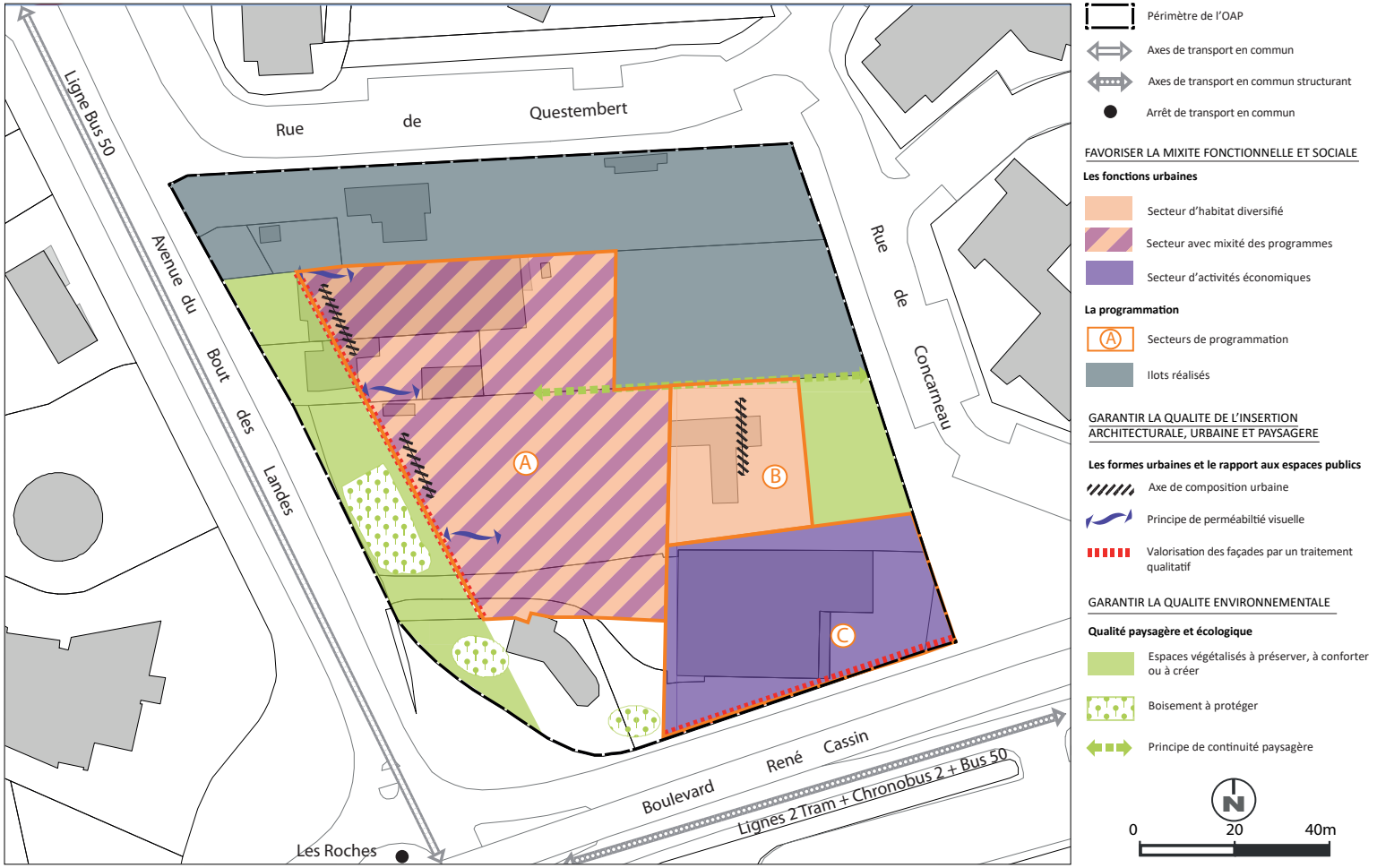
Afin de permettre la réalisation de cette OAP, il est proposé de :

- **Modifier le zonage de UEm** (secteur dédié à la mixité des activités économiques) **vers UMb** (secteur de projet urbains) au nord du site
- **Modifier les hauteurs** : elles sont fixées à 31 mètres au nord du site

AVANT

NANTES - Cassin/Bout des Landes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

NANTES - Cassin/Bout des Landes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



CREATION OAP AMANDE

NANTES - Amande

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

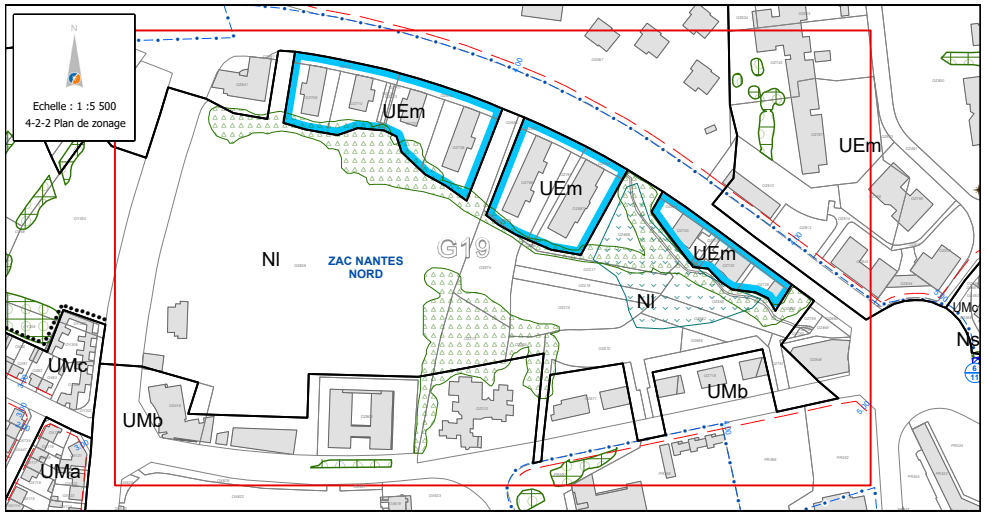
Boisement à protéger

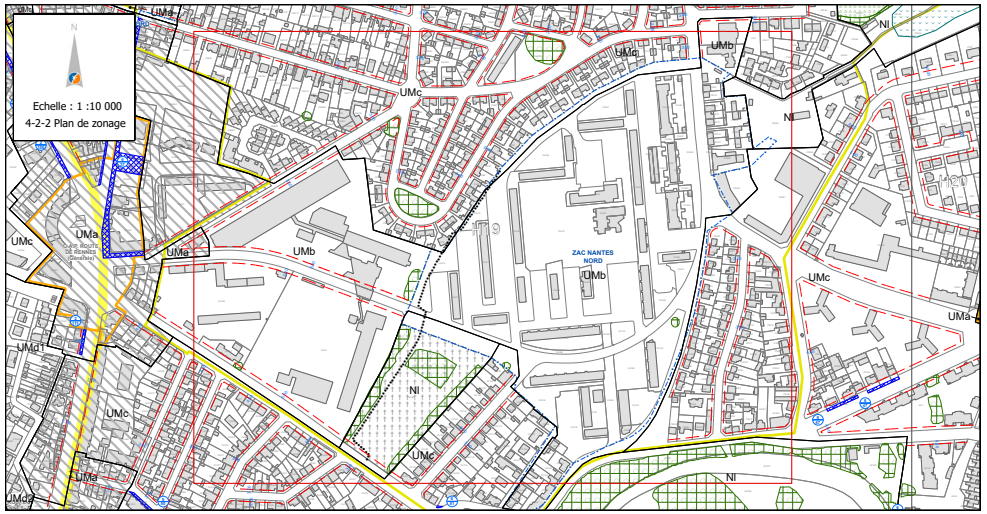
Principe de continuité écologique - assurer la continuité du cordon boisé ouest/est assurer la valorisation du ruisseau de la Botardière

Cône de vue à préserver

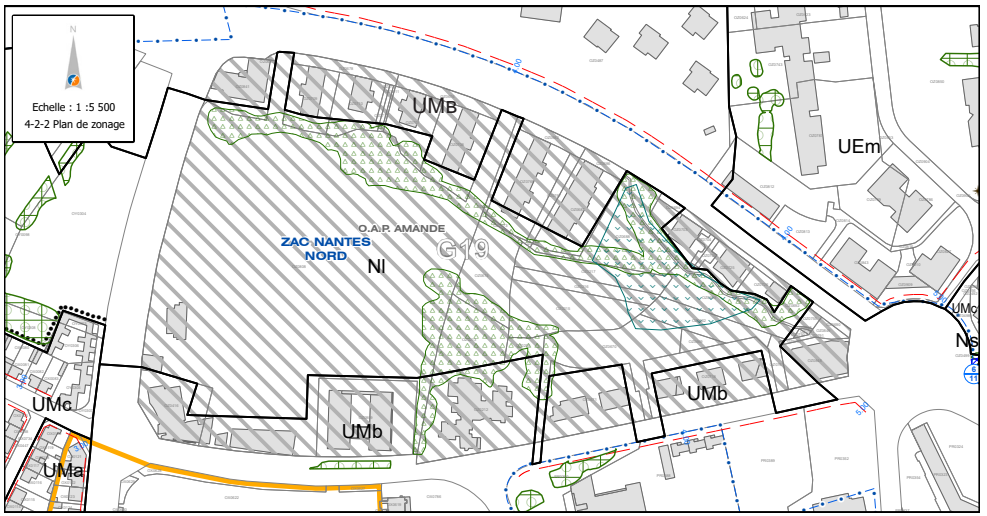
Zones humides

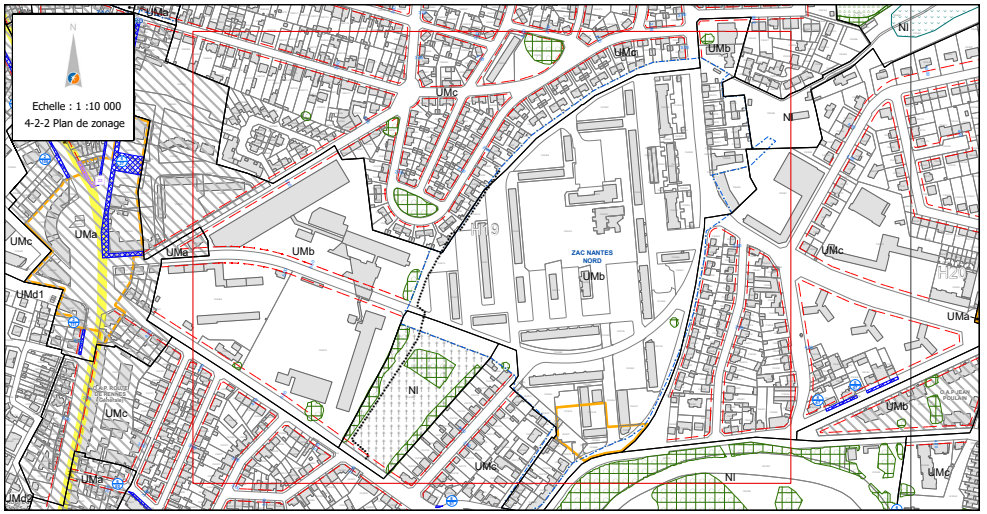
AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UEm
UEm
UEm
NI
ZAC NANTES NORD
G19
NI
UMc
UMb
UMb
UMa
UMc
UMb
Ns


Echelle : 1 :10 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMc
UMb
NI
UMc
NI
UMa
UMb
UMb
UMc
UMa
UMd1
NI
UMc
UMa
NI
UMd2

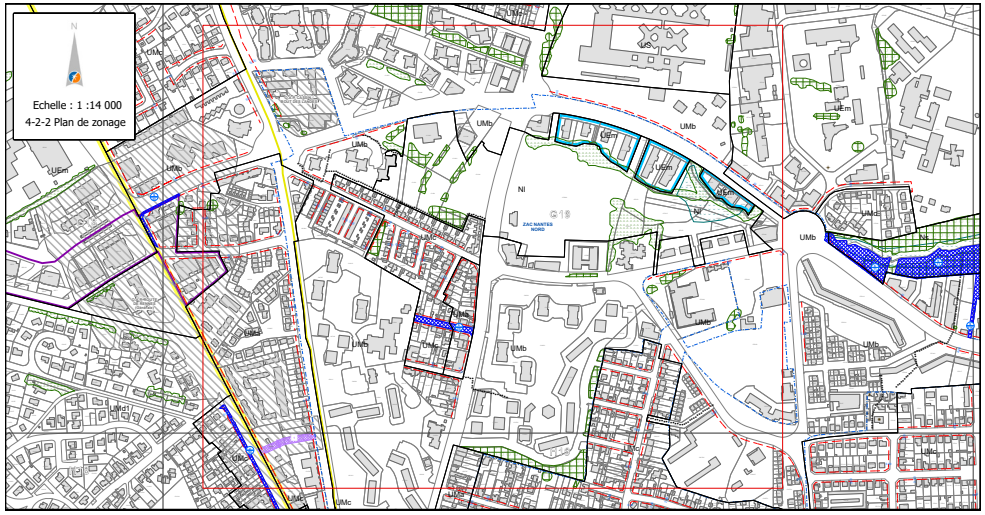
APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UEm
O.A.P. AMANDE
ZAC NANTES NORD
NI
G19
UMc
UMb
UMb
UMa
UMc
UMb
Ns

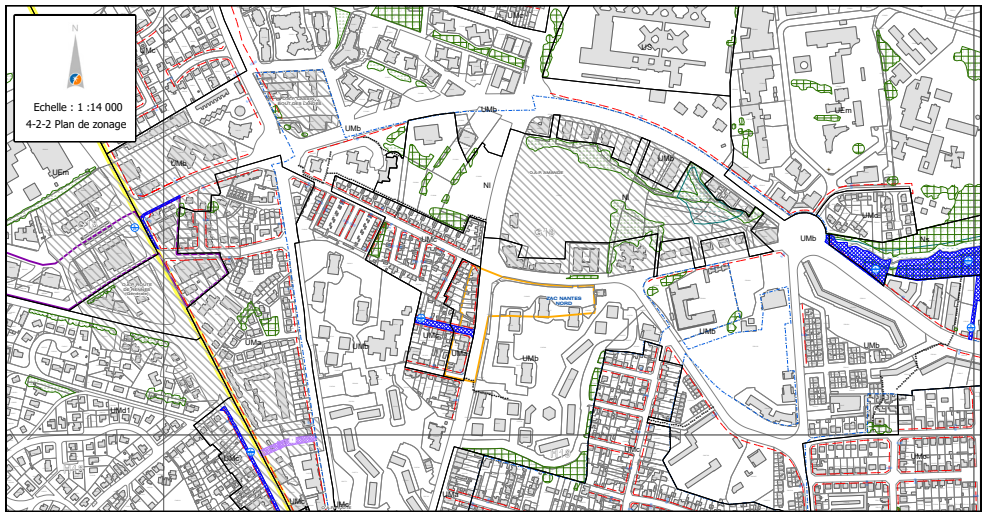

Echelle : 1 :10 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMc
UMb
NI
UMc
NI
UMa
UMb
UMb
UMc
UMa
UMd1
NI
UMc
UMa
NI
UMd2

NANTES

AVANT



APRÈS



5. PROJET URBAIN HALVÊQUE BEAUJOIRE RANZAY



Les caractéristiques du projet urbain

Situé au nord-est de Nantes, dans le quartier Nantes Erdre, le secteur Halvêque – Beaujoire – Ranzay est inscrit de part et d'autre du Périphérique, entre l'Erdre et la route de Paris.

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD, l'objectif est le renouvellement urbain par diversification fonctionnelle dans le cadre du projet urbain Halvêque-Beaujoire-Ranzay. Il s'agit de transformer ce secteur composite et sous qualifié en un quartier actif et attractif.

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques et orientations d'aménagement et de programmations sectorielles nécessitent des ajustements dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal.

La justification des modifications apportées

MODIFICATION DE L'OAP BEAUJOIRE 1

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OAP

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

Actuellement occupé par des surfaces commerciales et des bureaux, l'OAP s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du secteur Halvèque Beaujoire Ranzay de la route de Paris.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP

La programmation est précisée : à l'échelle de l'OAP la surface de plancher maximale est fixée à 242 000m². Au sein du secteur A, la surface initialement fléchée vers un équipement public est remplacée par de l'artisanat. L'équipement public (établissement scolaire), dont le programme et l'implantation resteront à préciser, sera édifié sur le quartier, sur le secteur A ou le secteur B. La surface de plancher générée par cet équipement sera déduite du programme de chaque secteur, au prorata des besoins générés en surface.

- **Le périmètre de l'OAP évolue** également : le secteur est de l'OAP, dédié à des activités économiques, n'a pas vocation à muter à court terme. C'est pourquoi ce secteur est exclu du périmètre de l'OAP. En revanche, afin de créer un parc échangeur de 6ha au sud de l'OAP, le périmètre l'OAP est élargi au sud, intégrant désormais le secteur de l'actuel échangeur routier.**Le schéma de l'OAP évolue en conséquence.**

Pour accompagner ces changement, les évolutions suivantes sont également proposées :

- **Les hauteurs sont modifiées** :le long du boulevard de la Beaujoire, la bande de 37 mètres, sur le plan des hauteurs est élargie en profondeur.
- **Le zonage est modifié vers UMb** sur la partie de l'OAP intégrée au sud sur l'échangeur

MODIFICATION DE L'OAP BATIGNOLLES

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OAP

Le secteur des Batignolles, d'une surface totale d'environ 5 hectares, est actuellement à dominante économique.

Il est situé au cœur de la ville mixte et dense du premier faubourg de Nantes, sur la route de Paris et à proximité du pôle multimodal de la Haluchère qui a vocation à être un des "hauts lieux" de la métropole.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP

- **Le périmètre de l'OAP évolue.** Il intègre désormais le nord ouest du site dont la vocation est l'accueil d'activités économiques. Il est précisé dans les orientations de l'OAP que les établissements de

formation développés devront être en lien avec les activités productives sur site.

De plus, le périmètre accueille désormais les nefs du secteur, classées monument historique. Ainsi, les futures constructions devront s'aligner de manière harmonieuse et cohérentes avec les nefs. L'espace initialement dédié au secteur tertiaire est scindé en deux sur le schéma de l'OAP, afin de mettre en valeur, à travers une perméabilité visuelle, le monument historique.

▪ **Le schéma de l'OAP évolue** en conséquence, avec en outre une part plus importante dédiée aux espaces végétalisés, et l'ajout d'espaces publics. Le maillage piéton du site est également revu.

Pour accompagner ces changements il est aussi proposé les évolutions suivantes :

▪ **Les hauteurs sont modifiées** : Elles évoluent de 19 à 10 mètres à l'ouest de l'OAP. A l'est, une émergence à 25 mètres est permise côté boulevard Jules Verne. Le détail de ces modifications sont visibles sur le plan des hauteurs (4-2-3, planche H21s).

▪ **Le zonage évolue de UEi** (zone exclusivement réservée aux activités industrielles) **vers UEm** (zone d'activités économiques mixtes) sur une partie du site Batignolles. L'objectif est de maintenir la vocation industrielle du site, tout en permettant l'accueil de nouveau type d'activités.

▪ **Le périmètre d'activités tertiaires** situé le long du boulevard Jules Verne **est élargi** de quelques mètres en profondeur.

MODIFICATION DE L'OAP OUCHE BURON 1

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OAP

Site de qualité d'une surface d'environ 5 hectares, délimité par la rue de l'Ouche Buron, l'avenue de la gare de Saint-Joseph, à proximité de la station de tramway de la Haluchère (ligne 1) et de la route de Saint-Joseph.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP

▪ **Le périmètre de l'OAP Ouche Buron 1 est élargi** au reste de la rue côté sud, afin d'assurer la cohérence et la continuité du développement du quartier.

3 nouveaux secteurs de programmation sont donc distingués : le secteur A, le secteur B et le secteur C.

Le secteur A correspond aux îlots déjà réalisés.

Le secteur B a pour objectif de marquer l'entrée du quartier par un bâtiment emblématique, par sa hauteur et son traitement architectural.
Il fait l'objet d'une programmation spécifique : l'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximum de 2800 m² répartie ainsi :
- 200 m² pour des constructions à usage d'activité.
- 2 600 m² pour des constructions à usage de logements (environ 40 logements)

Le secteur C a pour objectif de tendre vers une surface de plancher maximum d'environ12800 m².
A vocation de bureaux : 1000 m²
A vocation d'habitat : 11800 m² maximum dont 1800 m² en hébergement.

Par ailleurs, en cohérence avec l'OAP, les évolutions suivantes sont proposées :

- **Evolution de zonage de UMc vers UMb** sur le périmètre de l'OAP élargi.En effet, le zonage UMb facilite la conception des projets de renouvellement urbain.

▪ **Evolution de l'épannelage vers un système de hauteurs hors tout**, fixé à 19 mètres sur les parcelles RY0165 et RY0189 puis 25 mètres sur les parcelles RY0188 et RY0187.
▪ **Ajout d'une ligne d'implantation obligatoire**. Ceci afin d'aligner les futures constructions.
▪ **Ajout de deux emplacements réservés**, sur les parcelles RY165 et RY187, afin de permettre l'aménagement de voiries et en particulière l'élargissement des trottoirs, au bénéfice de Nantes Métropole. (n°6-186 et 6-187)

MODIFICATIONS LIEES AUX EMPLACEMENT RESERVES

▪ En cohérence avec le projet urbain, **deux emplacements réservés sont ajoutés** :
- sur les parcelle RV27 et RT216, situées Boulevard Jules Verne, à des fins d'alignement et de création de cheminement piétons/vélos (n°6-205)
- sur les parcelles RZ31 et RZ82, route de Paris à des fins d'alignement et d'aménagement de l'espace public. (n°6-195)

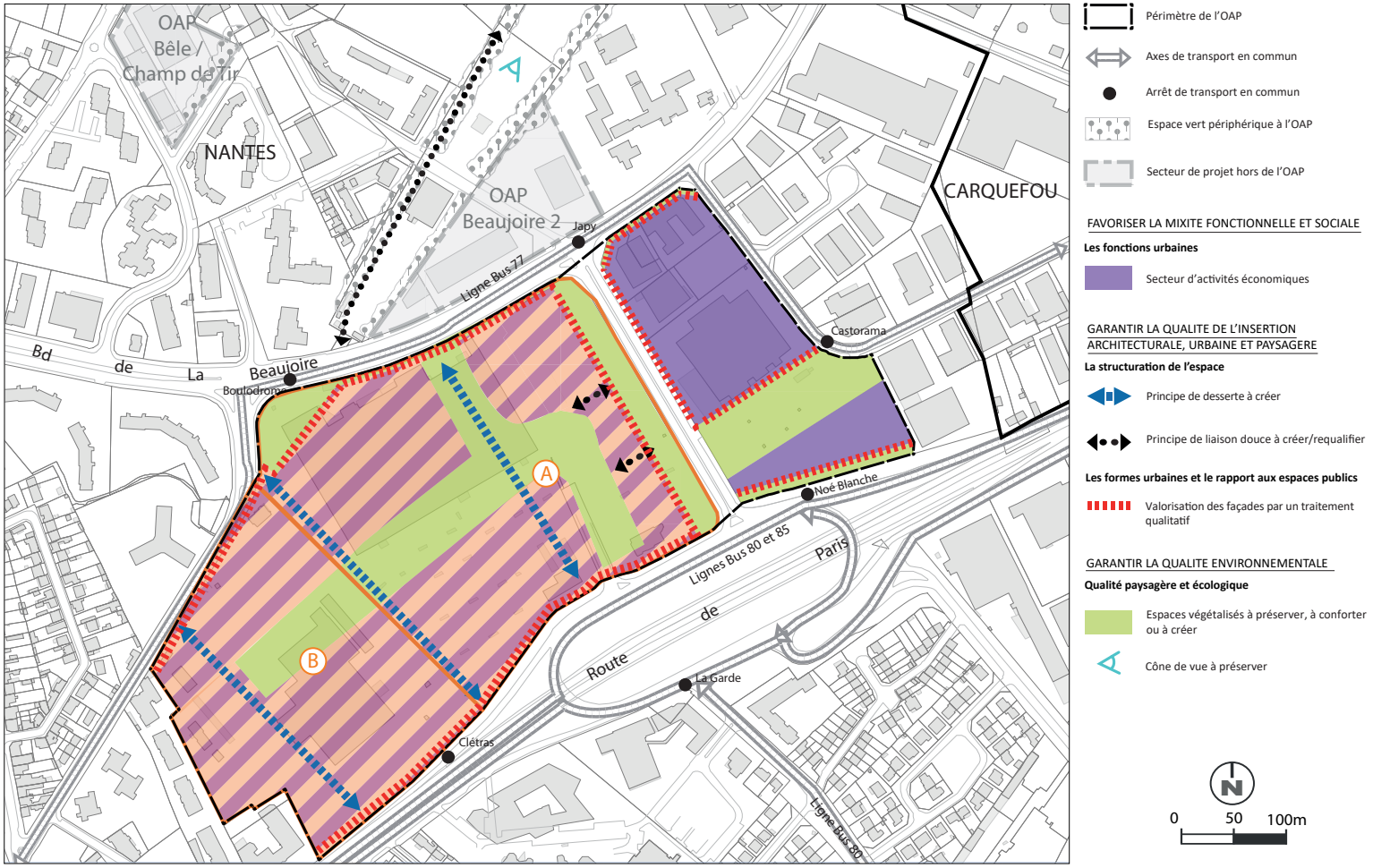
Ces emplacements réservés sont au bénéfice de Nantes Métropole.

Par ailleurs,
▪ **L'emprise de l'ER 6-65**, situé boulevard Jules Verne et destiné à un accès, est élargi.
▪ **L'emprise de l'ER 6-168**, situé boulevard Jules Verne et destiné à des cheminements piétons, est élargi.
▪ **L'emprise de l'ER 170**, situé rue du Perray et destiné à l'argissement de la voirie, est ajustée au cadastre.
▪ **L'emprise de l'ER 6-172**,situé rue du Ranzay et destiné à la création d'un chemin piéton et à l'aménagement d'un espace public, est élargie au nord ainsi que sur la parcelle RV111.

AVANT

NANTES - Beaujoire 1

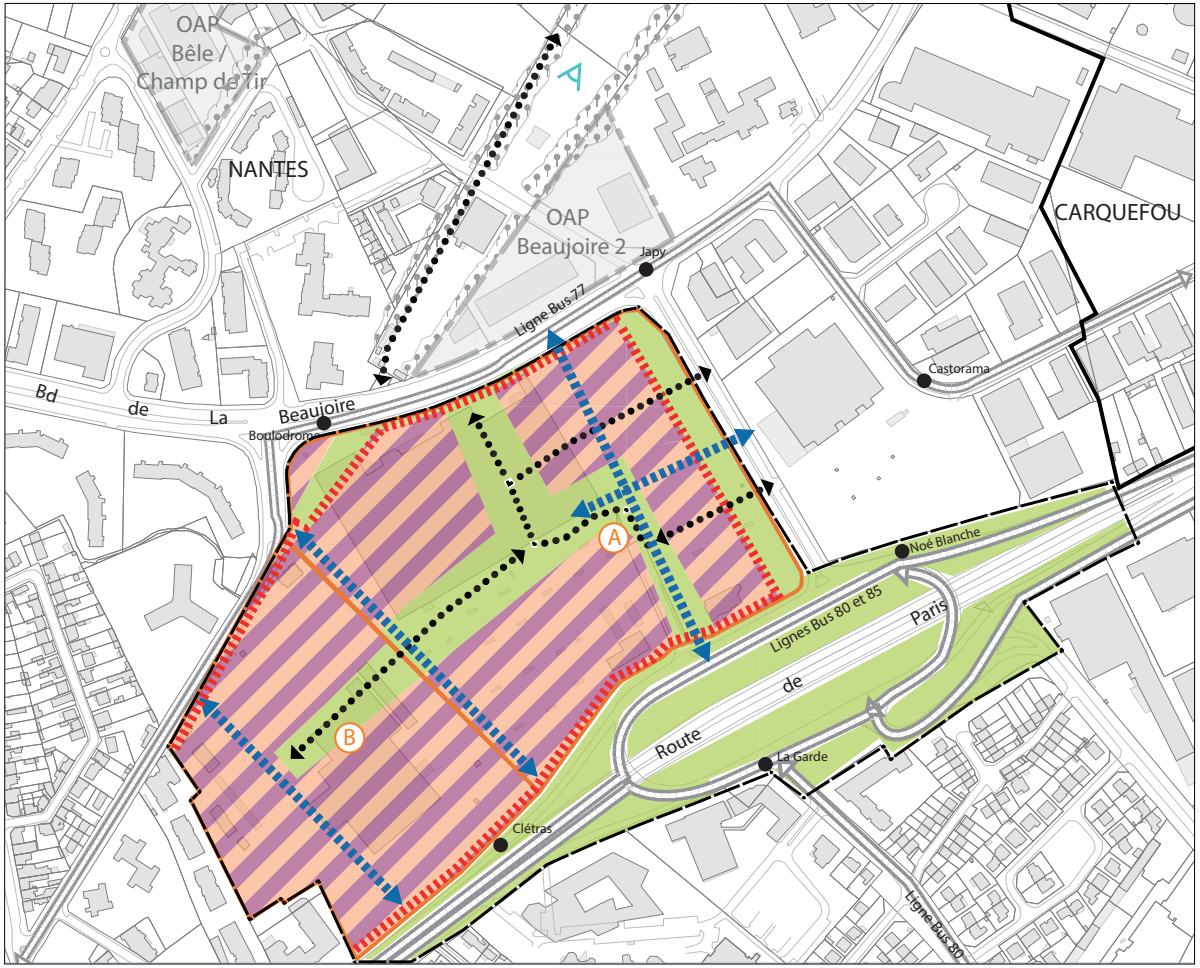
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

NANTES - Beaujoire 1

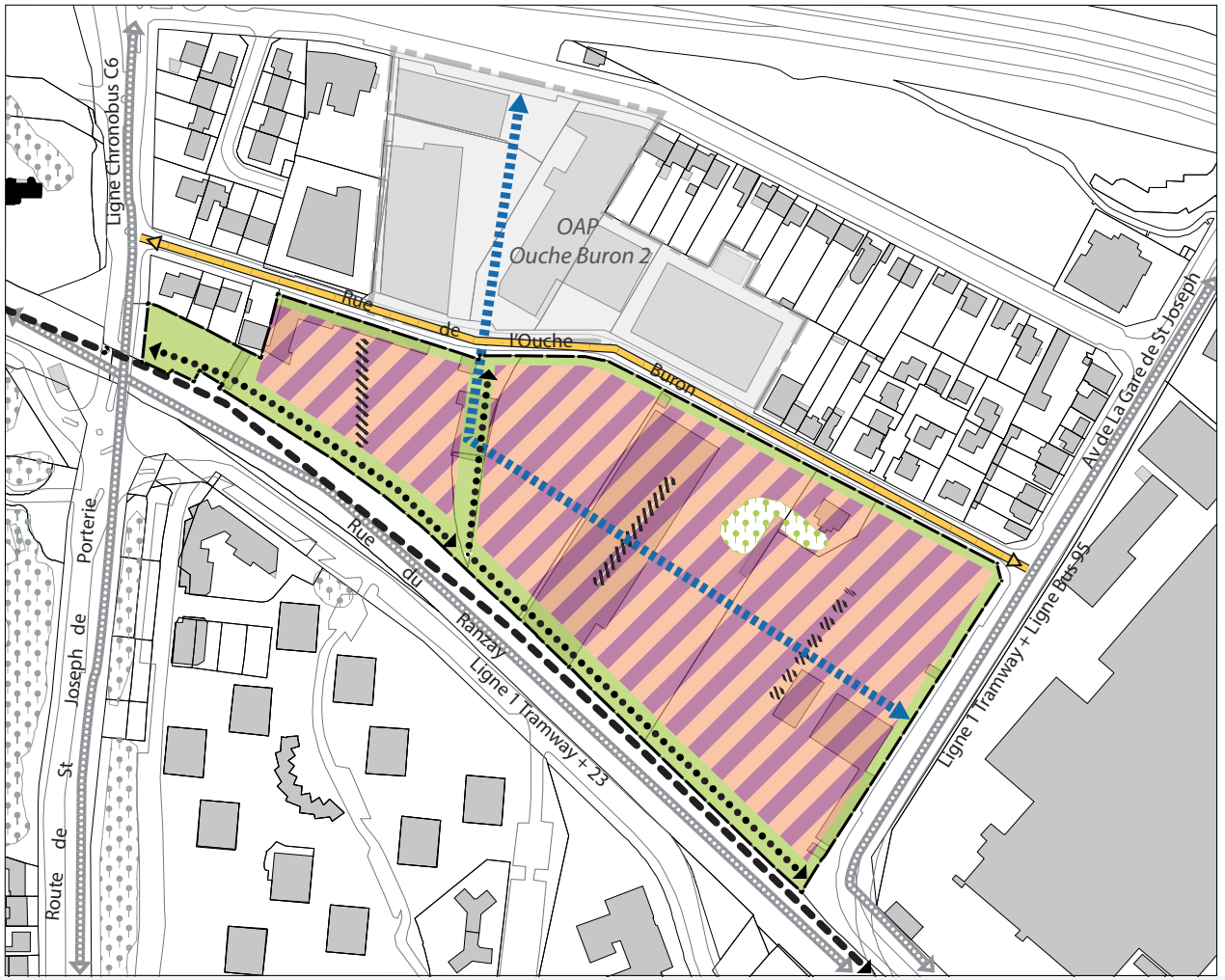
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES - Ouche Buron 1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

Liaisons douces existantes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

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

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Axe de composition urbaine

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

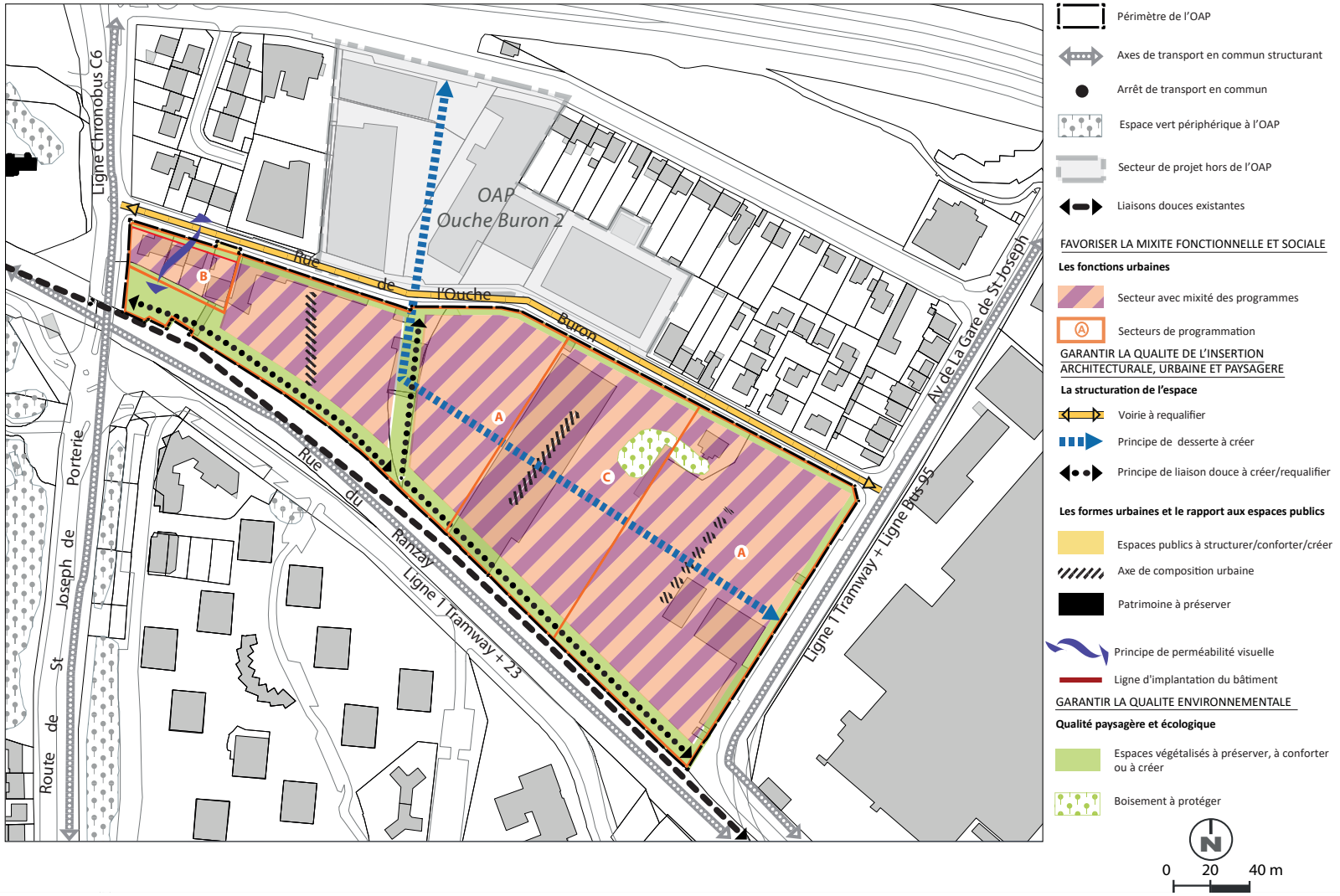
N

0 20 40 m

APRÈS

NANTES - Ouche Buron 1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES - Batignolles

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



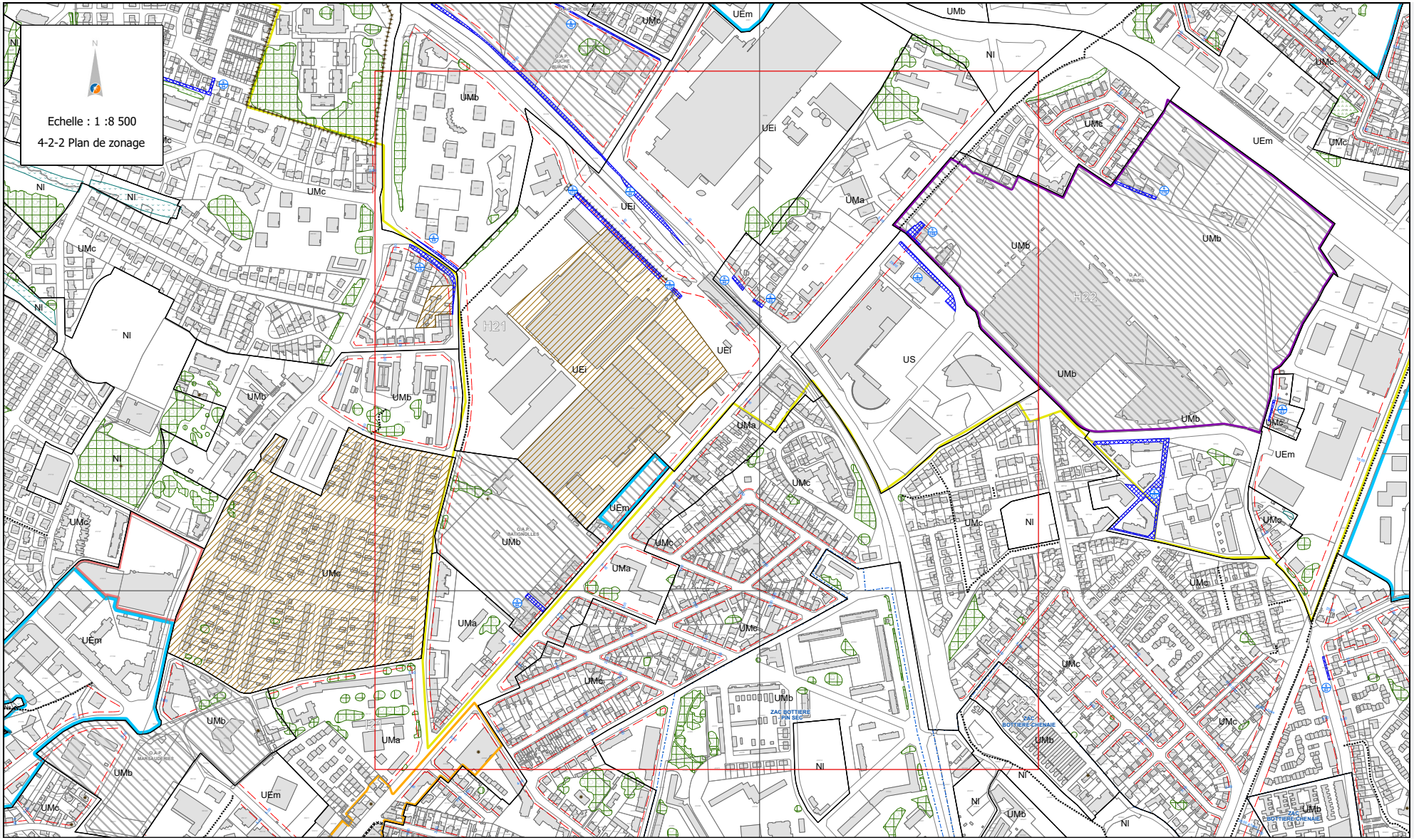
APRÈS

NANTES - Batignolles

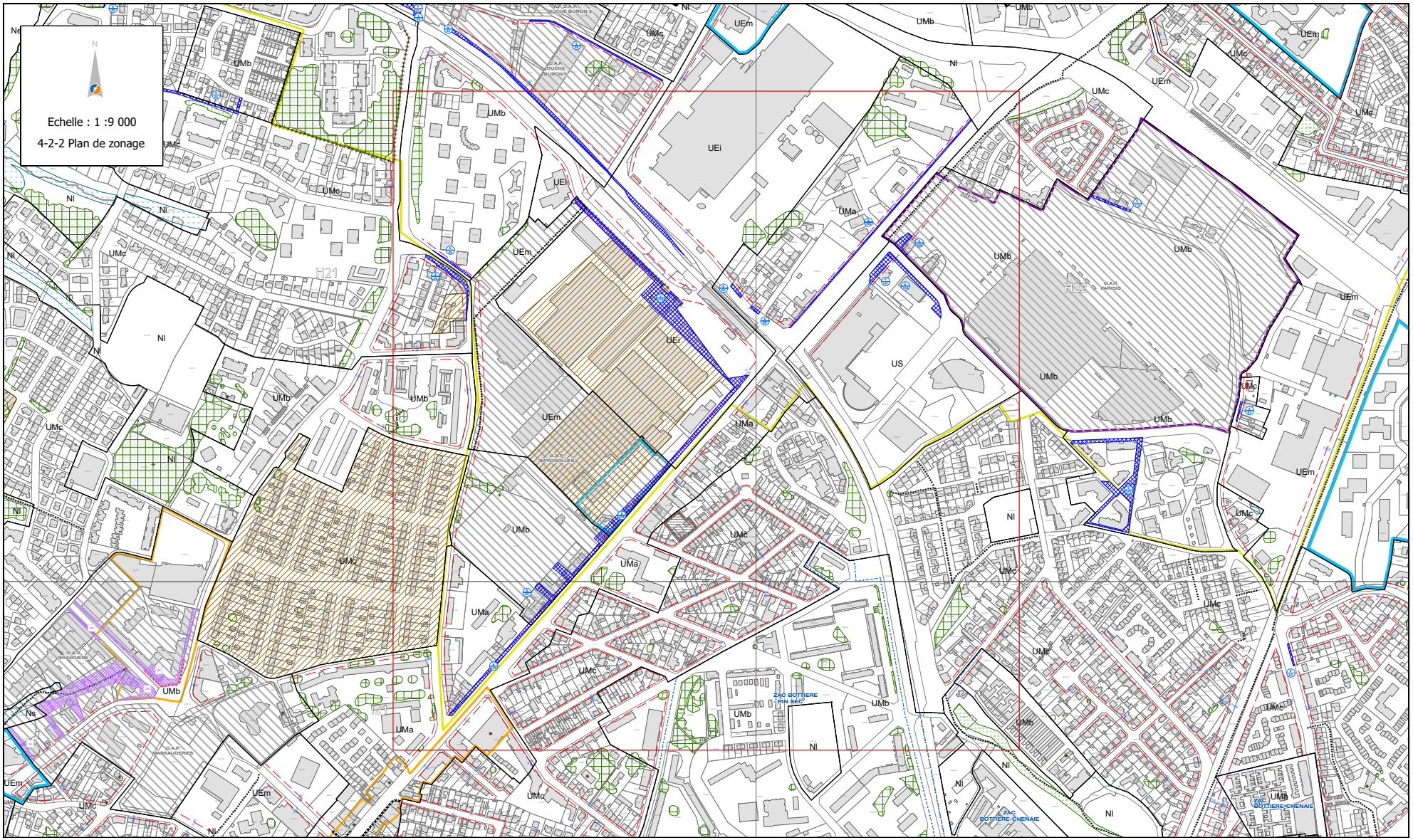
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

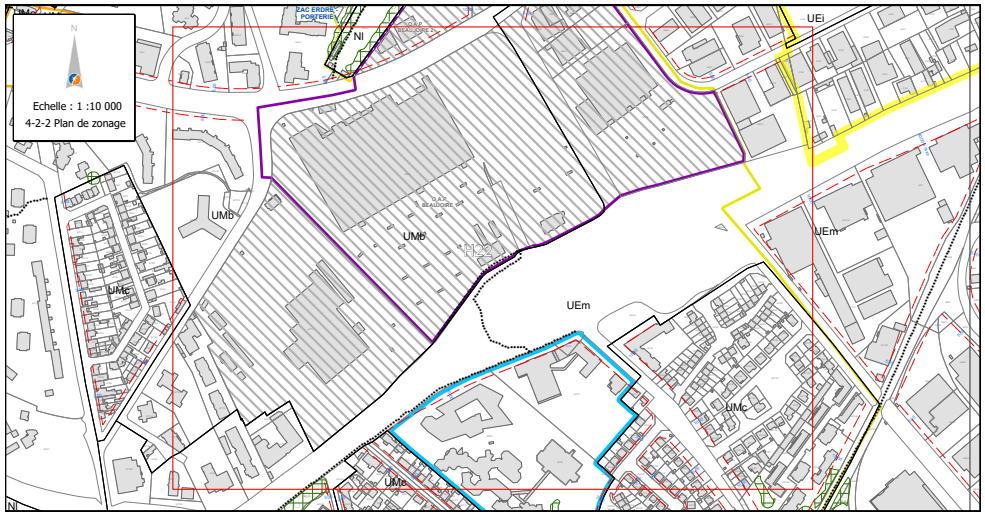

Echelle : 1 :8 500
4-2-2 Plan de zonage
N
UMb
UMc
UEm
UEi
UMa
NI
US
H21
H22
ZAC BOTTIERE PIN SEC
ZAC BOTTIERE CHENAIE

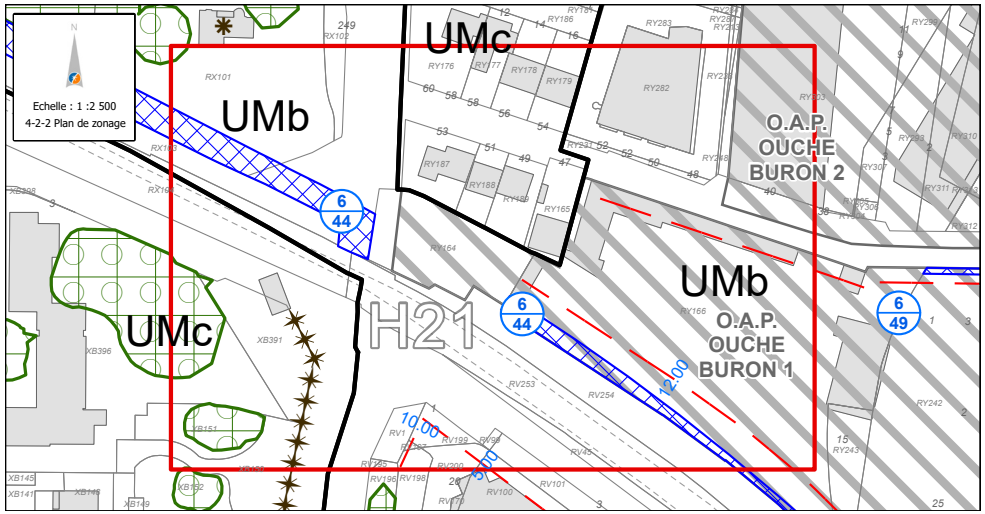
APRÈS


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
UMa
UEm
UEi
Nl
US
Ns
H21
H22
ZAC BOTTIERE PIN SEC
ZAC BOTTIERE-CHENAIE

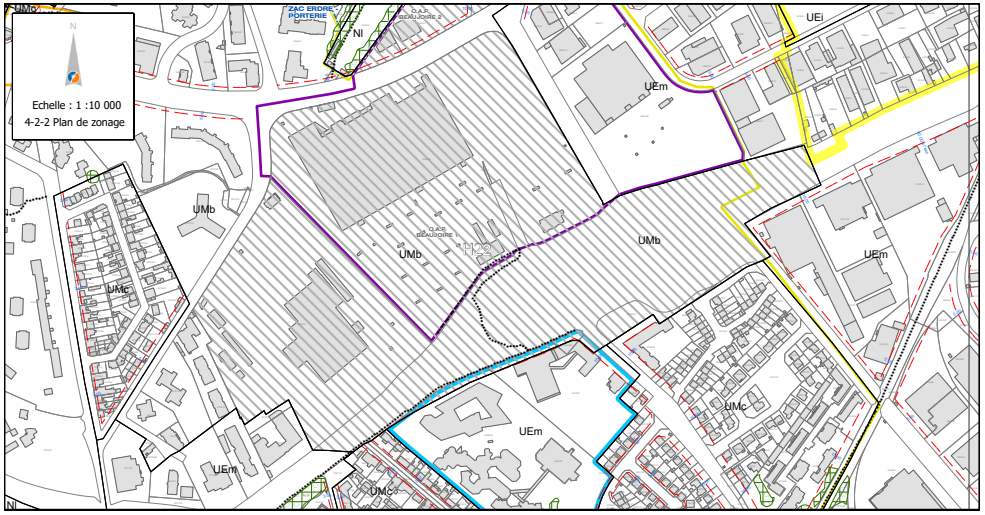
NANTES

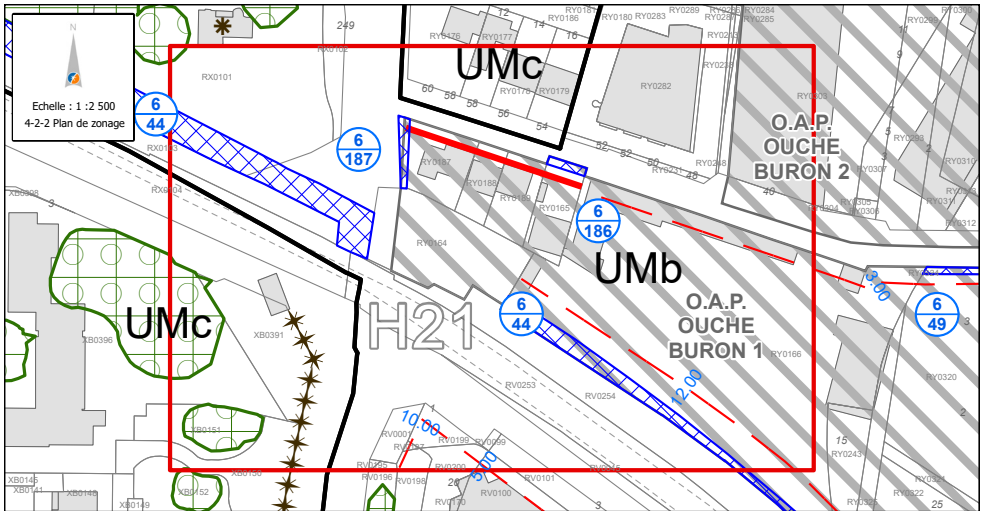
AVANT





APRÈS





6. PROJET URBAIN ERDRE PORTERIE



Les caractéristiques du projet urbain

Situé dans un environnement privilégié au nord-est de Nantes, dans l'ancienne commune de Saint Joseph de Porterie, l'opération d'aménagement Erdre Porterie fait l'objet d'un projet d'aménagement multisites (en ZAC).
Sur environ 50 hectares, répartis en 5 secteurs, au sud : Bêle Champ de tir et Vergers du Launay ; au nord : Bourg Nord, Bourg Ouest et Conardière – Bois Hue, le projet urbain Erdre Porterie prévoit à terme la construction de logements.
Le projet urbain s'intègre à l'existant, en conservant le rôle central du bourg.
Le quartier est irrigué par des corridors de biodiversité, supports de voies douces, qui relient notamment la Vallée de l'Erdre au futur quartier du Champ de Manœuvre.

La justification des modifications apportées

Deux OAP sont crées au sein du bourg de Saint Joseph.

Création d'une OAP sectorielle Saint Joseph – Nord

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OAP

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

Le secteur d'une surface d'environ 3 500 m² est actuellement occupé par des maisons individuelles.
Il est situé à l'articulation entre le secteur récent du Bourg Ouest de l'opération d'aménagement de la ZAC Erdre Porterie et le centre-bourg de Saint-Joseph de Porterie. Il est délimité au nord par la rue Barbara, à l'est par la route de Saint-Joseph, au sud par la rue des Grands pâtis et à l'ouest par la rue de Malitourne.

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

- Assurer une couture urbaine entre le patrimoine bâti du centre-bourg et le secteur récent du Bourg Ouest
- Mettre en valeur le patrimoine végétal existant en offrant des espaces de respiration/ressourcement
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt local, un ancien mur en pierre de taille
- Construire des logements en conjuguant, à travers les formes urbaines, les deux échelles en présence : collectif contemporain du côté de la rue Malitourne et collectif de centre-bourg du côté de la route de Saint-Joseph.
- Conforter la polarité commerciale de centre bourg, notamment en confortant le linaire commercial sur la route de Saint-Joseph et sur la rue Barbara et en le retournant sur le début de la rue des Grands Pâtis.

Programme :

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale de 2 200 m² maximum, composée de :
- 250 m² de commerces
- 1 950 m² de logements familiaux (30 logements environ)

La programmation en logement devra respecter les ratios suivants :
-80% du nombre de logements devra être de l'accession libre
-20% du nombre de logements devra être du locatif social

Création d'une OAP sectorielle Saint Joseph – Sud

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OAP

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

Le secteur d'une surface d'environ 3 700 m² est actuellement occupé par des maisons individuelles.
Il est situé à l'articulation entre le secteur récent du Bourg Ouest de l'opération d'aménagement de la ZAC Erdre Porterie et le centre-bourg de Saint-Joseph de Porterie. Il est en bordure de la route de Saint-Joseph dans le centre bourg du même nom.

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

- Assurer une couture urbaine entre le patrimoine bâti du centre-bourg et le secteur récent du Bourg Ouest.

- Mettre en valeur le patrimoine végétal existant en offrant des espaces de respiration/ressourcement.

- Produire des logements en conjuguant, à travers les formes urbaines, les deux échelles en présence : collectif /maison de centre-bourg

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher globale de 2 000 m² maximum de surface de plancher de logement familiaux (30 logements maximums).

La programmation en logement devra respecter les ratios suivants :
-80 % du nombre de logement devra être de l'accession libre
-20 % du nombre de logement devra être du locatif social

Autres modifications sur le secteur

▪ Afin de permettre la réalisation de ces OAP, l**e zonage évolue de UMa vers UMb** sur ces deux secteurs.En effet, le zonage UMb est le zonage utilisé pour faciliter la conception des projets de renouvellement urbain.

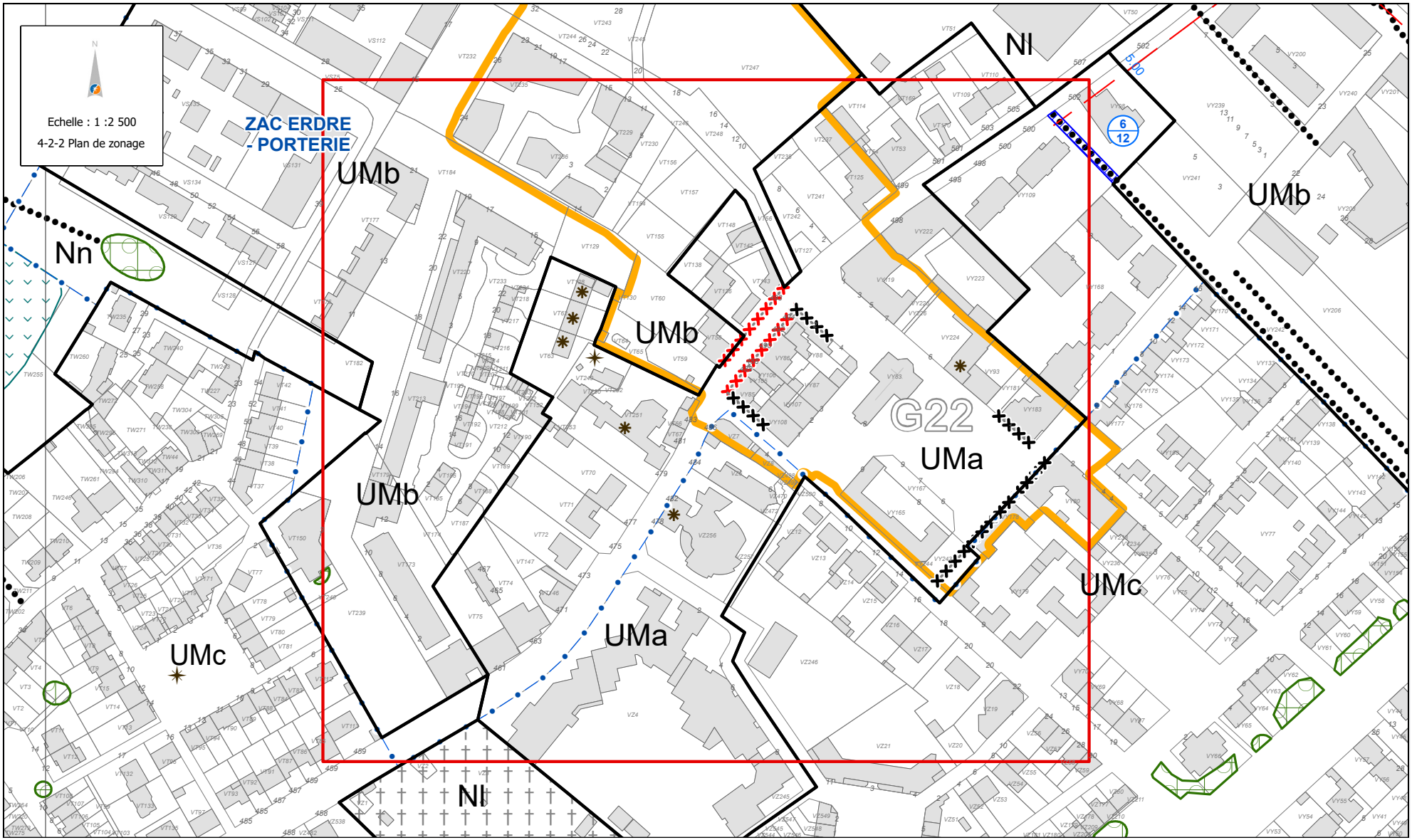
▪ Conséquence de la création de deux OAP, les **hauteurs évoluent également de R+2+C à une hauteur hors tout de 13 mètres** sur les deux périmètres d'OAP.

▪ Afin d'aligner les futures constructions, il est proposé une **ligne d'implantation obligatoire**, sur le périmètre de l'OAP Bourg de Saint Joseph Sud .

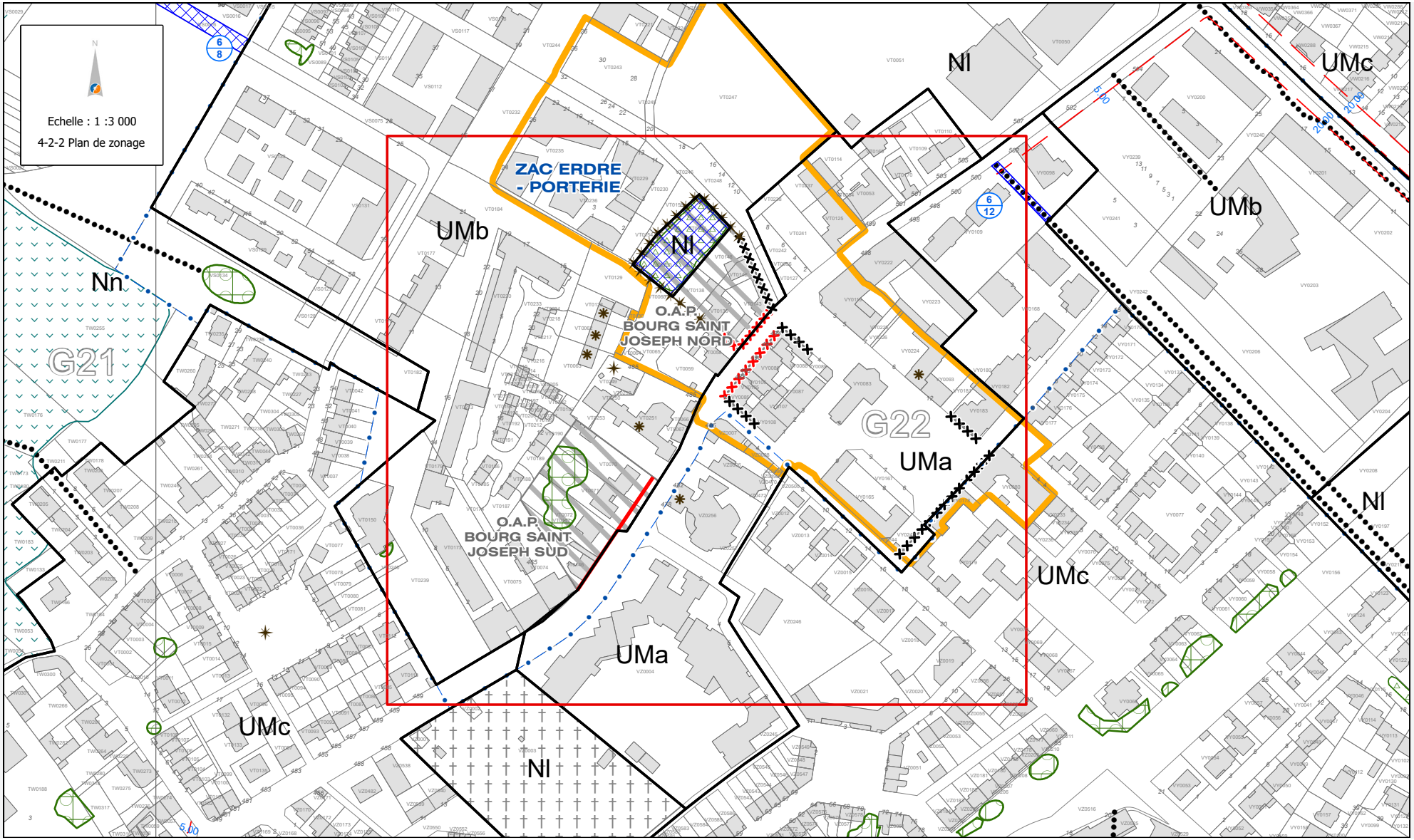
▪ Afin de conforter la mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée du bourg de Saint Joseph, et en lien avec la création de l'OAP Saint Joseph Nord :
- **ajouter un linéaire commercial souple** rue Barbara, sur une partie de la parcelle VT143 et une partie de la parcelle VT142
- **ajouter un linéaire comercial strict** sur la rue des grands pâtis, sur une partie de la parcelle VT136.

▪ Enfin, afin de préserver l'ambiance paysagère du secteur, il est proposé :
- l**a modification de zonage** de UMb vers Nl sur les parcelles VT155 et VT157
-l'ajout d'un **emplacement réservé** sur les parcelles VT155 et VT157 afin de créer un jardin public
- **l'ajout d'un Espace Boisé Classé** sur deux chênes d'Amérique sur les parcelles VT71 et VT72
- **l'ajout d'un Espace Paysager à Protéger** sur ensemble arboré sur les parcelles VT155 et VT157
- l'ajout d'un petit patrimoine sur un mur d'enceinte patrimoniale situé sur le site de l'OAP Saint-Joseph Nord

AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ERDRE - PORTERIE
UMb
Nn
UMb
UMb
G22
UMa
Nl
UMb
UMc
UMa
UMc
Nl

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ERDRE - PORTERIE
O.A.P. BOURG SAINT JOSEPH NORD
O.A.P. BOURG SAINT JOSEPH SUD
UMb
Nl
Nn
G21
G22
UMa
UMc
UMb
Nl
UMc
UMa
Nl
UMc
Nl

CREATION OAP BOURG NORD

NANTES - Bourg Saint-Joseph de Porterie Nord

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Liaisons douces existantes

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

Linéaire avec mixité d'activites en rez de chaussée

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver : muret d'enceinte

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 10 20 m

CREATION OAP BOURG SUD

NANTES - Bourg de Saint-Joseph de Porterie - Sud

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



7. PROJET URBAIN CHANTRERIE



Les caractéristiques du projet urbain

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

L'objectif est de conforter le pôle de la Chantrerie principalement dans les domaines des nouvelles technologies, tout en développant un quartier actif dans un cadre de vie de qualité. Plusieurs secteurs sont en cours de renouvellement urbain, suite au départ de certaines entreprises. La requalification de ces terrains doit permettre d'accueillir de nouvelles entreprises ou de favoriser l'évolution de celles déjà sur site, de développer une programmation de logements.

Modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin de poursuivre le développement de ce secteur, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Chantrerie 2 doit être modifiée.** L'objectif est de permettre davantage d'hébergement étudiant, afin de répondre à la demande sur le secteur.

Ainsi il est proposé de :

- **préciser les principes d'aménagements** destinés à favoriser la mixité fonctionnelle. L'OAP doit permettre le développement des bureaux, des activités économiques, mais également des établissements d'enseignement supérieur. La modification consiste également à préciser que certains îlots devront permettre une offre de logements à destination des étudiants, des jeunes actifs et des familles.

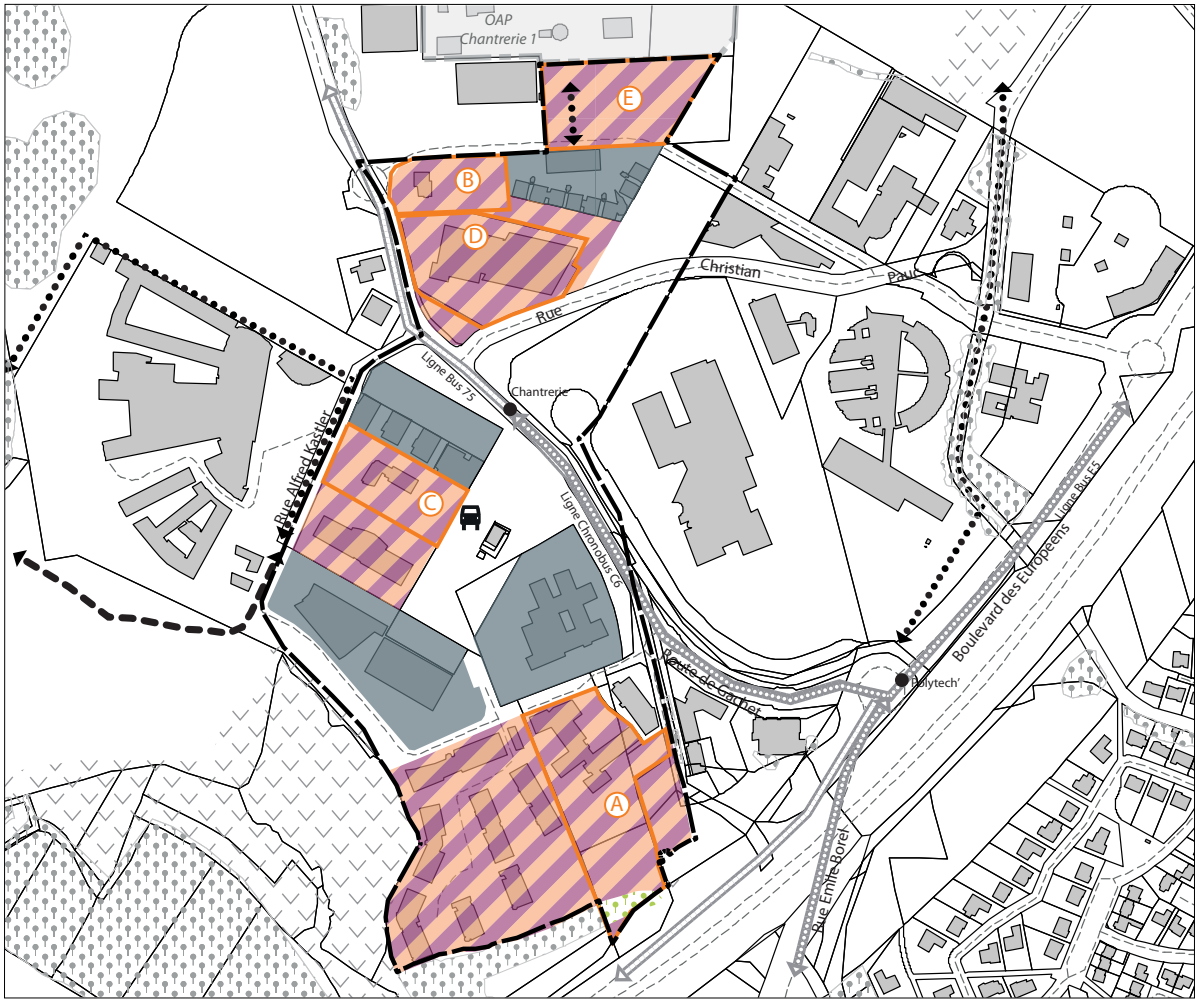
- **préciser les programmations attendues,** îlots par îlots. Pour les îlots C, D, E et F, il est indiqué que la sous destination hébergement, en lien avec les établissements d'enseignement supérieur, pourra être autorisée.
Il est en outre précisé, pour l'îlot D, que tout projet d'extension ou de renouvellement de cet îlot devra étudier la possibilité d'inclure le programmation de cellules de services de proximité.

- Par ailleurs **l'emprise de l'ER 6-3** situé rue Rose Dieng-Kuntz et destiné à la création d'une voie **est réduite** car les acquisitions foncières sur la partie supprimée sont réalisées.

AVANT

NANTES - Chantrerie 2

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Périmètre de l'OAP
- Axe de transport en commun
- Axe de transport en commun structurant
- Arrêt de transport en commun
- Espace vert périphérique à l'OAP
- Zones humides périphériques à l'OAP
- Liaisons douces existantes
- Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur avec mixité des programmes

La programmation urbaine

- Secteurs de programmation
- Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Stationnement
- Boisements à protéger

0 50 100 m

APRÈS

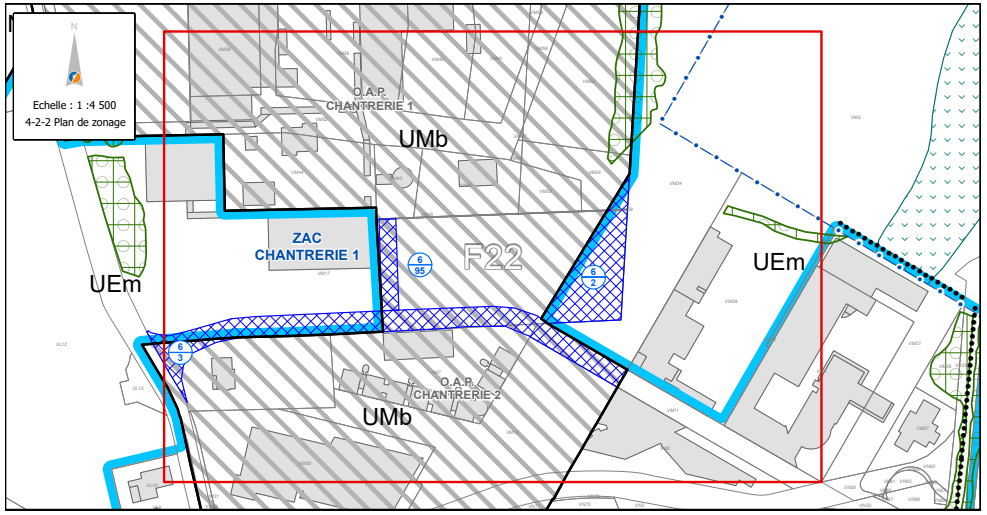
NANTES - Chantrerie 2

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

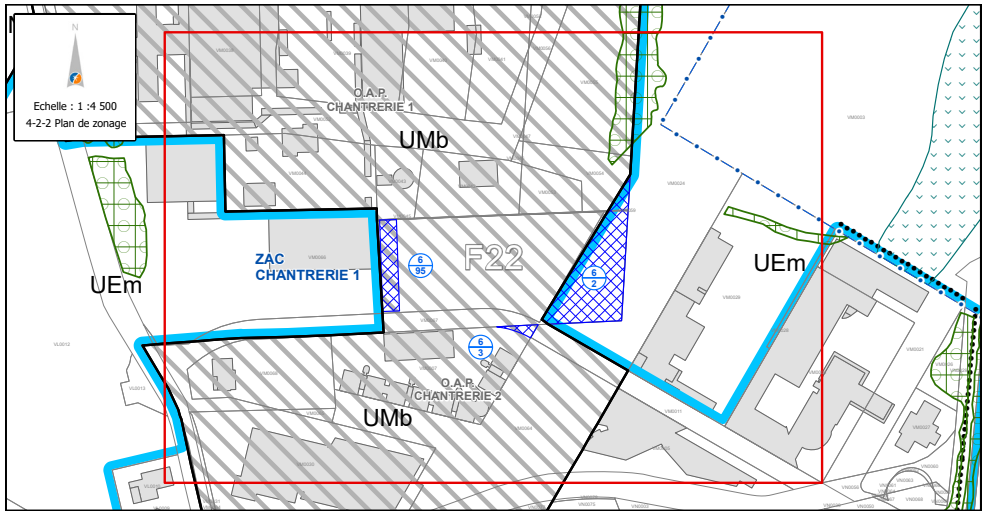


NANTES

AVANT



APRÈS



8. PROJET URBAIN MADELEINE CHAMPS DE MARS



Les caractéristiques du projet urbain

Le quartier Madeleine-Champ de Mars est situé au sud du centre-ville entre le CHU, la voie ferrée, la Loire et le canal Saint Félix.

Le projet vise à valoriser un ancien faubourg d'industrie et de négoce en un nouveau quartier de centre-ville. Le parti-pris d'aménagement s'appuie sur une grande mixité, qu'elle soit sociale, urbaine, en faisant cohabiter architecture ancienne et contemporaine, ou fonctionnelle, en associant habitat, activités, commerce et équipements. Le tissu urbain est maillé par une trame de passages irriguant les cœurs d'îlot.

Ce secteur dense fait la part belle à l'activité et à l'artisanat, notamment en cœur d'îlot ; il s'agit d'un quartier prisé par les entreprises sensibles à l'ambiance et la mixité des lieux, l'incubateur de nombreuses sociétés en développement.

Si le quartier reste inscrit dans un territoire en forte mutation, entre la nouvelle gare, la reconversion de l'Hôtel-Dieu à terme, et le réaménagement des bords de Loire, cette opération d'aménagement est en voie d'achèvement ; seul le secteur Fleurus situé entre la cité des Congrès et la Loire reste un secteur en attente de mutation.

Le secteur fait actuellement l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cet outil d'urbanisme opérationnel permettait de définir précisément les intentions sur le secteur, et d'accompagner le renouvellement urbain des constructions existantes . Or l'achèvement de cette ZAC est prévu en 2024. Aussi, il est proposé d'utiliser les outils réglementaires PLUm pour maintenir un cadre au regard des mutations à venir sur ce secteur.

La justification des modifications apportées

Les ambitions sur le secteur sont les suivantes :
- Préserver l'ambiance de faubourg, le tissu de venelles et de cheminements, les variations de hauteurs et les séquences urbaine patrimoniales
- Poursuivre la mixité sociale et programmatique
- Réduire les îlots de chaleur et préserver les îlots de fraîcheur

Ainsi il est proposé de :

- **Préserver les éléments bâtis du faubourg avec les outils de protection du patrimoine au PLUm (voir tableau ci après)**

- **Préserver les formes urbaines et accompagner les mutations grâce aux outils de régulation de la hauteur et d'implantation obligatoire (voir tableau ci après)**

Les épannelages ont été déterminés en prenant en compte la diversité des hauteurs des bâtis existants.

- **Réduire les îlot de chaleur et préserver la nature grâce à l'ajout d'un Espace Paysager à Protéger** sur le cours des Arts

- **Réduire les îlot de chaleur et préserver la nature grâce à l'ajout d'Espaces Boisés Classés sur les coeurs d'îlots situés**

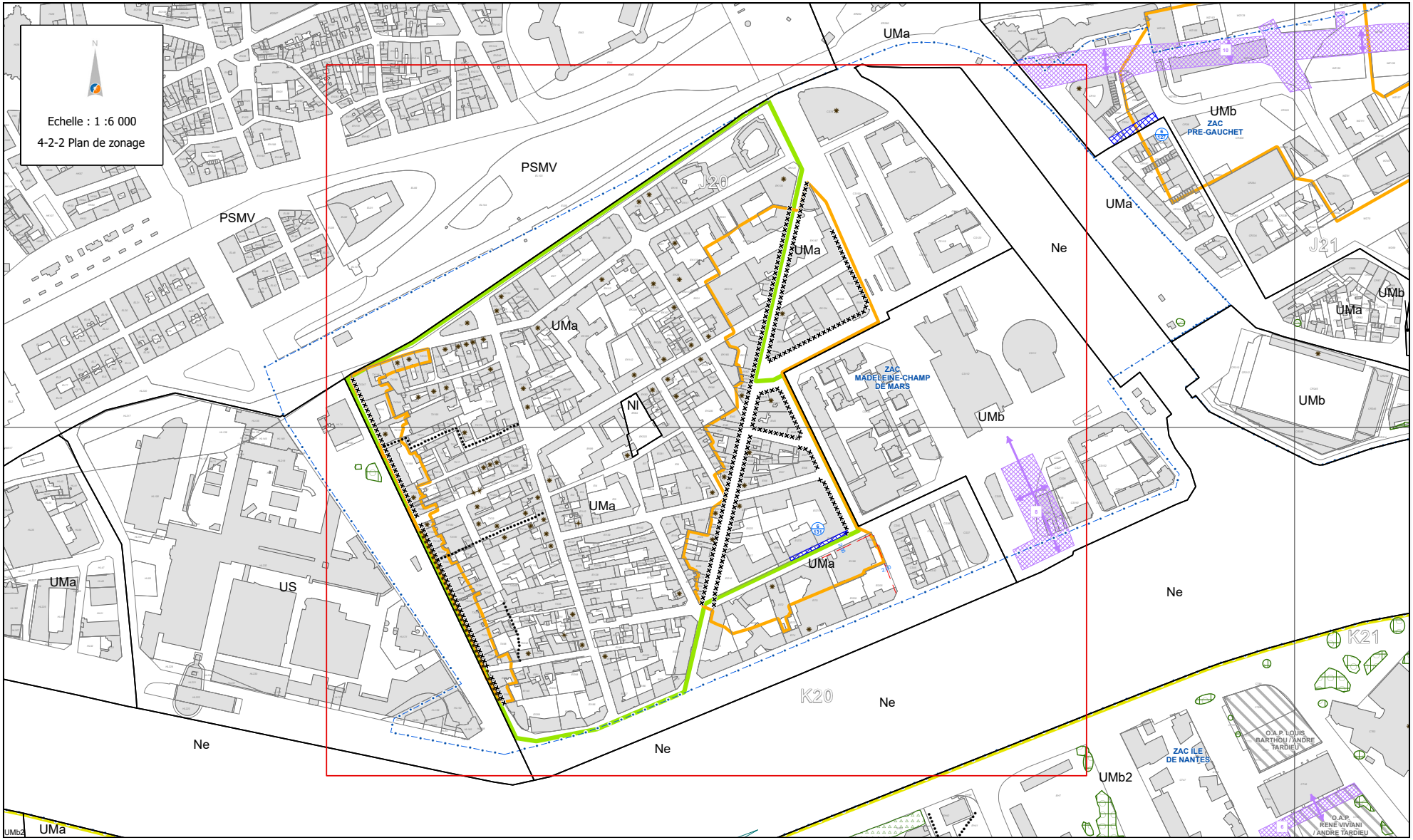
rue des Olivettes
quai Magellan
rue Fourré
passage du Carroussel
rue de Crucy
quai Ferdinand Favre - Bords du Canal
rue de Bitche
(voir localisation précise sur les plans avants/après)

- Par ailleurs, en lien avec le commerce, **la polarité commerciale de proximité** située à l'ouest du quartier **est élargie au delà des bains douche**

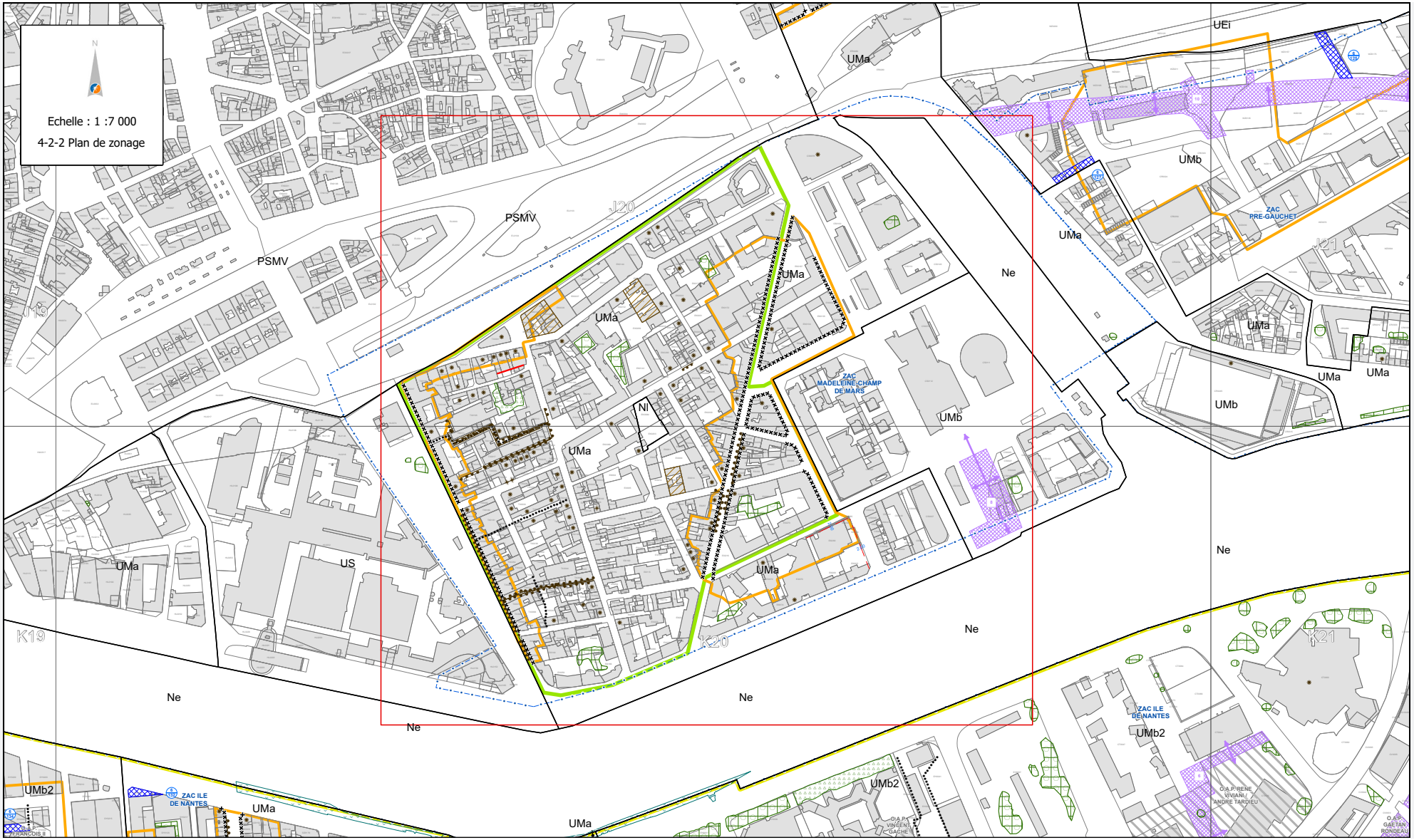
	AJOUTS DE PROTECTIONS PATRIMONIALES	AJOUTS DE PROTECTIONS PATRIMONIALES
	> Ajout de périmètres patrimoniaux sur les parcelles situées : • au 18B et 19 allée Baco ; 1-3 rue des Olivettes ; 32T-34-32B et 32 rue Crucy, afin de protéger cet ensemble bâti présentant des gabarits et implantations variées. Cet ensemble marque l'entrée dans ce quartier de faubourg. • 6 rue Baron, afin de protéger cet immeuble de rapport avec entrée cochère donnant sur une construction en second rideau, avec distribution en coursive bois. Il s'agit des quelques exemples de densification historique de petites parcelles en second rideau. • au 19-21 rue Crucy afin de protéger la qualité architecturale de l'ensemble des bâtis. > Ajout de patrimoines bâtis sur les bâtiments situés : • 5 passage Douard, afin de préserver les derniers anciens ateliers de faubourg. • 3 et 9 avenue de l'Hôtel Dieu, afin de préserver cet ensemble cohérent d'anciens entrepôts, caractéristiques du tissu commercial du faubourg. • 1 rue Perrault, afin de préserver la qualité architecturale (composition/qualité des matériaux) de ce bati situé dans un carrefour. • 7, 9 et 9bis rue Columelle, afin de protéger cette typologie de logements de type ouvrier. Les bâtiments présentent une qualité des matériaux en façade de la fin du XIXe siècle. • 46 rue Fouré, afin de préserver sa qualité architecturale, en cohérence avec le patrimoine bâti limitrophe. • 15 rue Monteil, afin de préserver cet édifice témoin de l'activité passée du quartier. • l'école Emile Péhant, afin de protéger ce bâti de 1905. • 30 et 32 rue des Olivettes en second rideau, en lieu et place du petit patrimoine déjà présent, afin de renforcer la protection patrimoniale de l'ensemble. • 8 rue Pélisson	>Ajout de séquence urbaine de type 1 : • sur les bâtiments situés au 18 et 20 rue Emile Péhant, qui individuellement sont des édifices remarquables et qui forment un ensemble de qualité. > Ajout de séquence urbaine de type 2 : Ces façades forment une ambiance urbaine représentative du quartier qu'il convient de protéger. • de part et d'autres du passage Douard et de l'impasse Juton, • de part et d'autres de l'avenue de l'Hôtel Dieu, à l'exception de l'extrémité ouest, sur laquelle seule la partie sud est protégée • de part et d'autres du cour Massé • sur les bâtis situés du 1 rue Baron et 40B-42-42B-44-46 rue Fouré • sur les bâtis situés au 21-23-25-27-29-31-33-35 rue Fouré

MODIFICATIONS DE HAUTEURS ET IMPLANTATIONS	MODIFICATIONS DE HAUTEURS ET IMPLANTATIONS
▪ abaisser l'épannelage à R+2+C du 1 au 6 allée de la maison rouge et du 2 au 4 rue Pelisson ▪ ajouter une implantation obligatoire le long de la rue Paul Pellisson, à l'arrière des maisons situées du 1 au 4 allée de la maison rouge, afin de maintenir l'implantation du bâti existant. ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C du 7 au 9 rue Perrault ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C du 20 au 22 rue des Olivettes ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C du 26 au 26B rue des Olivettes ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C au 1 rue Perrault ▪ abaisser l'épannelage R+2+C au 3 et 3 bis rue Perrault ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C du 8 au 14, et du 17 au 19 rue Sanlecque ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C du 3, puis du 3bis au 9 rue Sanlecque ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C du 1 au 2 et du 9 au 13 rue Baron ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 4 et du 16 au 20 rue Baron ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C au 6, au 10 et du 7 au 9 rue Columelle ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 4, 5 et 8 rue Columelle ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 40 bis et au 44 rue Fouré ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C au 42, 42b et 46 rue Fouré ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 40 rue Fouré ▪ augmenter l'épannelage à R+4+C au 54 rue Fouré ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 38-36-34-32B-32-30 rue Fouré et 28 rue Monteil ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 7 rue de Colmar ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C au 3, 5 et 9 rue de Colmar et au 21-23-25 rue Fouré ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 27-29-31-33 rue Fouré ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C sur la maison en front de rue, à l'angle des rues Péhant et Fouré, et abaisser à R+2+C à l'arrière de la maison.	▪ abaisser l'épannelage à R+1+C au 19 et 21 rue Crucy ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 28 rue Crucy ▪ abaisser l'épannelage à R+3+C au 23 rue Crucy ▪ abaisser l'épannelage à R+4+C du 18 au 26 rue Crucy ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C au 8 rue Monteil ▪ abaisser l'épannelage à R+C au 9 rue Monteil ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C au 13 rue Monteil ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C au 14 et 16 rue Emile Péhant ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C du 12 au 14 rue Monteil ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C du 16 au 18 rue Monteil ▪ abaisser l'épannelage à R+2+C sur une partie du 24 rue Emile Péhant ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C sur l'autre partie du 24 rue Emile Péhant et au 18 rue Emile Péhant ▪ abaisser l'épannelage à R+C au 20 et 22 rue Emile Péhant ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C du 13 au 15 rue Emile Péhant, 1 rue Laennec et 22 rue Monteil ▪ abaisser l'épannelage à R+1+C au 17 rue Emile Péhant et au 2-4-6-8 rue Laennec

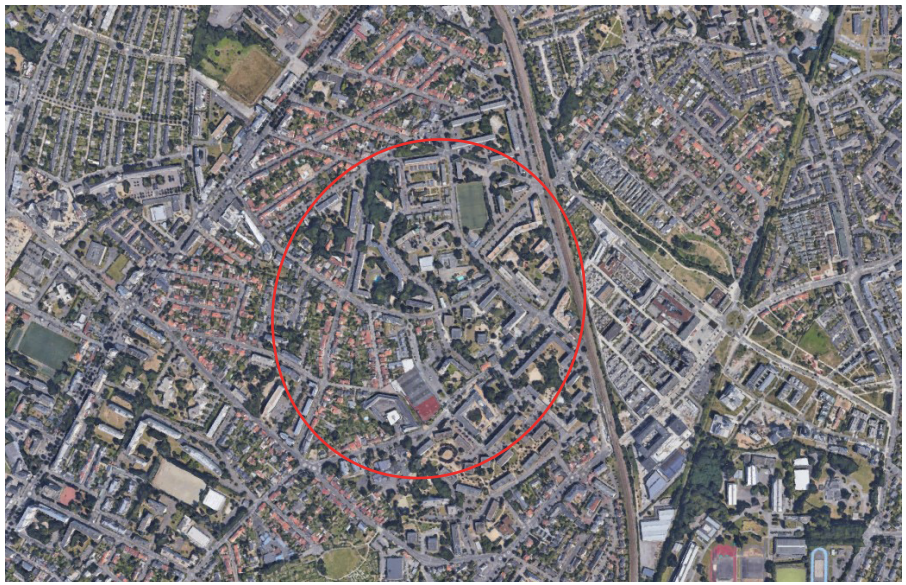
AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
PSMV
PSMV
UMa
UMa
UMa
UMa
UMa
UMa
UMa
UMb
ZAC PRE-GAUCHET
UMb
UMb
ZAC MADELEINE-CHAMP DE MARS
Ni
US
Ne
Ne
Ne
Ne
Ne
J20
J21
K20
K21
UMb2
ZAC ÎLE DE NANTES
O.A.P. LOUIS BARTHOU / ANDRE TARDIEU
O.A.P. RENE VIVIANI / ANDRE TARDIEU

APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UEi
UMb
PSMV
ZAC PRE-GAUCHET
ZAC MADELEINE-CHAMP DE MARS
Ne
Nl
US
UMb2
ZAC ILE DE NANTES
J20
J21
K19
K20
K21

9. PROJET URBAIN BOTTIÈRE PIN SEC



Les caractéristiques du projet urbain

Situé à l'est de Nantes, à 15 mn du centre-ville, le quartier Bottière-Pin Sec est une cité d'habitat social caractéristique des années 60-70 au sein du quartier Doulon-Bottière en pleine mutation. Initialement centré sur la restructuration du centre commercial de la rue de la Bottière, le projet comprend également un volet logements et espaces publics.

Au sein du quartier Bottière Pin Sec, le secteur Félix Ménétrier constitue un point d'articulation entre le secteur Bottière et le secteur Pin Sec ; l'ancrage de cette opération de logements constitue donc un enjeu important.

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques nécessitent des ajustements dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 62).

La justification des modifications apportées

Afin de prendre en compte l'évolution du projet, et plus particulièrement le souhait d'implanter un équipement vecteur de cohésion sociale (type tiers-lieu), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Félix Ménétrier doit être modifiée tant dans son schéma que dans sa programmation.

ainsi :

- **Le périmètre d'OAP est élargi** à l'Est,afin d'inclure l'ancien site du centrakor et de permettre plus de constructibilité.
- **La programmation est retravaillée** en conséquence, avec une nouvelle surface de plancher maximale de 12 000m² à l'échelle du site. Cette surface se répartie ainsi : 9 000m² dédiés à de l'habitat, intégrant des rez-de-chaussée actifs et 3 000m² dédiés à un équipement d'intérêt collectif (Tiers Lieu).

- **Le zonage est modifié de UMc vers UMb** sur les parcelles AX363 et AX 365
- **Le CBS et le stationnement sont mutualisés**

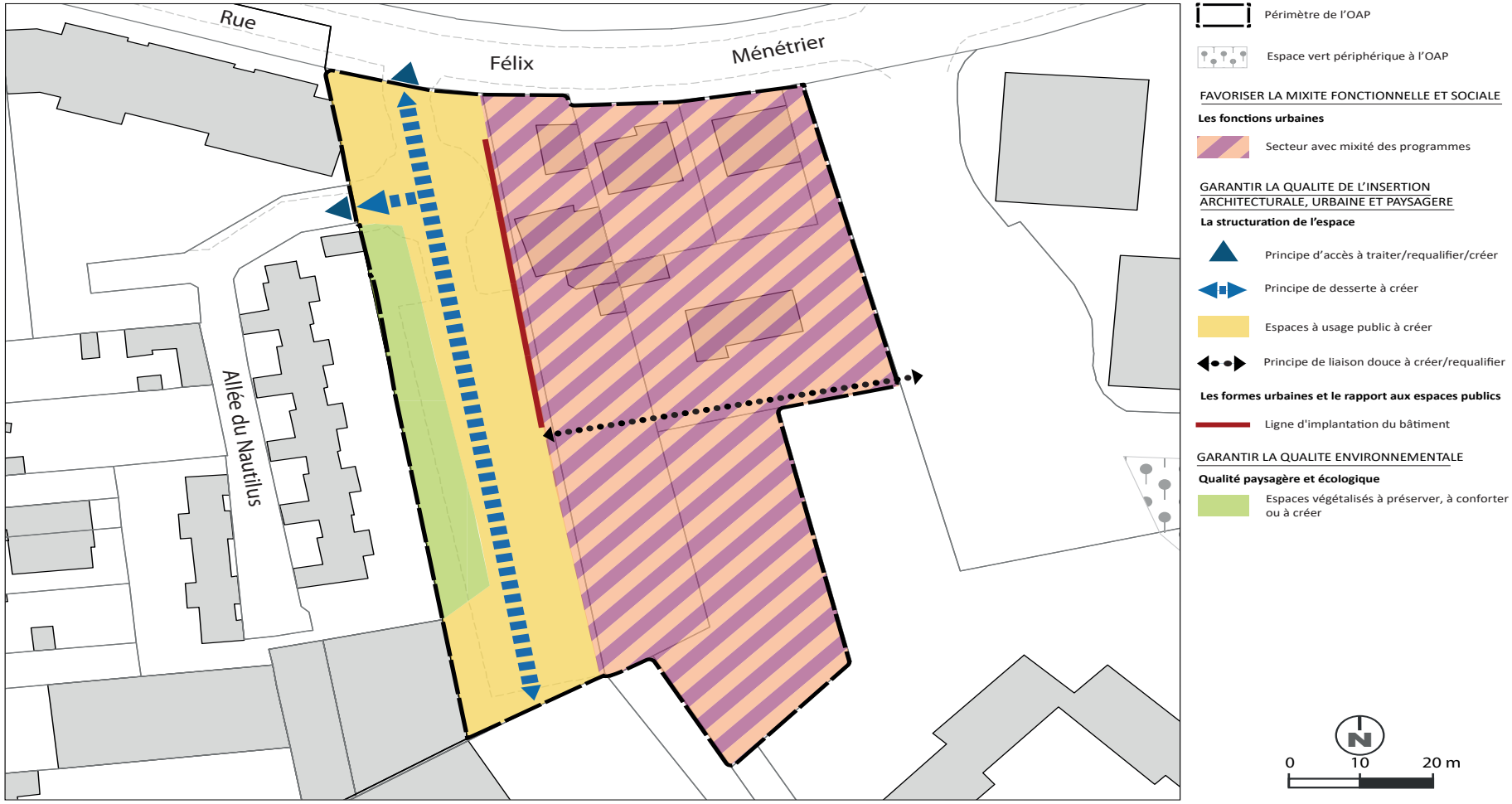
Par ailleurs, rue de la Riveterie, afin de permettre la réalisation d'un projet en habitat participatif, il est proposé de :

- Modifier les hauteurs de 19 mètres à 22 mètres sur la partie sud est de la parcelle AX546, actuellement occupée par du stationnement aérien.

AVANT

NANTES - Félix Ménétrier

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



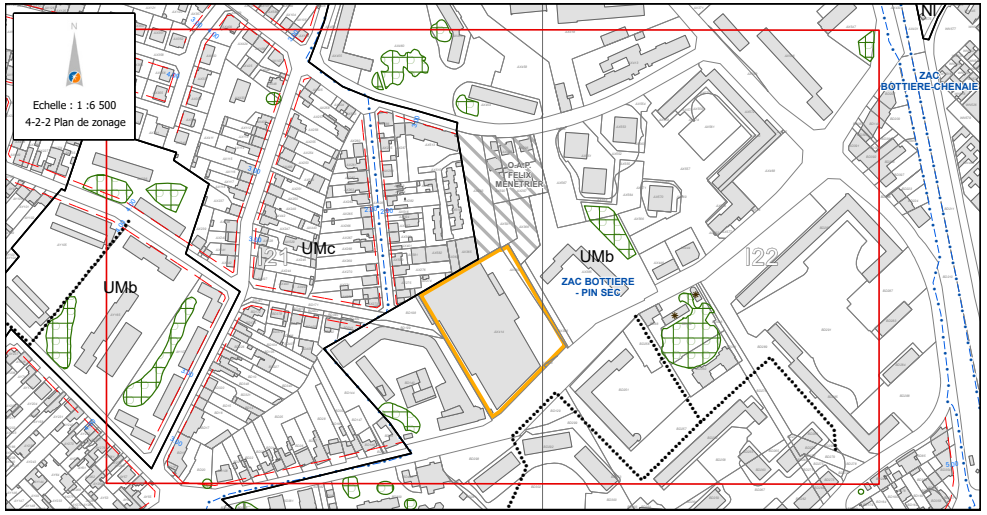
APRÈS

NANTES - Coeur de quartier Bottière Pin-Sec

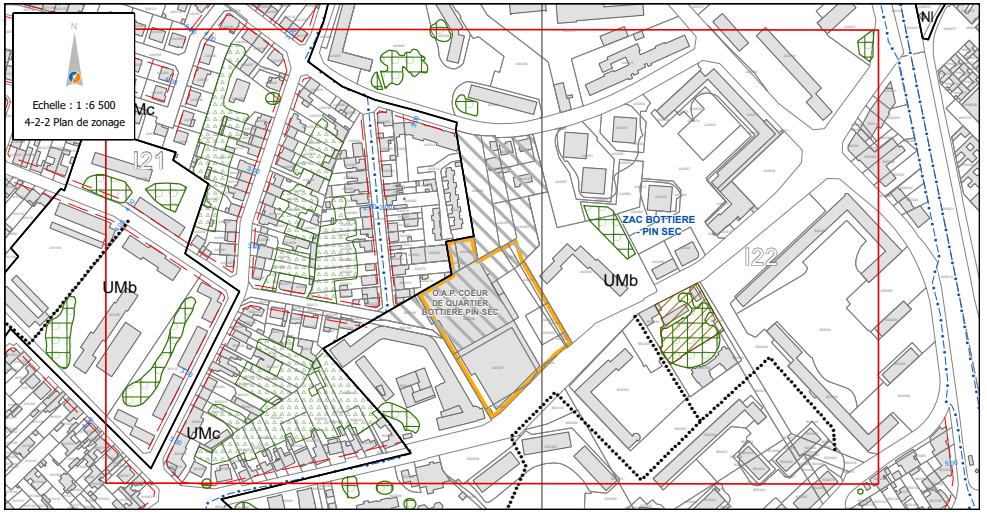
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



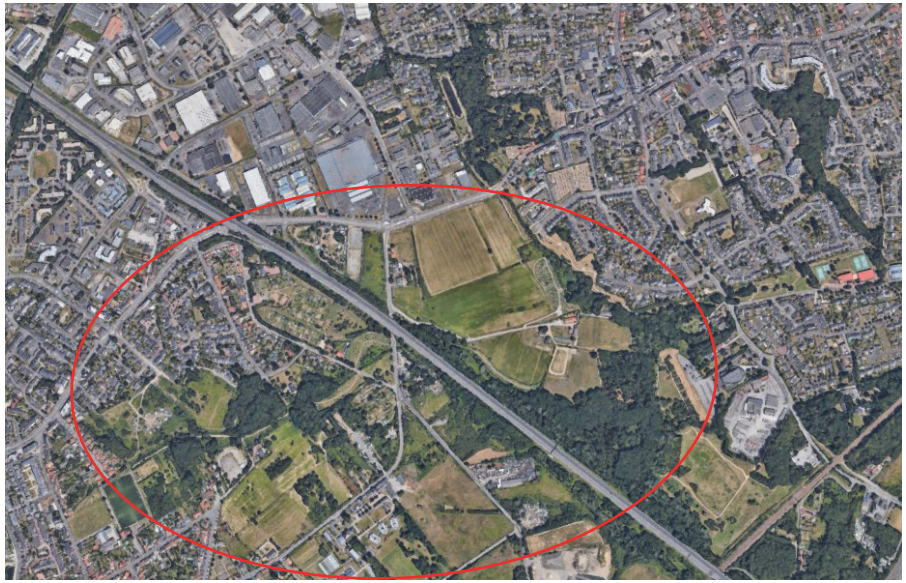
AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
ZAC BOTTIERE-CHENAIE
O.A.P. FELIX MENETRIER
UMc
UMb
ZAC BOTTIERE - PIN SEC
I21
I22

APRÈS


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMc
I21
ZAC BOTTIERE - PIN SEC
O.A.P. COEUR DE QUARTIER BOTTIERE PIN SEC
UMb
I22

10. PROJET URBAIN DOULON GOHARDS



Les caractéristiques du projet urbain

Situé à l'est de Nantes dans le quartier de Doulon-Bottière jusqu'en limite de la commune de Sainte-Luce et de la Zone Nant'Est Entreprises, ce secteur de 180ha habité composé d'anciennes tenues maraîchères, de vastes espaces en friches dont certains remblayés a vocation à devenir un nouveau quartier à vivre dans un environnement de qualité révélé. Sa situation géographique, en grande partie intra-périphérique, desservie par les transports en commun, à proximité des services et des zones d'emplois, près de deux « portes » du périphérique, constitue un atout majeur.

Le projet Doulon-Gohards vise à développer un projet de territoire avec une vocation à la fois urbaine et agricole. Projet de faubourg, il s'appuie sur le quartier existant du Vieux-Doulon, révèle un paysage singulier, et conjugue de nouvelles formes d'habiter associées à des espaces dédiés à l'agriculture urbaine. Il constitue aussi l'opportunité de restaurer un site à fort potentiel écologique. Les abords des ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière, ainsi que les parties basses liées au lit majeur de la Loire constituent une trame majeure d'espaces naturels protégés à mettre en connexion couvrant une centaine d'hectares. Les zones humides et les boisements de qualité sont préservés.

La justification des modifications apportées

Pour poursuivre la réalisation de cette opération d'aménagement qui s'achèvera en 2035, il est nécessaire de faire évoluer le PLUm.

Tout d'abord, **il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les dernières zones 2AU** situées au sein de la ZAC Doulon-Gohards et de faire évoluer leur zonage pour permettre :

- sur la zone 2AU Bois des Anses 1 et 2 (surface 16,17 Ha) : la construction de grands équipements, des activités économiques, des logements collectifs et le développement de l'agriculture urbaine, en lien avec la brasserie et la ferme du Bois des Anses
- sur la zone 2AU La Papotière I (surface 2,03 Ha) : ce secteur déjà construit doit accueillir de nouveaux logements mixtes notamment de l'habitat adapté et la réalisation de jardins.
- sur la zone 2AU La Papotière II (surface 4,5Ha) : la construction de logements y compris de l'habitat adapté, des équipements sportifs et le maintien d'un grand équipement d'intérêt collectif
- sur la zone 2AU La Noé Garreau I (surface 1,70 Ha) : pour la construction de logements mixtes
- sur la zone 2AU La Noé Garreau II (surface 1,38 Ha) : la construction de logements mixtes

En conséquence le zonage futur de ces secteurs est le **zonage UMb** (en cohérence avec le futur zonage mixte de l'ensemble de la zone) permettant l'implantation de bâtiments à destination de logements et d'équipements nécessaires au développement du quartier. Une partie est classée en **zone US c**ompte tenu de sa vocation de grand équipement d'intérêt collectif (Institut des Moissons Nouvelles). Sur ces secteurs l**a hauteur métrique est fixée à 19 mètres.**

La zone 2AU Gohards Sud (surface 4,40 Ha) dédiée à des équipements sportifs ne sera quant à elle pas ouverte à l'urbanisation car destinée à rester une zone naturelle et de loisirs. **Le zonage évolue donc de 2AU vers Nl sur ce secteur.**

Cette ouverture à l'urbanisation et son évaluation environnementale sont détaillées dans la partie métropolitaine de la notice explicative.

De plus, dans le cadre de la politique de résorption des bidonvilles, un périmètre autorisant le stationnement des caravanes est ajouté sur la parcelle WL10.

Des modifications sont également prévues au sein de l'OAP :

- **élargissement des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer :**

Secteur 1 : le site d'accueil du Port des Arts Nomades, situé au pont des Américains, devait initialement intégrer une zone mixte activités/logements. Au regard de la situation de ce site dans le parc ligérien, ce secteur est désormais fléché vers un espace végétalisé à créer dans lequel s'intègrera l'équipement du port des Arts Nomades.

Secteur 7 : la partie sud du secteur 7, positionnée sur la pleine de jeux conservera une vocation d'espace végétalisé. Cette partie est désormais rattachée au secteur 1.

Secteur 8b : plus de la moitié du secteur est désormais fléchée vers un espace végétalisé. Un objectif de "création d'un secteur mixte à dominante logements et activités/service avec un coeur d'îlot nature" est rajouté dans le texte de l'OAP. Le schéma de l'OAP évolue en conséquence.

- **ajout d'une zone de programmation mixte :** en cohérence avec la modification de zonage sur Papotière 1 et les ambitions sur le secteur, le schéma de l'OAP évolue vers un applat mixte activités/logements.

- **implantation de plusieurs équipements** :
Secteur 1 : un second site pour le Port des Arts Nomades
Secteur 4 : un équipement sportif municipal
Secteur 6 : repositionnement de la crèche
municipale initialement situé dans le secteur 7

- **réorganisation mineure des secteurs de programmation** : le périmètre des secteurs 7, 10 et 6 sont modifiés afin de correspondre davantage au projet.

- **précision sur la programmation sociale** : il est précisé que les 25% de Logement Locatif Sociaux incluent l'habitat adapté pour l'accueil des gens du voyage.

- **ajout de deux principes de liaisons modes actifs** : au nord de l'OAP et à l'ouest de l'OAP, afin de renforcer le maillage piéton du secteur. Le principe de liaison situé à l'ouest est reporté au règlement graphique.

Par ailleurs afin de cadrer au mieux certains secteurs de programmation, leur description et les objectifs visés pour permettre leur évolution sont précisés sans changements sur le fond.

D'autres outils règlementaires sont également modifiés :

Sur les secteurs initalement en UMb (avant modification n°2 du PLUm), les hauteurs évoluent de 19 à 22 mètres, afin de permettre la réalisation des projets prévus dans l'OAP.

Afin de permettre la réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage dans le cadre de leur parcours de sédentarisation, **deux périmètres dans lesquels le stationnement des caravanes et des résidences démontables pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs est autorisé** pendant plus de trois mois sont instaurés sur les fragments Papotière 1 et Moisson Nouvelles.

Plusieurs patrimoines font l'objet d'une protection patrimoniale :
- l'ancienne batisse et le mur chemin de la bonnetière
- l'édifice rural du domaine de la papotière

Enfin, la dernière modification sur le secteur porte sur la **création d'un stecal :**

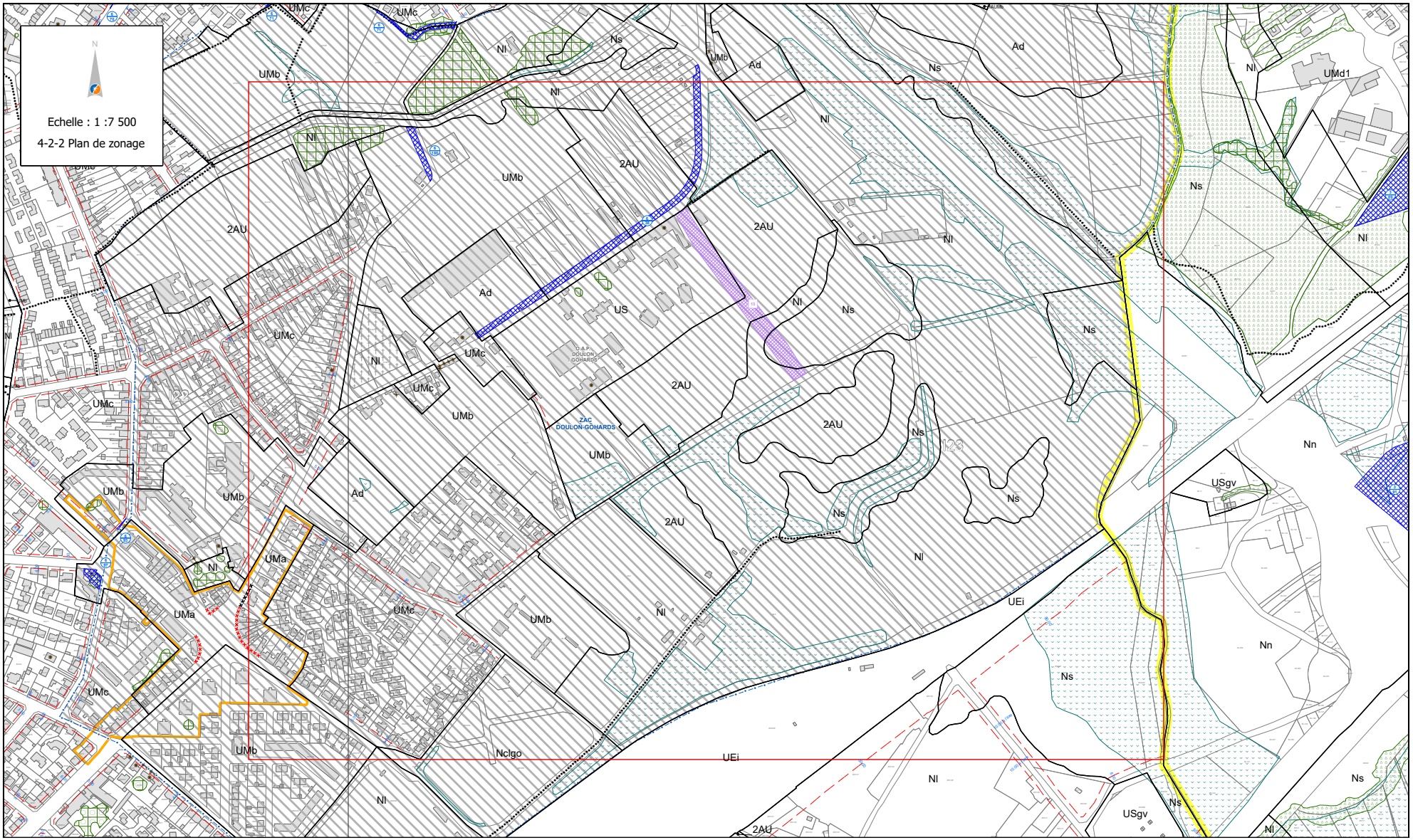
Le secteur Ncl (espaces naturels à constructibilité limitée) identifie les espaces situés au sein de la zone naturelle pour lesquels une autre vocation est autorisée. Il s'agit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le secteur Ncl comprend 5 sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dont le sous-secteur Ncl Gohards (NclGo) : sous-secteur intégré au projet d'aménagement des Gohards à Nantes, et destiné à l'accueil et au développement de projets artistiques et professionnels autour des arts nomades. Un sous-secteur de ce type est identifié dans le projet à proximité du Pont des Américains. Le port des arts nomades est un équipement pensé sur 2 sites inscrits dans le parc ligérien, il est par conséquent proposé d'ajouter un second STECAL sur le site du Moulin des Marais, distant de 400m du premier site, pour l'accueil des chapiteaux. Ce STECAL, bien qu'en zone Nl, est un site remblayé appartenant à la SNCF et desservi par la rue du Moulin des Marais.

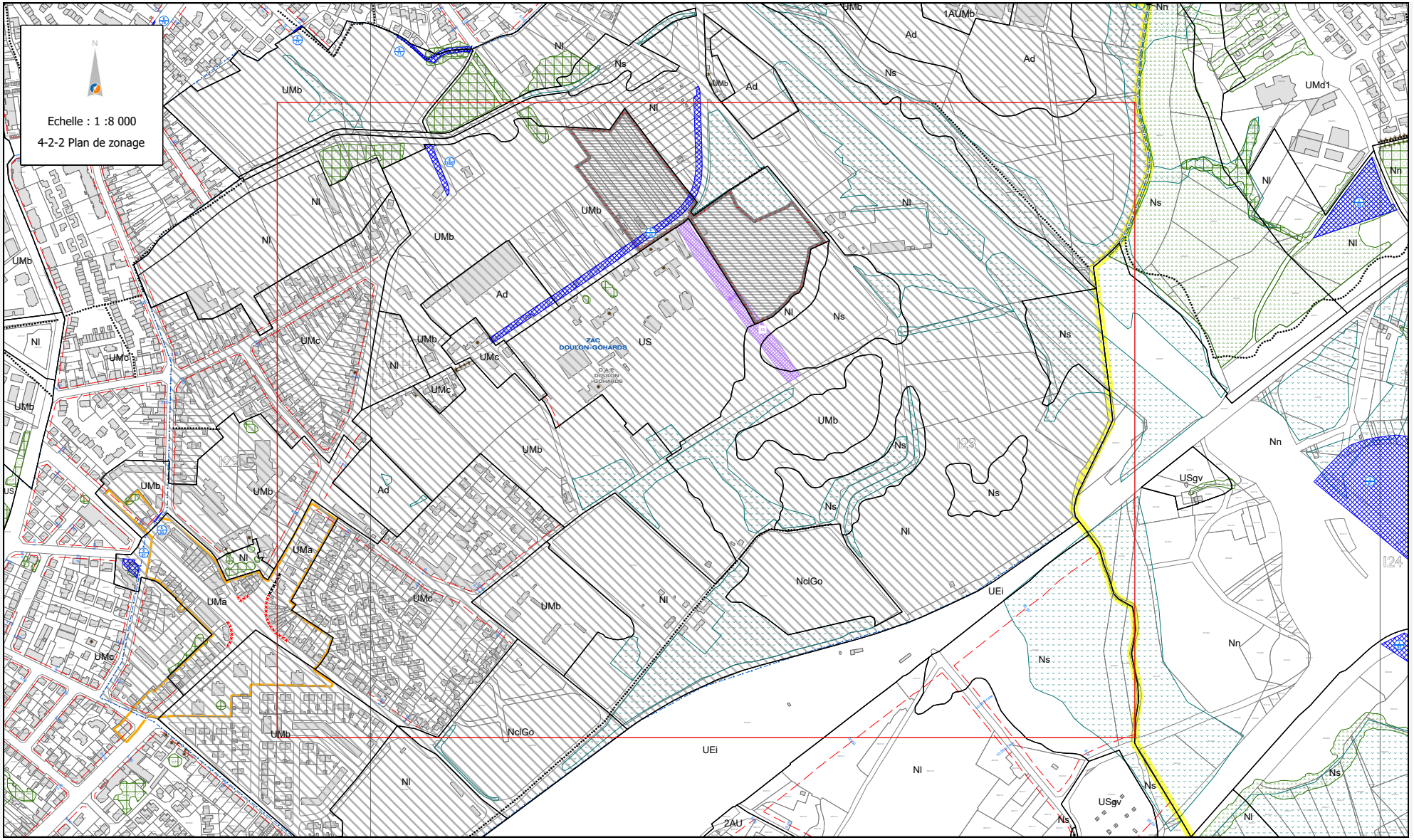
Sous-secteur PLUm : Nl à NclGo sur une partie de la parcelle BL006
Occupation des sols : remblais
Constructions existantes : 364 m2 (3 bâtiments)
Surface : 1 parcelle 48595 m² en secteur Nl et 26952,6 m² en secteur NclGo.

Un secteur fait l'objet d'un ajustement ponctuel, afin de mettre en cohérence l'OAP et le règlement graphique :
- sur la parcelle AV275, **le zonage Nl est prolongé** au Sud de la parcelle, au niveau de l'EBC existant. Ainsi, le ruisseau des Gohards, petit chemin des chopières, est davantage protégé.

AVANT


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMb
UMa
UMd1
Nl
Ns
Nn
Ad
2AU
US
UEi
Nclgo
USgv
ZAC DOULON-GOHARDS
G.A.P. DOULON GOHARDS

APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DOULON-GOHARDS
UMb
UMc
UMd1
UMa
Ad
Nl
Ns
Nn
US
UEi
NclGo
1AUMb
2AU
USgv
122
123
124

AVANT

NANTES - Doulon Gohards

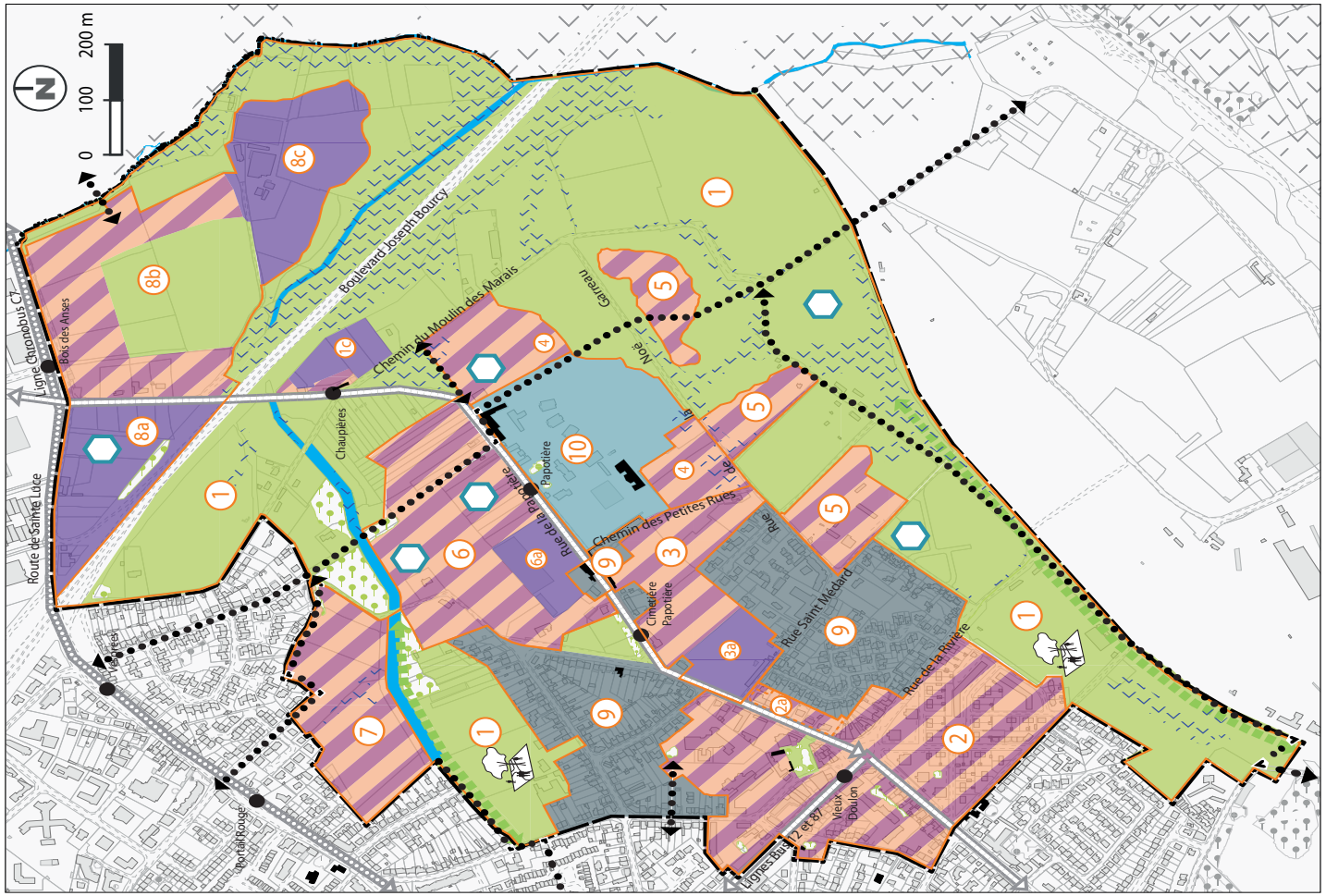
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



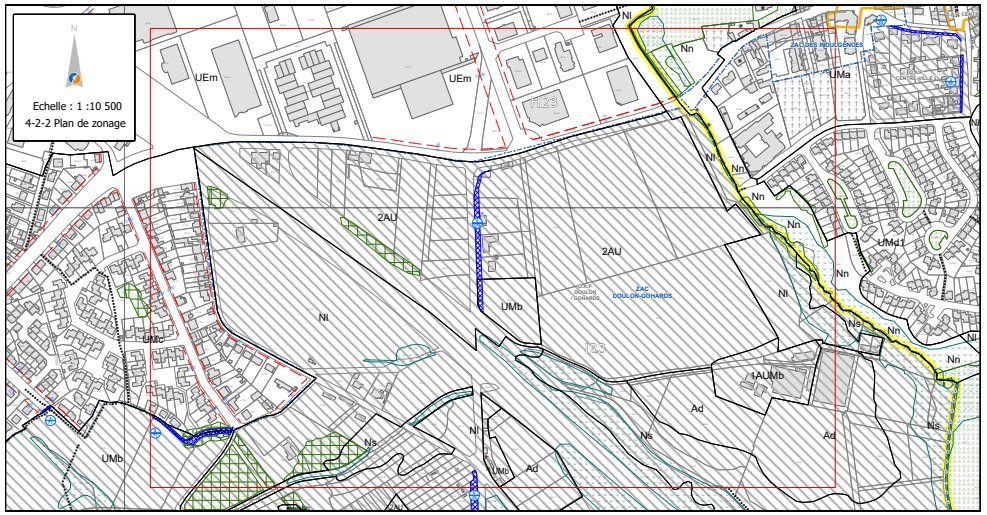
APRÈS

NANTES - Doulon Gohards

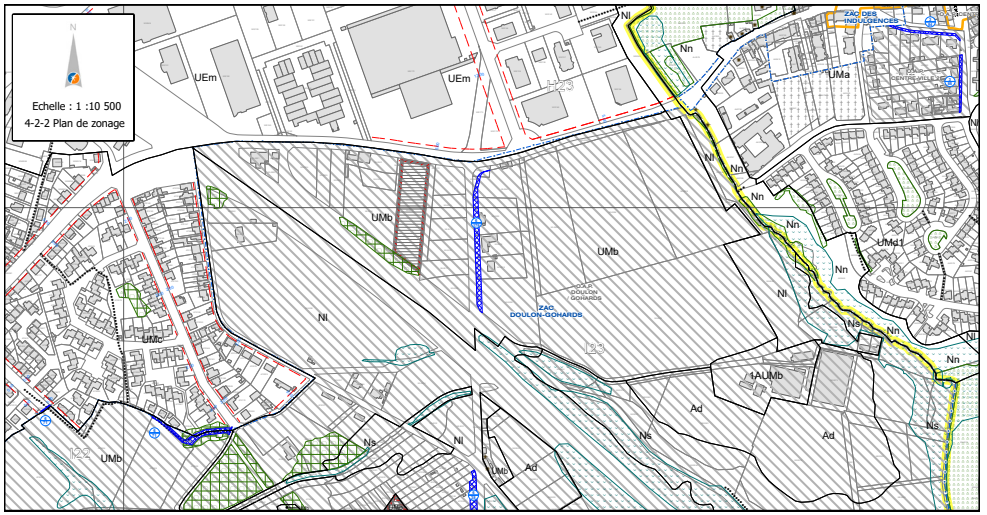
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

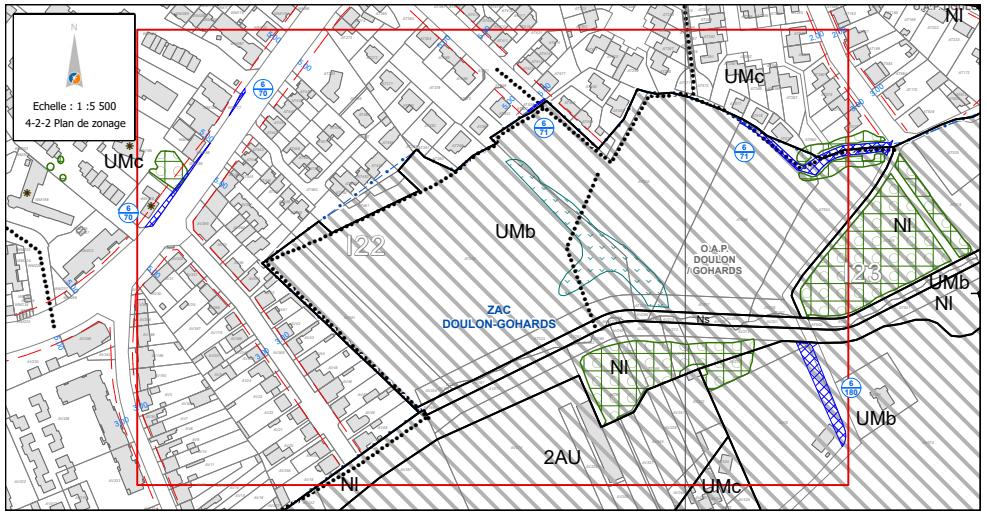


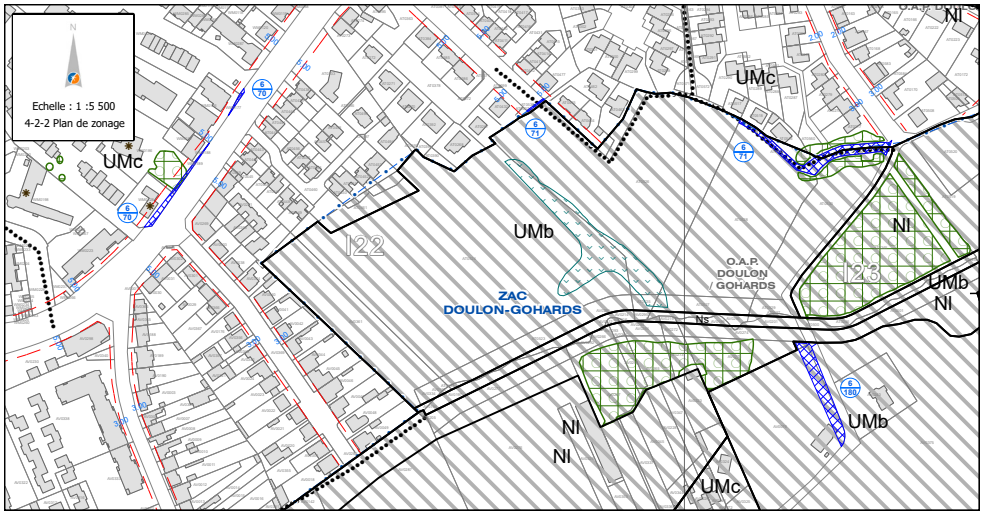
AVANT


Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMa
2AU
UMb
UMd1
UMc
Nl
Nn
Ns
Ad
1AUMb
ZAC DOULON GOHARDS
ZAC DES INDUSCENCES

APRÈS


Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMa
UMb
UMd1
UMc
Nl
Nn
Ns
Ad
1AUMb
ZAC DOULON GOHARDS
ZAC DES INDUSCENCES


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMb
Nl
2AU
122
123
O.A.P. DOULON GOHARDS
ZAC DOULON-GOHARDS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMb
Nl
122
123
O.A.P. DOULON GOHARDS
ZAC DOULON-GOHARDS

11. PROJET URBAIN ROUTE DE VANNES



Les caractéristiques du projet urbain

La Route de Vannes est un axe majeur de la Métropole nantaise qui traverse plusieurs communes et constitue une entrée de ville.
Entre Beauséjour et le rond-point de Vannes, la route de Vannes connaît une mutation urbaine significative le long de l'axe tramway. Cet axe connaît une transformation importante avec un tissu urbain hétérogène dans ses fonctions et dans sa forme.

L'offre commerciale et d'activités est présente tout au long de l'axe, à la faveur d'un flux automobile et tramway important. Les nombreux équipements publics le long de l'axe ou à proximité induisent un usage relativement intense de l'espace public, notamment entre Sainte Thérèse et Beauséjour. Pourtant, la largeur de l'espace public est faible en de nombreux endroits générant des conflits d'usage et un confort limité pour les piétons. Des îlots urbains de grande taille ne facilitent pas les cheminements piétons vers les commerces et le tramway.

Quelques maisons début XXe ponctuent un paysage peu qualifié dans l'ensemble et où le végétal est discret mais où quelques éléments boisés de qualité existent.
Les mutations urbaines à l'œuvre, dont les potentiels restent importants, doivent être conçues avec l'exigence de créer les conditions d'un axe accueillant pour les habitants, les usagers, les gens de passage.

La justification des modifications apportées

Afin de poursuivre le projet urbain, il est proposé :

La création d'une OAP particulière Route de Vannes - Longchamp

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OAP :

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE :
L'OAP particulière Longchamp s'insère dans l'OAP générale Route de Vannes. La route de Vannes est caractérisée par une mutation urbaine significative le long de l'axe tramway, en cohérence avec l'objectif de rapprocher les habitants de l'offre en transports collectifs.

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :
L'objectif est de favoriser un renouvellement urbain cohérent (implantation) et diversifié (volumes), en terme de formes urbaines sur certains secteurs identifiés comme mutables. La qualité et le confort des espaces publics est ici projeté. L'objectif est également de conforter la polarité commerciale du secteur Longchamp, et de préserver et mettre en valeur les espaces verts existants.

PROGRAMMATION :
L'objectif est de tendre, sur les secteurs identifiés, vers une surface de plancher maximale de 17 000m^2.
Les projets devront être réalisés en tenant compte des règles applicables au titre des secteurs de renforcement de la mixité sociale.

La modification de l'OAP Route de Vannes

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE :
Le périmètre de l'orientation d'aménagement concerne l'entrée de la ville de Nantes entre Beauséjour et le rond-point de Vannes.
Les objectifs d'aménagement :
- Elargir les espaces publics afin de favoriser le confort des piétons ;
- De part et d'autre de l'axe, favoriser les perméabilités piétonnes pour un meilleur rabattement vers l'axe tramway ;
- Diversifier les formes urbaines ;
- Favoriser le développement de rez-de-chaussée actifs contribuant à l'animation de l'axe ;
- Prendre soin du paysage urbain d'entrée de ville.

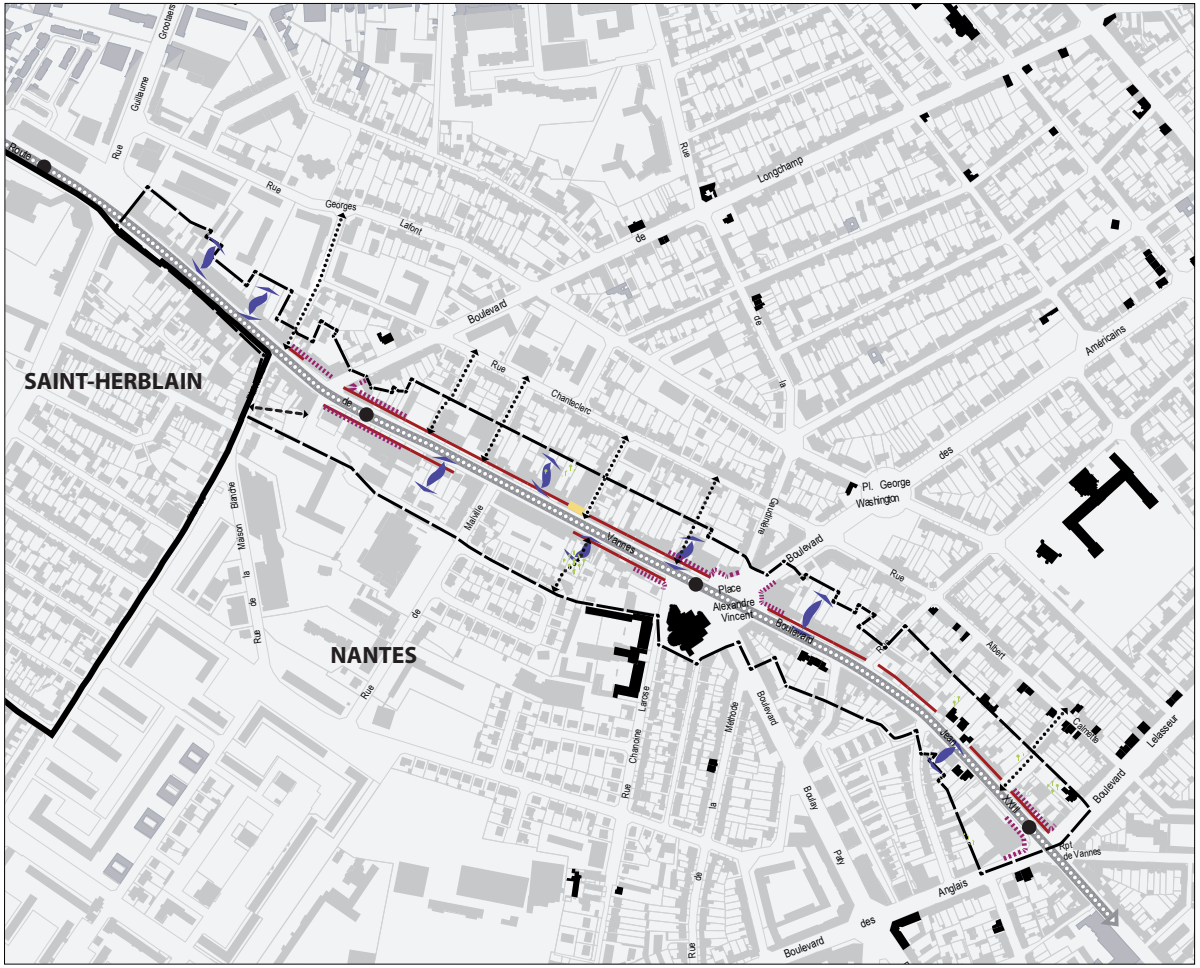
MODIFICATIONS APPORTÉES :

- En cohérence avec la création de l'OAP particulière Longchamp, **le périmètre de l'OAP est légèrement adapté** afin que leurs limites respectives coïncident.

AVANT

NANTES - Route de Vannes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêt du projet

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Liaison douce existante

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces à usage public à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

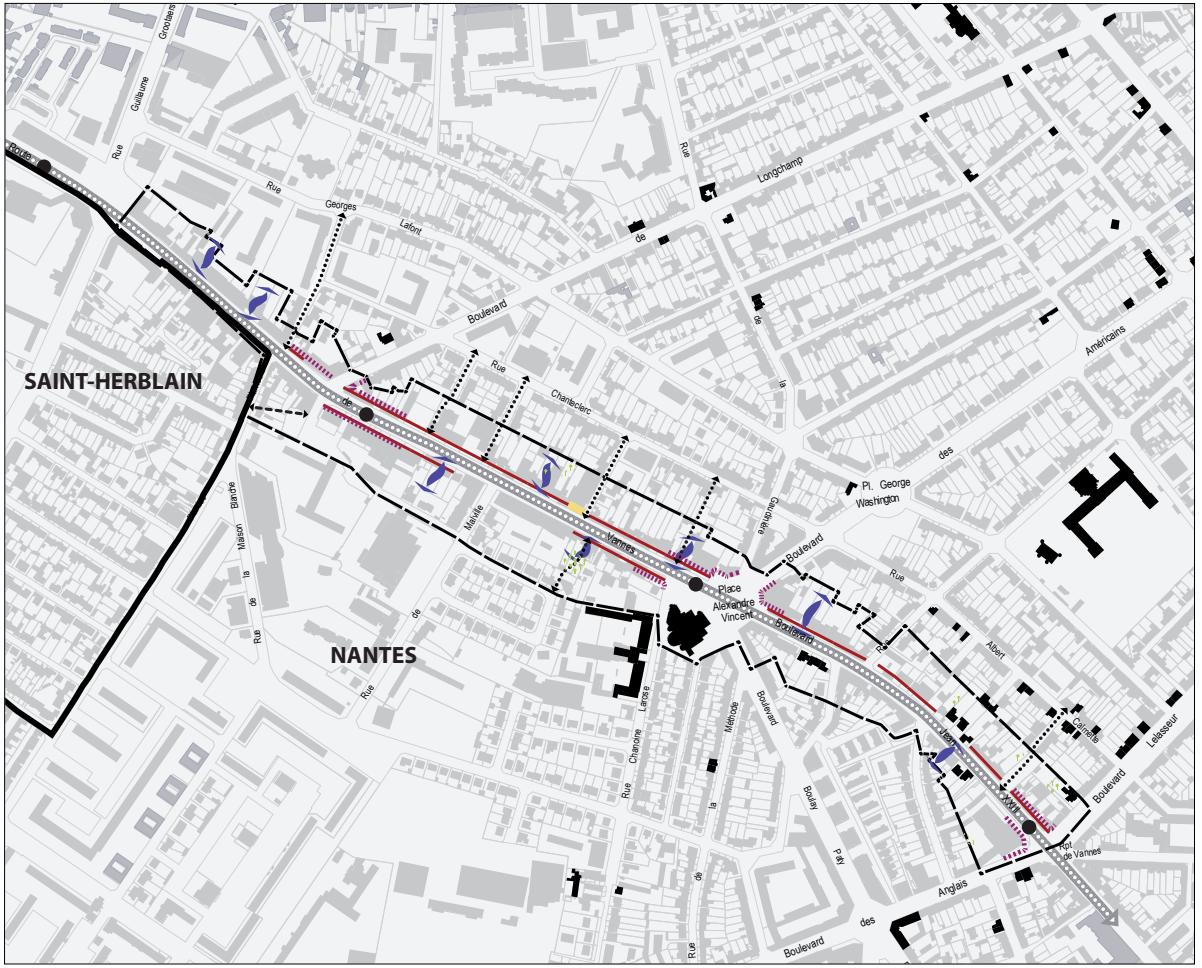
Boisement à protéger



APRÈS

NANTES - Route de Vannes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Liaison douce existante

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces à usage public à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

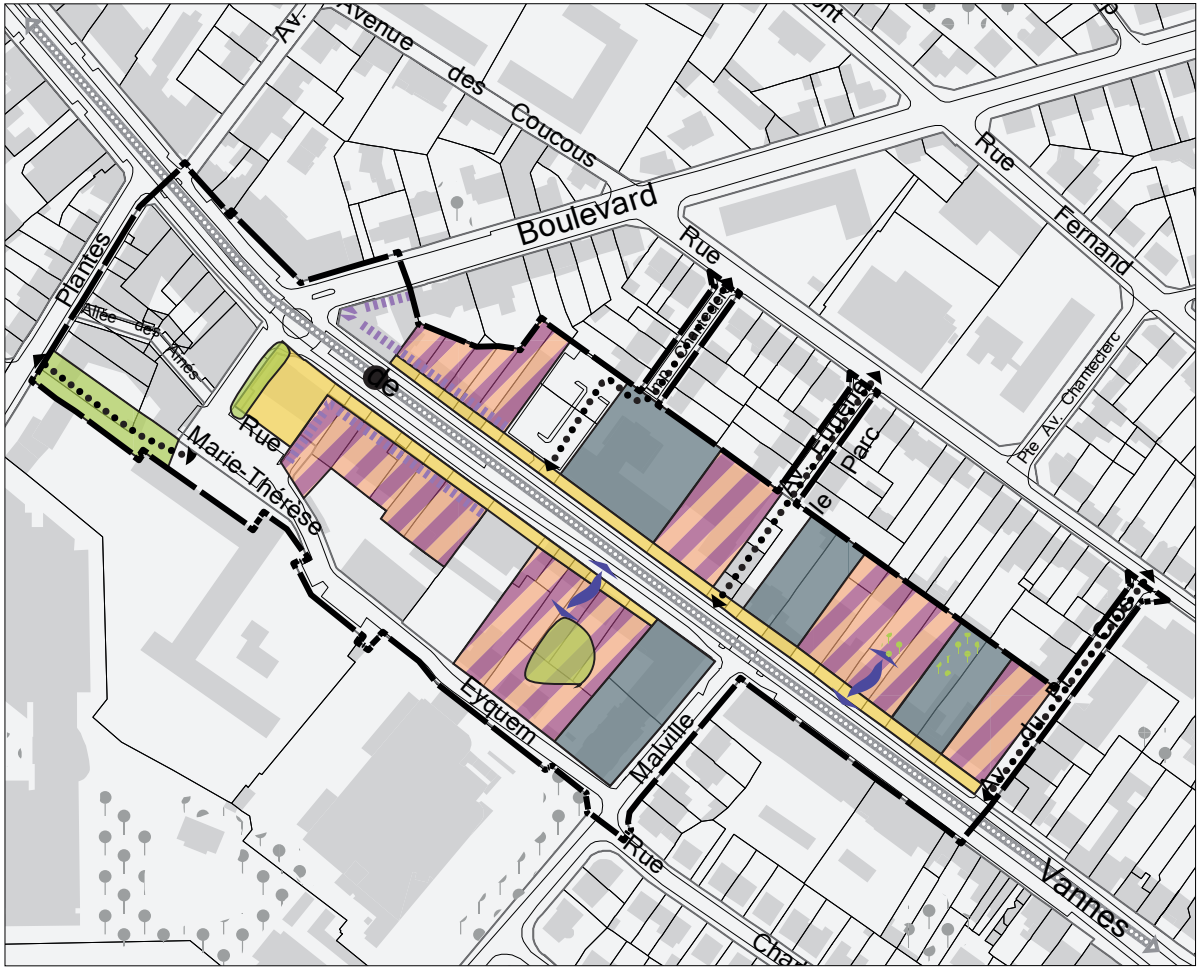
Boisement à protéger



OAP CREEE

NANTES - Route de Vannes - Longchamp

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



12. PROJET URBAIN BOTTIÈRE CHÊNAIE



Les caractéristiques du projet urbain

Situé à l'est de Nantes, le site de Bottière-Chénaie était initialement une friche maraîchère de 35 ha, au carrefour de la route de Sainte-Luce et de la ligne de Tram 1. Le quartier fonde un nouveau pôle urbain dans le grand quartier avec des équipements (médiathèque, école, gymnase, crèches), un nouveau pôle commercial de proximité et des parcours en association avec les quartiers Bottière-Pin sec et du Vieux .
Avec 2 400 logements programmés, dont 1 725 déjà livrés, Bottière-Chénaie est un quartier mixte qui amène une diversité sociale et générationnelle.

Les formes urbaines diversifiées proposent des solutions innovantes pour conjuguer densité et qualité de l'habitat. Cette démarche a été consacrée par le 1er prix du concours national Ecoquartier 2009.

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques nécessitent des ajustements dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal.

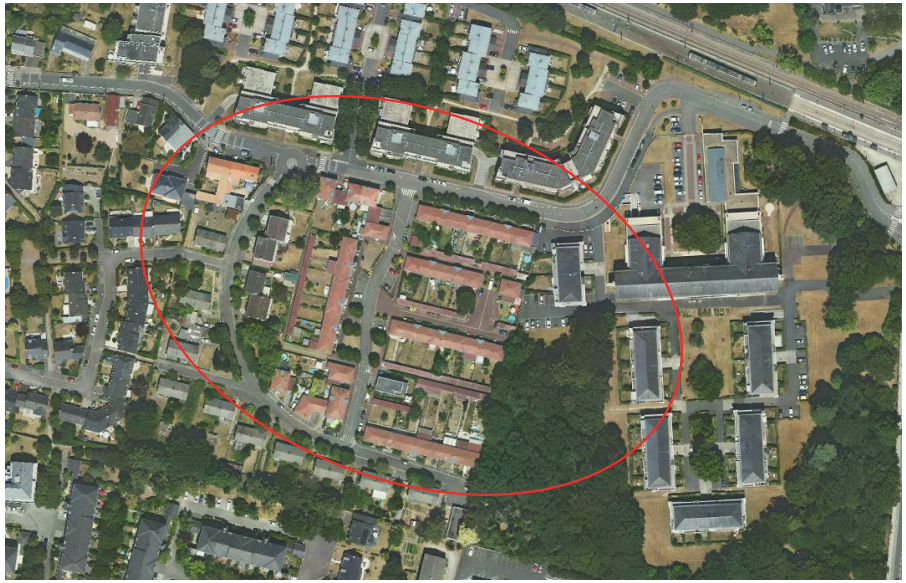
Ainsi il est proposé de :

- **modifier les hauteurs de 19 mètres à 22 mètres**, rue des collines, sur les parcelles WN484 et 577.

2

MODIFICATIONS GROUPÉES

1. MODIFICATIONS LIÉES A LA CITÉ COMMUNALE DE PORT DURAND



Les caractéristiques du site :

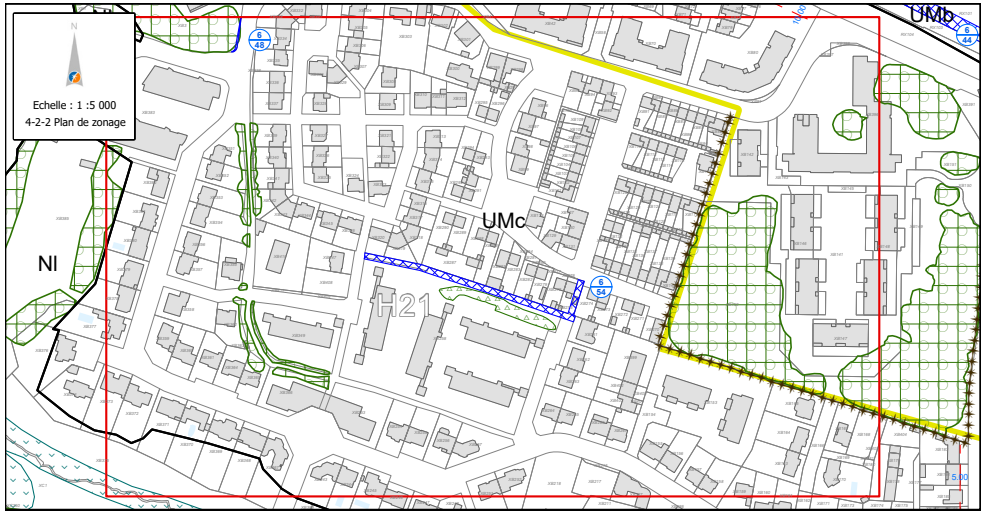
La cité communale de Port Durand a été construite en 1955, afin de répondre aux besoins en logements d'après guerre. Elle est située à proximité immédiate du site du Ranzay, entre l'Erdre à l'ouest, et la voie de chemin de fer au nord. La cité est composée de vingts pavillons en rez-de-chaussée qui appartiennent à la ville de Nantes. Les logements sont murés au fur et à mesure qu'ils sont vacants. Ces pavillons devenus vétustes, il est désormais envisagé leur destruction puis la construction de nouveaux logements à vocation sociale.

Les modifications apportées sur ce secteur

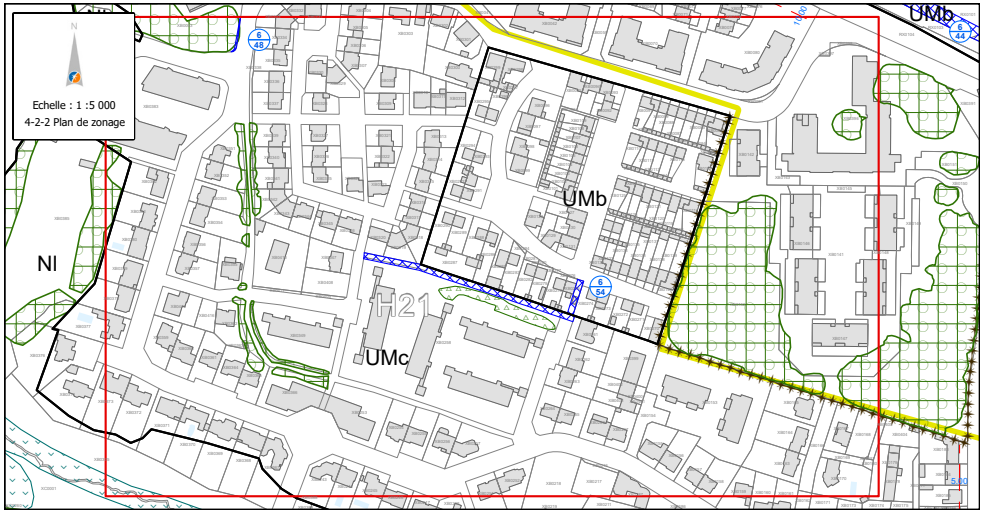
Afin de permettre un projet de démolition puis reconstruction de nouveaux logements, il est proposé de :

- **modifier le zonage de UMc vers UMb**. L'objectif est d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet.
- **modifier les hauteurs** en passant de R+1+C (équivalent 11 mètres) à une hauteur hors tout de 13 mètres.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
Nl
H21

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMb
Nl
H21
UMc

2. MODIFICATIONS LIÉES À LA CITÉ COMMUNALE MICHAUDIÈRE



Les caractéristiques du secteur

La cité communale de la Michaudière a été construite dans les années 1950, afin de répondre aux besoins en logements d'après guerre.

Elle est située dans le quartier Doulon-Bottière, entre le boulevard Jules Verne et la rue de la Marrière.

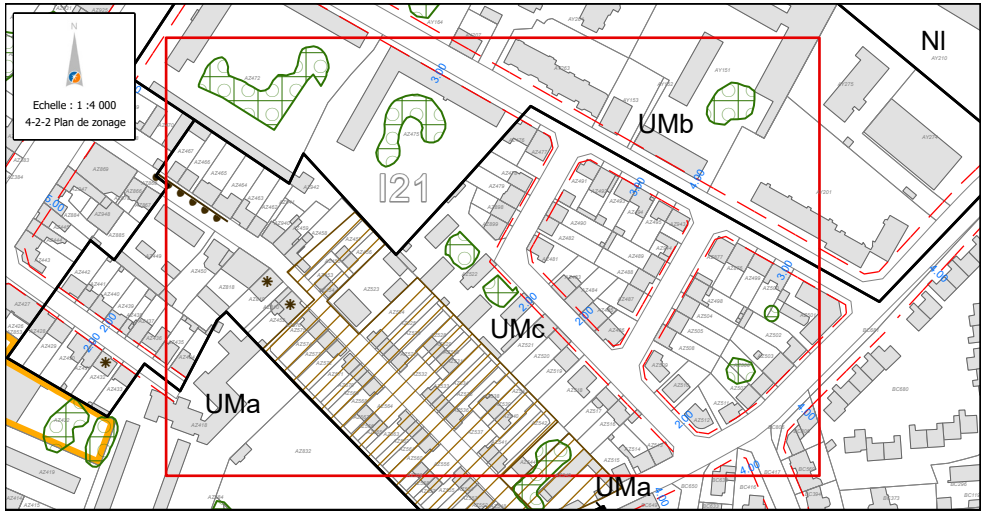
La cité est composée de 5 bâtiments, en R+2 ou R+3, et compte au total 33 logements appartenant à la ville de Nantes. Ces bâtiments, dont l'architecture est caractéristique des années 1950, nécessitent d'être réhabilités. Des extensions sont également envisagées, tout en préservant les espaces boisés classés existants sur le site .

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

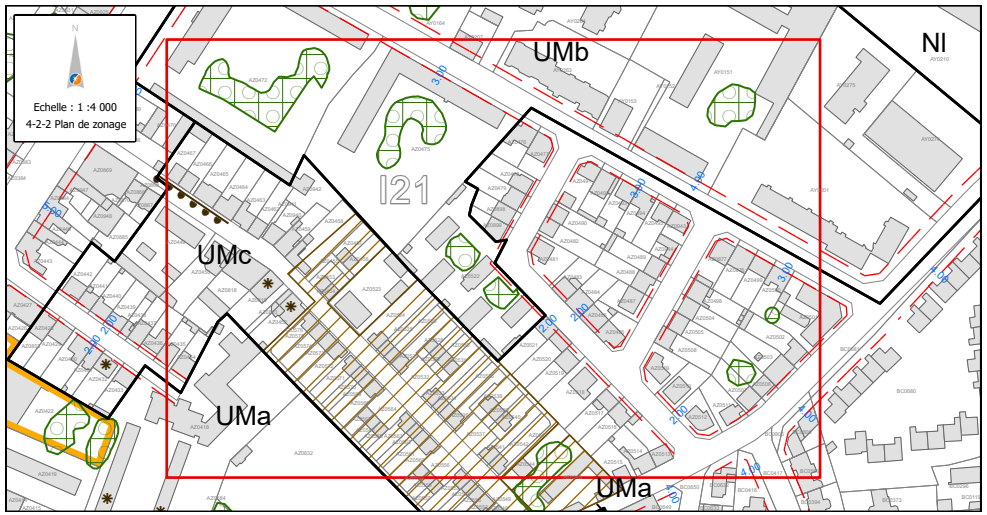
Afin de permettre un projet de réhabilitation et/ou extension des bâtiments, il est proposé de :

- **modifier le zonage de UMc vers UMb**. L'objectif est d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet.
- **modifier les hauteurs** de R+1+C vers une hauteur hors tout de 19 mètres

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMb
I21
UMc
UMa
UMa

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
Nl
I21
UMc
UMa
UMa

3. MODIFICATIONS LIÉES À LA CITÉ COMMUNALE PILOTIÈRE



Les caractéristiques du secteur

La cité communale de la Pilotière a été construite dans les années 1950, afin de répondre aux besoins en logements d'après guerre. Elle est située dans le quartier Doulon-Bottière, à proximité du boulevard Jules Verne. Elle comprend deux sites : le premier, rue de Metz, et le deuxième rue d'Epinal.

Au total, la cité est composée de 12 pavillons en rez-de-chaussée. Aujourd'hui, la grande majorité des pavillons sont vacants. Ces pavillons devenus vétustes, il est désormais envisagé leur destruction. Rue de Metz, l'objectif est d'offrir des logements mixtes, tandis que rue d'Epinal, l'objectif est de permettre de l'habitat dual.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Rue de Metz :

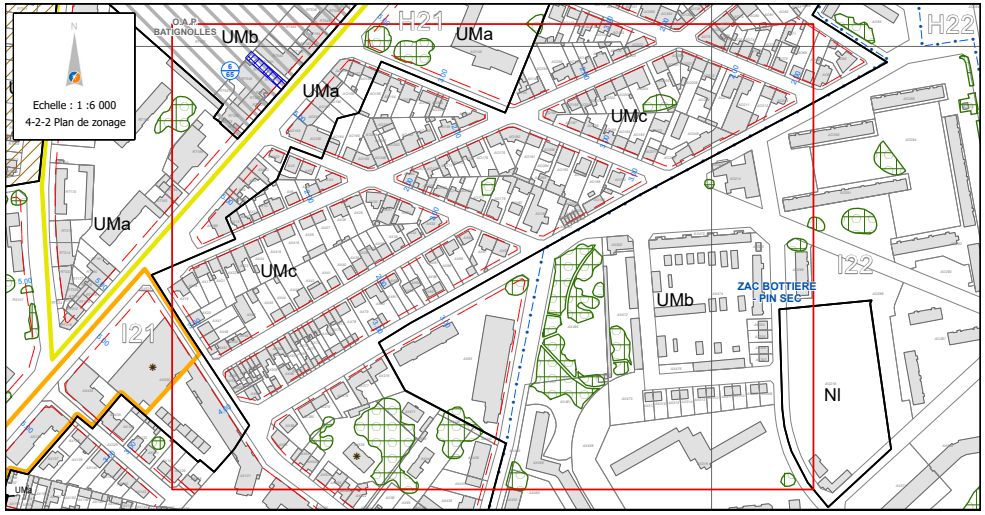
Afin de permettre un projet de démolition/ reconstruction des bâtiments, il est proposé de :

- **modifier le zonage de UMc vers UMb**. L'objectif est d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet.
- **modifier les hauteurs** de R+1+C vers une hauteur hors tout de 19 mètres

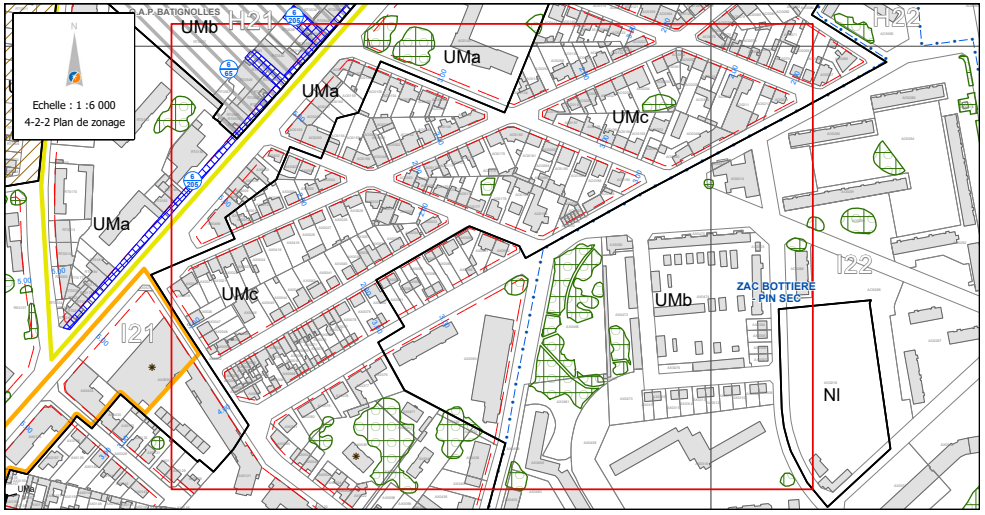
Rue d'Epinal :

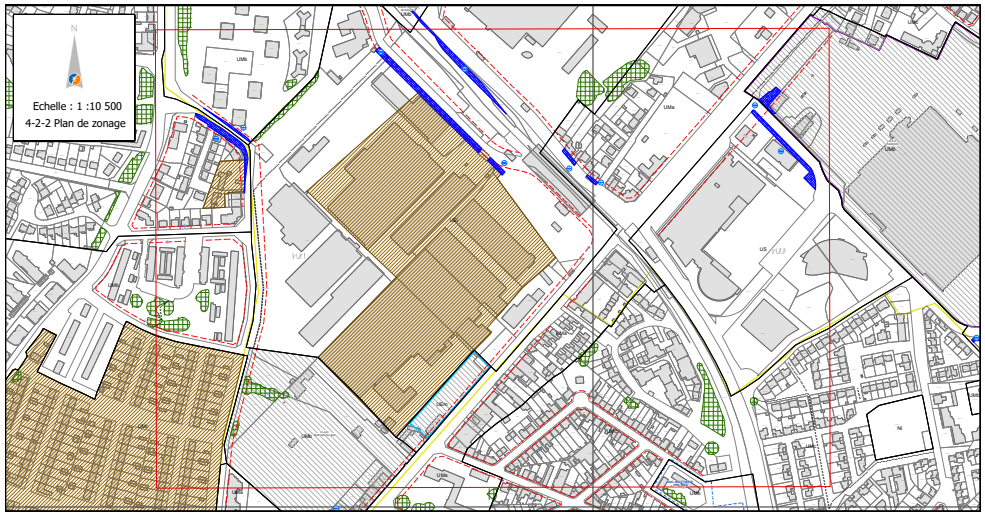
- **ajout d'un périmètre autorisation stationnement caravane**

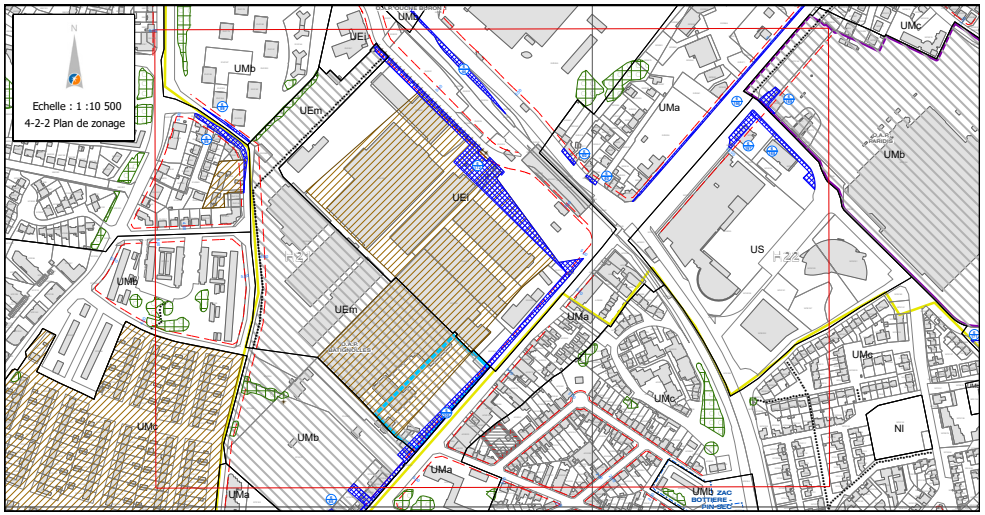
AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. BATIGNOLLES
H21
H22
I21
I22
UMa
UMb
UMc
NI
ZAC BOTTIERE PIN SEC

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. BATIGNOLLES
H21
H22
I21
I22
UMa
UMb
UMc
NI
ZAC BOTTIERE PIN SEC


Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage


Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMb
UMc
UEl
UEm
US
NI

4. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR 34-36 ROUTE DE CLISSON



Les caractéristiques du secteur

Le site d'une superficie de 1 980m² est délimité à l'est par la route de Clisson et à l'ouest par le boulevard de Vendée, situé en contrebas.
Le secteur comporte trois maisons, dont une d'intérêt patrimonial qui accueille actuellement le siège d'une association.
Avant l'aménagement du boulevard de Vendée, l'îlot se poursuivait vers le nord avec un front bâti continu le long de la route de Clisson. Au nord de l'îlot actuel, le délaissé entre les deux voies est aujourd'hui occupé par un espace boisé classé.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'encadrer le renouvellement urbain sur le secteur, il est proposé la **création d'une OAP 34-36 route de Clisson.**

Il s'agit de développer une offre en logements aux abords du boulevard de Vendée, dans un secteur bien doté en équipements et situé à proximité immédiate d'une polarité commerciale. Le projet permettra de restructurer le front bâti de la route de Clisson, en retrouvant l'écriture architecturale du faubourg.

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de l'ordre de 3000m² à vocation d'habitat, tout en préservant les boisements existants en coeur d'îlot, de même que la maison bourgeoise qui présente un intérêt patrimonial.

L'OAP définit des objectifs de qualité de l'insertion architecturale et indique les formes urbaines à mettre en œuvre notamment au regard des vues à libérer sur le cœur d'îlot boisé.

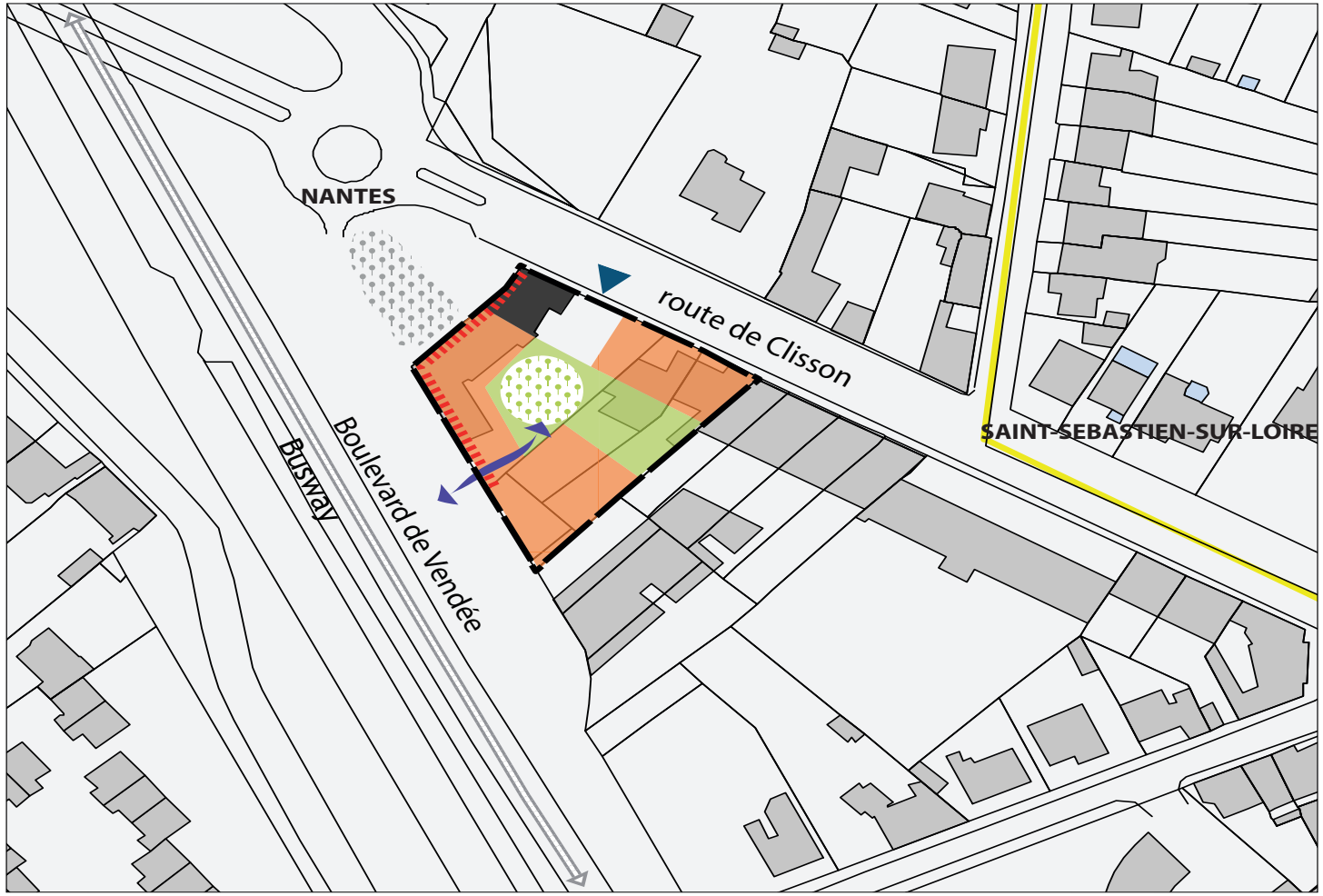
Afin de permettre la mise en œuvre des projets dans le respect des objectifs de l'OAP :

- **les hauteurs sont modifiées et passent de R+1+C à R+2+C et R+3+C** coté boulevard de Vendée.
- **Les éléments de clôtures et piliers sont protégés au petit patrimoine**.

OAP 34-36 ROUTE DE CLISSON

NANTES - 36 - 38 Route de Clisson

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

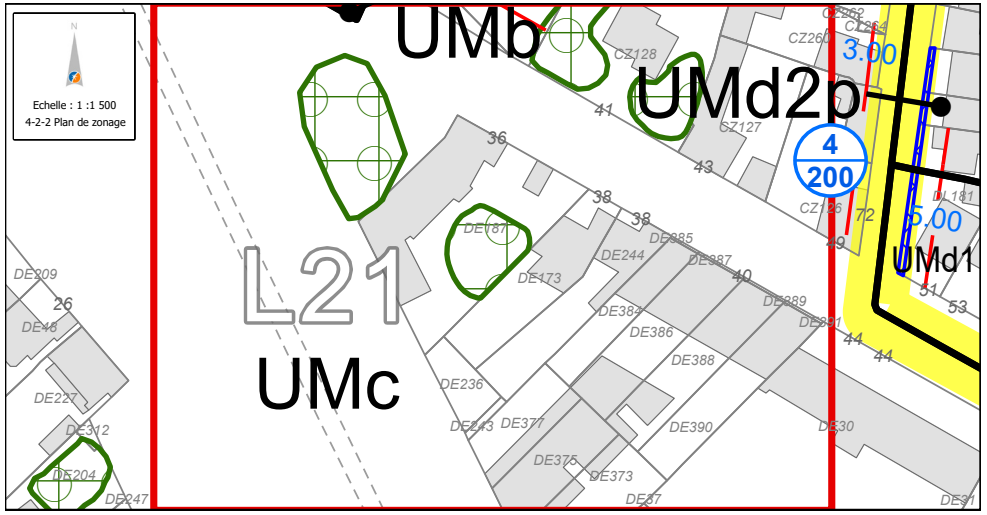
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

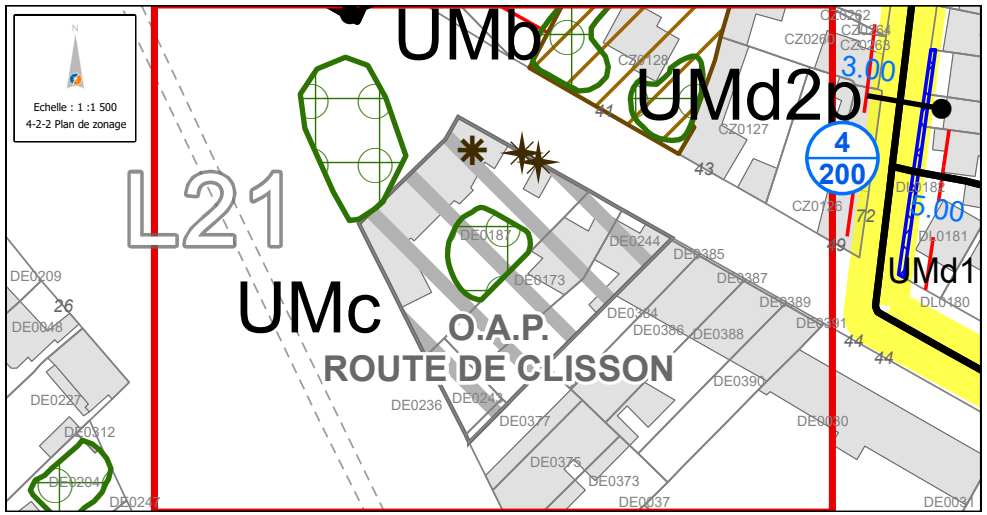
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

AVANT


Echelle : 1 :1 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMd2p
3.00
4
200
5.00
UMd1
L21
UMc

APRÈS


Echelle : 1 :1 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMd2p
3.00
4
200
5.00
UMd1
L21
UMc
O.A.P.
ROUTE DE CLISSON

5. MODIFICATIONS LIEES AU SECTEUR PERVERIE LAURIOL II



Les caractéristiques du site

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

Les objectifs d'aménagement :

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

Les modifications envisagées

■ **La programmation de l'OAP est réécrite afin de favoriser un scénario de réhabilitation du bâtiment existant.**
Dans ce cas, le projet pourra développer un maximum de 20 000 m² de surface de plancher. Le développement des nouveaux bâtis se fera en lien avec le contexte urbain et paysager et en relation avec la conservation du bâtiment existant (environ 8000m²).
Le scénario de démolition/reconstruction pourra être étudié et devra faire l'objet d'échanges avec les services de la collectivité. Dans ce cas, l'objectif de surface de plancher maximale est de 12 000 m² dont 450 m² minimum à destination d'un équipement.
Mixité sociale : 30 % de logement locatif social et 10% de logement abordable.
Cette part sera calculée en fonction du nombre d'habitation effectivement créée et pour chaque permis de construire en cas d'opérations dissociées.

■ **Le schéma de l'OAP est légèrement retouché afin** de mettre en cohérence le schéma. Le titre est modifié et des EBC sont rendus plus lisibles

■ **Afin de corriger une erreur** (absence de zonage) un zonage Nl est appliqué au sud de la parcelle OR363 et un zonage UMcp à l'est de la parcelle .

AVANT

NANTES - Perverie

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

NANTES - Perverie Lauriol II

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Périmètre OAP périphérique

Espace vert à protéger

Espace paysagé à protéger

Sens de circulation

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

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

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

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à créer

Principe d'accès mutualisé au parking en sous-sol

Espaces non bâtis

Principe de liaison modes actifs à créer

Principe de continuité paysagère

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

0 40 m

6. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BERLIOZ – PATOUILLERIE - LONGCHAMP



Les caractéristiques du secteur

De grands axes de ce secteur de la ville ont peu évolué, en terme de mutation urbaine, au contraire de boulevards ou parfois les constructions individuelles ont laissé la place à des successions de collectifs parfois peu encadré dans la forme urbaine générale, parfois en couloir.
C'est le cas du secteur Berlioz-Patouillerie-Longchamp. Il convient que puisse être préservé l'ambiance résidentielle souvent pavillonnaire, mais ces axes doivent pouvoir accueillir de nouveaux logements, dans des constructions de qualité architecturale et aux volumes respectueux de l'environnement urbain.
Quelques séquences ont ainsi été identifiées comme mutables.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Dans ces séquences, il est proposé de **modifier les épannelages réglementaires** de R+2+C à R+4+C :

- Rue de la Patouillerie :
  - du 7 au 13b rue de la Patouillerie et jusqu'au 2 rue Mermoz ;
  - du 15 au 17 rue de la Patouillerie et jusqu'au 2 rue reine Astrid ;
  - du 39 au 51 rue de la Patouillerie.

- Boulevard Longchamp
  - du 25 au 29 du boulevard ;
  - du 70 au 76 du boulevard ;
  - du 86 au 90 du boulevard ;
  - du 95 au 101 du boulevard.

- Rue Hector Berlioz :
  - du 68 au 72 de la rue ;
  - du 94 au 104b de la rue.

Afin de préserver les caractéristiques paysagères de cet axe des préservations en EBC sont ajoutées. Ainsi il est proposé :

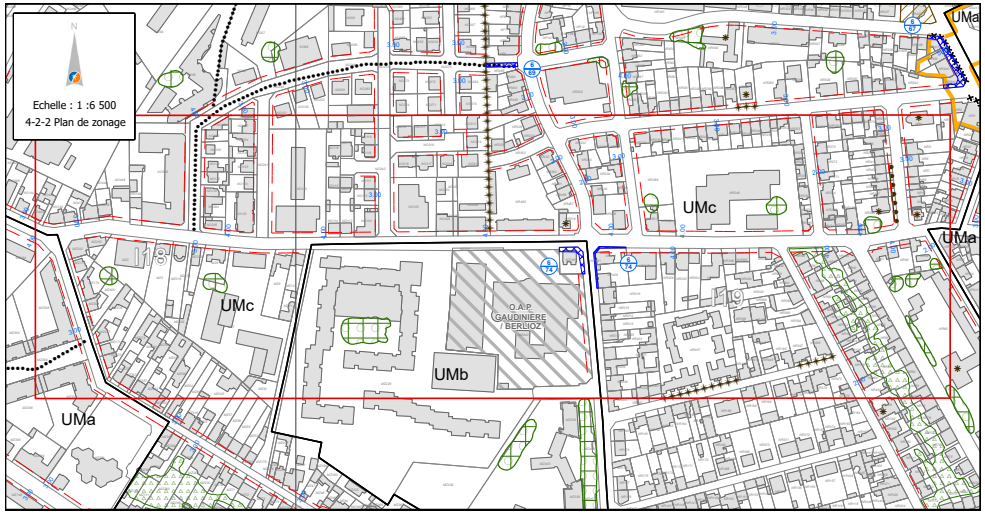
- **l'ajout d'un EBC et d'un EPP** sur un îlot situé au sud de la rue Hector Berlioz et à l'ouest de la rue du Chêne Cartier, parcelle MZ3 à la parcelle MZ98
- **l'ajout d'un EPP** sur un îlot situé au sud de la rue Hector Berlioz et à l'est de la rue de la Gaudinière sur les parcelles NR203 à NR216

Le long de cette rue Berlioz, des problématiques de sécurité routière et d'inconfort de cheminements piétons ont été observés, notamment au droit des deux séquences mutables identifiées.

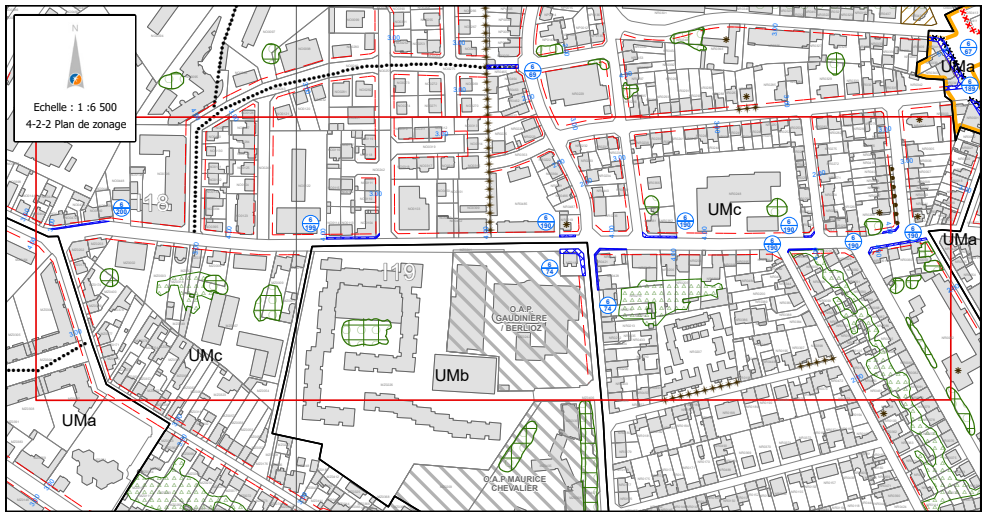
Il est donc proposé de **créer 8 emplacements réservés** pour élargissement de trottoir sur une partie des parcelles :

- NO140, 142, 472, 473 et 459 ;
- NO104, 113 et 114 ;
- NR219 ;
- NR381, NR382 ;
- NR260 ;
- NR96 ;
- NR266 ;
- NR59 à 61.

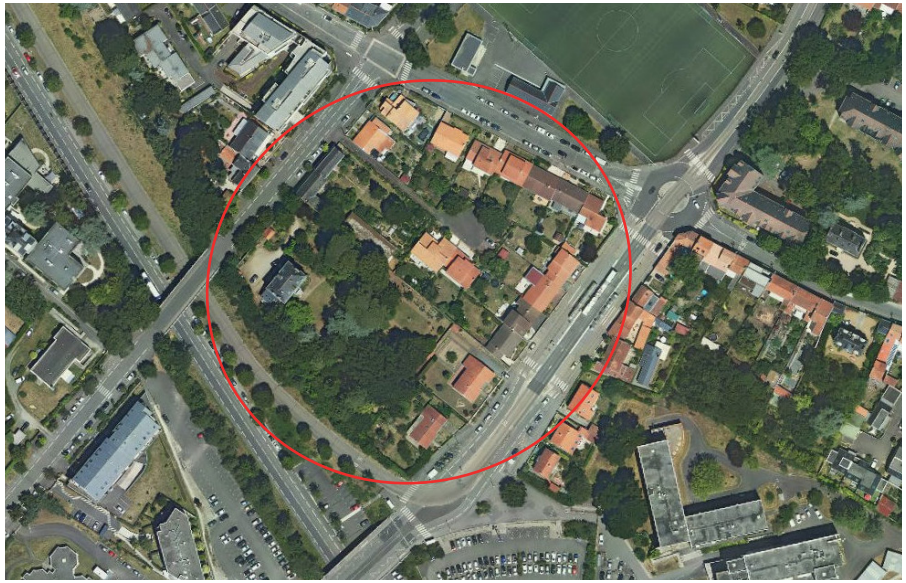
AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMc
UMa
UMc
UMb
UMa
Q.A.P. GAUDINIERE / BERLIOZ

APRÈS


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMc
UMa
UMc
UMb
UMa
Q.A.P. GAUDINIERE / BERLIOZ
Q.A.P. MAURICE CHEVALIER

7. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BOURDONNIÈRES



Les caractéristiques du site

Le site d'une superficie d'environ 1,6 hectares est délimité au nord par l'allée de la Civelière, à l'est par la rue de la Gilarderie, au sud par la rue des Bourdonnières et à l'ouest par le boulevard de Vendée situé en contrebas.
L'îlot est caractérisé par une grande propriété à l'ouest et un ensemble de pavillons à l'est, séparés par un logis ancien (XVIIIe siècle) avec jardin et dépendances et une impasse avec
raquette de retournement en cœur d'îlot.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'encadrer le renouvellement urbain sur le secteur, il est proposé la **création d'une OAP Bourdonnières**

Les objectifs d'aménagement

Il s'agit de développer une offre en logements aux abords du boulevard de Vendée et de la rue des Bourdonnières, dans un secteur très bien desservi par un transport en commun structurant. Le secteur est également bien doté en équipements scolaires et sportifs et est situé à proximité immédiate d'une polarité commerciale. L'objectif est par ailleurs de conserver la grande propriété occupant la partie ouest de l'îlot, ainsi que les espaces verts existants.L'édifice rural situé 27 rue de la Civelière est protégé via l'OAP.

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de l'ordre de 14300m², hors réhabilitation-extension de la propriété XVIIIe siècle (400m² environ).

L'OAP définit des objectifs de qualité de l'insertion architecturale et indique les formes urbaines à mettre en œuvre notamment au regard des vues à libérer sur le cœur d'îlot boisé.

Elle fixe des objectifs de mutualisation tant pour le stationnement que pour le CBS à l'échelle de chaque secteur de l'OAP.

Autres modifications

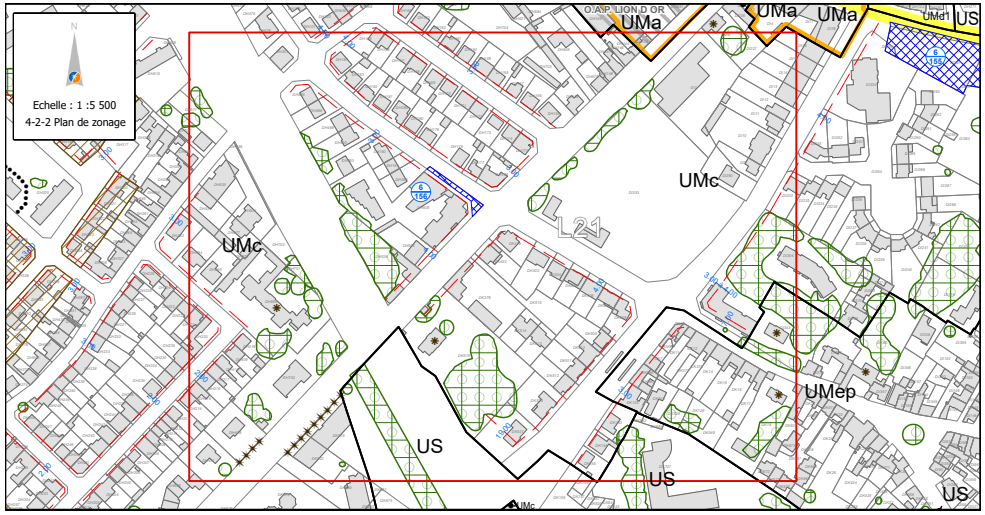
Afin de permettre la réalisation de cette OAP, il est proposé **la modification des épannelages.** En effet, si le long de la rue des Bourdonnières, les épannelages sont déjà à R+3+C, il est proposé de d'unifier l'épannelage à **R+3+C à l'échelle de tout l'îlot**, le long de la rue de la Gilarderie et le long de l'allée de la Civelière.

Le recul-retrait de 19 mètres, inscrit côté boulevard de Vendée, est modifié. **Le nouveau recul-retrait est inscrit à 5 mètres**.Par ailleurs, le recul-retrait de 4 mètres inscrit sur l'allée de la Civelière et sur la rue de la Gilarderie est supprimé. Il est remplacé par une **ligne d'implantation obligatoire en front de rue.**

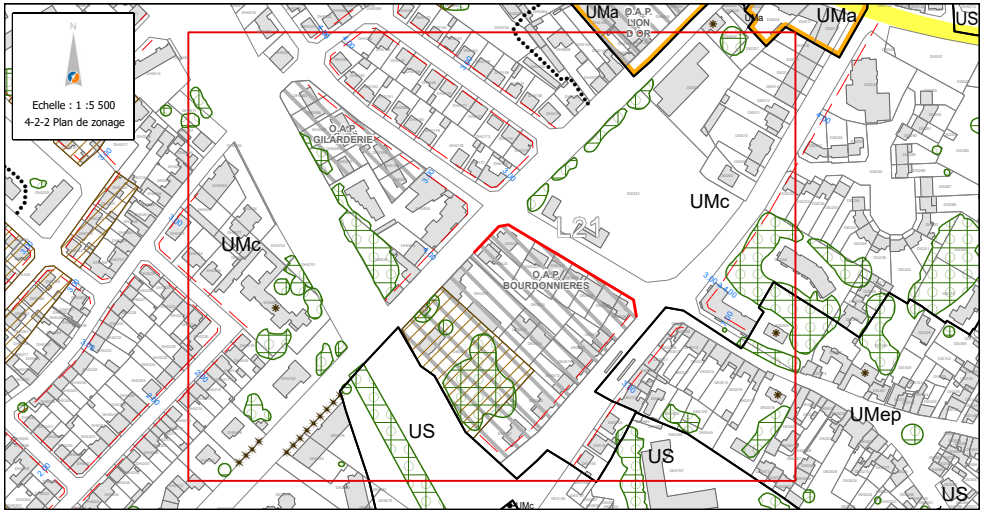
Par ailleurs, il est proposé l'**ajout d'un périmètre patrimonial** sur l'emprise foncière située au 29 allée de la Civelière, afin de préserver l'édifice (déjà protégé au PLUm), ses espaces verts et sa clôture en pierre.

NANTES

AVANT



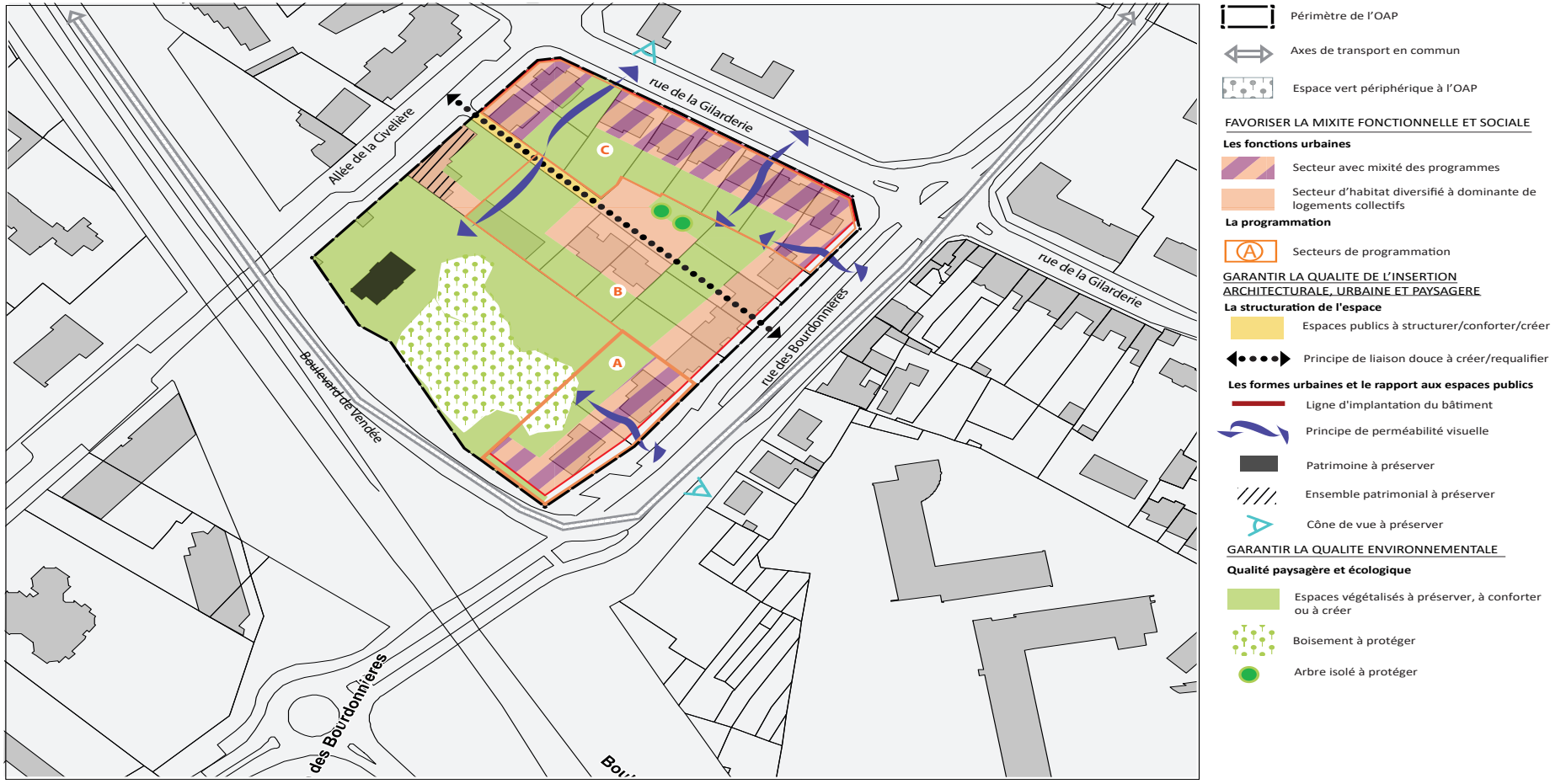
APRÈS



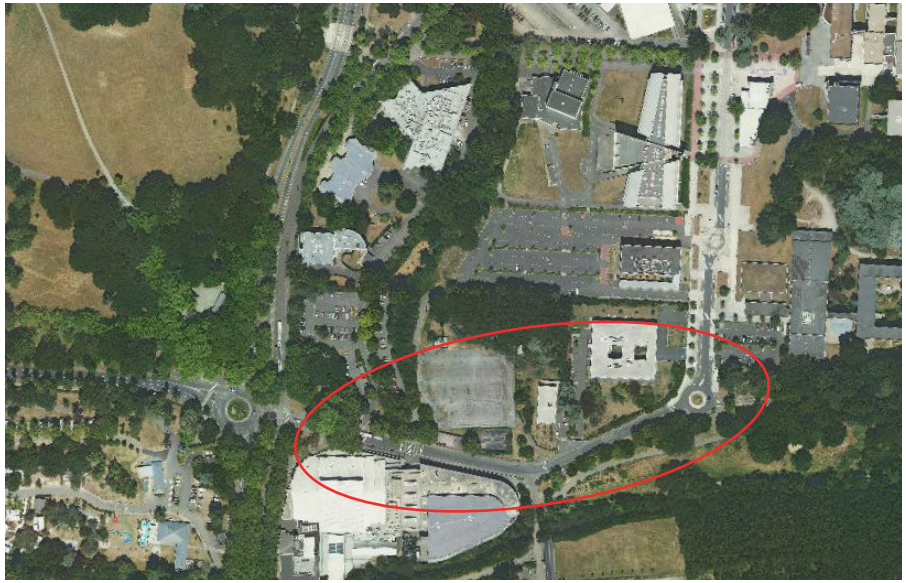
AJOUT DE L'OAP

NANTES - Bourdonnières

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



8. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR CHEMIN DE LA CENSIVE DU TERTRE



Les caractéristiques du secteur

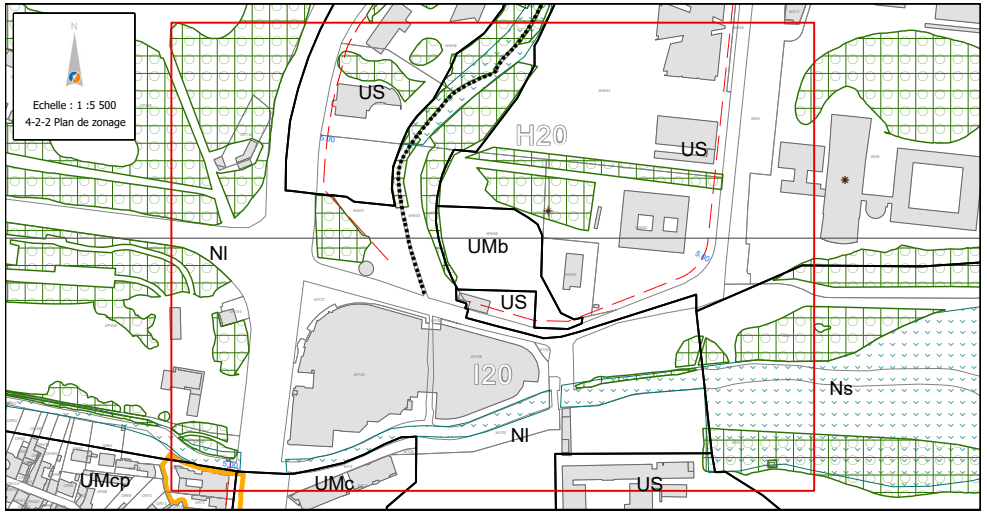
Le chemin de la censive du Tertre constitue la voie principale d'accès au campus universitaire du Tertre.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

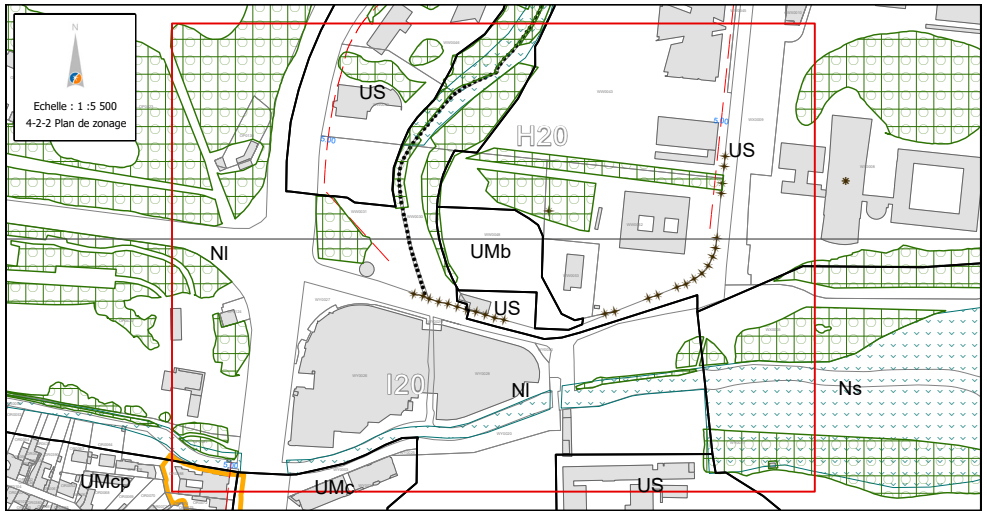
Il est proposé :

- la **suppression du recul** de 5 mètres des parcelles WW53 et WW52, le muret en pierre permettant de maîtriser l'alignement souhaité.
- le muret existant sur ces parcelles est quant à lui **classé en petit patrimoine bâti**.

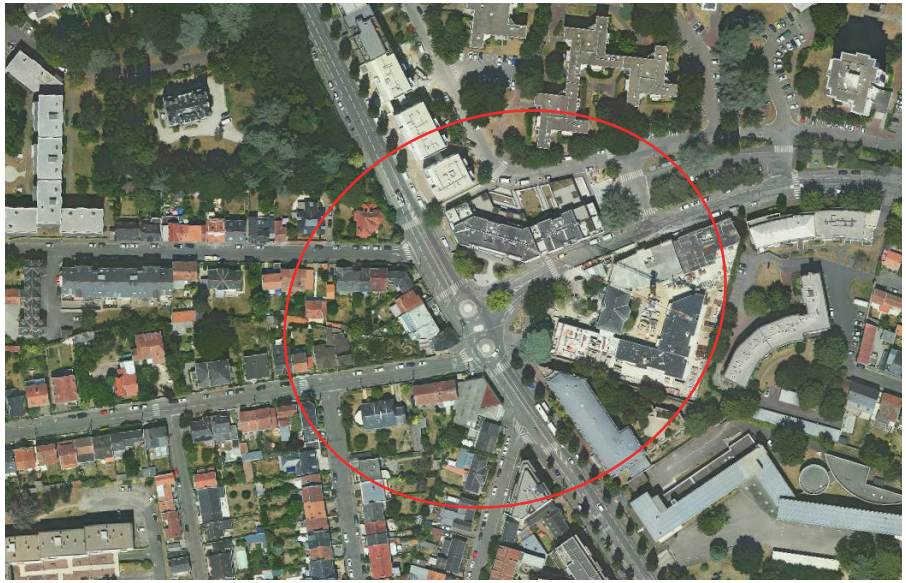
AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
US
H20
US
UMb
Nl
US
I20
Ns
Nl
UMcp
UMc
US

APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
US
H20
US
UMb
Nl
US
I20
Nl
Ns
UMcp
UMc
US

9. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BARBERIE



Les caractéristiques du secteur

Il est souhaité permettre la production de logements, dans l'environnement d'un espace public qui sera bientôt requalifié, en grande proximité d'une polarité commerciale vivante et desservi par un transport collectif efficient.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin de conforter la mutabilité de ce secteur, il est proposé de :

- **modifier le zonage de UMc vers UMa**, sur les parcelles NR410, NR339, NR341, NR1 et NR2, aux deux angles de la rue de l'Epine avec le boulevard Robert Schuman. Le zonage UMa correspond aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir caractérisées par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.

- **modifier l'épannelage** de R+3+C à R+5+C sur les parcelles NR409 à NR341, et NR1 à NR2.

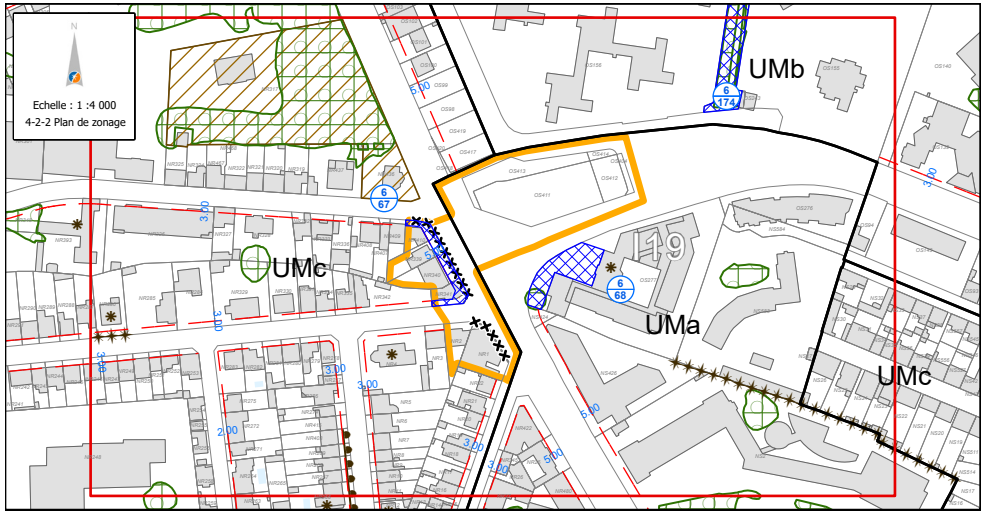
En accompagnement de cette mutabilité renforcée, ainsi que de l'aménagement projeté des espaces publics et pour améliorer le confort des déplacements piétons, il est proposé :

- **la création d'un emplacement réservé (n° 6-189)** pour élargissement de trottoir sur une partie de la parcelle NR1, en cohérence et en continuité avec l'emplacement réservé existant n°6-67.

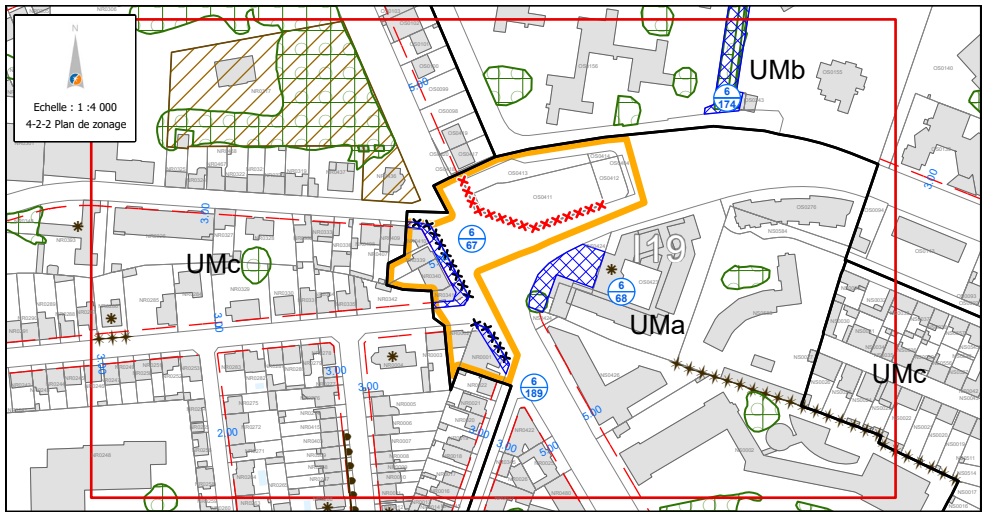
Par ailleurs, il est proposé de :

- **créer un linéaire commercial strict** sur les parcelles OS413 et 411, afin de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale de cet emplacement stratégique, dans la polarité commerciale existante.

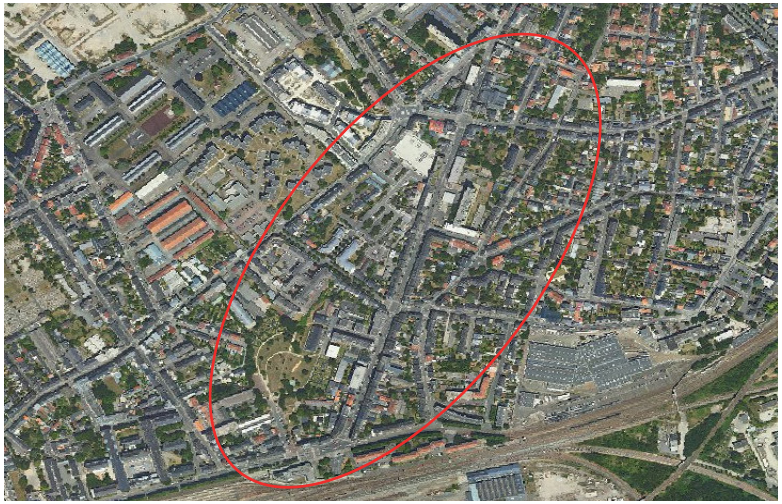
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
UMa
UMc

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
UMa
UMc

10. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR DALBY



Les caractéristiques du secteur

Le secteur Dalby, et en particulier le boulevard Dalby, constitue un maillon essentiel dans l'organisation viaire de l'est de la ville. Il relie le secteur de la gare et du centre ville au quartier Malakoff Saint Donatien puis le quartier Doulon Bottière.
Il s'agit d'un quartier de faubourg aux usages multiples, associant des polarités commerciales de proximité, des parcs, des écoles. Le quartier est également caractérisé par la présence d'un patrimoine militaire et religieux important.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

MODIFICATIONS LIEES AUX IMPLANTATIONS

Afin d'elargir le trottoir, il est proposé l'ajout d'**une ligne d'implantation obligatoire** sur les parcelles BW192 à 198.

MODIFICATIONS LIÉES AU COMMERCE

L'étude menée sur le secteur Dalby a permis d'identifier des secteurs sur lesquels il est nécessaire de pouvoir intensifier le commerce. Il s'agit des croisements du boulevard avec les autres voies adjacentes. Ainsi les éléments suivants sont modifiés :

- Suppression des linéaires souples existants boulevard Dalby
- Création d'un linéaire strict sur les parcelles CH 473, CH 476, CH478, CH484, CH794, CH470, Ch469, CH798, CH795,, CH465, CH463 et CH461.
- Création d'un linéaire souple sur les parcelles CH106 à CH109 et CH586
- Création de linéaires souples sur les parcelles BW27, CH245 et CH716
- Création de linéaires souples sur les parcelles CH236, CH235, CH234.
- Création de linéaires souples sur la parcelle CH434 et sur la parcelle CH500
- Création d'un linéaire souple sur les parcelles ES368, ES231, CH83, CH84, CH87, CH88, CH89, CH599, CH600 et CH763 , situées Boulevard Stalingrad
- Création d'un linéaire strict sur les parcelles CH68, CH803 et CH789, situées rue de Coulmiers
- Création d'un linéaire strict sur les rues de Coulmiers et de la Manille sur les parcelles ES226,ES227 et ES228.

MODIFICATIONS LIÉES AU MAILLAGE PIETON

Par ailleurs, la modification vise à **améliorer le maillage piéton du quartier.** Ainsi, il est proposé :
- l'ajout de cinq nouveaux principes de liaison modes actifs :
- deux principes nord/sud, entre le site de la caserne Rivière et la rue d'Allonville
- un principe nord est/sud ouest, entre la parcelle CE164 et la rue du 3e dragon.
- un principe nord/sud, entre le jardin des plantes et la rue d'Allonville
- un principe est/ouest, entre le boulevard Dalby et la parcelle CH0916

MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE

Enfin, afin de protéger le patrimoine et l'ambiance du quartier, plusieurs protections patrimoniales sont proposées :

- **ajout de patrimoines bâtis :**

- sur l'immeuble situé 56 rue Bellier
- sur la maison située au 101 rue Francis de Pressencé
- sur les immeubles situés au 45 et 47 boulevard Dalby
- sur la maison située 46 boulevard Dalby
- sur la maison située 58 boulevard Dalby
- sur la maison située 73 boulevard Dalby
- sur la maison située au 77 rue d'Allonville
- sur l'immeuble situé au 52 rue de Coulmiers
- sur les maisons situés au 125 et 131 rue de Coulmiers

- **ajout de séquences urbaines de type 1 :**

- au 75 et 77 rue d'Allonville
- du 32 au 50 rue Bellier
- du 4 au 14 rue de la Gymnastique
- du 101 au 105 rue de Coulmiers
- du 133 au 145 rue de Coulmiers
- du 74 au 76 boulevard Dalby

- **ajout de séquences urbaines de type 2 :**

- du 134 au 146 boulevard Dalby
- du 108 au 112 rue de Coulmiers
- du 88 au 113 rue de Coulmiers

Ces patrimoines sont protégés soit parce qu'ils présentent une qualité architecturale soit un intérêt historique.

MODIFICATIONS LIEES AUX HAUTEURS

La modification vise également à préserver l'aspect de faubourg du boulevard, c'est pourquoi, afin de préserver la morphologie du quartier, il est proposé les modifications de hauteurs suivantes :
- de R+5+C vers R+4+C du 15 au 23 boulevard Dalby
- de R+5+C vers R+3+C du 25 Bis au 35 boulevard Dalby
- de R+5+C vers R+3+C du 39 au 43 boulevard Dalby
- de R+5+C vers R+4+C au 63 rue de la ville en Pierre
- de R+1+C vers R+2+C du 82 au 86 boulevard Dalby (avant et arrière des parcelles)
- de R+5+C vers R+4+C du 117 rue Francis de Pressensé au 105 boulevard Dalby

Par ailleurs, afin d'encadrer le renouvellement urbain du secteur, il est proposé la **création d'une OAP Lyautey-Rostand.**

Caractéristiques du site :

Le site d'environ 1,75 hectares est traversé par le boulevard Lyautey et délimité à l'ouest par le boulevard Dalby, au nord par la rue du Gué Robert et l'avenue Millet, à l'est par les entrepôts TAN et au sud par le faisceau ferroviaire de la gare de Nantes.
Localisé à proximité immédiate du quartier de la gare et du centre-ville et très bien desservi (ligne 1 du tramway), le site est relativement enclavé entre les différentes infrastructures.L'opération marque l'entrée de ville depuis le chemin de fer et l'entrée du faubourg depuis le centre-ville et Malakoff.

Le site est occupé par deux opérations d'habitat social des années 1950, Orléans I et II, respectivement au sud et au nord du boulevard Lyautey, reparties sur 3 îlots pour une emprise totale de 9 631m². Les gabarits des immeubles et leur implantation sont en rupture avec les formes urbaines du faubourg. Le rapport à l'espace public est peu défini et peu qualitatif en termes d'usages et de paysage, avec une succession de barrières physiques et visuelles parallèles accentuant l'effet linéaire et monotone de la forme urbaine. L'ensemble immobilier de 129 logements est peu diversifié en termes de typologies de logements, vieillissant et non accessible PMR.

Objectifs d'aménagement :

Il s'agit de restructurer l'ensemble immobilier par une opération de démolition-reconstruction et de réhabilitation partielle visant à améliorer l'habitabilité des logements, à réduire les nuisances et à opérer un changement d'image de l'opération tout en augmentant et rééquilibrant l'offre de logements sociaux.
Une réhabilitation ambitieuse des immeubles B1-B2-B3 devrait permettre de valoriser les atouts des logements (traversants, faible profondeur, exposition sud)
L'objectif est d'aboutir à une certaine mixité fonctionnelle avec des rez-de-chaussé actifs au contact du faubourg, de rompre l'effet linéaire le long du boulevard Lyautey et de créer un nouveau paysage urbain d'entrée de ville caractérisé par une large présence du végétal, des bâtiments compacts et quelques émergences créant des effets d'appel et de jalonnement. La mise en œuvre de cette opération permettra d'améliorer la transition avec le faubourg et les espaces publics.
L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 16 200 m² destinée majoritairement à l'habitat, dont 1800 m² environ en réhabilitation et 2 700m² environ de stationnement mutualisé.

La réalisation de l'OAP permettra l'augmentation de l'offre de logements sociaux et la diversification des typologies de logements, des surfaces et des produits pour répondre aux besoins du quartier dans le respect des objectifs du PLH. La restructuration de ce parc social devra comporter environ 10 % de logements locatifs abordables et 10 % de logements libres et offrir des rez-de-chaussée actifs (services, équipement).

Afin de garantir au mieux la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ces logements, une diversité de hauteurs, des implantations et de formes urbaines est proposée.

La requalification de ce site passe par un renforcement du maillage d'espaces verts, l'aménagement des transitions entre les espaces publics, les espaces verts privés et les pieds d'immeuble, la mutualisation du stationnement pour libérer les sols, apaiser les espaces libres et retrouver des jardins en pleine terre.

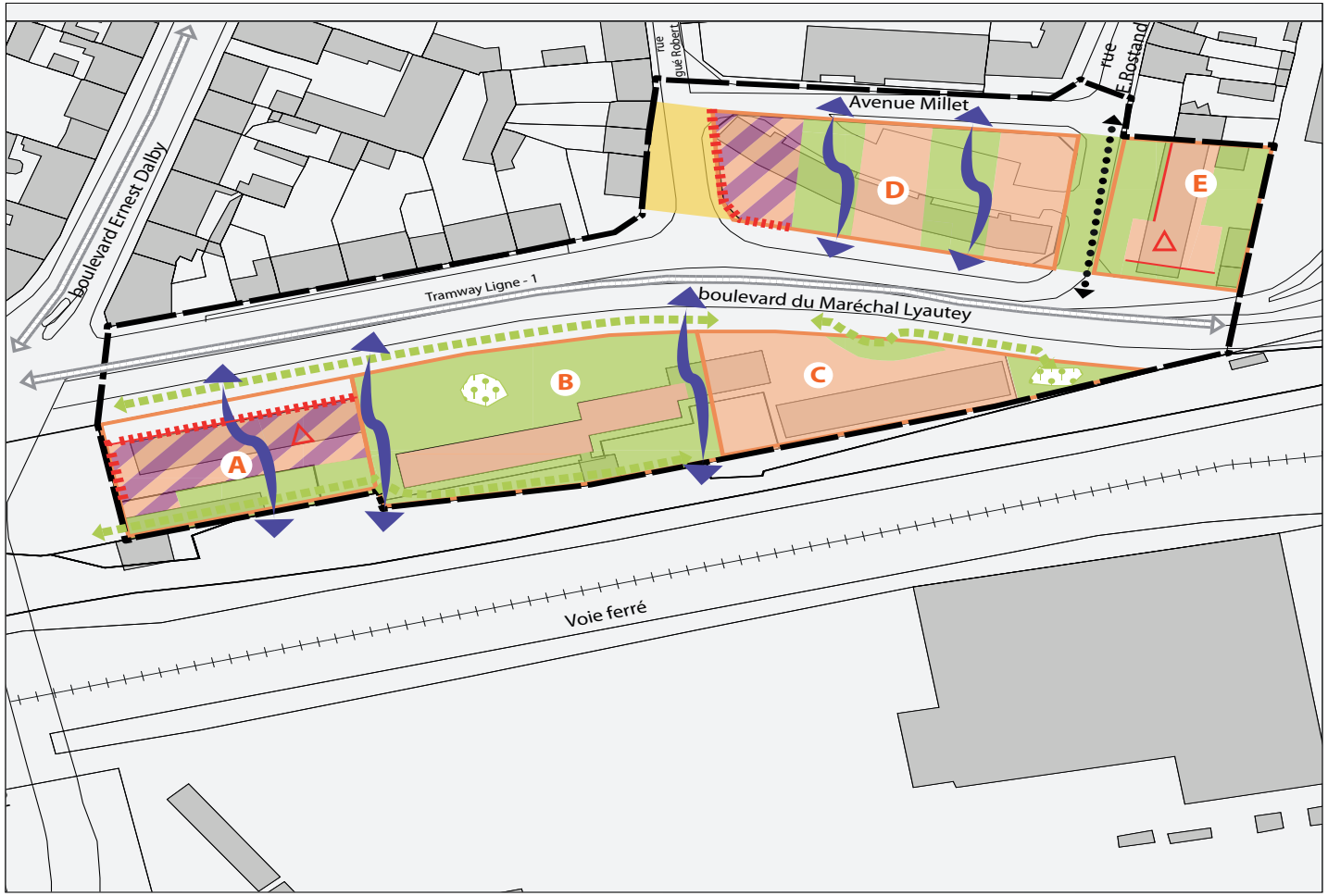
En cohérence avec la création de cette OAP, il est proposé :
- **la modification de zonage du secteur UMc au secteur UMb**, afin de permettre la mise en œuvre de ce projet urbain et de faciliter la recomposition du site.

- **les hauteurs ont été modifiées et passent d'un système d'épannelage à des hauteurs hors tout.** Ces dernières sont variables selon les parcelles, allant de **13 mètres à 31 mètres**. Les modifications sont visibles au plan des hauteurs, sur la planche J21s.

OAP CREEE

NANTES - Lyautey

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Hauteur et émergence

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

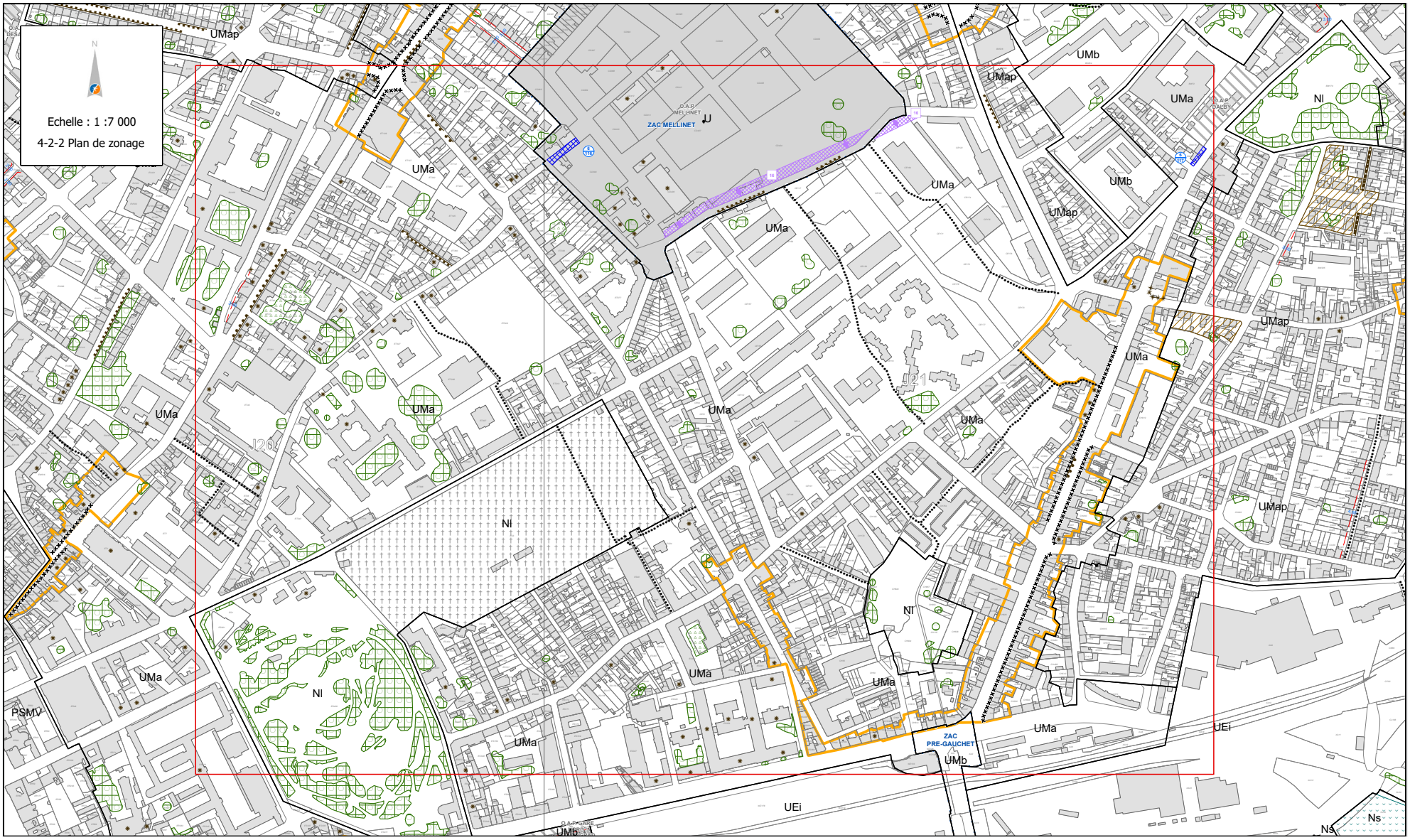
Principe de continuité paysagère

Boisement à protéger

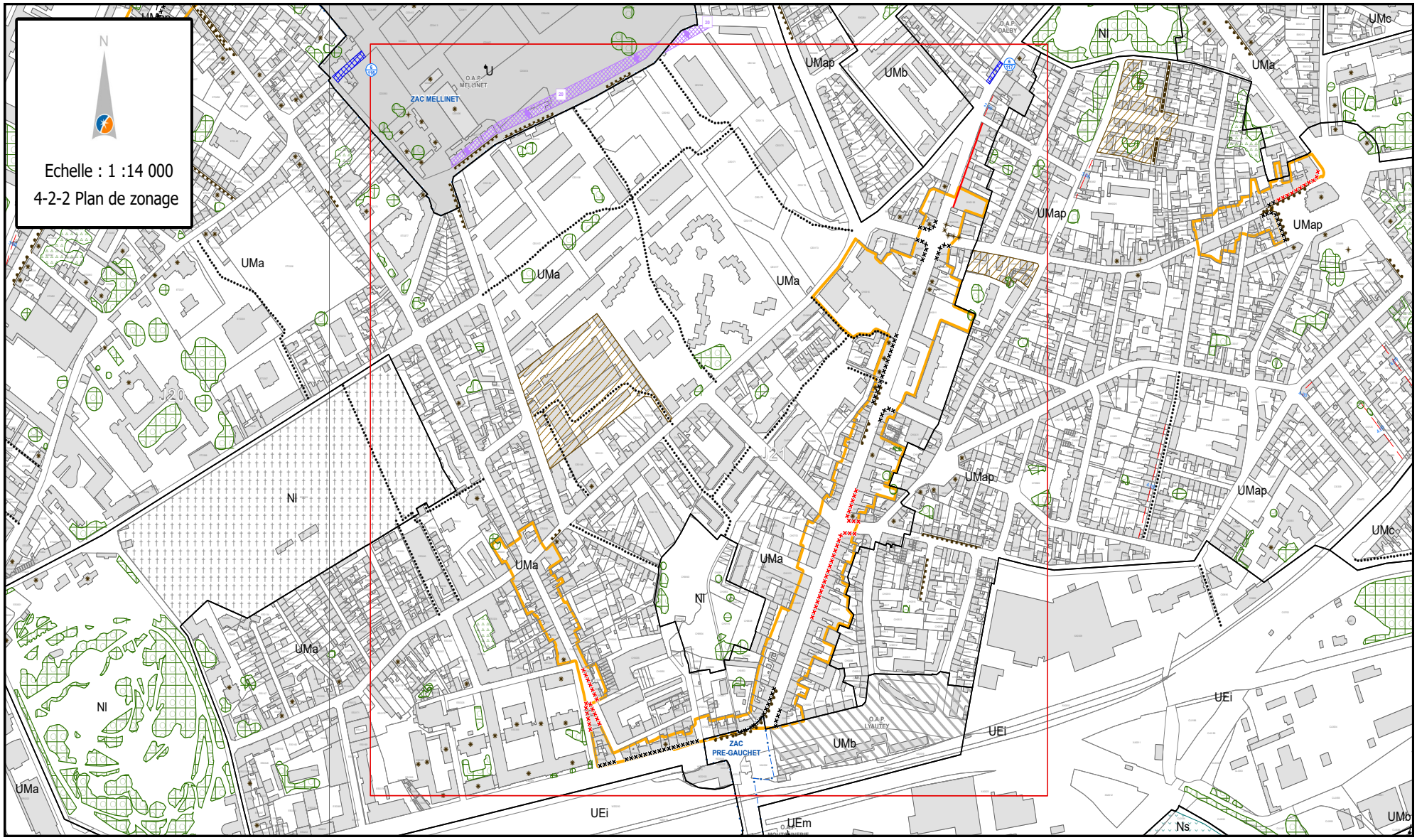
N

0 20 40 m

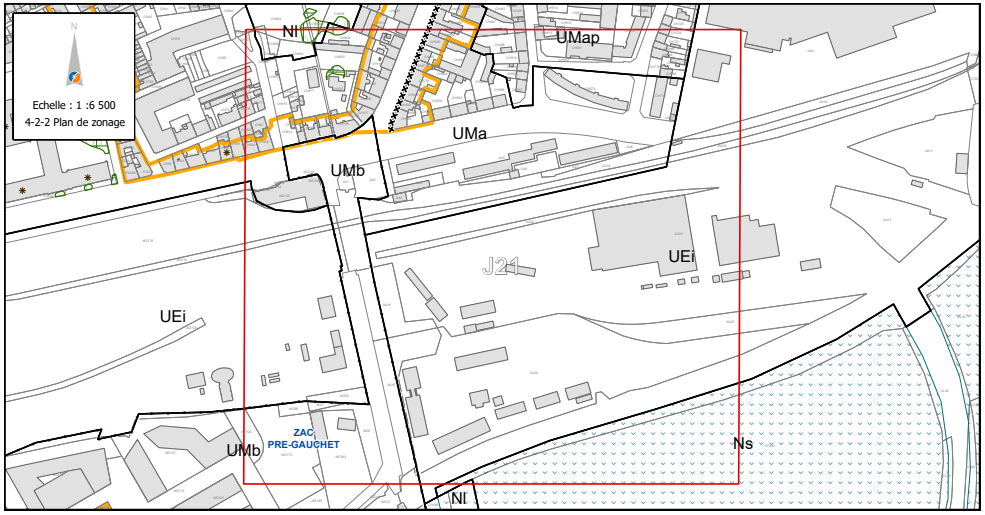
AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMap
UMa
UMb
Nl
UJ
ZAC MELLINET
ZAC PRE-GAUCHET
UEi
PSMV
Ns

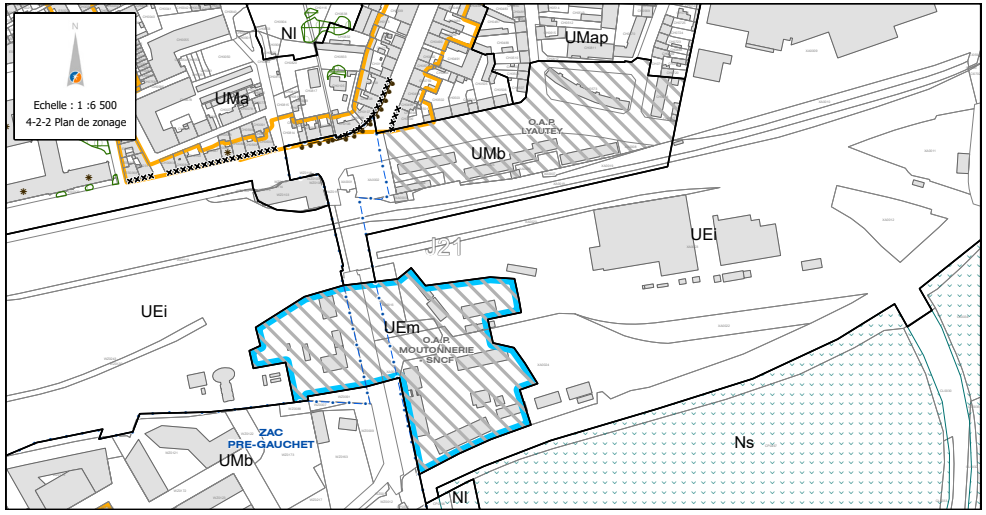
APRES


N
Echelle : 1 :14 000
4-2-2 Plan de zonage
U
O.A.P. MELLINET
ZAC MELLINET
UMa
UMap
UMb
UMc
Nl
Ns
UEi
UEm
O.A.P. DALBY
O.A.P. LYAUTEY
ZAC PRE-GAUCHET

AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMap
UMa
UMb
UEi
J21
UEi
ZAC
PRE-GAUCHET
UMb
Ns
Nl

APRÈS


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMap
UMa
O.A.P
LYAUTEY
UMb
J21
UEi
UEi
UEm
O.A.P
MOUTONNERIE
SNCF
ZAC
PRE-GAUCHET
UMb
Ns
Nl

11. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ERAUDIÈRE



Les caractéristiques du site

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

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'encadrer le renouvellement urbain du secteur, il est proposé la **création d'une OAP Eraudière.**

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

L'objectif est de tendre dans l'OAP vers une surface de plancher maximale de 68 000 m².

Elle se décompose en secteurs de programmation dont les opérations doivent respecter environ 20 % de surface de pleine terre. Le détail de chaque programmation par secteur est disponible dans le dossier d'OAP.

Les logements et hébergements devront s'efforcer d'offrir un espace extérieur (privatif ou partagé).

A l'échelle de chaque îlot, les ratios de mixité sociale suivant devront être respectés :
- 30% de logements locatif sociaux
- 5% de logements abordables

Les autres modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin de permettre la réalisation de l'OAP,

- le z**onage évolue de UEm** (économique mixte) **à UMb** (secteur de projet urbain) sur le secteur.

- **Les hauteurs évoluent** avec une variation des hauteurs, allant de 10 mètres, en proximité du tissu pavillonaire, à 31 mètres en proue. Le détails des évolutions est visible sur le plan des hauteurs (plan 4-2-3, planche I21n)

Il est également proposé d'instaurer :

- **un emplacement réservé** flottant à destination de cheminements doux (création d'une promenade le long du ruisseau des sourdes) (ER n°24), sur une partie des parcelles PY 379, 386, 469, 472 588, 622,637, 654, et 736, 737, 738.
- **un emplacement réservé** flottant pour aménagement de voirie (élargissement de l'espace public) (ER n°25) sur une partie des parcelles PY 484 730 et 732
- **un emplacement réservé** flottant pour aménagement de voirie (ER n°26) sur les parcelles PY617 et PY618, sur la partie sud du château de l'Eraudière.

En cohérence avec le projet d'OAP, et en particulier afin de permettre l'implantation des futurs bâtiments tels qu'ils sont présentés sur le schéma de l'OAP, il est proposé de :

- **modifier le recul-retrait** de 5 mètres à 3 mètres présent sur la rue de la Cornouaille, sur les parcelles PY 472,471,469,458,386,736, et737.

- Afin d'animer une nouvelle centralité de quartier en y installant des commerces et services le long de la route de Saint-Joseph jusqu'au rond-point des Combattants d'Indochine, les outils favorisant la polarisation du commerce sont modifiés sur le secteur : Dans un soucis de cohérence avec le règlement du PLUm, dans lequel un zonage UEm et une polarité commerciale de proximité ne peuvent se superposer, le zonage évolue de UEM vers UMb. De plus, les hauteurs sont fixées à 10 mètres hors tout.

- **l'actuelle polarité dite « intermédiaire » est modifiée en polarité de « proximité ».** Son périmètre est également étendu jusqu'au rond point point des combattants d'Indochine.

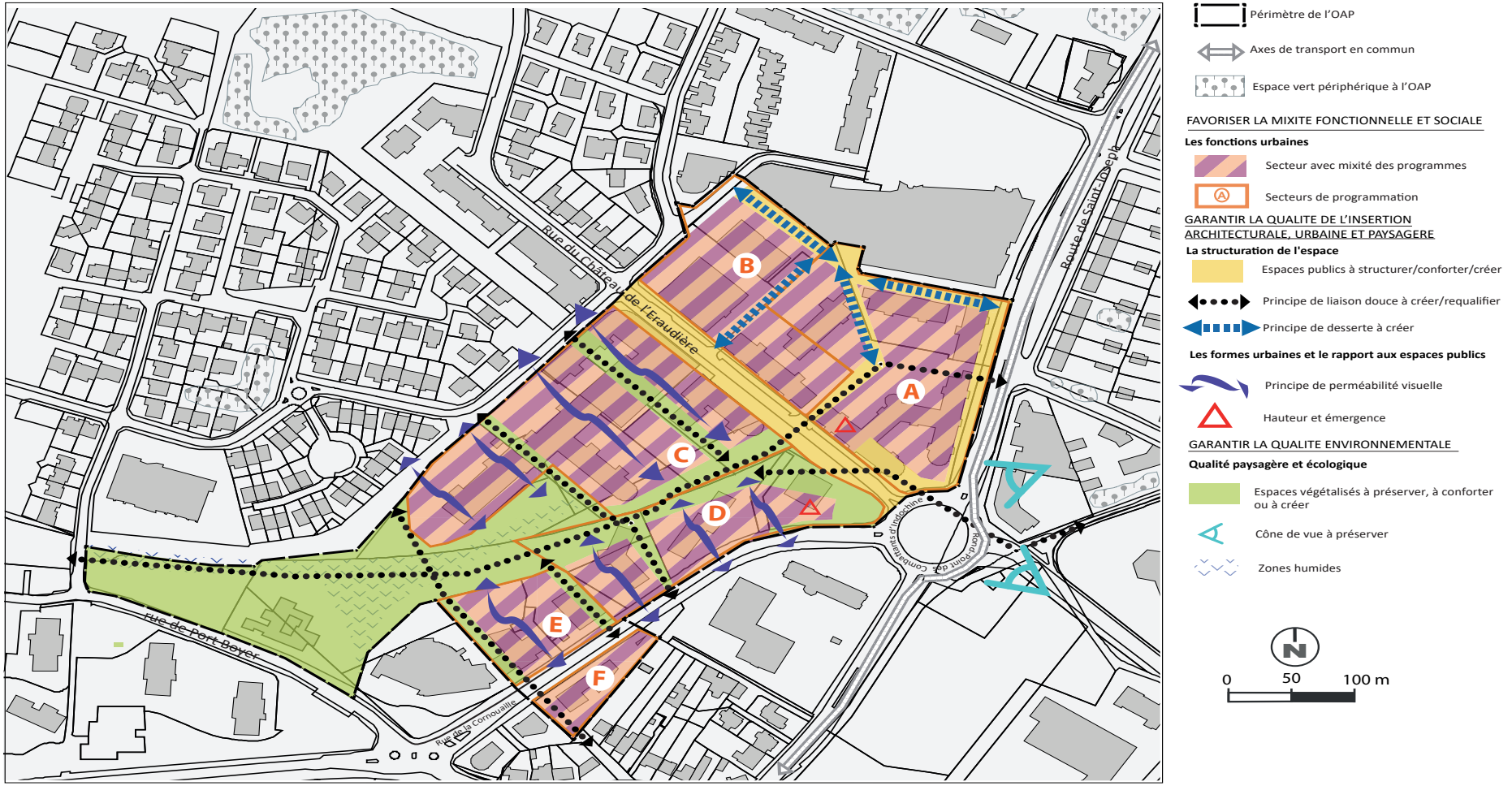
- **un linéaire commercial strict** est ajouté sur les parcelles PY730 et PY0731.

En cohérence avec la modification du zonage UEm, le **périmètre tertiaire est également réduit** sur le secteur.

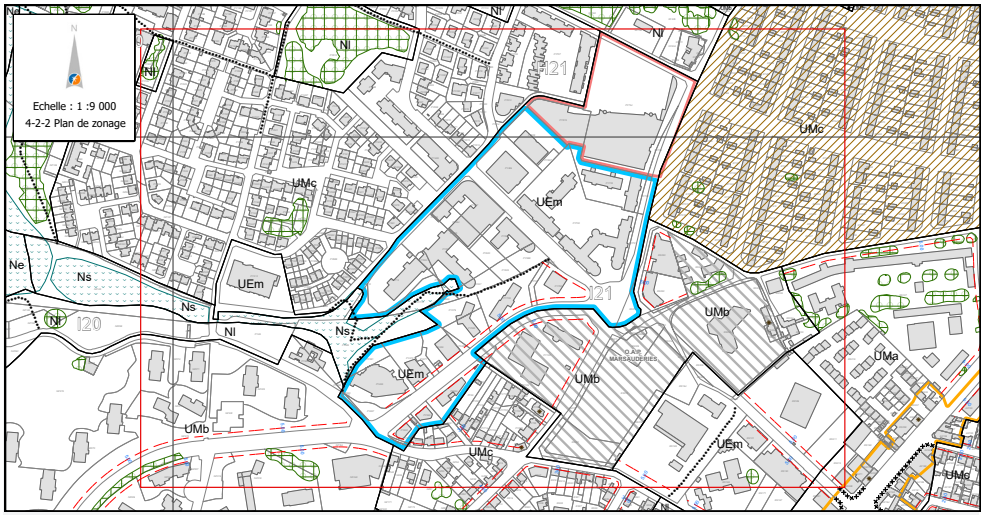
APRÈS

NANTES - Eraudière

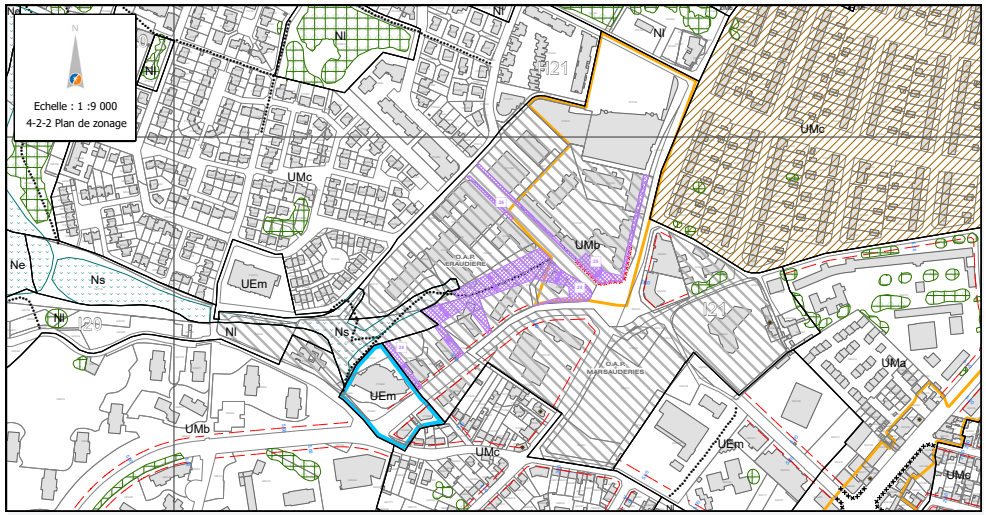
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
Ns
Nl
UMc
UEm
UMb
UMa
120
121

APRÈS


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
Ns
Nl
UMc
UEm
UMb
UMa
120
121

12. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR GILARDERIE



Les caractéristiques du site

Le site d'une superficie d'environ 0,4 hectare est délimité au nord par la rue des Fromenteaux, à l'est par la rue de la Gilarderie et à l'ouest par le boulevard de Vendée.

L'îlot constitue une charnière entre l'ancienne pénétrante et le tissu pavillonnaire. La partie nord de l'îlot est actuellement occupée par 8 maisons en partie groupées. La densification de l'îlot a déjà été amorcée par la construction de logements collectifs et intermédiaires dans l'angle sud-est.

Les modifications apportées au PLUM sur ce secteur

Afin d'encadrer le renouvellement urbain sur ce secteur, il est proposé la **création d'une OAP sectorielle Gilarderie.**

Les objectifs d'aménagement :

Il s'agit de développer une offre en logements aux abords du boulevard de Vendée, en valorisant la pointe nord de l'îlot, au croisement de la rue des Fromentaux. L'objectif est par ailleurs de préserver et densifier l'espace boisé afin de renforcer la continuité écologique et paysagère le long du boulevard.

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de l'ordre de 4900m² à vocation d'habitat.

L'OAP définit des objectifs de qualité de l'insertion architecturale et indique les formes urbaines à mettre en œuvre notamment au regard des vues à libérer sur le cœur d'îlot boisé.
Elle fixe des objectifs de mutualisation tant pour le stationnement que pour le CBS à l'échelle de l'OAP.

Les autres modifications sur ce secteur :

Afin de permettre la mise en œuvre des projets dans le respect des objectifs de l'OAP, l**es hauteurs sont modifiées et passent à R+2+C et R+3+C le long du boulevard de Vendée et sur la proue.**

Les reculs situés rue des Fromentaux et de la Gilarderie **sont supprimés** en cohérence avec les objectifs d'implantation des bâtiments tels que prévus dans l'OAP.

OAP CREEE

NANTES - Gilarderie

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

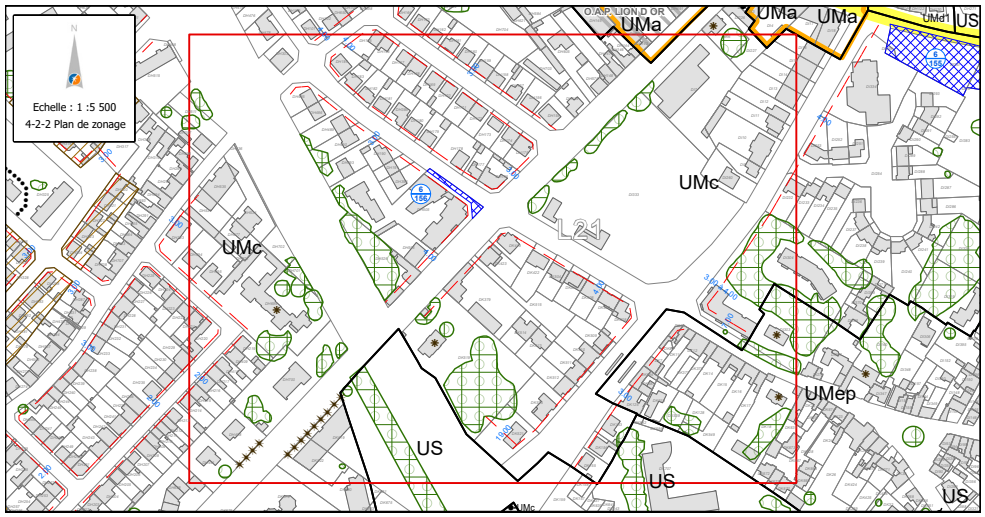
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

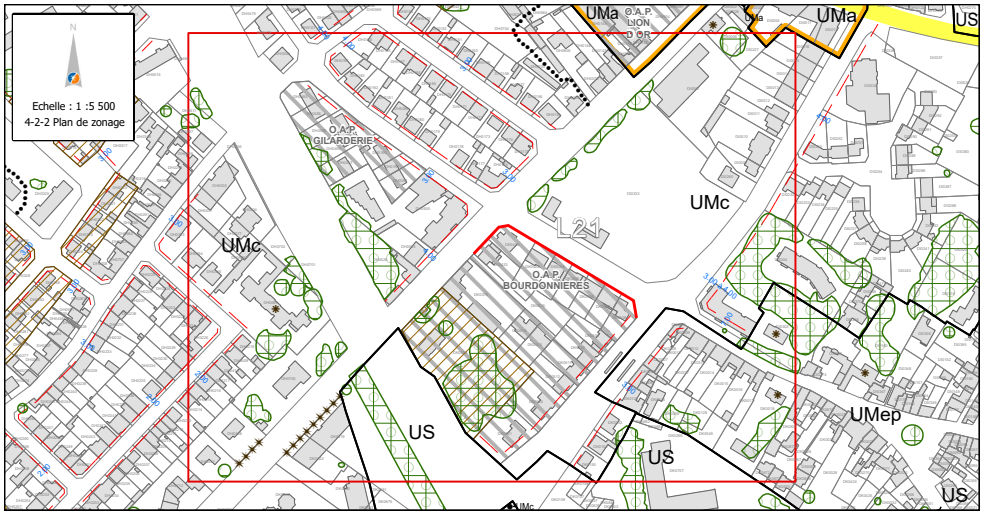
Boisement à protéger

Principe de continuité paysagère

AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMa
UMa
UMd1
US
UMc
UMc
L 21
UMep
US
US
US

APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMa
UMa
US
O.A.P. GILARDERIES
UMc
UMc
L 21
O.A.P. BOURDONNIERES
UMep
US
US
US

13. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR SECTEUR GRAND BLOTTEREAU



Les caractéristiques du secteur

Le parc du grand Blottereau constitue le plus grand parc de la commune de Nantes. D'une surface de 20 ha, il accueille notamment : une serre tropicale de plantes exotiques, un jardin à la française, une rocaille méditerranéenne, une bananeraie et un jardin coréen.
Il accueille également un château du XVIIIe siècle, de même qu'un lycée agricole.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin de permettre un projet de réhabilitation et d'extension du lycée agricole, il est proposé de :

- **modifier le zonage de UMc vers US**. Le zonage US, dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics, correspond davantage à la vocation du site.
- **modifier les hauteurs :** en US, les hauteurs ne sont pas réglementées

Par ailleurs, afin de permettre la construction d'un bâtiment attenant aux serres à destination des élèves du lycée horticole et des pépiniéristes de la ville de Nantes, et la reconstitution de serres ;

- il est proposé **la création d'un STECAL Ncl4** au sein de la zone Nl du Parc du Grand Blottereau.

Ce nouveau zonage, tout en maintenant la zone naturelle, permet une constructibilité pour l'accueil de nouveaux bâtiments à destination du Lycée ou pour les équipes de jardiniers du Grand Blottereau, et l'agrandissement ou la réhabilitation de ceux déjà existants sur site.

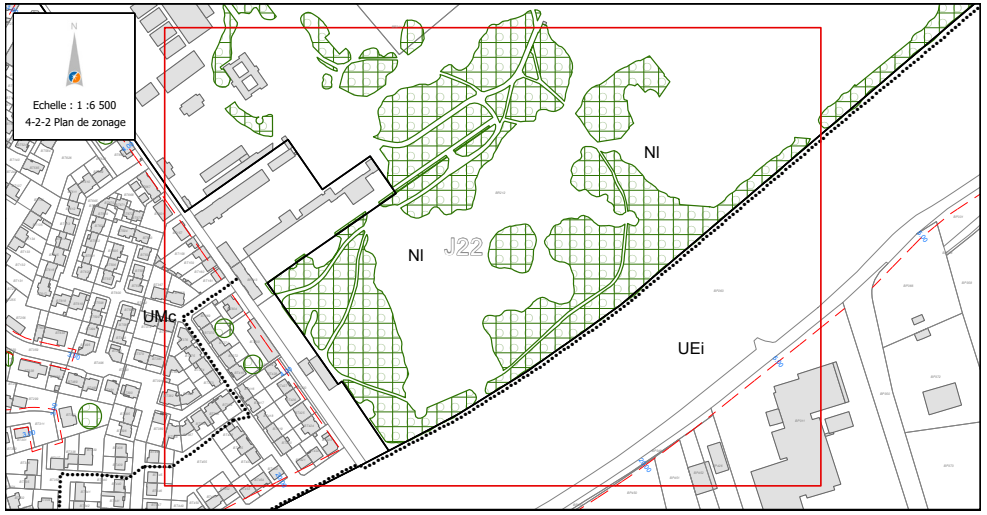
Le secteur Ncl (espaces naturels à constructibilité limitée) correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), localisés dans les espaces naturels, au sein desquels des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions. Le sous-secteur Ncl4 correspond aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Sous-secteur PLUm : Nl à Ncl4 sur une partie de la parcelle BR212
Occupation des sols : Constructions existantes 13337 m² (17 bâtiments)
Surface : une parcelle de 264 391 m² en secteur Nl et 11 707 m² en secteur Ncl4.

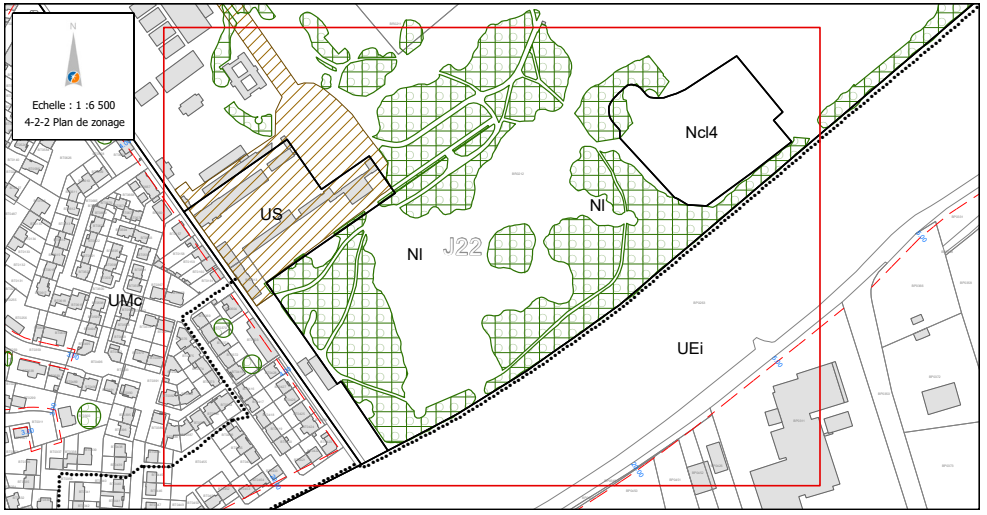
Concernant le patrimoine, il est proposé :

- **d'ajouter un périmètre patrimonial** sur le château du Grand Blottereau et ses dépendances.

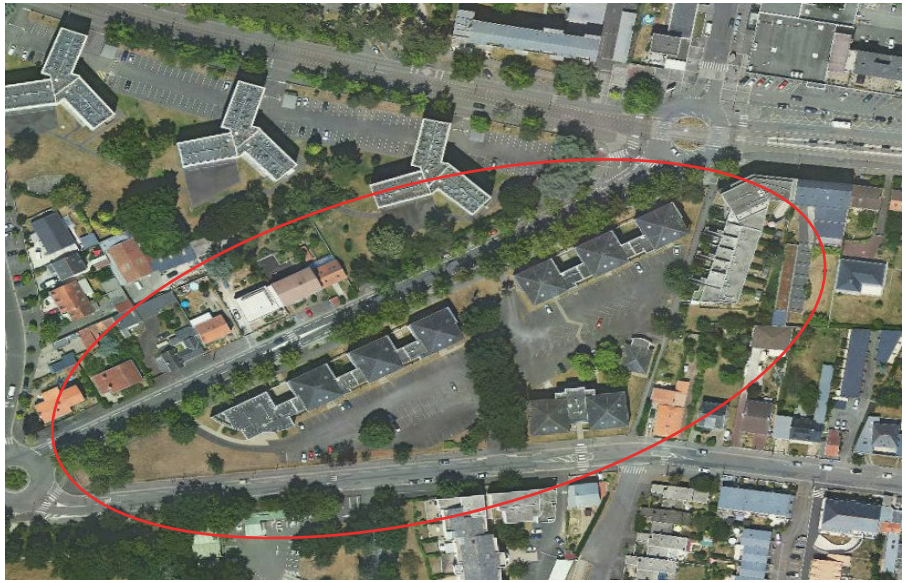
AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
Nl
J22
UMc
UEi

APRÈS


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Ncl4
US
Nl
Nl
J22
UMc
UEi

14. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR JEAN POULAIN



Les caractéristiques du secteur

Le site, d'une surface d'environ 11 955 m², est situé au nord de Nantes sur une parcelle en triangle à l'angle de la rue jean Poulain et de la rue des Landes. Le site est clos, très minéral malgré la présence du végétal disséminé sur la parcelle et un alignement d'arbres protégés (EBC) qui partage la parcelle. 10 bâtiments dont 9 dédiés au logement étudiants occupent la parcelle ; ces bâtiments sont principalement adressés sur la rue Poulain et bénéficient de 159 places de stationnement.
Situé à proximité des sites universitaires (Enseignement, Recherche, cités U, RU,..) et d'écoles d'enseignement supérieur, le site dispose d'une très bonne desserte par le tramway et de lignes de bus. Il fait face à de vaste zones paysagées au sud, avec la présence de l'hippodrome de Nantes.

Les modifications apportées au PLUm sur le secteur

Afin d'encadrer le renouvellement urbain sur ce secteur, il est proposé la **création d'une OAP sectorielle Jean Poulain.**

Les objectifs d'aménagement :

La mise en œuvre de cette OAP vise à transformer cette emprise monofonctionnelle en repensant l'offre d'hébergement destinée aux étudiants et en diversifiant l'offre avec des logements familiaux. Grace à une intensification et une restructuration du site, une nouvelle offre de bureaux à destination du CROUS pourra être développée à proximité du tramway.

Il s'agit également d'améliorer la qualité architecturale et paysagère dans le cadre du renouvellement du site afin d'offrir des logements de qualité et de permettre la création de jardins pour répondre aux besoins des étudiants et des salariés.
La réalisation de cette opération devra être exemplaire en matière d'environnement grâce au renforcement de la place du végétal, des aménités, de la renaturation des sols et de la gestion optimisée du stationnement.

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 18500m² à vocation d'habitat et à vocation tertiaire répartie ainsi :
Ilot A : 11 000m² de surface de plancher à vocation de résidence étudiante et 3500m² de surface de plancher à vocation de bureaux/équipement d'intérêt public
Ilot B : 4000 m² de surface de plancher à vocation de logements

La programmation sociale de l'OAP est la suivante : 35 % de logements locatifs sociaux, uniquement sur l'îlot B.

Afin de permettre la mise en œuvre des projets dans le respect des objectifs de l'OAP ;

- **Le zonage est modifié de UMc vers UMb** afin de favoriser l'insertion urbaine du projet
- **Les hauteurs autorisées sont de 19 mètres hors tout.**
- **Un recul retrait de 3 mètres** est imposé rue Simone Lemoigne.
- Un arbre isolé (cèdre) fait l'objet d'un **classement en EBC**

OAP CREEE

NANTES - Jean Poulain

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes dont siège du CROUS

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

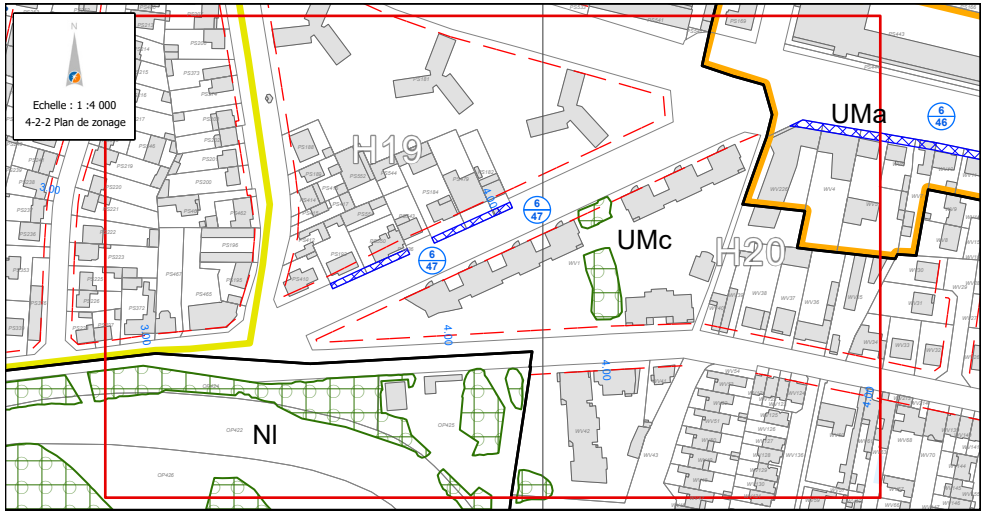
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

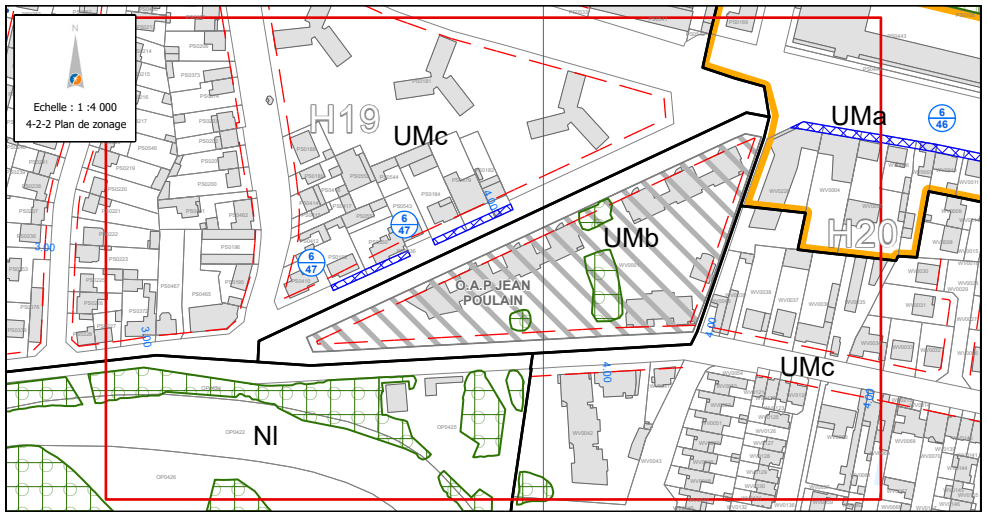
N

0 20 40 m

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
H19
UMa
UMc
H20
NI
6
47
6
46

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
H19
UMc
UMa
UMb
H20
O.A.P. JEAN POULAIN
NI
6
47
6
46

15. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR LAURIOL



Les caractéristiques du secteur

Le boulevard Lauriol connecte les boulevards Orrion et des Frères de Goncourt, au Sud, au boulevard du Petit Port, au Nord. D'une longueur d'environ 1km, il a été aménagé dans les années 1870-1880. A l'instar des boulevards qui forment la couronne autour du centre-ville, il présente une largeur de 20m, constante sur la quasi totalité de son tracé. Il se singularise par une vaste courbure formant un arc de cercle. Conjuguée à une topographie relativement prononcée, elle crée des perspectives en profondeur et accentue la visibilité de certaines séquences.

Il est bordé d'un tissu à dominante résidentielle dont le développement s'est réalisé début XXè dans sa partie Sud et un peu plus tardivement dans la partie Nord. Le bâti est principalement à l'alignement de la voie excepté sur le tronçon Sud où l'on trouve plus de variété.

Dans ce contexte, la présence végétale est principalement assurée par les arbres d'alignement. Les emprunts végétaux privés existants sont associés aux quelques belles demeures début XXème. La qualité architecturale et patrimoniale du bâti est très hétérogène donnant à voir une urbanisation qui s'est développée au coup par coup et s'est étalée sur une durée relativement longue.

Dans la période récente, la forme de la ville a relativement peu évolué à l'exception du projet d'ensemble développé à l'angle Lauriol – Perverie d'une hauteur à R+7, en contraste avec un bâti globalement bas au regard du gabarit du boulevard.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'encadrer le renouvellement urbain du secteur, il est proposé la **création d'une OAP sectorielle d'axe Lauriol**

Caractéristiques de l'OAP

L'OAP vise à diversifier l'offre en logements sur le secteur et activer la mutation du bâti à certains angles de rue en projetant des formes urbaines compactes et assumant la hauteur. Dans le même temps, il est proposer de conforter les ensembles paysagers et patrimoniaux qui singularisent cet axe d'entrée de ville et contribuent à sa qualité. Ponctuellement, le confort des espaces publics sera amélioré. Enfin, la polarité commerciale du Petit Port sera confortée pour asseoir l'offre en services et commerces de proximité. C'est par conséquent une vision d'ensemble à l'échelle du boulevard qui est portée à travers cette OAP.

La programmation des logements privilégiera le logement familial. La part des habitations locatives sociales ou abordables à réaliser, est calculée sur la base du nombre de logements ou de places d'hébergement, avec un minimum de 35 % d'habitations locatives sociales et 5% en accession abordable. Cette part sera calculée à l'échelle de chaque secteur d'OAP.

Le stationnement, le CBS et les obligations en matière de mixité sociale seront mutualisées à l'échelle de chacun des secteurs de projet identifiés dans l'OAP. Il est souhaité une mutation d'ensemble de chacun des secteurs, et non fragmentée.

Afin d'accompagner la mutation du boulevard, en cohérence avec les intentions décrites dans l'OAP :

- le zonage évolue, de UMc vers UMa, sur la centralité du Petit Port. Il évolue de UMcp vers UMap dans le secteur protégé au titre du patrimoine

- l'épannelage évolue. Il est augmenté dans les secteurs de mutation :

- de R+2+C à R+5+C à angle de la rue du Pin et du boulevard Lauriol (parcelles NT627 et 629)

- de R+3+C à R+5+C à angle de la rue du Plessis de Grénédan et du bd Lauriol (parcelles NT306 et NT307),
- de R+2+C et R+3+C à R+5+C à l'angle de la rue Jost et du bd Lauriol (parcelle NT240),
- de R+3+C à R+5+C du 41B au 43 bd Lauriol (parcelles NT270pp, NT271 et NT274)
- de R+1+C à R+2+C à partir du 24 rue de la Potonnerie(parcelles NT272, NT784)
- de R+3+C à R+6+C du 61 au 67 bd Lauriol (parcelles OR286 à OR293)
- de R+3+C à R+5+C à l'ange les rues Guynemer et bd Lauriol (parcelles OR248 à OR250)
- de R+3+C à R+6+C à l'ouest du boulevard du Petit Port (parcelle OR385 et une partie de la parcelle OR389)
- de R+3+C à R+4+C à l'ouest du boulevard du Petit Port (parcelle OR079)
- de R+1+C à R+3+C rue du Transvaal (parcelle OR389 pour partie)
- de R+3+C à R+5+C à l'est du boulevard du Petit Port (parcelle WY9)

Il est en revanche diminué, afin de préserver les abords des ensembles paysagers et patrimoniaux d'intérêt :

- de R+3+C et R+2+C à R+1+C, bd Lauriol (parcelles NT161, 162, 166, 167 et 705)
- de R+3+C à R+1+C, bd Lauriol (parcelles NT622 et 623)
- de R+3+C à R+1+C, bd Lauriol (parcelles NT596, 597 et 666) une partie de la NT307 est diminuée de R+3+C à R+2+C
- à l'angle de l'avenue Halgan et du bd Lauriol de R+2+C et R+3+C à R+1+C (parcelle et NT297) et de R+3+C à R+2+C (parcelle NT295) une partie de la NT240 est diminuée de R+3+C à R+2+C
- de R+3+C à R+2+C du 29 au 23 Bvd Lauriol (parcelles NT242 à NT248).
- de R+3+C à R+2+C à l'angle des rues Floréal et du boulevard Lauriol (parcelles OR278, OR281, OR282, OR283)
- de R+3+C à R+2+C du du 69 au 71 bd Lauriol(parcelles OR294 à OR295)
- de R+3+C à R+2+C au 65 et 67 rue Guynemer (parcelles OR250 et OR252)

Afin d'améliorer le confort des espaces publics à l'angle des rues, il est proposé :

- **L'ajout de deux emplacements réservés** sur une partie des parcelles OR293, d'une part à l'angle avec la rue Fructidor, (n°6-193) et OR248, d'autre part, à l'angle avec la rue Guynemer (n°6-192).Un troisième emplacement réservé (n° 6-206) est ajouté sur à l'angle du boulevard Lauriol et du boulevard du Petit Port (parcelles OR389 à OR79). En conséquence, le recul-retrait à 5 mètres présents sur ces parcelles est supprimé.

Par ailleurs, afin de donner du confort à la voie magistrale cyclable Centre-Ville – Université et aux piétons, il est proposé:

- **l'ajout d'un emplacement réservé** sur la parcelle WY9, boulevard du Petit Port (n°6-188).

En cohérence avec le schéma de la nouvelle OAP Lauriol, il est proposé :

- **L'ajout de lignes d'implantation obligatoire** :

- sur la parcelle WY9, boulevard du petit Port
- sur la parcelle OR389 de la rue du Transvaal, afin de permettre la création d'un espace paysager en front de rue
- sur les parcelles NT627 et 629, rue du Pin. afin de conserver l'alignement existant
- sur les parcelles OR286, 289, 290 et 293, boulevard Lauriol. ici encore afin de conserver l'alignement existant

Afin de préserver les abords patrimoniaux du boulevard, il est proposé :

- La **création de périmètres patrimoniaux**:

- remplaçant des patrimoines nantais du PLUm, aux 6, 9 et 11, au 18, ainsi qu'au 31 boulevard Lauriol. Afin de protéger les propriétés dans leurs ensembles.
- du 40 au 42b boulevard Lauriol.

- L'**ajout de patrimoines bâtis** :

- au 25 boulevard Lauriol, pour la qualité historique du bâti

- La **protection de murs anciens en petit patrimoine**, de part et d'autre de l'avenue privée Halgan
-
- **Il est proposé la création d'un secteur UMCp** c'est à dire la création d'un sous secteur patrimonial sur le lotissement à l'est du boulevard. Ce lotissement ancien, dont les premières habitations datent de années 1900-1910, revêt une certaine qualité urbaine et paysagère, en retrait du boulevard.

Afin de **préserver les ensembles paysagers végétaux** aux abords du boulevard il est proposé:

- **La préservation des arbres du jardin du n°33 en Espace Paysager à Protéger,** à l'arrière de la séquence urbaine de type 1
- **Le confortement des Espaces Boisés Classés du PLUm, par leur extension** à l'ensemble des éléments d'intérêt, du 3 au 11 du boulevard.

Enfin pour répondre à la structuration de la centralité commerciale Petit Port :

- **La polarité commerciale du Petit Port est élargie** sur la parcelle WY9, afin de permettre l'implantation de commerces de l'autre côté du boulevard.

OAP CREEE

NANTES - Gabriel Lauriol

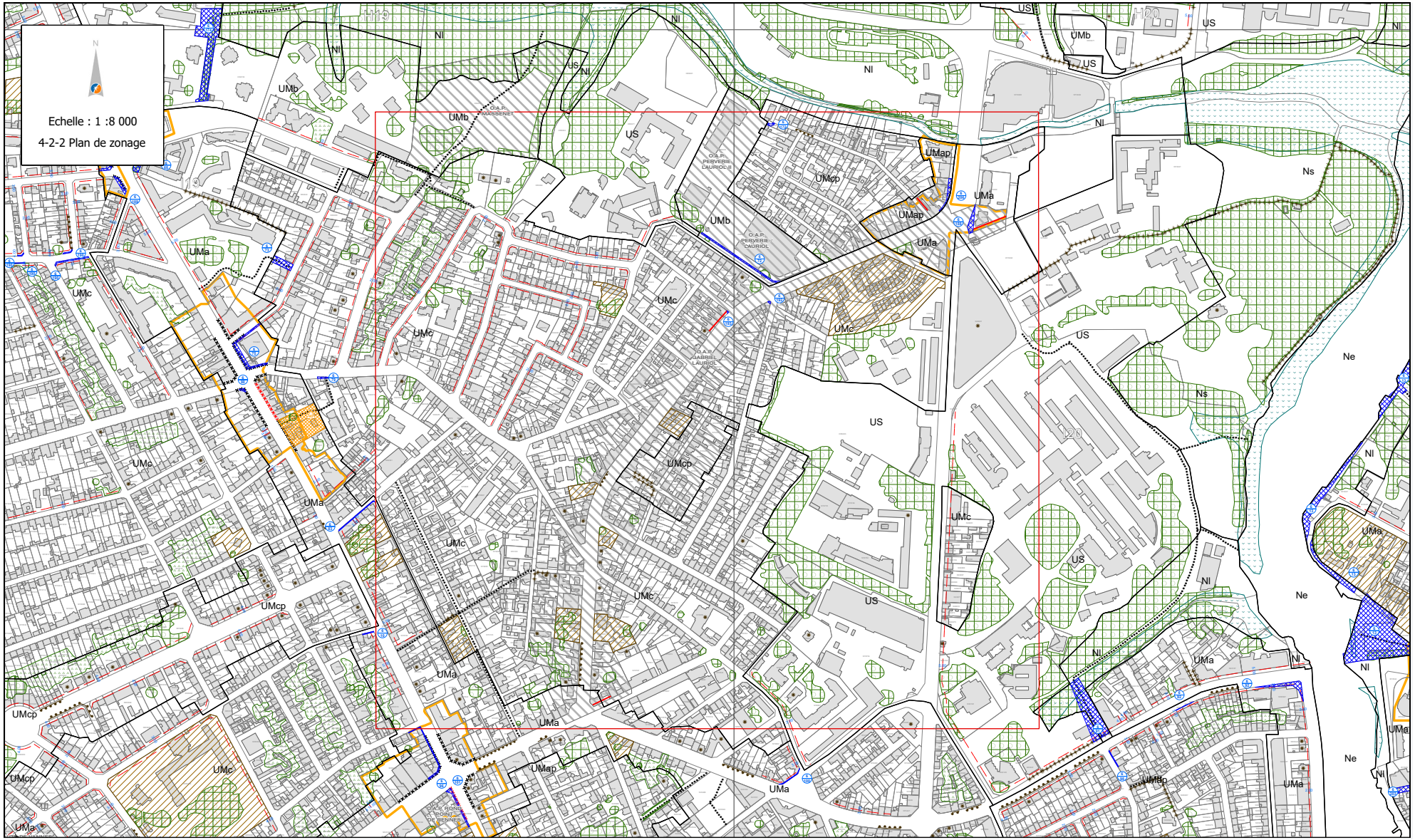
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION


Boulevard
Michelet
Gabriel
Georges
Jules
Vedrines
Av. des Ilias
Lauriol
Rue de la Minerve
Rue de Gorgerat
Rue Boulevard
Rue C. Lafourcade
Rue de la Commanderie
Rue de Gibart
Rue de Bauduz
Rue de Chemin
Rue de Bastide
Rue de Fontaine
Rue de Pierre
Rue de Pin
Rue de Amandiers
Rue de Mermet
Rue de Isor
Rue de Peyronnet
Rue de Cadet
Rue de Sente
Rue de Hotel
Rue de Lauriol
Rue de Cote
Rue de Bd
Rue de Ferme
Rue de Ecole
Rue de Ecuyer
Rue de Ecuyer
Rue de Ecuyer

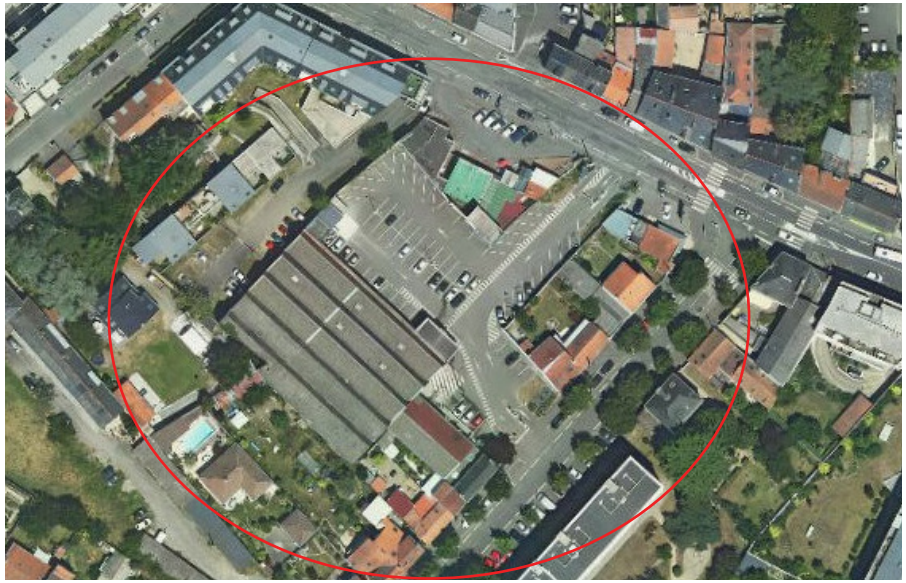
AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
N
UMb
UMa
UMc
UMcp
UMap
Nl
US
Ns
Ne
O.A.P. MASSENET
O.A.P. PERVERIE LAURIOL
119
120

APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
N
UMa
UMb
UMc
UMcp
UMap
US
Nl
Ns
Ne
H15
H20
O.A.P. MASSENET
O.A.P. PERVERIE LAURIOL II
O.A.P. PERVERIE LAURIOL
O.A.P. GABRIEL LAURIOL

16. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR LION D'OR



Caractéristiques du site

Situé le long de l'axe historique de la route de Clisson, le secteur s'étend sur une superficie d'environ 3 hectares à cheval sur les communes de Nantes et de Saint-Sébastien-sur-Loire répartie comme suit :
- environ 7 375 m² sur Nantes
- environ 22 000 m² sur St Sébastien

La centralité de proximité, polarité du Lion d'Or, est un cœur de quartier constitué dans un tissu de faubourg continu et à l'alignement avec des rez-de-chaussée commerciaux, et un supermarché accompagné de son parc de stationnement côté nantais.

Les objectifs d'aménagement :

L'objectif premier de cette OAP est de conforter la centralité de proximité dans son rôle de polarisation du quartier par une mise en intensité et une qualité urbaine.
Il s'agit également d'aménager l'espace public au cœur de la polarité pour offrir un espace de respiration convivial et végétalisé permettant d'identifier la polarité commerciale et d'en renouveler l'image. Les projets se développeront sur les fondamentaux du tissu faubourien : front urbain structurant sur rue, parcellaire laniéré (Saint-Sébastien), venelles et perméabilités visuelles, hauteurs décroissantes en cœurs d'îlot, cours jardinées, apport de nature en ville.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Lion d'Or, les **objectifs d'aménagement sont précisé**s afin de répondre aux enjeux de renforcement, de diversification et d'attractivité de l'offre commerciale de proximité. Il est également mis l'accent sur l'aménagement des espaces publics, les aménagements végétalisés et objectifs environnementaux. Les attendus en matière d'architecture sont précisés.
La programmation est également modifiée avec l'augmentation de la surface de plancher autorisée à vocation d'habitat qui passe de 10000 m² à 10 500 m² et celle à vocation commerciale qui passe de 2000 à 2 500 m² (en plus des surfaces existantes).

- **Le périmètre de l'OAP est étendu** sur une superficie d'environ 380 m² au sud côté allée de la Civelière.

En cohérence avec cette modification d'OAP :

- **Le zonage Umc est donc modifié** : le zonage Uma est étendu sur cette partie de l'OAP. Le périmètre de la polarité commerciale est également mis en cohérence.

Sur la partie correspondant à l'extension de l'OAP :

- **la hauteur évolue vers du R+2+C** pour les constructions sur jardins.

Par ailleurs :

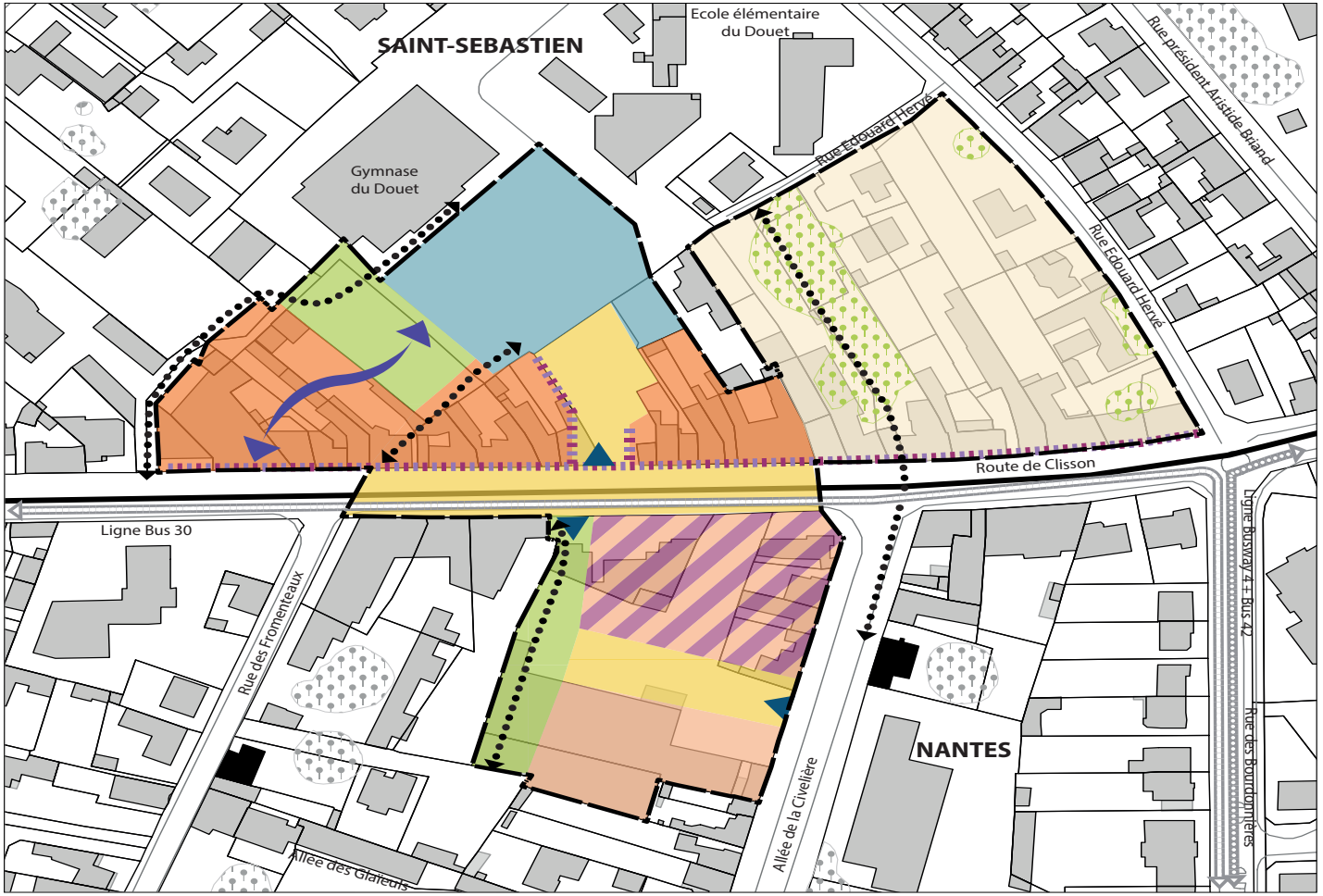
- **Un principe de liaison modes actifs est ajouté** afin d'accroitre les perméabilités piétonnes sur cet îlot.
- En front de la route de Clisson, et pour permettre la réalisation d'un bâtiment sur socle à vocation commerciale et des logements au-dessus, **la hauteur autorisée est augmentée à R+6+C** à l'angle de la rue de la Civelière. En coeur d'îlot, la hauteur évolue à R+4+C..

Sur le schéma de l'OAP, le figuré jaune doit permettre d'aménager un espace public au coeur de la polarité.

AVANT

NANTES/SAINT-SÉBASTIEN - Lion d'Or

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

Secteur à vocation équipement

Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

0 20 40 m

APRÈS

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

Secteur à vocation équipement

Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

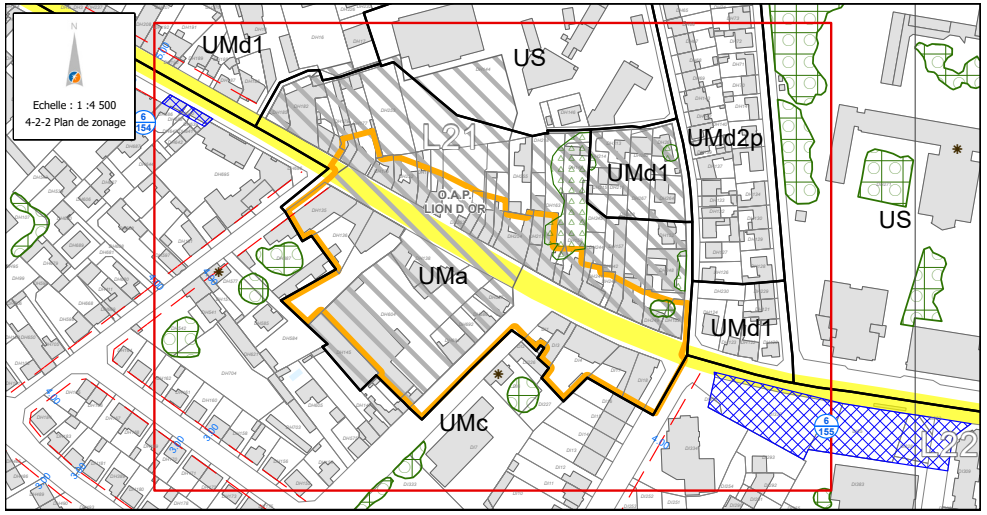
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

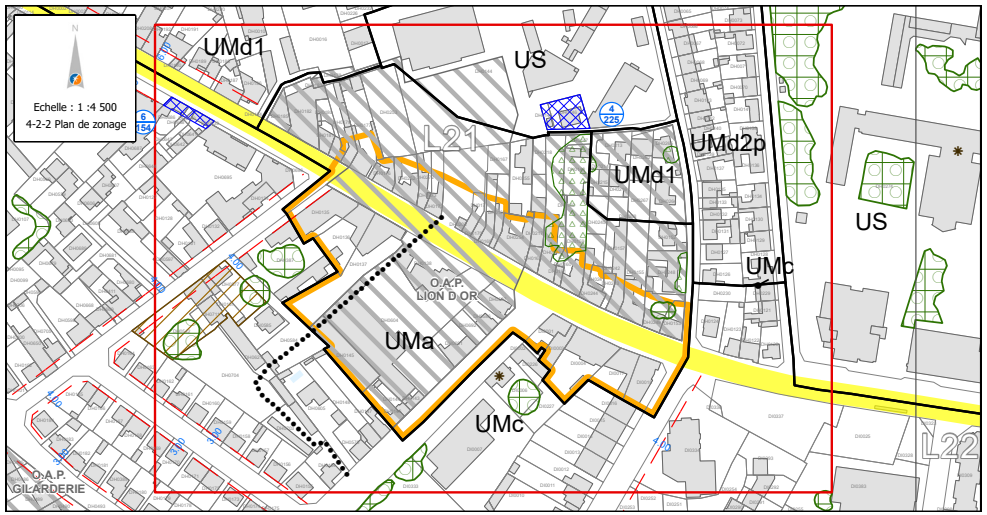
Boisement à protéger

0 20 40 m

AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
US
UMd2p
UMd1
UMa
UMd1
UMc
US
L21
L22
O.A.P.
LION D'OR

APRÈS


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
US
UMd2p
UMd1
UMc
US
UMa
UMc
L21
L22
O.A.P.
LION D'OR
O.A.P.
GILARDERIE

17. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR MOUTONNERIE



Les caractéristiques du site :

Le site d'environ 2 hectares est traversé par la rue du Pont de l'Arche de Mauves et délimité au Nord et au Sud par le faisceau ferroviaire de la gare de Nantes, à proximité de la Petite Amazonie.

Localisé à proximité immédiate du quartier de la gare et du centre-ville et très bien desservi (ligne 1 du tramway), le site est relativement enclavé entre les différentes infrastructures. L'opération marque l'entrée de ville depuis le chemin de fer et le prolongement de la ZAC PréGauchet et du quartier Dalby.

Le Gué Robert busé traverse le site et génère des contraintes d'accès.

Les îlots A, B et C situés sur le plateau ferroviaire ne sont pas intégrés au périmètre d'inondabilité de la zone car situés à une altimétrie +4m environ par rapport à la rue du Pont de l'Arche. Seuls les accès existants et projetés depuis la rue du Pont de l'Arche sont impactés par le PPRI. Le site comporte des bâtiments obsolètes et énergivores, des brigades électriques et caténaires et des activités tertiaires.

Dans le prolongement de la requalification des abords de la gare, la SNCF et la métropole poursuivent la modernisation du site ferroviaire et la valorisation urbaine des berges ferroviaires.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'encadrer le renouvellement urbain du secteur, il est proposé la **création de l'OAP Moutonnerie Sud**

Les objectifs d'aménagement :

Réinscrire le site dans la ville et réaliser une reconversion urbaine tout en permettant d'optimiser et de requalifier une friche ferroviaire (regrouper les activités tertiaires et reconfigurer les occupations industrielles SNCF) et de cohabiter avec les activités ferroviaires pérennes avoisinantes

- Rechercher une mixité fonctionnelle tenant compte de l'inondabilité et de la topographie du site
- Viser 4 piliers / ambitions :
- interconnecter : s'insérer dans le déjà-là, valoriser le patrimoine industriel, créer des nouveaux usages au service de la ville, réinsérer le productif dans la ville, développer les mobilités douces et actives
- cohabiter avec la nature : créer des continuités paysagères, rétablir les trames verte/bleue/brune, diversifier les milieux, développer les services écosystémiques, améliorer la qualité des sols
- atténuer et adapter : construire un quartier résilient face aux inondations, améliorer la qualité des sols, réaliser un plan masse bioclimatique, assurer le confort aéraulique et acoustique, améliorer la qualité de l'air, réaliser des bâtiments bas carbone et sobre en énergie
- économiser la ressource : valoriser les matériaux issus du réemploi, recycler les matériaux en place, mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales
- Eviter la monotonie des hauteurs et travailler à la variation des épannelages sur chacun des îlots :
- au droit de la rue du pont de l'arche pour les îlots A et B, la hauteur est fixée à R+3+C maximum
- sur le reste du périmètre de l'OAP : jusqu'à R+7+C (soit 35m hors tout à partir de la hauteur de référence du plateau ferroviaire)

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 46 850 m² de surface de plancher répartie comme suit :

Îlot A : 16 200 m² de surface de plancher
Îlot B : 7 700 m² de surface de plancher
Îlot C : 22 950 m² de surface de plancher

En cohérence avec la création de l'OAP Moutonnerie, il est proposé de :

- **modifier le zonage** de Uei (zonage industriel) vers UEm (zone d'activité économique mixte), sur le périmètre de la nouvelle OAP. Dans un soucis de cohérence, la parcelle WZ91 est rebasculée en zonage UMb.

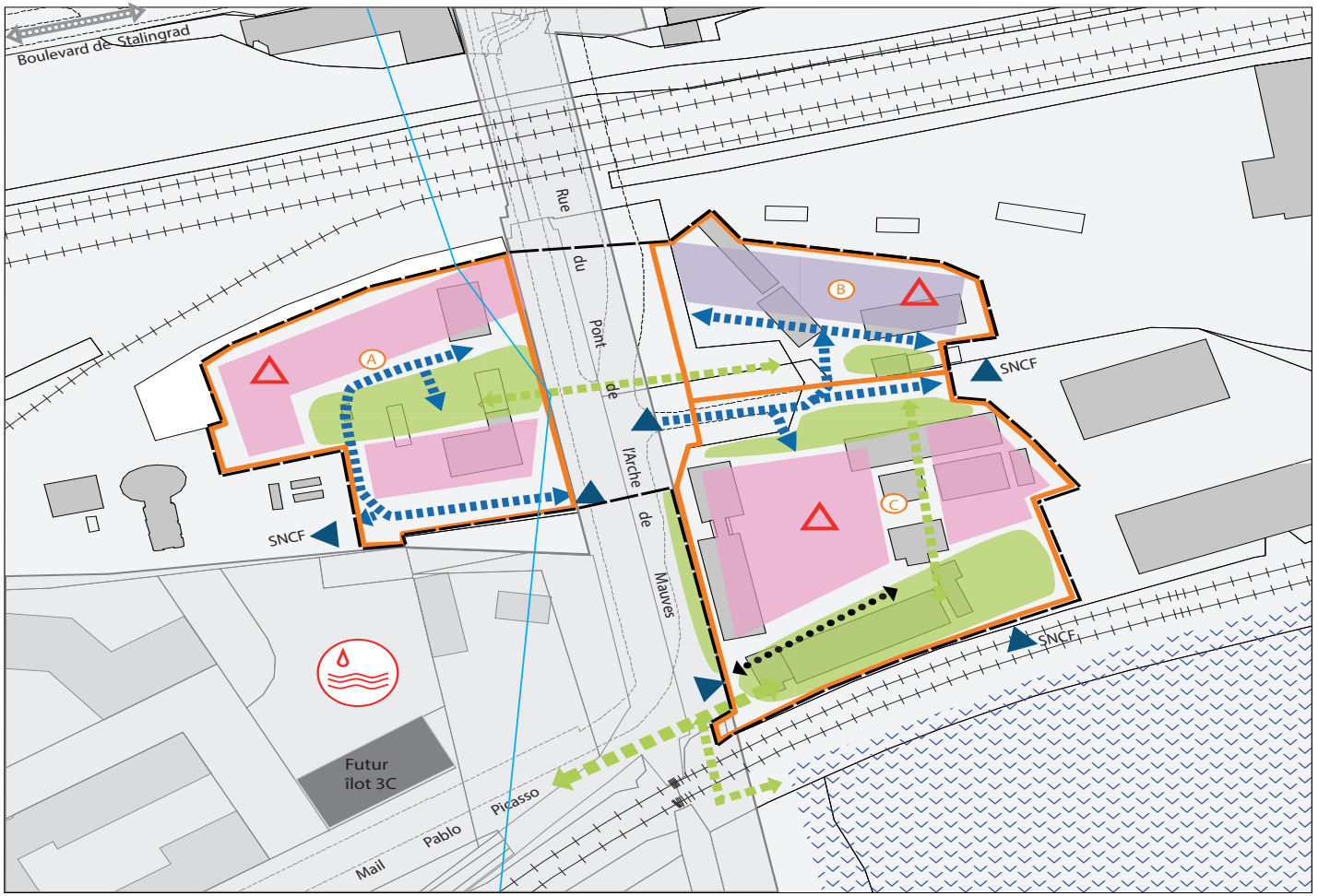
En cohérence avec la programmation de l'OAP Moutonnerie, il est proposé :

- **l'instauration d'un périmètre tertiaire** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP afin de permettre la constructions de bureaux.

OAP CREEE

NANTES - Moutonnerie Sud

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Ruisseau, cours d'eau (Gué Robert busé - contraintes d'accès)

Secteur de projet hors de l'OAP

Voie ferrée

Périmètre de l'OAP

Zone humide périphérique à l'OAP mais importante

Axes de transport en commun structurant

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques diversifiées

Secteur à dominante tertiaire

La programmation

Secteur de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier/ voie pompier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Emergences 35 m

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

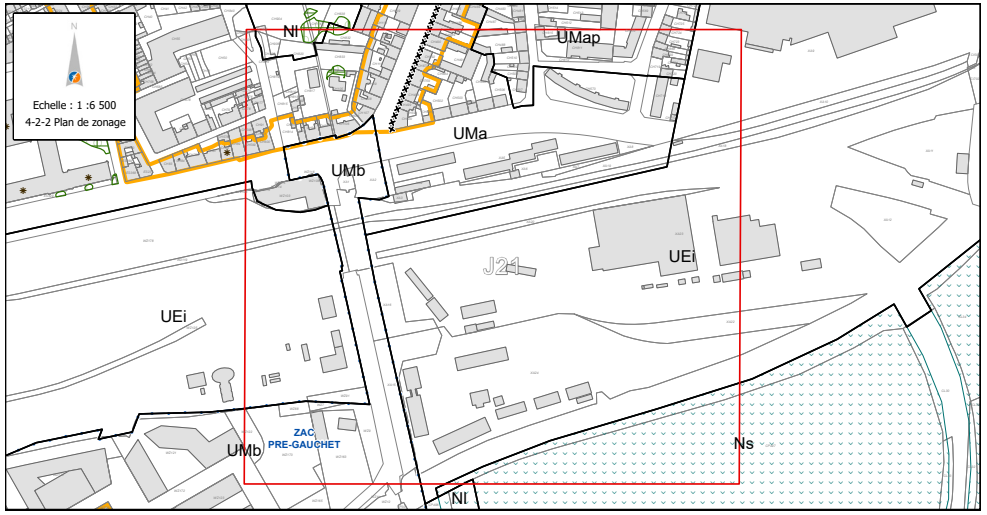
Principe de continuité paysagère

Prévention des risques et nuisances

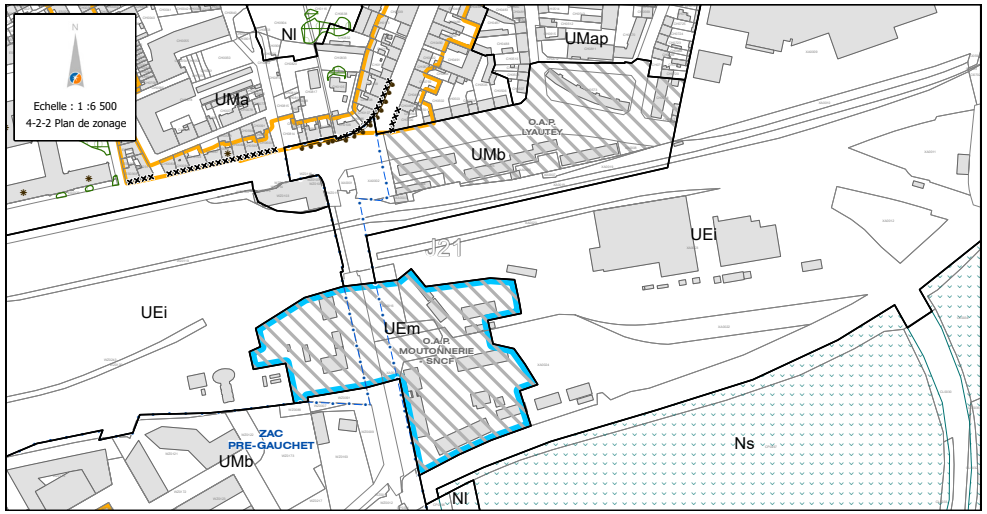
Ouvrage hydraulique à créer par Nantes Métropole

0 20 40 m

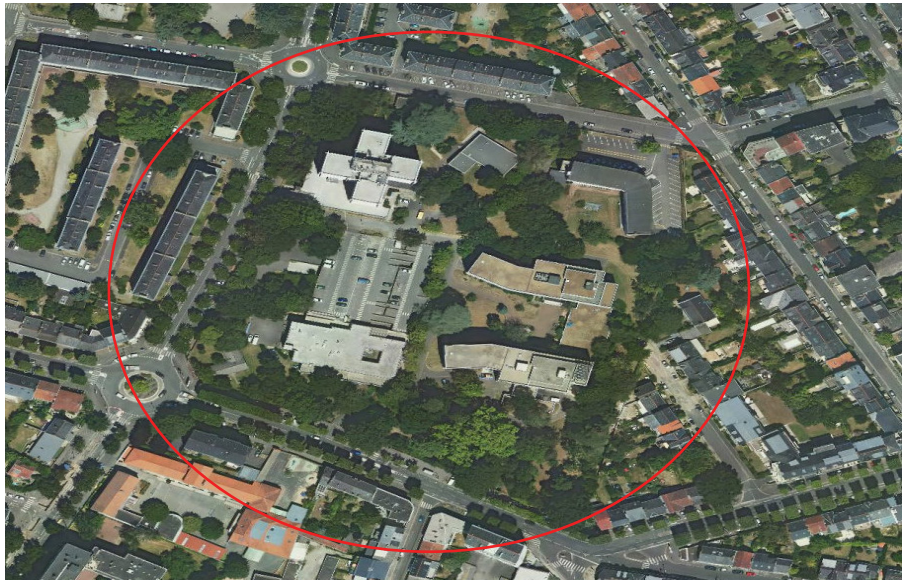
AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMap
UMa
UMb
J21
UEi
UEi
ZAC
PRE-GAUCHET
UMb
Ns
Nl

APRÈS


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMap
UMa
O.A.P.
LYAUTEY
UMb
J21
UEi
UEi
UEm
O.A.P.
MOUTONNERIE
SNCF
ZAC
PRE-GAUCHET
UMb
Ns
Nl

18. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR PAGEOT



Les caractéristiques du site :

Le site, d'environ 3ha, est compris entre les boulevards Pageot au Sud, Serpette à l'Ouest et la rue du Douet Garnier au Nord. Il bénéficie également, via une servitude de passage, d'un accès sur l'avenue privée Vuillemin, à l'Est.
Le site se situe sur le flanc nord de la vallée de la Chézine et en proximité d'un ancien ruisseau à l'emplacement de l'actuel boulevard Serpette. Y était implanté historiquement le château du Douet Garnier, dont le domaine, qui s'étendait jusqu'aux boulevards XIXè, a été progressivement démembré après guerre. Plusieurs traces de cette histoire se remarquent encore sur le site : ancienne entrée avec grille en fer forgé, piliers et mur d'enceinte sur Pageot, mur de clôture à l'Est, patrimoine arboré remarquable composé de cèdres, séquoias, et autres chênes centenaires.
Les services de la Poste et de l'État se sont implantés ici dans les années 70 suivant un principe de bâtiments en plots posés dans le parc, assez compacts, tirant parti de la hauteur avec des volumes à R+6, R+8. Un parking sur 4 niveaux et un restaurant inter-administratifs (îlot B), en copropriété indivise entre la Poste et l'État, en cœur de site, sont mutualisés entre les différentes entités.
L'ensemble de ces bâtiments développe aujourd'hui une surface de plancher de l'ordre de 22 200m^2
A l'échelle du quartier, le site est à l'interface, à l'Est, d'un tissu résidentiel années 30 constitué autour de la rue Flammarion avec des formes bâties basses, d'un tissu d'après guerre constitué d'ensembles d'habitat social collectif (barres et tours) des années 70 s'inscrivant dans des parcs boisés.
L'angle Pageot- Serpette accueille quelques commerces. Le parc de Procé est à 300m de la limite SO du site. L'ensemble scolaire Serpette (école et collège) se situe en immédiate proximité.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'encadrer le renouvelement urbain sur le secteur, il est proposé la **création de l'OAP Pageot.**

Les objectifs d'aménagement :

Il s'agit de proposer : de nouveaux logements diversifiés par la création de logements familiaux sociaux et abordables et la création d'une offre d'hébergement à destination des jeunes actifs, des rez-de-chaussée actifs permettant l'accueil de commerces de proximité et d'une crèche, notamment à l'angle Sud Ouest, venant animer les nouveaux espaces publics.
L'aménagement et la transformation de ce site doit permettre de conserver les bâtiments existants et de compléter la trame des espaces publics.

L'objectif de surface de plancher maximale est de l'ordre de 20 000m^2 à 25000m^2 de SP à l'échelle de l'OAP

L'OAP vient préciser les objectifs de conservation du patrimoine arboré et paysager du site, les conditions d'accès et de circulation et fixe des intentions fortes en matière environnementale.
Le CBS et les obligations en matière de mixité sociale seront mutualisés à l'échelle de chacun des îlots identifiés dans l'OAP.

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation de l'OAP :

- **Il est proposé la modification des hauteurs** pour permettre des émergences ou surélévations. La hauteur hors tout passe donc de 19m à 45m sur l'îlot ouest, puis de 19 à 25mètres à l'est du site.

- Une **polarité commerciale de proximité est créée**, intégrant des commerces existants, à l'angle des boulevards Pageot et Serpette et permettant le développement d'une nouvelle offre commerciale sur le site de l'OAP.

En accompagnement, il est proposé :
- **l'ajout d'un principe de liaison modes actifs** entre le boulevard Serpette et la rue du Docteur Rapin afin de compléter dans ce quartier les continuités que l'OAP permet d'envisager.

CREATION OAP

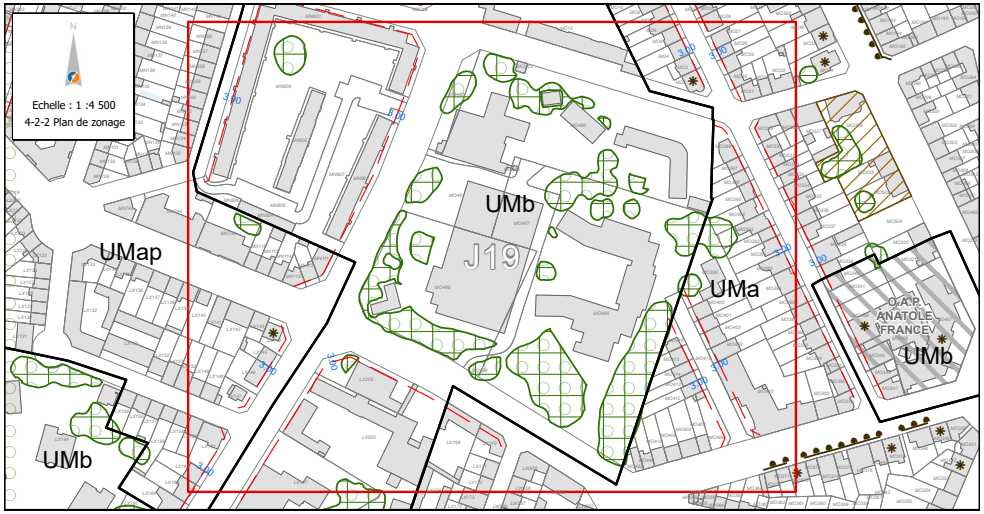
NANTES - Auguste Pageot

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

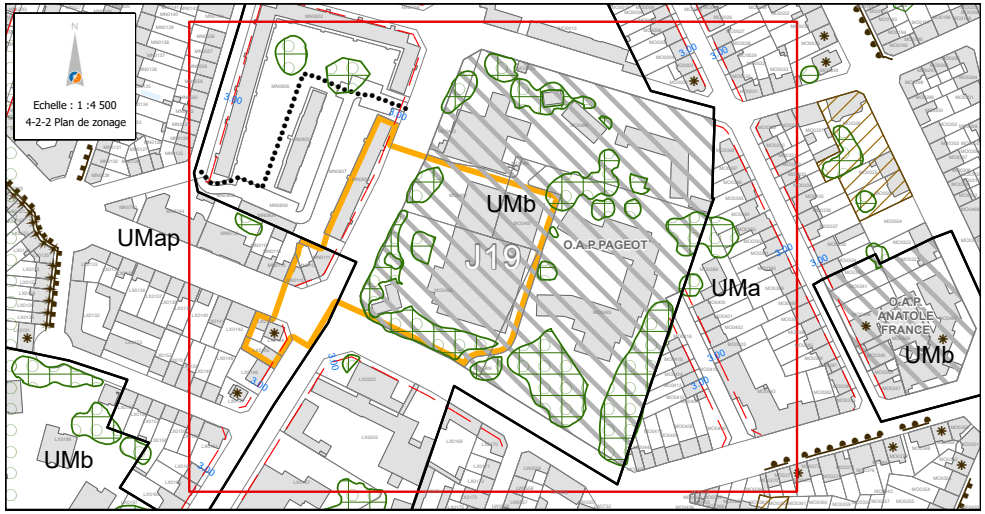


NANTES

AVANT



APRÈS



19. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ROND POINT DE RENNES



Les caractéristiques du site :

Le site, d'une superficie d'environ 2700m², borde le boulevard Lelasseur et la rue Paul Bellamy.
Il occupe un des angles du rond point de Rennes, il est donc en grande visibilité et identifié sur le plan urbain. Il est occupé sur un peu moins du tiers de sa surface par un garage automobile qui tire parti du flux véhicule important et de la visibilité du site.
La façade urbaine de l'ilot sur Bellamy est plutôt commerciale, la façade sur Lelasseur est exclusivement résidentielle bien qu'insérée dans la polarité commerciale du rond point de Rennes. L'espace public est très inconfortable à l'angle et assez peu large sur Bellamy. Le cœur d'ilot, planté d'arbres à grand développement, contraste fortement avec l'ambiance minérale et bruyante côté rue.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'encadrer le renouvellement urbain sur le secteur, il est proposé la **création de l'OAP Rond Point de Rennes**

Les objectifs d'aménagement :

Il s'agit de diversifier l'offre en logements sur le secteur et de conforter l'offre commerciale et de services de proximité en complément de l'offre de la polarité du rond point de Rennes en installant sur cet angle un projet qui s'installe comme signal urbain à haute valeur architecturale
La mise en œuvre de cette opération permettra d'améliorer le confort des espaces publics et de qualifier le rond point de Rennes. La conservation du cœur d'îlot pour le donner à percevoir depuis l'espace public constitue également l'un des enjeux du projet.

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de l'ordre de 5300m² dont environ 900m² à vocation de commerces de proximité

L'OAP définit des objectifs de qualité de l'insertion architecturale et indique les formes urbaines à mettre en œuvre notamment au regard des vues à libérer sur le cœur d'îlot boisé et de l'aménagement des espaces publics.
Elle fixe des objectifs de mutualisation tant pour le stationnement que pour le CBS ou les obligations de réalisation de logements sociaux et abordables(35 % de logement locatif social + 5 % de logement abordable).

Afin de permettre la réalisation de cette OAP, il est proposé de **modifier les épannelages.**

En effet, si les hauteurs actuelles du bâti sont assez faibles à l'échelle du périmètre de la future OAP (R+2 au maximum), des hauteurs plus conséquentes (R+5 à R+7) sont identifiables à l'amorce du boulevard Lelasseur. Actuellement, la hauteur réglementaire au PLUm est R+5+C. Les autres angles du rond point de Rennes sont à un gabarit R+3.

Désormais il est proposé :
- R+6+C à l'angle du boulevard Lelasseur et de la rue Bellamy (parcelles MV165 à 167) et de R+4+C côté Bellamy (parcelles MV168 et 169), puis R+2+C (parcelle MV583).
- Côté Lelasseur, la hauteur réglementaire est maintenue à R+5+C (parcelles MV163 et 164), mais une césure pour perméabilité visuelle est imposée par le schéma de l'OAP, imposant un maximum de R+1+C, entre les 2 émergences, sur la parcelle MV165.

CREATION OAP

NANTES - Rond-point de Rennes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Linéaire avec commerce en rez-de-chaussée

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

Emergence

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe d'accès à traiter

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

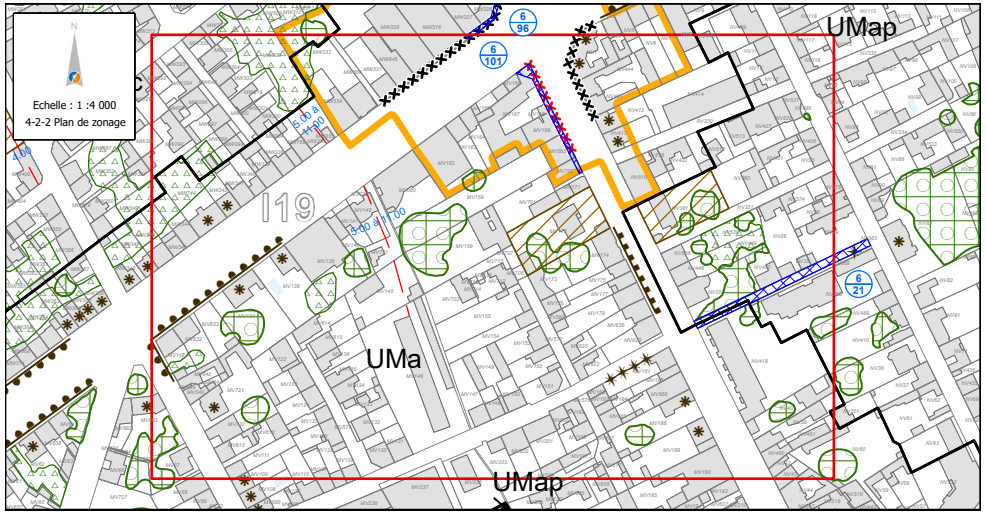
Espaces végétalisés à conforter ou à créer

Boisement à protéger

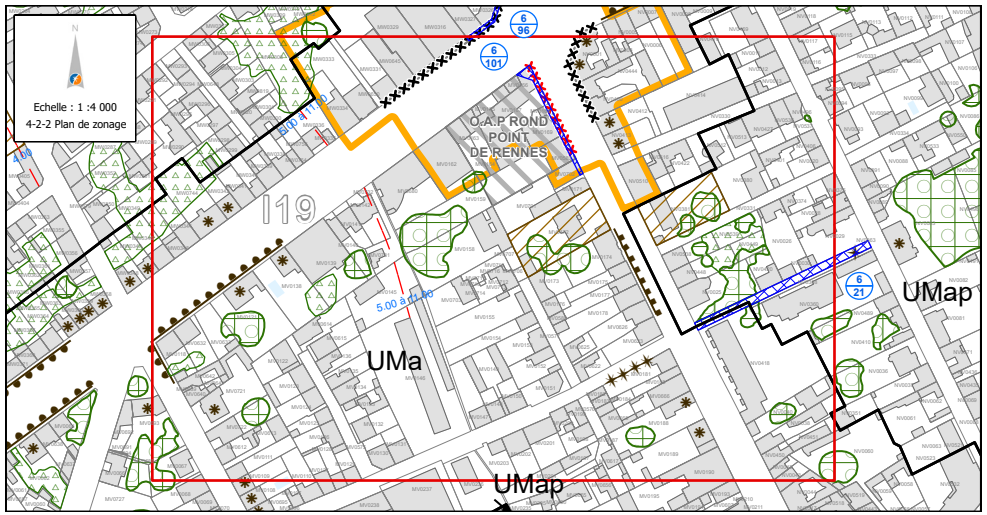
N

0 25 m

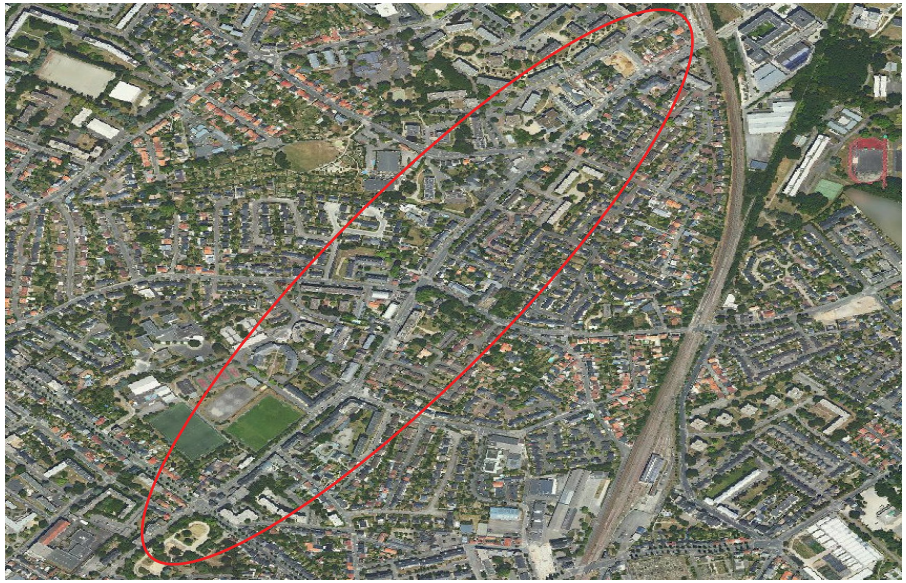
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMap
UMa
UMap
I19
6
96
6
101
6
21

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P ROND POINT DE RENNES
UMa
UMap
UMap
I19
6
96
6
101
6
21

20. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ROUTE DE SAINTE LUCE



Les caractéristiques du site :

Située à l'est de Nantes, la route de Sainte Luce relie le périphérique et le centre-ville de Nantes.Le tissu urbain est hétérogène avec la présence de collectifs et de maisons individuelles. Un projet de ligne de transports est en développement : il s'agit du projet de prolongement de la ligne Chronobus C7.
Des polarités commerciales s'étendent par ailleurs le long de cet axe, qui constitue un véritable secteur de renouvellement urbain.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin de permettre le renouvellement urbain sur ce secteur, il est proposé de :

- **modifier le zonage de UMc vers UMa.** Ce nouveau zonage doit à la fois permettre une densité du bâti et une mixité des fonctions urbaines, organisées autour des commerces et services de proximité.
- **modifier les hauteurs** de R+1+C à R+3+C

le long de la route de Sainte Luce

Le détail des parcelles concernées par la modification de zonage est visible sur les plans avant/après situés ci-après.

La route de Sainte Luce est également caractérisée par la présence d'un patrimoine bâti maraicher singulier. Il est donc proposé de protéger ce patrimoine avec :

- **Ajout de périmètres patrimoniaux** :

- au 65 et 67 route de Sainte Luce, afin de préserver cet ensemble bâti.
- au 90 route de Sainte Luce, le périmètre patrimonial existant est étendu aux écuries.

- **Ajout de séquences urbaines de type 1 :**

- du 87 au 91 route de Sainte Luce, afin de préserver notamment les gabarits des constructions existantes.

- **Ajout de séquences urbaines de type 2 :**

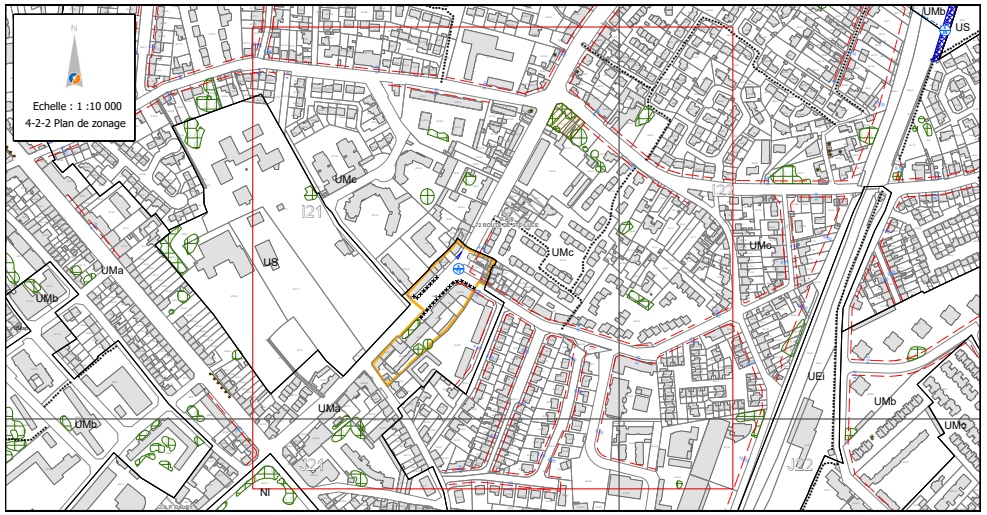
- du 144 boulevard de Doulon au 4 route de Sainte Luce, afin de préserver les gabarits des bâtis existants
- 5 route de Sainte Luce afin de préserver cet ancien bâti, témoin de l'activité agricole passée.

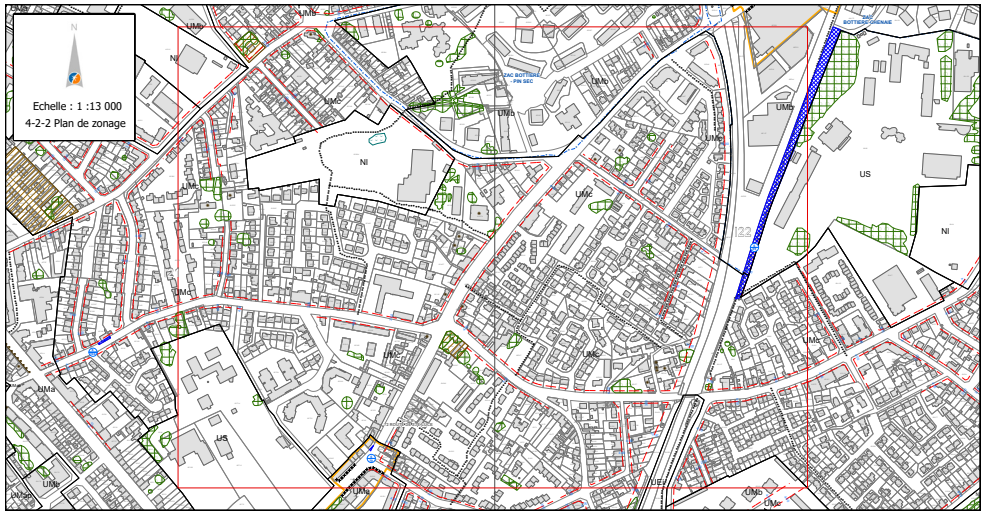
- **Ajout de patrimoines bâtis**

- 63 route de Sainte Luce, afin de protéger cette ancienne propriété à vocation agricole.
- 96 et 100 route de Sainte Luce, afin de protéger l'intérêt patrimonial des deux maisons.

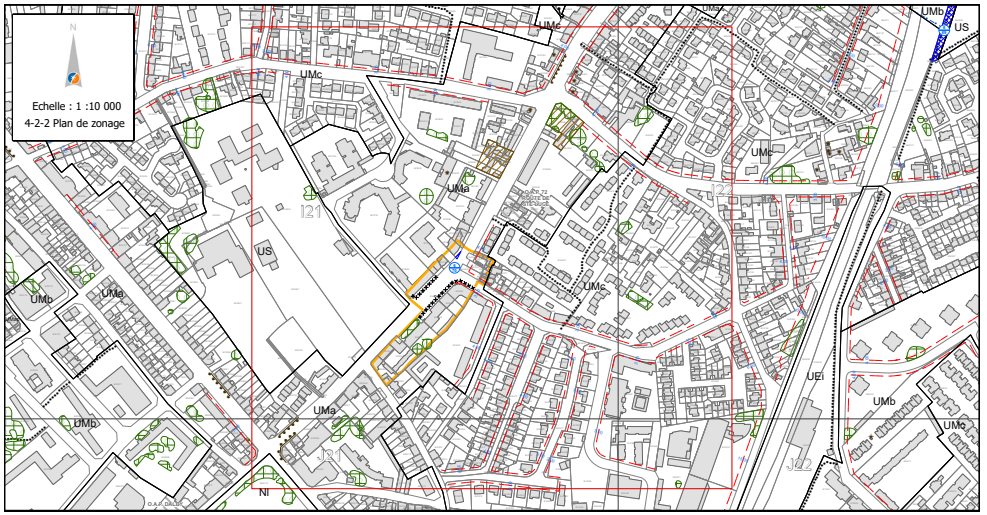
NANTES

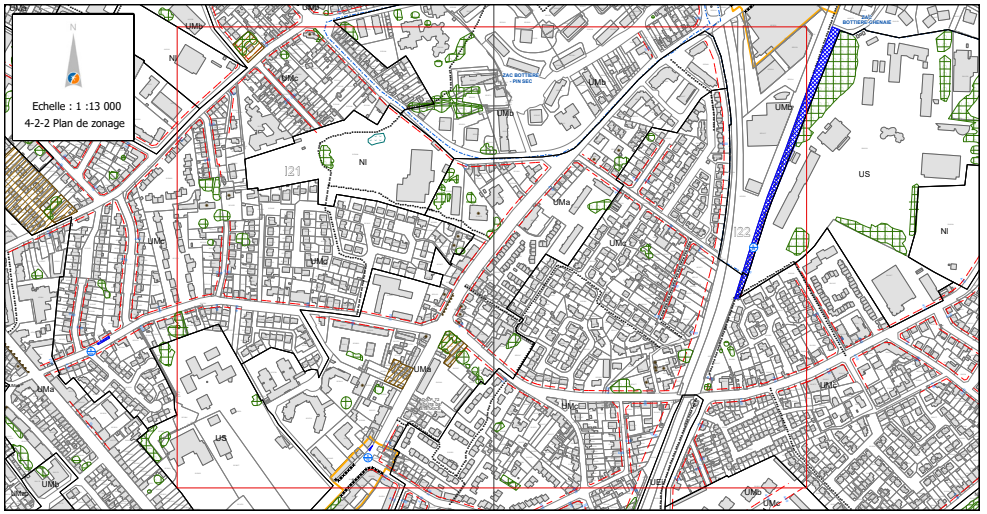
AVANT



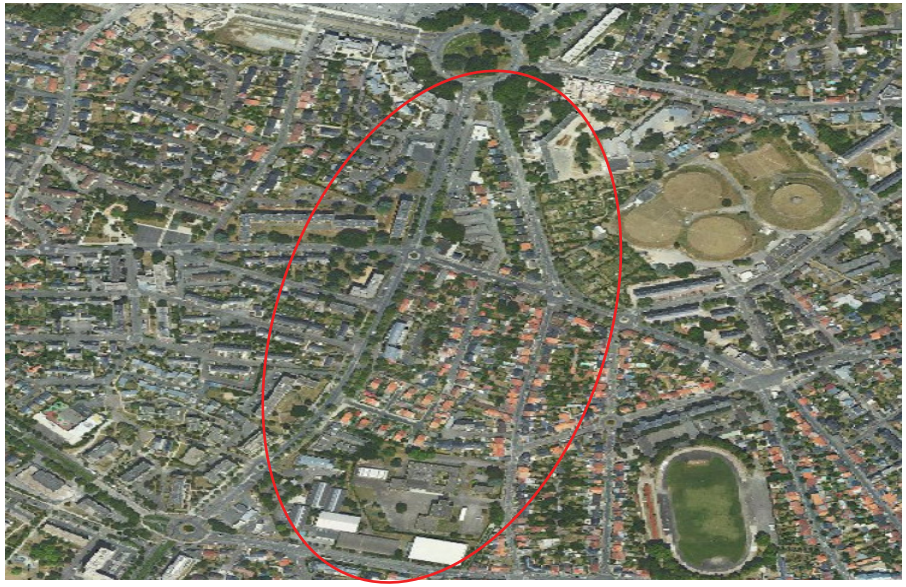


APRÈS





21. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR TERTRE



Les caractéristiques du site :

Le site est situé à l'entrée ouest de Nantes à proximité immédiate du site en renouvellement urbain du boulevard Charles Gautier à Saint-Herblain. Il est délimité au nord par le rond-point Abel Durand, véritable porte d'entrée dans la ville de Nantes et au sud par la rue de la Durantière.

Le boulevard du Tertre constitue la limite communale entre Nantes et Saint - Herblain :
- Côté Saint-Herblain, depuis le rond-point Abel Durand jusqu'à la rue de la Branchoire, l'ensemble urbain est déstructuré avec des implantations discontinues. Des mutations sur le long terme pourraient être opérées sur ce secteur. Le reste du boulevard présente un front urbain essentiellement composé de grandes copropriétés qui, même si elles sont parfois implantées en net retrait par rapport aux alignements, ne permettent pas d'y envisager du renouvellement urbain ;
- Côté Nantes, le boulevard a déjà fait l'objet de mutations urbaines récentes à l'alignement de l'espace public et développe plusieurs typologies de fonciers pouvant opérer une mutation à court et moyen terme.

Enfin, une ligne chronobus sera prochainement mise en service en remplacement de l'actuelle ligne de bus n° 20. Il s'agit donc d'accompagner la densification le long de cet axe de transport en commun structurant.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Modification de l'OAP Tertre

Les objectifs d'aménagement :

- Accompagner la mutation urbaine de l'axe afin de structurer un véritable boulevard urbain en termes de composition paysagère et de diversité des fonctions urbaines ;
- Privilégier des séquences urbaines basées sur des implantations en peigne le long du boulevard, permettant de dégager des perméabilités visuelles vers des cœurs d'îlot paysagés afin d'éviter un front bâti linéaire ;
- Conforter la polarité commerciale existante entre la rue Maurice Garin et le rond-point Abel-Durand en permettant l'accueil d'activités commerciales en rez-de-chaussée des nouvelles constructions ;
- Renforcer les transversalités douces entre les villes de Saint-Herblain et de Nantes

Les modifications apportées

- **Le périmètre de l'OAP évolue** au niveau du secteur B afin d'encadrer la mutation du tissu pavillonnaire existant, et permettre davantage de production de logements. Le périmètre est étendu jusqu'à la rue du corps de garde, sur les parcelles LO 136 à LO146.

En conséquence :

- **le zonage est modifié de UMc vers UMb** sur ces parcelles.
- **Les hauteurs évoluent également de R+2+C** à une hauteur hors tout de 16 mètres.

La programmation, sur ce secteur B **évolue** de 3900 à 15000m² de surface de plancher maximale.

- **Sur le secteur C, le périmètre est réduit** afin d'exclure l'immeuble récent du périmètre de l'OAP. La surface de plancher indiquée dans l'OAP reste inchangée.

Par ailleurs,

- **Un emplacement réservé est créé** pour cheminement/aménagement de voirie sur une partie de la parcelle LO133.

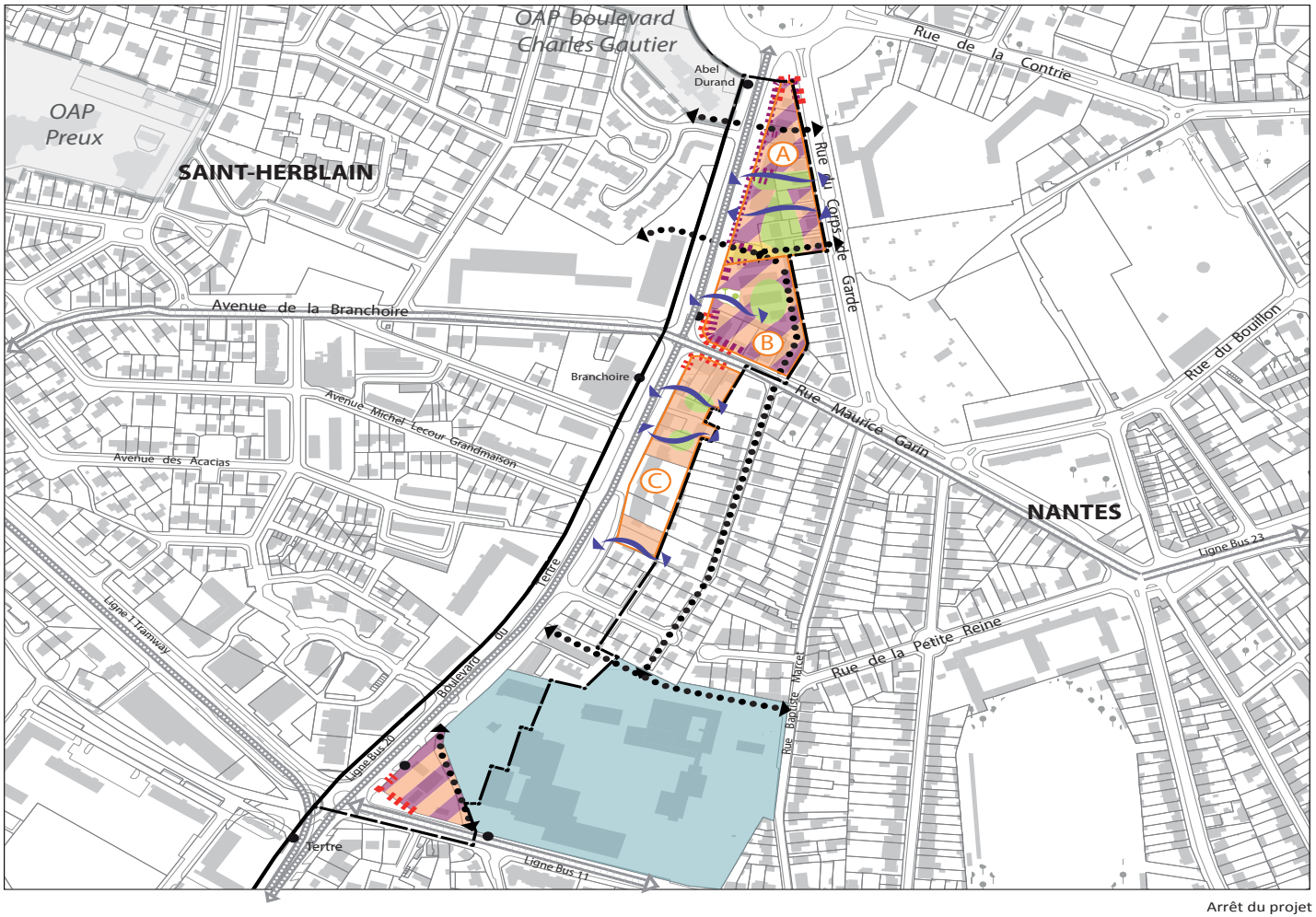
- **Le recul-retrait de 5 mètres** situé rue de la Durantière sur la parcelle 389 **est modifié** et aligné sur les bâtiments existants.

- Un arbre situé dans la cour de l'établissement scolaire est protégé en **espace boisé classé.**

AVANT

NANTES - Tertre

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêt du projet

Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes
Secteur à dominante habitat diversifié
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
Secteur à vocation d'équipement

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à structurer
Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à créer
Boisement à protéger

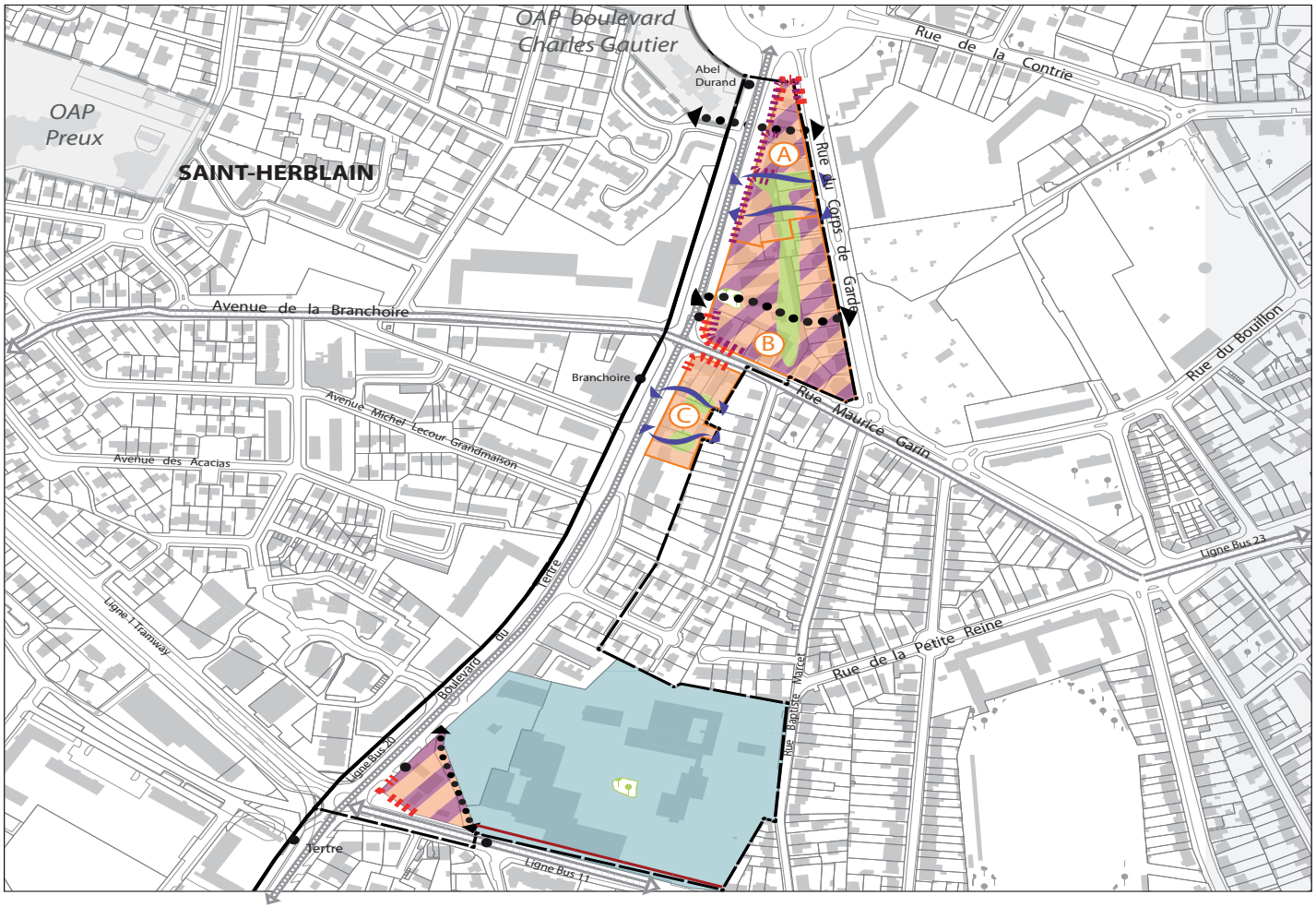
N

0 140 m

APRES

NANTES - Tertre

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes
Secteur à dominante habitat diversifié
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
Secteur à vocation d'équipement

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Implantation du bâti
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle

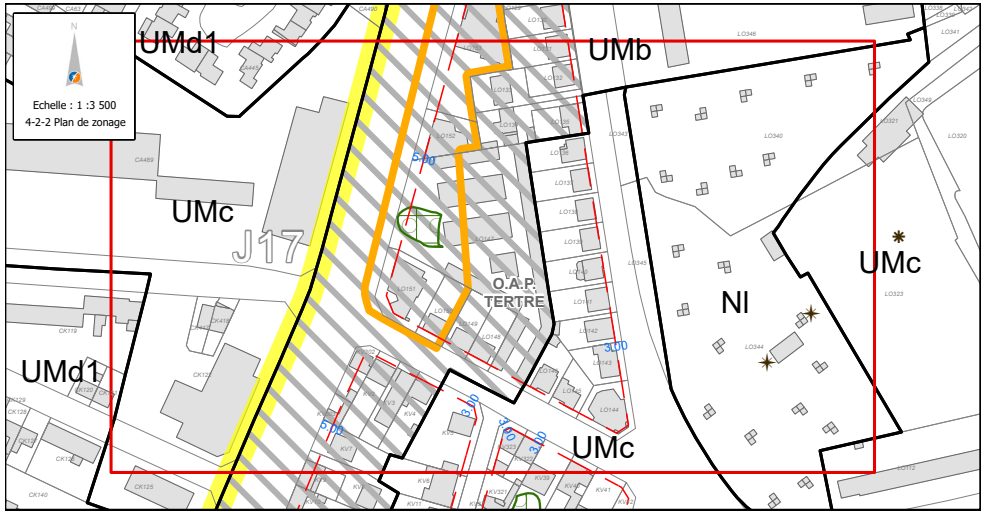
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

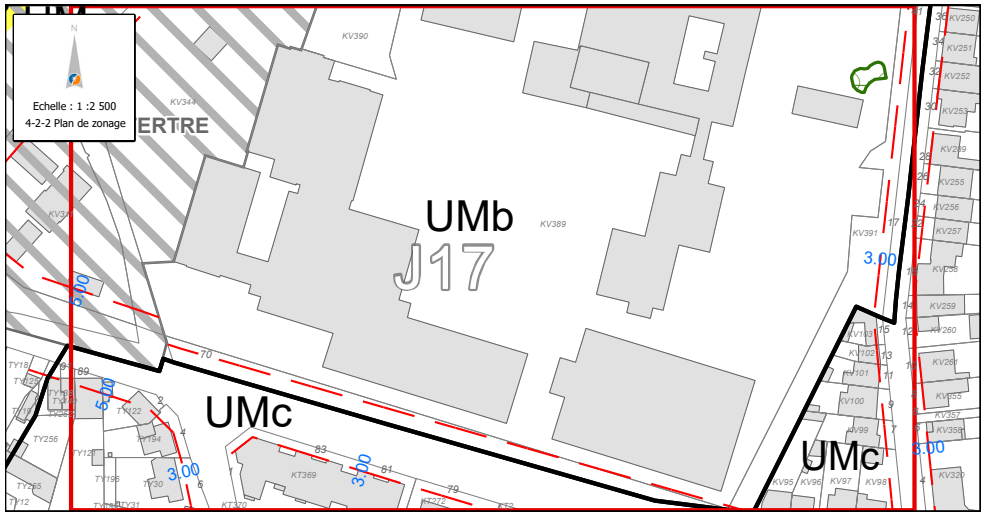
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à créer
Boisement à protéger

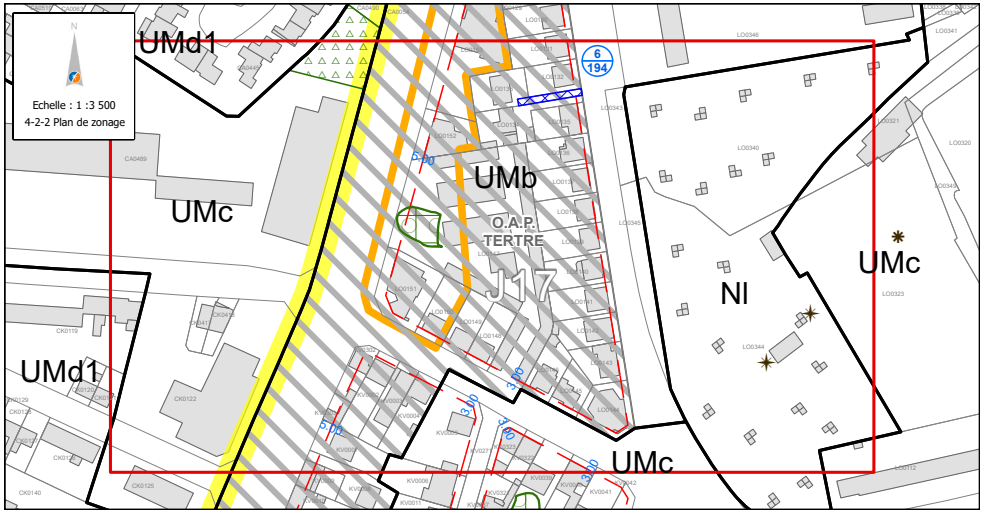
0 140 m

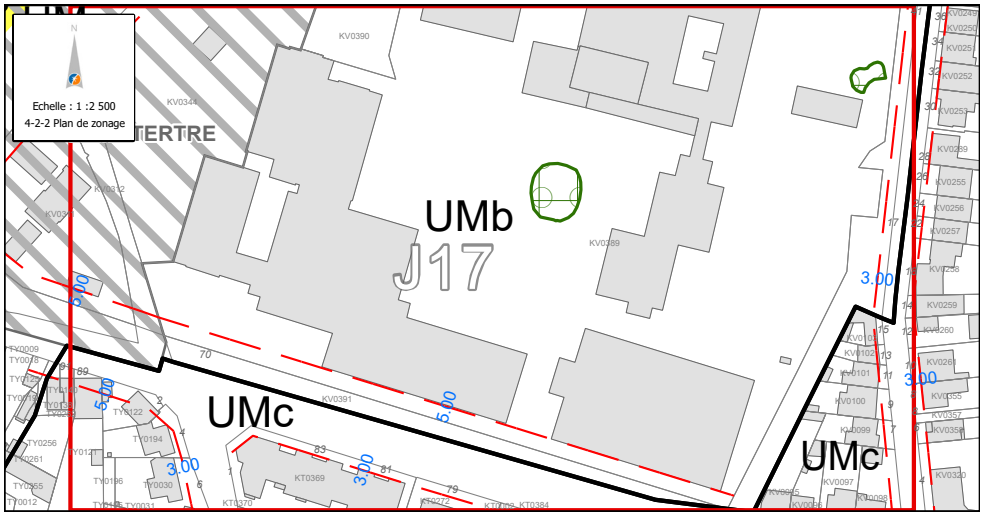
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMb
UMc
J17
O.A.P.
TERTRE
NI
UMc
UMd1
UMc


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
ERTRE
UMb
J17
UMc
UMc

APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMb
UMc
O.A.P.
TERTRE
J17
NI
UMc
UMd1
UMc


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
TERTRE
UMb
J17
UMc
UMc

22. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ZOLA



Les caractéristiques du site :

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

Idéalement placée en plein cœur du quartier Dervallières-Zola, il semble que cette place ne parvienne pas à devenir une place représentative du quartier à l'échelle de la ville.

Création de l'OAP Zola

Les objectifs d'aménagement :

Les objectifs d'aménagement de la place Zola sont issus de l'étude urbaine engagée par la collectivité en 2020 autour de 3 enjeux :

1- Développer une ambiance paysagère dans un contexte d'îlot de chaleur,
- renaturer et désimperméabiliser les sols, favoriser les îlots de fraîcheur
- valoriser les arbres existants et en planter de nouveaux avec une diversification des essences
- infiltrer les ambiances des cœurs d'îlots sur la place
- inscrire la place dans le maillage des parcs et jardins de proximité

2- Qualifier la place, y développer des usages conviviaux : la ville des proximités,
- désencombrer l'espace public pour donner plus de lisibilité aux différentes fonctions
- valoriser les commerces existants et étirer la zone de chalandise par des nouveaux rdc actifs
- aménager des espaces publics réversibles pour accueillir une mixité d'usages dont le marché
- réduire l'emprise de la voiture au bénéfice de lieux de convivialité : terrasses, jardins …
- permettre la réalisation d'une future construction le long du pignon adossé rue des Renardières pour récréer une façade active sur la place

3- Redonner de la place aux modes doux et les sécuriser
- faciliter la marche à pied par des nivellement et des matériaux de sol continus
- sécuriser les traversées par le maintien d'un carrefour à feu avec réduction des voies
- rendre plus lisible les connexions bus
- améliorer et sécuriser la continuité des circulations des cycles

Les modifications apportées

- En cohérence avec la nouvelle OAP, **le zonage évolue de UMa vers UMb** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- **Au sein du périmètre de l'OAP, les hauteurs évoluent** de 7 mètres sur l'espace public de la place Zola à 16m sur les nouvelles constructibilités offertes aux alentours de la place
- Par ailleurs**, les épannelages évoluent de R+5+C à R+3+C**

- du 2 au 6 puis du 10, 12,14 et 15 bvd de la Fraternité,
- au 91 rue Edgar Quinet,
- au 100 rue Nicolas Appert,
- du 62 au 38 boulevard Pasteur,
- du 51 au 59 boulevard Pasteur,
- du 110 au 125 boulevard de l'Egalité,
- du 33 au 35 rue Etienne Dolet,

et sur tout le carrefour de la place Zola, afin de préserver le cadre de vie existant

En cohérence avec les objectifs d'aménagement de la place Zola :

- **le linéaire commercial souple est élargi** sur la rive nord de la place, du 10 au 20 rue des renardières.

CREATION OAP

NANTES - Zola

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
secteurs de programmation

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Linéaire activité commerce
Espace public
Carrefour à requalifier

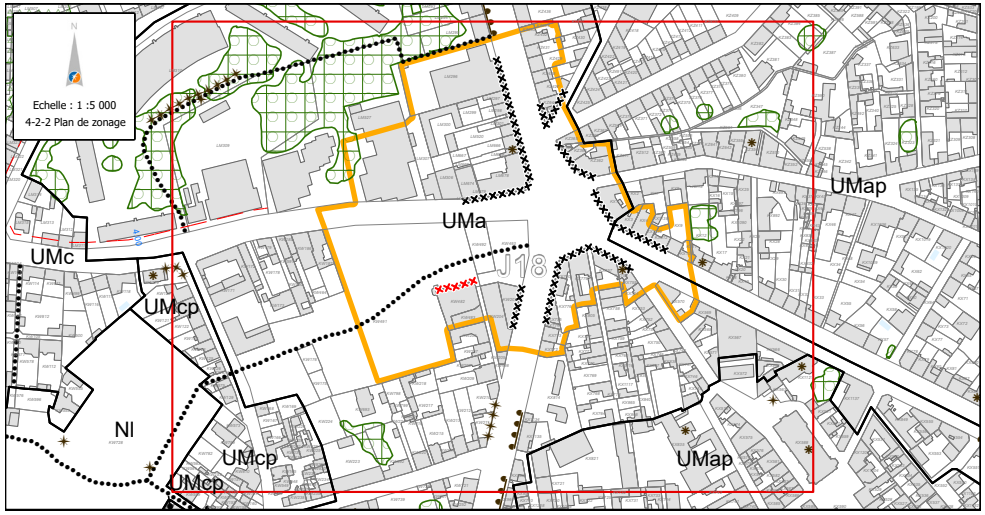
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

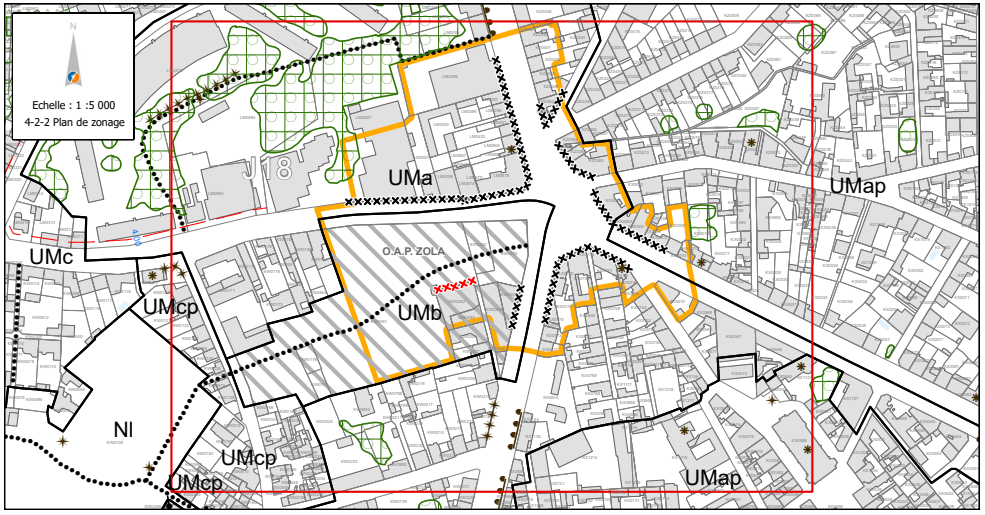
Espaces végétalisés à créer
Activité de Loisirs

NANTES

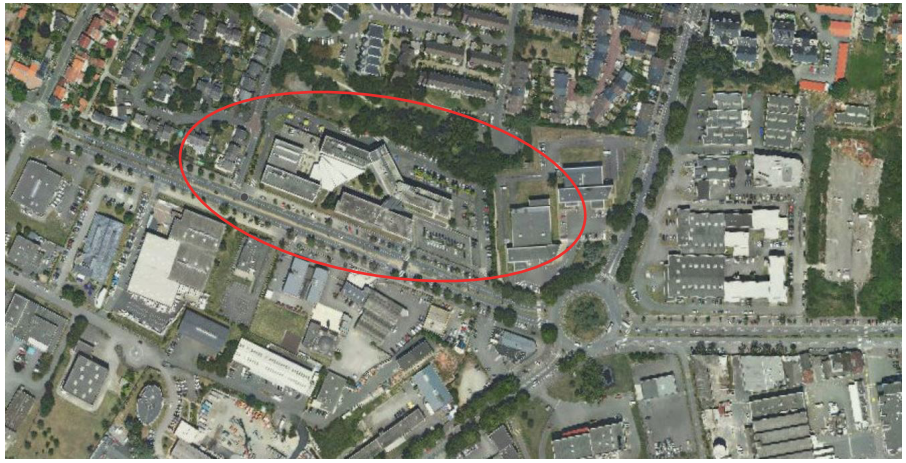
AVANT



APRÈS



23. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BÂTONNIER CHOLET



Les caractéristiques du secteur

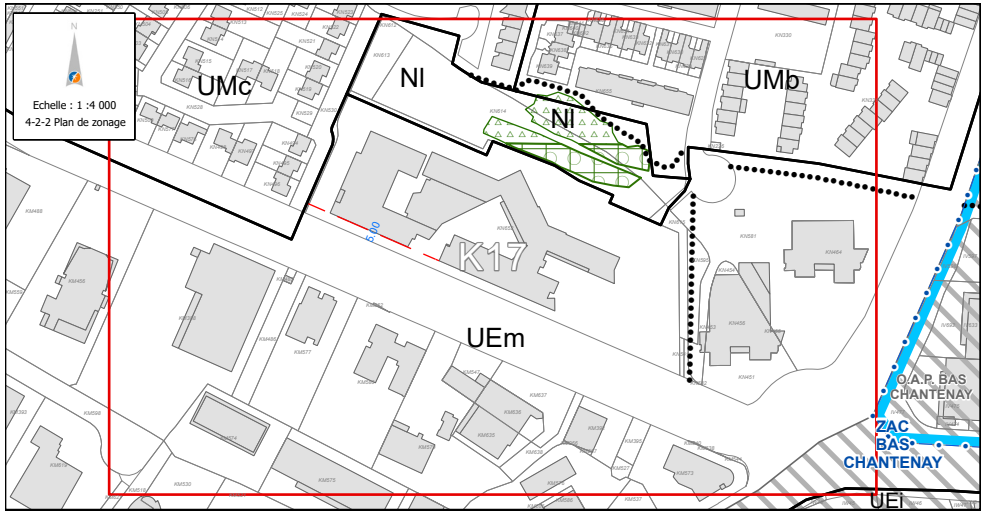
L'établissement d'enseignement Campus de l'Apprentissage est situé rue du Bâtonnier Cholet, dans le quartier Bas Chantenay. Il est desservi par les lignes de bus et de chronobus C20, 81 et E1. Il accueille plus de 1500 apprentis.
L'établissement est actuellement en zone UEm (activités économiques mixtes), zonage qui ne permet pas l'implantation d'hébergements étudiants.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

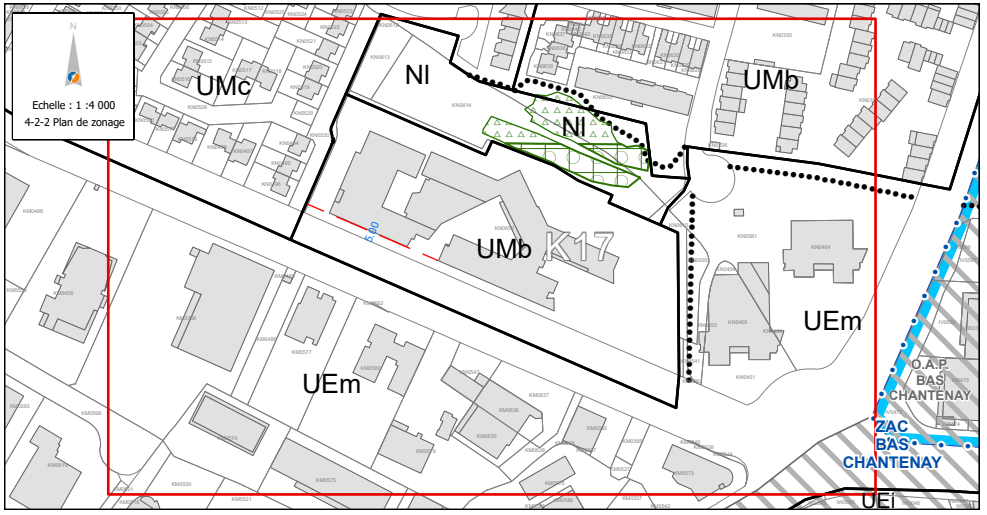
Aussi, en cohérence avec la vocation du site il est proposé de permettre l'évolution du zonage pour autoriser ce type d'hébergements. Ainsi il est proposé de :

- **de modifier le zonage UEm vers UMb** sur la parcelle KN652. En effet, le zonage UMb est un zonage qui permet la mixité des fonctions urbains (logements, bureaux, équipements et services).
- d'appliquer une hauteur hors tout de 19m. en lien avec la modification de zonage

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
Nl
Nl
UMb
K17
UEm
O.A.P. BAS CHANTENAY
ZAC BAS CHANTENAY
UEi

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
Nl
Nl
UMb
UMb
K17
UEm
UEm
O.A.P. BAS CHANTENAY
ZAC BAS CHANTENAY
UEi

24. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR JEAN GROS



Les caractéristiques du secteur

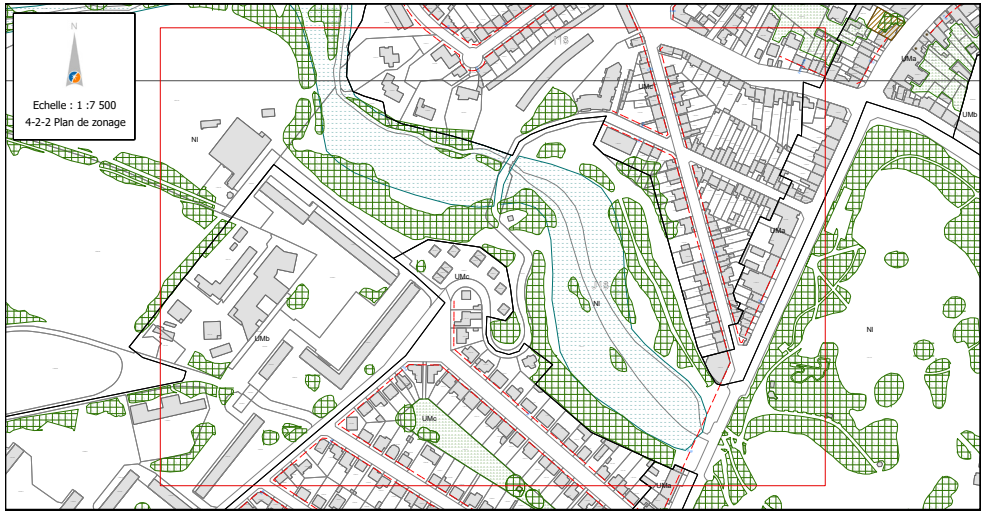
La rue Antoine Jean Gros est située dans le quartier des Dervallières, à proximité immédiate de la vallée de la Chézine. Elle accueille des résidences d'habitat sociales élevées à R+1+C et est desservie par la ligne de chronobus C3.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

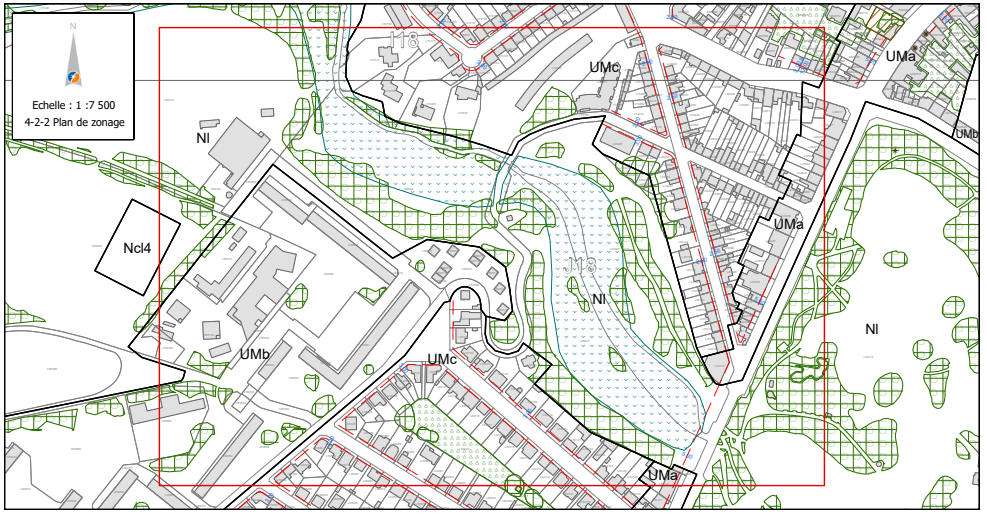
Afin de permettre la démolition et la reconstruction de résidences sociales sur le site, tout en conservant les arbres, il est proposé :

- **de modifier le zonage UMc vers UMb** sur les parcelles LR10 à LR20.
- **d'appliquer une hauteur hors tout de 13m.** en lien avec la modification de zonage

AVANT


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
N
NI
UMc
UMb
UMa

APRÈS


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
N
NI
Ncl4
UMb
UMc
UMa

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) FRESCHE BLANC



Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

Le site, d'environ 1 hectare, est situé à l'angle de la rue de Fresche Blanc et du Boulevard Guy Mollet. Le site est actuellement occupé par des bâtiments publics. à proximité, d'habitat diversifié constitué de collectifs.

Les objectifs d'aménagement :

Plusieurs objectifs d'aménagement entourent cette OAP : il s'agit d'accompagner l'évolution de l'organisation urbaine de cet îlot, situé au contact du « pôle universitaire », en y ménageant des césures, en conservant et mettant en valeur les boisements existants et en réalisant des aménagements paysagers tenant compte des liaisons piétonnes existantes ou à créer.

Les modifications apportées

L'OAP fait l'objet des modifications suivantes :

- La programmation est réécrite afin de proposer 15000m² de surface plancher incluant 4000m² d'activités tertiaires, dès lors qu'une partie de la parcelle est consacrée à la réalisation d'habitations.

2. CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) MAURICE CHEVALIER



Les caractéristiques du site

Le site, d'environ 18570m², est compris entre la rue de la Gaudinière à l'est, la Petite avenue de Longchamp au sud et par la rue Maurice Chevalier au nord.

Deux parcelles sont concernées par l'OAP : une parcelle, actuellement occupée par un parking et une autre appartenant au CROUS avec une résidence étudiante de près de 500 chambres.

Le développement urbain s'est réalisé sous forme d'opérations immobilières indépendantes. La trame viaire est seulement connectée par la rue Maurice Chevalier. De grands tènements fonciers sont ainsi fermés aux circulations douces nécessaires à une ville perméable. Il n'existe ainsi aucune perméabilité piétonne et cycle entre la rue du Chêne Cartier et la rue de la Gaudinière.

Le secteur est fortement imperméabilisé et constitue un îlot de chaleur (+3°C) malgré l'emprise végétale de la copropriété des Jardins de Longchamp, car trop peu arborée.

Les espaces paysagers sont fragmentés et il est nécessaire de les développer et de les connecter entre eux.

Création de l'OAP Maurice Chevalier

Les objectifs d'aménagement :

- Proposer de nouveaux logements et diversifier l'offre sur le secteur
- Renforcer l'offre estudiantine
- Créer des perméabilités piétonnes et cycles entre les parcelles
- Mutualiser les entrées entre les parcelles
- Compléter la trame des espaces publics et ouvrir les sites sur le quartier

L'objectif de surface de plancher maximale est de l'ordre de 10000m² de SP à l'échelle de l'OAP, essentiellement à vocation résidentielle.

Programmation

La programmation se répartit de la manière suivante à l'échelle des îlots :
Secteur A : Surface de plancher maximale : 4700m²
Nombre indicatif de logements : 70 dont environ 30 % de logements sociaux. Cette part sera calculée en fonction du nombre de logement effectivement créé.
Secteur B :
A vocation de studios à destination des étudiants. Nombre indicatif de logements : 180

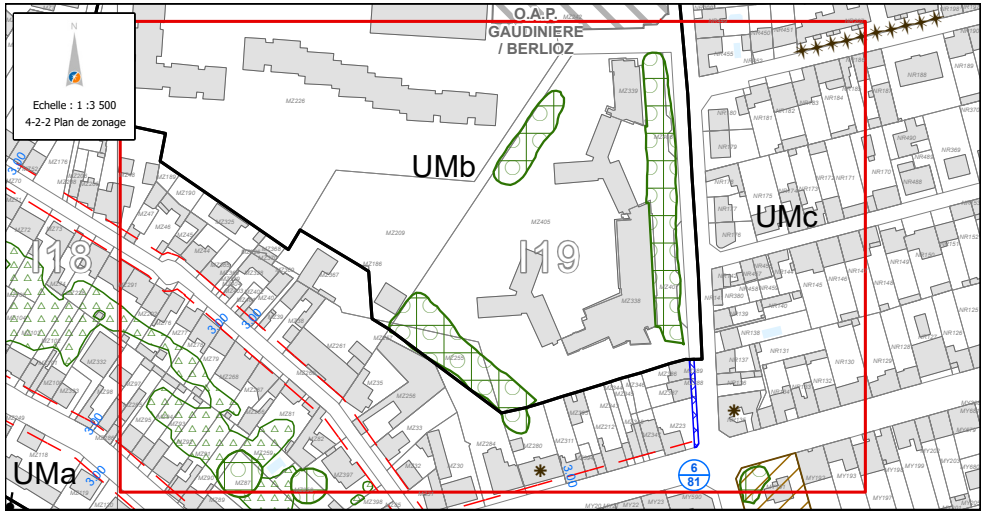
OAP CREEE

NANTES - Maurice Chevalier

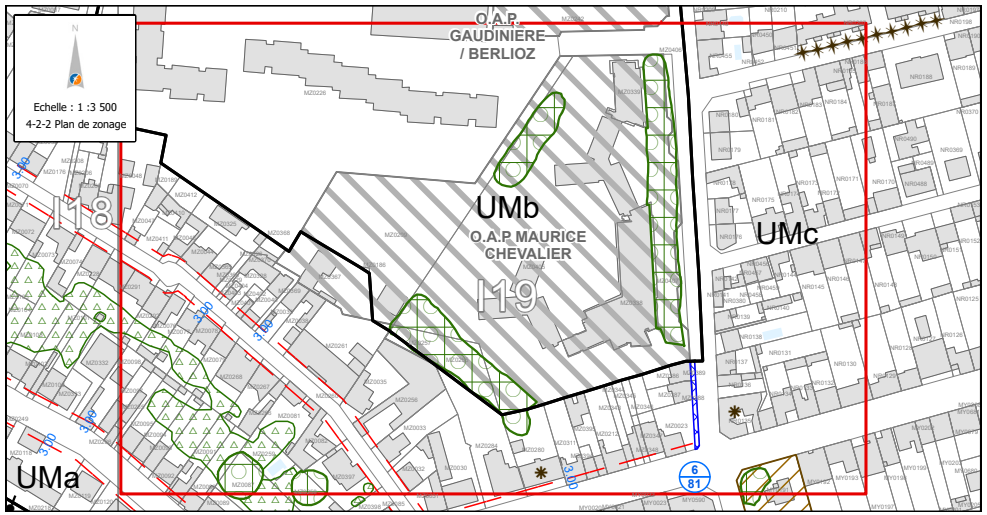
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



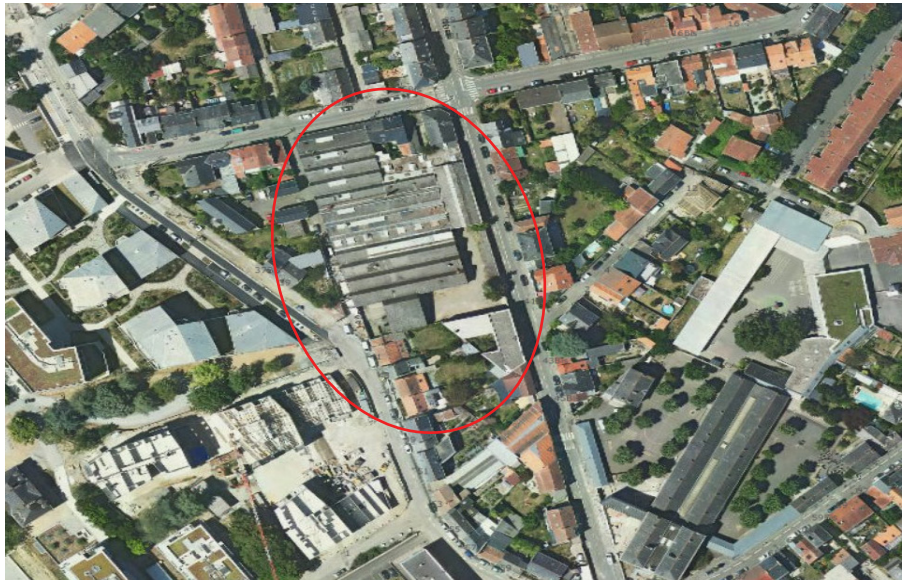
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P.
GAUDINIERE
/ BERLIOZ
UMb
UMc
UMa
I18
I19

APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P.
GAUDINIERE
/ BERLIOZ
UMb
O.A.P MAURICE
CHEVALIER
UMc
UMa
I18
I19

3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) LEDRU ROLLIN



Les caractéristiques de l'OAP

Le site d'une surface de 4 828 m2 est délimité : au nord par la rue Louis Braille, à l'ouest par la rue Frère Alexandre Lemesle, à l'est par la rue Ledru Rollin.
Située à proximité de la Persagotière, de l'école maternelle Sarah Bernhardt et de l'école élémentaire Ledru Rollin, cette friche industrielle s'inscrit dans un tissu faubourien, à environ 500m de la station de tramway Pirmil (lignes 2 et 3) et à 200m de la Sèvre.

Les objectifs d'aménagement :

L'objectif premier de cette OAP est de résorber la friche industrielle, de faire vivre la mémoire industrielle du site à travers la réhabilitation de l'immeuble de bureaux et d'organiser la mutation du site vers un secteur mixte à dominante d'habitat. L'îlot doit pouvoir être densifié en cohérence avec le tissu urbain environnant tout en le rendant perméable par une allée paysagère est-ouest, connectée à la Sèvre via la coulée verte de la Persagotière, et par un cheminement piéton en direction nord-sud.

Les modifications apportées

- Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Ledru Rollin, l**es objectifs d'aménagement sont précisés** pour présenter les objectifs en termes de forme urbaine, de paysage, tout en prenant en compte les contraintes liées à la dépollution du site.
- La **mutualisation du CBS** est mise en œuvre dans cette OAP.
- La **programmation** est également modifiée avec l'augmentation de la surface de plancher autorisée sur le secteur A qui passe de 3000 m² à 3 500 m² à vocation d'habitat collectif et intermédiaire. Des objectifs de mixité sociale (25 % de logement locatif social et 10 % de logement abordable) sont également fixés sur le secteur A. Sur le secteur B, des précisions sont apportées quant à la réhabilitation du bâtiment de bureaux de l'entre-deux-guerres avec la **possibilité de réaliser une surélévation compatible avec son caractère patrimonial.**
- Pour mener à bien le renouvellement urbain de cette friche polluée, il convient de reconsidérer, d'une part, la constructibilité du site, et d'autre part, le taux de logements aidés à produire. Au regard de l'intérêt architectural modeste et de l'état relativement dégradé du bâtiment dit "la sardinerie", l**a modification rend possible son évolution** (extension, surélévation, démolition-reconstruction) sous réserve d'une réflexion sur la mémoire ouvrière de l'ancienne usine dans la future opération et d'une réhabilitation qualitative de l'ancien bâtiment de bureaux d'Armor Outillage".
- **Le périmètre de l'OAP est clarifié** en excluant les deux maisons au 8 et au 10 rue Louis Braille pour se concentrer sur l'emprise de la friche industrielle.

AVANT

NANTES - Ledru Rollin

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêt du projet

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

Coeurs d'îlots ou espaces non bâtis

Secteur à dominante activités artisanales

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 20 40 m

APRÈS

NANTES - Ledru Rollin

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

Secteur à dominante activités et artisanat

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

Patrimoine à préserver

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Arbre isolé à protéger

N

0 20 40 m

4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ROMANET



Les caractéristiques de l'OAP

Le site est situé en entrée de ville de Nantes le long de la voie de tramway. Il est délimité au sud par le Bd Romanet, au nord par la route de Saint-Herblain. Il s'agit d'une bande construite sans réel front urbain issue du percement de la pénétrante urbaine dans les années 60-70 qui est venu doubler l'axe historique d'entrée à Nantes (Route de Saint-Herblain – Rue de la Convention).
L'ensemble du boulevard Romanet est en cours de mutation.
Le tissu urbain existant, mixte et aux formes urbaines variées, se compose d'équipements sportifs, d'activités, d'habitat individuel, de grands ensembles et pour certaines séquences de fonds de jardins.
Le site, objet de l'orientation d'aménagement, est aujourd'hui occupé par un gymnase de la Ville de Nantes, des locaux techniques de Nantes Métropole, tous deux séparés par quelques maisons individuelles.

Les objectifs d'aménagement :

- Accompagner la mutation urbaine de l'axe afin de structurer un véritable boulevard urbain en termes de composition paysagère et de diversité des fonctions urbaines ;
- Développer des séquences urbaines basées sur l'alternance de « volumes pleins » (bâti) et de « volumes verts » (urbanisme végétal) afin d'éviter un front bâti linéaire continu.

Les modifications apportées

- Afin de permettre de développer un projet mixte permettant des services et bureaux en rez-de-chaussée, et du logement en étage, le schéma de l'OAP évolue à l'ouest avec un aplat « mixité des programmes » en lieu et place de l'aplat uniquement « logement ».

- Par ailleurs, les deux aplats « espaces verts », aux extrémités Ouest et Est de l'OAP sont supprimés.

AVANT

NANTES - Romanet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à créer

Boisement à protéger

0 40 m

APRÈS

NANTES - Romanet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

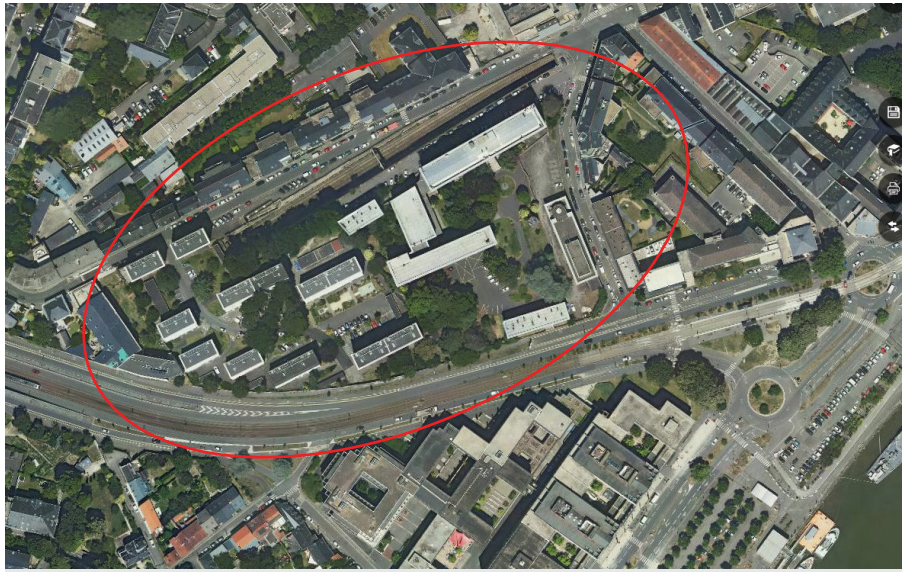
Espaces végétalisés à créer

Boisement à protéger

N

0 40 m

5. CREATION DE L'OAP ALLENDE



Les caractéristiques du site

Le site, de 2,2 ha, est bordé par trois voies :
- Au sud, le boulevard Allende, boulevard d'entrée de ville, très fréquenté et classé en voie bruyante de catégorie A. Ce boulevard est doublé de la ligne 1 du tramway permettant une bonne déserte en transports en commun vers le centre ville et l'ouest de la ville.
- A l'est, la rue Peri
- Au nord, la rue Babonneau

Le site se caractérise par deux îlots majeurs, appartenant à l'histoire nantaise.
D'une part, l'îlot A, est l'ancien site de l'école nationale de la marine supérieure (ENSM). Il est inscrit dans un parc arboré de 1h100, et est constitué de cinq bâtiments d'architecture remarquable.
D'autre part, l'îlot B, de 1ha100, correspond à la cité communale Babonneau. Son architecture est également remarquable et représente l'histoire du logement social nantais.Les deux sites sont séparés par un mur de clôture sans porosité.

Création de l'OAP

Objectifs d'aménagement

- Mettre en valeur les deux ensembles patrimoniaux
- Favoriser le maillage du site pour le connecter au reste du quartier
- Créer des perméabilités visuelles vers la Loire et vers le site Babonneau
- Maintenir et préserver la qualité paysagère du site
- Créer un usage public du parc le reliant au quartier
- Maintenir un ensemble dédié à l'habitat collectif
- Créer des perméabilités visuelles entre ces deux îlots et depuis le boulevard Allende.

L'OAP détaille ensuite des objectifs d'aménagement distincts pour les deux secteurs.

Programmation

Le projet pourra développer une surface de plancher maximale de 18 000 m² à l'échelle de l'OAP
La programmation se répartit de la manière suivante :

Ilot A
- Le projet pourra développer une surface de plancher maximale de 11000m² en tenant compte des constructions existantes.
- La programmation visera à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale avec une programmation mixant du logement, du tertiaire et des équipements.
- Le plan de mixité sociale présent au règlement graphique s'appliquera au présent îlot.

Ilot B
- Le projet pourra développer une surface plancher maximale de 7000m²en tenant compte des constructions existantes.
- La programmation sera majoritairement résidentielle. Elle privilégiera le logement familial. La part des habitations locatives sociales ou abordables à réaliser, sera calculée sur la base du nombre de logements ou de places d'hébergement.

La création de cette OAP ne nécessite pas de modifications de zonage ni du plan des hauteurs.

OAP CREEE

NANTES - Allende

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Voie ferrée

Ligne de transports en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

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

Habitat collectif

Secteur de programmation

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

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à structurer

Principe de liaison douce à créer, requalifier

Principe de perméabilité visuelle

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à mettre en valeur

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

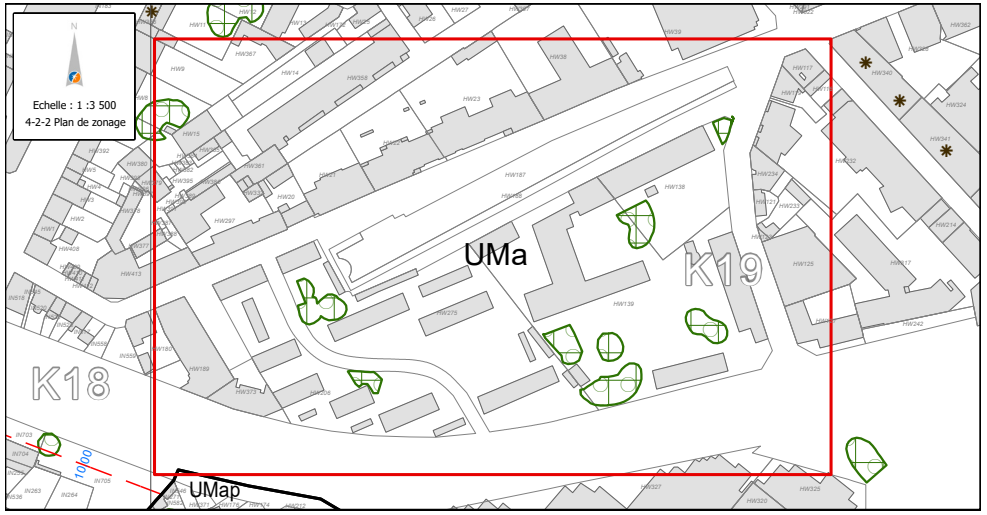
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

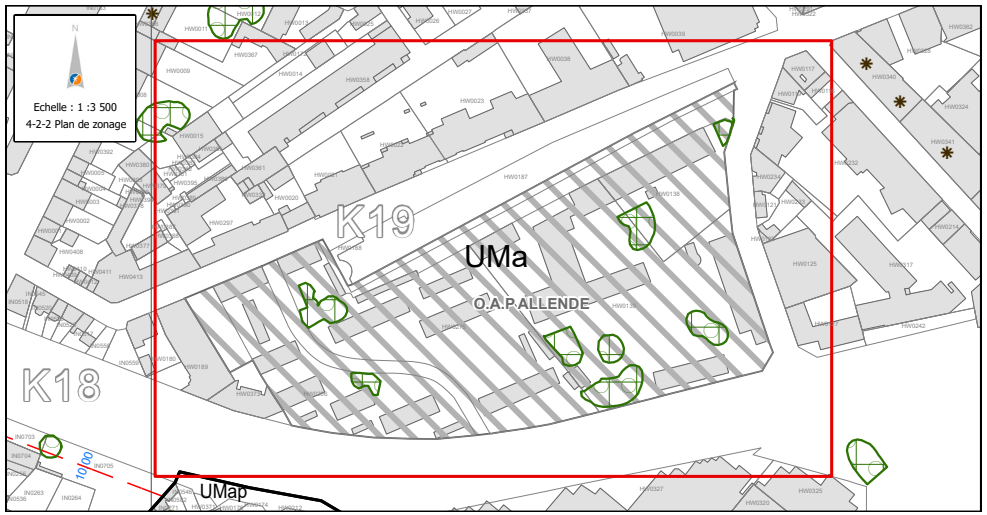
Espaces boisés classés

0 80 m

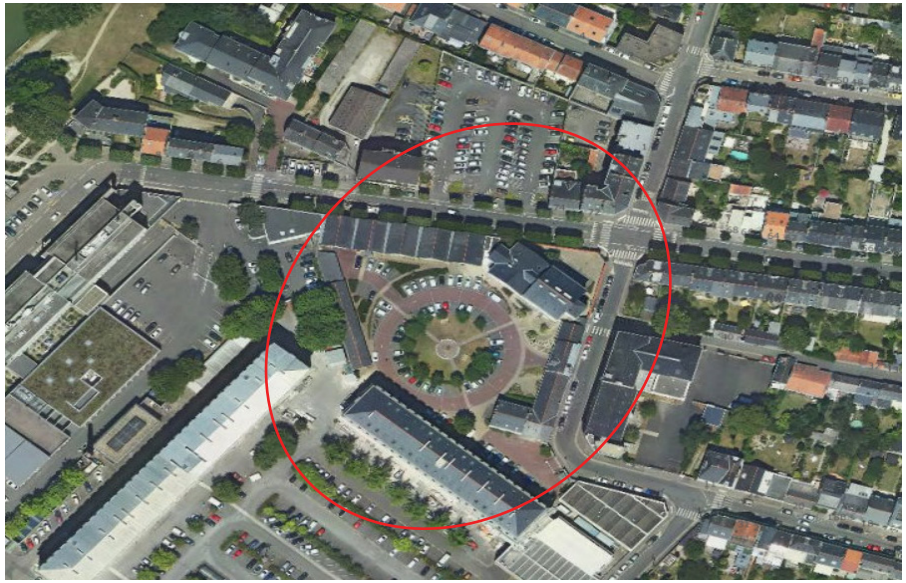
AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
K19
K18
UMap

APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
K19
UMa
O.A.P.ALLENDE
K18
UMap

6. SUPPRESSION DE L'OAP DESAIX



Les caractéristiques de l'OAP

Le site de qualité d'une surface de 0,9 ha, est délimité par l'ex caserne Cambronne, la rue Desaix et la rue Général Margueritte ; à proximité de la station de tramway Amiral Courbet (ligne 2) et des bords de l'Erdre (île de Versailles, pont de la Motte rouge). Il est concerné par des servitudes de dégagements aéronautiques.

Les modifications apportées à l'OAP

L'opération d'aménagement ayant été réalisée, il est proposé la suppression de l'OAP.

4

HAUTEUR ÉPANNELAGE

1. MODIFICATIONS LIÉES À LA HAUTEUR / L'ÉPANNELAGE

- Rue Legeay : **modification de l'épannelage à la hausse (**de R+1+C à R+2+C) en cohérence avec la hauteur du bâtiment existant, afin de permettre un projet de réhabilitation et la production de logement sur ce secteur (parcelle IT365).
- Rue du Bois : **modification de l'épannelage à la hausse** (de R+1+C à R+2+C), afin de permettre une production de logement plus importante sur ce secteur à proximité d'un parc (parcelle IT596).
- Rue Joncours : **modification de l'épannelage à la hausse** (de R+1+C à R+2+C) afin de permettre la sortie d'une opération de logement social, en lien avec l'emplacement réservé pour mixité social positionné sur ces parcelles (LN 494, 495, 90,91,99).
- Rue Alphonse Karr : **modification de l'épannelage à la baisse** (de R+3+C à R+2+C), afin de préserver l'ambiance urbaine et être en cohérence avec l'épannelage de la rue Flammarion.
- Rue du Casterneau : **modification des hauteurs de 19 à 25 mètres** sur la parcelle BX262 afin de permettre un projet de restructuration et d'extension de la cité universitaire, en créant davantage de logements étudiants.
- Rue Marcel Paul : **modification de la hauteur maximale à la hausse** (de 35 à 60mètres) dans le cadre du projet de ZAC Pré-Gauchet sur l'îlot 8B.
- Rue de l'Allouée : **modification des hauteurs à la baisse** (de R+3+C à R+2+C), de part et d'autres de la rue, en cohérence avec le bâti existant et afin de préserver l'ambiance urbaine.
- Rue Millau : **modification de l'épannelage à la hausse** (de R+1+C à R+2+C) afin de favoriser l'implantation d'immeubles qui feront la transition entre le boulevard (13 mètres) et le tissu pavillonnaire, du 8 au 10 et du 5 au 15 rue Millau.
- Rue de la Renaudière : **modification de l'épannelage à la hausse** (de R+1+C à R+2+C) afin de de permettre la mutation de deux îlots de maisons individuelles, du 342 au 414 rue de la Renaudière. Ceci en cohérence avec la présence, entre les deux îlots, d'un immeuble collectif déjà en R+2+C.
- Rue du Perray sur l'îlot encadré au nord par la rue Jules Grandjouan et au sud par la rue Plantiveau: **modification des hauteurs de 19 à 25 mètres** afin de favoriser des réhabilitations de résidences sociales.

L'ensemble de ces évolutions est visible sur le règlement graphique - hauteur pièce 4.2.3

5

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

1. MODIFICATIONS LIÉES AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE (STECAL)

La création de STECAL

Le PLUm met en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), localisés dans les espaces agricoles ou naturels, au sein desquels des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions.

Le secteur Ncl (espaces naturels à constructibilité limitée) correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), localisés dans les espaces naturels, au sein desquels des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions.

Le sous-secteur Ncl1 autorise des constructions isolées dédiées aux activités économiques.
Le sous-secteur Ncl4 autorise des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Château de la Gaudinière : ajout d'un sous-secteur Ncl1**

Le Château de la Gaudinière est situé dans le parc du même nom, au nord de Nantes, à l'angle du boulevard Schuman et de l'avenue de la Patouillerie. Protégé au patrimoine nantais, le château fait l'objet d'un projet de mise en valeur et doit pouvoir accueillir une activité économique (de type commerce ou activité de service). Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé l'ajout d'un secteur Ncl1. En effet, le zonage actuel (Nl : Naturel de loisirs), ne permet la réhabilitation que des constructions nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs. Le sous secteur Ncl1 autorise, lui, les changements de destination vers le commerce et les activités de services.

Sous-secteur PLUm : Nl à Ncl1 sur une partie de la parcelle NP003
Occupation des sols : constructions existantes 926 m² (3 bâtiments)
Surface : une parcelle de 52 836 m² en secteur Nl et 1875,1 m² en secteur Ncl1.

- **Ferme urbaine des Dervallières : ajout d'un secteur Ncl4**

Afin de permettre l'implantation des serres de la future ferme urbaine de Dervallières, il est proposé l'ajout d'un secteur Ncl4. En effet, le zonage actuel (NL : Naturel de loisirs), ne permet la réhabilitation que des constructions nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs.
Or, le projet de ferme urbaine sur le site nécessite l'implantation de serres, qui sont, au sens du PLUm, considérées comme des constructions. Elles ne rentrent actuellement pas dans le champs des constructions autorisées en Nl.
Le projet présente un intérêt général : il s'agit de permettre la création d'un espace agricole et paysager à vocation sociale au cœur d'un quartier prioritaire de la ville. L'ambition est de créer un une ferme professionnelle productive, nourricière en gestion écologique. Ce futur équipement public favorisera l'insertion professionelle par l'agriculture
La future exploitation s'étendra sur 10 000 m² repartis entre 2 500 m² de culture sous tunnel (serres) et 7 500 m² de cultures de pleine terre.

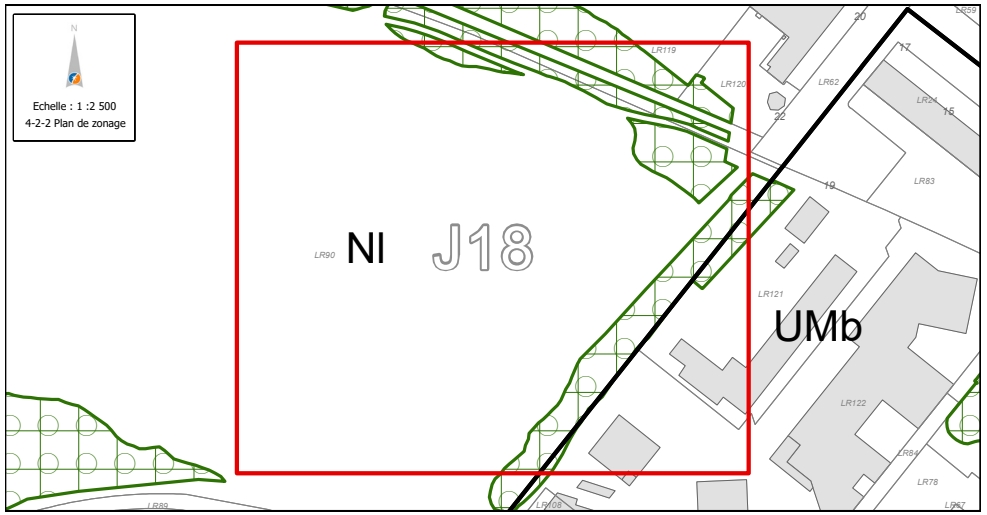
Sous-secteur PLUm : Nl à NCl4 sur une partie de la parcelle LR0090
Occupation des sols : aucune construction existante.
Surface : 1 parcelle de 49309 m² en secteur Nl et 4316,6 m² en secteur NcL4.

- **Cimetière Parc : ajout d'un secteur Ncl4.**

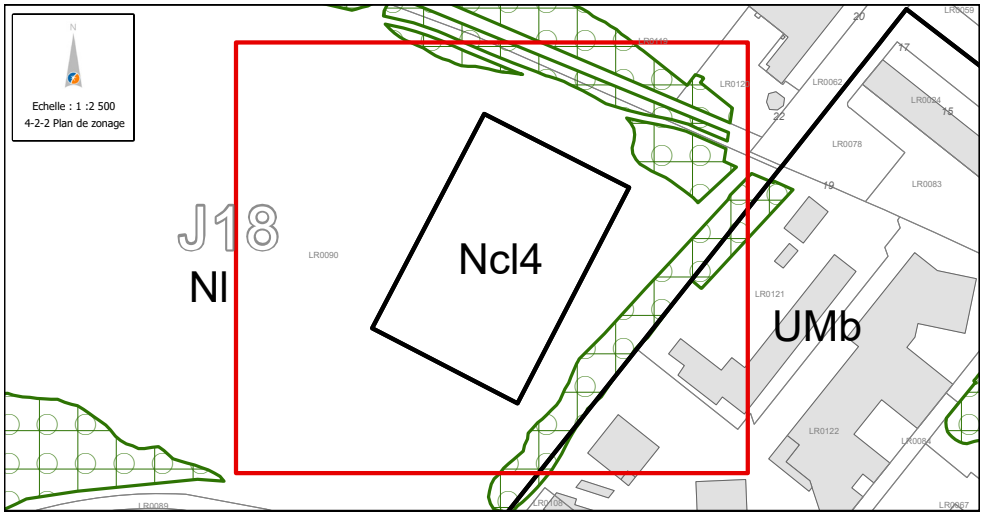
Afin de permettre, après la démolition des bâtiments actuellement occupés par le centre technique Nature et jardins de la ville de Nantes, la construction de bâtiments nécessaires au bon fonctionnement du service public funéraire en lien avec le cimetière parc, il est proposé la création d'un STECAL Ncl4 au sein de la zone Nl du cimetière parc de Nantes.
Ce nouveau zonage, tout en maintenant la zone naturelle, permet une constructibilité un peu supérieure pour l'accueil de nouveaux équipements après démolition des hangars et bâtiments vétustes.

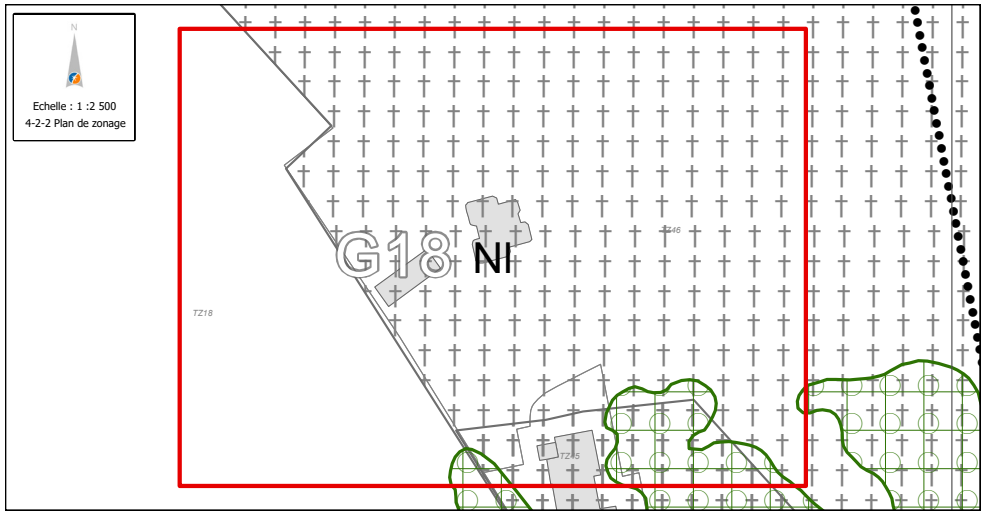
Sous-secteur PLUm : Nl à NCl4 sur une partie de la parcelle TZ0046
Occupation des sols : Constructions existantes 793 m² (3 bâtiments)
Surface : 1 parcelle 305391 m² en secteur Nl et 4637,6 m² en secteur NcL4.

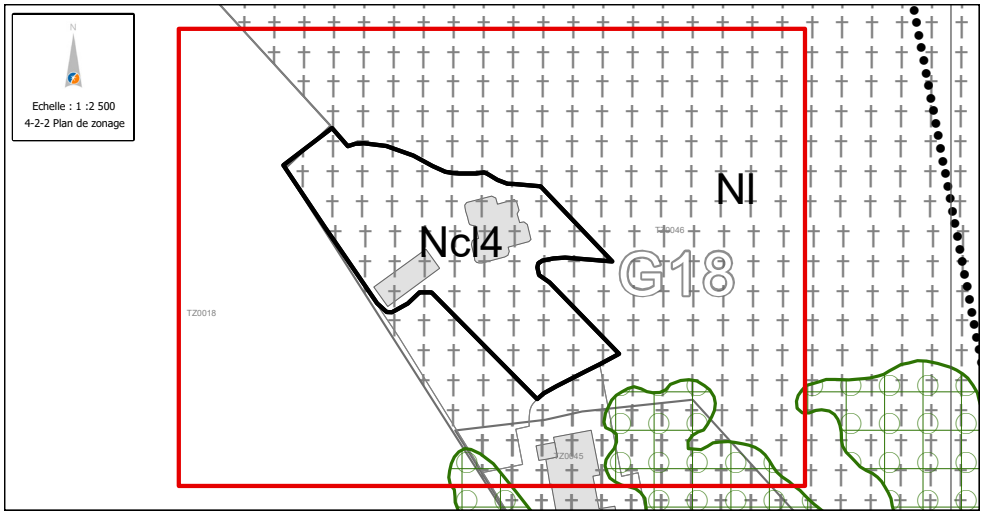
AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
J18
UMb

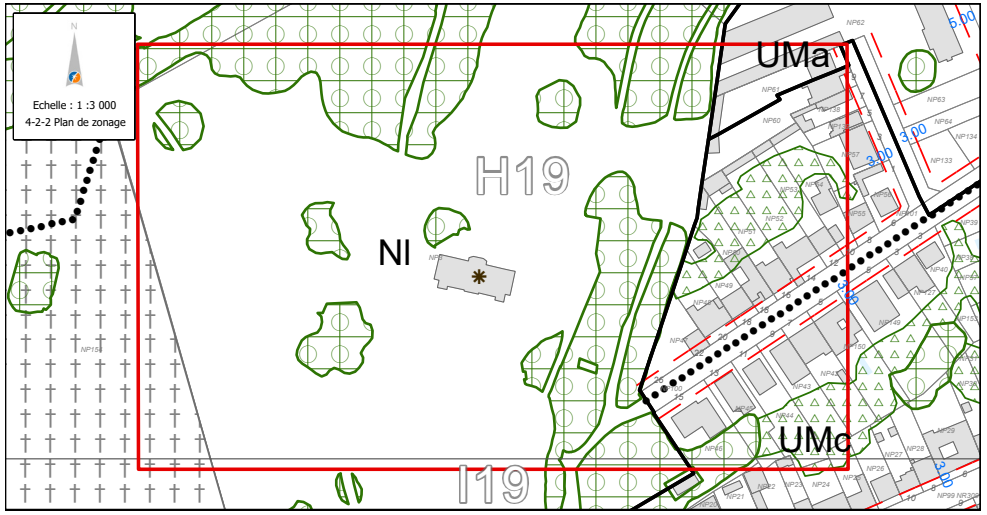
APRÈS


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
J18
Nl
Ncl4
UMb

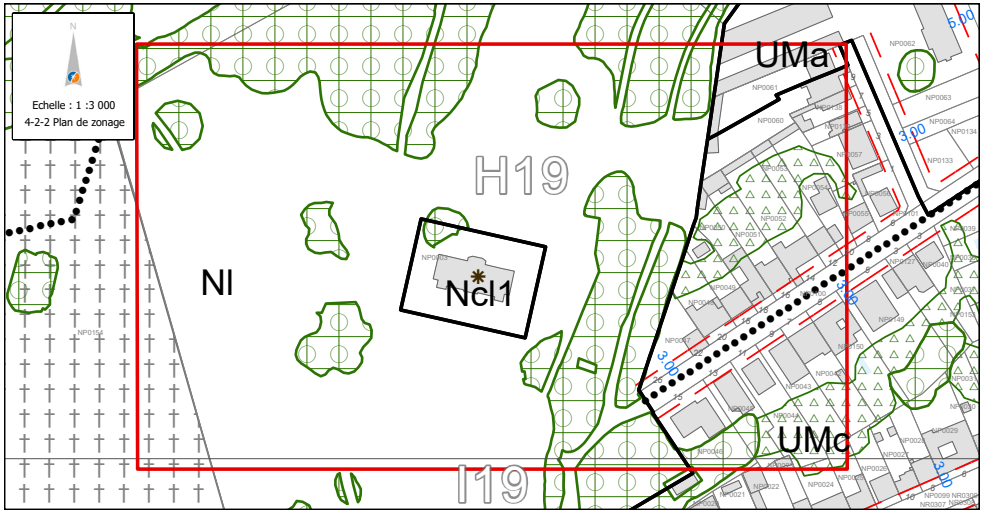

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
G18
Nl


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
Ncl4
G18

AVANT


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
H19
NI
UMc
I19
6.00
3.00

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
H19
NI
NcI1
UMc
I19
6.00
3.00

6

COMMERCE ET ACTIVITÉS

1. MODIFICATIONS LIÉES À LA THÉMATIQUE COMMERCE ET ACTIVITÉS

Ajout de linéaires commerciaux

Afin de conforter les commerces existants il est proposé :

- **l'ajout d' un linéaire commercial strict secteur Tortière, sur les parcelles BY53 et BY54.**

Ajout d'un périmètre logisitique

- Afin de favoriser le développement de la logistique dite du "dernier kilomètre", il est proposé : l'a**jout d'un périmètre logistique** sur le secteur Normand, quai de Versailles.

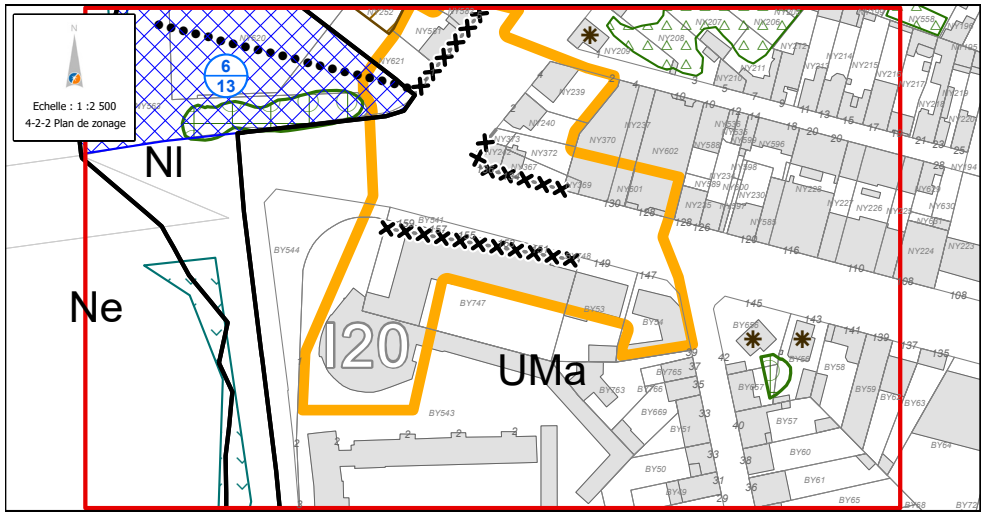
Ajout d'un périmètre tertiaire

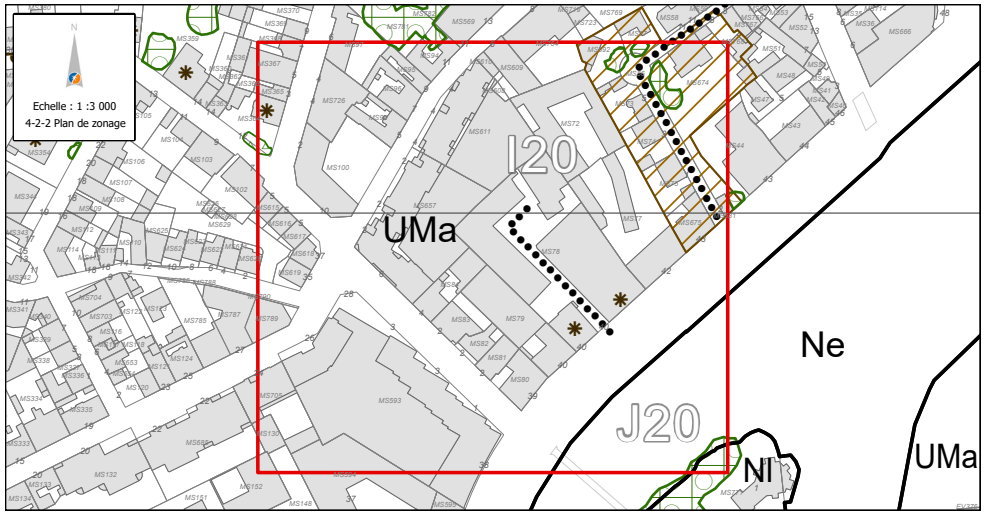
- Afin de favoriser le développement économique du secteur Prairie de Mauves, il est proposé d'**instaurer un périmètre tertiaire** sur deux îlots compris entre le Chemin du Bas au nord le chemin des Bâteliers à l'est, le boulevard de Seattle à l'ouest, par la Loire au sud et scindé par le boulevard de la Prairie de Mauves

Modification d'une polarité commerciale

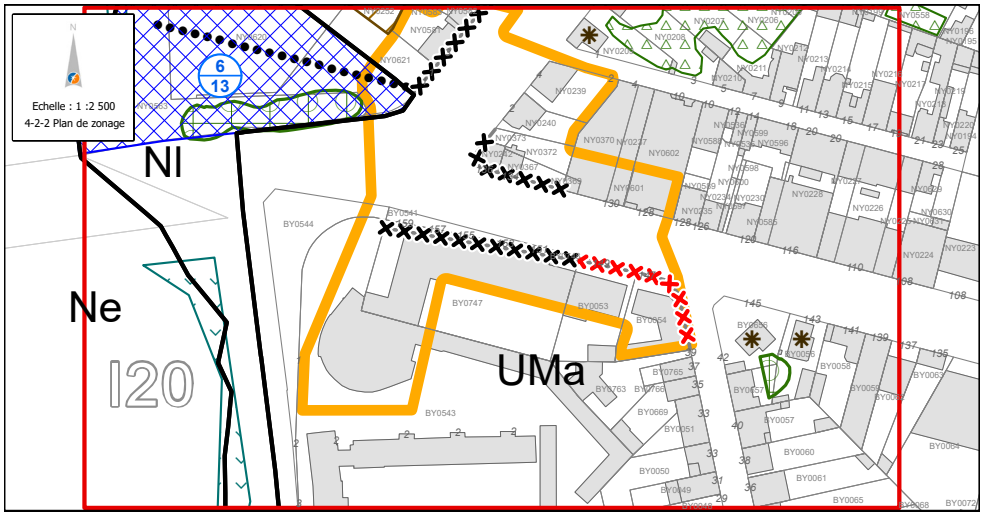
- La polarité commerciale intermediaire du secteur Joliot-Curie située route de Clisson est transformée en **polarité commerciale de proximité**.

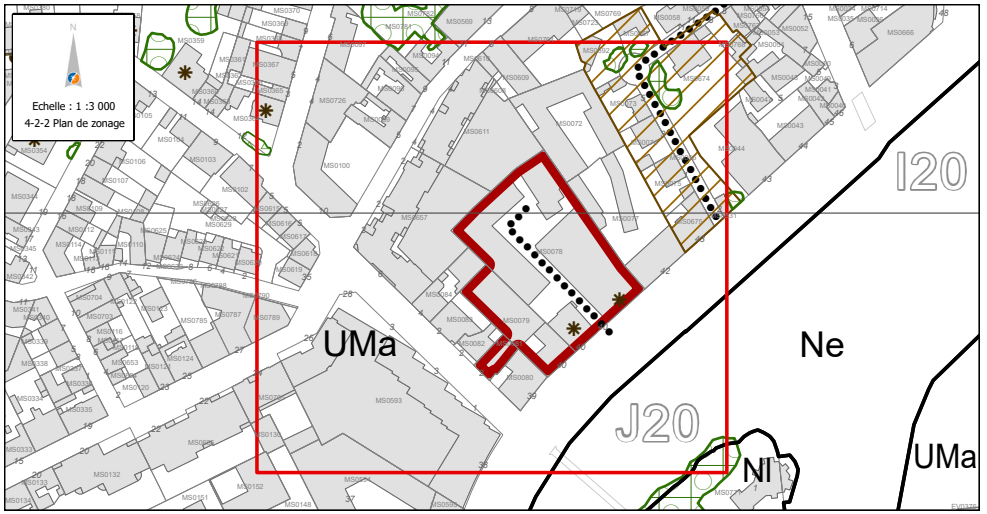
AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
6
13
Nl
Ne
I20
UMa

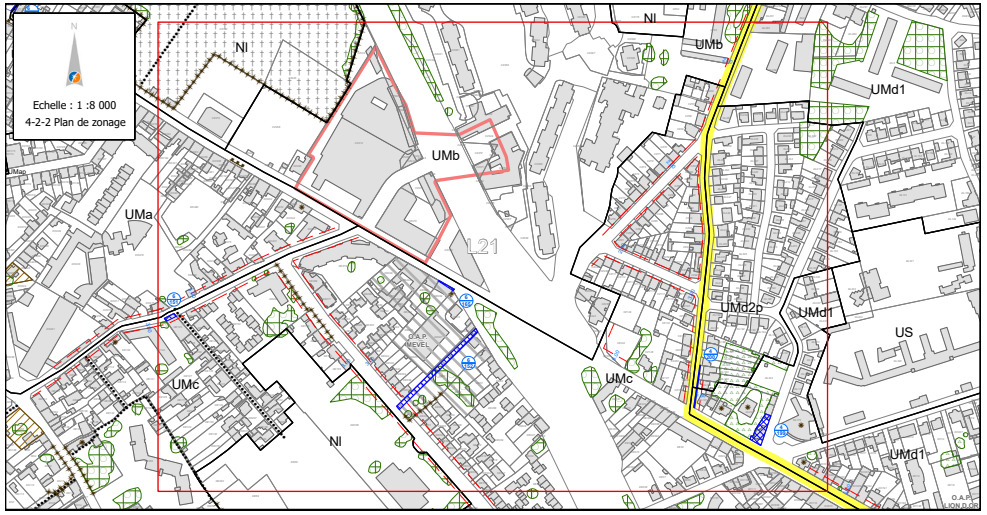

Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
I20
UMa
Ne
J20
Nl
UMa

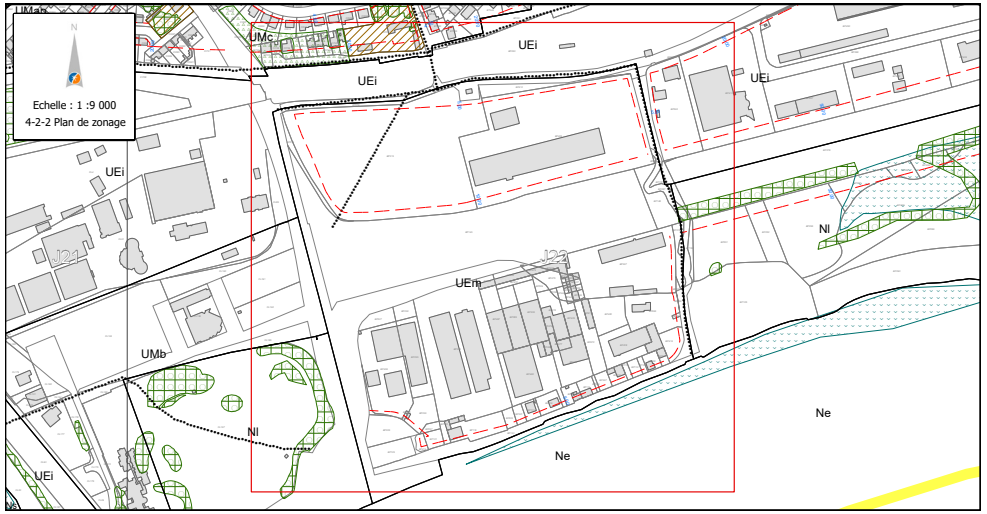
APRÈS


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
6
13
Nl
Ne
I20
UMa

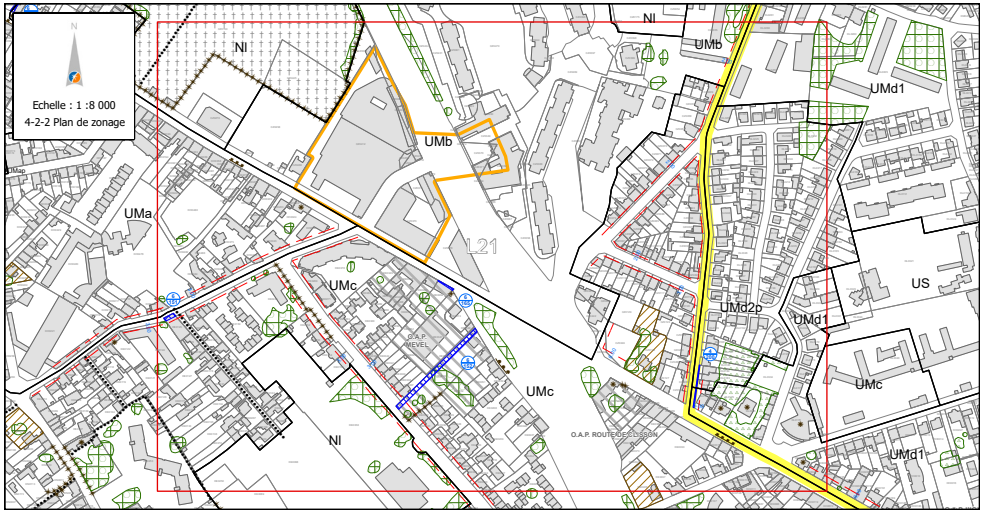

Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
I20
UMa
Ne
J20
Nl
UMa

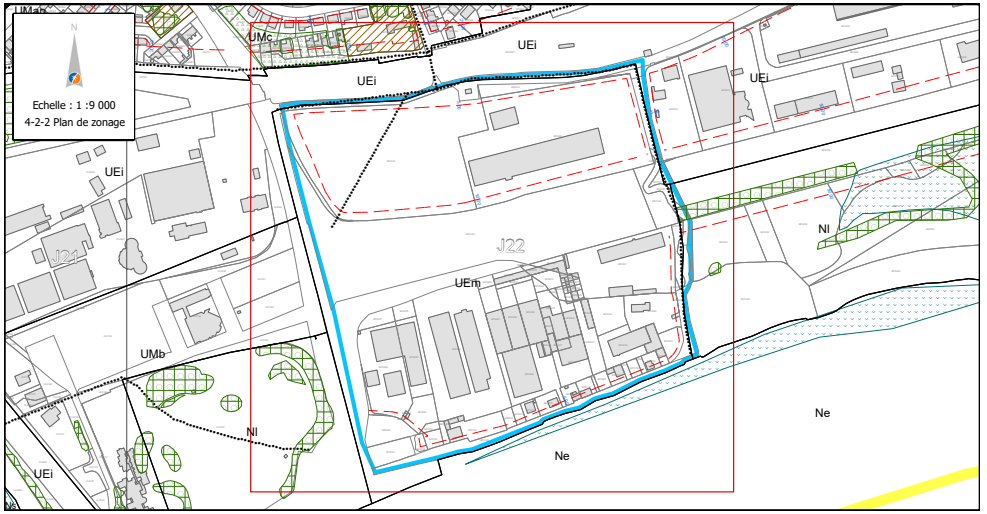
AVANT


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMb
UMa
UMc
UMd1
UMd2p
US
L21


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UEi
Nl
UMb
UEm
Ne
J21
J22

APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMb
UMa
UMc
UMd1
UMd2p
US
L21


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UEi
Nl
UMb
UEm
Ne
J21
J22

7

ACCESSIBILITÉ DES ESPACES VERTS

1. MODIFICATIONS LIÉES À LA THÉMATIQUE ACCESSIBILITE DES ESPACES VERTS

Contexte : explication de la démarche

L'offre en parcs et squares est un élément essentiel de la qualité du cadre de vie et une composante déterminante de l'aménagement urbain. Les liens montrant leur impact positif sur la santé est établi par un nombre croissant d'études. Le PLUm exprime des objectifs très clairs en termes de maillage de ces espaces en écho avec l'ambition d'une « ville dans un jardin ». A la suite de l'expérience du confinement, dans le contexte d'une ville qui se densifie, l'accès à des espaces de nature est une attente sociale renforcée comme l'ont par exemple montré les récents travaux de la convention citoyenne de Nantes ainsi que les démarches de Plan Paysage et Patrimoine.
L'objectif est ici de décrire les modifications permettant de rendre davantage accessible les espaces verts.

Les modifications du PLUm concernant ce thème

- **Ajout d'un principe de liaison mode actifs** entre la rue Hervais et l'impasse Gadebois afin de souligner l'intérêt de l'ouverture **actuelle** d'un espace arboré permettant de traverser un vaste îlot urbain

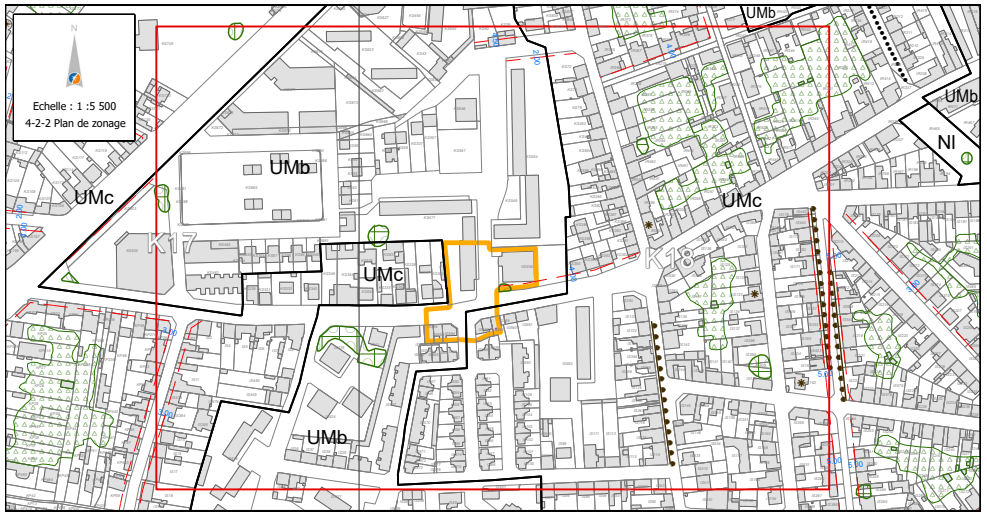
- **Ajout d'un emplacement réservé flottant** pour cheminement sur la parcelle IT356, rue du Bois, afin de désenclaver le parc de la Boucardière

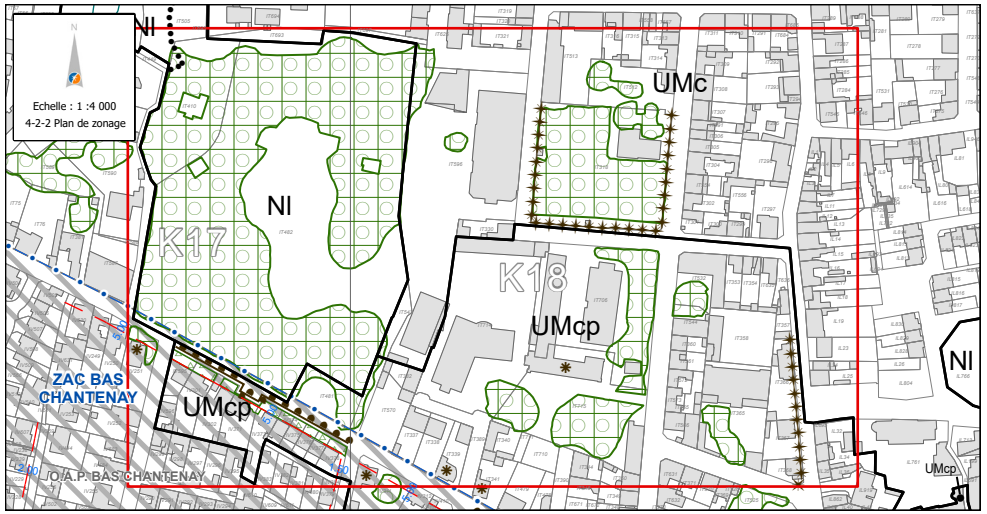
- **Ajout d'un emplacement réservé** pour cheminement sur la parcelle IT591, chemin des réunis, afin de connecter l'espace vert de Bois Hardy

- **le principe de liaison mode actif situé chemin de la Boucardière est supprimé** car il se superpose avec l'emplacement réservé 6/143 donc la vocation est déjà la création d'un cheminement piéton.

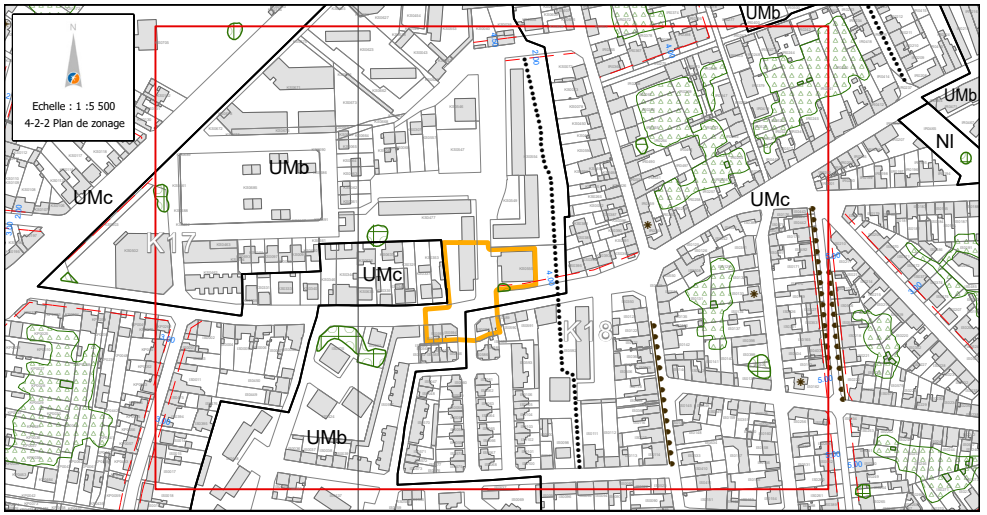
- **Ajout d'un principe de liaison mode actif situé chemin de la Cithare** afin de relier le quartier aux bords de Sèvres.

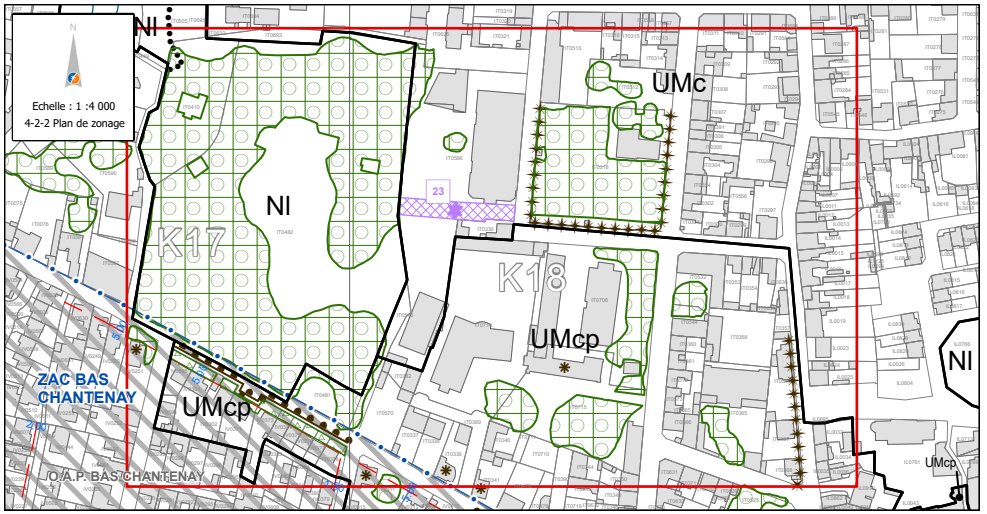
AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
NI
K17
K18

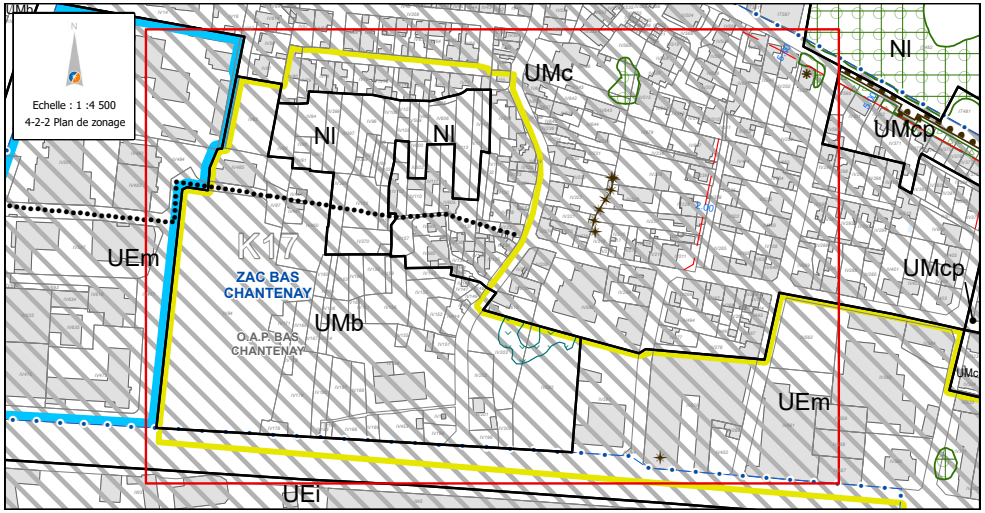

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
NI
UMc
K17
K18
UMcp
ZAC BAS CHANTENAY
O.A.P. BAS CHANTENAY

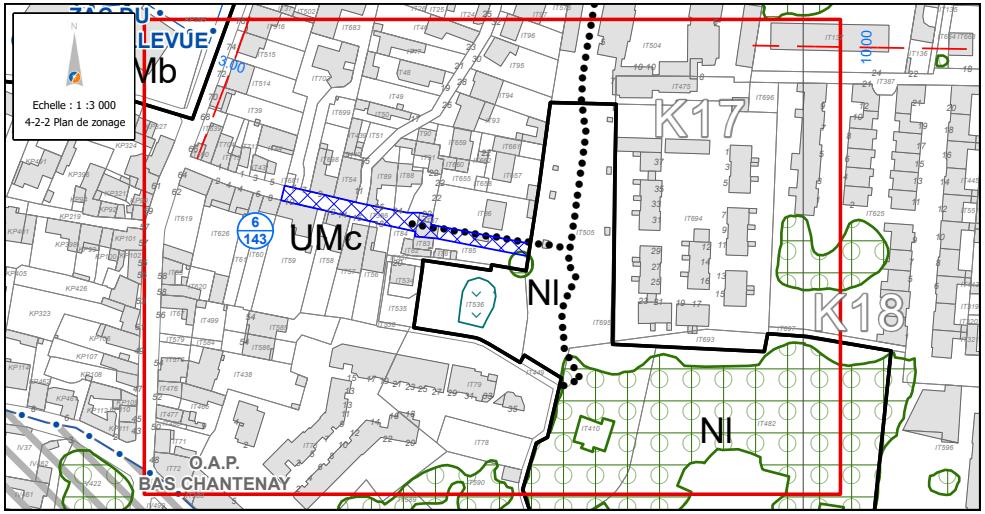
APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
NI
K17
K18

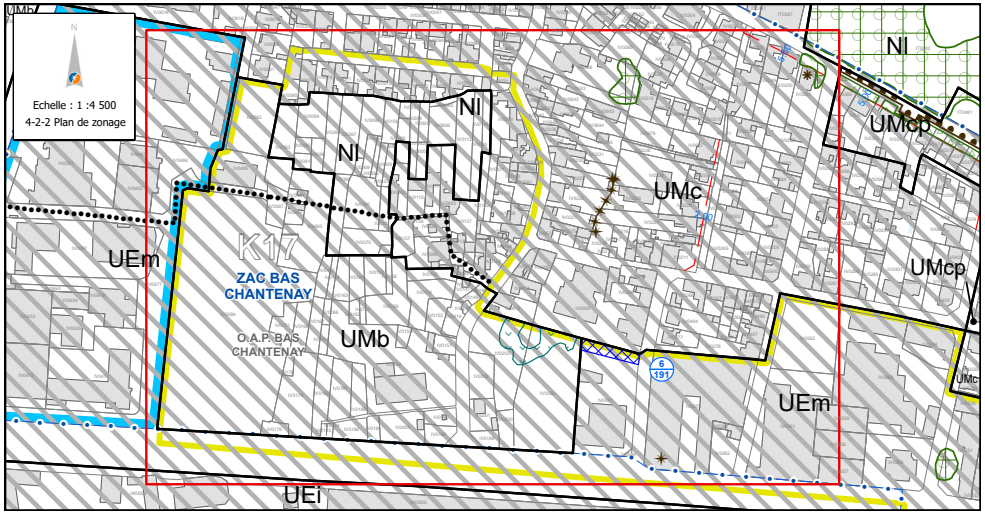

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
NI
UMc
23
K17
K18
UMcp
ZAC BAS CHANTENAY
O.A.P. BAS CHANTENAY

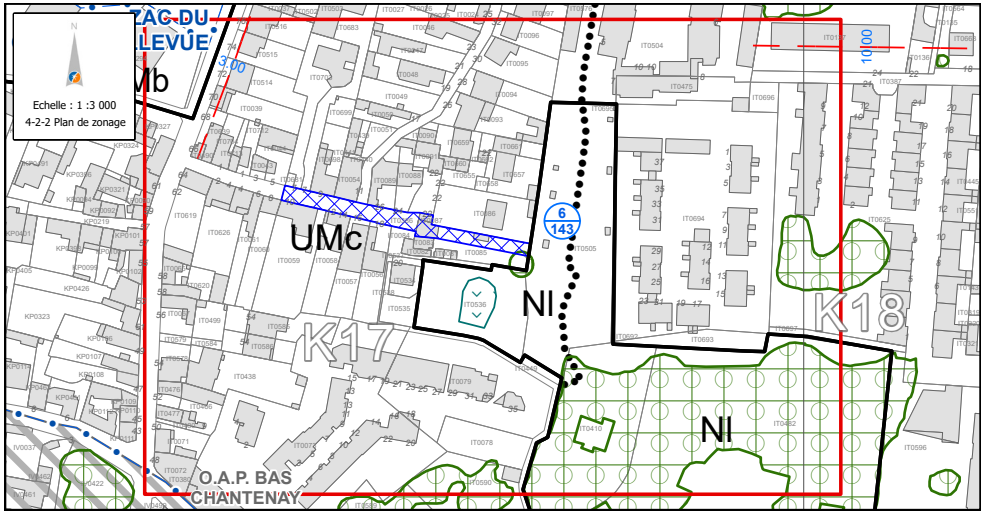
AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
Nl
UMcp
UEm
K17
ZAC BAS CHANTENAY
O.A.P. BAS CHANTENAY
UEi


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DU LEVÛE
UMb
UMc
Nl
K17
K18
O.A.P. BAS CHANTENAY

APRÈS


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
Nl
UMcp
UMc
UEm
K17
ZAC BAS CHANTENAY
O.A.P. BAS CHANTENAY
UEi


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DU LEVÛE
UMb
UMc
Nl
K17
K18
O.A.P. BAS CHANTENAY

8

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1. MODIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements Réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Ces évolutions liées aux projets, conduisent à effectuer des modifications (extensions, suppressions) ou à intégrer des nouveaux besoins nécessitant la mise en place d'Emplacements Réservés.

Les créations d'ER

- **Création d'un ER** (parcelle DI 359 – 6 rue des Halliers) n°6-204 pour aménagement de voirie, de manière à assurer une continuité piétonne, au bénéfice de Nantes Métropole;
- **Création d'un ER** (parcelles BY 547 et 548 – rue d'Alsace) n°6-203 pour maintenir un accès public aux rives de l'Erdre, au bénéficie de Nantes Métropole ;

Les modifications de périmètres d'ER

- **L'emprise de l'ER 6-25**, situé route de Carquefou et destiné à de l'alignement, **est réduite** sur le partie nord, la métropole ayant acquis une partie de la parcelle nécessaire au projet ;
- **L'emprise de l'ER 6-40**, situé rue de la Gare de St Joseph et destiné à la création d'un cheminement piéton **est réduite** ;
- **L'emprise de l'ER 6-5**, situé Chemin Port la Blanche et Chemin de cheviré, **est supprimée au niveau des parcelles VL6 et VR1 ;**
- **L'emprise de l'ER 6-35**, situé rue du rue des Citrines et destiné à la création d'une voie **est modifiée et ajustée au cadastre ;**
- **L'emprise de l'ER 6-149**, situé sur une partie de la parcelle CZ0457 et destiné à la création d'une voie, est modifiée afin de correspondre au parcellaire. Elle **est repositionnée dans l'axe de la rue ;**

Les suppressions d'ER

> Quartier Centre-ville

- **Suppression de l'ER 6-131**, destiné à de l'alignement et au bénéfice de Nantes Métropole, la métropole ayant acquis l'emprise nécessaire à la réalisation de l'alignement ;

> Quartier Bas-Chantenay

- **Suppression de l'ER 6-144,** destiné à de l'alignement et au bénéfice de Nantes Métropole, le projet ayant été réalisé.

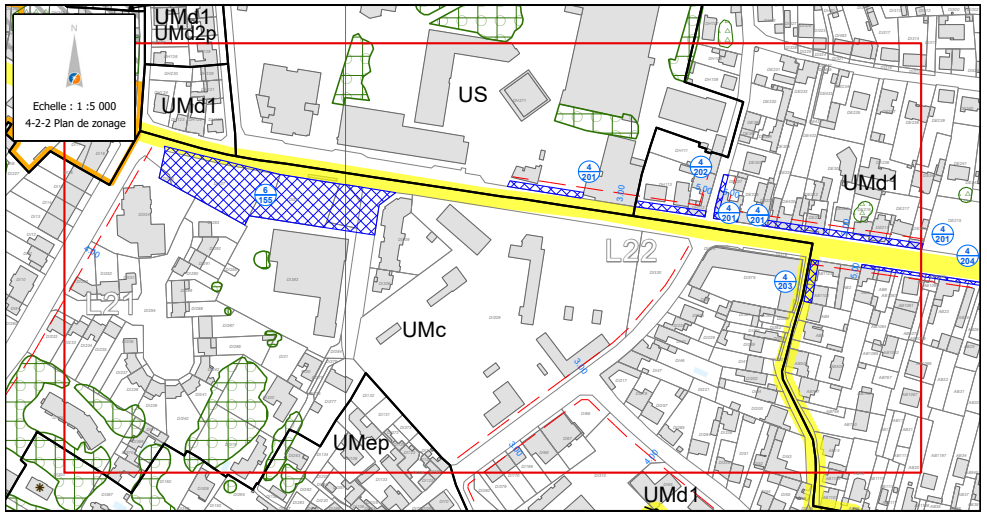
> Quartier Dervallières Zola

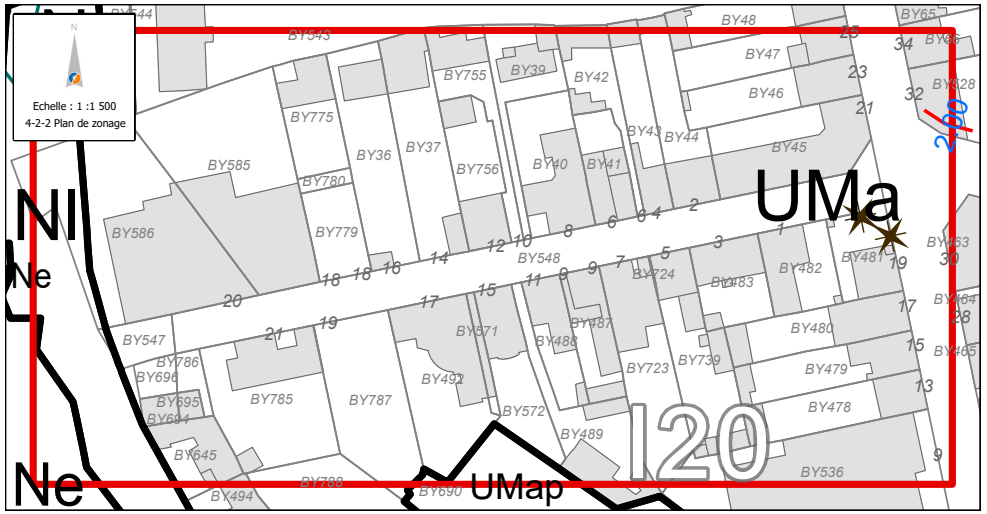
- **Suppression de l'ER 6-130,** destiné à la création d'un parking et au bénéfice de Nantes Métropole, la métropole ayant acquis l'emprise nécessaire à la réalisation du projet ;

> Quartier Nantes Erdre

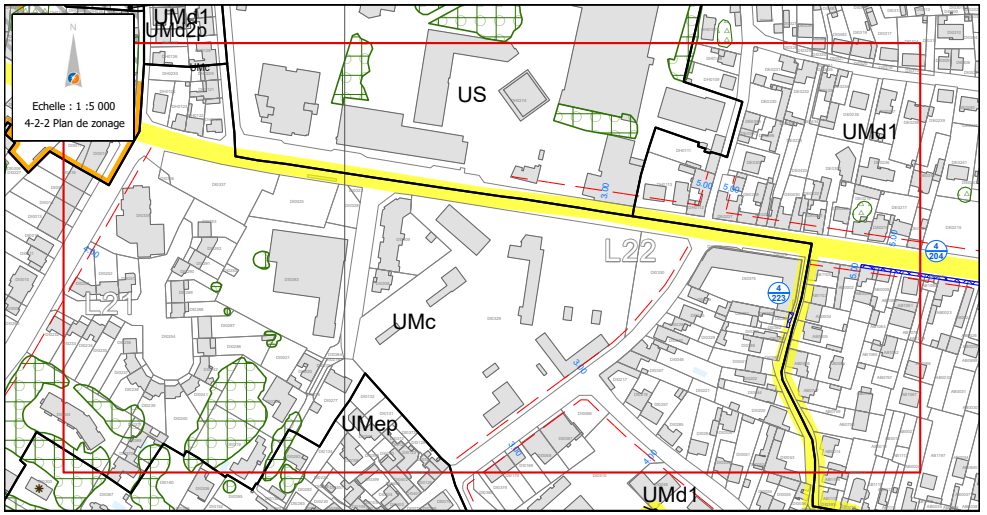
- **Suppression de l'ER 6-18,** destiné à la création d'une voie et au bénéfice de Nantes Métropole, la métropole ayant acquis l'emprise nécessaire à la réalisation du projet ;
- **Suppression de l'ER 6-22** destiné à la création d'un cheminement piéton et au bénéfice de la commune, la ville de Nantes ayant acquis l'emprise nécessaire à la réalisation du projet ;
- **Suppression de l'ER 6-31** destiné à la création d'un cheminement piéton et au bénéfice de la commune, la ville de Nantes ayant acquis l'emprise nécessaire à la réalisation du projet ;
- **Suppression de l'ER 6-6** destiné à la ligne Chronobus C6 et au bénéfice de Nantes Métropole, la métropole ayant acquis l'emprise nécessaire à la réalisation du projet ;
- **Suppression de l'ER 6-30** destiné à la création d'une voie et au bénéfice de Nantes Métropole, la métropole ayant acquis l'emprise nécessaire à la réalisation du projet ;
- **Suppression de l'ER 6-27** destiné à la création d'une voie et au bénéfice de Nantes Métropole, la métropole ayant acquis l'emprise nécessaire à la réalisation du projet ;
- **Suppression de l'ER 6-39**, destiné à la création d'un équipement administratif et au bénéfice de la commune, le projet ayant été réalisé ;

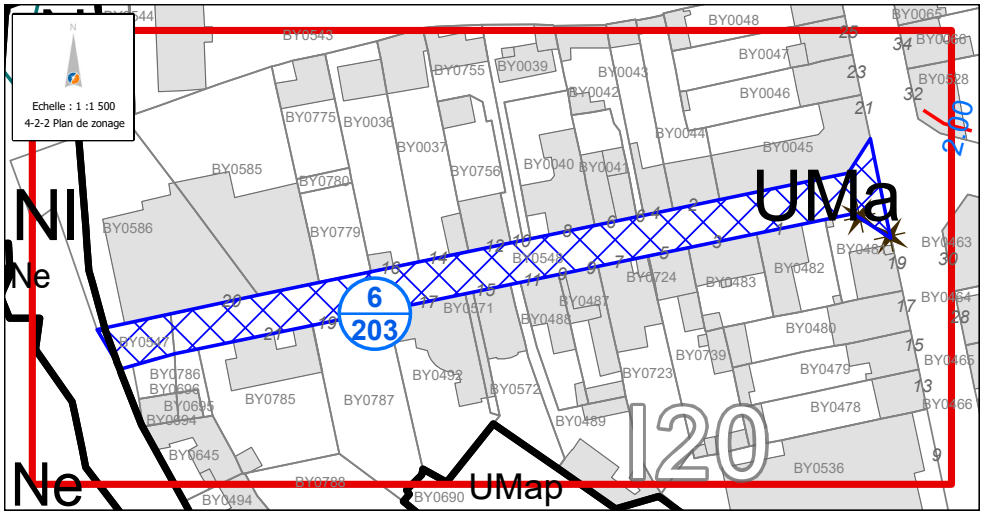
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd2p
UMd1
US
UMd1
L22
L21
UMc
UMep
UMd1

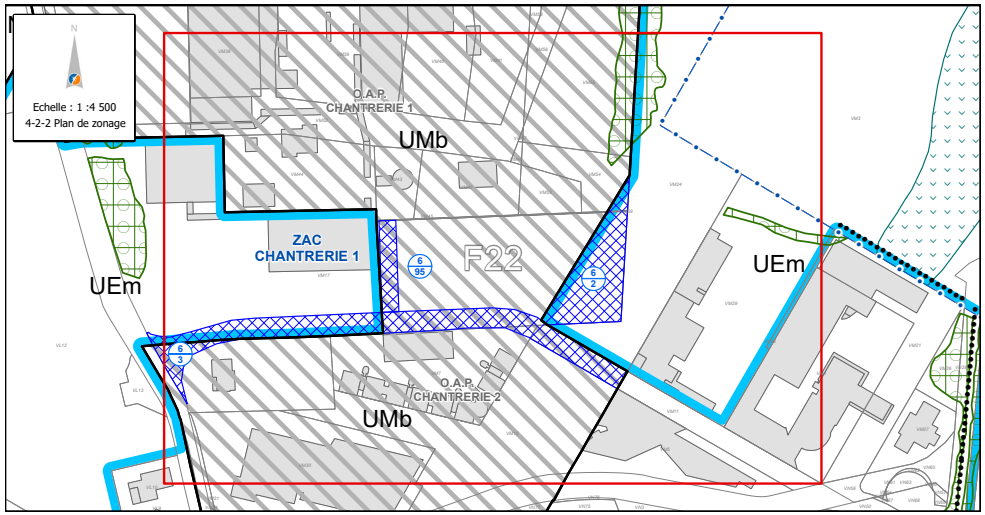

Echelle : 1 :1 500
4-2-2 Plan de zonage
NI
Ne
UMa
200
I20
Ne
UMap

APRÈS

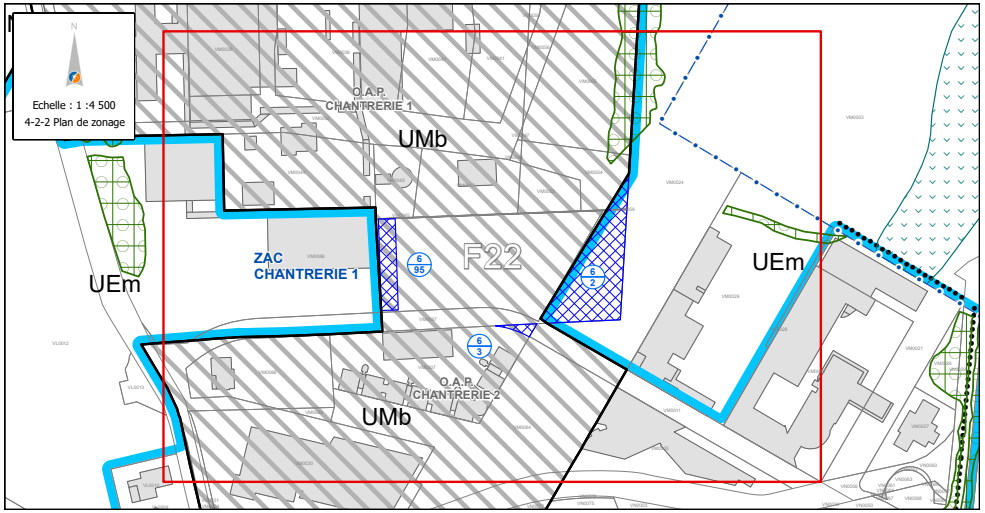

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd2p
US
UMd1
L22
L21
UMc
UMep
UMd1

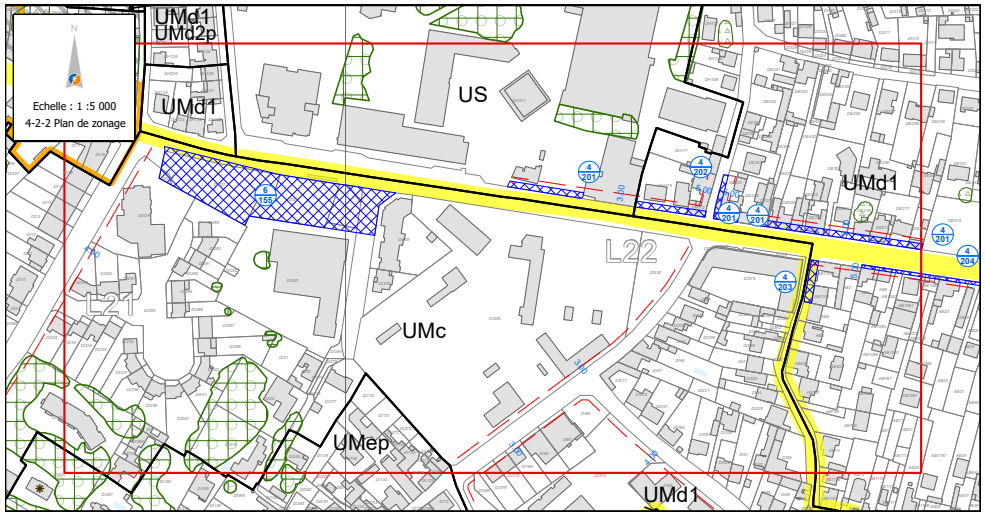

Echelle : 1 :1 500
4-2-2 Plan de zonage
NI
Ne
UMa
200
6
203
I20
Ne
UMap

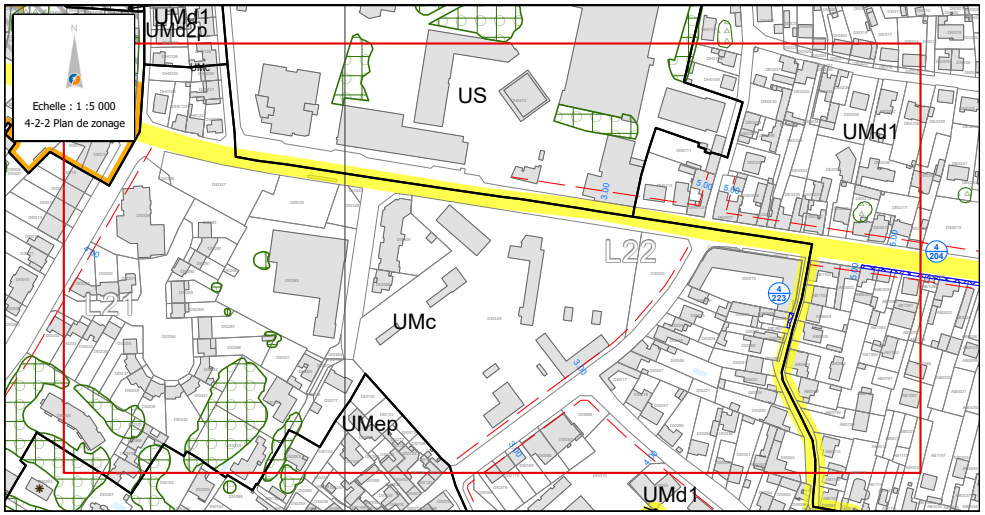
AVANT

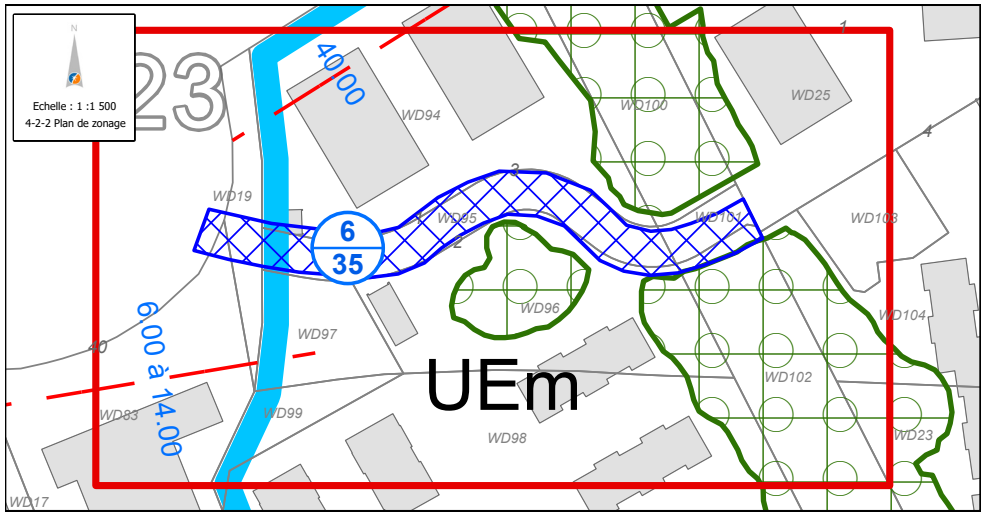
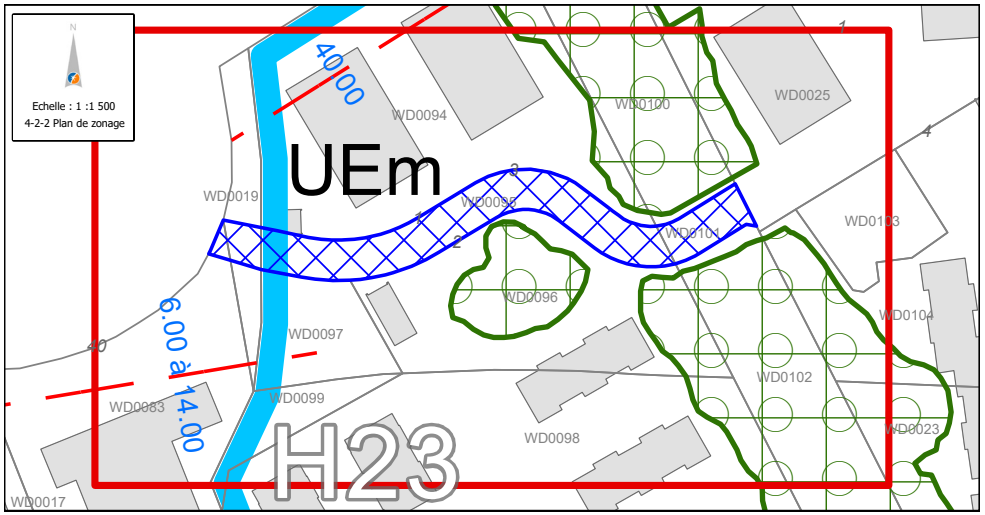
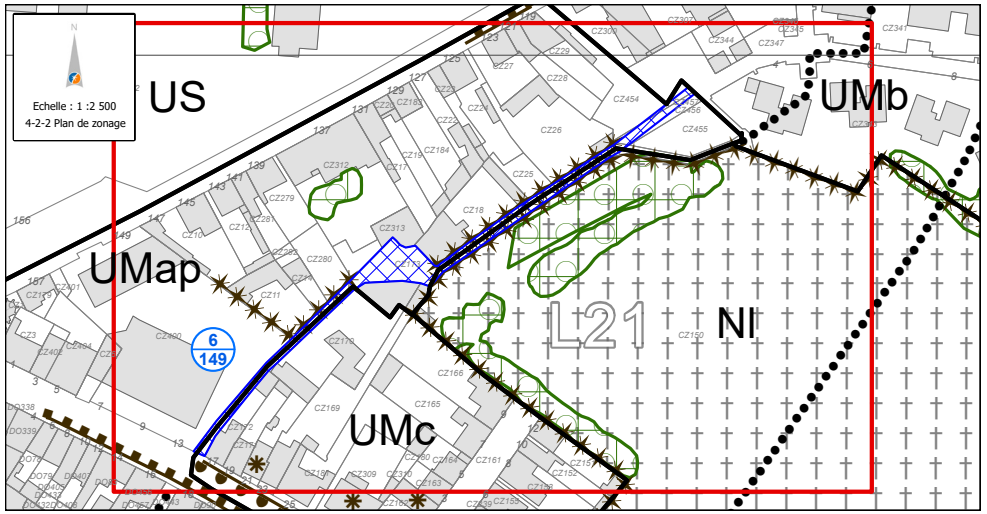
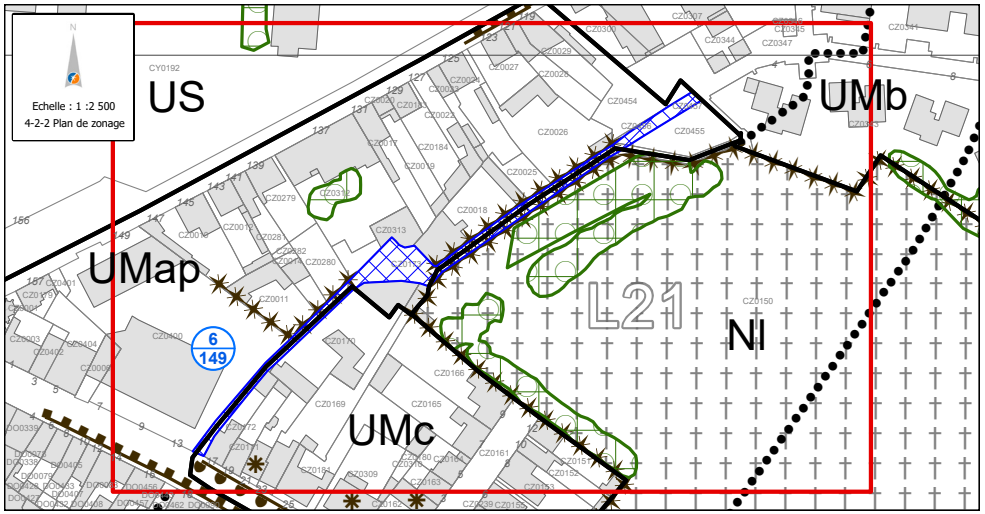

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CHANTRERIE 1
UMb
ZAC CHANTRERIE 1
F22
UEm
UEm
O.A.P. CHANTRERIE 2
UMb

APRÈS


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CHANTRERIE 1
UMb
ZAC CHANTRERIE 1
F22
UEm
UEm
O.A.P. CHANTRERIE 2
UMb


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd2p
UMd1
US
UMd1
L22
L21
UMc
UMep
UMd1


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd2p
US
UMd1
L22
L21
UMc
UMep
UMd1

AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :1 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
6.00 à 14.00
40.00
H23
Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
US
UMb
UMap
UMc
NI
L21
6
149

9

ÉLÉMENTS PAYSAGERS

1. MODIFICATIONS LIÉES À LA CRÉATION OU L'AJUSTEMENT D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS

En cohérence avec les orientations du PADD « préserver et de valoriser les potentialités et atouts offerts par la biodiversité » et « préserver les ressources naturelles » et dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales non-bâties, participant activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire, le PLUm met en place deux outils graphiques : l'Espace Paysager à Protéger (EPP), l'Espace Boisé Classé (EBC).

Certaines entités naturelles existantes en milieu urbain méritent d'être révélées. En effet, celles-ci participent à la qualité de vie des habitants ainsi que du paysage urbain et viennent consolider la trame verte de la ville.

l'Espace Boisé Classé
Cet outil permet d'identifier les espaces boisés, forêt, haie, arbres d'alignement, arbre remarquable à conserver, à protéger ou à créer et d'instaurer une règle stricte pour assurer leur protection. En effet, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace Paysagé à Protéger
Cet outil permet d'identifier les éléments tel que haie, zone humide, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager et d'instaurer une règle pour assurer leur intégrité. En effet, ce classement autorise les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger.

Afin de préserver le patrimoine arboré de la ville, permettant de valoriser le paysage et la biodiversité un travail de recensement des masses arbustives remarquables de qualité non protégées a été réalisé lors de cette modification. Suite à un repérage cartographique chaque masse arbustive a été évaluée sur site. Ce sont les sites qui présentent les arbres les mieux développés, avec un port libre, et présentant le meilleur état phytosanitaire qui ont été retenus. Les principales essences sont des cèdres, chênes verts et pins.

Ainsi à la suite de cette démarche il est proposé :

Quartier Dervallières Zola

- l'ajout d'un EBC sur arbre situé rue du colonel Desgrées du Lou, sur la parcelle KX1012,
- l'ajout d'un EPP afin de protéger le coeur d'îlot, chemin de la lande St Joseph, sur les parcelles KW842,380 et 843,
- l'extension de l'EBC existant sur le rond point Abel Durand situé sur une emprise publique,

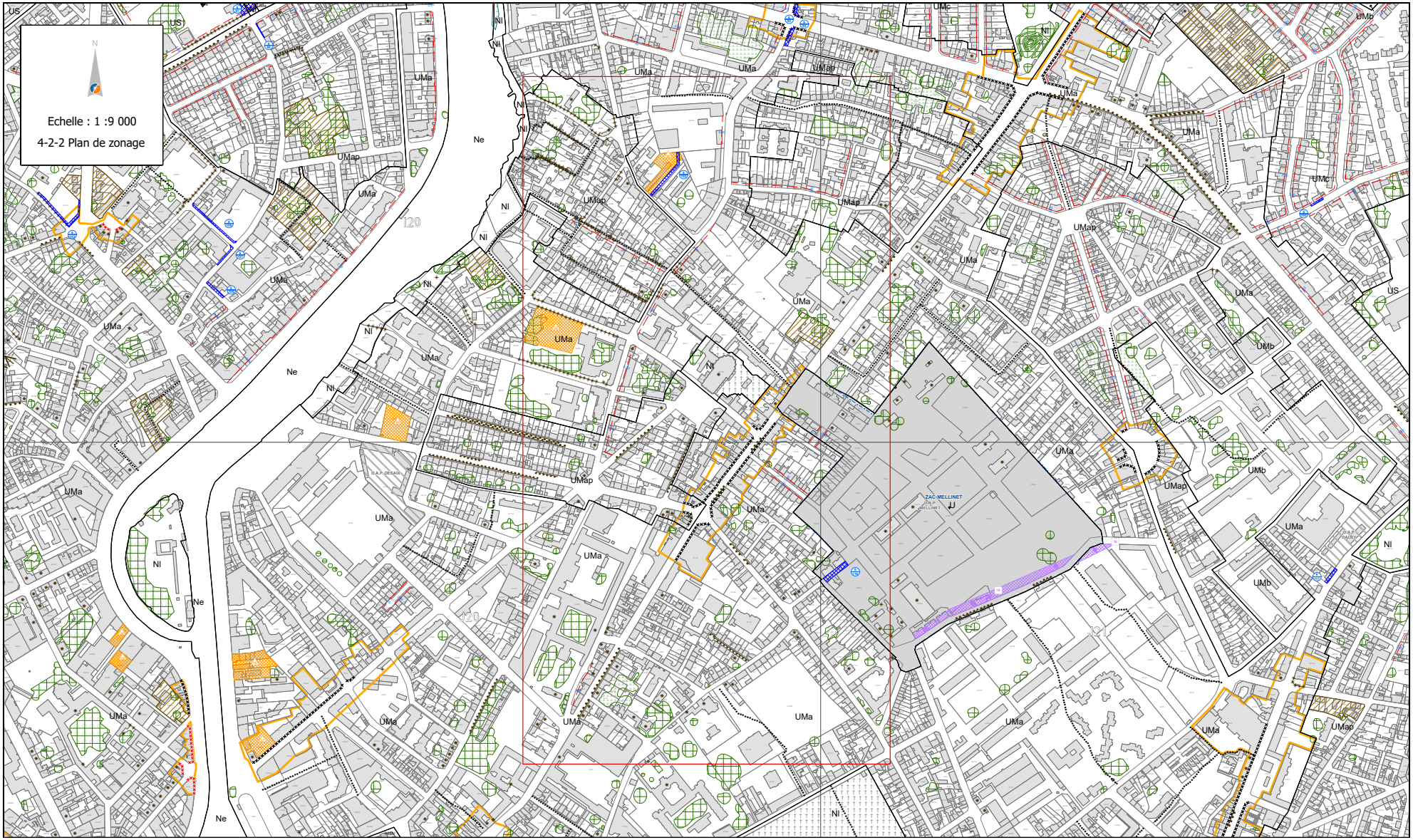
Quartier Hauts Pavés - Saint-Félix

- l'élargissement de l'EBC situé sur un coeur d'îlot rue Saint Antoine , parcelles MS313 à MS321
- l'élargissement de l'EBC situé au coeur de îlot rue Francis Garnier/Passage Robin, parcelles MS507, MS15 et MS14
- l'ajout d'un EBC sur un coeur d'îlot rue Coste et Lebrix, sur les parcelles MV337 et MV674,
- l'ajout d'un EPP sur un coeur d'îlot situé au Nord Est de la rue Emile Souvestre, parcelles MV357 à MV368
- l'ajout d'EBC sur un coeur d'îlot situé rue du Berry, parcelles MP60 à MP73,MP462 et MP458
- l'ajout de trois EBC sur un coeur d'îlot situé entre la rue de Saintonge , la rue du Périgord et la rue du Poitou, parcelles MP257 et MP445
- l'ajout d'un EPP sur un espace arboré situé rue du Bourget, parcelle MP99,
- l'ajout d'un EPP sur un coeur d'îlot situé entre la rue de Touraine, la rue du Maine et la rue Mareuil parcelles MT351 à MT366,

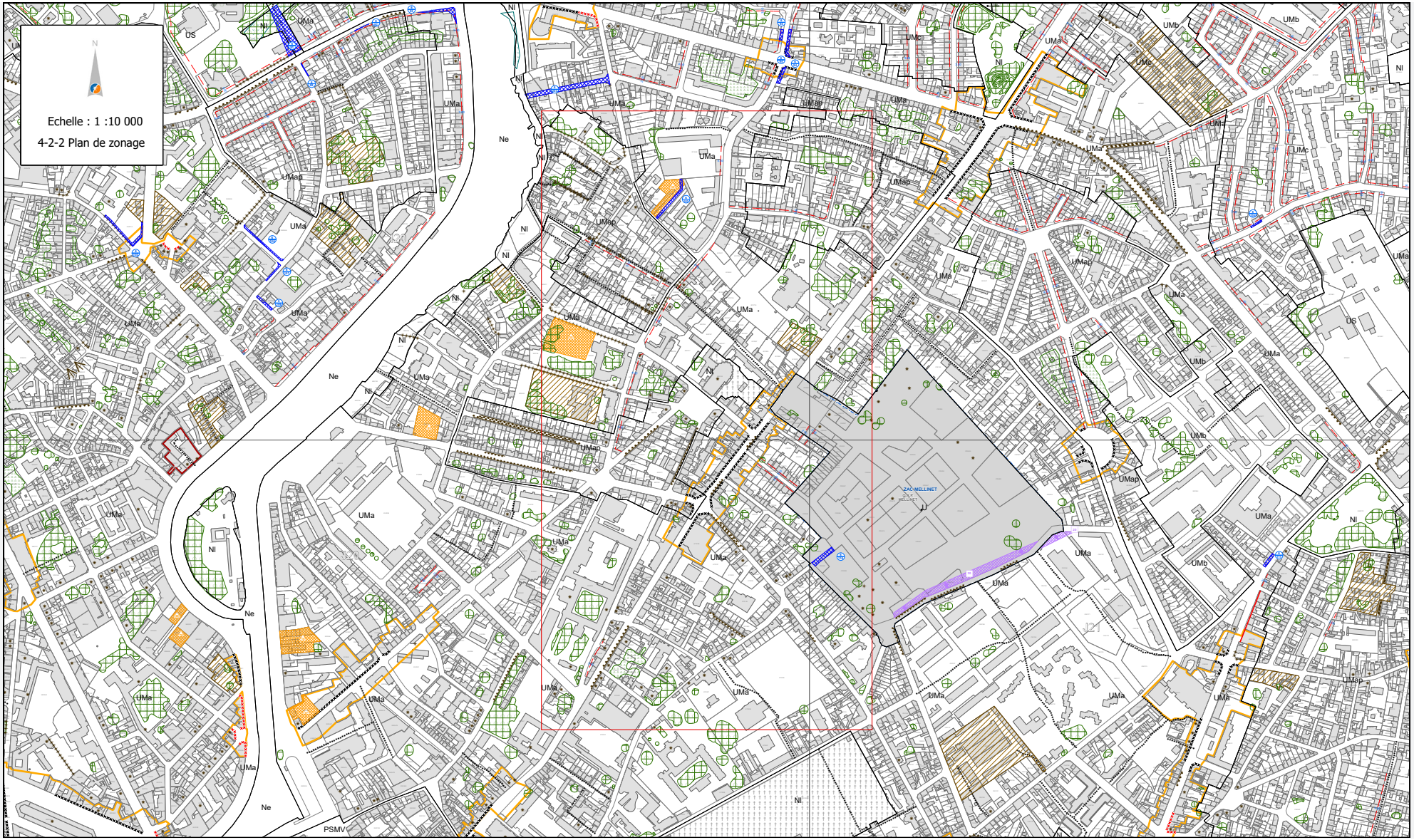
AJOUTS D'EBC ET D'EPP	AJOUTS D'EBC ET D'EPP
▪ l'ajout d'un EBC sur le coeur d'îlot situé entre la rue Emile Souvestre au nord et rue Anatole le Braz au sud parcelles MT613 à MT620, ▪ l'ajout d'un EPP et de deux EBC sur le coeur d'îlot situé entre la rue du Maine et l'avenue Jules Bécigneul parcelles MT299 à MT322, ▪ l'ajout de quatre EBC sur un bosquet de platanes boulevard Michelet sur le coeur d'îlot à l'ouest parcelle OR213, ▪ l'ajout de cinq EBC sur des cèdres et des conifères sur le coeur d'îlot au nord de la rue Alphonse Daudet parcelle MT811, ▪ l'ajout d'un EPP sur le coeur d'îlot au sud de la rue Jules Simon parcelle MT533 à MT543, ▪ l'ajout d'un EPP sur le coeur d'îlot au nord de la rue du Douet Garnier parcelle MO5186 à MO197, ▪ l'ajout d'un EBC sur le coeur d'îlot au nord de la rue Camille Flammarion parcelle MO67 à MO70, ▪ l'ajout d'un EBC sur le coeur d'îlot au nord est de la rue de la Mélinière parcelle MO108 à MO121 ainsi que MO432, ▪ l'ajout d'un EBC sur un coeur d'îlot à l'est du Boulevard Gaston Serpette sur la parcelle MN806, ▪ l'ajout d'un EBC sur un cèdre en clôture de la rue Octave Feuillet sur la parcelle LW475 et LW476 rue Octave Feuillet, ▪ l'ajout d'un EBC un cèdre en coeur d'îlot situé entre l'avenue des Loriots et la rue Félix Faure sur les parcelles MV508 et MV510, ▪ l'ajout d'un EBC sur un bosquet au nord d'un coeur d'îlot situé entre rue de la Ville aux Roses et la rue Vidie sur les parcelles NV113;NV118;NV126;NV475;NV480;NV481, ▪ l'ajout d'un EBC sur un cèdre à l'angle des rues du Pin et rue du Loquidy sur la parcelle NT542, ▪ l'ajout d'un EBC sur un saule pleureur rue Noire sur la parcelle MT264,	**Quartier Malakoff - Saint-Donatien** ▪ l'ajout d'un EBC sur un cordon boisé rue du Coudray sur le site de l'école à l'ouest, parcelle BY448 ▪ l'élargissement d'un EBC impasse Morand parcelle BY299 ▪ l'élargissement d'un EBC 121 boulevard des Poilus parcelle BX543 ▪ l'ajout d'un EBC sur un cordon boisé en pointe d'un îlot à l'ouest de la place des enfants nantais, parcelle BZ203; BZ663;BZ664 ▪ l'ajout d'un EBC sur un ensemble boisé remarquable au 2 et 4 rue du maréchal Joffre, parcelles EV252 à EV254 **Quartier Breil - Barberie** ▪ l'ajout d'un EPP sur un ensemble boisé Avenue des Coucous, parcelles MZ198;MZ218;MZ115;MZ116;MZ278 ▪ l'ajout de deux EPP sur un ensemble végétal en coeur d'îlot situé entre la rue Georges Laffont et la route de Vannes, parcelles MZ148;MZ152 ▪ l'élargissement d'un EBC sur un ensemble arboré et l'ajout d'un EBC sur un cèdre situé rue G. Grootaers parcelle NO151 ▪ l'ajout d'un EPP sur un ensemble végétal en coeur d'îlot situé entre la rue de la Sirène et la rue Hector Berlioz, parcelles NR411;NR438 ▪ l'ajout d'un EBC sur un cèdre au nord ouest de la rue de la Sirène, parcelle NR59 ▪ l'ajout d'un EPP sur un ensemble végétal en coeur d'îlot situé entre la rue des Châtaigniers et la rue Henri Jullin, parcelles MY234 à MY692, ▪ l'ajout de 6 EBC sur un de copropriété rue de Moorea, parcelle OS 156; BZ663;BZ664, ▪ l'ajout d'un EPP sur un ensemble végétal en coeur d'îlot situé boulevard des Américains, parcelles MY411 à MY451, ▪ l'ajout d'un EBC sur un arbre situé Rue des Primevères, parcelle LZ46,

AJOUTS D'EBC ET D'EPP	AJOUTS D'EBC ET D'EPP
Quartier Nantes Nord ▪ l'élargissement d'un EBC sur un cordon boisé et un terrain avenant situé avenue des Sulkies, parcelle WV220, ▪ l'ajout de quatre EBC sur des alignements d'arbres situé Avenue de l'Alverne, parcelle PS166;PS165;PS281;PS164, ▪ l'ajout d'un EBC avenue Guy de Larigaudie, parcelle PS476 ▪ l'élargissement d'un EBC sur un bois situé sur le site de la Géraudière, parcelle OZ861, ▪ l'ajout d'un EBC sur des chênes situés sur le site du lycée G.Monge rue de la Fantaisie, parcelle OV19, ▪ l'ajout de deux EBC sur deux ensembles d'arbres situés rue des Sarcelles parcelles OX695;OX597;OX510;OX512;OX513;OX514, ▪ l'ajout de deux EBC sur plusieurs arbres situés rue Félix Marquet parcelle PR 95, ▪ l'ajout de deux EBC sur plusieurs arbres situés rue Capitaine Yves Hervouët parcelle PR 369;PR386, ▪ l'ajout d'un EBC sur un cèdre sur le site de l'église Saint-Dominique rue des Renards, parcelle PS1, ▪ l'ajout d'un EBC sur un Araucaria Quai du Halleray parcelle PX152 ▪ l'ajout d'un EBC sur un Araucaria Quai du Halleray OY525 ▪ l'élargissement d'EBC et la création d'un EBC rue de Pont Aven parcelles OY507 et OY525 ▪ la création d'EPP rue de Concarneau sur l'espace public nouvellement créé sur des plantations récentes	**Quartier Nantes Erdre** ▪ l'élargissement d'un EBC sur un ensemble d'arbre rue de la Trémissinière sur la parcelle NY612, ▪ l'élargissement d'un EBC sur un ensemble d'arbre rue de la Tullaye sur la parcelle AZ 331, **Quartier Doulon Bottière** ▪ l'élargissement de deux EBC sur un ensemble d'arbre longeant le boulevard de la Pilotière sur la parcelle AO 145, ▪ l'ajout d'un EBC sur un bosquet dans le parc du Croissant parcelle BC 664, ▪ l'ajout d'un EBC sur un groupe de chênes sur le site du château de l'aubinière parcelle WD74 ▪ l'ajout d'un EPP sur le ruisseau du parc de Bottière Chênaie parcelle WN590 ▪ l'élargissement de l'EBC rue du croissant au niveau du chemin d'accès du château de la Grande Noue parcelle BD366 ▪ l'ajout de six EPP sur 3 îlots l'un entre la rue de la Bottière et l'avenue Mélusine et l'autre entre l'avenue Mélusine et la rue Ménétrier sur les parcelles AX 256 à AX272 ; BD 20 à BD144; AX118 à AX133 **Quartier Nantes sud** ▪ l'ajout d'un EBC 8 côte Saint Sebastien sur la parcelle CX 15 ▪ l'élargissement d'un EBC Avenue de la cithare sur la parcelle DP264 *Pour rappel, certains ajouts d'EPP ou d'EBC ne sont pas décrits ici mais dans les parties "projet urbain" ou "modifications groupées" de la présente notice explicative*

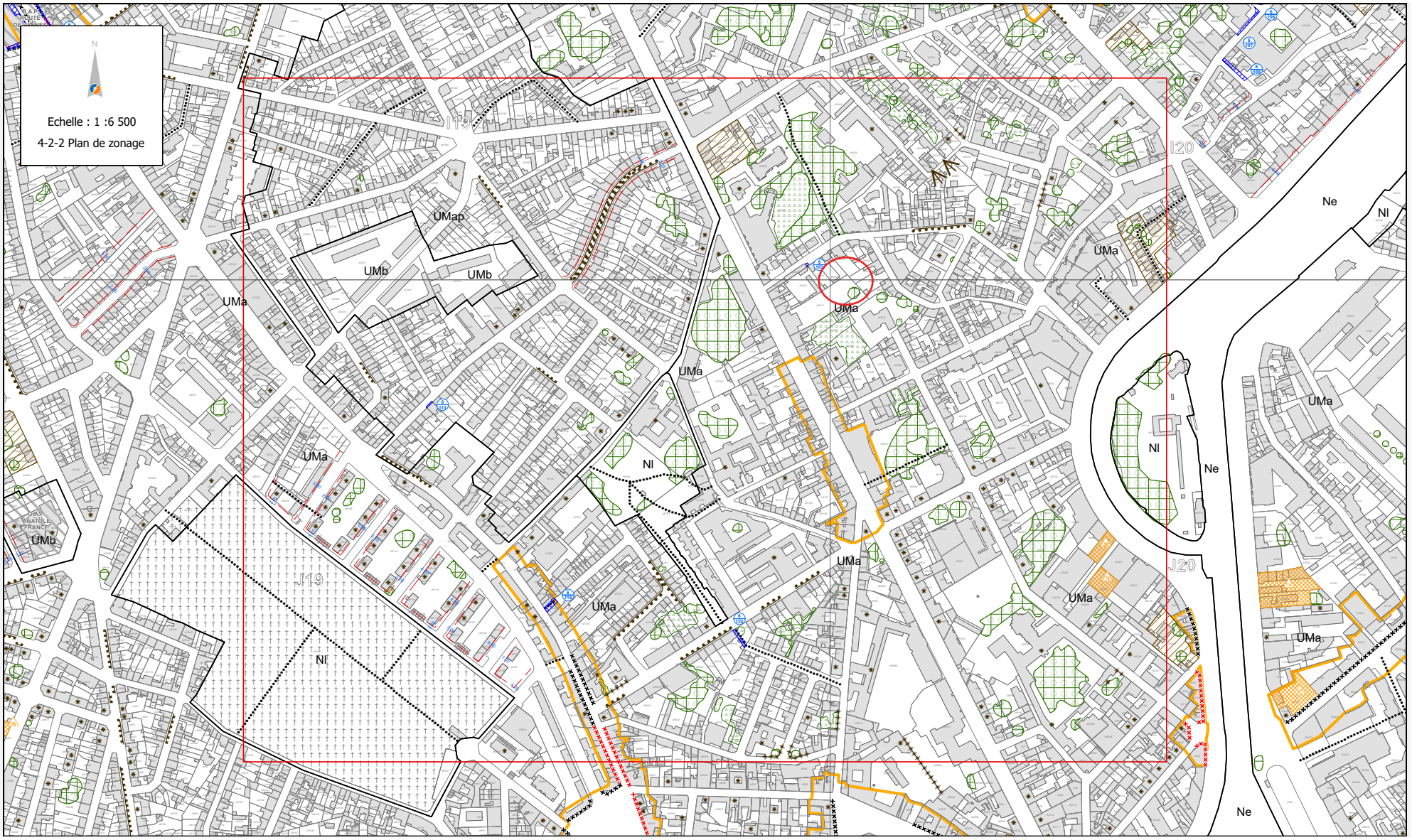
AVANT



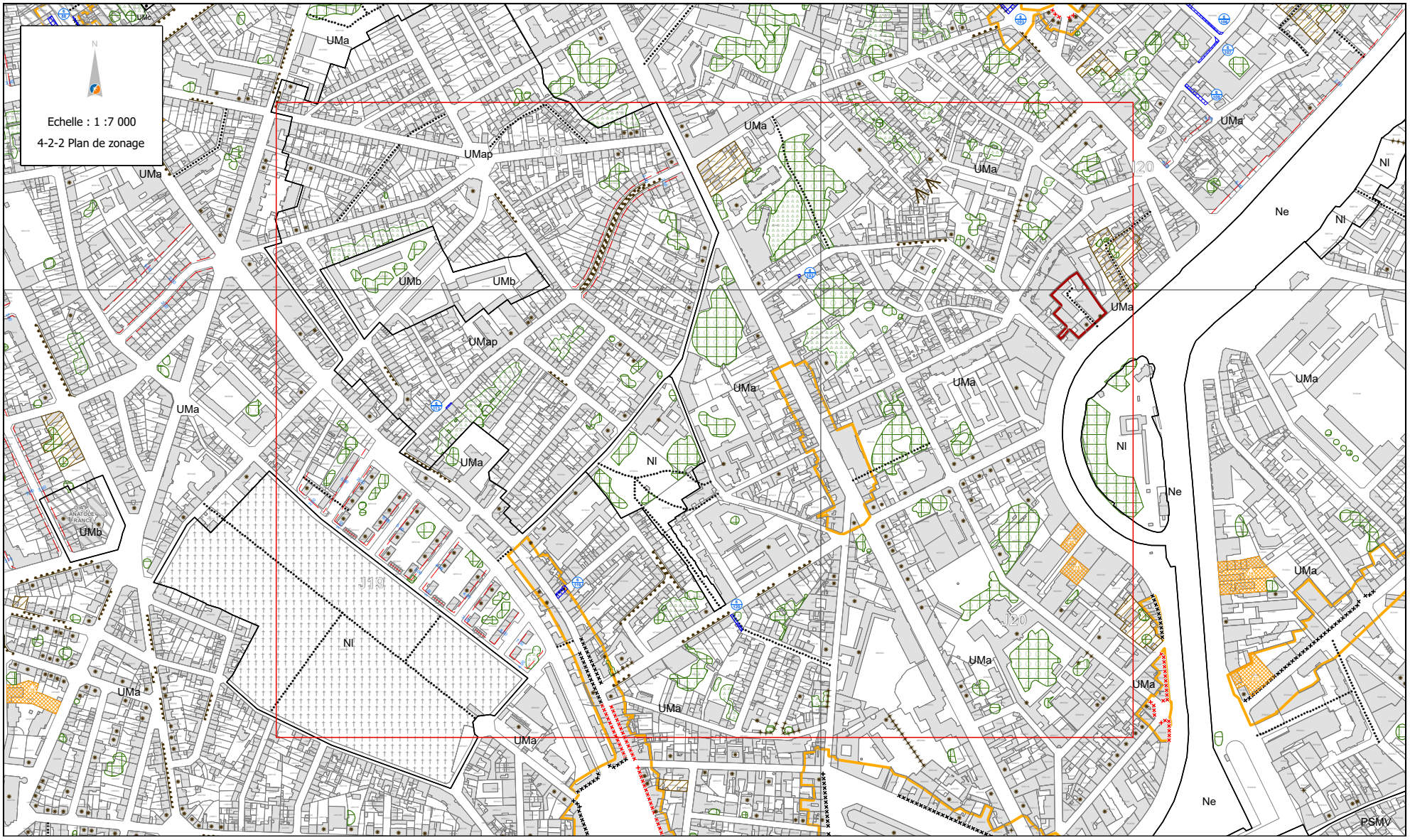
APRES



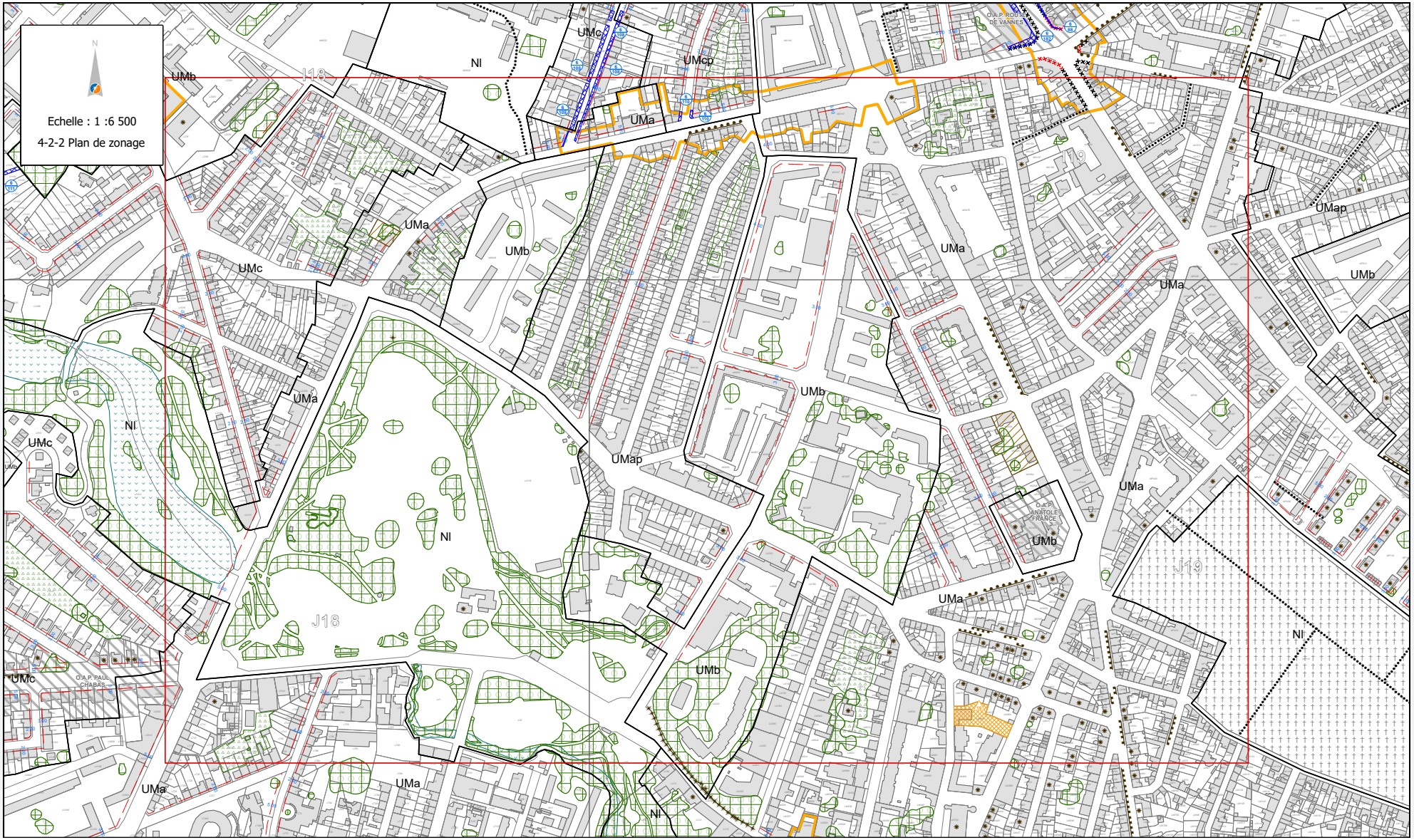
AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
I19
I20
J19
J20
UMap
UMb
UMa
Nl
Ne

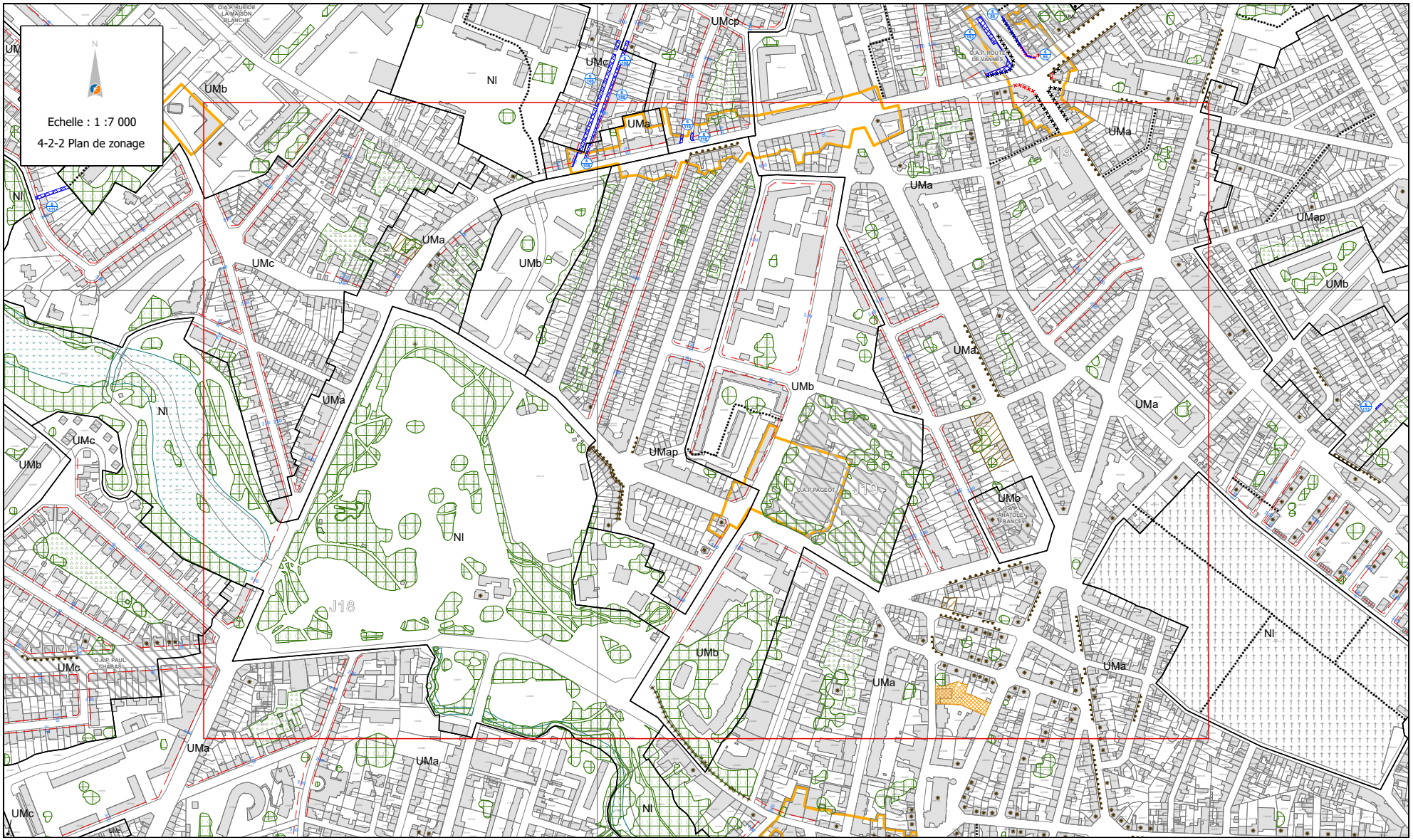
APRÈS



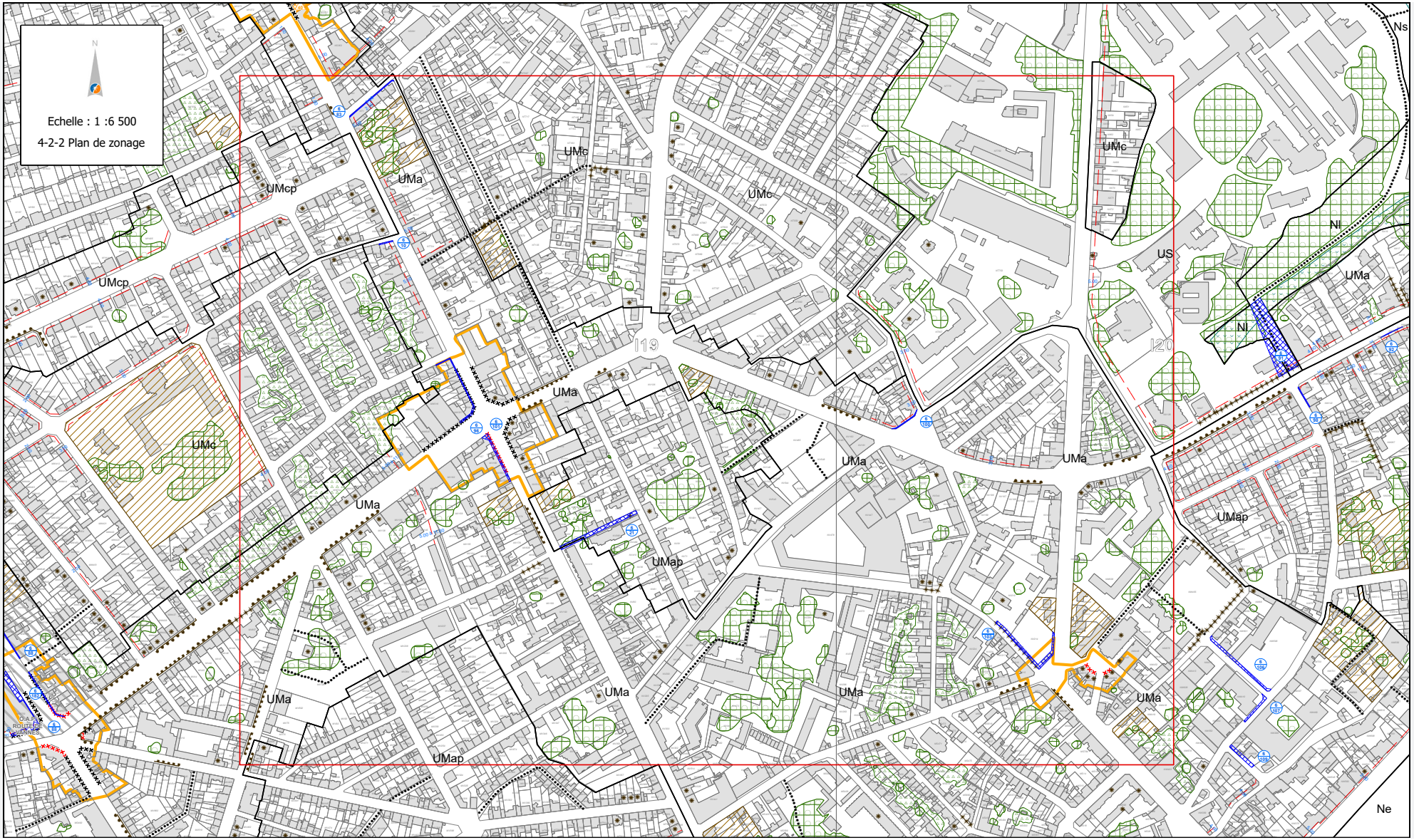
AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
UMcp
Nl
UMa
UMap
J18
J19
O.A.P. ROUTE DE VANNES
O.A.P. ANATOLE FRANCE
O.A.P. PAUL CHABAS

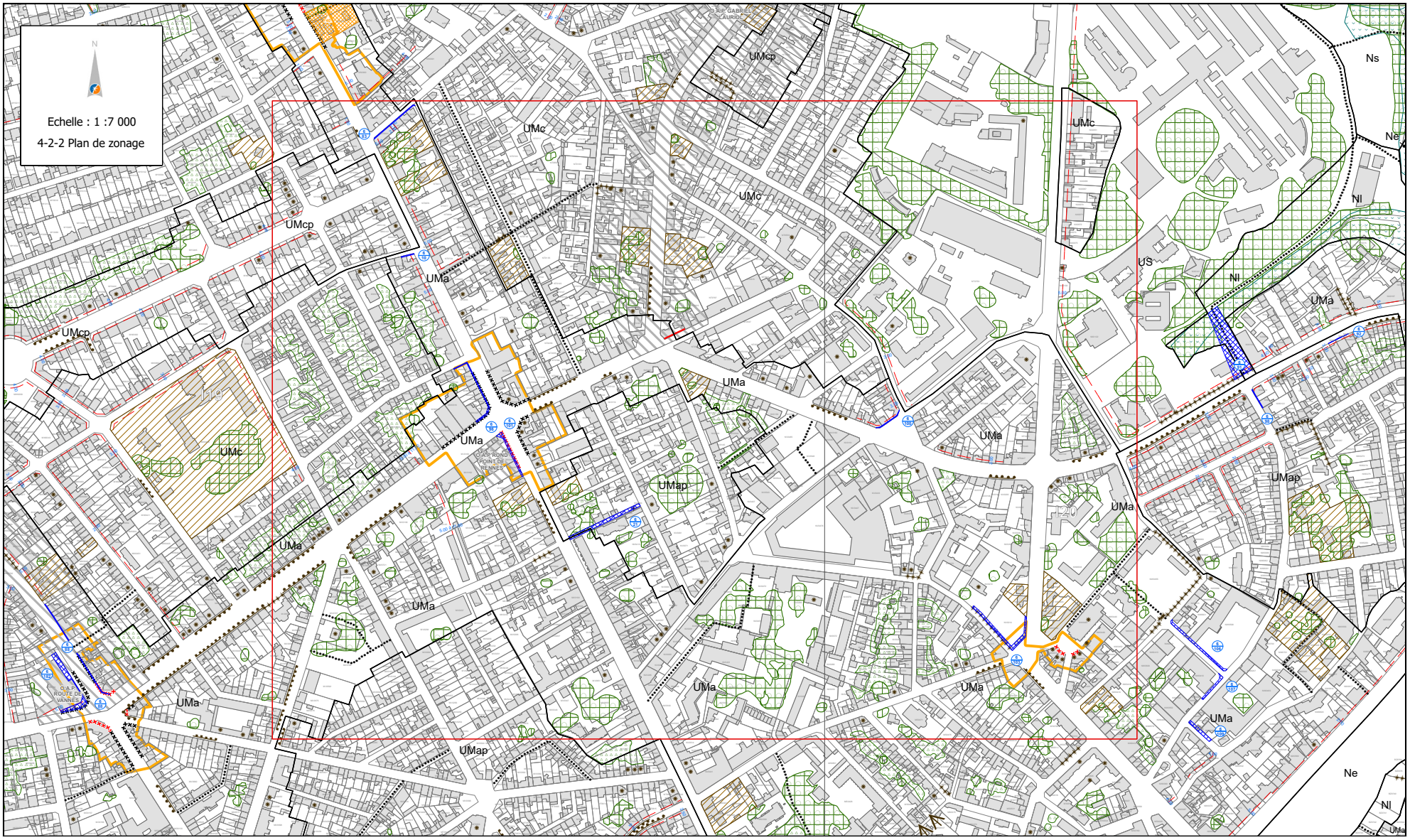
APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
N
UMb
Nl
UMcp
UMc
UMa
UMap
J18
J19
O.A.P. RUE DE LA MAISON BLANCHE
O.A.P. ROUTE DE VANNES
O.A.P. PAGEOT
O.A.P. ANATOLE FRANCE
O.A.P. PAUL CHARBAS

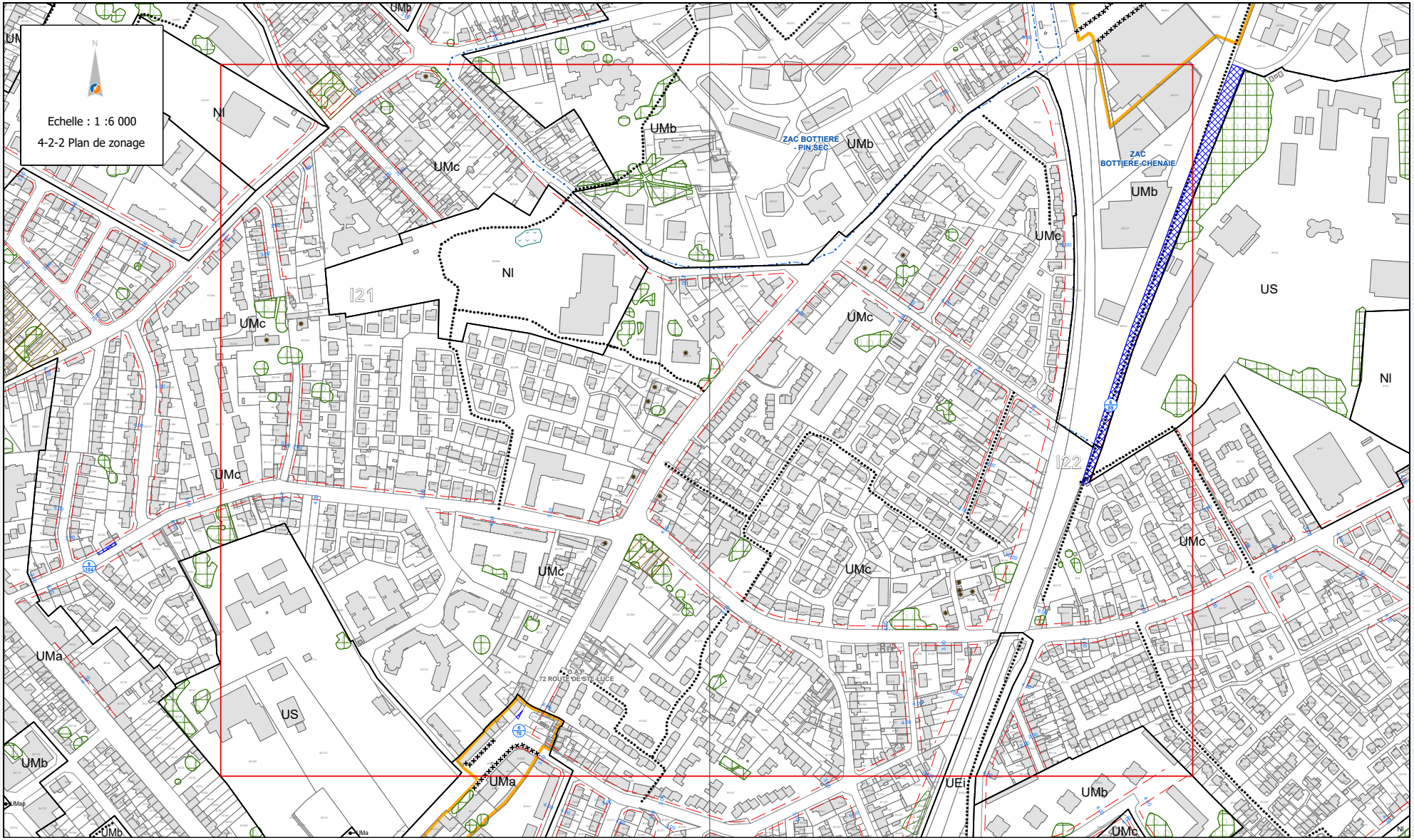
AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMcp
UMa
UMap
Ns
Nl
US
Ne
I19
I20

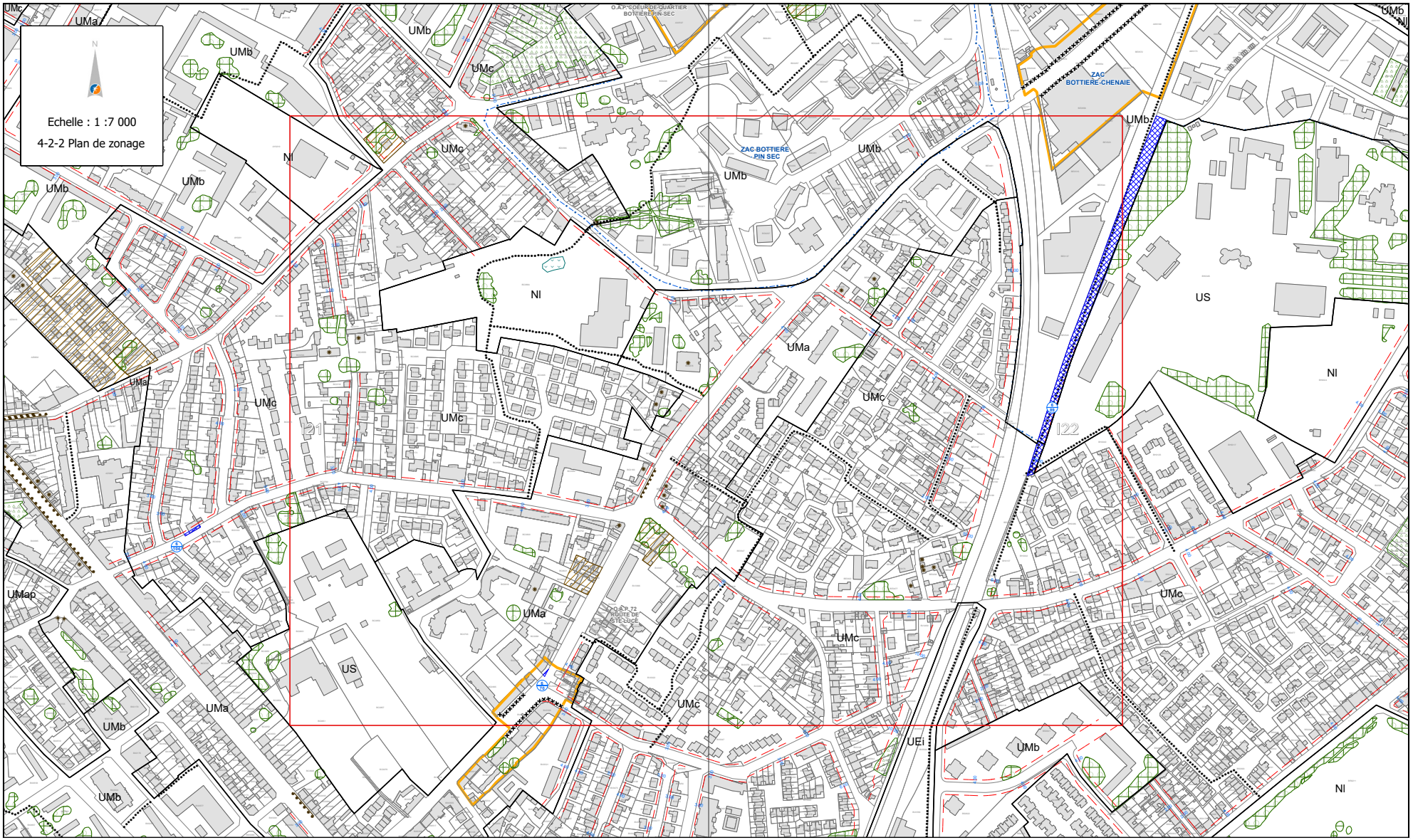
APRÈS



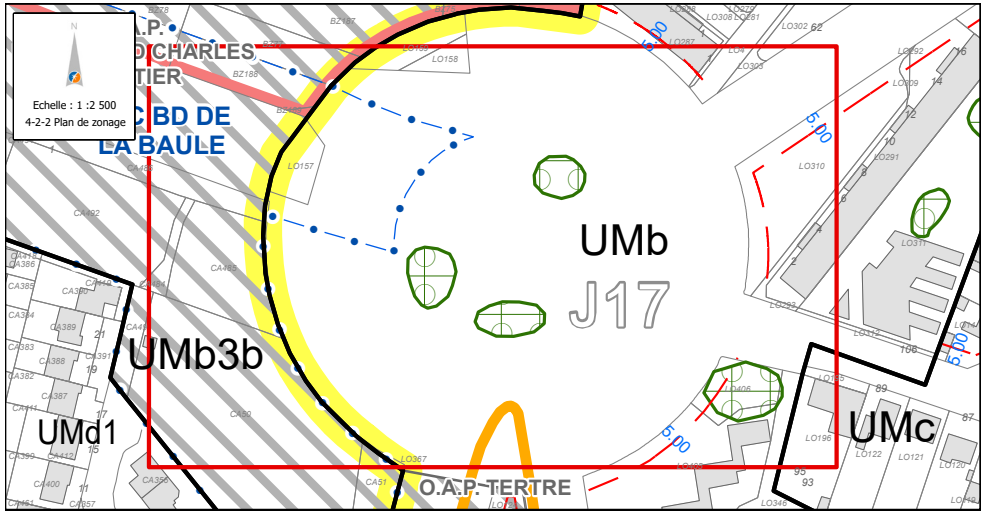
AVANT

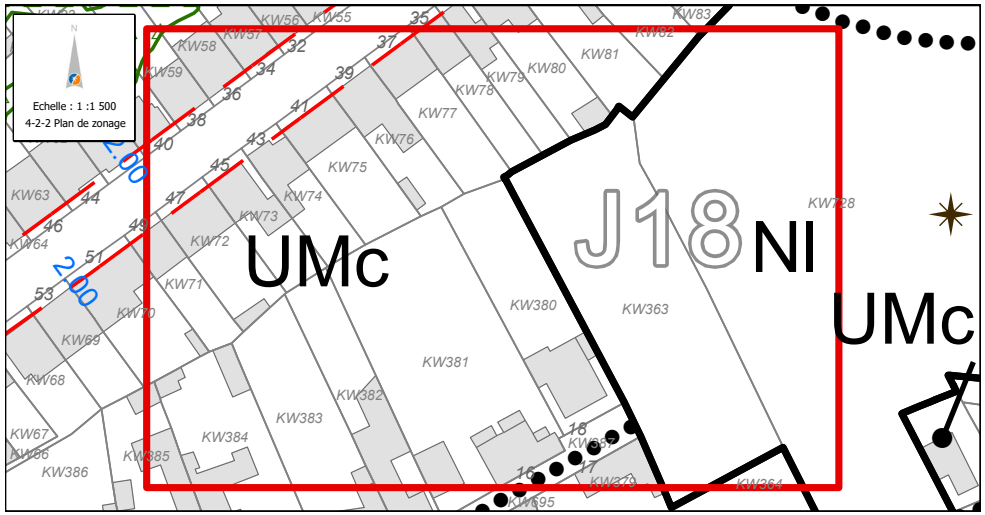

Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
NI
UMc
ZAC BOTTIERE - PIN SEC
ZAC BOTTIERE-CHENAIE
I21
I22
US
UMa
UEi
O.A.P. 72 ROUTE DE STE LUCE

APRÈS

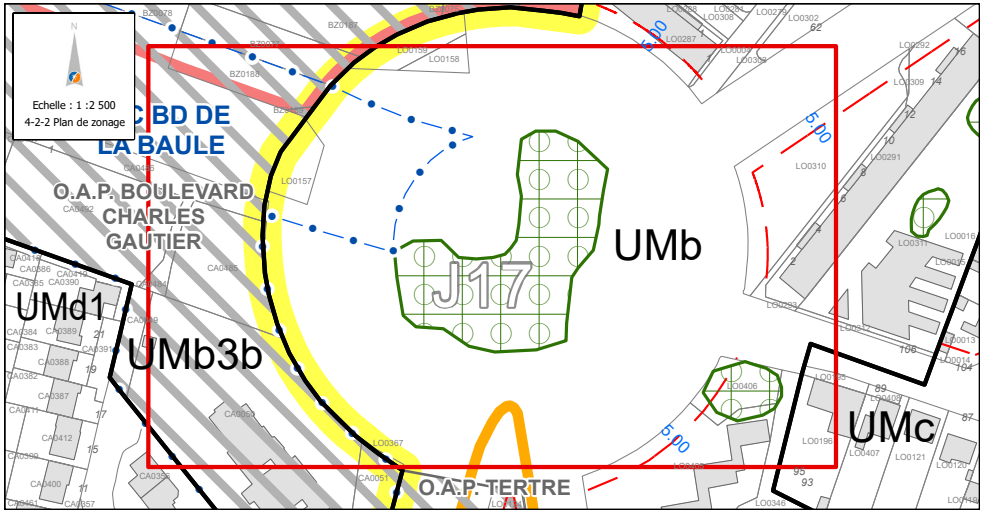

Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CŒUR DE QUARTIER BOTTIERE-PIN-SEC
ZAC BOTTIERE PIN SEC
ZAC BOTTIERE-CHENAIE
RD 137 - 72 ROUTE DE STE-LUCE
UMa
UMb
UMc
UMap
Nl
US
UEi
I21
I22

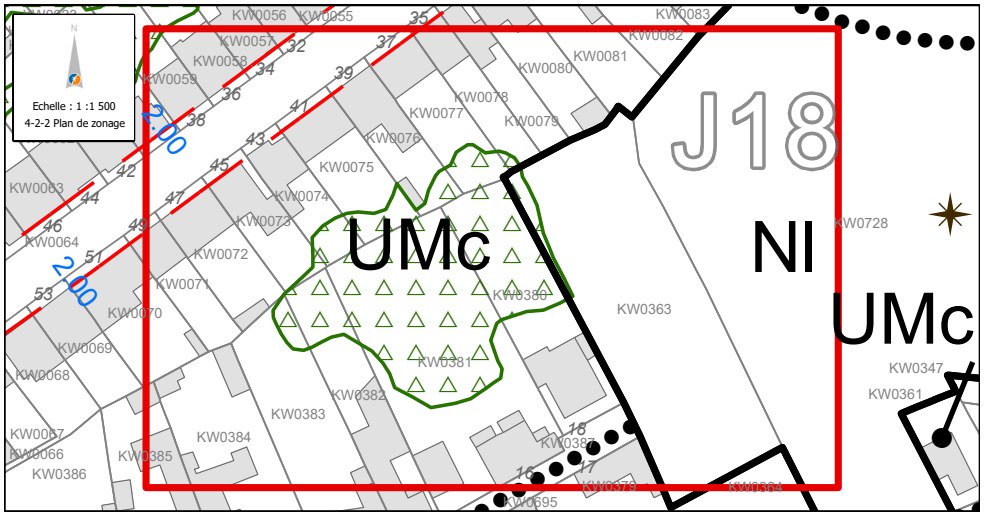
AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
BD DE
LA BAULE
UMb
J17
UMb3b
UMd1
UMc
O.A.P. TERTRE
5.00


Echelle : 1 :1 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
J18
NI
UMc
2.00

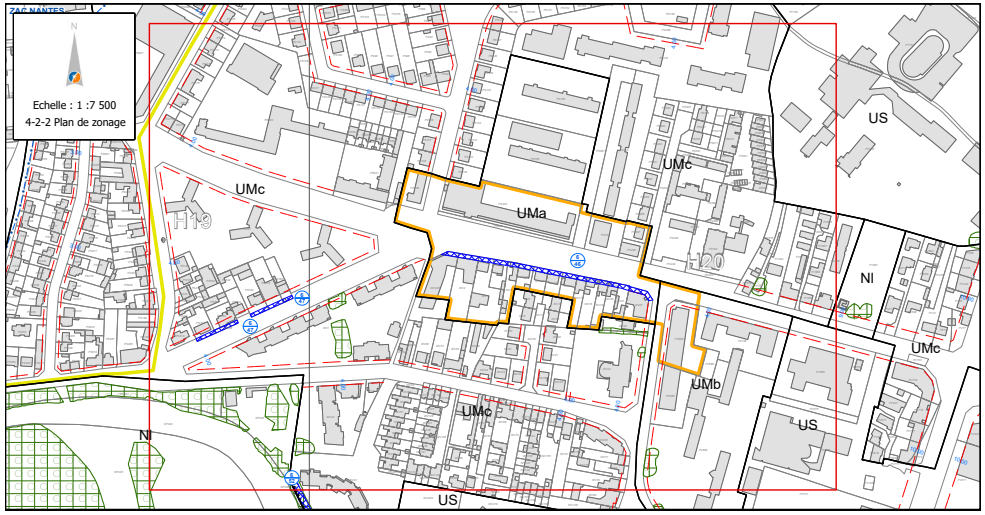
APRÈS

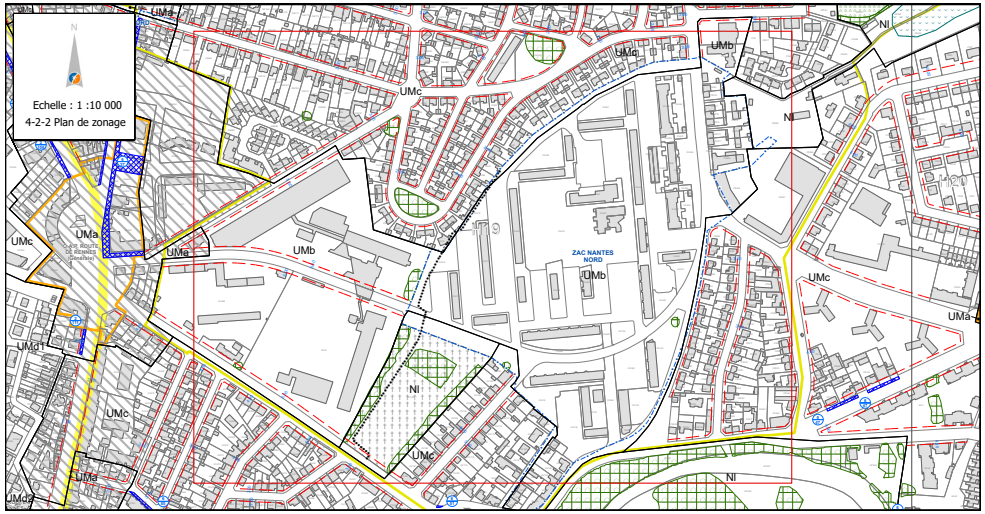

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
BD DE
LA BAULE
O.A.P. BOULEVARD
CHARLES
GAUTIER
UMb
J17
UMd1
UMb3b
UMc
O.A.P. TERTRE
5.00


Echelle : 1 :1 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
J18
NI
UMc
2.00

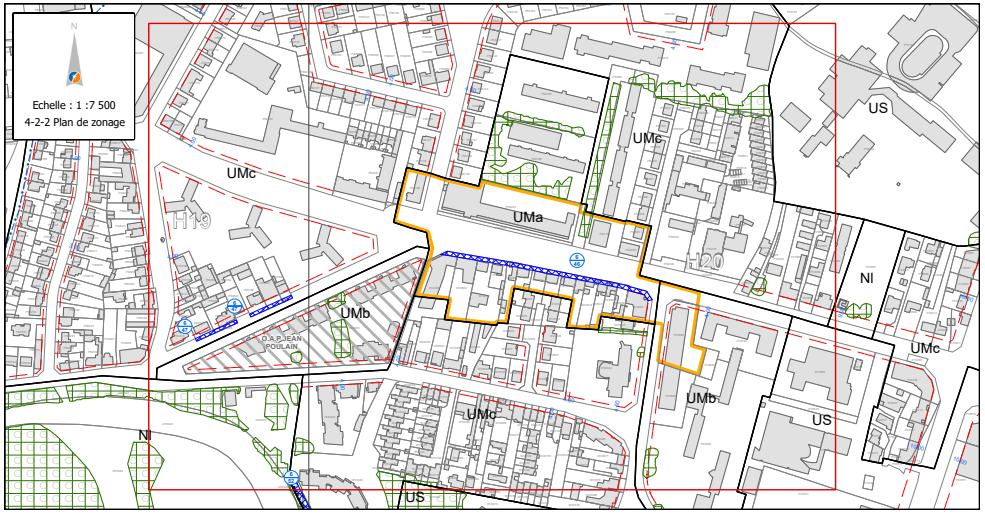
NANTES

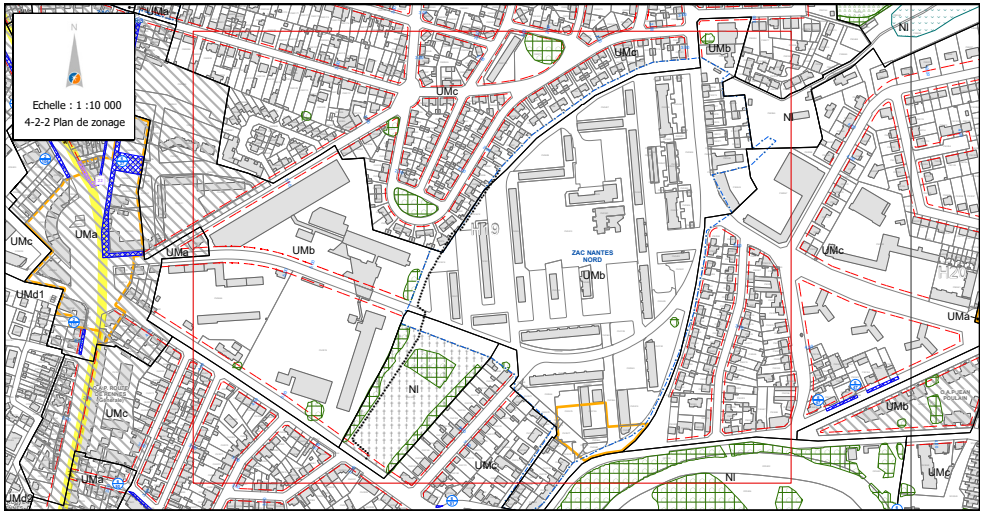
AVANT



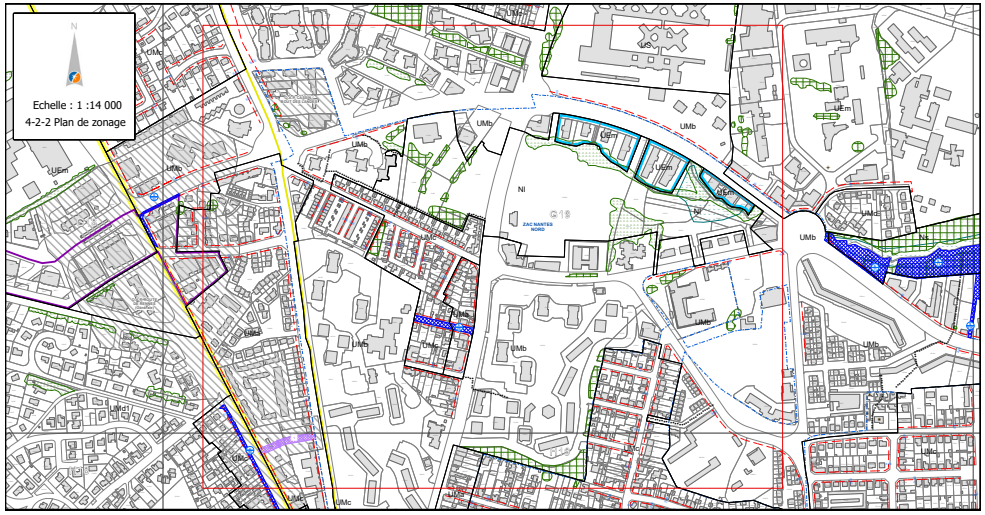


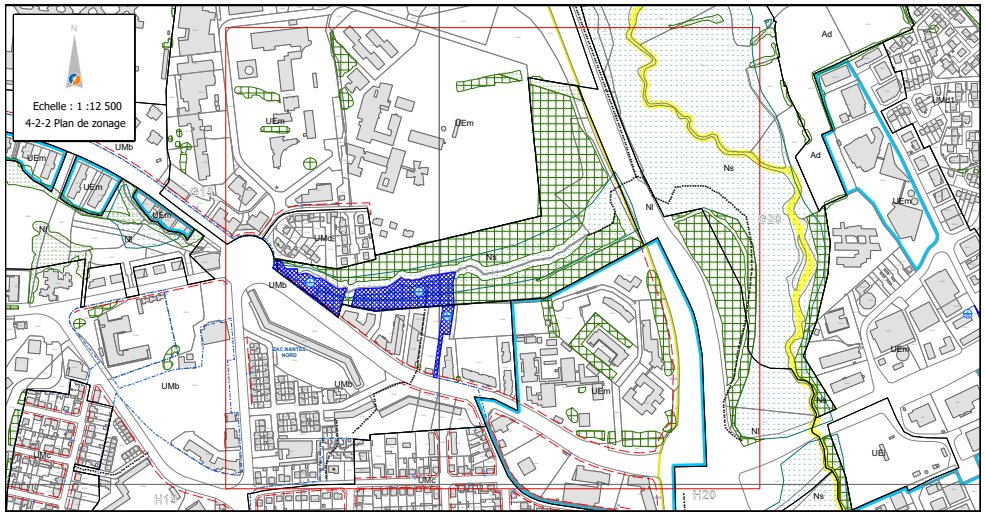
APRÈS



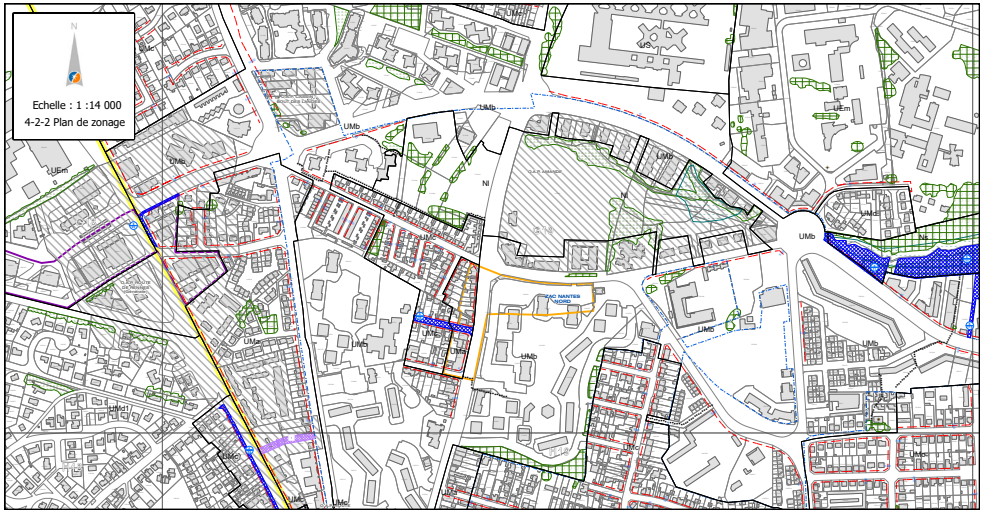


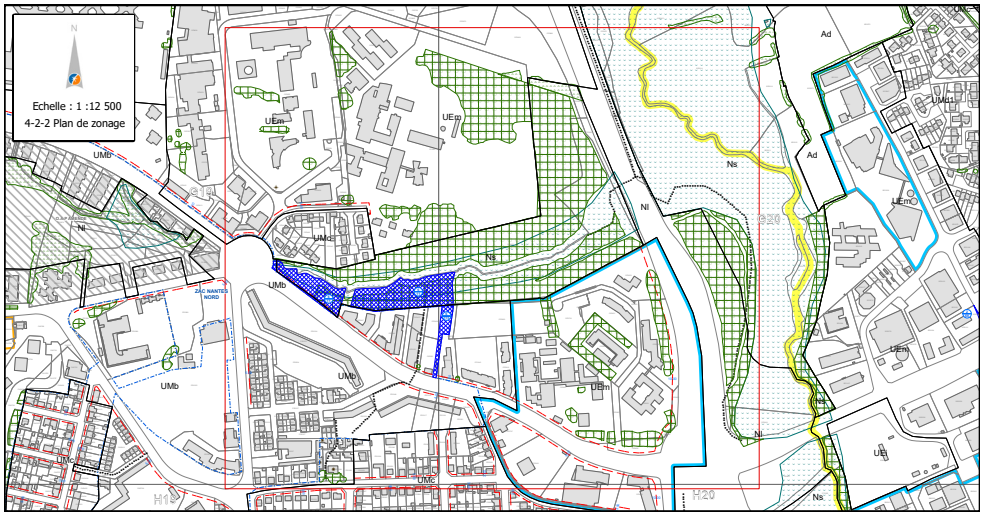
AVANT


Echelle : 1 :14 000
4-2-2 Plan de zonage

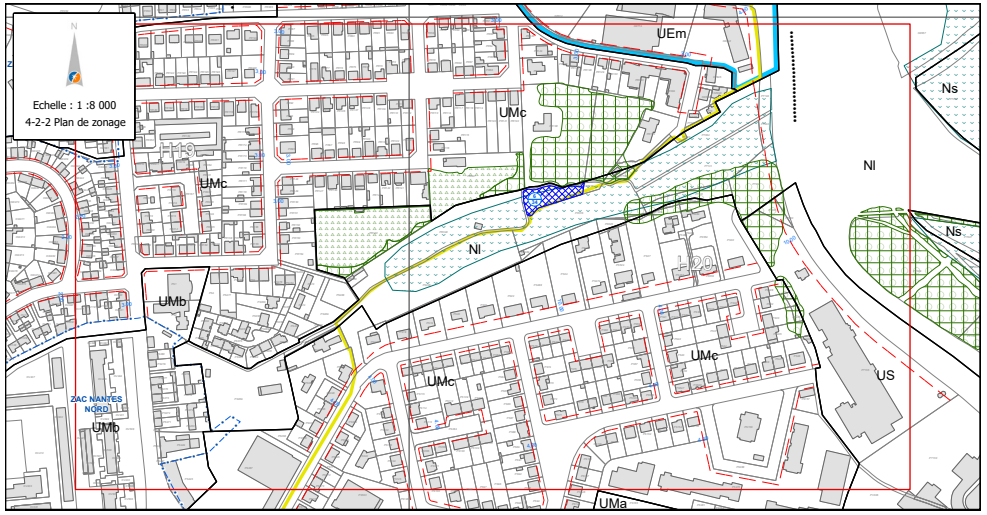

Echelle : 1 :12 500
4-2-2 Plan de zonage

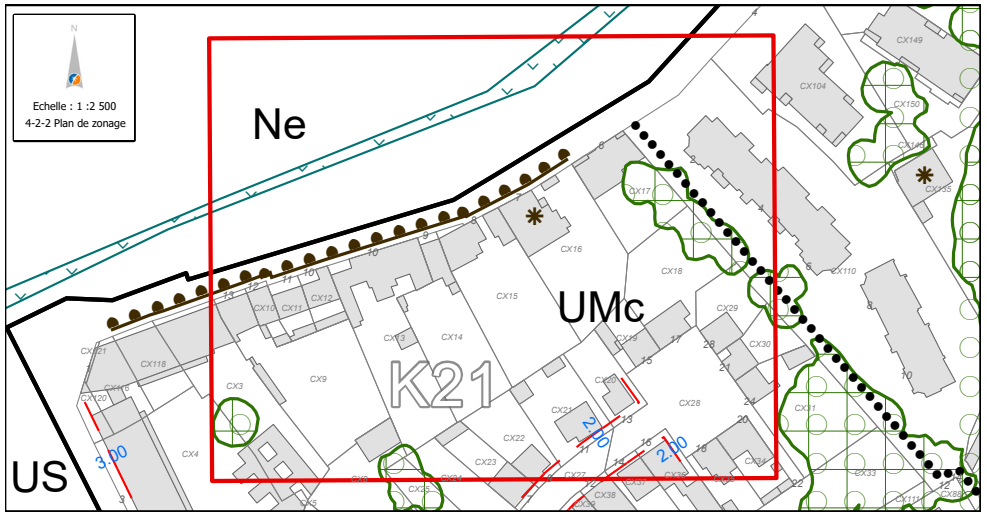
APRÈS


Echelle : 1 :14 000
4-2-2 Plan de zonage

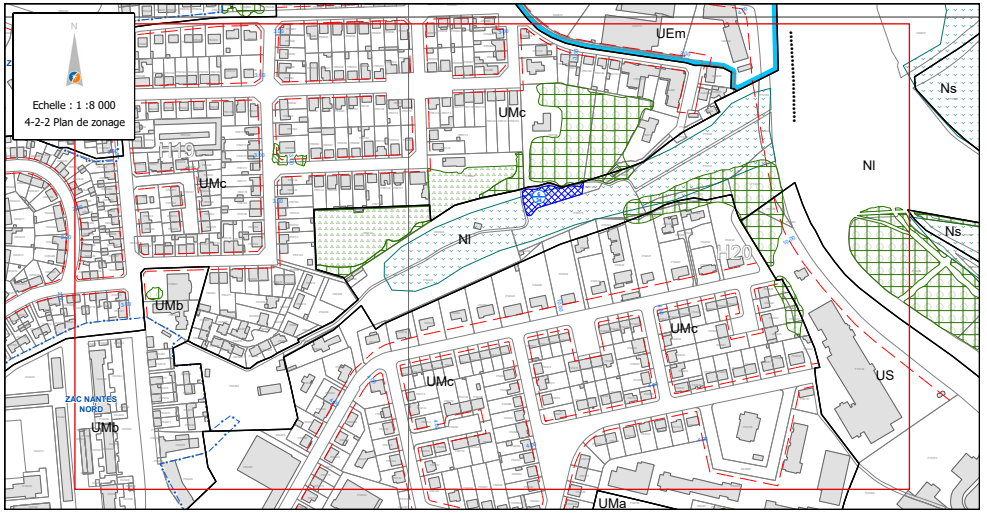

Echelle : 1 :12 500
4-2-2 Plan de zonage

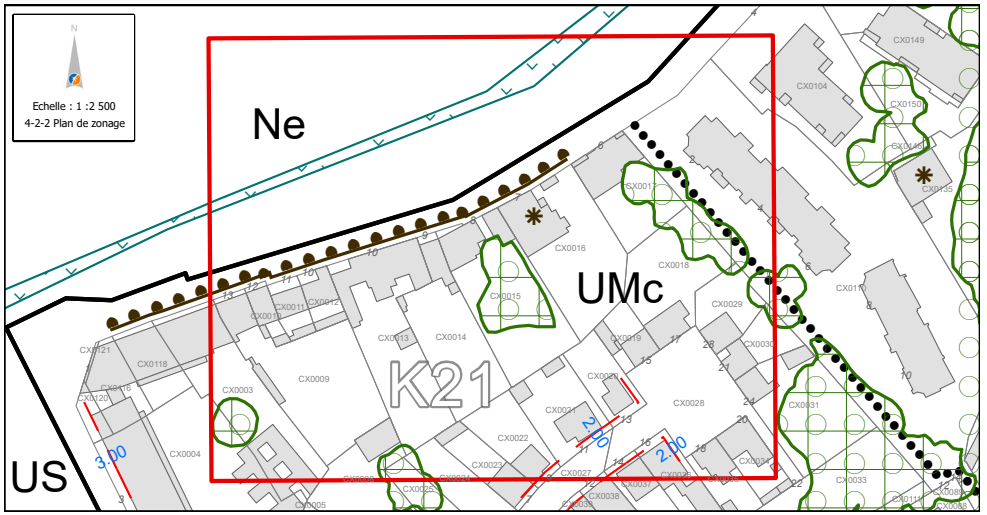
AVANT


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Ns
UMc
Nl
UMb
ZAC NANTES NORD
US
UMa

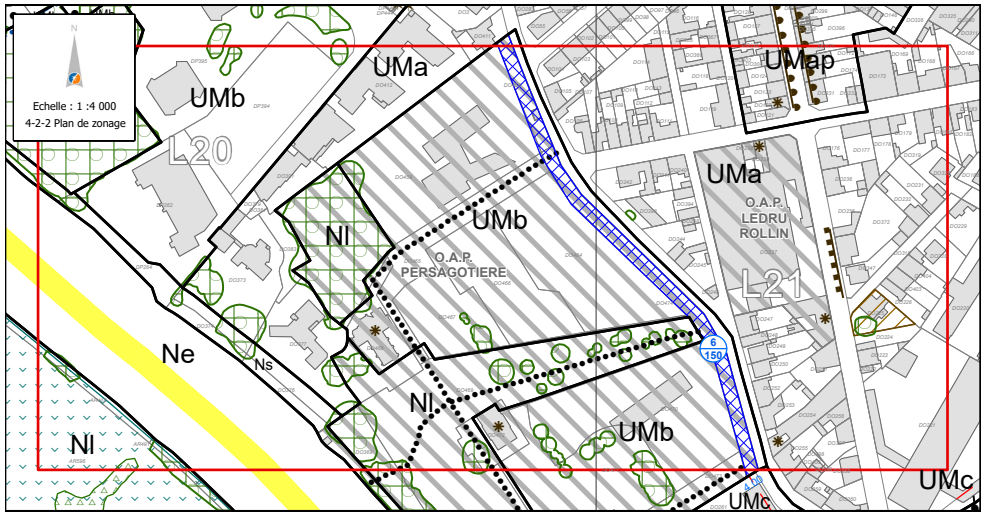

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
Ne
UMc
K21
US
3.00
2.00

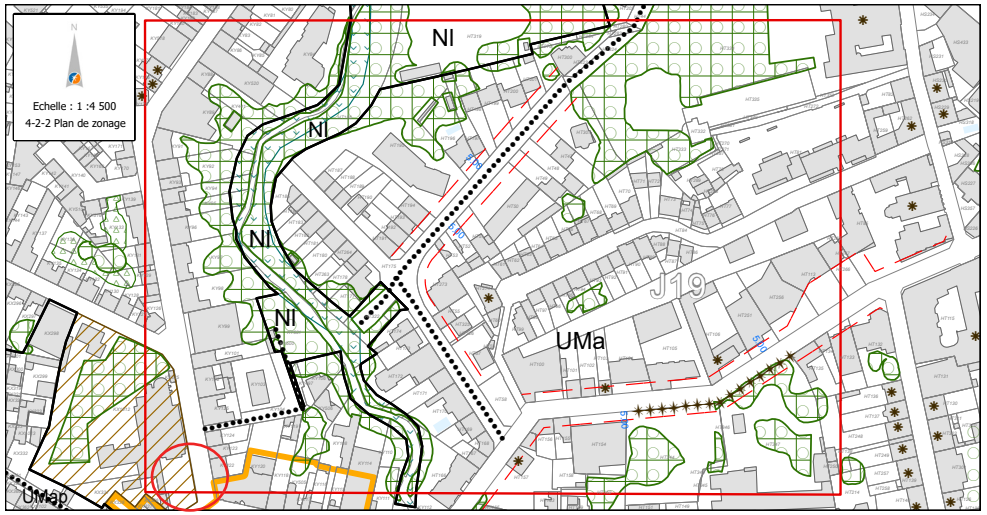
APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Ns
UMc
Nl
UMb
ZAC NANTES NORD
US
UMa

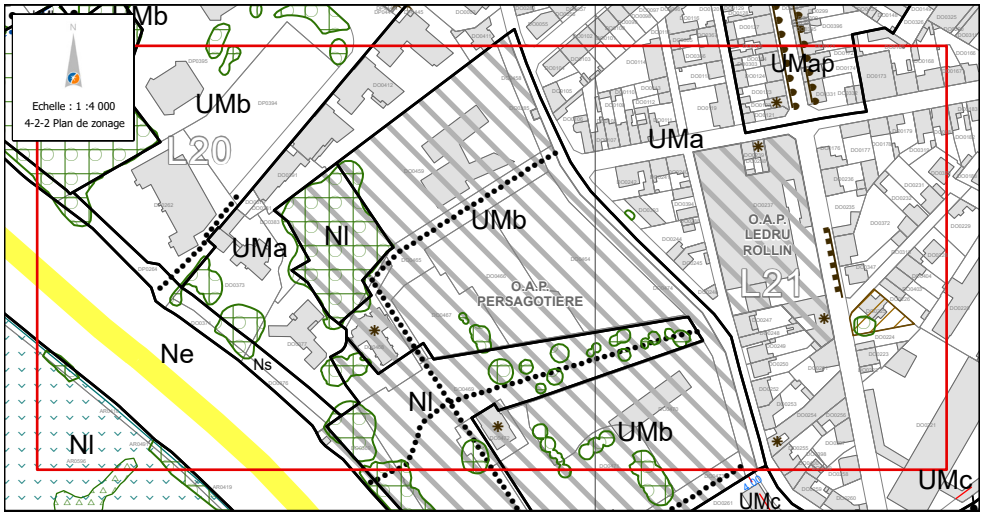

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
Ne
UMc
K21
US
3.00
2.00

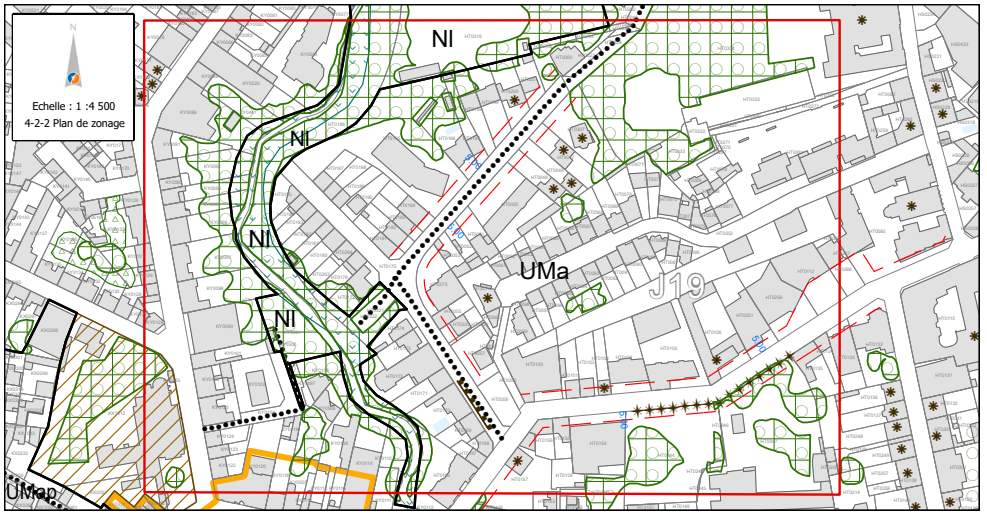
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMb
UMap
L20
L21
NI
Ne
Ns
O.A.P. PERSAGOTIERE
O.A.P. LEDRU ROLLIN
UMc

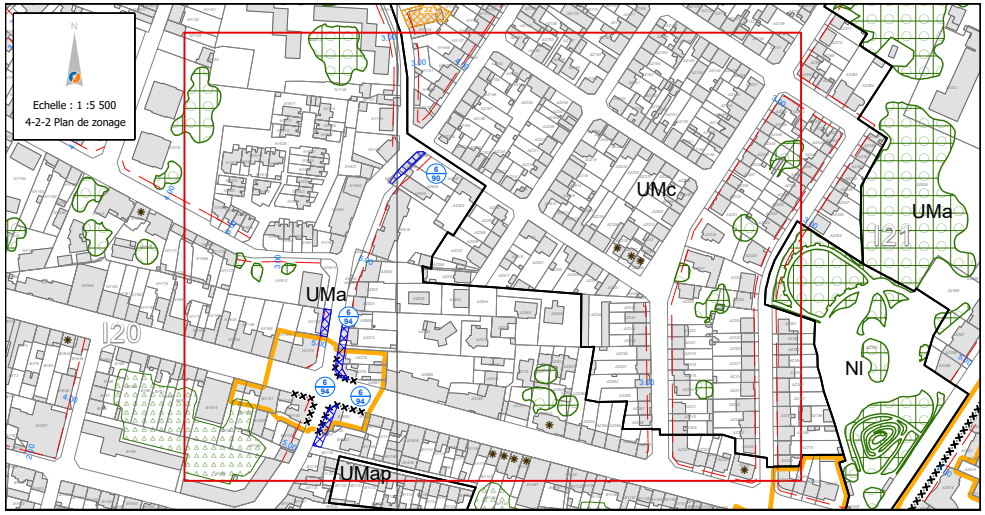

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
NI
UMa
J19
UMap

APRÈS

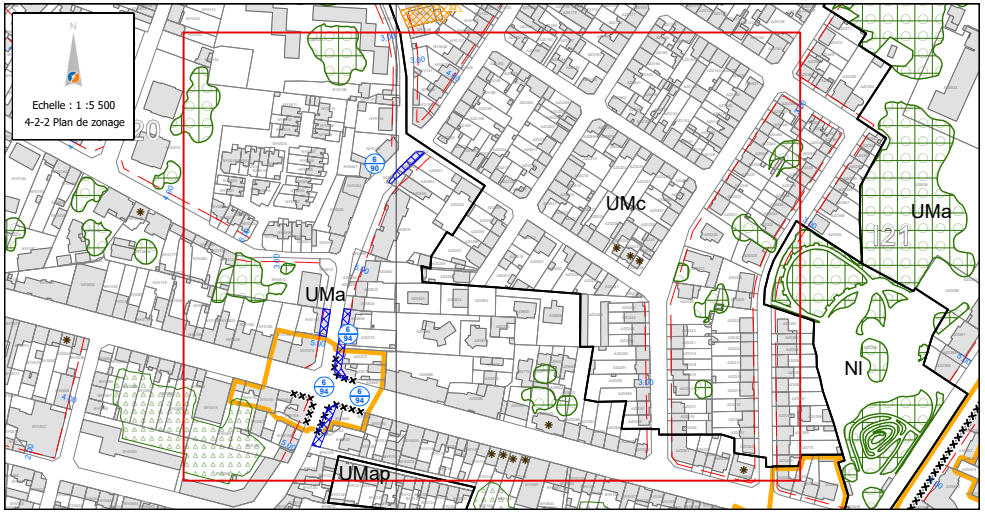

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMap
UMa
L20
L21
NI
Ne
Ns
O.A.P. PERSAGOTIERE
O.A.P. LEDRU ROLLIN
UMc


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
NI
UMa
J19
UMap

AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMa
UMa
I20
I21
Nl
UMap

APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMa
UMa
I20
I21
Nl
UMap

10

MARGES DE RECUL

1. MODIFICATIONS LIÉES AUX MARGES DE RECUL ET IMPLANTATIONS OBLIGATOIRES

En cohérence avec les orientations du PADD qui sont « organiser la métropole rapprochée » et « Privilégier le développement urbain dans les centralités » le PLUm instaure un outil graphique qui précise ou se substitue à la règle de zonage, afin de prendre un compte de manière très fine, des particularités locales et de participer à la mise en oeuvre, à la parcelle, des intentions d'évolutions du secteur concerné.

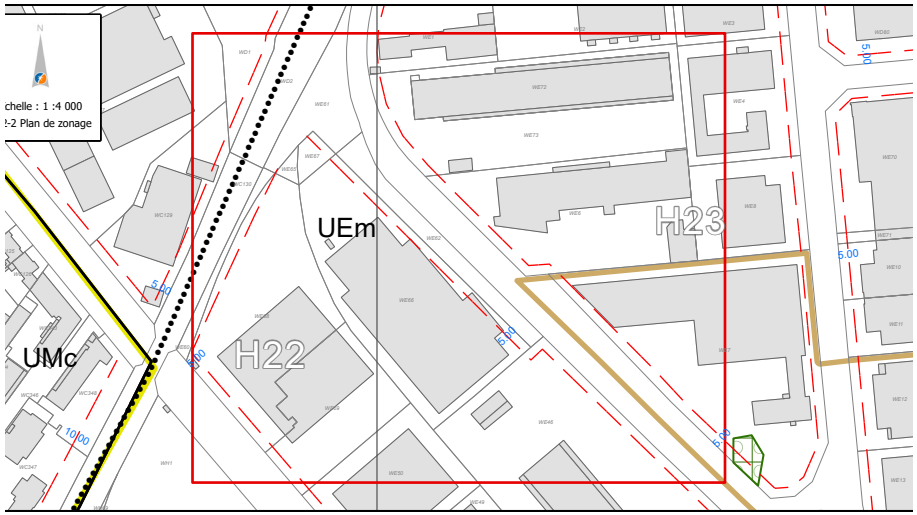
Ces deux outils sont les lignes de recul et les lignes d'implantation obligatoire.
La ligne d'implantation obligatoire est la ligne d'implantation obligatoire des constructions sur les parcelels concernées. La ligne de recul fixe quant à elle la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprises publiques.

Il est proposé de :

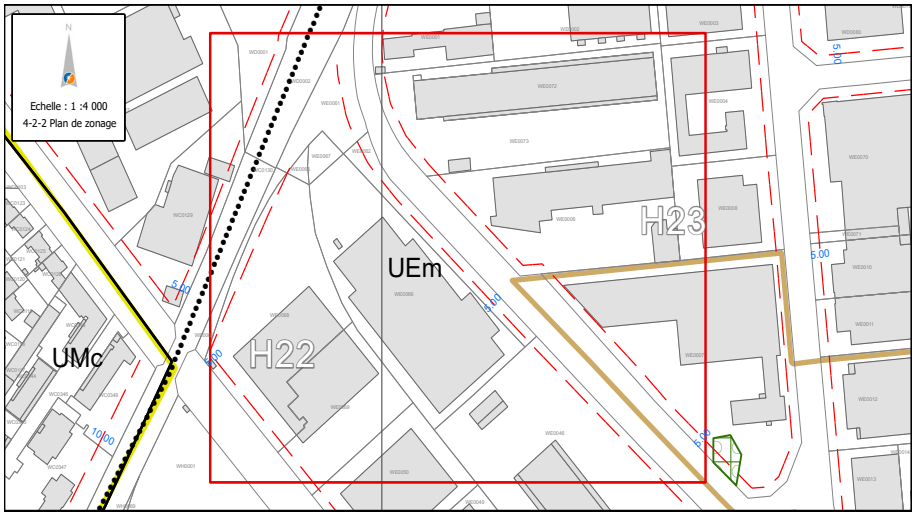
- **supprimer la marge de recul de la parcelle cadastrée HX229,** rue Arégnaudeau, car elle se superpose avec un périmètre patrimonial
- **supprimer le recul situé sur la parcelle NX1,** boulevard Michelet, le bâtiment de la Morrhonnière étant protégé au patrimoine.
- **supprimer le recul situé sur les parcelles LZ24, LZ23**, rue des Primevères, afin de permettre l'implantation d'une crèche tout en protégeant les arbres, situés en fond de parcelles.
- **modifier la marge de recul des parcelles cadastrées WE0066 et WE0067,** rue des Pays Bas, afin de mettre en cohérence la marge de recul avec le reste de la rue

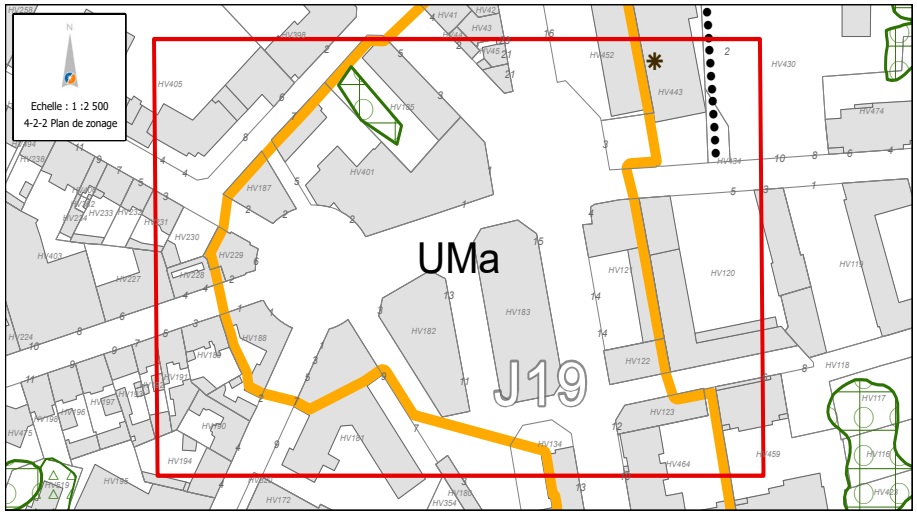
Par ailleurs, il est proposé :
-d'**ajouter une ligne d'implantation obligatoire** sur la parcelle HV401, rue Catinat., dans le prolongement de la rue de Belleville. L'objectif est de présever la perspective vers la place Beaumanoir et de maintenir un espace suffisant pour le trottoir (minimum 1m80).

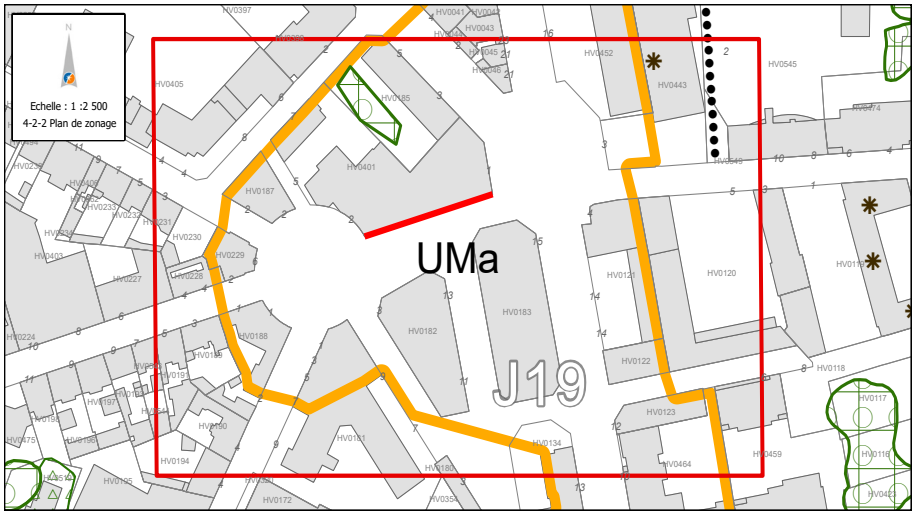
AVANT


UEm
H23
UMc
H22
5.00
10.00

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
H23
UMc
H22
5.00
10.00


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
J19

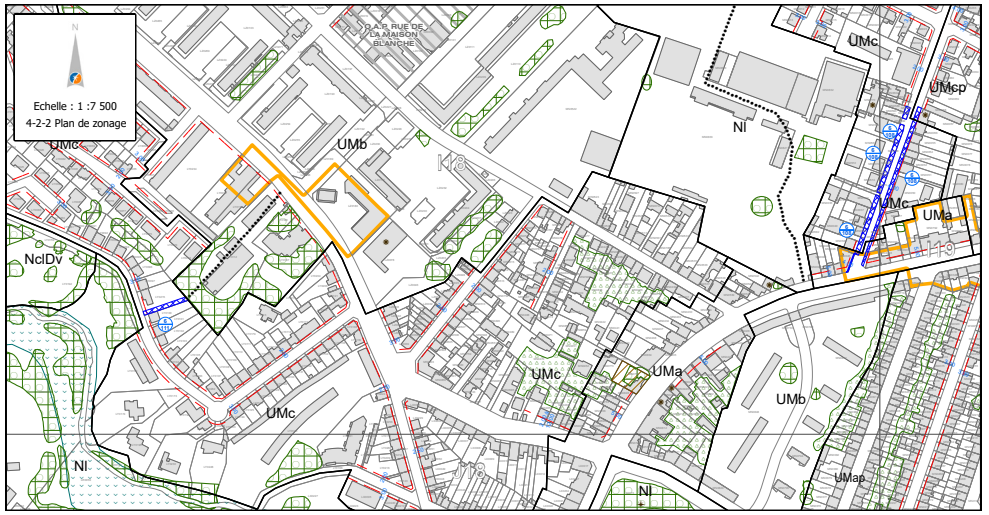

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
J19

NANTES

AVANT



APRÈS



11

PATRIMOINE

1. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE

Modifications et ajouts de prescriptions liées à la préservation du patrimoine

Un des axes fondateurs du PADD du PLUm est le renforcement des qualités de la ville pour favoriser dans toutes les communes de la métropole, un développement harmonieux et durable et plus particulièrement « Renforcer les identités paysagères de la métropole » et « Mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti ».
Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la poursuite de la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines dans des secteurs en renouvellement urbain. Grâce à ces protections, la ville préserve un cadre paysager et urbain de qualité.

Ces propositions renforcent des dispositifs déjà existants ou instaurent de nouvelles protections, permettant la préservation de bâtiments existants ou du petit patrimoine.

Un travail particulier a été mené lors de cette modification. Pour mener à bien les recherches et approfondir la connaissance, ont été privilégiés les ensembles urbains cohérents, structurant l'espace urbain sur les secteurs suivants :
- Les bâtiments d'intérêt des anciens faubourgs des quartiers Madeleine Champs de Mars, Dalby et Nantes Sud.
- L'ensemble des bâtiments dessiné par les architectes de la famille Devorsines
- Les bâtiments scolaires de la ville de Nantes
- Les secteurs Doulon et Route de Sainte Luce
- Les bâtiments d'intérêt dans les tissus mixtes des quartiers Dervallières Zola,Hauts-Pavés Saint Felix, Breil Barberie et Nantes Nord.

Pour le reste, l'ajout de nouveaux éléments à préserver au patrimoine dépend de demandes des habitants ou du travail des services métropolitains de l'urbanisme.

Chaque cas est évalué par le service compétent sur quatre grands types de critères : intérêt historique, qualité architecturale, qualité paysagère, intérêt mémoriel ou symbolique.
Pour rappel, l'ajout de certaines protections patrimoniales sont décrites dans les fiches "projet urbain" ou "modifications groupées" lorsque que les secteurs ont fait l'objet d'autres modifications du PLUm (zonage, hauteurs etc...).Autre rappel, les différents outils de protections du patrimoine sont définis au règlement du PLUm, dans le chapitre" B.2.1 Outils graphiques de protection du patrimoine bâti".

Secteur Madeleine - Champ de Mars




Préservation du faubourg, des venelles et des bâtiments d'intérêt du quartier

Secteur Lauriol




Préservation des édifices de qualité architecturale qui qualifient le boulevard

Secteur Dalby




Préservation des bâtiments de qualité architecturale afin de préserver le caractère faubourg du boulevard

1. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-1-1 / 4-2-2 | PLANCHES : EXTRAITS GRAPHIQUES

	PROTECTIONS PATRIMONIALES	PROTECTIONS PATRIMONIALES
	>Ajout de périmètres patrimoniaux au 2 et 4 rue Yves Marie, afin de protéger les deux propriétés au 30 et 32 rue de Carcouet, afin de protéger l'intérêt paysager et atypique des deux parcelles au 7 rue Fédureau afin de protéger cet ensemble patrimonial rue Paul Deltombe afin de protéger l'ensemble patrimonial de la parcelle BZ249 au 14 rue des Rochettes, afin de protéger l'ensemble de la caserne Rivière au 29 rue Albert Calmette, afin de protéger l'intérêt architectural de l'ensemble au 15 - 17- 19 rue Fromenteaux, afin de protéger l'intérêt architectural de l'ensemble, ainsi que le mur de cloture en pierre et le jardin arboré. au 41 route de Clisson, afin de protéger le bati et le jardin de la propriété au 24 rue des Giraudais, afin de protéger cet édifice et cette emprise foncière pivot du secteur patrimonial du village de Sèvre au 16 rue Mauvoisins, afin de protéger l'intérêt architectural et paysager du site chemin du bas , afin de protéger la ferme > Ajout de séquences urbaines de type 1 du 1 au 11 boulevard Clovis Constand du 2 au 4 place Faillères du 27 au 33 rue Louis Lumière afin de protéger ces maisons jumelées du 3 au 5 rue Emile Boissier, afin de protéger ces deux maisons mitoyennes du 30 au 32 rue Georges Sand afin de protéger l'intérêt architectural des deux maisons du 2 au 4 rue Branly, afin de protéger l'intérêt architectural des deux maisons du 33b, 35 et 37 rue Alexandre Dumas, afin de protéger la composition d'ensemble	du 18 au 20 rue des Rochettes, afin de protéger la caserne Richemont du 18 au 22 rue de la Mitrie, afin de protéger la caserne Richemont du 29 au 33 rue de la Gourmette, afin de protéger l'intérêt architectural de cet ensemble de trois maisons formant un seule et même composition de façade du 42 au 46 rue du Transvaal, afin de protéger l'intérêt architectural de cet ensemble de maisons du 46 au 48 route de Clisson, afin de protéger ces deux maisons de ville, pour leurs composition et leurs matériaux. du 14 au 16 rue Georges Le Mevel, afin de protéger les façades de ces maisons, déjà présentes au cadastre napoléonien. > Ajout de séquences urbaines de type 2 du 4 au 8 rue Francis Garnier

L'ensemble de ces évolutions est visible sur le règlement graphique - Plan de zonage pièce 4.2.2

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-1-1 / 4-2-2

PLANCHES : EXTRAITS GRAPHIQUES

AJUSTEMENTS

> Ajout de patrimoines bâtis
au 17 rue Paul Bellamy, afin de protéger l'atelier d'un intérêt historique et patrimonial
au 31 boulevard Michelet , afin de protéger cette ancienne aumonerie
au 73 boulevard Michelet, afin de protéger les bâtiments du lycée Loquidy
au 20, 22, 24, 25 et 26 rue Emile Boissier, afin de protéger l'ensemble de ces villas.
au 23 et 25 rue Louis Lumière, afin de protéger la qualité architecturale de ces deux maisons
au 29 boulevard Albert Thomas, afin de protéger cette maison typique basque
au 1 rue Edison, afin de protéger l'intérêt patrimonial de cette maison
au 14 avenue Jules Védrines, afin de protéger cet exemple singulier de maisons de style néorégionaliste
au 113 rue Gaston Turpin, afin de protéger la qualité architecturale de cet immeuble de rapport
au 5 rue de la Gourmette, sur une maison d'intérêt patrimonial
au 8 et 10 rue Duployé , sur deux maisons jumelles d'intérêt patrimonial
chemin de la Pature, sur le bâtiment ferroviaire

> Ajustement de zonage UMcp
Le zonage UMcp est élargi au 57 et 59 rue de la Gourmette.

Ajouts de patrimoines bâtis sur les écoles :
- Ecole de la rue des réformes
- Ecole Alphone Braud, rue Gutemberg
- Ecole André Lermite, rue Evariste Luminais
- Ecole Françoise Dallet, boulevard des poilus
- Ecole Stalingrad, rue Stalingrad
- Ecole Léon Say, rue Léon Say

L'ensemble de ces évolutions est visible sur le règlement graphique - Plan de zonage pièce 4.2.2

12

MIXITE SOCIALE

MODIFICATION LIEE AU PLAN DE MIXITE SOCIALE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) :4-2-4

PLANCHE/PAGE :PLAN DE RENFORCEMENT MIXITE SOCIALE NANTES

Les caractéristiques du projet

Afin de relancer la production de logements et de renforcer la mixité sociale, il est proposé de faire évoluer les seuils ENL présent sur le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, de la manière suivante. Les évolutions permettent d'imposer plus de logements sociaux par opération et d'y inclure du logement abordable.

Zone bleu clair

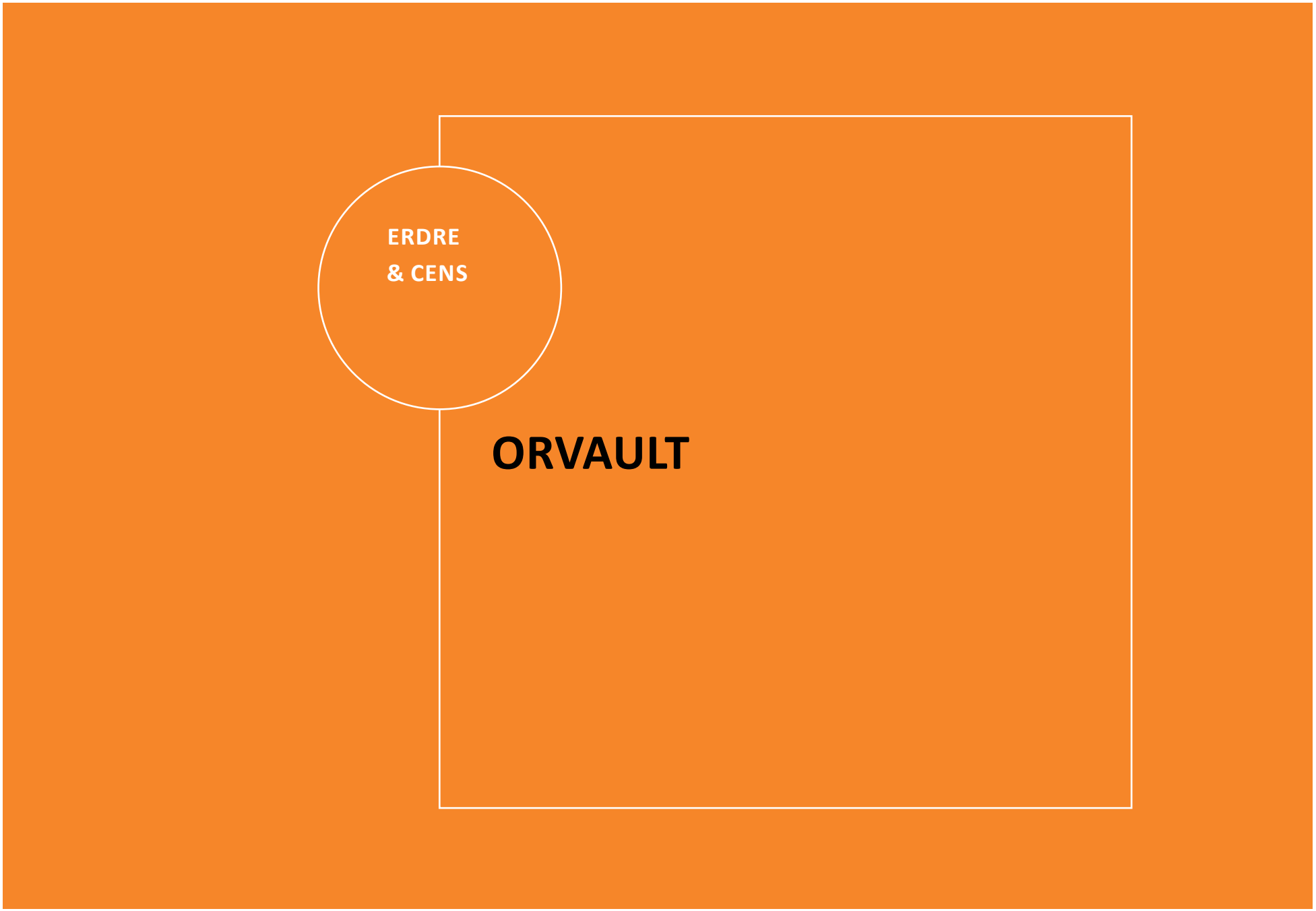
700 à 900 m²	25 % de logement locatif social ou abordable
900 à 1500 m²	25 % de logement locatif social
1500 m² à 2500 m²	35 % de logement locatif social
> 2500 m²	35 % de logement locatif social + 5 % de logement locatif social ou de logement abordable

Zone bleu moyen

700 à 900 m²	25 % de logement locatif social ou abordable
900 à 1500 m²	25 % de logement locatif social
1500 m² à 2500 m²	30 % de logement locatif social
> 2500 m²	30 % de logement locatif social + 5 % de logement locatif social ou de logement abordable

Zone bleu foncé

700 à 2500 m²	25 % de logement locatif social
> 2500 m²	25 % de logement locatif social + 10 % de logement locatif social ou de logement abordable


ERDRE
& CENS
ORVAULT

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1 . MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “ALCATEL” 783
2. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, PATRIMOINES BÂTIS, CÔNES DE VUE, ESPACES BOISÉS CLASSÉS, LIAISONS DOUCES ET RECULS GRAPHIQUES SECTEUR “AVENUE FELIX VINCENT” 785
3. AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) SECTEUR “BOURG” 790
4. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET AJUSTEMENT DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE SECTEUR “PECCOT” 793
5. AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) SECTEUR “PETIT CHANTILLY” 797
6. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE SECTEUR “PLAISANCE” 802
7. MODIFICATIONS GROUPÉES : SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “RUE DE LA GARENNE” 806
8. CRÉATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) SECTEUR “LA GARNISON” 808
9. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) SECTEUR “VALLÉE DU CENS” 810
10. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 818
11. AJUSTEMENT D'UN ESPACE PAYSAGE À PROTÉGER - ZONE HUMIDE 827
12. AJOUT DE PROTECTIONS PATRIMONIALES 830
13. ZONES BLANCHES - PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE 831

1 . MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DU PLAN DES HAUTEURS ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE



ALCATEL

Les caractéristiques du site

En accroche directe avec les secteurs pavillonnaires de la partie est du bourg d'Orvault et à proximité du centre-ville, le site Le Mail-Alcatel, d'une surface totale d'environ 18 hectares, est constitué de deux entités économiques importantes : l'ancien site d'Alcatel et la zone d'activités du Mail. Il s'inscrit dans un contexte paysager fort, entouré majoritairement de terres agricoles et d'espaces boisés, en surplomb de la vallée du Cens.

Le site « Alcatel » est désaffecté. Il comprend au nord un bâtiment, un parking et un complexe sportif communal (terrains, gymnase, vestiaires, locaux techniques) anciennement à destination des salariés du site.

La ZAC du Mail, opération d'aménagement d'initiative privée, est un ensemble immobilier à vocation tertiaire intégrant voiries, stationnements, immeubles de bureaux et espaces verts. Certains éléments de cette opération ne sont pas réalisés à ce jour.

Les objectifs d'aménagement

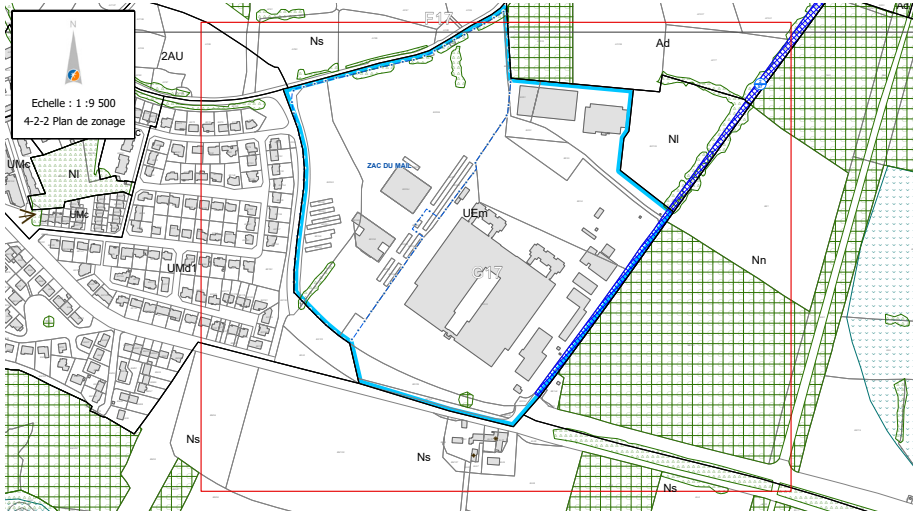
Dans le cadre des réflexions sur le devenir du site, il a été validé de nouvelles orientations de développement en lien avec la ZAC du Mail et les enjeux d'entrée de bourg. L'objectif est de renforcer la mixité fonctionnelle du nouveau quartier du Mail en permettant la réalisation de logements et d'activités en lien avec l'économie sociale et solidaire sur le secteur Alcatel, tout en confortant la vocation économique de la ZAC du Mail et en garantissant le maintien des équipements sportifs au nord, équipement d'intérêt collectif nécessaire au bon fonctionnement de la zone d'activités économiques. Ces nouvelles orientations viennent contribuer à l'atteinte des objectifs de production et de renforcement de la mixité sociale fixés par le PLH.

Ainsi, pour répondre à ces nouvelles orientations de développement, il est proposé de :

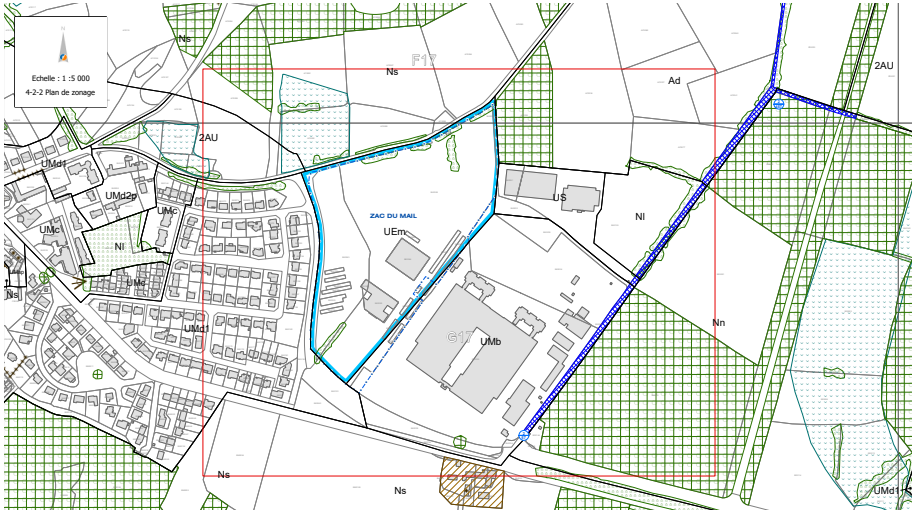
- **modifier le zonage du secteur UEm vers le secteur UMb des parcelles cadastrées BK 34-35-34-124-228-229-233-234 afin de permettre la réalisation de logements ;**
- **modifier le zonage du secteur UEm vers le secteur US des parcelles cadastrées BK 32-51-139 afin de mettre en cohérence l'occupation avec la vocation du site ;**
- **ajouter au plan des hauteurs une hauteur de référence de 18 mètres et une hauteur maximum de 24 mètres pour le secteur basculé en UMb ;**
- **Ajuster le périmètre tertiaire en retirant les parcelles basculées UMb ;**
- **ajuster le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant les seuils de déclenchement suivants pour le secteur basculé UMb :**
  - opération de 300 à 1500 m² de surface de plancher : 35 % de logement locatif social
  - opération >1500 m² de surface de plancher : 35 % de logement locatif social + 10 % logement accession abordable.

ORVAULT

AVANT



APRÈS



2. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, PATRIMOINES BÂTIS, CÔNES DE VUE, ESPACES BOISÉS CLASSÉS, LIAISONS DOUCES ET RECULS GRAPHIQUES



Avenue Félix Vincent

Les caractéristiques du site

L'avenue Félix Vincent est un axe historique important d'Orvault. Reliant l'entrée de ville au quartier du Petit Chantilly le long de la vallée du Cens, elle est bordée d'une typologie variée de constructions illustrant la richesse patrimoniale de la commune (pavillons des années 30 et 50, grandes propriétés) mais également son évolution récente (pavillons, petits collectifs), dans un tissu faubourien doté d'un cadre paysager de qualité. Elle est support d'une intensification urbaine continue qui s'accentue depuis une dizaine d'années.
L'avenue Félix Vincent a été identifiée comme un axe de renouvellement urbain majeur au sein de tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants.

Les objectifs d'aménagement

Une démarche de diagnostic a été engagée sur l'avenue Félix Vincent afin d'identifier les différents atouts de cet axe urbain, récemment réaménagé dans sa partie nord.
L'objectif est de valoriser les éléments du patrimoine tant architectural que paysager, de renforcer la nature en ville, de préserver les vues lointaines et, plus généralement, le cadre de vie de l'entrée de ville.

Justifications des modifications apportées

Les propositions faites sur les protections paysagères et patrimoniales, les emplacements réservés, les reculs graphiques, les cônes de vue, les principes de continuité de modes actifs visent à traduire ces objectifs.
Les outils espaces boisés classés sont mis en place pour protéger le patrimoine végétal ou arboré de qualité. Les cônes de vue permettront de délimiter un champ visuel à protéger pour préserver les perceptions lointaines vers les éléments bâtis ou paysagers remarquables.
Les outils de protections patrimoniales visent à pérenniser le patrimoine participant à l'ambiance urbaine et/ou témoin du bâti historique du quartier.

Ainsi, il est proposé de :

- **ajouter 2 espaces boisés classés 8 rue du Taillis et 19 avenue Félix Vincent** afin de protéger un chêne et des cèdres remarquables ;

- **ajouter un cône de vue**
  - **entre le 100 et le 102 avenue Félix Vincent,**
  - **à l'entrée de la rue de la Source au niveau du 140 avenue Félix Vincent,**
  - **entre 106 et 116 avenue Félix Vincent,**
  - **entre l'avenue Félix Vincent et la place du Cens ;**

afin d'améliorer la perception de la vallée du Cens depuis l'avenue Félix Vincent ;

- **ajouter 3 principes de continuité modes actifs**
  - **entre l'avenue Félix Vincent et le chemin du Cens,**
  - **sur le chemin du Cens jusqu'à la place du Cens,**
  - **entre la rue du Château et la rue de la Carrière et sur la parcelle CR194** ;

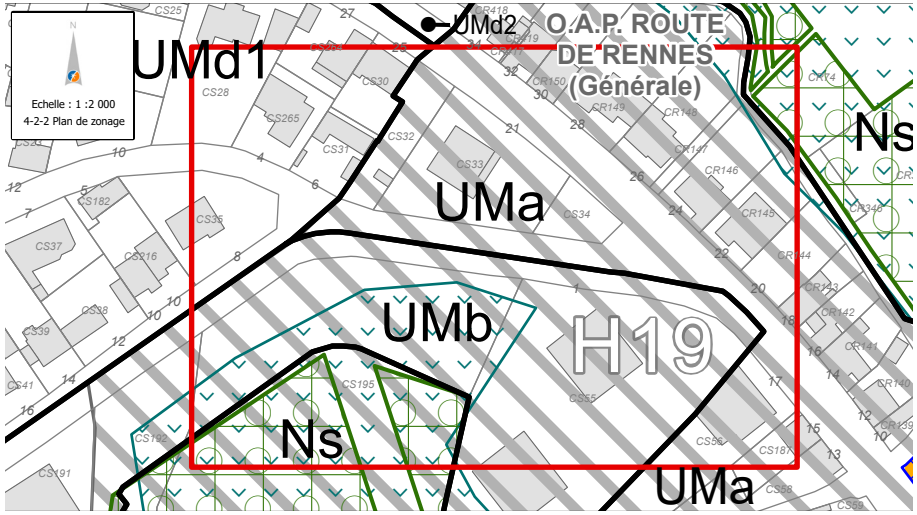
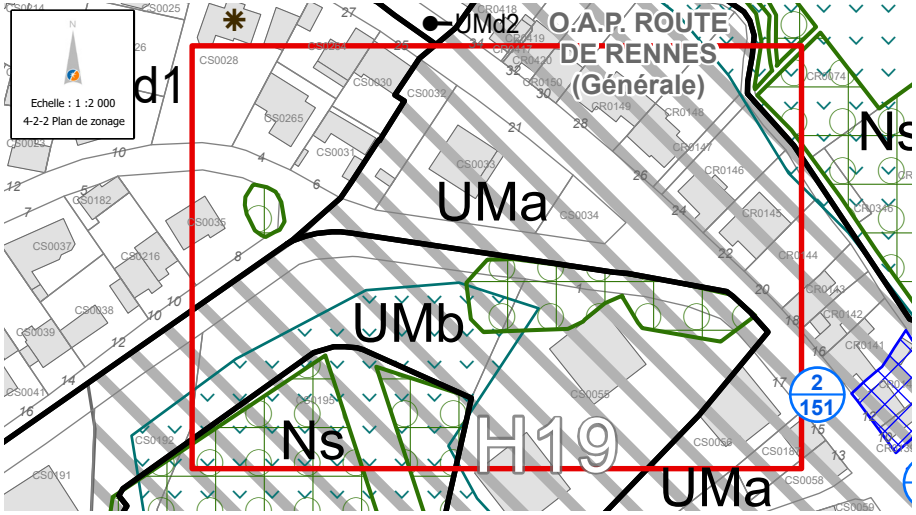
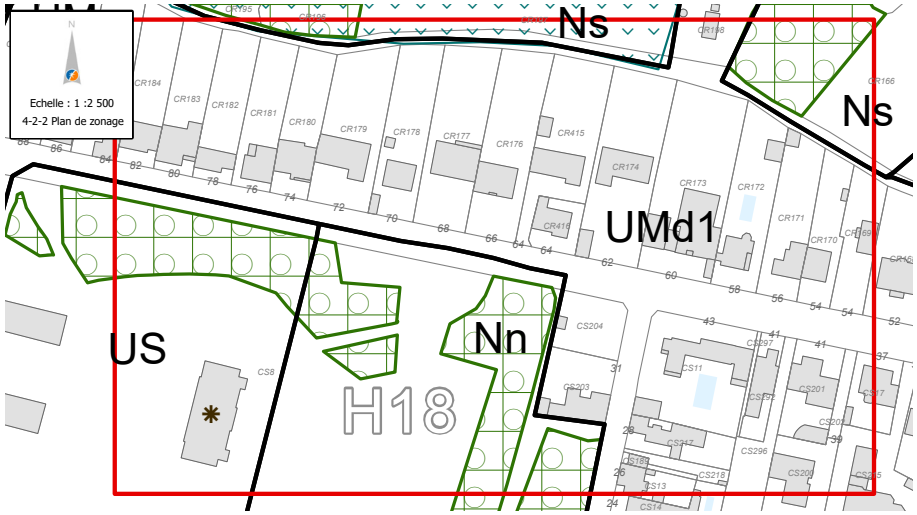
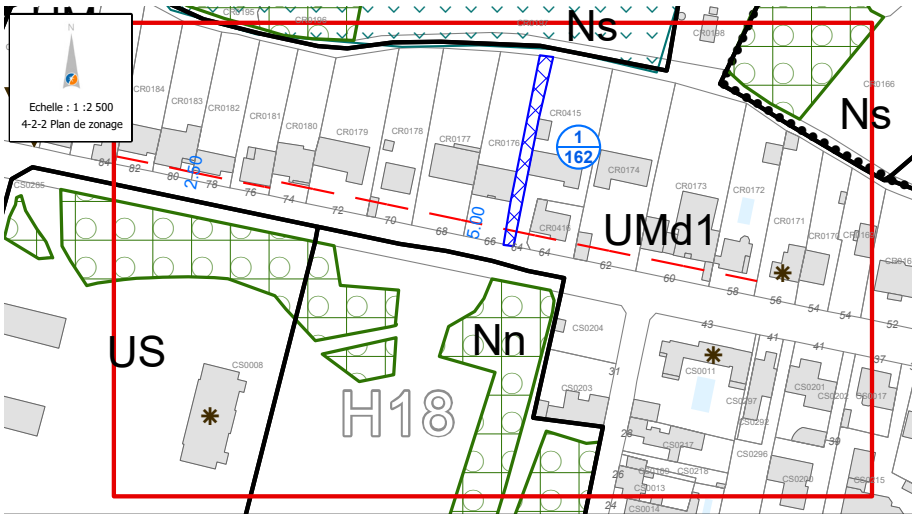
- **inscrire des protections patrimoniales «patrimoine bâti»** pour pérenniser le patrimoine participant à l'ambiance urbaine et/ou témoin du bâti historique du quartier :

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
PATRIMOINE	> **Ajout d'un patrimoine bâti :** 11 Avenue Félix Vincent	> Villa avec bois et pierres apparentes qui se distingue par la qualité du bâti et qui témoigne d'une période d'urbanisation de la commune
	> **Ajout d'un patrimoine bâti :** 29 avenue Félix Vincent	> Villa avec bois et pierres apparentes qui se distingue par la qualité du bâti et qui témoigne d'une période d'urbanisation de la commune
	> **Ajout d'un patrimoine bâti :** 152 avenue Félix Vincent	> Villa remarquable avec lierre grimpant
	> **Ajout d'un patrimoine bâti :** 46 et 56 avenue Félix Vincent	> Maisons de diverses factures architecturales avec aspect balnéaire traditionnel
	> **Ajout d'un patrimoine bâti :** 43 avenue Félix Vincent	> Construction atypique présentant des modénatures sur la façade rue et une toiture 4 pans en zinc

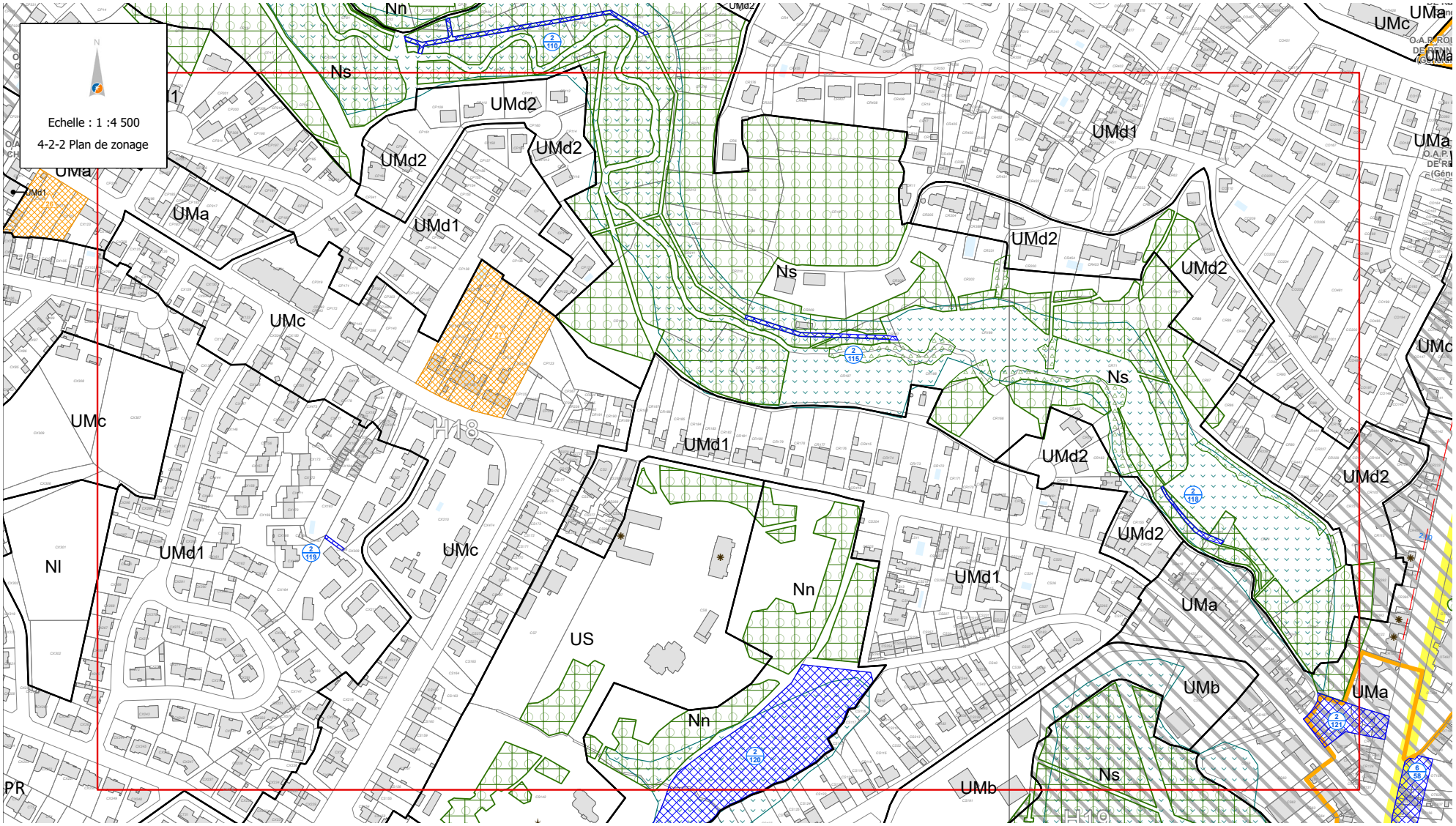
- **ajouter un emplacement réservé n°1-162 sur les parcelles CR 176 et CR 415 entre l'avenue Félix Vincent et la vallée du Cens au bénéfice de la commune,** pour l'intégration au domaine public d'une continuité piétonne entre la vallée du Cens et le parc de la Gobinière permettant d'améliorer le maillage doux ;

- **ajouter un emplacement réservé n°2-151 sur les parcelles CR 139 et CR 140 au 10 et 12 avenue Félix Vincent, au bénéfice de la commune** afin de ménager des perspectives sur la vallée du Cens ;

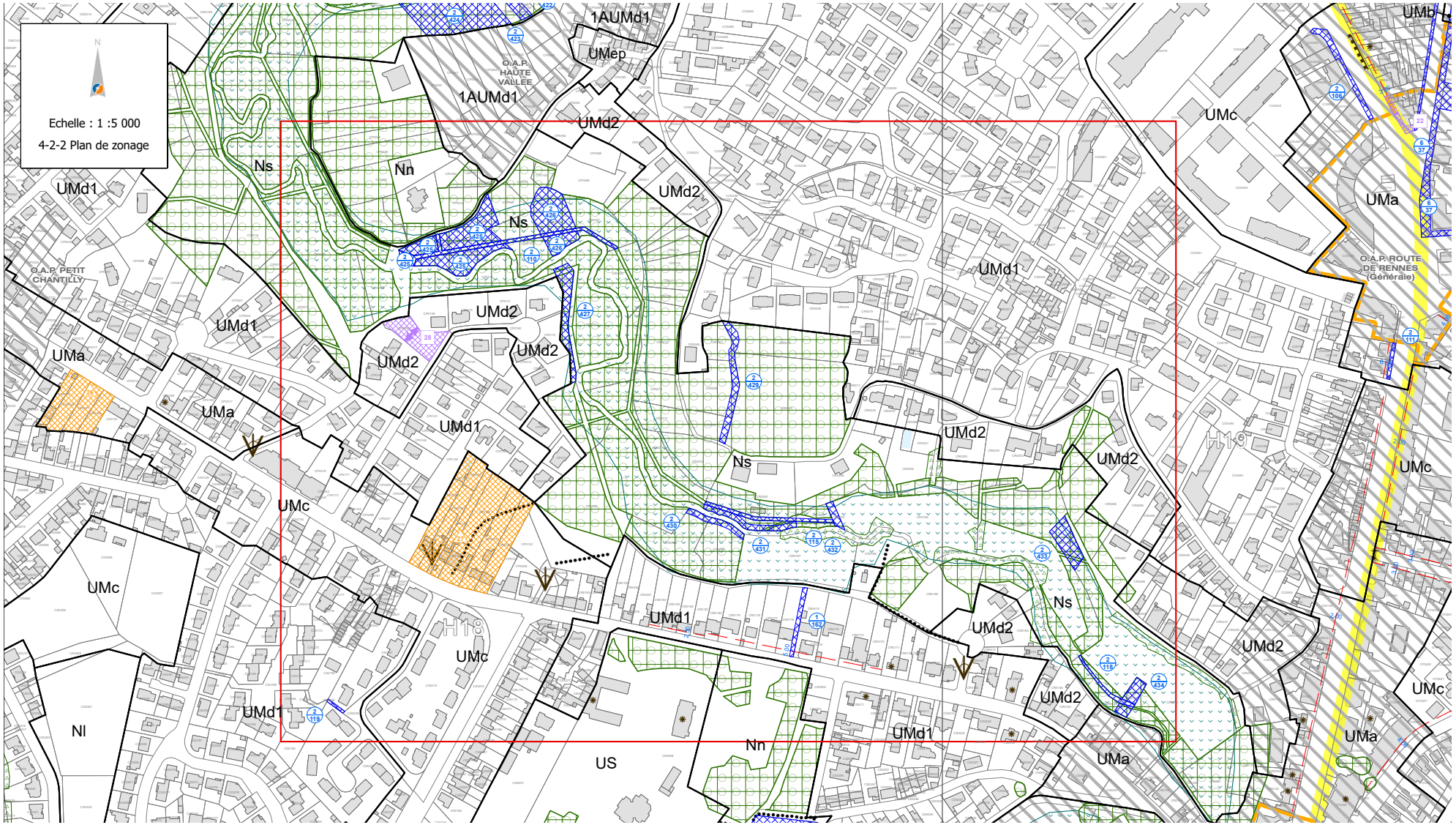
- **inscrire un recul graphique de 2,5 mètres entre le 82 et le 76 Avenue Félix Vincent, et de 5 mètres entre le 76 et 58 avenue Félix Vincent,** afin de permettre la réalisation d'un aménagement de voirie aux abords de l'entrée du parc de la Gobinière.

AVANT	APRÈS
 Ajout EBC	 Ajout EBC
 Recul graphique de 5 mètres Ajout ER entre l'avenue Félix Vincent et la vallée du Cens	 Recul graphique Ajout ER sur les parcelles CR176 et CR415

AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ns
UMd2
UMd1
UMa
UMc
Nl
US
UMb
PR

APRÈS



Principe de continuités de modes actifs

3. AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)



OAP Bourg

Les caractéristiques du site

Le centre bourg est l'entité historique d'Orvault. Il est organisé autour de la place Jeanne d'Arc et de la place de l'Église et présente une forte mixité des fonctions, avec des commerces et des équipements publics. Si certaines séquences urbaines patrimoniales sont à préserver, le bourg se compose aussi de secteurs d'habitat plus dégradés qui pourraient faire l'objet de renouvellement urbain.

Afin d'encadrer le devenir du site, une OAP a été créée à l'approbation du PLUm. Lors de la modification n°1 du PLUm, les orientations d'aménagement ont évolué. Cependant une erreur s'est glissée dans le schéma : les îlots de programmation ont été maintenus alors qu'il avait été décidé leur suppression, comme l'indique le texte de l' OAP.

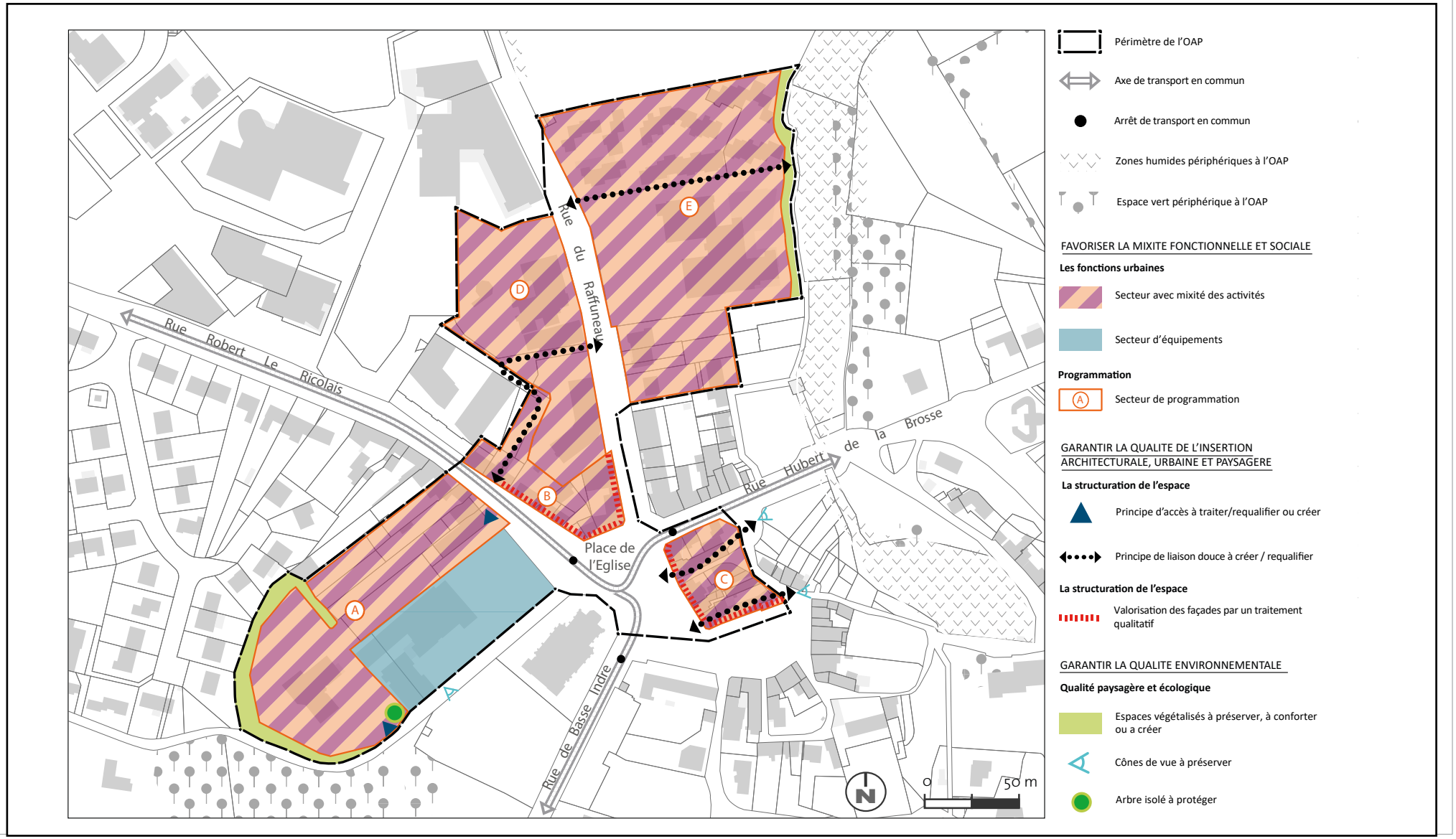
Pour corriger cette erreur et mettre en cohérence le schéma de l'OAP avec le texte, il est proposé de :

- **ajuster l'OAP en supprimant les îlots de programmation A,B,C,D et E sur le schéma.**

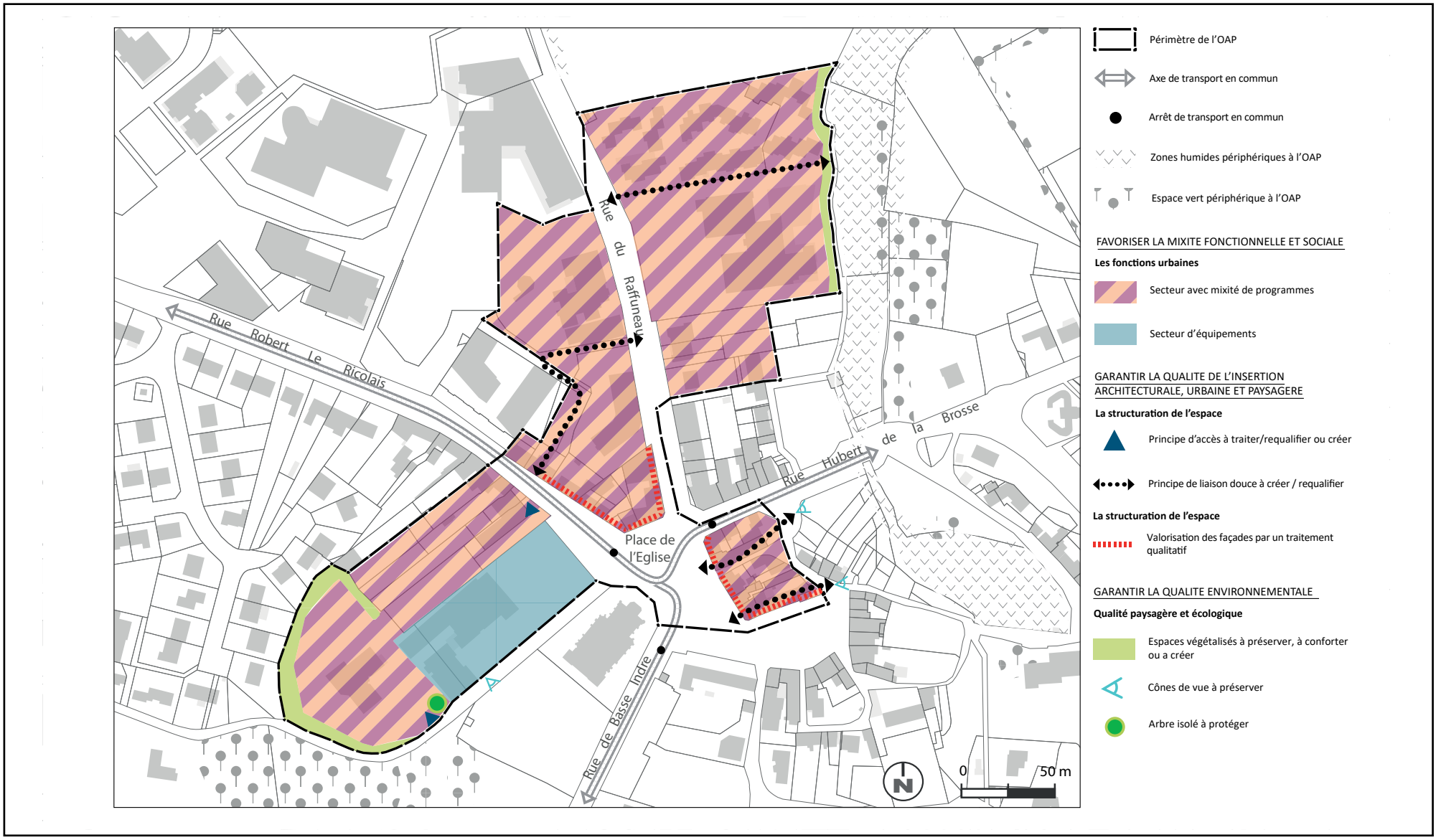
Par ailleurs, pour favoriser des modes d'habiter diversifiés, adaptés aux besoins du territoire, il est décidé d'élargir la programmation logements de l'OAP à toute la destination habitat. Ainsi, il est proposé de :

- **ajuster le texte de la programmation de l'OAP en remplaçant "logement" par "habitation".**

AVANT


Rue Robert Le Ricolais
Rue du Raffuneau
Rue de la Brosse Hubert
Place de l'Eglise
Rue de Basse Indre
A
B
C
D
E
0
50 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Zones humides périphériques à l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des activités
Secteur d'équipements
Programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer
Principe de liaison douce à créer / requalifier
La structuration de l'espace
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou a créer
Cônes de vue à préserver
Arbre isolé à protéger

APRÈS


Rue du Raffuneau
Rue Robert Le Ricolais
Rue Hubert de la Brosse
Place de l'Eglise
Rue de Basse Indre
0
50 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Zones humides périphériques à l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité de programmes
Secteur d'équipements
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer
Principe de liaison douce à créer / requalifier
La structuration de l'espace
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou a créer
Cônes de vue à préserver
Arbre isolé à protéger

4. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET AJUSTEMENT DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE



OAP Peccot

Les caractéristiques du site

La route de Vannes est une entrée d'agglomération majeure de la métropole et l'un de ses principaux pôles commerciaux. Dans l'organisation urbaine actuelle, elle présente une image vieillissante et créée une fracture dans le tissu urbain qu'il convient de faire évoluer pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain.

Au sein de la route de Vannes, le secteur Peccot constitue un sous secteur de l'entrée d'agglomération organisé autour de l'avenue Peccot et de l'avenue de la Cholière. Faiblement structuré, les fonctions urbaines y sont juxtaposées sans créer de réelle vie de quartier, alors même que le site présente de nombreux atouts et un réel potentiel de renouvellement urbain.

Les évolutions apportées et leur justification

Afin d'encadrer le devenir du secteur Peccot, une OAP a été créée à l'approbation du PLUm. Depuis lors, à la faveur de différentes études, les intentions d'aménagement ont évolué dans l'objectif de mieux affirmer la qualité urbaine et paysagère souhaitée pour la polarité commerciale et la future centralité de quartier, de répondre aux ambitions de la ville des courtes distances, de renforcer la mixité sociale et d'intensifier la construction de logements.
Par ailleurs, pour favoriser des modes d'habiter diversifiés, adaptés aux besoins du territoire, il est décidé d'élargir la programmation logements de l'OAP à toute la destination habitat.

Il convient donc de compléter et de préciser les orientations et les principes d'aménagement, d'adapter la programmation globale et le phasage des opérations pour tenir compte de ces nouveaux enjeux dans l'OAP.

Ainsi, il est proposé d'ajuster l'OAP de la manière suivante :

- **ajouter plusieurs continuités paysagères sur les îlots A, B et C** pour préserver et conforter la trame paysagère existante ;
- **identifier un espace public à structurer** le long de la route de Vannes pour revaloriser l'axe-vitrine de l'entrée d'agglomération ;
- **marquer les accès aux futures opérations des îlots A, B et C** sur la route de Vannes et sur l'avenue Peccot afin de garantir leur mutualisation ;
- **positionner des émergences sur les îlots A et B** pour affirmer le caractère urbain du futur quartier ;
- **créer des liaisons douces supplémentaires** est-ouest le long de la route de Vannes et nord-sud au sein des îlots A et B afin d'améliorer la perméabilité piétonne du site et de sécuriser les liaisons douces ;
- **limiter le linéaire "mixité des activités en rez de chaussée"** à la route de Vannes et à l'avenue de la Cholière afin de conforter la vitrine économique et commerciale de l'entrée d'agglomération ;
- **identifier de nouveaux îlots de programmation A, B, C et D** différents des îlots existants ;
- **ajuster le texte de la programmation de l'OAP en remplaçant "logement" par "habitation";**
- **compléter la programmation globale du site pour les équipements/services, les bureaux, les habitations et les commerces** avec :
pour les îlots A, B et C, la réalisation minimum de 700 habitations et plus globalement la

réalisation des surfaces de plancher minimum suivantes :

- 43 000 m² d'habitations
- 4 000 m² de commerces
- 10 000 m² de services

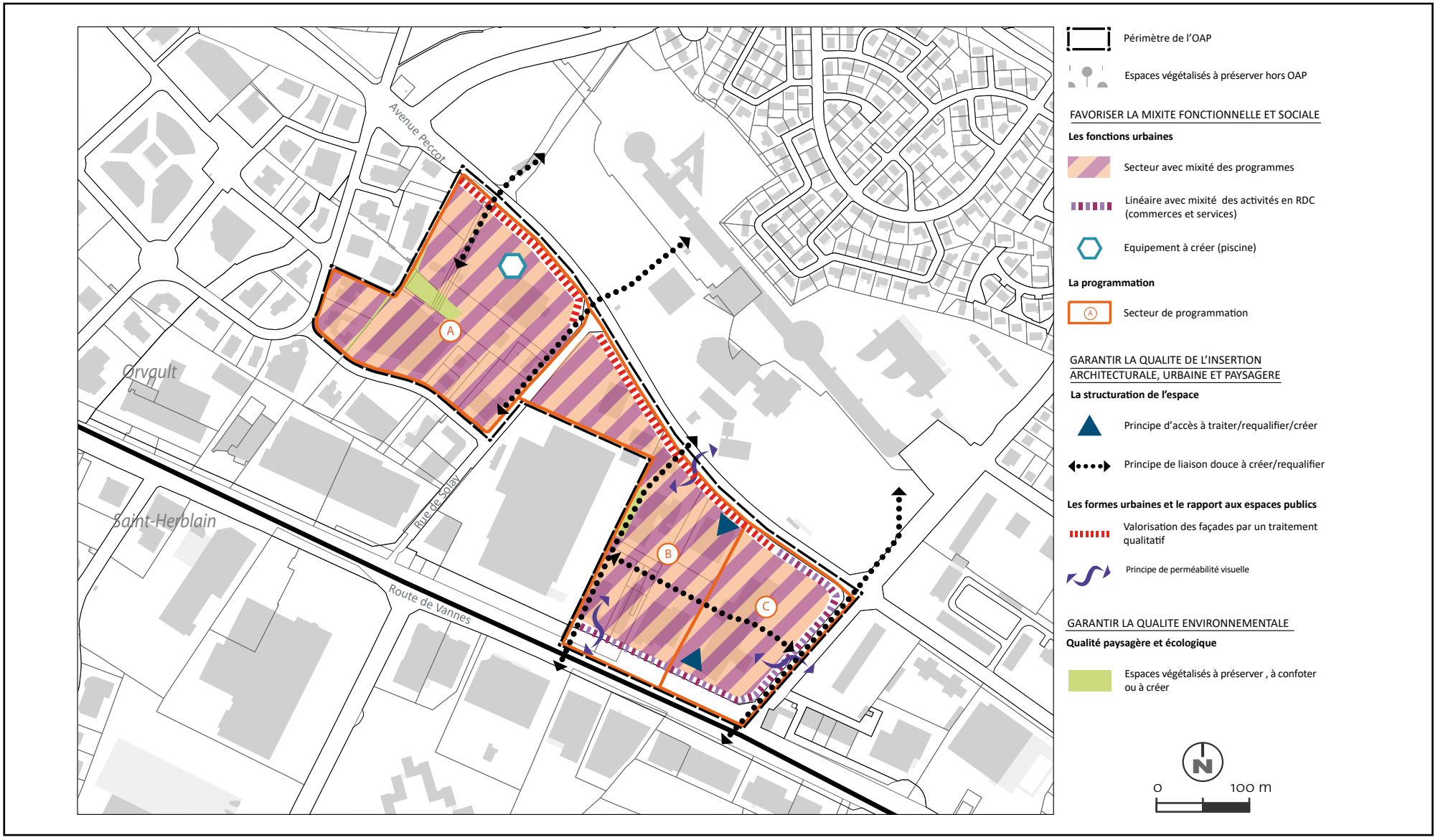
et pour l'îlot D la réalisation minimum de 30 habitations et plus globalement la réalisation des surfaces de plancher minimum suivantes :

- 1 649 m² d'habitations
- 527m² de commerces
- 664m² de services

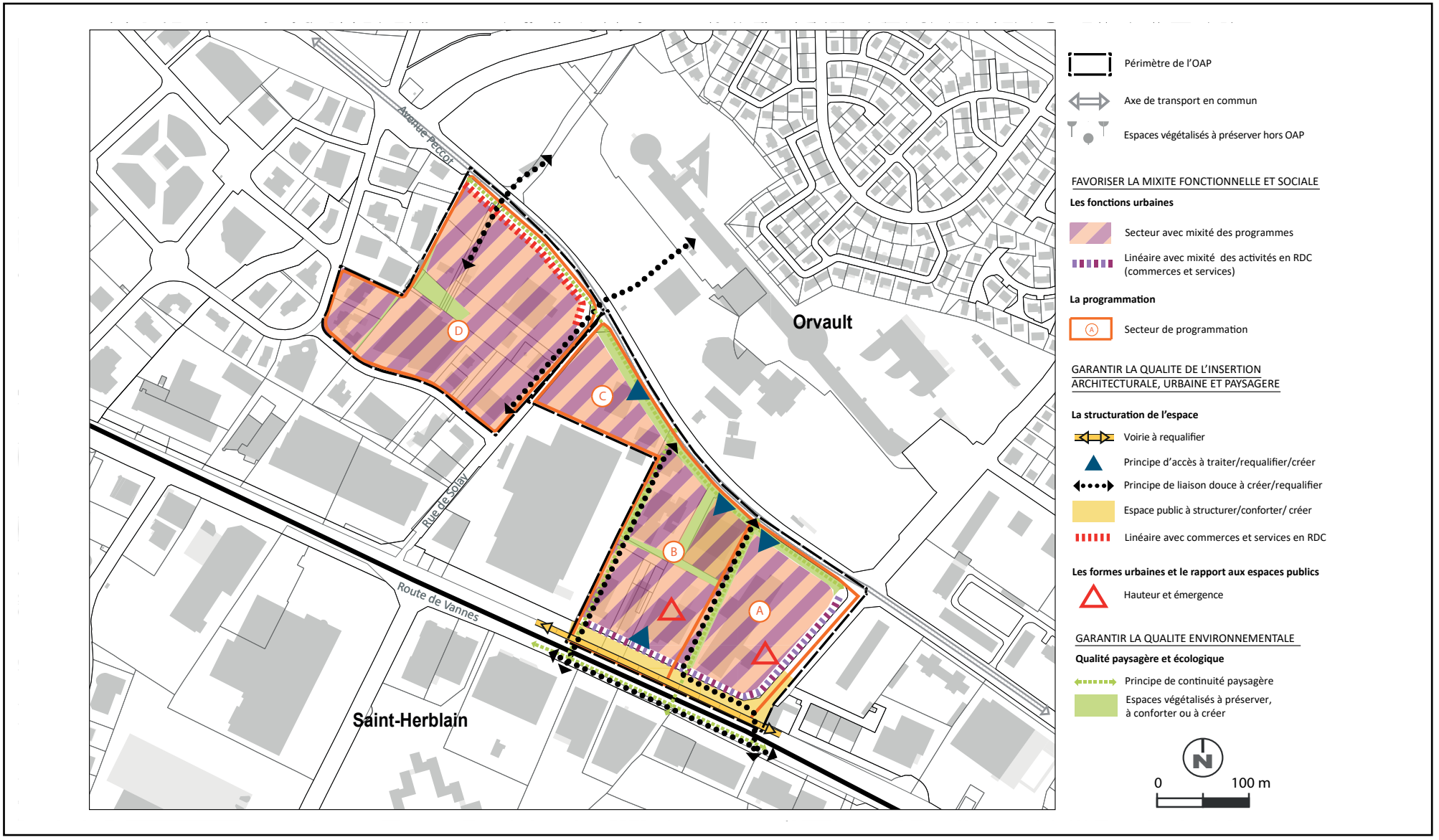
- **ajuster la programmation mixité sociale et le phasage des îlots** afin de répondre aux objectifs fixés par le PLH :
  - Ilot A : 25 % logements locatifs sociaux + 20 % logements en accession abordable, avec des réalisations en cours et à poursuivre à partir de 2025 ;
  - Ilot B : 25 % logements locatifs sociaux + 20 % logements en accession abordable, avec des réalisations à partir de 2026 ;
  - Ilot C : 25 % logements locatifs sociaux + 20 % logements accession abordable, avec des réalisations à partir de 2029 ;
  - L'îlot D est d'ores et déjà en phase opérationnelle.

- **modifier le plan des hauteurs du secteur UMb au sein du périmètre de l'OAP Peccot** en indiquant une hauteur métrique de référence à 21 mètres avec une hauteur maximale de 39 mètres pour contribuer à la compacité urbaine du site et à la préservation des cœurs d'îlots.

AVANT


Avenue Peccot
Orvault
Saint-Herblain
Rue de Solay
Route de Vannes
A
B
C
Périmètre de l'OAP
Espaces végétalisés à préserver hors OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Linéaire avec mixité des activités en RDC (commerces et services)
Equipement à créer (piscine)
La programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver , à confoter ou à créer
N
0
100 m

APRÈS


Avenue Percot
Rue de Solay
Route de Vannes
Orvault
Saint-Herblain
A
B
C
D
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Espaces végétalisés à préserver hors OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Linéaire avec mixité des activités en RDC (commerces et services)
La programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Espace public à structurer/conforter/ créer
Linéaire avec commerces et services en RDC
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Hauteur et émergence
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de continuité paysagère
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
100 m

5. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET CRÉATION D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER



Secteur Petit Chantilly

OAP Petit Chantilly

Les caractéristiques du site

Le secteur du Petit Chantilly est une centralité urbaine d'Orvault situé à l'ouest de la route de Rennes et au nord de la route de Vannes. Sa limite nord est constituée par la vallée du Cens qui marque fortement l'identité du quartier. Bénéficiant d'atouts paysagers certains, dont la vallée du Cens et le parc Kindia, la centralité du Petit Chantilly est dotée d'une armature urbaine présentant des capacités de renouvellement urbain importantes.
La structure commerciale et d'équipement du quartier, quant à elle, est étirée le long de l'axe Félix Vincent / Alexandre Goupil créant ainsi un centre peu identifiable qu'il convient de renforcer en lien avec des espaces publics majeurs de qualité.

Les objectifs d'aménagement

Le quartier est appelé à opérer une mutation en douceur de son épicentre vers la création d'une centralité multifonctionnelle dynamique et attractive pour être relié plus sûrement aux autres centralités et polarités tout en préservant et valorisant son patrimoine végétal. Pour atteindre cet objectif, il convient de maintenir et conforter l'offre de commerces et de services le long de l'axe Félix Vincent/ Alexandre Goupil sur les segments à haut flux et d'adapter le phasage opérationnel au rythme de développement du site.
Par ailleurs, le service espaces verts de la ville a procédé à un inventaire des arbres sur le site du terrain du jeu de boules et à ses abords. Il a identifié 13 arbres remarquables : chênes, cèdres et érables, qu'il convient de protéger pour assurer leur préservation. Enfin, pour favoriser des modes d'habiter diversifiés, adaptés aux besoins du territoire, il est décidé d'élargir la programmation logements de l'OAP à toute la destination habitat.

Il est ainsi proposé l'ajustement de l'OAP Petit Chantilly à travers les évolutions suivantes :

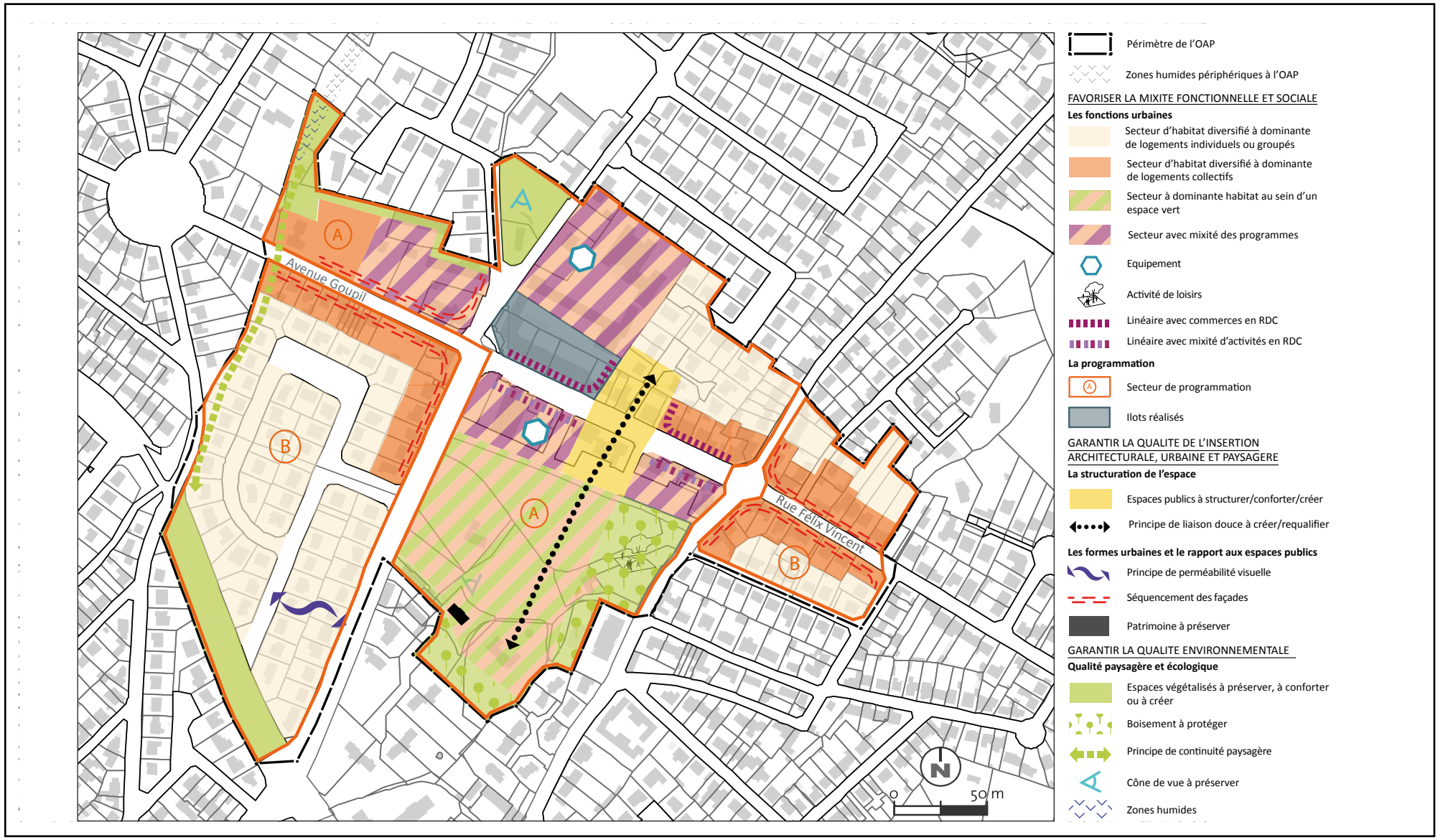
- **ajouter un linéaire mixité d'activités sur les rez de chaussée au droit des carrefours situés le long de l'axe Goupil-Félix Vincent ;**
- **ajuster le texte de la programmation de l'OAP en remplaçant "logement" par "habitation".**
- **supprimer le phasage du texte de l'OAP ;**
- **ajouter 6 arbres remarquables et élargir l'espace végétalisé à protéger, correspondant aux espaces paysagers à protéger créés au règlement graphique.**

Création d'Espaces Paysagers à Protéger (EPP) - secteur jeu de boules

Les parcelles CM 304-306-307(p)-308(p) comptent plusieurs abres isolés et groupes d'arbres identifiés comme rermarquables et structurants par le service Espaces Verts de la ville qu'il convient de protéger au règlement graphique pour garantir leur préservation. Ainsi, il est proposé de :

- **créer 5 EPP sur les parcelles** CM 304-306-307(p)-308(p) correspondant aux arbres remarquables identifiés.

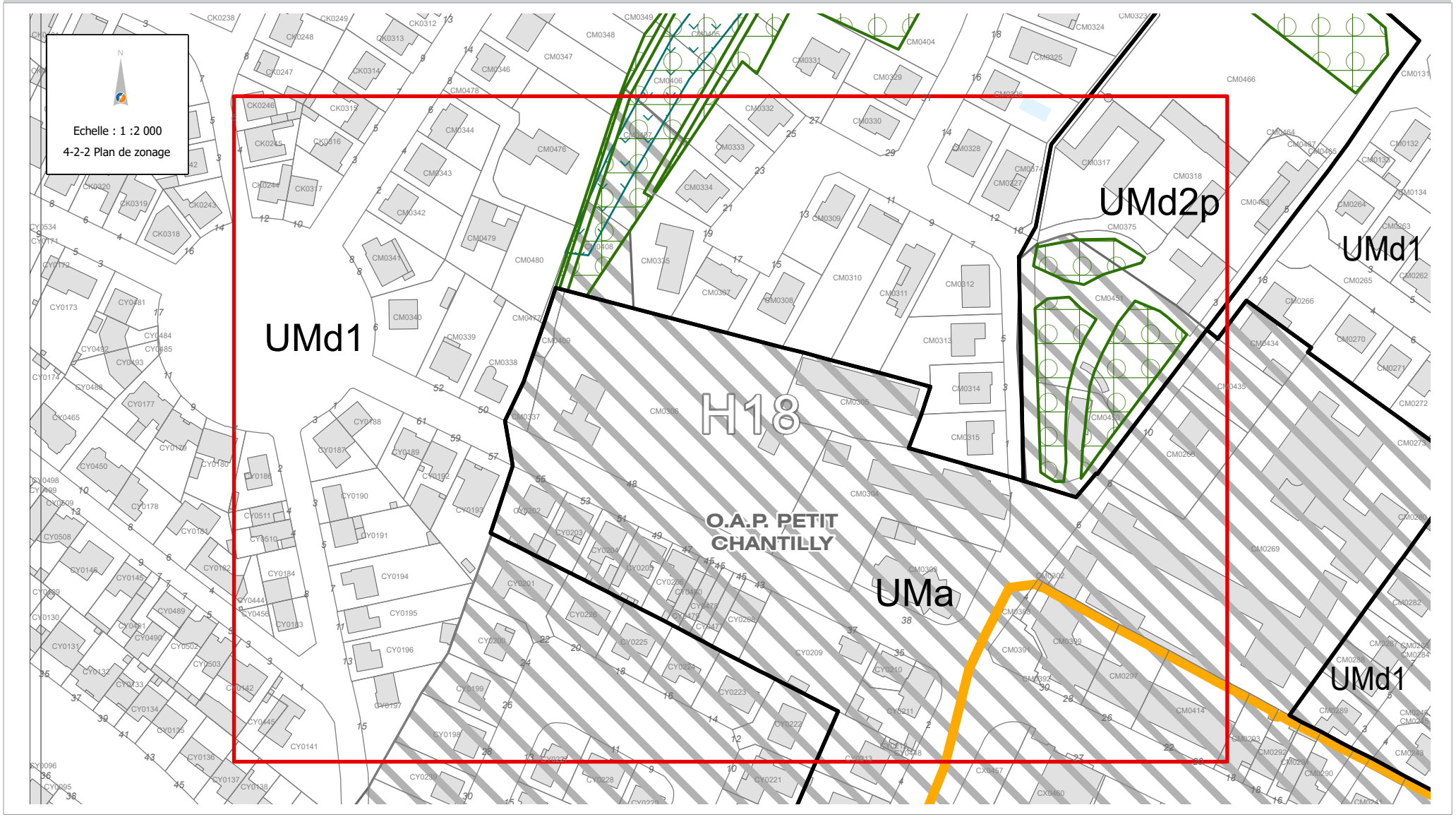
AVANT


Avenue Goupil
Rue Félix Vincent
A
B
N
0
50 m
Périmètre de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à dominante habitat au sein d'un espace vert
Secteur avec mixité des programmes
Equipement
Activité de loisirs
Linéaire avec commerces en RDC
Linéaire avec mixité d'activités en RDC
La programmation
Secteur de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
Séquencement des façades
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Principe de continuité paysagère
Cône de vue à préserver
Zones humides

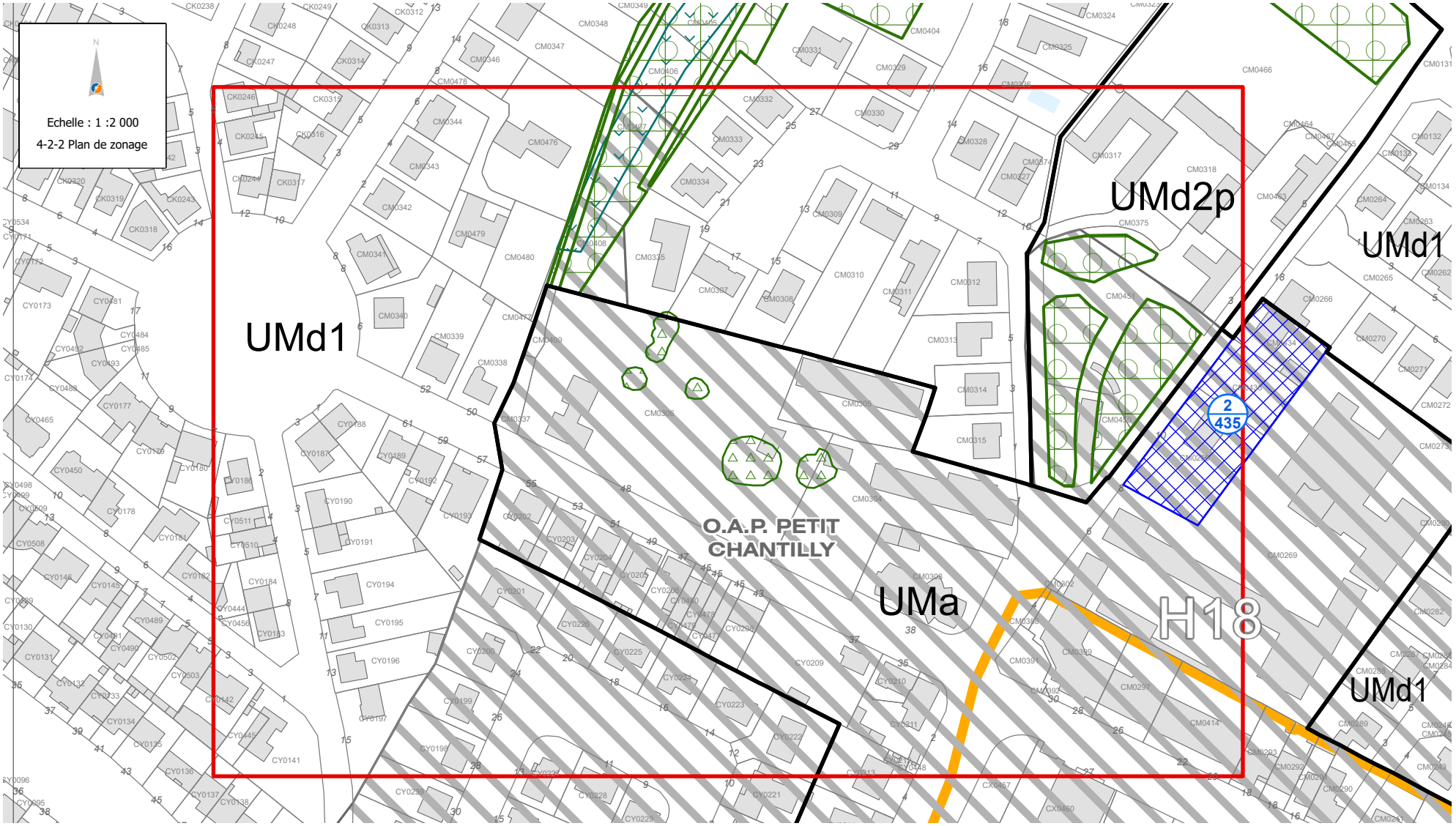
APRÈS


Echelle : 1 :1 000
4-2-2 Plan de zonage
F15
Acl1
Ad
G0128
G0129
G0133
G0132
G1305
G1290
G0121
G0115
G0114
G0116
18
G1287
G0112
G0120
14
21
G1288
G0912
G0119
13
G0118
G0110
G1177
G1178
G1179
9
G1588
G0111
G1181
G1180

AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
H18
O.A.P. PETIT CHANTILLY
UMa
UMd2p
UMd1
UMd1

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd2p
UMd1
UMa
H18
UMd1
O.A.P. PETIT CHANTILLY
2
435

6. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE



OAP Plaisance

Les caractéristiques du site

La route de Vannes est une entrée d'agglomération majeure de la métropole et l'un de ses principaux pôles commerciaux. Dans l'organisation urbaine actuelle, elle présente une image vieillissante et créée une fracture dans le tissu urbain qu'il convient de faire évoluer pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain.
Au sein de la route de Vannes, le secteur Plaisance constitue un sous-secteur de l'entrée d'agglomération situé le long de la route de Vannes en interaction directe avec les communes de Nantes à l'est et de Saint Herblain au sud. Il est desservi par le tramway et, à terme, par l'axe magistral vélo et une ligne Chronobus. Le périmètre est composé d'une station essence, du centre socio-culturel de la ville d'Orvault, d'un centre commercial de proximité et de quelques bâtiments accueillant une boulangerie, une salle de sport, des commerces et quelques bureaux. Il présente un réel potentiel de renouvellement urbain.

Les évolutions apportées et leur justification

Afin d'encadrer le devenir du secteur Plaisance une OAP a été créée à l'approbation du PLUm. Depuis lors, à la faveur de différentes études, les intentions d'aménagement ont évolué dans l'objectif de mieux affirmer la qualité urbaine et paysagère souhaitée pour la polarité commerciale et la future centralité de quartier, de répondre aux ambitions de la ville des courtes distances, de renforcer la mixité sociale et d'intensifier la construction de logements.

Il convient donc de compléter et de préciser les orientations et les principes d'aménagement, d'adapter la programmation globale et le phasage des opérations pour tenir compte de ces nouveaux enjeux dans l'OAP.

Ainsi il est proposé d'ajuster l'OAP de la manière suivante:

- **identifier un espace public de quartier de type place à structurer** le long de la route de Vannes pour valoriser l'entrée d'agglomération et affirmer la centralité de quartier ;
- **ajouter plusieurs espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer** pour renforcer la qualité paysagère du site ;
- **limiter les accès aux futures opérations des îlots A, B et C** depuis l'avenue de l'Ille et la rue des Mimosas afin d'en garantir la mutualisation et améliorer le fonctionnement urbain du quartier ;
- **positionner des émergences aux abords de la future place publique** pour affirmer le caractère d'entrée de ville et de centralité ;
- **ajouter un linéaire commerces/services autour de la future place publique** pour renforcer la polarité commerciale de proximité et en assurer l'animation ;
- **ajouter plusieurs éléments de structuration de l'espace public** sur l'axe route de Vannes (continuités paysagères, voirie à requalifier, liaison douce et axe de transport en commun structurant) pour organiser les déplacements et circulations dans le quartier, favoriser les mobilités actives et l'accès aux transports collectifs ;
- **supprimer l'îlot A pour proposer une programmation globale à l'échelle de l'OAP ;**

- **compléter la programmation globale du site** pour les équipements/services, les bureaux, les logements et les commerces, avec la réalisation minimum de 200 logements et plus globalement la réalisation de 17 300 m² de surfaces de plancher minimum hors stationnement répartis ainsi :

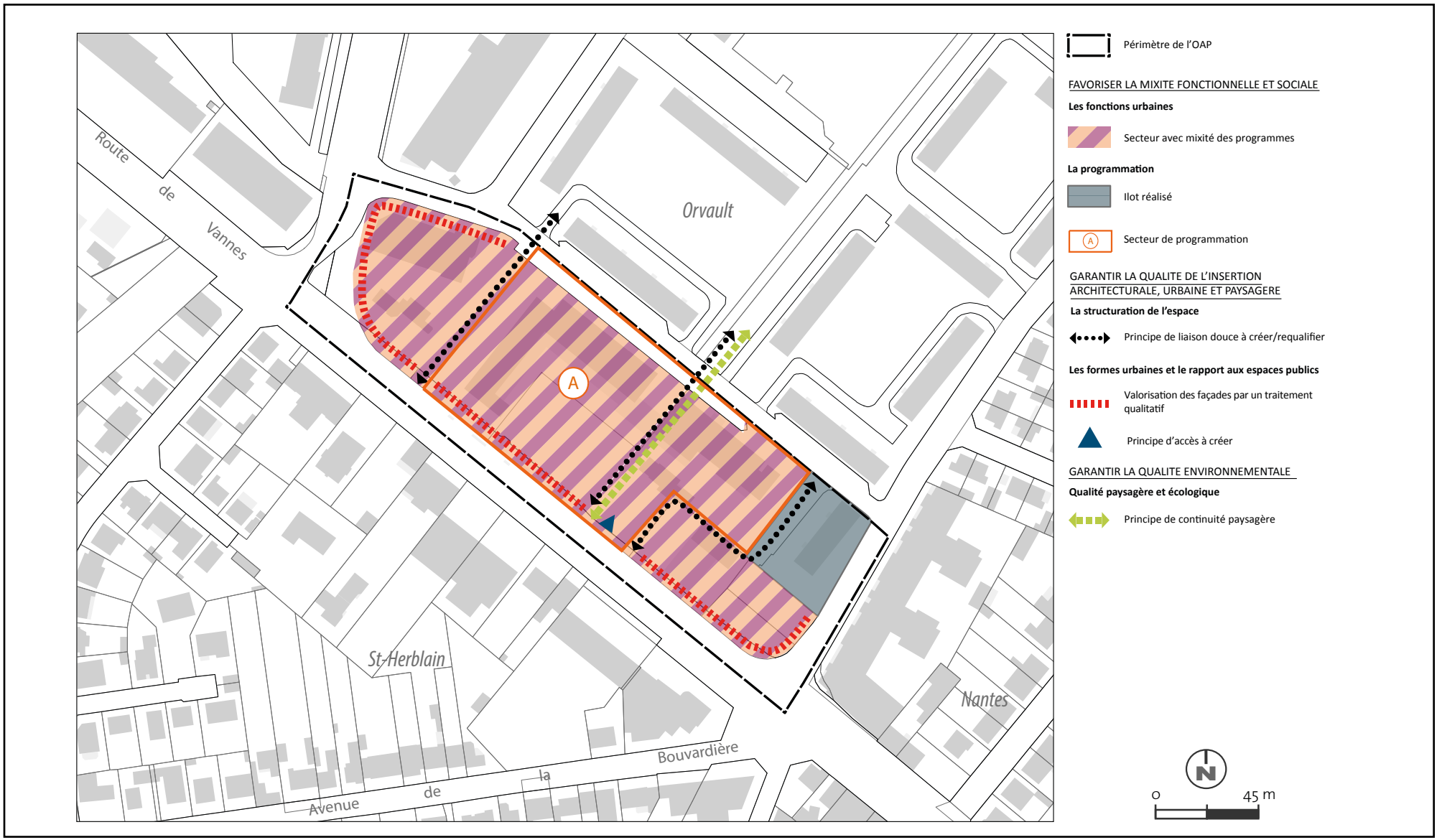
  - logements : 14 000 m²
  - commerces, services, activités: 2600 m²
  - équipement public : 700 m²

- **ajuster une programmation mixité sociale de 25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables** afin de répondre aux ambitions communales de développement de l'accession abordable ;

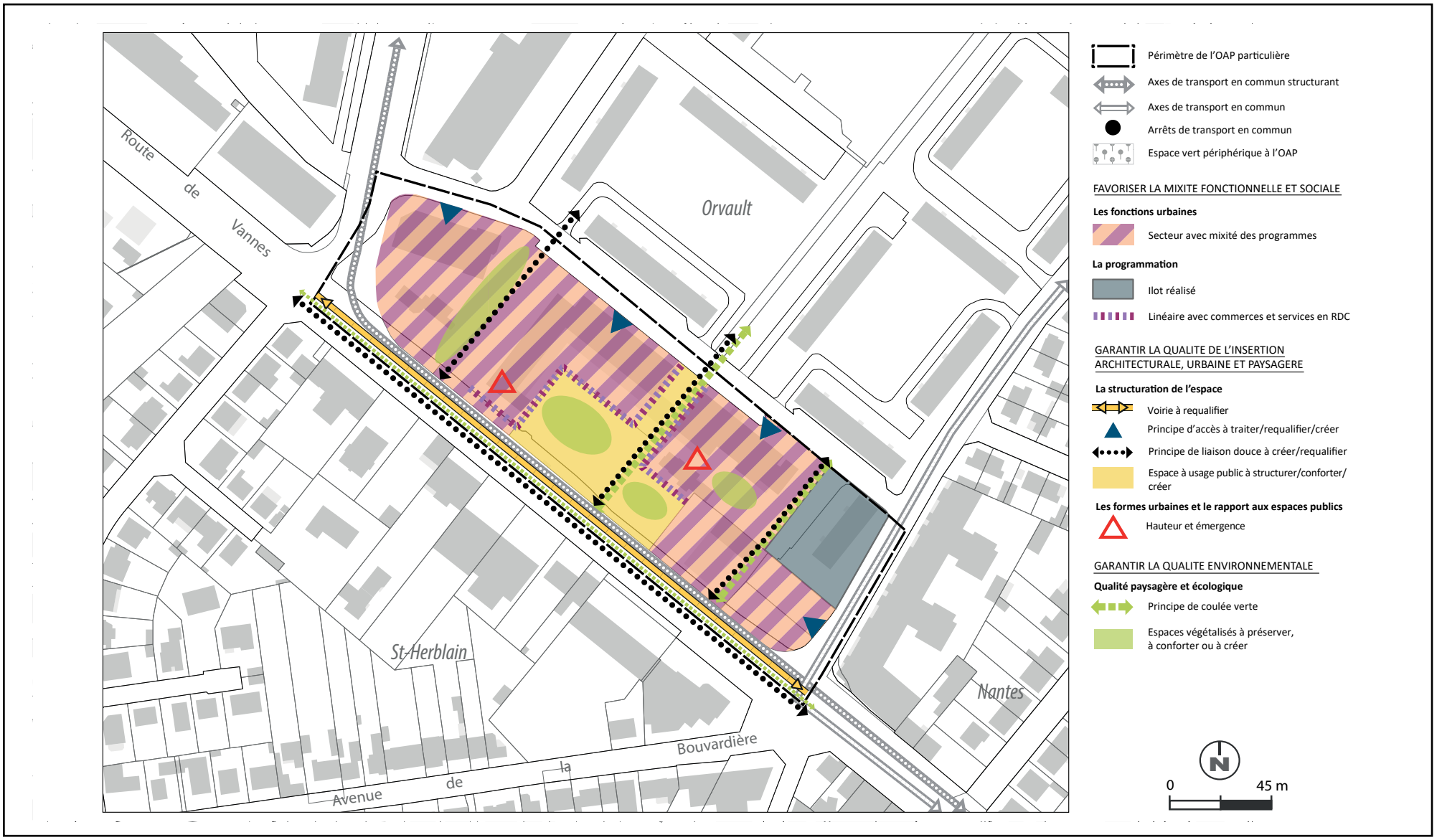
- **modifier le plan des hauteurs du secteur UMb en indiquant une hauteur métrique de référence à 24 mètres avec une hauteur maximale de 35 mètres** pour contribuer à la compacité urbaine du site et à la préservation des cœurs d'îlots.

ORVAULT

AVANT



APRÈS


Route de Vannes
Orvault
St-Herblain
Nantes
Avenue de la Bouvardière
Périmètre de l'OAP particulière
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Arrêts de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
La programmation
Ilot réalisé
Linéaire avec commerces et services en RDC
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Espace à usage public à structurer/conforter/ créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Hauteur et émergence
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de coulée verte
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
45 m

7. MODIFICATIONS GROUPÉES : SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE



OAP Rue de la Garenne

Les caractéristiques du site

Le site de la rue de la Garenne est implanté à 1,5 km du centre bourg d'Orvault au cœur du site paysager remarquable de la vallée du Cens. Composé majoritairement de tissus pavillonnaires qui se déploient dans un environnement paysager de qualité, c'est un site de renouvellement urbain qui fait l'objet d'une OAP.

Comme prévu dans le cahier communal du PLUm approuvé, et en compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet a conduit à la réalisation d'un programme de logements de typologie diversifiée (individuel, individuel groupé et collectif) dans le respect des qualités urbaines et environnementales du site.
En cohérence avec le caractère pavillonnaire du secteur, il convient d'ajuster les outils du PLUm pour prendre en compte la réalisation du projet.

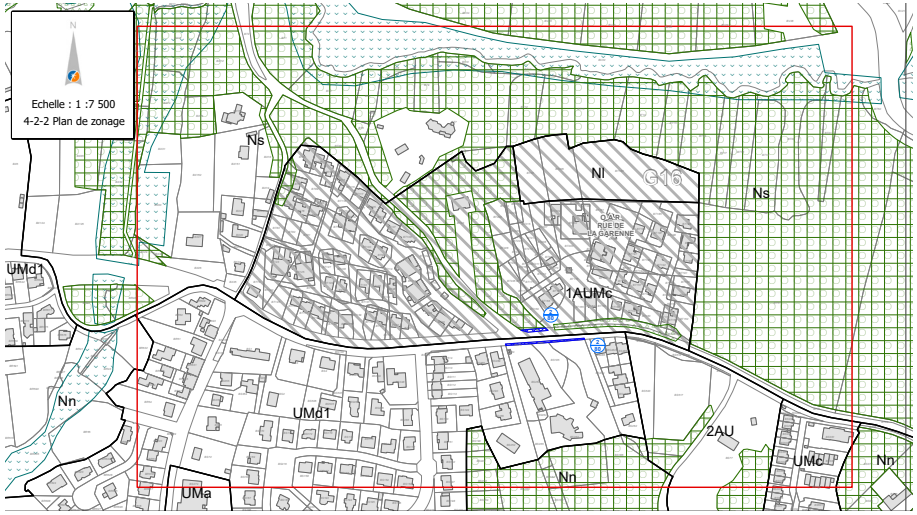
Ainsi, il est proposé **la suppression de l'OAP rue de la Garenne** avec les évolutions suivantes :

- **la suppression du périmètre de l'OAP ;**
- **le remplacement du sous secteur 1AUMc par un secteur UMc sur la même emprise soit 6,6 ha ;**
- **l'application d'un seuil ENL avec l'obligation de programmation de 35% de logement locatif social pour les projets de construction de 300m2 à 1500m2 de surface de plancher , et de 35 % de logement locatif social et 10 % de logement abordable pour ceux de plus de 1500m².**

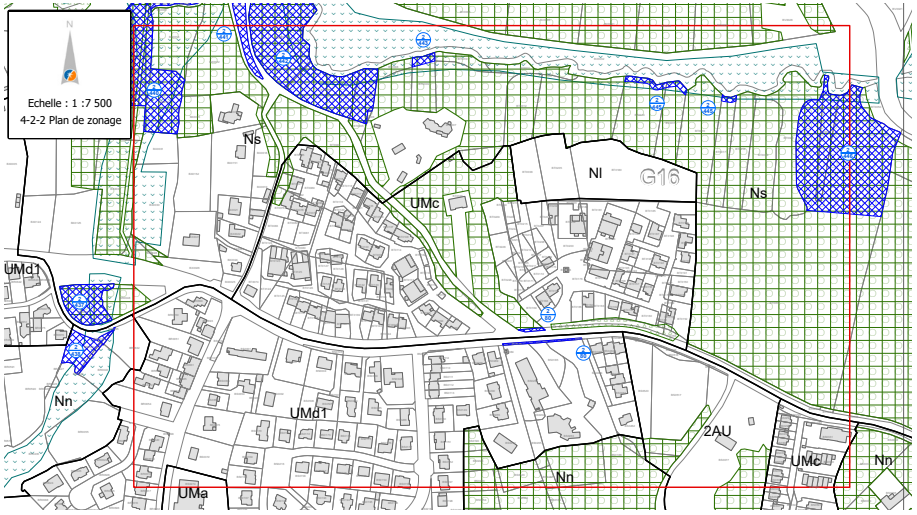
Le plan des hauteurs est inchangé.

ORVAULT

AVANT



APRÈS



8. CRÉATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)



Lieu-dit La Garnison

Le lieu dit La garnison est un hameau classé en Ad, zonage dédié à l'agriculture durable. Les parcelles G 1177, G 119 et G 129 sont occupées par un ensemble patrimonial dans lequel est installée une activité d'organisation événementielle. Afin d'asseoir la pérennité économique de l'activité, le propriétaire souhaite se diversifier en accompagnant sa prestation d'une offre en hébergements nomades de type Tiny House et/ou yourtes sur un partie des terrains de l'ensemble immobilier.
L'objectif est de permettre à cette entreprise de pérenniser son activité sur ce site à travers la création d'un secteur de taille et de constructibilité limitées (STECAL) Acl1 destiné aux activités économiques. Le STECAL est limité aux installations nécessaires à l'activité économique.
Par ailleurs, sur le site sont présents des arbres remarquables à haute valeur paysagère qu'il s'agit de protéger afin de garantir leur préservation.

Il est proposé :

- **la création d'un STECAL Acl1 sur les parcelles G 1177, G 119 et G 129 (en partie) consacrées l'activité économique,**
- **la création d'un Espace Boisé Classé sur les parcelles G 1177 et G 119,**
- **la création d'un Espace Paysager à Protéger sur la parcelle G 119**.

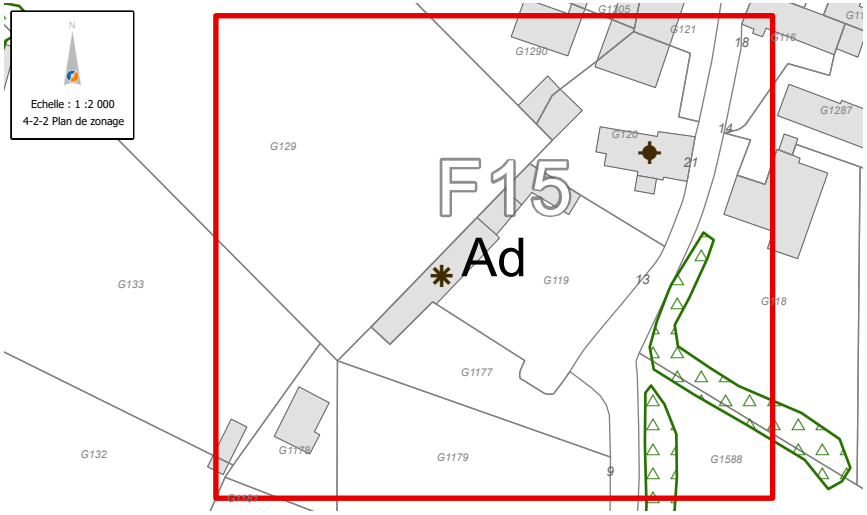
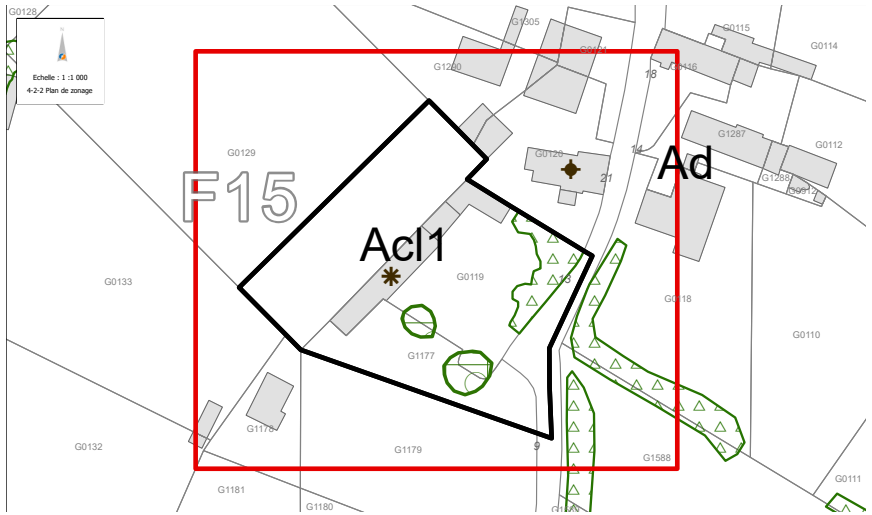
L'accès au STECAL est situé sur la parcelle G 119 depuis le chemin de la Garnison

La constructibilité est limitée, puisqu'elle est restreinte au périmètre et que dans le périmètre, seront permis :

- l'extension et le réaménagement des ouvrages et installations existants ainsi que l'extension et la réhabilitation des constructions existantes relevant des destinations autorisées dans le sous-secteur, dans la limite maximale de 150 m2 d'emprise au sol et d'un tiers maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUm ;

- les ouvrages et installations nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans le sous-secteur ;

- les changements de destination entre les différentes destinations ou sous destinations autorisées dans le sous-secteur.

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
F15
Ad
Echelle : 1 :1 000
4-2-2 Plan de zonage
F15
Acl1
Ad

9. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

La vallée du Cens

Les caractéristiques du site

La vallée du Cens, réservoir de biodiversité, ZNIEFF de type 2, coulée verte et bleue d'intérêt paysager, écologique et hydraulique est presque entièrement bordée de boisements. Elle structure le réseau hydrographique communal. Affluent de l'Erdre, elle-même affluent de la Loire, le Cens traverse la commune en son milieu, suivant une orientation nord-ouest/est. Elle offre un paysage de zones naturelles et humides sous forme de vallée encaissée, bordée de coteaux boisés ou de bocage dense. C'est un site sensible, élément constitutif de la trame verte et bleue. On y trouve des prairies humides, des zones marécageuses, des vallons et coteaux boisés ainsi que des fragments de landes. La végétation y est assez diversifiée malgré les nombreux aménagements réalisés à proximité d'agglomération.

Les objectifs d'aménagement

Le PLUm s'attache à préserver, renforcer et valoriser les qualités du site en privilégiant la recherche d'un équilibre entre, d'une part, l'accès des usagers, la mise en valeur des abords des cours d'eau et, d'autre part, la préservation de leur caractère de réservoir de biodiversité.

Afin de favoriser l'atteinte de ces objectifs, il est proposé de :

- **Créer deux ER n°2-410 et n°2-411 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens, secteur Baronnière**, sur les parcelles AZ 843 et AZ 55 pour l'entretien des boisements ;
- **Créer des ER n°2-413 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens, secteur Neuilly,** sur les parcelles CL 54p-53p-56p-55p-63p-66p, pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;
- **Créer des ER n°2-416 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord du Cens, secteur Grand Val,** sur les parcelles BA 29-35, pour la création de liaisons douces vers un accès sur la Vallée du Cens ;
- **Créer un ER n°2-417 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens, secteur Corniche,** sur la parcelle CL 69p, CL 71p-CL 75p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;
- **Créer un ER n°2-418 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur rue de Nice,** sur la parcelle CL 87p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements.
- **Créer des ER n°2-419 et n°2-420 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur rue d'Arles**, sur les parcelles CM 170p, CM 176p, CM 177p, CM 178p, CM 179p et CM 172 pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;
- **Créer un ER n°2-421 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord, secteur Berthelotière,** sur la parcelle CN 443 pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;
- **Créer des ER n°2-422, n°2-423 et n°2-424 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord du Cens secteur Praudière,** sur les parcelles CP 57-61-62-42-44-55 pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;
- **Créer un ER Flottant n°28 au bénéfice de la commune d'Orvault rue de la Perche,** sur la parcelle CP 161 pour assurer l'accès à la vallée du Cens ;
- **Créer un ER n°2-425 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord du Cens Pont de la Perche,** sur les parcelles CP 105-106-107 pour gestion des boisements ;
- **Créer des ER n°2-426 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord du Cens Pont de la Perche,** sur les parcelles CP-102 pour gérer le boisement et assurer la continuité du cheminement de la vallée du Cens ;
- **Créer un ER n°2-427 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur Joncs Fleuris,** sur la parcelle CP 315 pour la gestion des boisements ;
- **Créer un ER n°2-430 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur Félix Vincent,** sur la parcelle CR 195-196p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;

- **Créer un ER n°2-431 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord du Cens, secteur Haute Vallée,** sur la parcelle CR 209p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;

- **Créer un ER n°2-432 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord du Cens, secteur Haute Vallée,** sur la parcelle CR 207 pour la continuité du cheminement de la vallée du Cens ;

- **Créer un ER n°2-433 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord du Cens, secteur la Vallée,** sur la parcelle CR 68 pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;

- **Créer un ER n°2-434 au bénéfice de la commune d'Orvault au nord du Cens secteur La Vallée,** sur la parcelle CR 73 pour la continuité du cheminement de la vallée du Cens ;

- **Créer un ER n°2-439 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur Garenne**, sur la parcelle BX 5p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;

- **Créer un ER n°2-441 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur Joncs Fleuris,** sur la parcelle BX 9, BX 19, BX 11, BX 14pour préservation d' un corridor écologique ;

- **Créer un ER n°2-442 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur Joncs Fleuris,** sur la parcelle BT 1-3-4 pour liaison et cheminement piétons ;

- **Créer un ER n°2-443 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur Joncs Fleuris,** sur la parcelle BT 9p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;

- **Créer un ER n°2-445 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens, secteur Pont aux Prêtres,** sur les parcelles BT 17p-15p-14p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;

- **Créer des ER n°2-446 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens, secteur Pont aux Prêtres,** sur les parcelles BT 51p, BT 21, pour la gestion des boisements ;

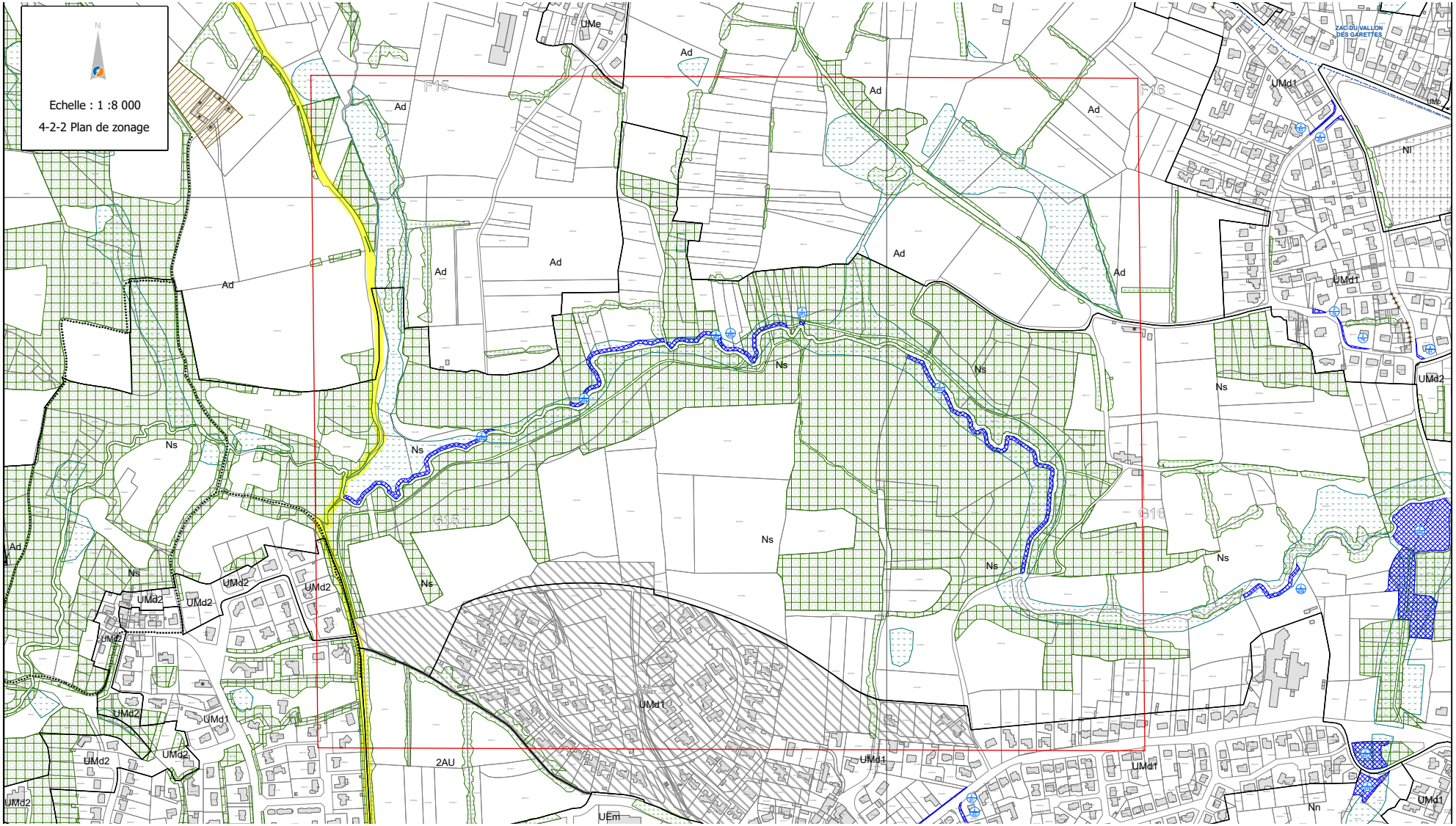
- **Créer un ER n°2-447 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens, secteur Pont aux Prêtres/ Mausolée Peccot**, sur la parcelle BN 56, BN 58 et BN 59, pour la gestion des boisements et la valorisation du petit patrimoine ;

- **Créer un ER n°2-450 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur Montéguère,**sur la parcelle BY 46, BY 43, BY39 pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements ;

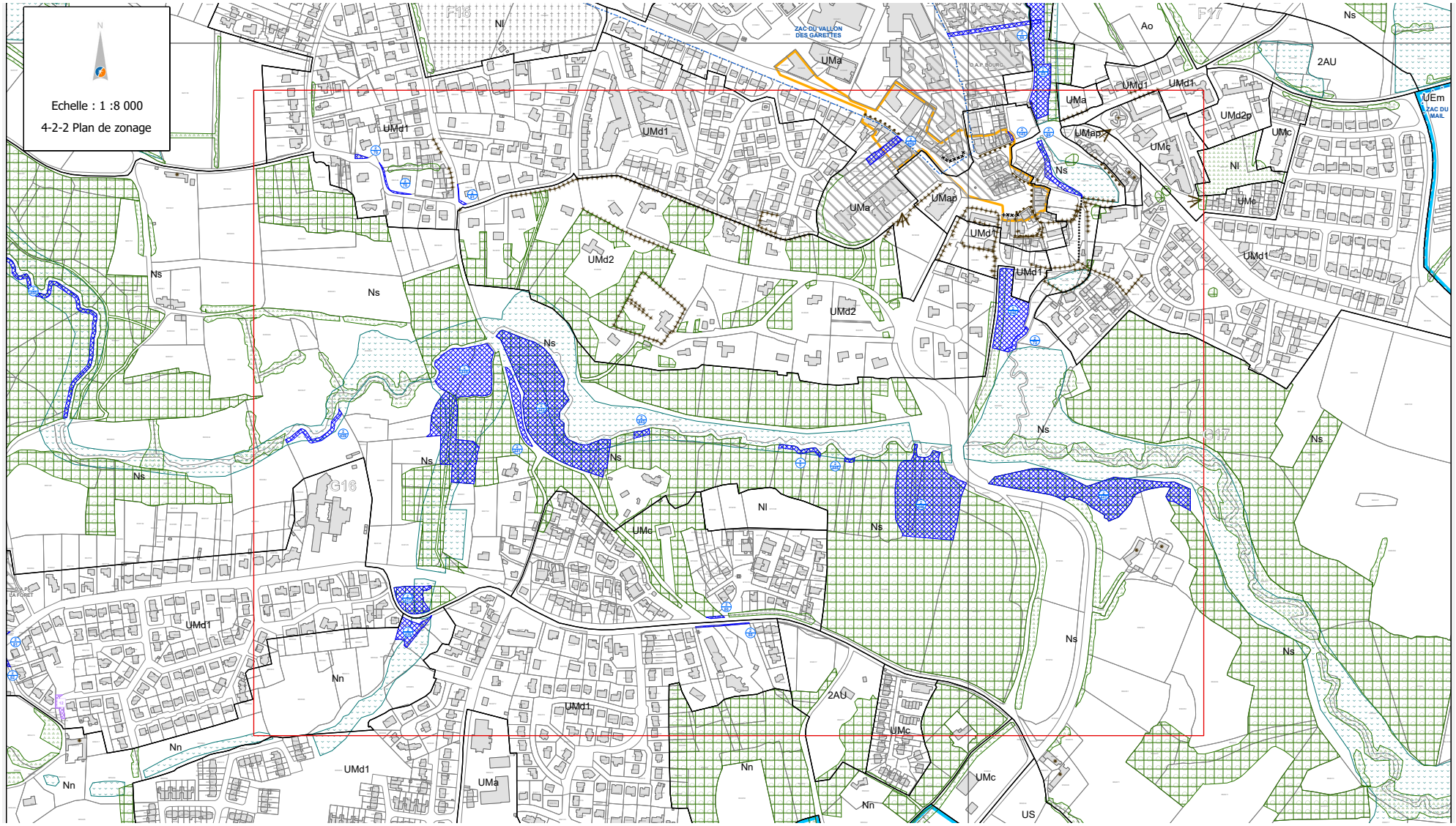
- **Créer des ER n°2-452 au bénéfice de la commune d'Orvault situés au nord du Cens, secteur Moncellier**, sur les parcelles BZ 204p-205p-207p-221p-222p-223p-201p-203p-202p-190p-186p-224p-233p-234p-189p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements de la vallée du Cens ;

- **Créer des ER n°2-454 au bénéfice de la commune d'Orvault situés au nord du Cens, le secteur Moncellier,** sur les parcelles BZ 220p-208p pour la maîtrise des berges du Cens, la gestion et l'entretien des boisements de la vallée du Cens ;

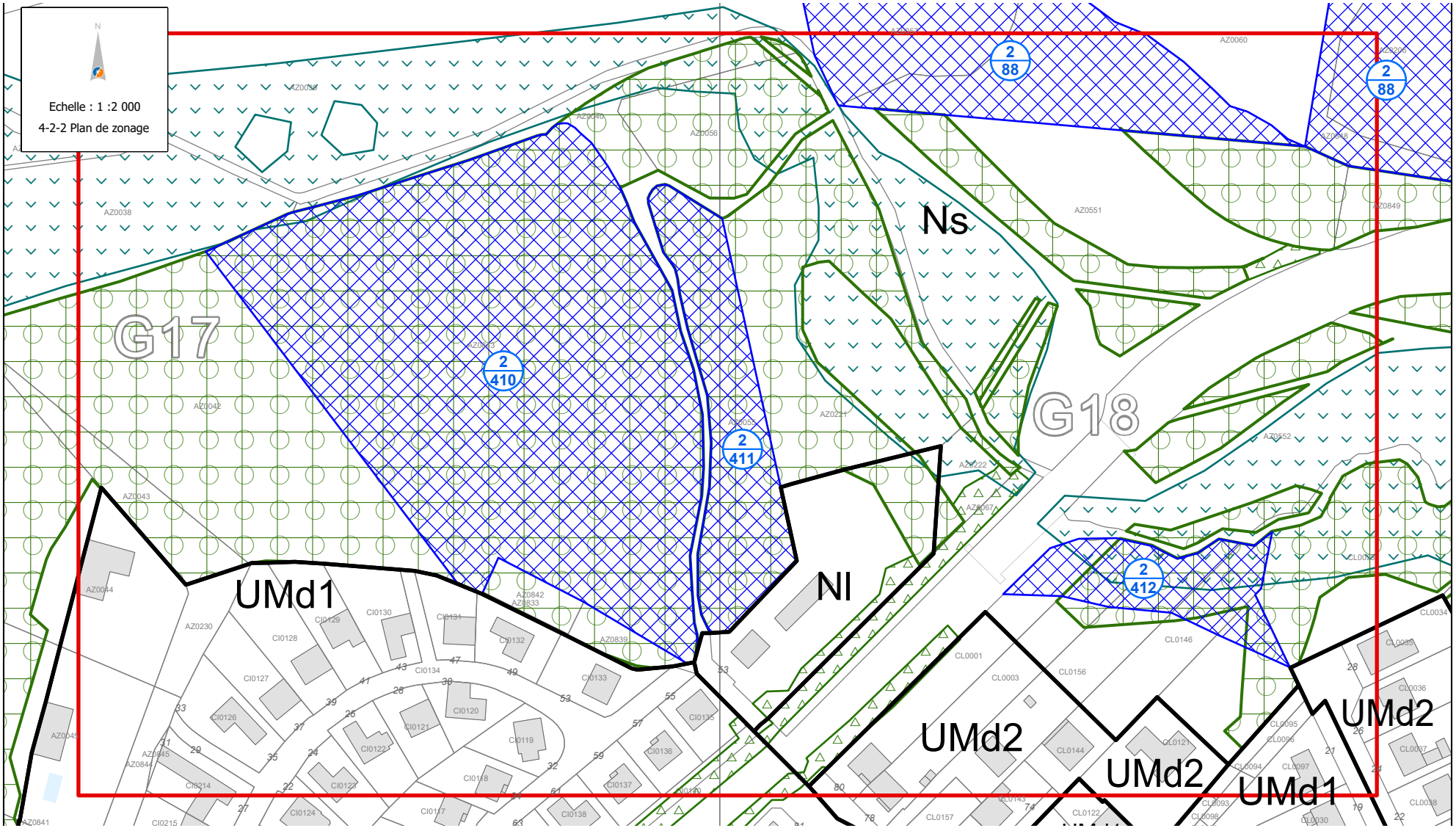
APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
N
UMe
Ad
F15
F16
G15
G16
UMd1
UMd2
Ns
Nl
Nn
2AU
UEm
ZAC DU VALLON DES GARETTES

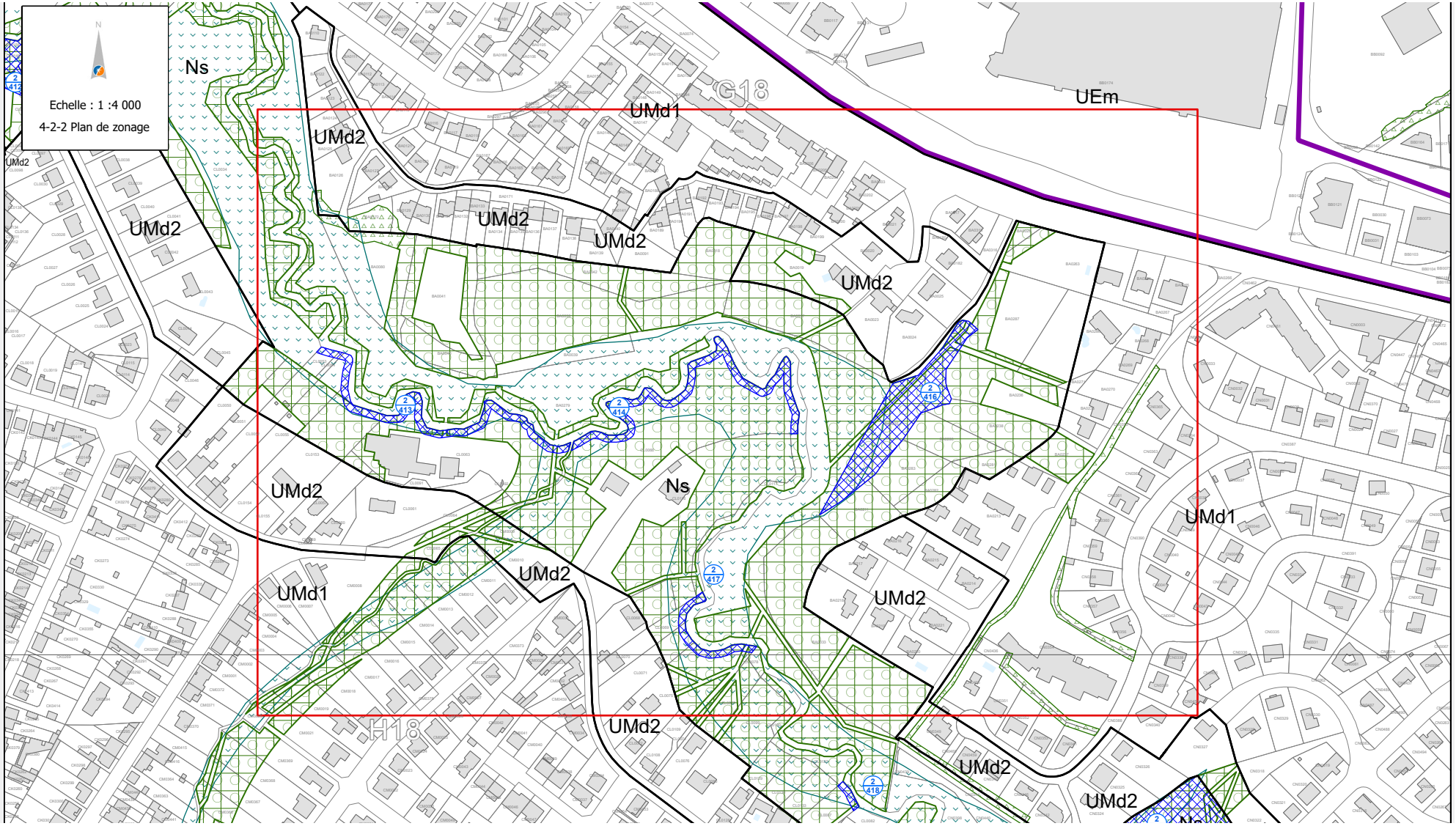
APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
N
P16
P17
G16
G17
Nl
UMa
UMd1
UMd2
UMap
UMd2p
UMc
Ns
Nn
2AU
Ao
UEm
US
ZAC DU VALLON DES GARETTES
ZAC DU MAIL

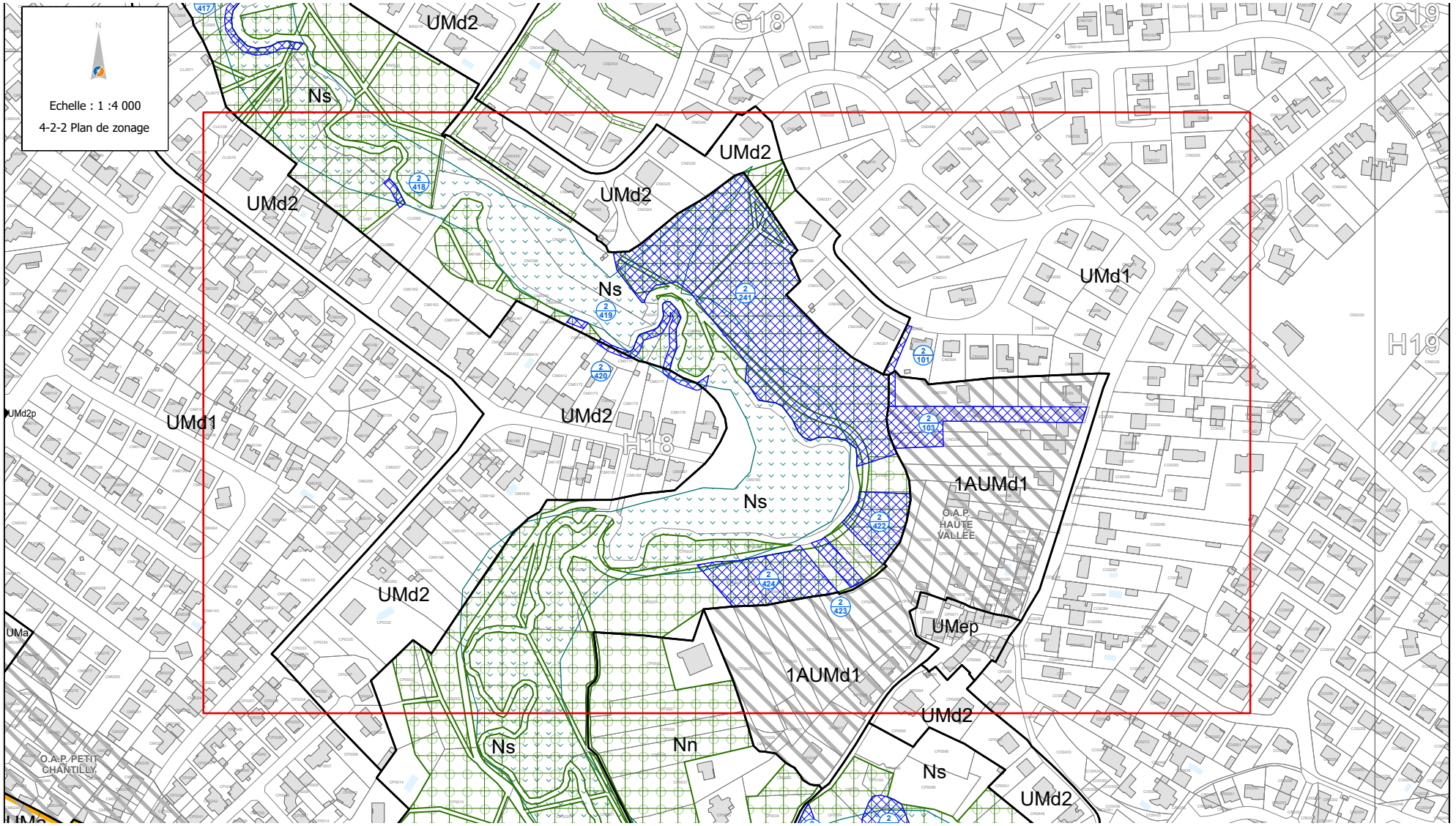
APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
N
Ns
G17
G18
UMd1
Nl
UMd2
UMd2
UMd2
UMd1
2
88
2
410
2
411
2
412

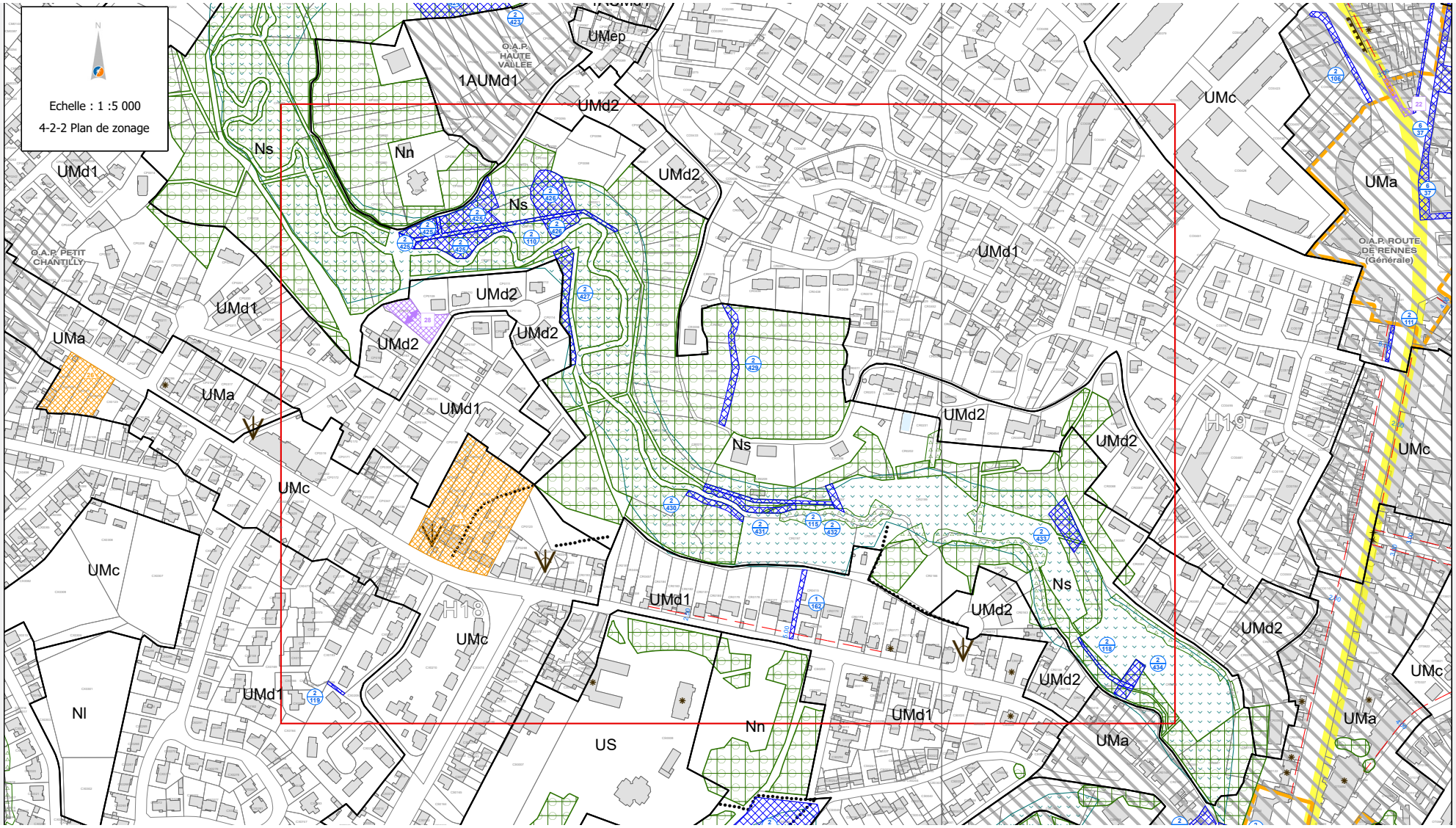
APRÈS



APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd2
Ns
UMd1
UMd2p
UMa
1AUMd1
UMep
Nn
O.A.P. HAUTE VALLÉE
O.A.P. PETIT CHANTILLY
G18
G19
H18
H19

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUMd1
UMep
O.A.P. HAUTE VALLÉE
UMd2
Nn
Ns
UMd1
UMa
UMc
O.A.P. PETIT CHANTILLY
O.A.P. ROUTE DE RENNES (Générale)
H19
NI
US

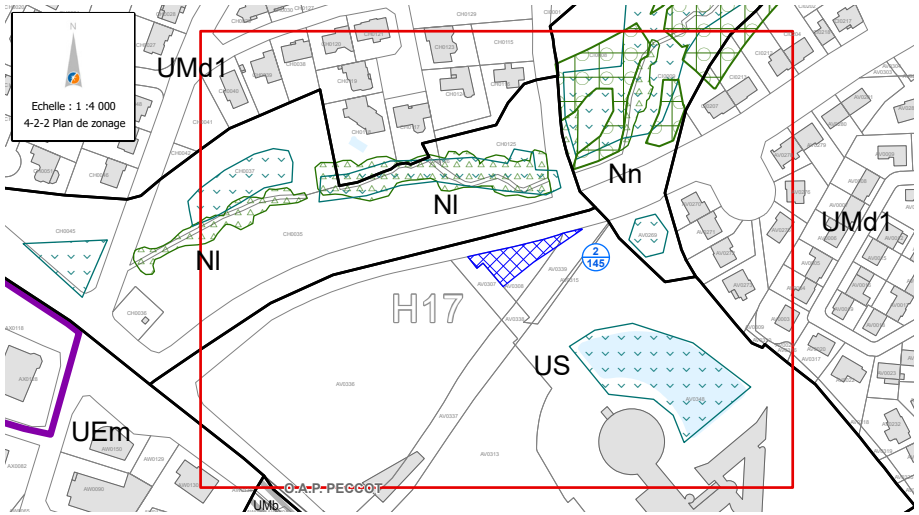
10. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Créations, modifications et suppressions d'ER

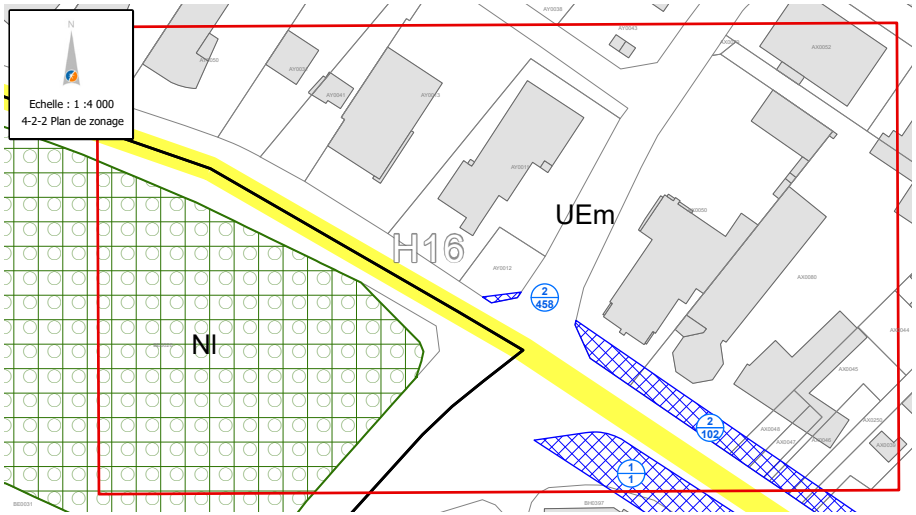
Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

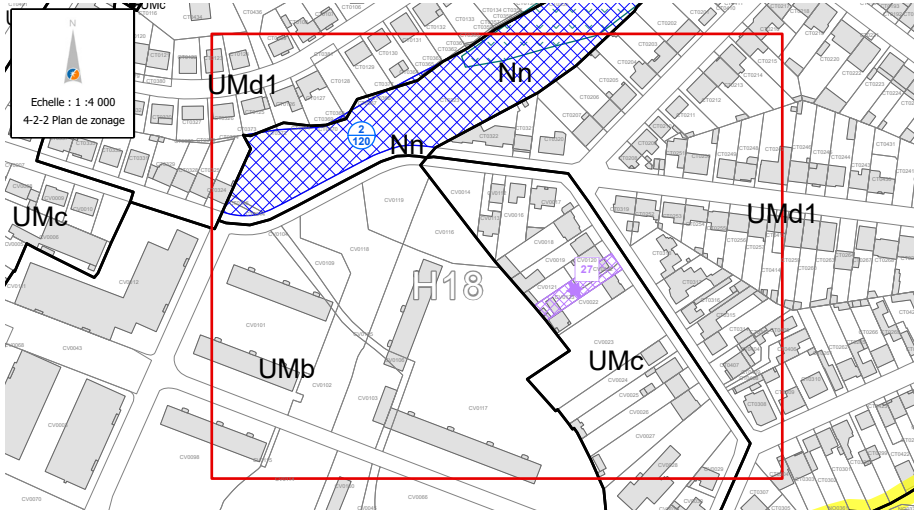
- Créer un ER Flottant n°27 au bénéfice de Nantes Métropole situé entre Le Lay et rue des Oeillets pour liaison douce ;
- Créer un ER flottant n°29 au bénéfice de la commune d'Orvault pour liaison douce sur les parcelles BP 505-504-507-511 afin de créer une continuité piétonne sur un chemin existant et conforter la ceinture verte ;
- Modifier l'ER n°2-104 au bénéfice de Nantes Métropole à l'angle rue du Solay, Avenue Claude Antoine Peccot pour aménagement de voirie ;
- Modifier l'ER n°2-109 rue de Solay au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie ;
- Supprimer l'ER n°2-113 au bénéfice de Nantes Métropole allée des Tilleuls sur la parcelle C Z1p pour liaison et cheminement ;
- Modifier l'ER n°2-114 situé route de Vannes/avenue de la Cholière au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie ;
- Modifier l'ER n°2-127 au bénéfice de Nantes Métropole carrefour route de Vannes/ Botte d'Asperges pour aménagement de voirie ;
- Créer un ER n°2-145 au bénéfice de Nantes Métropole sur la parcelle AV 308 pour la mise en place d'un poste de refoulement EU ;
- Créer un ER n°2-162 route de Vannes au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie.
- Créer un ER n°2-412 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens rue de La Madone, sur les parcelles CL 121p-146p-156p-3p-1p pour liaison et cheminement afin d'assurer une continuité piétonne ;
- Créer un ER n°2-429 au bénéfice de la commune d'Orvault sur les parcelles CR7-8-9-15 pour liaison et cheminement ;
- Créer un ER n°2-435 au bénéfice de la commune d'Orvault au 10 rue des Pins sur la parcelle CM 268-435-434 pour équipements publics afin d'étendre le groupe scolaire et les équipements publics ;
- Créer les ER n°2-437 et n°2-438 au bénéfice de la commune d'Orvault rue du Pré de l'Aunay sur les parcelles BR 41-42-45-46-47 pour espaces végétalisés afin de créer une trame verte ;
- Créer un ER n°2-440 au bénéfice de la commune d'Orvault au sud du Cens secteur Joncs Fleuris sur les parcelles BX 10-BX 11 pour espaces végétalisés afin de créer une trame verte ;
- Créer un ER n°2-448 au bénéfice de la commune d'Orvault rue du Bois de l'Avenir/rue du Docteur Stéphane LeDuc sur la parcelle CE 160 pour cheminement, gestion et entretien des berges ;
- Créer un ER n°2-449 au bénéfice de la commune d'Orvault pour réaliser une desserte de l'îlot sur les parcelles CB 236-237-342-243 ;
- Créer des ER n°2-456 et n°2-457 au bénéfice de la commune d'Orvault situé au Bois Raguenet sur les parcelles ZE 18p, ZE 22, ZE 47p, BH 78p, ZE 15p pour liaison et cheminement ;
- Créer un ER n°2-458 au bénéfice de Nantes Métropole au carrefour du Croisy pour aménagement de voirie ;

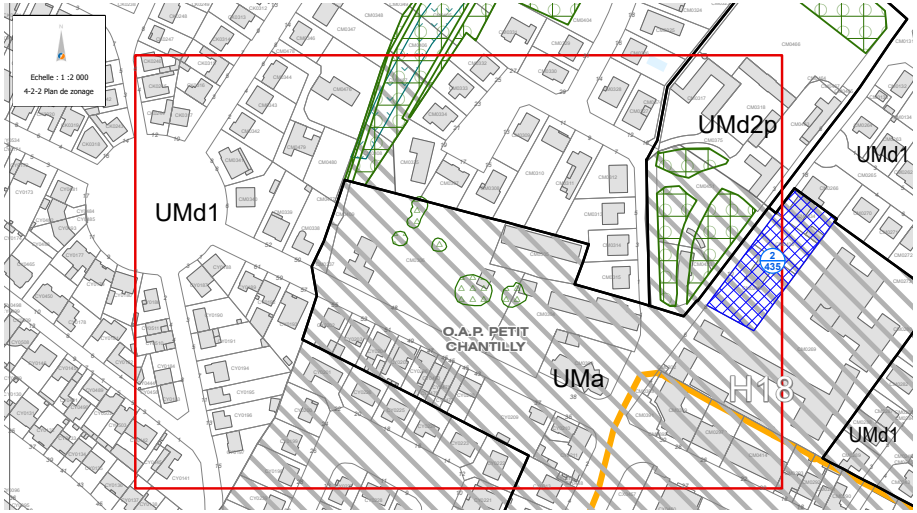
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
Nn
Nl
Nl
UMd1
H17
US
UEm
O.A.P. PEGGOT
UMb

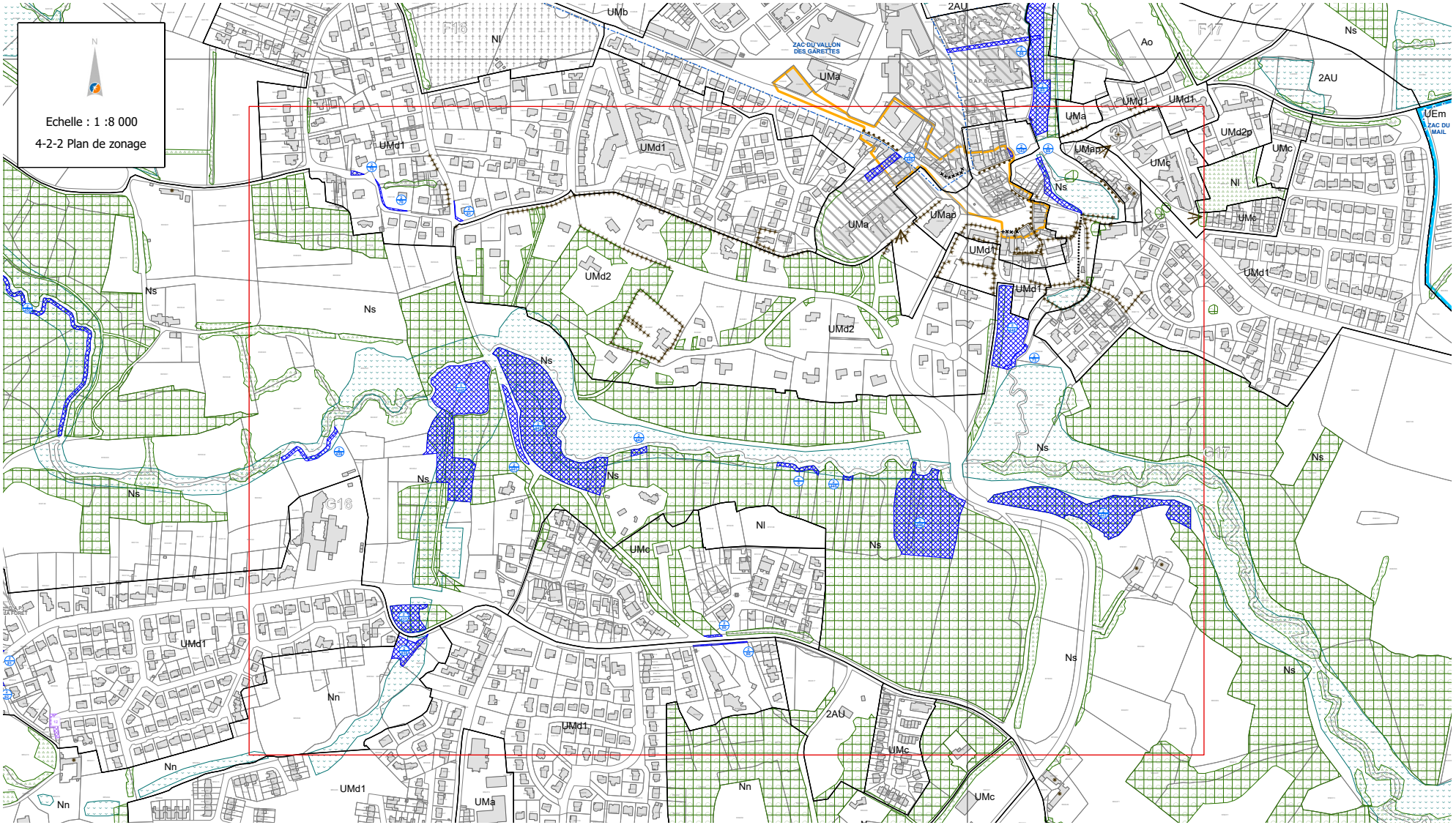
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
H16
Nl

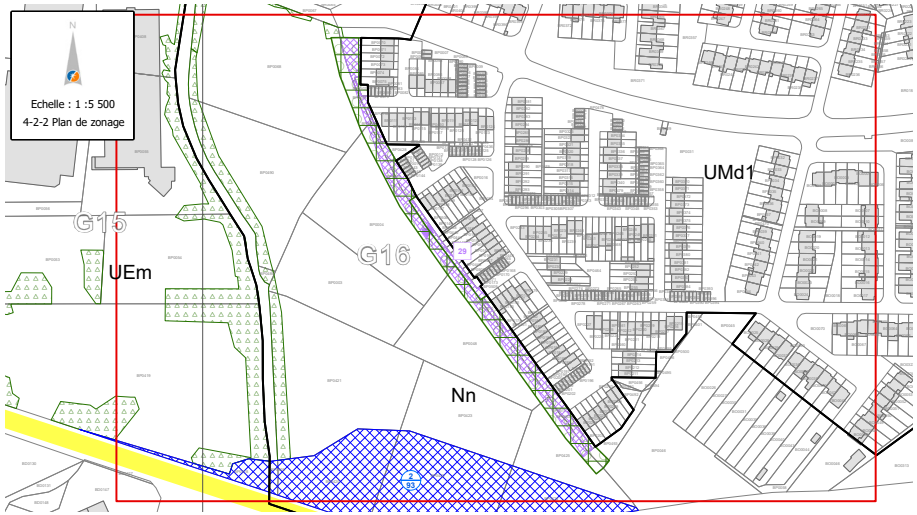

Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
Nn
Nn
UMc
UMd1
H18
UMb
UMc

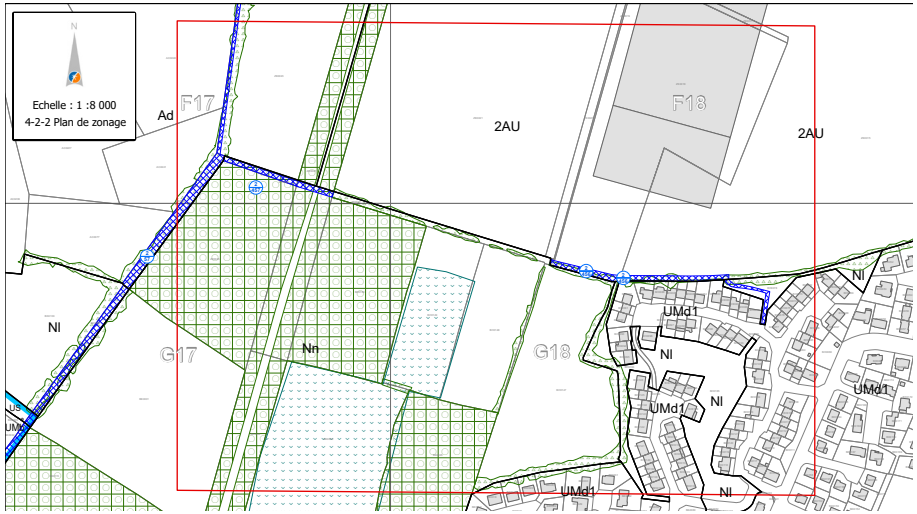

Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd2p
UMd1
UMd1
O.A.P. PETIT CHANTILLY
UMa
H18
UMd1

APRÈS

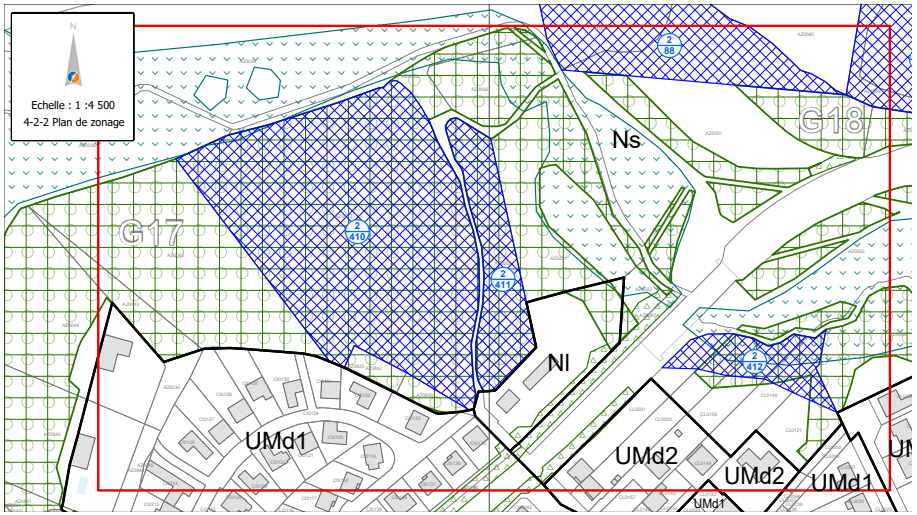

Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
2AU
Nl
ZAC DU VALLON DES GARETTES
UMa
Ao
F17
Ns
UMd1
UMd2p
UEm
ZAC DU MAIL
UMap
UMc
UMd2
G17
G18
Nn
UMa

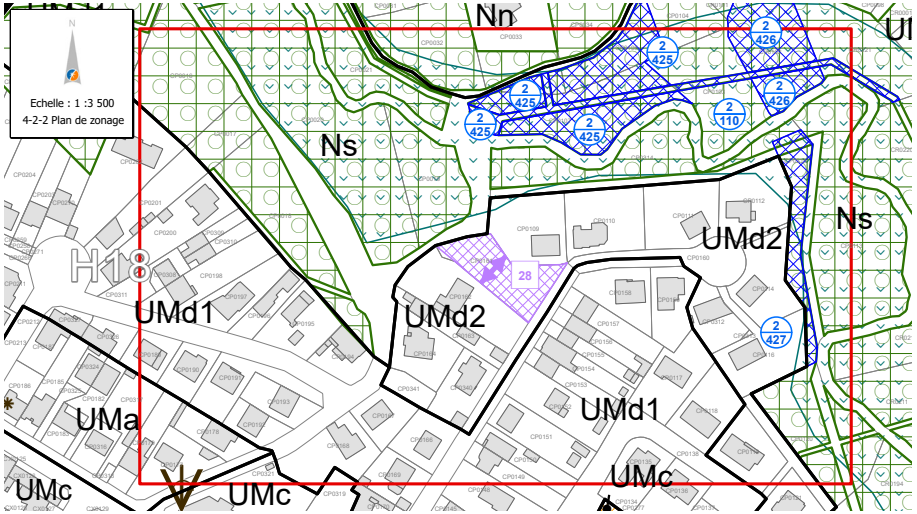
APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
G15
UEm
G16
UMd1
Nn

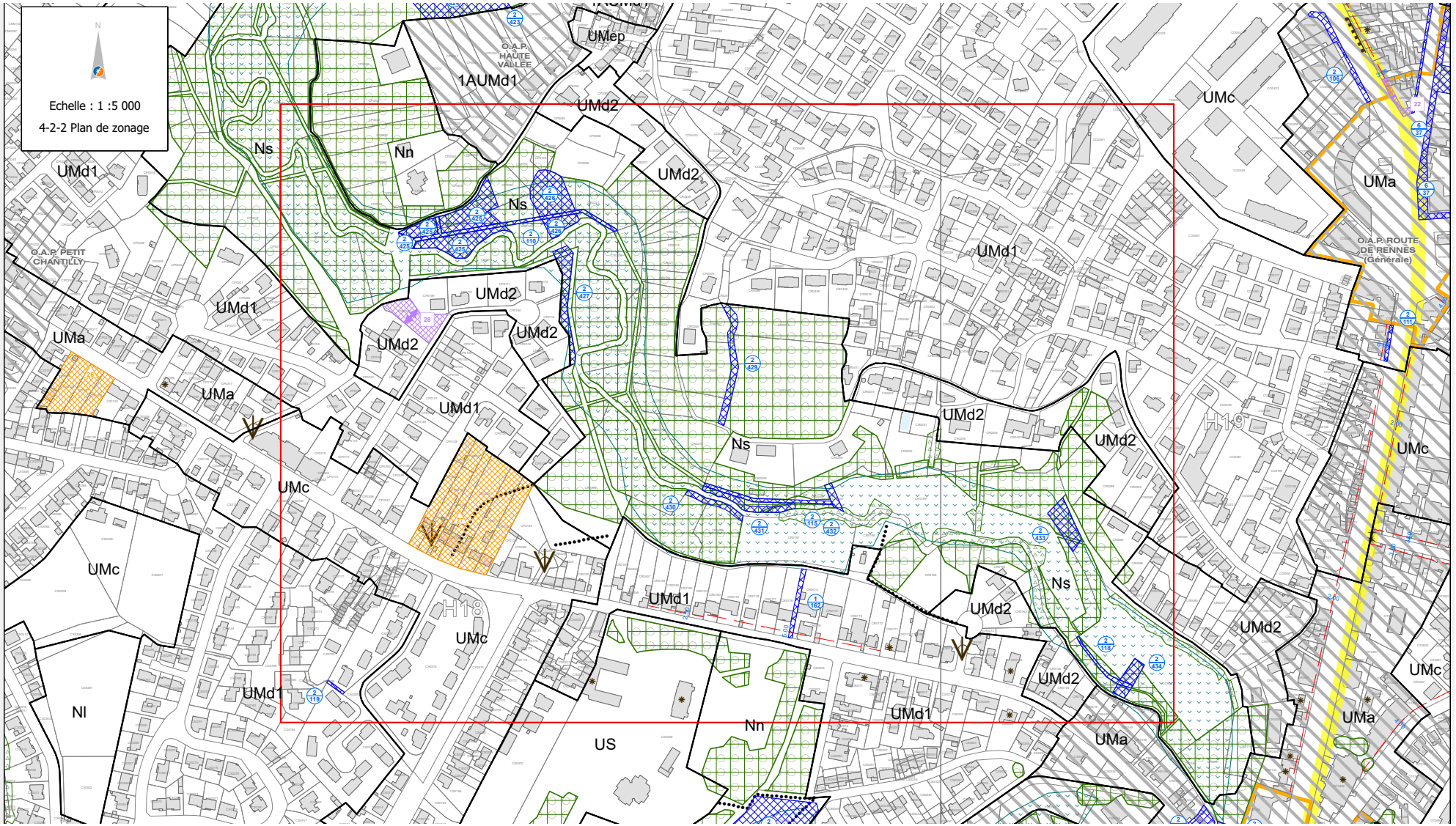

Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
Ad
F17
2AU
F18
2AU
Nl
G17
Nn
G18
UMd1
Nl
UMd1
Nl
UMd1
Nl

APRÈS

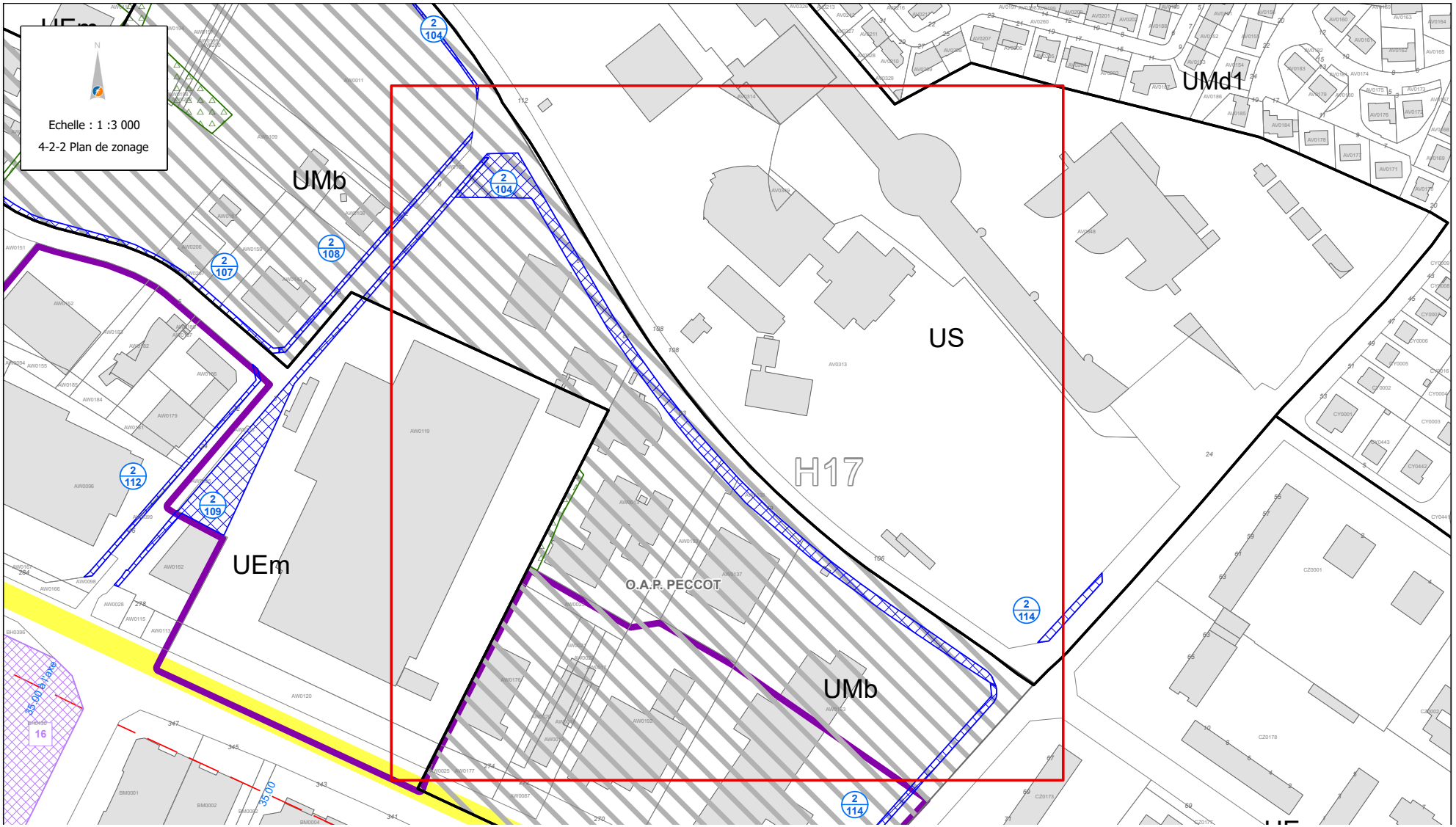

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
G18
G17
Nl
UMd1
UMd2
UMd2
UMd1
UMd1


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ns
Ns
UMd2
H18
UMd1
UMd2
UMd1
UMa
UMc
UMc
UMc

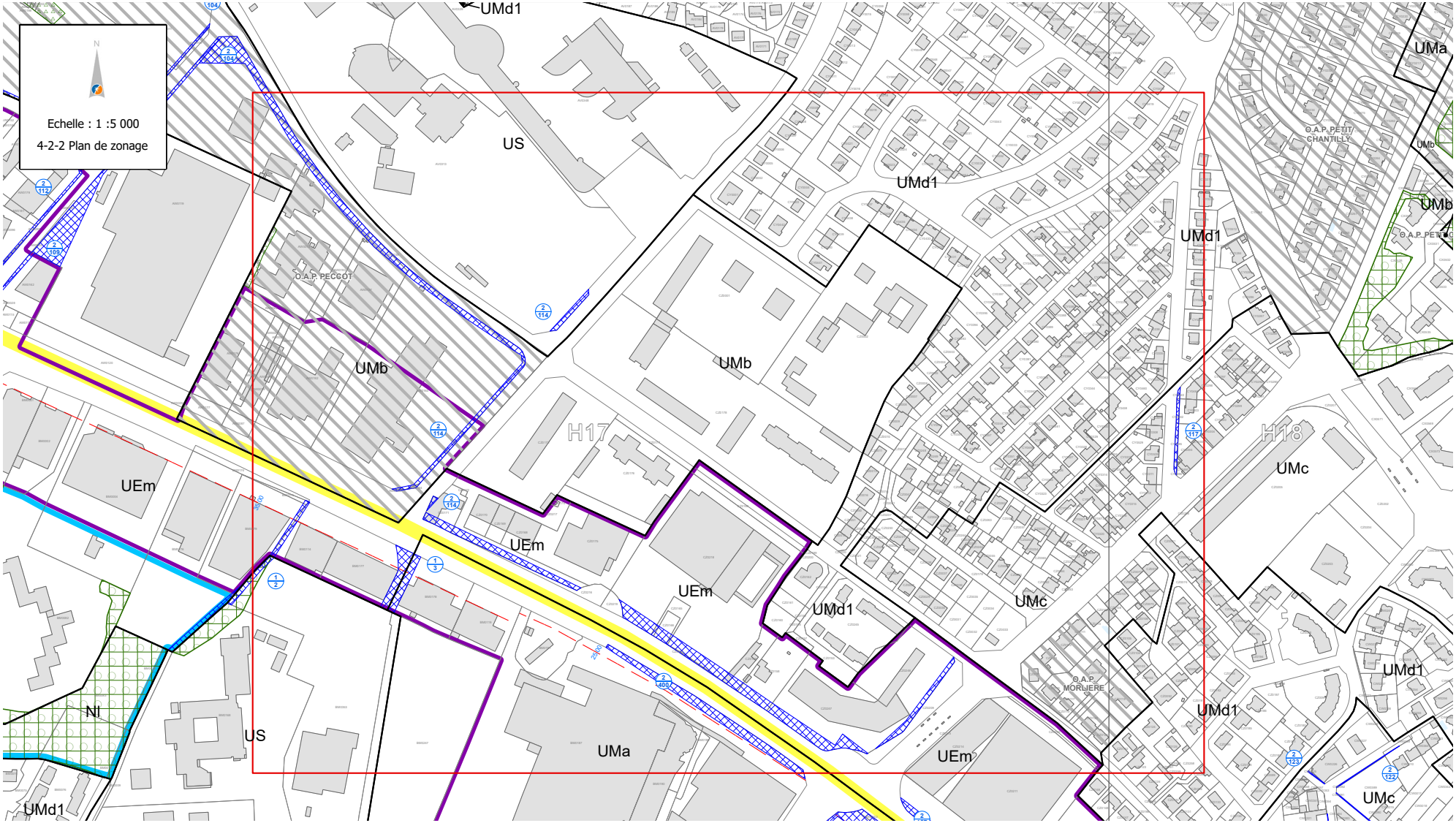
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMep
O.A.P. HAUTE VALLÉE
1AUMd1
UMd2
UMc
Ns
Nn
UMd1
UMa
O.A.P. PETIT CHANTILLY
O.A.P. ROUTE DE RENNES (Générale)
H18
Nl
US

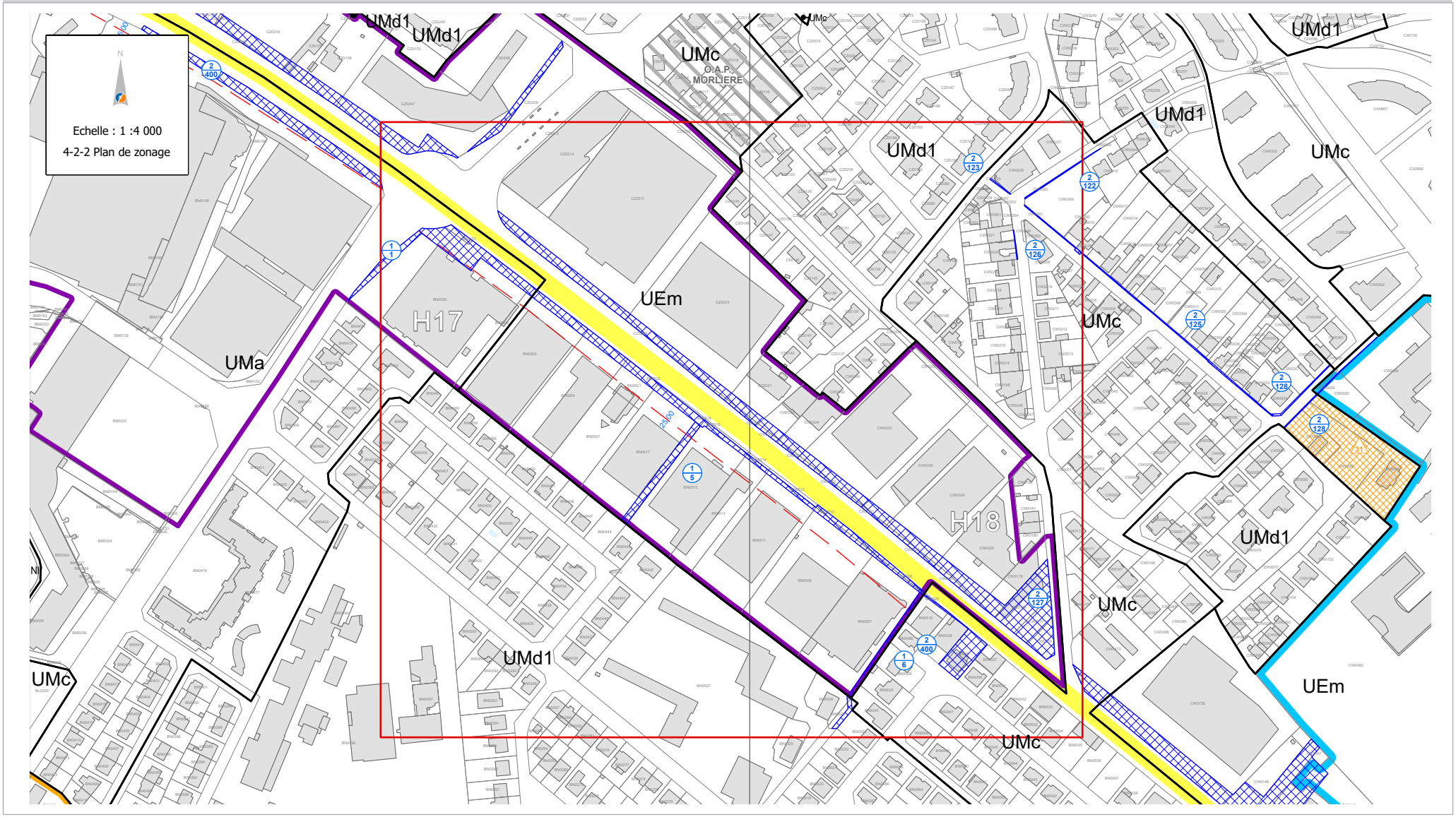
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMd1
US
H17
UEm
O.A.P. PECCOT
UMb
35.00 à l'axe
35.00

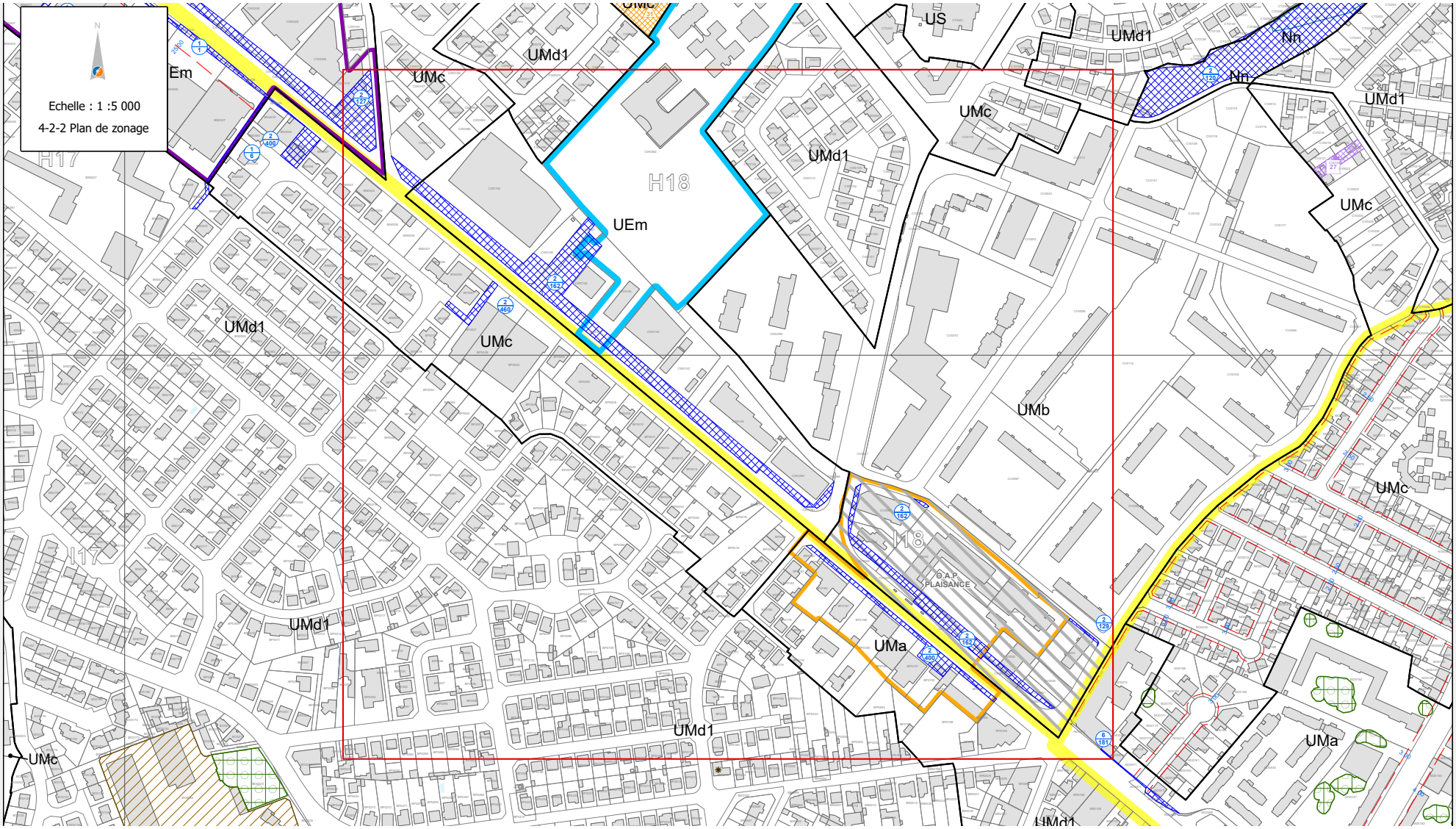
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
US
UMb
UMa
UMc
UEm
H17
H18
O.A.P. PECCOT
O.A.P. PETIT CHANTILLY
O.A.P. MORLIERE
Nl

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
O.A.P.
MORLIERE
UEm
H17
H18
UMa

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
N
Em
UMc
UMd1
H18
UEm
US
Nn
UMb
UMa
H17
O.A.P. PLAISANCE

11. AJUSTEMENT D'UN ESPACE PAYSAGE À PROTÉGER - ZONE HUMIDE

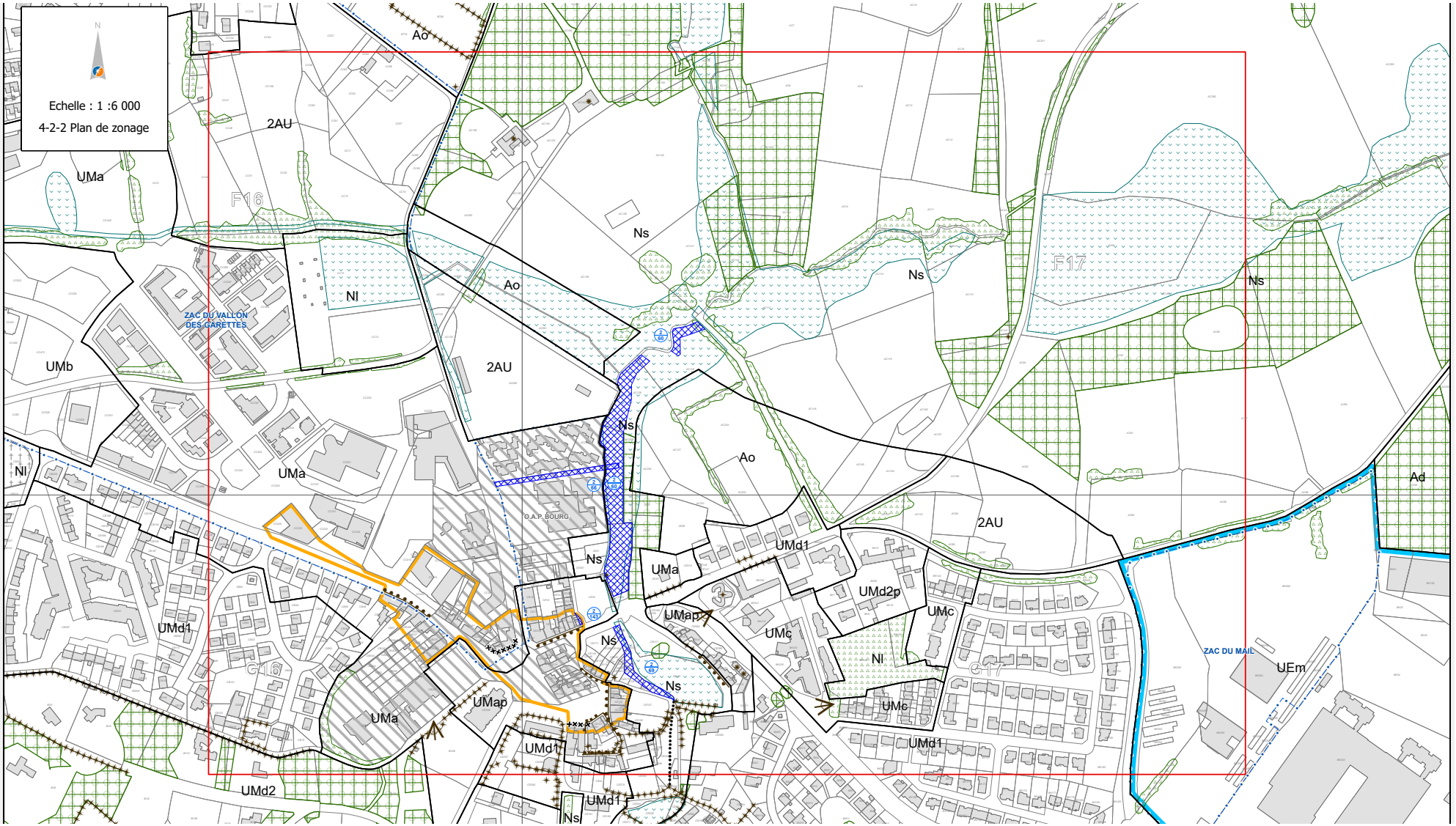


Contournement du bourg d'Orvault

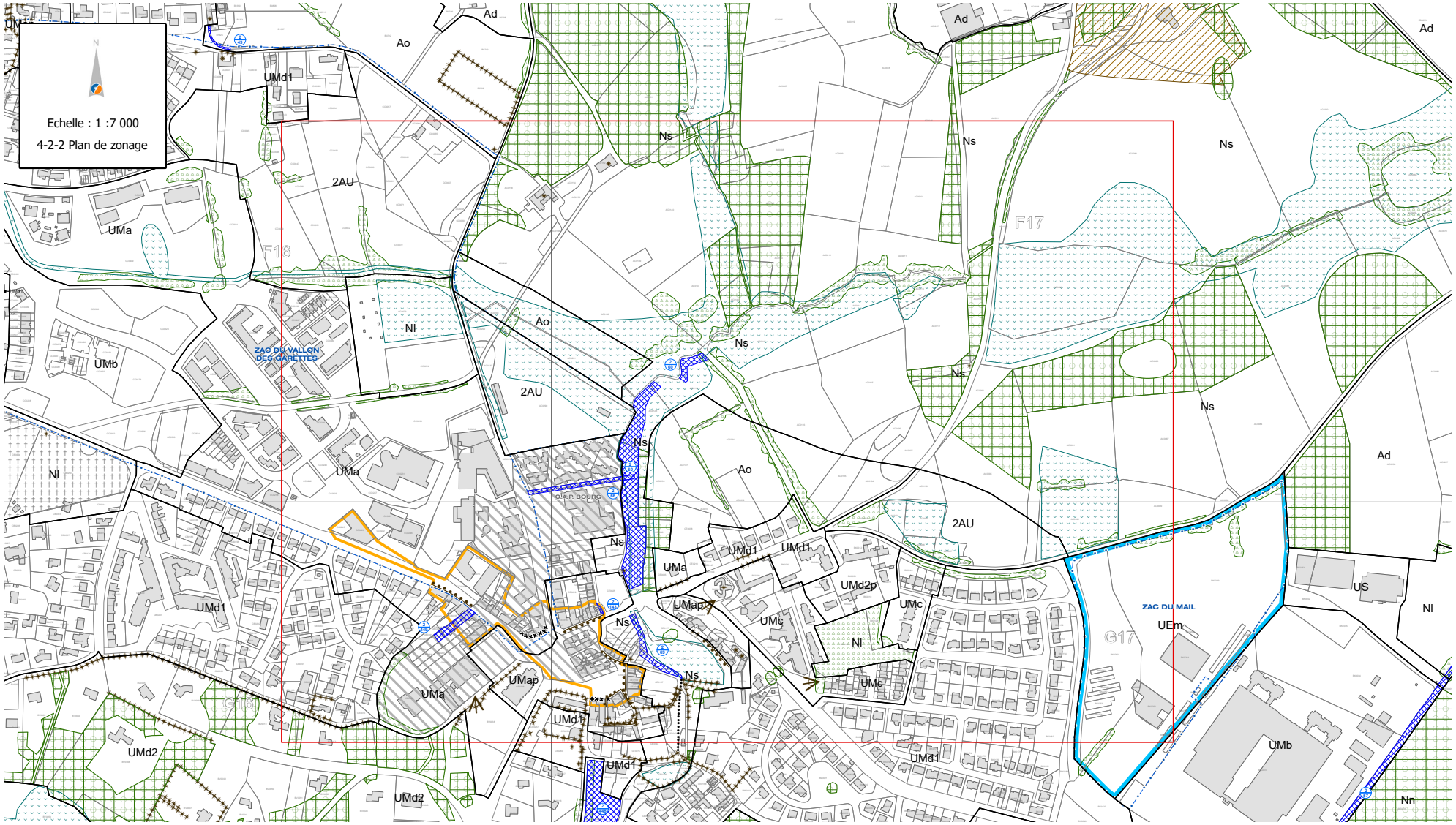
Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer, se préciser. Ainsi, le diagnostic zones humides SCE réalisé en 2019 dans le cadre du contournement d'Orvault, validé par les services de Nantes Métropole a identifié des zones humides (ZH), qu'il convient d'inscrire dans le PLUm, afin d'assurer leur protection.

Il est proposé l'ajustement de 5,4 ha de zone humide, en EPP-ZH sur les parcelles cadastrées CC 73p- AC 114p-117p-138p-140p-141p pour une superficie de 69 000 m²

AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
Ao
2AU
UMa
F16
Ns
F17
Nl
ZAC DU VALLON DES GARETTES
UMb
O.A.P. BOURG
UMd1
UMd2p
UMap
UMc
UMe
UEm
ZAC DU MAIL
Ad
UMd2

APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
Ao
Ad
2AU
UMa
F16
F17
Ns
Nl
UMb
ZAC DU VALLON DES CARETTES
UMap
UMd2
UMd2p
UMc
UEm
ZAC DU MAIL
US
Nn
G16
G17

12. AJOUT DE PROTECTIONS PATRIMONIALES

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la poursuite de la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines caractéristiques. Grâce à ces protections, Nantes Métropole préserve un cadre paysager et urbain de qualité.

Le paysage orvaltais est constitué de nombreux manoirs, châteaux et maisons nobles qui jalonnent les coteaux au sein d'espaces naturels et agricoles. Il jouit d'un patrimoine bâti et végétal de qualité qu'il convient de préserver.

En 2023, un travail spécifique a été mené par l'architecte conseil sur les secteurs de hameaux (La Briancellière, La Gendronnière, La Guichardière, Le Loret, La Barossière, Le Mail) afin de compléter les éléments de préservation présents dans le PLUm. Le tableau ci-après recense les évolutions projetées et leurs justifications.

Il est proposé les évolutions suivantes :

Les évolutions sont visibles sur les planches E15, E16, E17, F17 et G17 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
PATRIMOINE	> **Ajout d'un périmètre patrimonial à La Gendronnière** sur les parcelles situées : A1057, A1095, A1078, A1079, A1096, A0707, A1077	> Avis architecte conseil - Protection d'un corps de ferme remarquable composé d'une ferme, d'une cour, d'une grange, d'un portail en pierres, d'une cour arborée et d'une haie séparative
	> **Ajout d'un périmètre patrimonial à La Briancellière** sur les parcelles situées : ZA85, ZA91, ZA75, ZA74, ZA72, ZA73, ZA71, ZA70, ZA 59	> Avis architecte conseil - Protection d'une grande propriété remarquable composée d'un manoir, de ses dépendances et communs, de la ferme, du parc arboré, d'un muret en pierre, de piliers pierre et brique des portails
	> **Ajout d'un périmètre patrimonial à Le Guichardière** sur les parcelles situées : ZB96, ZB97p, ZB163, ZB164, ZB165, ZB166	> Avis architecte conseil - Protection d'un corps de ferme remarquable composé d'un bâtiment, d'une cour, d'une grange, d'un four, d'un muret en pierre et d'un parc arboré
	> **Ajout d'un périmètre patrimonial au Loret** sur les parcelles situées : ZD30, AC53, AC54, AC7, AC58, AC59, AC60, AC215, AC187, AC281, AC284, AC278, AC316, AC313, AC317, AC310, AC307, AC304	> Avis architecte conseil - Protection d'un ensemble paysager de grande qualité composé d'un château, de ses dépendances et communs et d'un parc arboré
	> **Ajout d'un patrimoine bâti au Loret** sur la parcelle située : AC298	> Avis architecte conseil – Bâtiments typiques de l'architecture agricole – protection d'un élément bâti central ancien et d'une tourelle d'entrée
	> **Ajout d'un périmètre patrimonial au Mail** sur les parcelles situées : BL53, BL72, BL55, BL69 , BM107	> Avis architecte conseil - Ensemble de bâtiments traditionnels typiques de l'architecture locale : ferme, murs en pierres, cour arborée
	> **Ajout de 2 petits patrimoines bâtis à la Barossière** sur les parcelles situées **:** A142, A139	> Avis architecte conseil – Bâtiments typiques de l'architecture agricole – Grange et corps de ferme

13. ZONES BLANCHES - PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Afin de renforcer la mixité sociale au sein des projets, il est proposé de couvrir les secteurs listés ci-dessous d'une obligation de réaliser une part de logements sociaux et/ou abordable, à partir d'un certain seuil exprimé en nombre de m² de surfaces de plancher.

Ces seuils sont définis en fonction des caractéristiques des secteurs, avec la logique suivante : là où il manque des logements sociaux en imposer et inversement, introduire des logements en accession à la propriété là où le logement locatif social est prédominant.

Ainsi, il est proposé d'ajouter au plan de renforcement de la mixité sociale, les secteurs suivants:

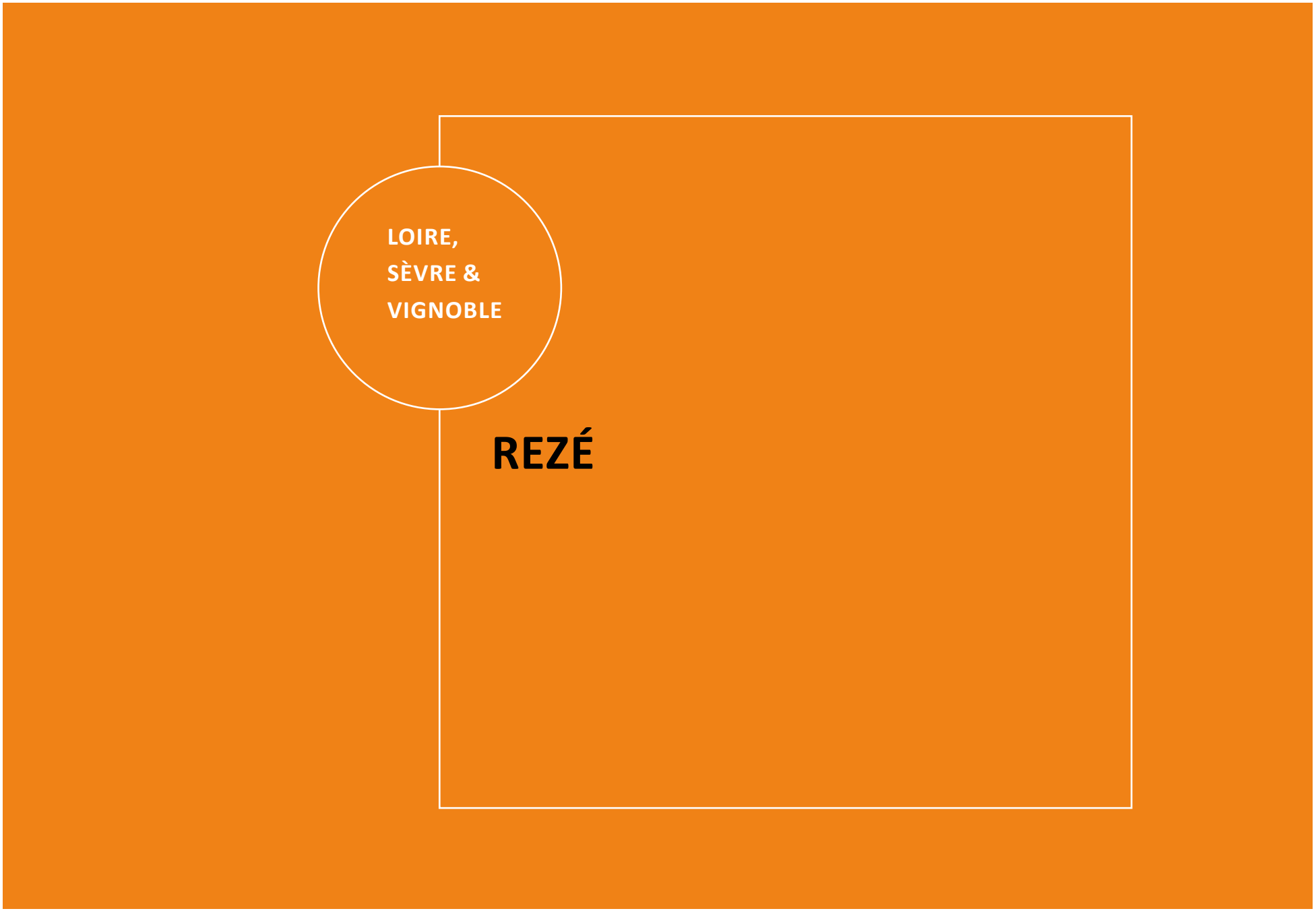
- **Secteur Vallon des Garettes**, classé UMb, délimité par le ruisseau de la Rousselière au nord, la rue Saint Joseph au sud, la rue de la métairie à l'ouest et les rues Bocage/Patureau à l'est ;

- **Secteur Salentine**, classé Umb, délimité par l'allée des Tilleuls au nord, l'avenue de la Paquelais au sud, l'avenue de la Cholière à l'ouest et les abords de la rue d'Enghein à l'est ;

en indiquant les seuils de déclenchement et les obligations de production de logements aidés suivants :

- opération de 300m à 1500m2 de surface de plancher : 35 % logement locatif social ;
- opération supérieure à 1500 m² de surface de plancher : 35 % logement locatif social + 10 % logement locatif social ou logement accession abordable.

Ces évolutions sont visibles sur le Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (cf. pièce n° 4-2-4).


LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE
REZÉ

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “NORKIOUSE OUEST” 836
2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “MARGUYONNES ZOLA” 840
3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “TROIS MOULINS” 845
4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LA CARRÉE” 850
5. ÉVOLUTION RELATIVE À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “BEL ÊTRE” 854
6. ÉVOLUTION RELATIVE À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LECHAT BLANCHET” 858
7. ÉVOLUTIONS D'OUTILS À VOCATION ÉCONOMIQUE - CROIX DE REZÉ 861
8. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - BOURDERIES 865
9. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “TRENTEMOULT OUEST” 869
10. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “ÉDOUARD MACÉ” 872
11. SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LA VALLÉE” 875
12. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LA HOUSSAIS” 878
13. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “RUE DE L'ÉTANG” 879
14. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “GALARNIÈRE” 880
15. ÉVOLUTION RELATIVE À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “ BONNETERIE” 881
16. ÉVOLUTION RELATIVE AU PLAN DES HAUTEURS- ÉPANNELAGE - SECTEUR HÔTEL DE VILLE 882
17. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU PROJET DE PISCINE OLYMPIQUE MÉTROPOLITAINE- PIRMIL LES ILSLES 883
18. ÉVOLUTION RELATIVE À LA CRÉATION D'UN SITE DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE - NCL3- VERT PRAUD 886
19. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DES CARAVANES ET DES RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS 888
20. ÉVOLUTION RELATIVE AU PÉRIMÈTRE TERTIAIRE - ZAC DE LA BROSSE 890
21. ÉVOLUTION RELATIVE AU PÉRIMÈTRE TERTIAIRE “OCÉANE” 892
22. AJUSTEMENT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE 894
23. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 896
24. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES 901

1. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “NORKIOUSE OUEST”



Création de de l'OAP “Norkiouse Ouest”, modification du plan de zonage, évolutions des outils graphiques à vocation économique, ajout de protections patrimoniales

Le site, objet de l’OAP sectorielle, se situe à proximité du projet urbain Pirmil Les Isles. Il est actuellement occupé par du stockage de matériaux, des engins de chantier destinés à la réalisation de travaux publics, et par des espaces naturels boisés en bord de Loire.

Il est entouré d'un tissu hétérogène avec sur la partie est de l’habitat à caractère patrimonial (murs classés petit patrimoine) et dans sa partie ouest par une maison.
Le secteur présente des zones largement artificialisées et des zones naturelles humides liées à la proximité des rives inondables de la Loire. Il représente un secteur stratégique de renouvellement urbain.

Dans la continuité des ambitions du projet urbain Pirmil les Isles, les projets d’aménagement doivent mettre en œuvre les actions afin de développer la nature en ville et restaurer les corridors écologiques. Cela passe par la renaturation de la berge et un aménagement contribuant au maillage paysager du quartier tout en permettant une mutation vers des activités économiques intégrées au quartier habité de Trentemoult.

Il s’agit d’une opportunité de renouvellement urbain qu’il convient d’accompagner.

Les caractéristiques du site

Le site constitue un secteur de renouvellement urbain. Celui-ci est délimité à l’ouest par la Maison des Isles situé dans le quartier de Trentemoult, au nord par la Loire, à l’est par le quartier de Norkiouse, au sud par la rue du Général Leclerc.
Les franges nord et ouest de ce secteur, classées en zonage Nn, sont situées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) et sont soumises à un aléa fort.

Objectifs d’aménagement

Ce secteur stratégique a vocation à assurer la couture entre les tissus historiques de village et les secteurs à vocation commerciale et artisanale.
Les objectifs en termes d’aménagement intègrent la mise en valeur environnementale et paysagère du site et le développement d’opérations.

Les enjeux d’insertion avec le tissu urbain résidentiel et historique, de maillage des continuités piétonnes et paysagères entre la rue du Général Leclerc et la promenade de bord de Loire sont précisés.

Le projet d'aménagement sera conçu pour prendre en compte les risques d'inondabilité liés au PPRI.

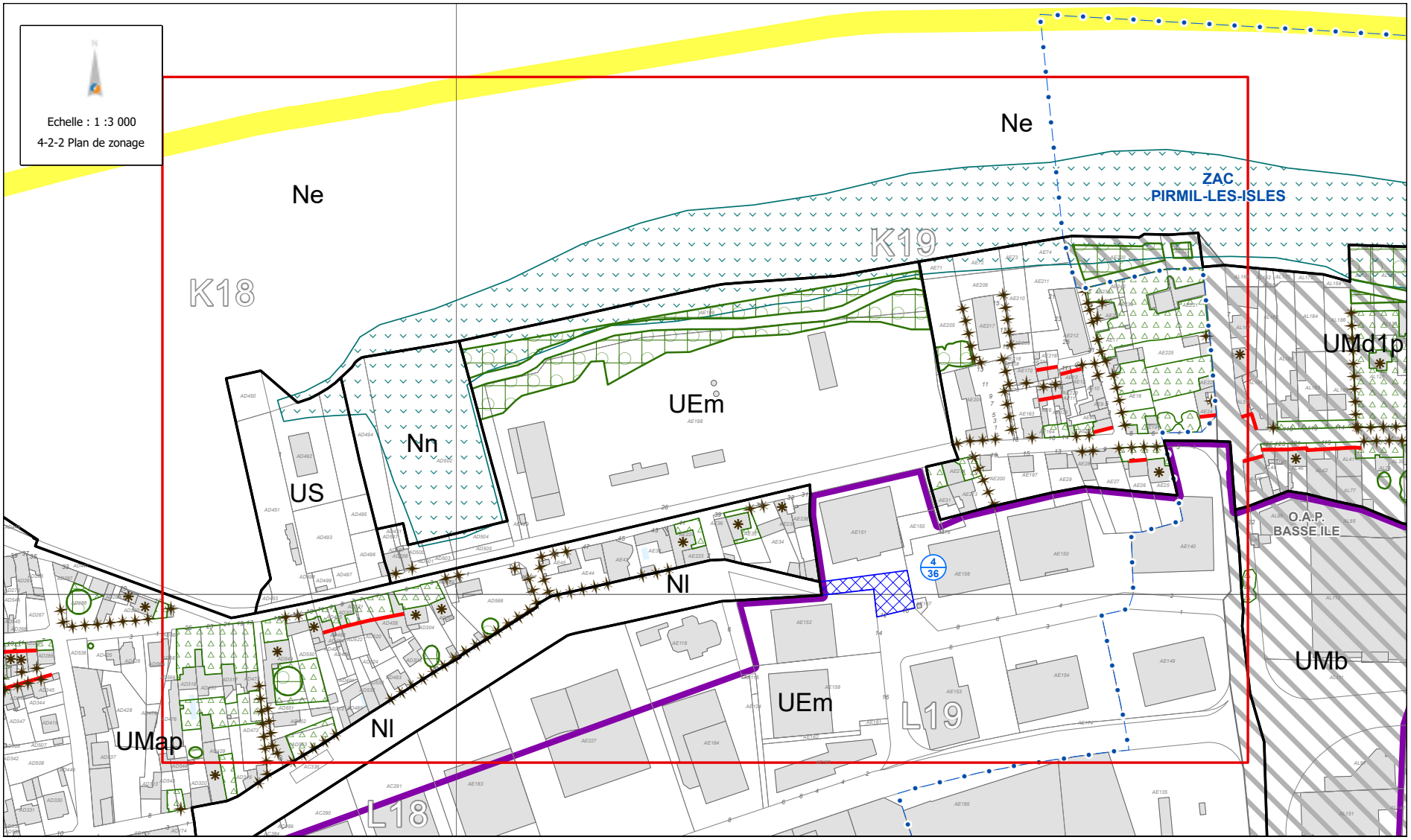
La programmation prévoit 12 000 m² de surface de plancher dédiées à des activités économiques à vocation artisanale, commerciale et tertiaire en 3 lots distincts. Sur un des îlot, il sera privilégiée l'implantation d'activités affiliées à l'économie sociale et solidaire.

Les modifications apportées

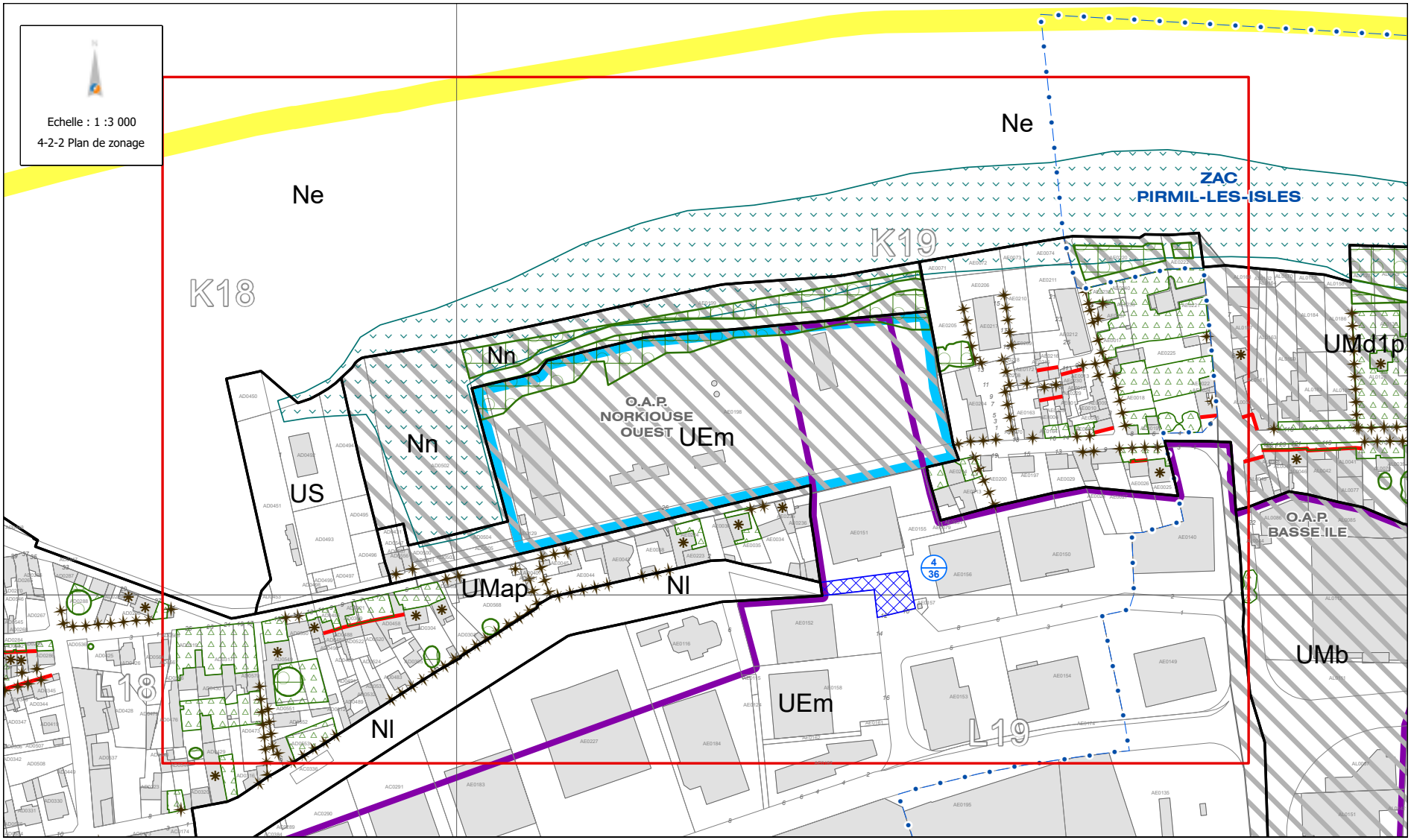
Il est donc proposé de:

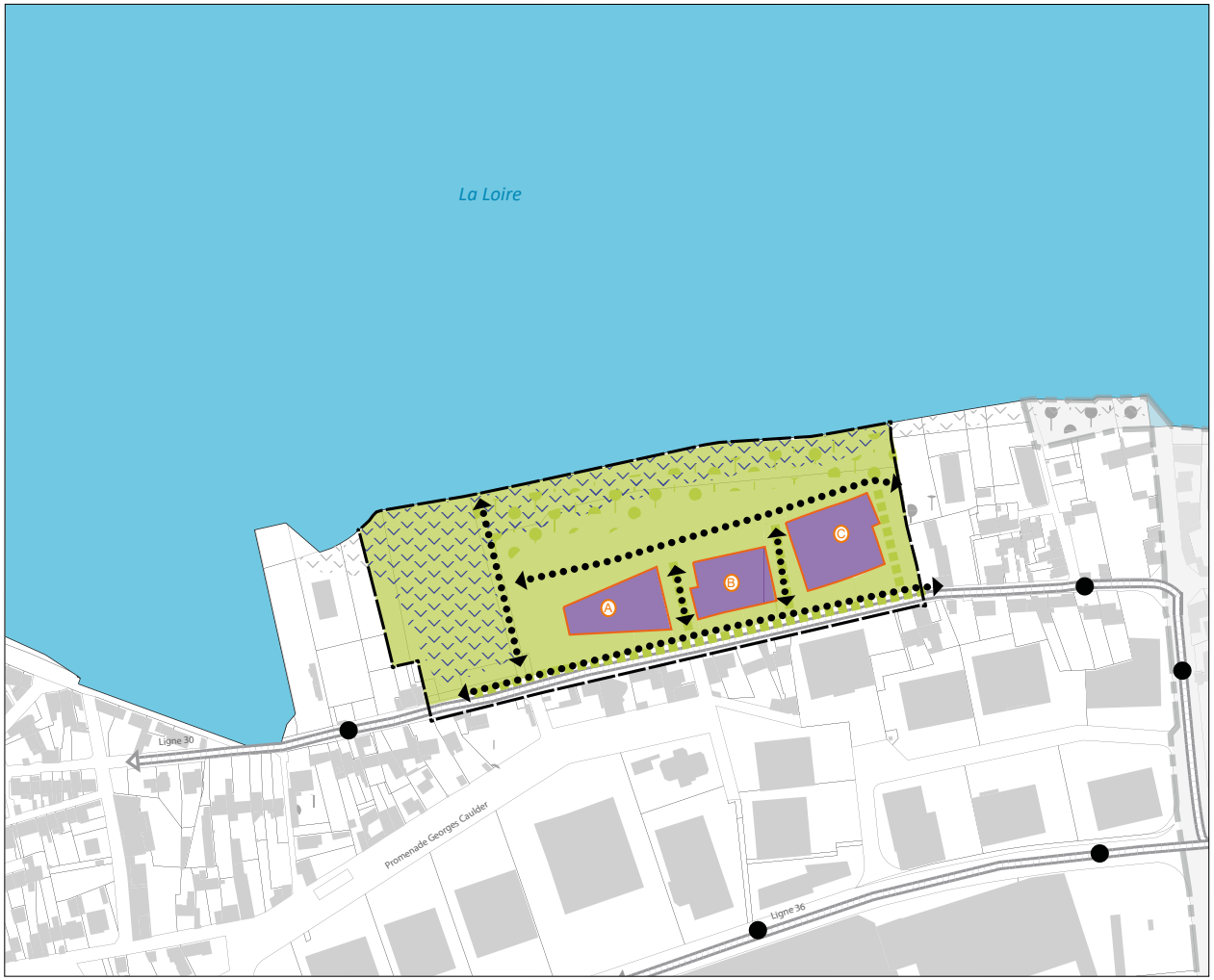
- **créer l’OAP sectorielle «Norkiouse Ouest» ;**
- **étendre le périmètre commercial majeur sur une partie de la parcelle AE198 ;**
- **classer la parcelle AE199 en zone naturelle (NN) compte tenu de la présence de boisements classés en EBC, de zones humides protégées par un EPP – ZH existants au PLUm pour être en cohérence avec le schéma de l’OAP sectorielle.**

AVANT


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
Ne
K18
K19
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
UEm
Nn
US
UMd1p
O.A.P.
BASSE ILE
Nl
UMb
UEm
L19
UMap
Nl
L18

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
Ne
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
K18
K19
Nn
Nn
O.A.P.
NORKIOUSE
OUEST
UEm
US
UMd1p
O.A.P.
BASSE ILE
UMap
Nl
Nl
UEm
UMb
L18
L19



Arrêt du projet

Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet à proximité de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

Boisements à protéger

Continuité paysagère à créer

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espace public à créer/à requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

La programmation

Secteurs de programmation

N

0 100 m

2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “MARGUYONNES ZOLA”



Ajustement de l'OAP Marguyonnes Zola, modification du plan des hauteurs - épannelage, suppression d'un emplacement réservé

Le site intitulé « Marguyonnes Zola » se situe dans un secteur stratégique de renouvellement urbain composé de grands ensembles des années 1960. Ce secteur va voir son environnement évoluer avec l’arrivée d’un transport en commun structurant sur le boulevard du Général de Gaulle et la mise en chantier de la ZAC Pirmil les Isles.

Afin de permettre une intensification urbaine sur ce secteur, il est proposé de faire évoluer l’OAP sectorielle pour traduire les éléments découlant des études urbaines.

Les caractéristiques du site

Le site Marguyonnes – Zola se situe au sud du boulevard du Général de Gaulle entre les cœurs de quartier Hôtel de Ville à l’ouest et Pont Rousseau à l’est.

Il 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. Il fait partie des sites qui vont faire l’objet de renouvellement urbain à l’arrivée prochaine d’un transport en commun structurant.

Objectifs d’aménagement

Le principal enjeu vise à assurer une organisation spatiale de cette zone permettant la création d’une liaison reliant le coteau de Rezé au boulevard du Général de Gaulle, et au-delà le cœur de l’Ile de Nantes, dans l’axe du boulevard Schoelcher.
En rive de cette liaison, un programme d’habitat collectif respectueux de l’environnement bâti et naturel prendra place.

Justifications des évolutions proposées

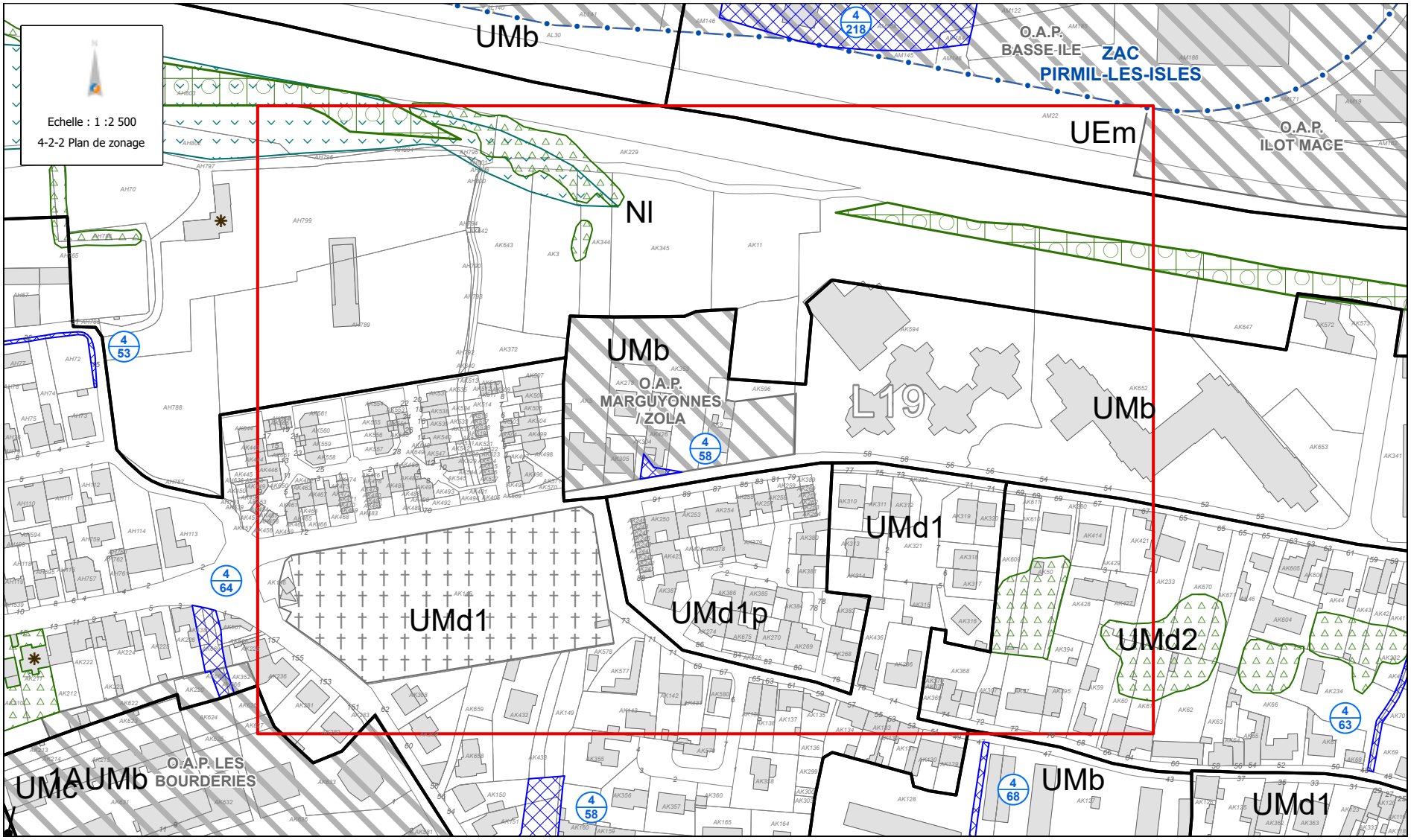
Les études urbaines réalisées ont permis de préciser les enjeux relatifs à la préservation de la Nature en Ville avec l'identification d'arbres à protéger et de la préservation d'espaces verts structurants pour le quartier.

Les principes d’aménagement sont précisés afin d’intégrer les objectifs d’aménagement des espaces publics pour les dimensionner aux futurs usages (liaisons piétonnes et gabarit permettant une liaison viaire), de renforcer la prise en compte et la préservation des éléments naturels existants, et d’insérer le programme d’habitat collectif en tenant compte de son voisinage différencié côté rue Zola et côté boulevard du Général de Gaulle.

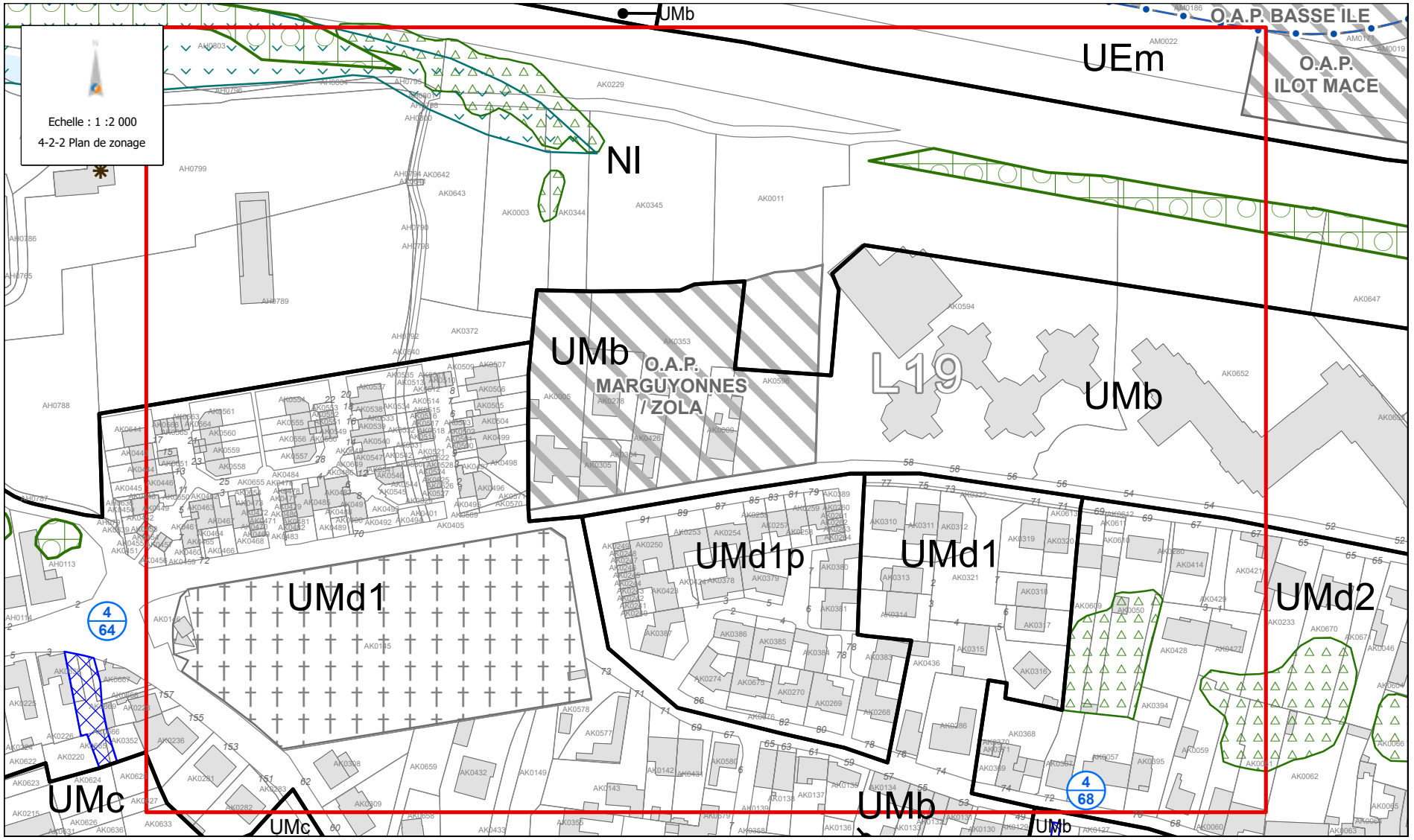
Il est donc proposé de:

- **supprimer l’emplacement réservé n°4-58, rue Émile Zola, pour aménagement de carrefour au bénéfice de Nantes Métropole. Les besoins relatifs aux espaces publics sont intégrés dans l’OAP ;**
- **agrandir le périmètre de l’OAP sectorielle Marguyonnes Zola afin d’intégrer l’entièreté de la parcelle AK596 ;**
- **modifier le schéma afin de préciser les enjeux relatifs à la préservation des espaces naturels et des arbres, du dimensionnement des espaces publics le long de la rue Émile Zola et de valorisation des façades urbaines ;**
- **modifier le plan graphique des hauteurs des constructions, de R+4+couronnement à R+6+couronnement du côté du boulevard du Général de Gaulle. Un épannelage est maintenu à R+4+couronnement le long de la rue Zola.**

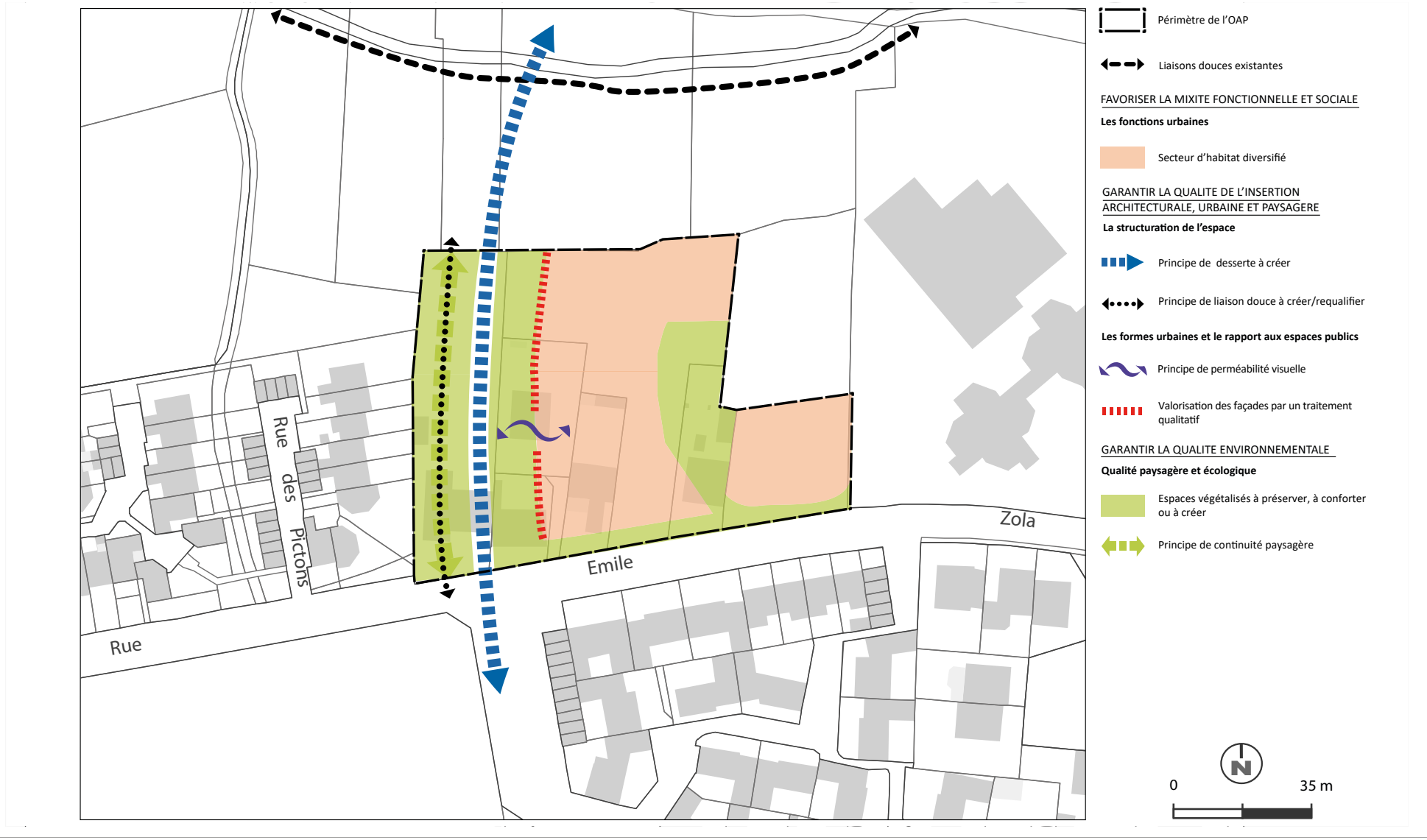
AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMb
O.A.P.
BASSE-ILE
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
UEm
O.A.P.
ILOT MACE
Nl
UMb
O.A.P.
MARGUYONNES
/ ZOLA
L19
UMb
UMd1
UMd1p
UMd2
UMd1
UMc
1AUMb
O.A.P. LES
BOURDERIES
UMb
UMd1
4 53
4 64
4 58
4 218
4 63
4 68

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UEm
O.A.P. BASSE ILE
O.A.P. ILOT MACE
Nl
UMb
O.A.P. MARGUYONNES / ZOLA
L19
UMb
UMd1
UMd1p
UMd1
UMd2
UMc
UMb
UMb
UMc
4 64
4 68

AVANT


Rue des Pictons
Rue
Emile
Zola
Périmètre de l'OAP
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
N
0
35 m

APRÈS


Rue des Pictons
Rue
Emile
Zola
Rue Henri Barbusse
Périmètre de l'OAP
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Espaces publics à créer/structurer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Arbre isolé à protéger
N
0
35 m

3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “TROIS MOULINS”



Ajustement de l'OAP sectorielle 'Trois Moulins', évolution du plan des hauteurs - épannelage.

Le site des Trois Moulins est un site stratégique de renouvellement urbain qui se situe sur l’axe structurant de la ligne C4, rue Aristide Briand. Celui-ci fait partie du chapelet des polarités commerciales de quartier qui ponctuent cette rue. Il est donc identifié comme centralité urbaine de quartier au PADD du PLUm.

Le secteur est composé d’un tissu urbain mixte (habitat, commerces, équipements…), bien desservi et qui bénéficie de la présence du parc voisin des Trois Moulins occupé pour partie par des jardins familiaux.

Ses abords immédiats en partie sud-ouest et nord se caractérisent par un tissu de logements individuels. Le site possède, en partie est, un front bâti de faible hauteur marqué par la présence de murs et bâtiments anciens.

L’OAP sectorielle des 3 Moulins Sud, approuvée au PLUm en 2019, a été requestionnée dans le cadre d’une étude urbaine menée en 2023 pour identifier les enjeux de renouvellement urbain sur ce site à la croisée de plusieurs projets avec une volonté de renforcer cette centralité urbaine de quartier.

En effet, sur ce secteur, se conjuguent plusieurs opérations d’aménagement : un projet de requalification des espaces publics pour permettre une meilleure desserte en transports collectifs en site propres (TCSP), la sécurisation des déplacements tout mode, un aménagement de jardins familiaux au cœur d’un parc, ...

Il s’agit donc d’accompagner la mutation de cet axe et son « épaisseur » vers un véritable boulevard urbain pour permettre une intensification urbaine le long de cette porte d’entrée de la Ville de Rezé, avec des rez-de-chaussée actifs, des perméabilités visuelles et paysagères vers les cœur d’îlot etc.

Les caractéristiques du site

Le site se situe au niveau de la polarité des Trois Moulins, le long de l’axe de la ligne de Chronobus C4. Il est composé actuellement d’un parc, de constructions collectives et/ou individuelles et d’emprises foncières occupées par des constructions techniques, ce qui lui confère un caractère stratégique.

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’opérations d’habitat et/ou mixte et de conforter la polarité commerciale de proximité.

Il s’agit notamment d’améliorer la qualité urbaine et paysagère de la rue Aristide Briand afin de la structurer en un véritable boulevard urbain.

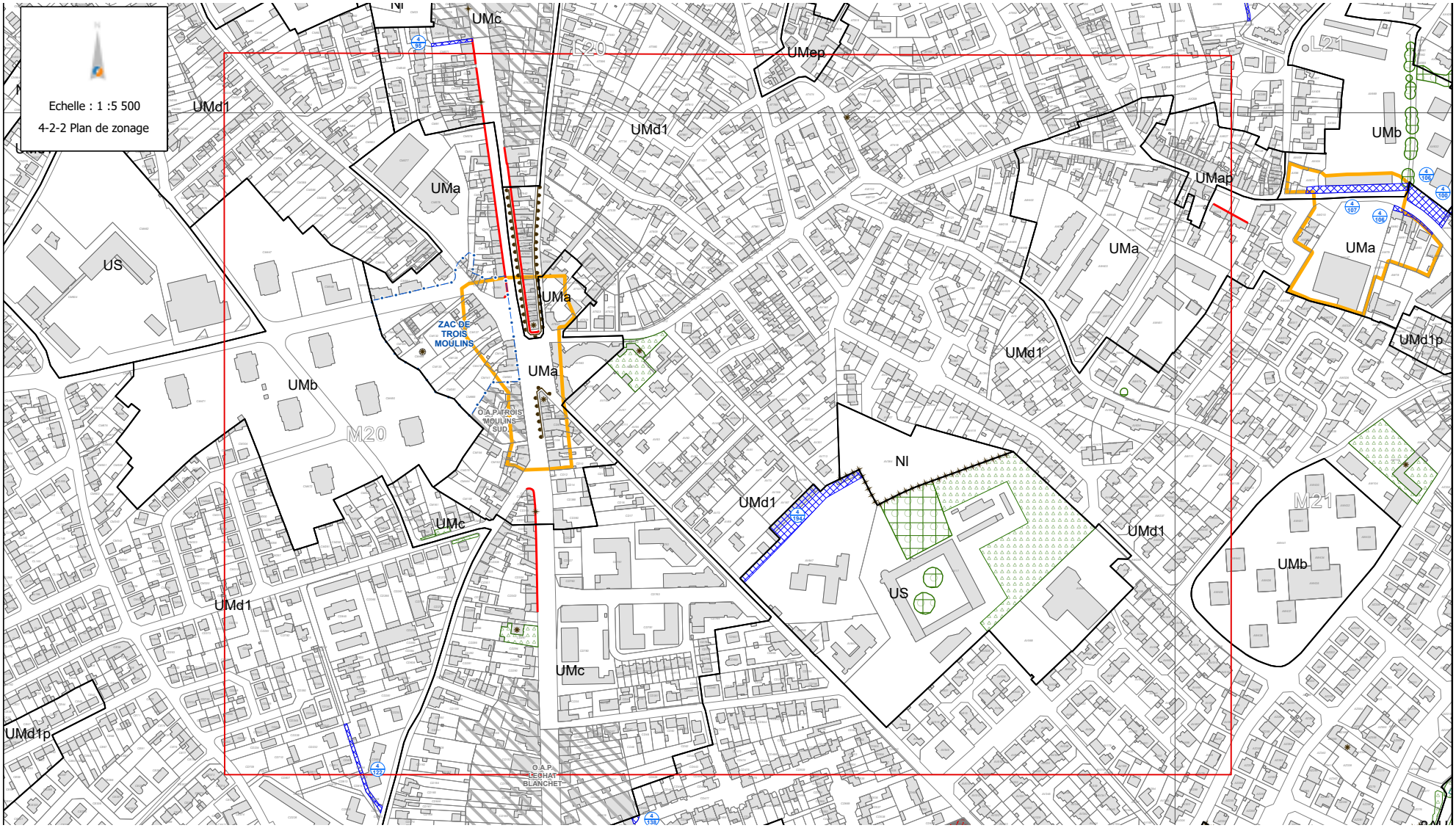
Les modifications apportées

Il est proposé de:

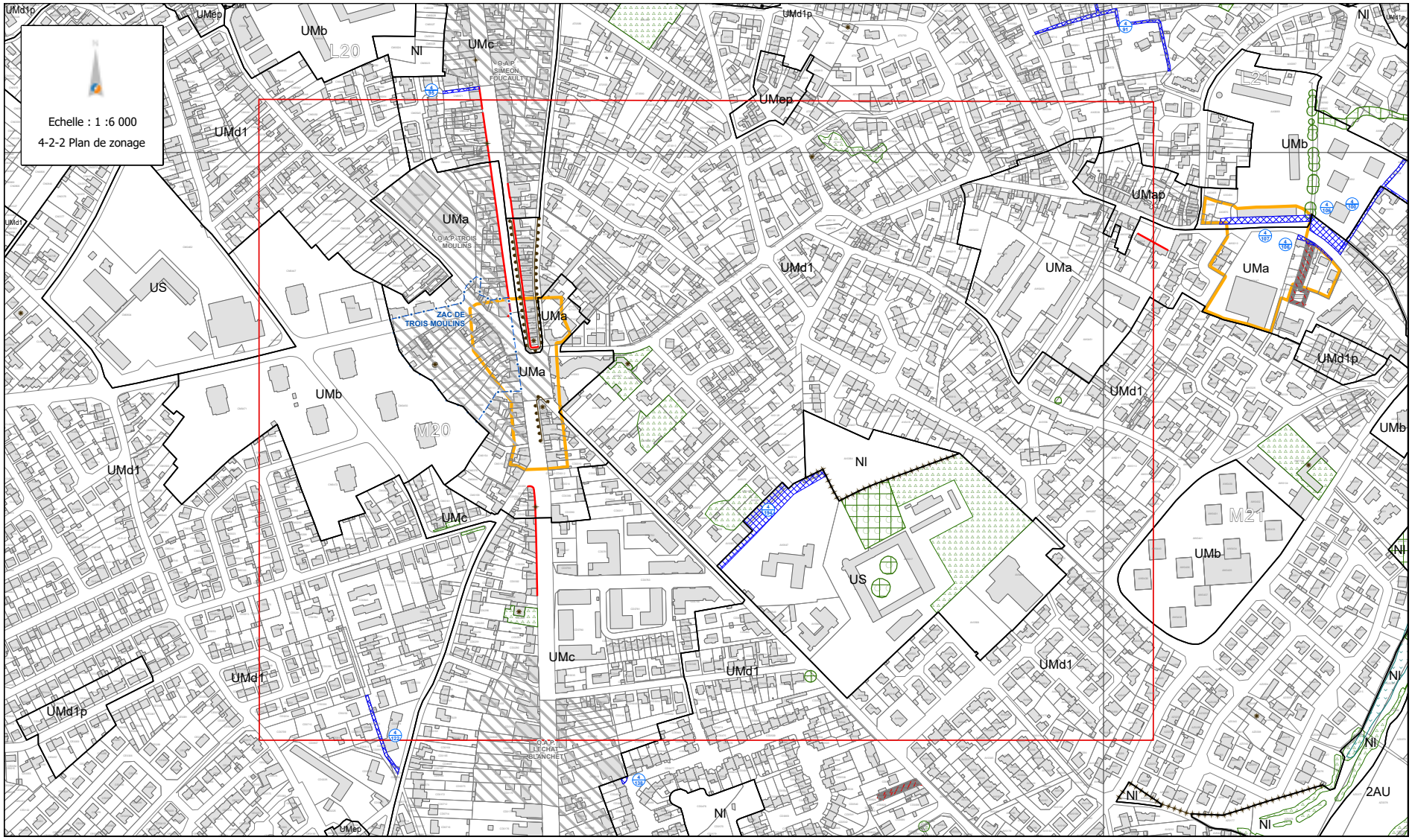
- **élargir le périmètre de l’OAP sectorielle « 3 Moulins » ;**
- **revoir les principes d’aménagement pour affirmer les intentions urbaines et paysagères sur ce secteur ;**
- **augmenter la hauteur à R+3+C, sur le secteur situé à l’angle de la rue Aristide Briand et de la rue Joseph et Lucien Leclerc ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteur de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche M20 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMep
UMd1
UMb
UMap
UMa
US
ZAC DE TROIS MOULINS
O.A.P. TROIS MOULINS SUD
M20
M21
L21
NI
UMd1p
O.A.P. LE CHAT BLANCHET

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1p
UMep
UMb
L20
Nl
UMc
Q.A.P. SIMEON FOUCAULT
UMd1
UMa
Q.A.P. TROIS MOULINS
US
ZAC DE TROIS MOULINS
M20
L24
UMap
M21
2AU
Q.A.P. LECHAT BLANCHET



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Séquencement des façades

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

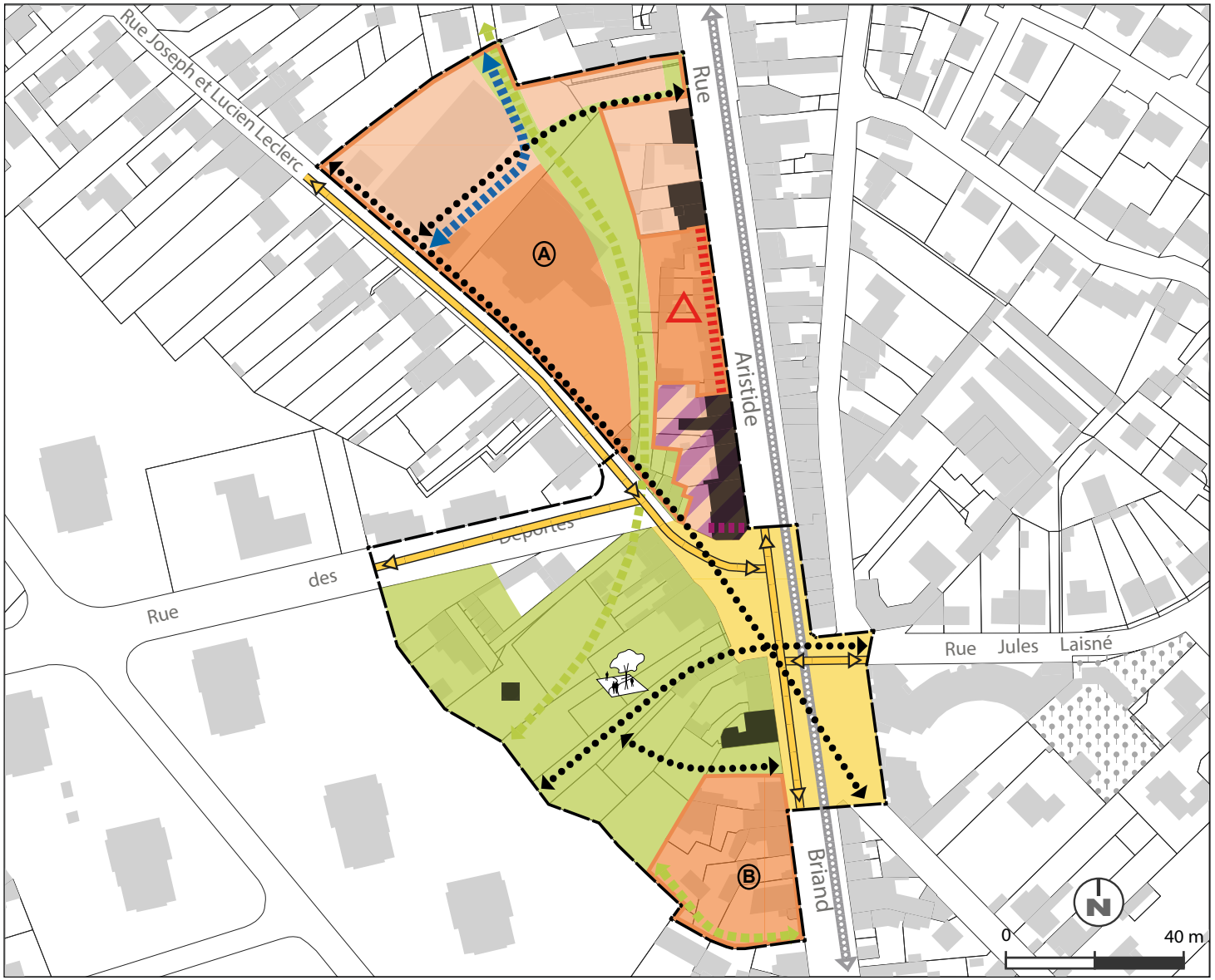
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

N

0 25 m



Arrêt du projet

Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Axe de transport en commun structurant

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

Activité de loisirs

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Principe de desserte à créer

Voirie à requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Hauteur et émergence

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LA CARRÉE”



Ajustement de l'OAP sectorielle La Carrée

Sur Rezé, plusieurs sites stratégiques ont fait l’objet de périmètre d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour accompagner le renouvellement urbain et préciser les intentions urbaines suite à des études urbaines. Il s’agit notamment de garantir la qualité urbaine et paysagère, organiser le fonctionnement des nouvelles constructions dans un tissu urbain en mutation, etc.

Depuis l’approbation du PLUm, certaines OAP sectorielles ont été l’objet d’attention particulière par des porteurs de projet, qui ont parfois engagé des études et/ou des actions foncières. Dans le cadre des échanges avec la Ville et/ou suite à des analyses urbaines, il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futurs projets urbains qualitatifs en renouvellement urbain aux abords des axes structurants et/ou en diffus.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Ce site, situé à proximité des transports en commun, présente une opportunité de renouvellement urbain, tissu urbain qu’il convient d’accompagner.

Le secteur se situe entre la polarité Trois Moulins et le cœur de quartier Ragon. Il s’agit d’un axe en cours de mutation.

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 modifications apportées

Le périmètre de l’OAP sectorielle est modifié en supprimant la parcelle bâtie implantée au sud BZ n°289. A l’angle de la rue du Château d’Eau et de la rue de la Mirette, il est précisé l’enjeu de densification et celui de préservation du cœur d’îlot avec des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer.
La surface du périmètre de l'OAP est mise à jour, elle est de 3.9 hectares. Il s'agit d'une correction d'erreur .

Ainsi, il est proposé de :

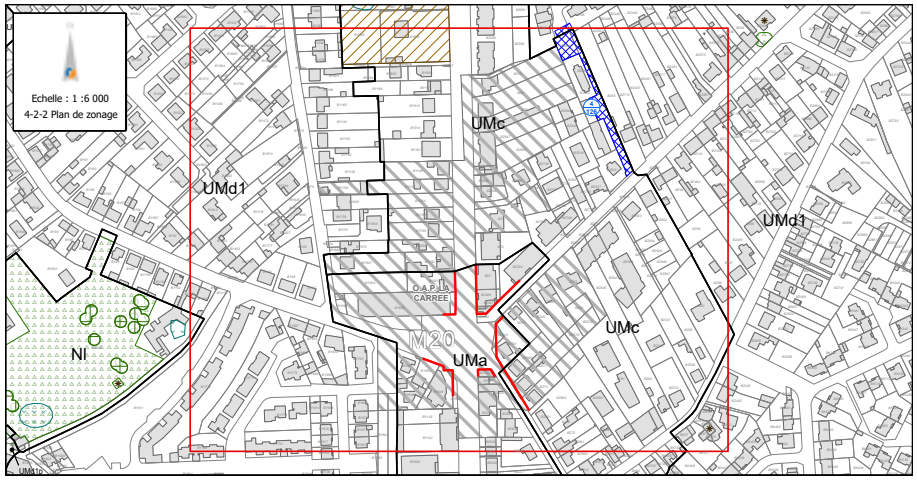
- **de réduire le périmètre de l’OAP sectorielle « La Carrée » ;**
- **d’adapter le schéma et le texte pour ajouter notamment la volonté de préservation du cœur d’îlot.**

Le secteur concerné est maintenu en secteur UMc.

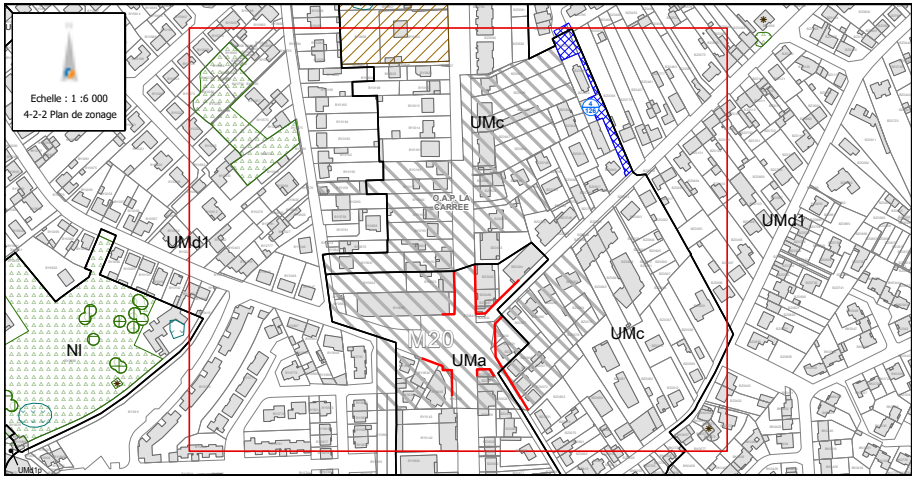
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) .

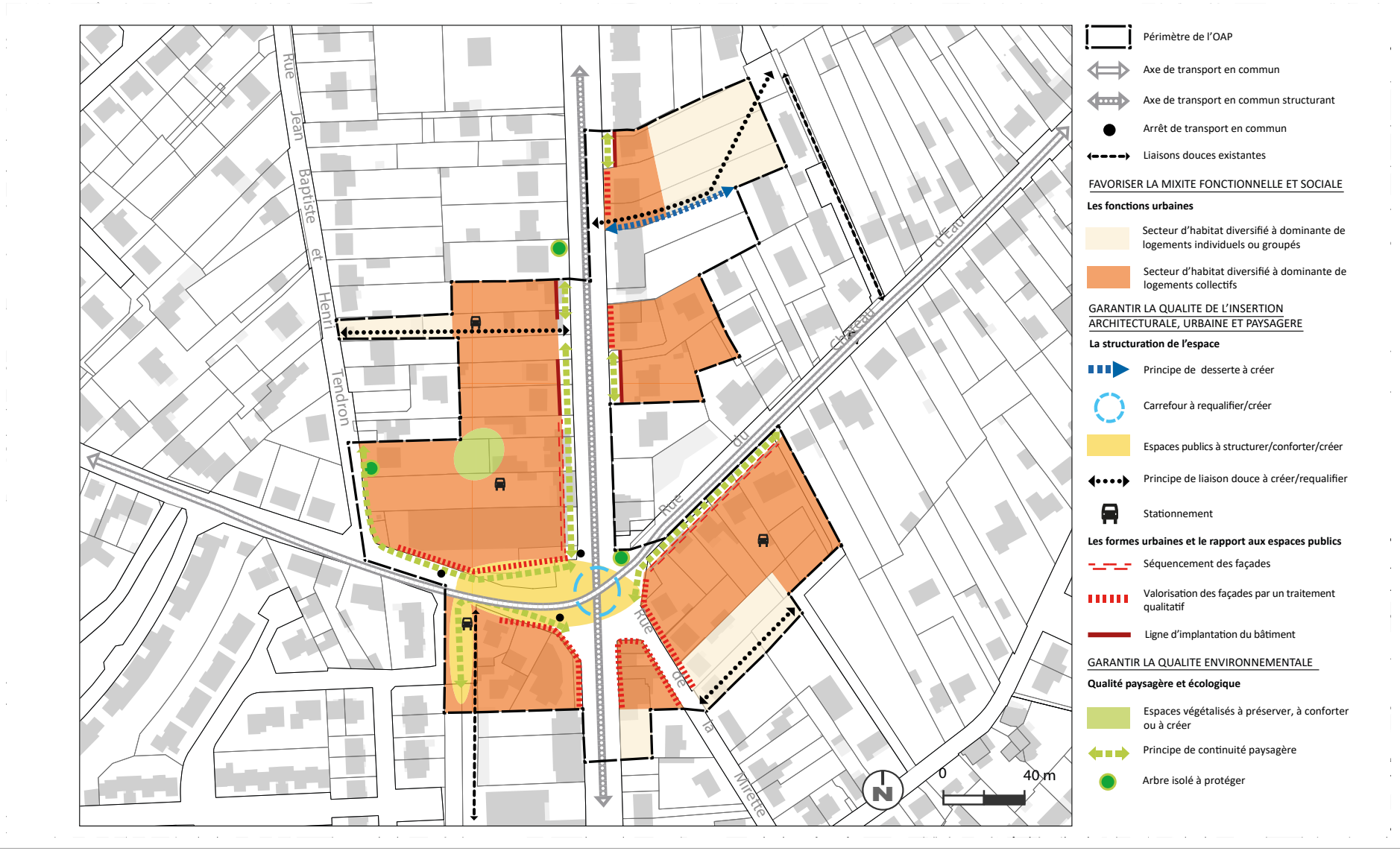
AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMd1
O.A.P. LA CARREE
M20
UMc
UMa
Nl

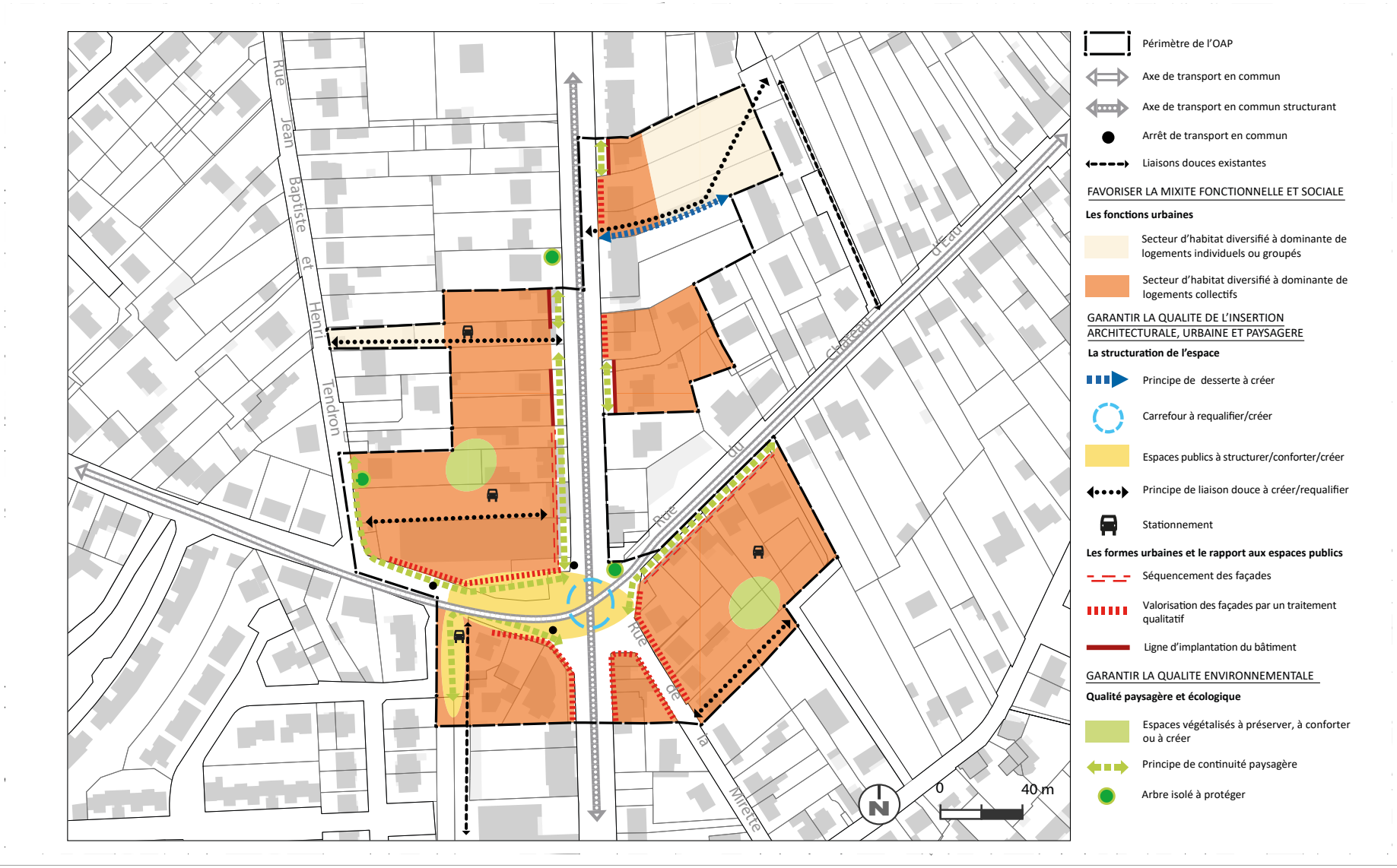
APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMd1
O.A.P. LA CARREE
M20
UMc
UMa
Nl

AVANT


Rue Jean Baptiste et Henri Tendron
Rue du Chêneau
Rue de la Mirette
0
40 m
N
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Séquencement des façades
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ligne d'implantation du bâtiment
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Arbre isolé à protéger

APRÈS


Rue Jean Baptiste et Henri Tendron
Rue du Château d'Eau
Rue de la Mirette
0
40 m
N
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Séquencement des façades
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ligne d'implantation du bâtiment
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Arbre isolé à protéger

5. ÉVOLUTION RELATIVE À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “BEL ÊTRE”



Ajustement de l'OAP sectorielle “Bel Être”

Sur Rezé, plusieurs sites stratégiques ont fait l’objet de périmètre d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour accompagner le renouvellement urbain et préciser les intentions urbaines suite à des études urbaines. Il s’agit notamment de garantir la qualité urbaine et paysagère, organiser le fonctionnement des nouvelles constructions dans un tissu urbain en mutation, etc.

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs OAP sectorielles ont été l’objet d’attention particulière par des porteurs de projet, qui ont parfois engagé des études et/ou des actions foncières. Dans le cadre des échanges avec la Ville et/ou suite à des analyses urbaines, il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futurs projets urbains qualitatifs en renouvellement urbain aux abords des axes structurants et/ou en diffus.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Située à proximité du quartier Château de Rezé, la zone s’inscrit entre la rue de l’Aérodrome (VM 823) et le site de la Trocardière. Il bénéficie de l’amélioration de l’accessibilité avec la nouvelle desserte viaire rue de Bel Être. Le site s’établit au cœur d’un îlot pavillonnaire récent.

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.

Justifications des évolutions proposées

Il est proposé de revoir le périmètre de l’OAP sectorielle, en intégrant les parcelles bâties implantées sur la Rue de Bel Être. Il s’agit d’accompagner la mutation des parcelles aux abords des voies et permettre la préservation du cœur d’îlot dans la continuité des espaces verts existants.
Le principe d’une continuité piétonne est/ouest est maintenu pour améliorer le maillage pour les modes doux du quartier.

Le nombre de logements est adapté avec une augmentation de 10 logements neufs supplémentaires.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

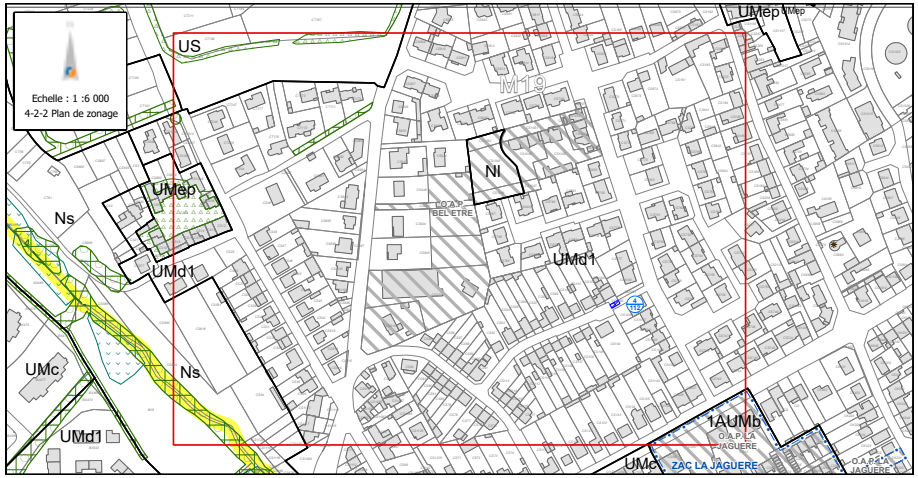
- **augmenter le périmètre de l’OAP sectorielle « Bel Être »**
- **adapter le schéma et le texte pour préciser les enjeux de densification et la volonté de préservation du cœur d’îlot.**

Le secteur concerné est maintenu en sous-secteur UMd1.

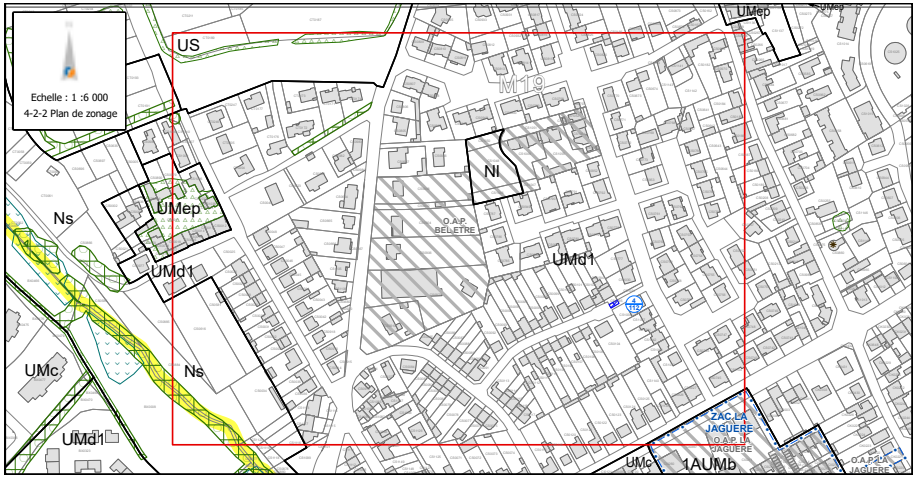
- **mettre à jour le plan de renforcement pour mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) .

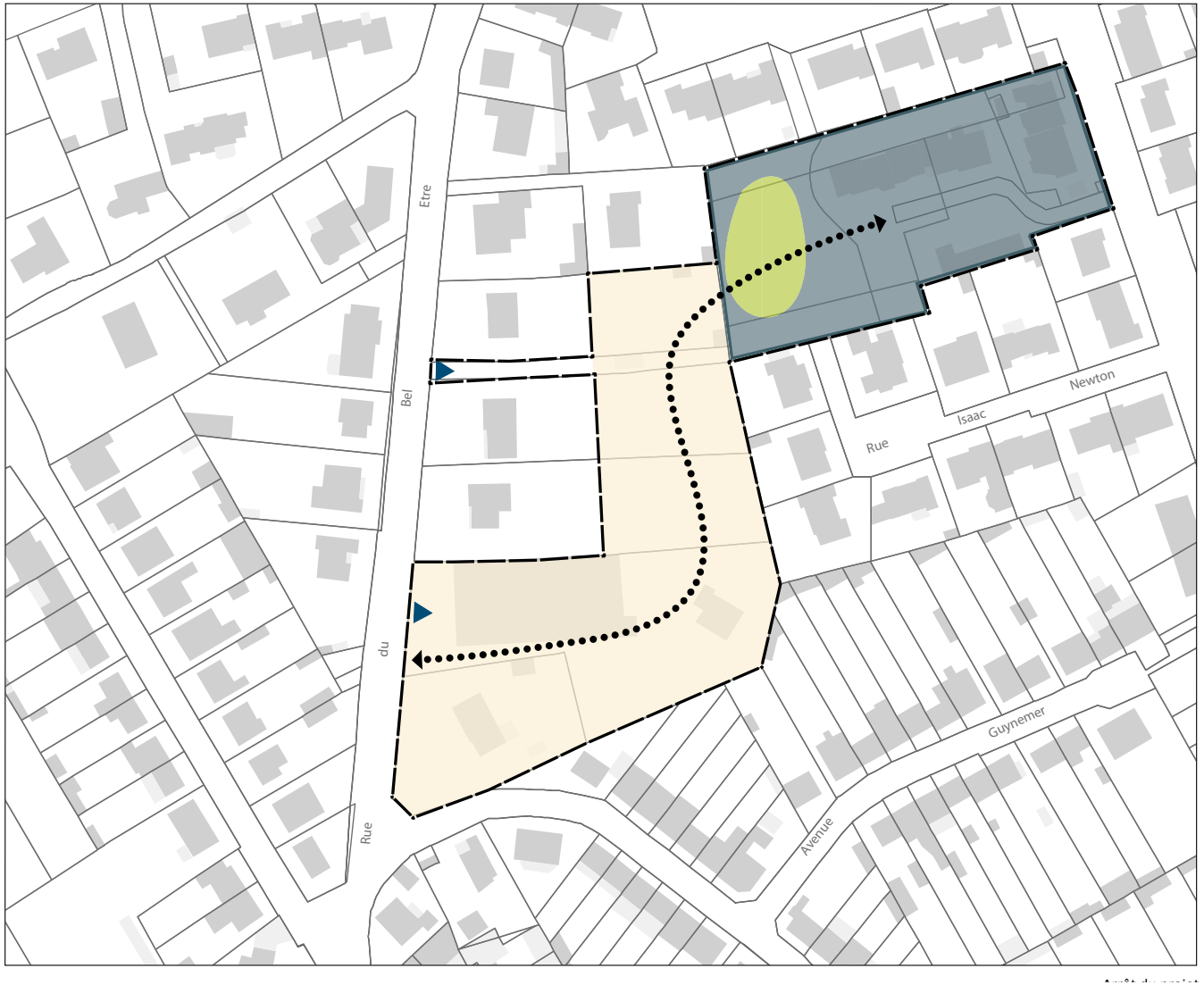
AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
US
UMep
Ns
UMd1
UMc
Ns
UMd1
Nl
UMd1
1AUMb
UMc
ZAC LA JAGUERE
O.A.P. BELETRE
O.A.P. LA JAGUERE

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
US
UMep
Ns
UMd1
UMc
Ns
UMd1
Nl
UMd1
ZAC LA JAGUERE
1AUMb
UMc
O.A.P. BELETRE
O.A.P. LA JAGUERE

APRÈS


Etre
Bel
du
Rue
Rue
Isaac
Newton
Guynemer
Avenue
Périmètre de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
La programmation
Secteurs réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
40 m

APRÈS


Etre
Bel
du
Rue
Rue
Isaac
Newton
Guynemer
Avenue
Périmètre de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié
La programmation
Secteurs réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
40 m

6. ÉVOLUTION RELATIVE À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE "LECHAT BLANCHET"



Ajustement de l'OAP Lechat Blanchet

Sur Rezé, plusieurs sites stratégiques ont fait l'objet de périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour accompagner le renouvellement urbain et préciser les intentions urbaines suite à des études urbaines. Il s'agit notamment de garantir la qualité urbaine et paysagère, organiser le fonctionnement des nouvelles constructions dans un tissu urbain en mutation, etc.

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs OAP sectorielles ont été l'objet d'attention particulière par des porteurs de projets, qui ont parfois engagé des études et/ou des actions foncières. Dans le cadre des échanges avec la Ville et/ou suite à des analyses urbaines, il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futur projets urbains qualitatifs en renouvellement urbain aux abords des axes structurants et/ou en diffus.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Ce site situé à proximité des transports en commun, à mi-chemin entre la centralité métropolitaine et les portes du périphérique, présente une opportunité de renouvellement urbain, tissu urbain lâche, cœurs d'îlots non bâtis et patrimoine bâti mutable, qu'il convient d'accompagner.

Le secteur se situe entre la polarité Trois Moulins et le cœur de quartier de Ragon. Cette séquence urbaine est composée principalement de maisons individuelles.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit de 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.

Justifications des évolutions proposées

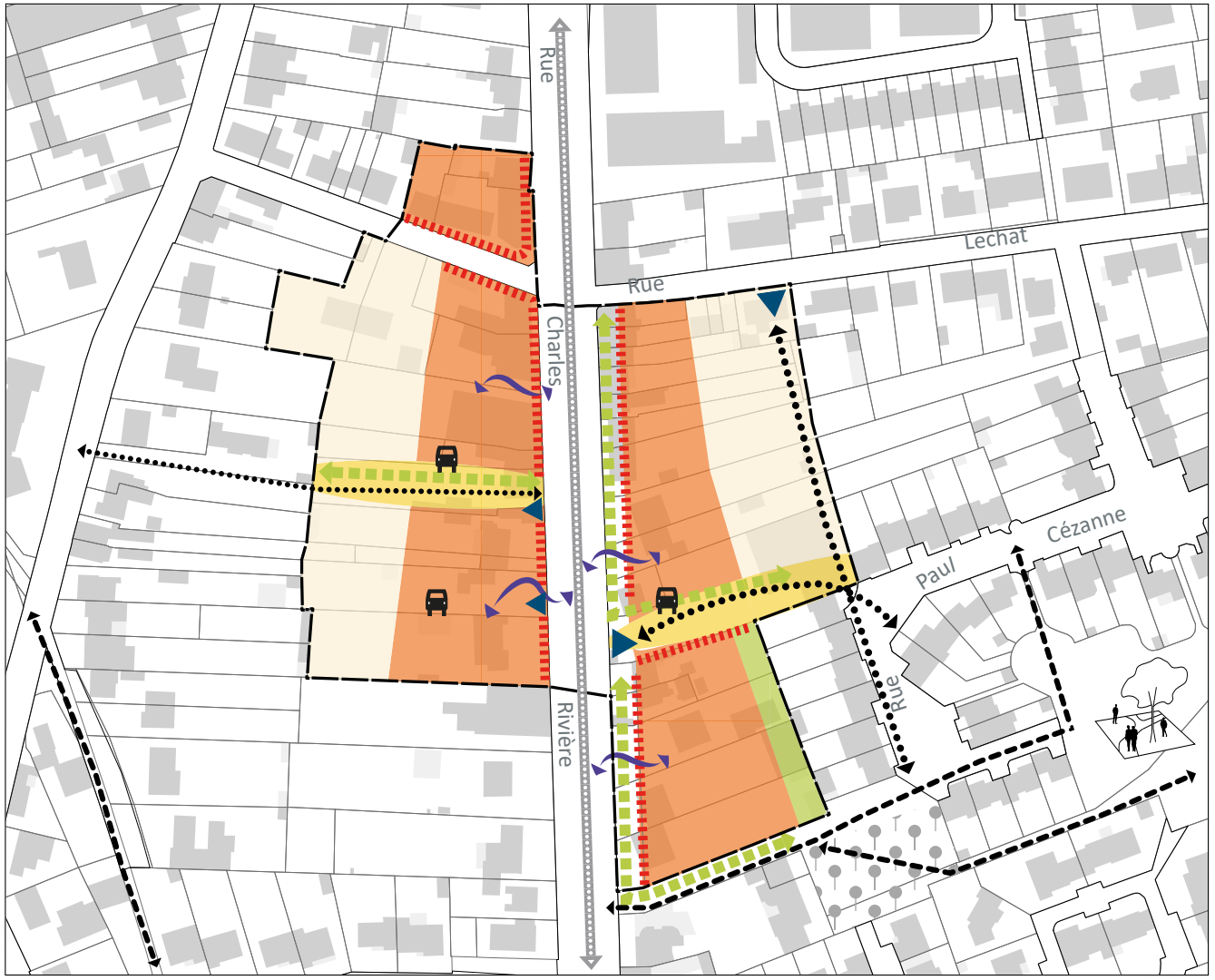
L'impact des espaces publics à struturer, conforter ou créer sur un potentiel projet urbain à l'est dela rue Charles Rivières est trop fort pour permettre une mise en oeuvre. Il est donc proposé d'ajuster cette intention dans le schéma et de la préciser dans le texte.
Le principe de maillage inter-quartier est maintenu entre la rue Paul Cézanne et la rue C. Rivière. Ces aménagements devront être intégrés dans le projet urbain.

Les modifications apportées

Il est proposé de :

- **revoir le schéma de l'OAP sectorielle pour ajuster la destination « espaces publics à structurer/ conforter/créer » qui a été définie sur des emprises privées à l'est de la rue Charles Rivière.**

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Liaisons douces existantes

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

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

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Stationnement

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

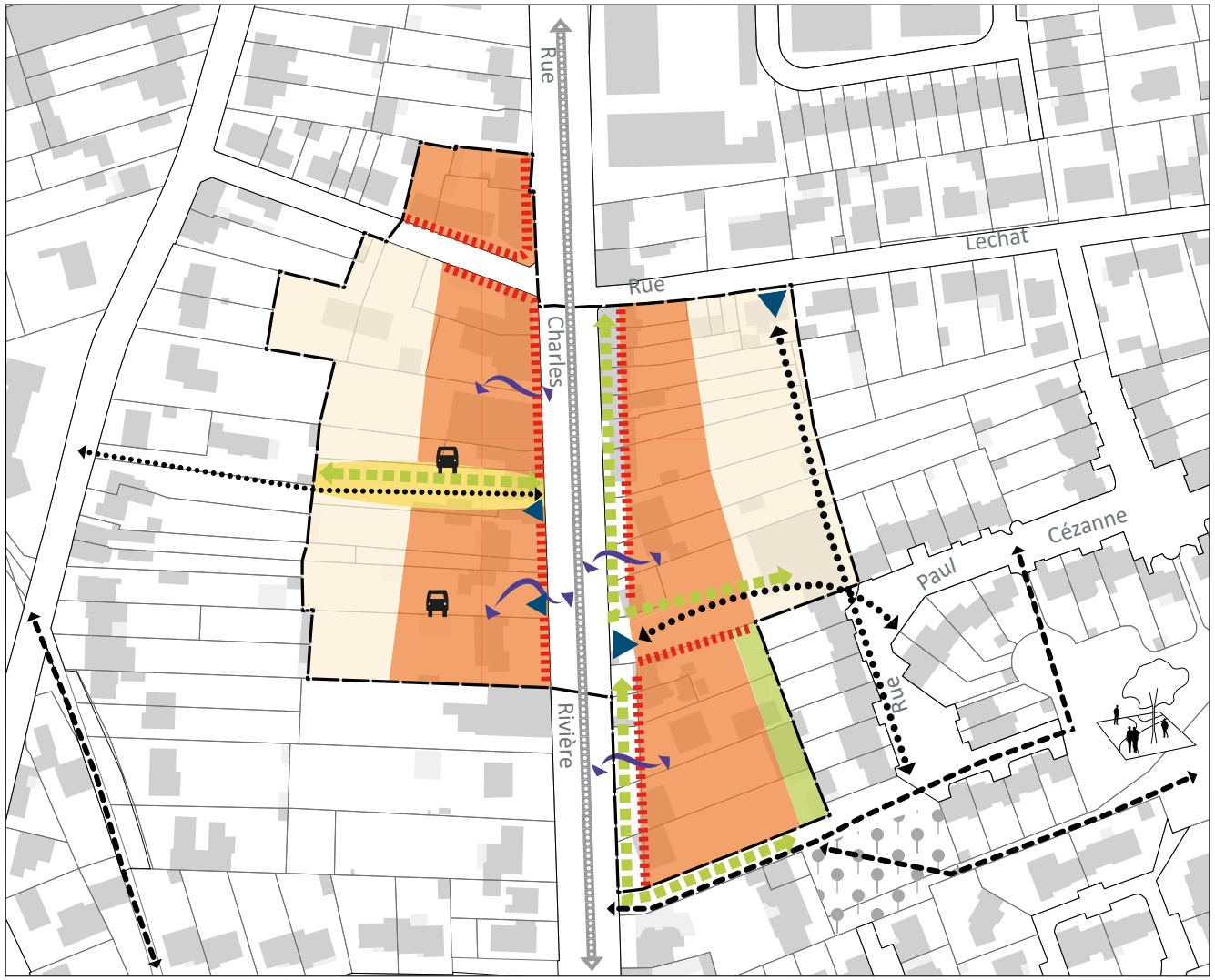
Principe de continuité paysagère

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 50 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Liaisons douces existantes

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

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

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Stationnement

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

0 50 m

7. ÉVOLUTIONS D'OUTILS À VOCATION ÉCONOMIQUE - CROIX DE REZÉ



Création d'un périmètre commercial de proximité, ajustement de l'OAP Croix de Rezé,

Sur Rezé, plusieurs sites stratégiques ont fait l'objet de périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour accompagner le renouvellement urbain et préciser les intentions urbaines suite à des études urbaines. Il s'agit notamment de garantir la qualité urbaine et paysagère, organiser le fonctionnement des nouvelles constructions dans un tissu urbain en mutation, etc.

Dans ce quartier, rue de la Galarnière, se situe une enseigne commerciale qui répond aux besoins des habitants du quartier. Non loin, le long de la rue de la Chesnaie, sont implantés des commerces et activités de services qui constituent la polarité commerciale de proximité du quartier.

Justifications des évolutions proposées

Ce quartier va progressivement faire l'objet de mutations qui doivent être accompagnées afin de prendre en compte l'enjeu de projet urbain mixte intégrant la préservation des commerces existants en rez-de-chaussée et conforter cette polarité commerciale de quartier.

Le secteur Croix de Rezé est une centraliité de quartier, située entre 2 grands projets urbains structurants que sont Château et Jaguère. Cette centralité est dotée d'une dimension commerciale de proximité, qui n'a pas été prise en compte dans le PLUm approuvé.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé d'adapter les outils relatifs au commerce et de mettre en cohérence l'OAP sectorielle « Croix de Rezé ».

Afin de préserver/conforter les commerces et services de proximité le long de la rue de la Chesnaie il est proposé de créer une polarité commerciale de proximité. Cette adaptation permet dans le cadre de projet urbain de créer des commerces et/ou des activités de service en rez-de-chaussée.

L'OAP sectorielle « Croix de Rezé » fait l'objet d'ajustements dans le schéma et le texte pour intégrer la vocation commerciale et les enjeux y afférents.
Le périmètre de l'OAP sectorielle reste inchangé.

Il s'agit de densifier un quartier mixte en diversifiant l'offre de logements afin d'accentuer son caractère urbain en veillant à la valorisation et à la perméabilité du cœur d'îlot vert.

Le schéma et les principes d'aménagement font l'objet d'évolutions pour intégrer les objectifs liés à à la préservation, voire au renforcement de la polarité commerciale de proximité.

Pour faciliter les déplacements tout mode, il est précisé les enjeux d'élargissement des espaces publics.

Les modifications apportées :

Il est proposé de :

- **créer un périmètre de polarité commerciale de proximité ;**
- **adapter l'OAP sectorielle, schéma et texte pour préciser ces enjeux.**

AVANT


Rue de la Chesnaie
Rue Maurice Jouanol
gymnase
OAP
La Coquettière
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à vocation d'équipement
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
Séquencement des façades
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à protéger
N
0
70 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Secteur de projet à proximité de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

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

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur à vocation d'équipement

Linéaire avec commerces en rez de chaussée

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

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Séquencement des façades

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

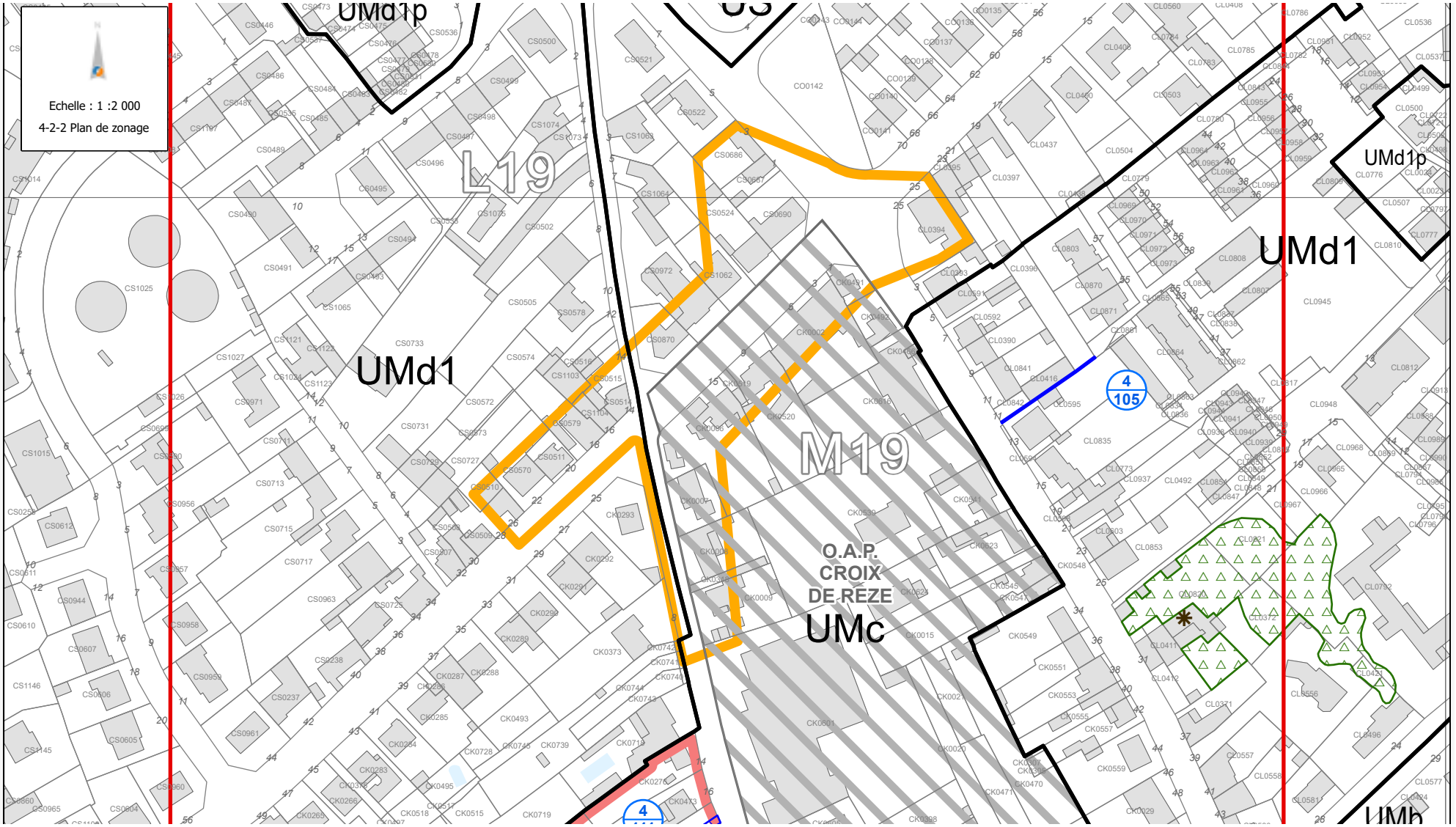
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Arbre isolé à protéger

N

0 70 m

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1p
L19
UMd1
M19
O.A.P.
CROIX
DE REZE
UMc
UMd1
UMd1p
4
105
4

8. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - BOURDERIES



Suppression de l'OAP des Bourderies, évolutions du plan de zonage, évolution du plans des hauteurs - épannelage,

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d'opérations d'habitat et/ou d'aménagement d'espaces publics.

Le secteur Bourderies, situé entre les centralités Hôtel de Ville et Château, a poursuivi sa mutation avec l'arrivée de la Cité de formation santé-social Marion Cahour et la réalisation d'opérations de nouveaux logements. Pour réaliser ces opérations d'aménagement, des études environnementales ont été réalisées. ce qui a permis d'identifier des zones humides et des enjeux de préservation d'espaces naturels. Les enjeux environnemantaux sont tellement forts qu'ils ne permettent pas de poursuivre le projet urbain et notamment l'implantation de Tiny House.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est proposé plusieurs adaptations pour prendre en compte les objectifs de protection des espaces naturels et permettre la poursuite d'un projet urbain qualitatif sur une partie du site.

Les caractéristiques du site

Situé au sud-est du centre bourg de Rezé, le secteur Bourderies est marqué par la proximité dominante de La Maison Radieuse de Le Corbusier. Il s'inscrit entre ce bâtiment emblématique à l'ouest, le Parc des Mahaudières au sud-est, et est délimité par la voie ferrée Nantes-Pornic au sud. Il recouvre une surface de 6,9 hectares.
La présence d'une vaste prairie et d'un bois humide font du site un maillon d'un corridor écologique reliant des espaces verts et naturels urbains aux vallées de la Loire et de la Jaguère.

Objectifs d'aménagement

Le site a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de densification.
La prise en compte de la Maison Radieuse constitue un élément majeur à intégrer dans la composition générale du quartier :
- La création d'un axe vert structurant préservant un cône de vue sur La Maison Radieuse doit permettre de relier ce monument historique au Parc des Mahaudières ;
- Le principe d'une vitrine urbaine, rue Théodore Brosseaud, intégrant un équipement important, doit contribuer à valoriser l'environnement de la Maison Radieuse ;
- Les fonctionnalités écologiques du site devront être préservées et mises en valeur par l'aménagement

Justifications des évolutions proposées

Les intentions urbaines du projet ont été prises en compte dans les phases opérationnelles qui ont été réalisées avec la livraison de logements neufs. Les fonctionnalités écologiques identifiées ont été définies dans le cadre de dossier réglementaire avec la présence de zones humides, qui vont au-delà des protections traduites au PLUm.
Compte tenu des enjeux environnementaux, il a été décidé de préserver le parc naturel et de ne pas poursuivre l'urbanisation qui devait se poursuivre avec la réalisation de programmes de logements neufs.

Les modifications apportées

Aussi, il est proposé :

- **de supprimer l'OAP sectorielle « Les Bourderies » ;**
- **de supprimer le périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes, ce dernier ayant été défini sur des parcelles couvertes de zones humides ;**

- **de faire évoluer les parcelles bâties de 1AUMb vers UMc de part et d'autre de la Rue Marion Cahour (parcelles AK215, AK631, AK 632, AK213, AK214, AK624, AK625, AK626, AK627, AK633; AK197, AK592, AK635, AK630, AK603, AK636, AK623 et AK581), les opérations d'habitat ayant été réalisées ;**

- **de faire évoluer le zonage 1AUMb vers NL, les parcelles cadastrées AK288, AK 181, AK 182, AK 179, AK 239, AK 180, AK 178, AK 177, AK 175, AK176, AK440, une partie des parcelles AK636 et AK170 ;**

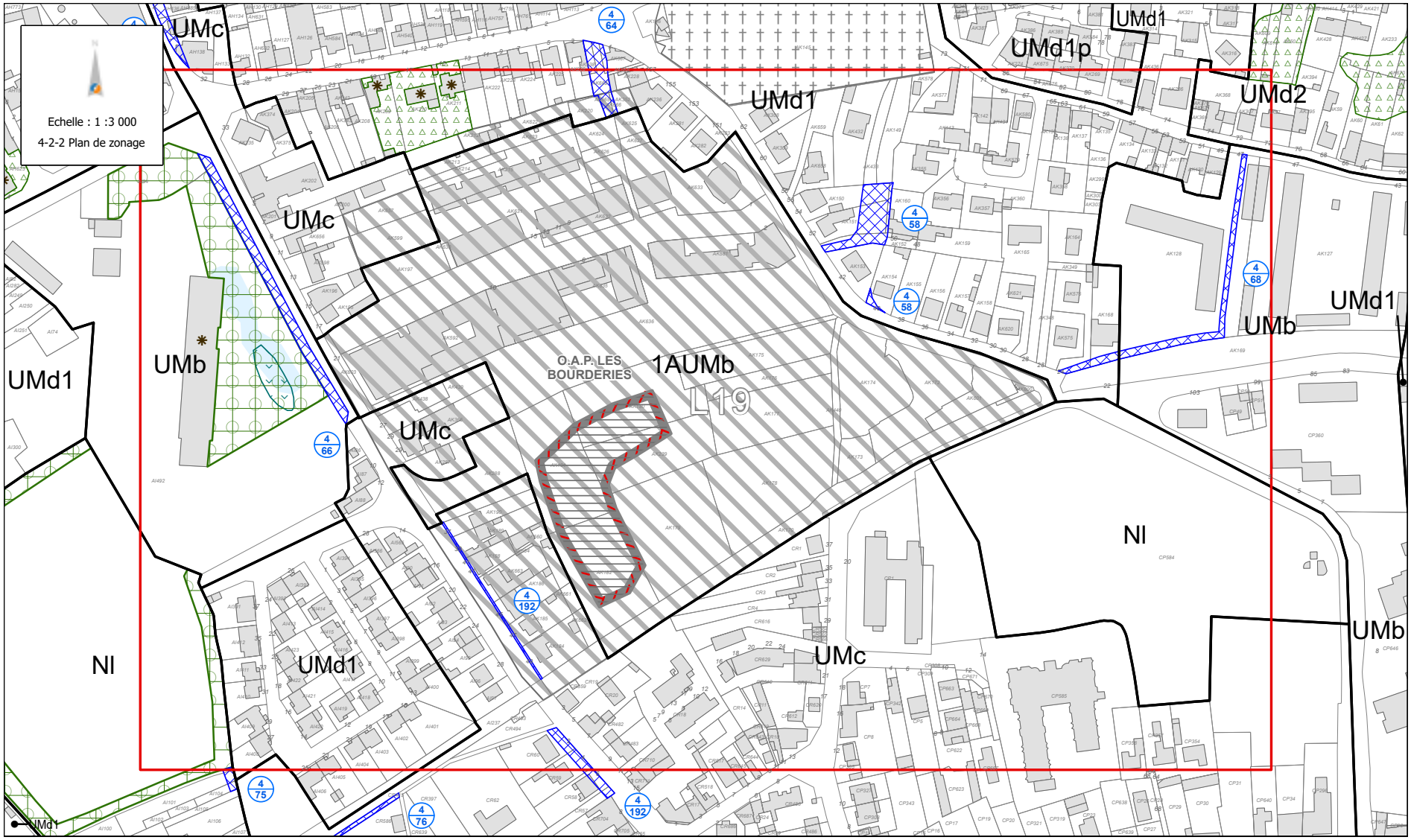
- **de classer en EPP, le boisement situé sur les parcelles AK175, AK176, AK177, AK178p et AK636p ;**

- **de classer les parcelles AK600, AK601, AK170p, AK172, AK174 et AK173 de 1AUmb en UMb avec maintien de la hauteur à R+3+C ;**

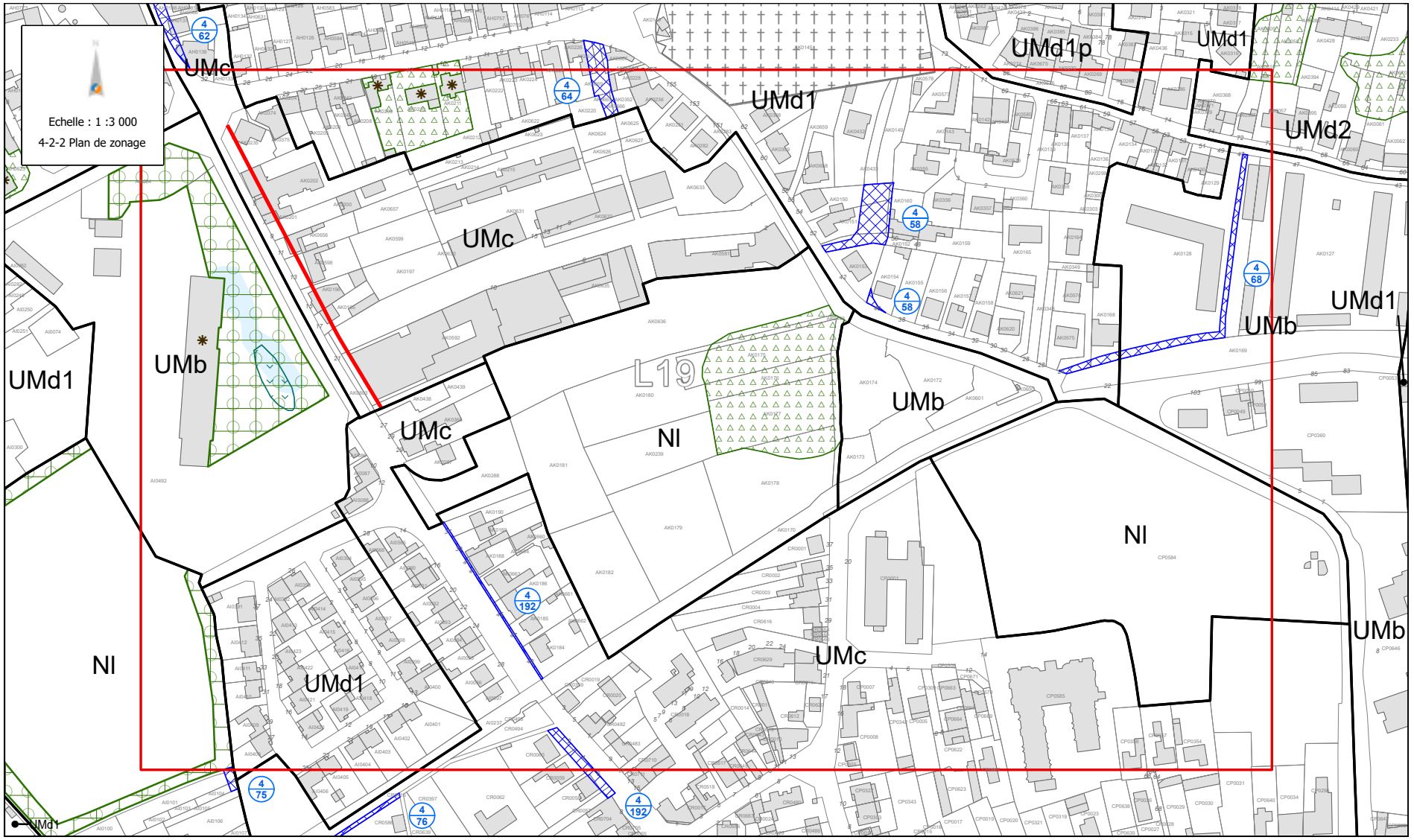
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4) ainsi que la planche L19 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

AVANT


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMd1p
UMd2
UMb
1AUMb
O.A.P. LES BOURDERIES
L19
Nl
4 64
4 58
4 68
4 66
4 192
4 75
4 76

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMd1p
UMd2
UMb
Nl
L19
4 62
4 64
4 58
4 68
4 192
4 75
4 76

9. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “TRENTEMOULT OUEST”



Suppression de l'OAP Trentemoult Ouest, modification du plan de zonage.

Dans le cadre des réflexions engagées sur la Trame Verte et Bleue (TVB) sur le territoire rezéen, les corridors écologiques identifiés dans le PLUm approuvé ont été examinés pour déterminer dans quelles mesures il était possible de les renforcer et/ou de les protéger.
La Vallée de la Jaguère fait partie des corridors écologiques qui structurent la TVB à l'échelle de Rezé et de la Métropole. Afin d'asseoir l'ambition de sa préservation et de sa mise en valeur, tout en préservant les espaces de promenade, il est souhaité renforcer les espaces naturels de part et d'autre du ruisseau, qui constitue la limite communale entre Rezé et Bouguenais.

Le site de Trentemoult Ouest était anciennement occupé par les sablières, en rive de Loire, jusqu'au ruisseau du Seil. Il présente des enjeux environnementaux forts.

Ce site est concerné par le schéma directeur des mobilités avec le renfort des navettes fluviales et l'amélioration de leur accessibilité. Un projet de parking relai est envisagé sur une partie connectée par des liaisons piétonnes.

Caractéristiques du site

Le site considéré s'établit sur les bords de la Loire et constitue le prolongement vers l'ouest du quartier de Trentemoult jusqu'au ruisseau du Seil et la zone portuaire de Cheviré.
Il est occupé partiellement par un parc naturel communal, par un ensemble bâti à restructurer en rive Ouest de la place des Filets (rue Codet), par des terrains en friche et des activités industrielles désaffectées.

Objectifs d'aménagement

Le site est en grande partie couvert par le PPRI (plan de prévention du risque inondation), champs d'expansion des crues et risques d'inondation.

L'aménagement doit répondre aux objectifs suivants :
- la requalification des berges du fleuve par l'aménagement de liaisons douces et par l'implantation de futures activités, afin d'étendre l'animation déjà présente sur le quai Marcel Boissard ;
- une protection et une valorisation de la trame verte et bleue, valorisation du patrimoine naturel.

Justifications des évolutions proposées

Les intentions d'aménagement et de mise en valeur du site revêtent un caractère écologique et environnemental prépondérant. Ainsi, depuis l'approbation du PLUm, la volonté de préserver le caractère naturel de ce site, situé aux abords de la Jaguère, est confirmé, tout en préservant les activités présentes qui contribuent à l'animation du quai.
Les objectifs d'aménagements inscrits dans l'OAP sectorielle « Trentemoult » Ouest, concernant la protection et la valorisation de la TVB et des berges de Loire, sont maintenus. Cependant, de nouveaux équipements publics ne sont pas souhaités en dehors des projets d'aménagement prévus dans le cadre de la politique métropolitaine en faveur des mobilités.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

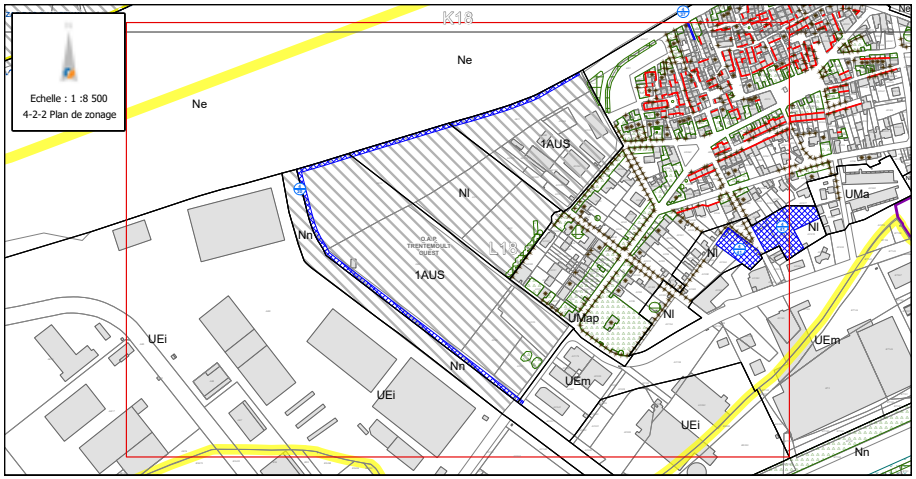
- **supprimer l'OAP sectorielle Trentemoult Ouest ;**
- **déclasser les parcelles AB9 et AB10 de 1AUs en zone naturelle (NL) dans la continuité du parc naturel de loisirs communal;**

- **classer en zone US au lieu de 1AUS, les parcelles bâties, situées entre la rue du Port, la rue Codet et la rue Raphaël Lancelot. Ces parcelles accueillant des équipements publics et/ou associatifs.**

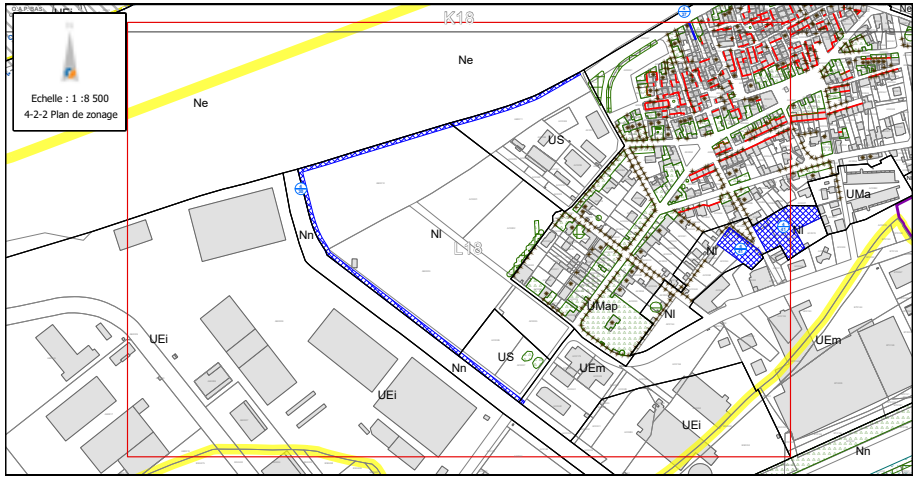
- **classer en zone US au lieu de 1AUS, les parcelles AC26 et AC27, sur lesquelles un projet d'aménagement de P+R est prévu pour améliorer l'accès à la navette fluviale**

REZÉ

AVANT



APRÈS



10. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “ÉDOUARD MACÉ”



Suppression de l'OAP Edouard Macé, évolution du plan de zonage.

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont fait l’objet d’études préalables et d’études environnementales pour étudier leurs conditions de réalisation opérationnelle.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est proposé de faire évoluer le zonage pour privilégier une vocation naturelle et paysagère.

Caractéristiques du site

Situé au nord-ouest de la commune, à proximité immédiate des commerces et services du quartier de l’Hôtel de Ville, le site est constitué de terrains aujourd’hui non urbanisés aux abords de la place Edouard Macé. Il bénéficie d’une situation privilégiée en matière d’accessibilité : proximité des transports collectifs et de l’axe structurant constitué par le boulevard du Général de Gaulle et la route de Pornic.

Objectifs d’aménagement

- Urbaniser un site en prolongement du tissu urbain existant afin de conforter la vocation de centralité du quartier de l’Hôtel de Ville;
- Développer une offre d’habitat de type individuel groupé dans un secteur desservi par les transports collectifs ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine architectural et paysager ainsi que le patrimoine archéologique.

Justifications des évolutions proposées

Le site Édouard Macé a fait l’objet d’analyses qui ont mis en exergue les difficultés opérationnelles pour réaliser une opération d’habitat individuel. En effet, ces terrains ne peuvent être urbanisés compte tenu des problématiques d’accès liées à la présence de murs patrimoniaux protégés au PLUm et d’espaces naturels végétalisés à préserver.

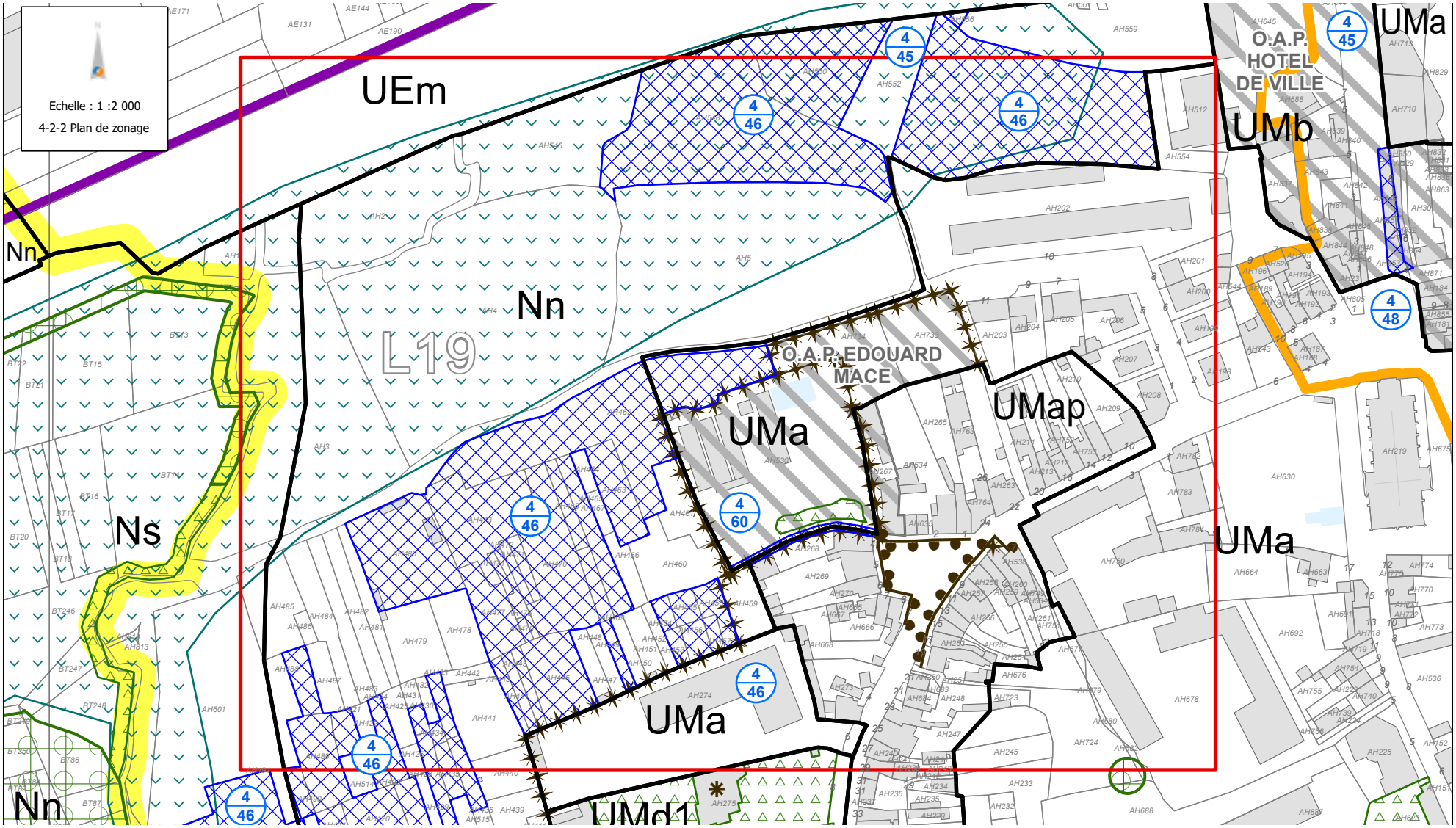
Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

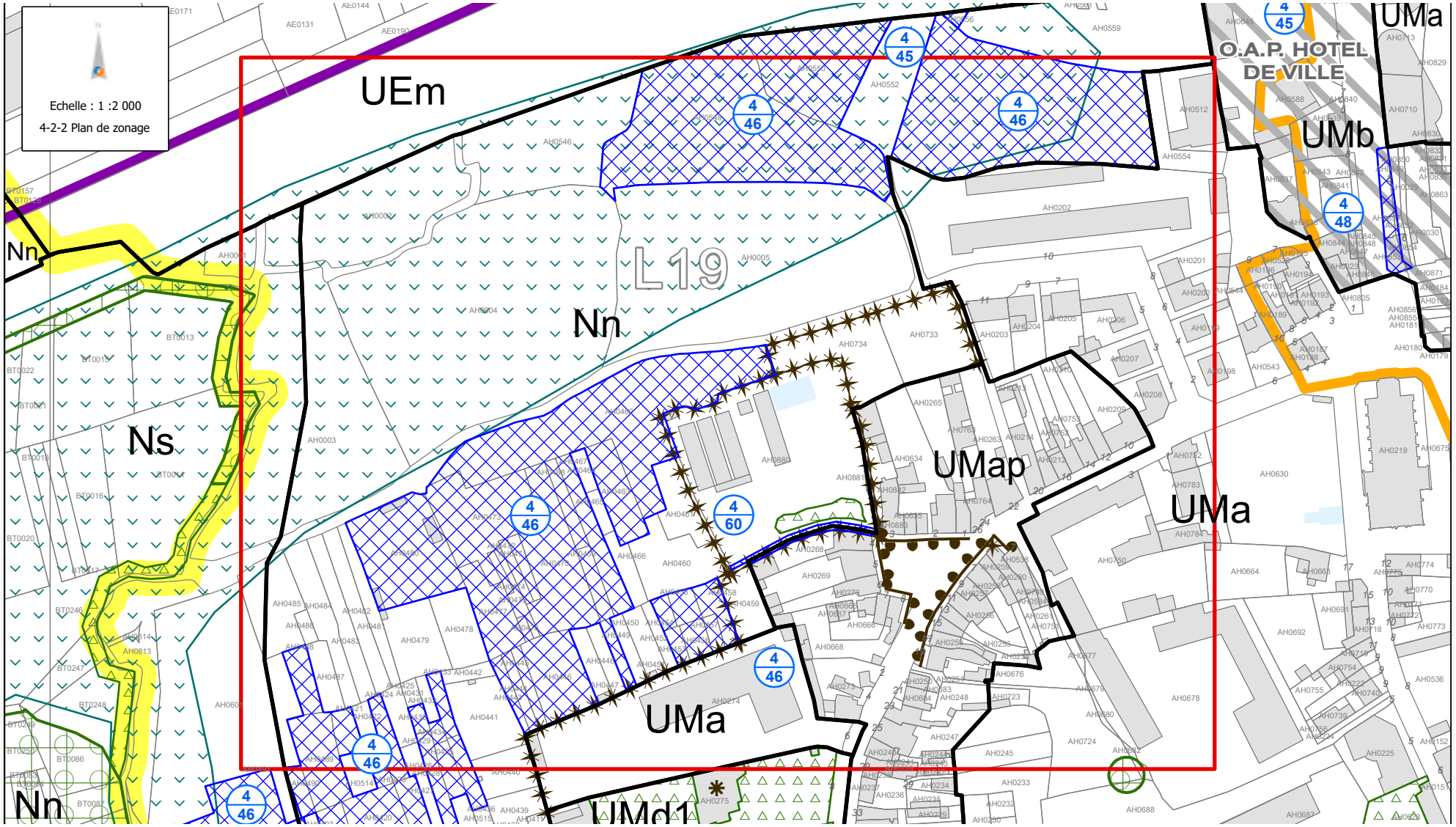
- **supprimer l’OAP sectorielle « Edouard Macé »;**
- **faire évoluer le zonage de UMap en zone naturelle (NN) des parcelles AH530, AH734, AH733 et l'intégralité de la parcelle AH462.**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Nn
L19
Ns
UMa
UMap
UMb
O.A.P. HOTEL DE VILLE
O.A.P. EDOUARD MACE
UMd1
4 46
4 45
4 48
4 60

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
L19
Nn
Ns
UMap
UMa
UMb
UMd1
O.A.P. HOTEL DE VILLE
4 45
4 46
4 60
4 48

11. SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LA VALLÉE”



Suppression de l'OAP “La Vallée”, évolution du plan de zonage, ajout de protections patrimoniales

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont fait l’objet d’études préalables et d’études environnementales pour étudier leurs conditions de réalisation opérationnelle.

Caractéristiques du site

Située au sud-est du quartier de la Blordière, la zone est marquée par la proximité de la Sèvre, entre les ruisseaux du Jaunais et de l’Ilette. Elle s’inscrit au cœur d’un tissu pavillonnaire ancien ponctuellement renouvellé par des opérations récentes.

Objectifs d’aménagement

L’aménagement de la zone s’inscrivait dans la logique de maîtrise de l’urbanisation des cœurs d’îlot avec la volonté de préserver le cadre urbain et paysager du site.
Compte tenu de la présence d’éléments naturels existants qui s’inscrivent à proximité de la trame verte et bleue de la Sèvre, il est souhaité préserver ce site et ses qualités paysagères.

Justifications des évolutions proposées

La situation paysagère de qualité aux abords de la Sèvre fait de ce site de la Vallée, un espace naturel de qualité, et pour lequel les éléments environnementaux amènent à questionner son urbanisation. La présence de boisements, de zones humides et la présomption de fouilles archéologiques engendrent de trop fortes contraintes pour un aménagement urbain du site.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de faire évoluer le zonage et les outils de protection pour assurer sa préservation et privilégier une vocation naturelle et paysagère.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

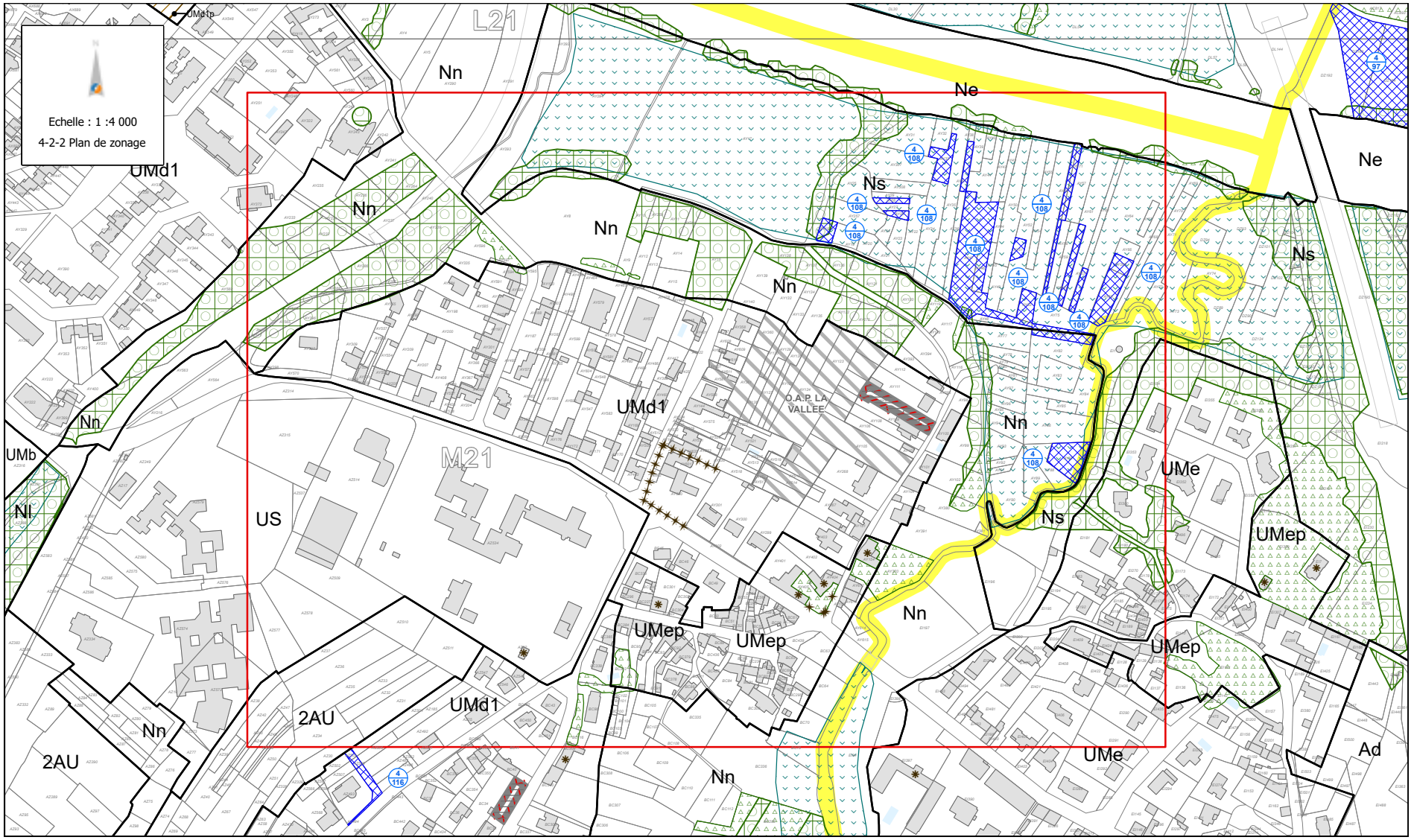
- **supprimer l’OAP sectorielle « La Vallée » ;**
- **classer en zone naturelle (NN) les parcelles cadastrées AY125, AY127, AY360, AY130, AY128, AY129, AY361, AY124, AY123, AY126 dans la continuité des espaces naturels de la Sèvre;**
- **de définir un Espace Paysager à Préserver sur les boisements situés sur les parcelles AY123, AY110, AY268, AY124, AY105, AY106, AY108 et AY109 pour conforter la trame verte sur ce secteur.**

Les autres parcelles restent classées en sous-secteur UMd1.

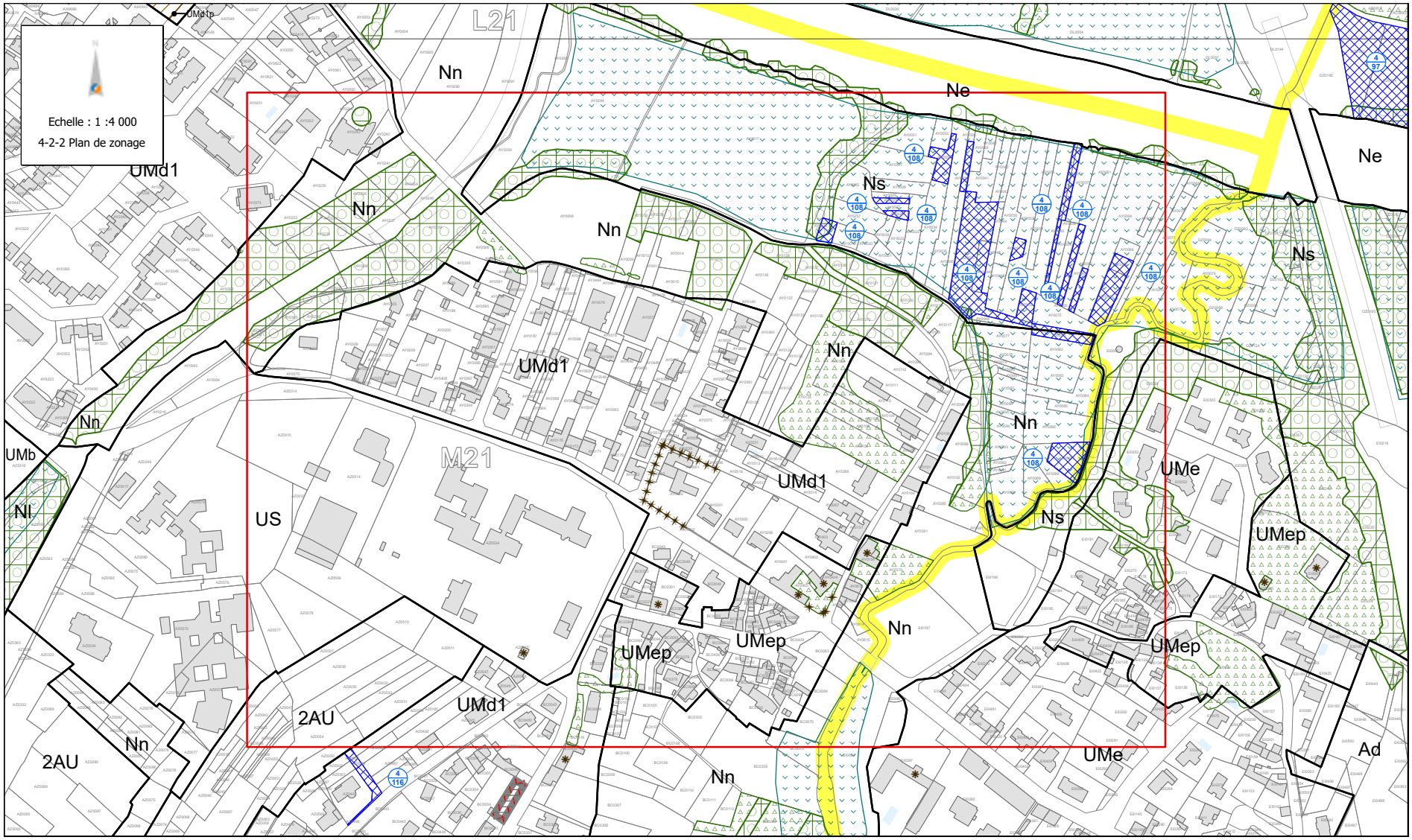
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4)

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1p
L21
M21
Nn
Ne
Ns
UMd1
UMb
Nl
US
2AU
UMep
UMe
O.A.P. LA VALLEE
4 108
4 97
4 116

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1p
L21
M21
Nn
Ne
Ns
UMd1
UMb
Nl
US
2AU
UMep
UMe
Ad

12. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “LA HOUSSAIS”



Suppression de l'OAP 'La Houssais'

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’aménagement et de Programmation sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d’opérations d’habitat et/ou d’aménagement d’espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Caractéristiques du site

Située au sud du château de Rezé, à l’angle des rues Maurice Jouaud et de la Classerie, à proximité de l’école de la Houssais, la parcelle accueille la résidence de la Houssais, établissement d’hébergement pour personnes âgées.

Objectifs d’aménagement

La situation centrale de la parcelle pour le quartier, ainsi que la proximité de l’école de la Houssais, justifie de renforcer la mixité fonctionnelle du site.
Le projet consistait à permettre l’extension/ reconstruction de la maison de retraite et de réserver un espace pour la construction de logements constituant une façade urbaine.

Justifications des évolutions proposées

L'opération prévue dans l'OAP sectorielle a été réalisée.
Le secteur est maintenu en UMb.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

- **supprimer l’OAP sectorielle de la Houssais.**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

13. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “RUE DE L'ÉTANG”



Suppression de l'OAP 'Rue de l'Etang'

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’aménagement et de Programmation sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d’opérations d’habitat et/ou d’aménagement d’espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Caractéristiques du site

Le secteur comprend un ensemble de parcelles, pour une surface d’environ 1 hectare, bordé par les rues de l’Étang, des Ajoncs et des Genêts au sein du village de Ragon.

Objectifs d’aménagement

Le secteur est réservé exclusivement à l’habitat. Il s’agit d’y développer un urbanisme de placettes et petites voies qui respecte et s’adapte au territoire de Ragon en conservant l’esprit de village.

Justifications des évolutions proposées

Une opération de logements neufs de 27 logements a été autorisée.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

- **supprimer l’OAP sectorielle « Rue de l’Etang ». Le secteur est maintenu en UMd1.**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

14. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE “GALARNIÈRE”



Suppression de l'OAP 'Galarnière'

Depuis l’approbation du PLUm, plusieurs Orientations d’aménagement et de Programmation sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d’opérations d’habitat et/ou d’aménagement d’espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Caractéristiques du site

Délimitée par la rue de la Classerie à l’ouest et la rue de la Galarnière à l’est, la zone se situe dans l’aire d’influence du quartier de la Houssais, et recouvre une surface d’environ 2 hectares.

Le site est en cours de mutation, l’orientation d’aménagement est en grande partie réalisée.

Objectifs d’aménagement

L’aménagement devra permettre la finalisation du projet d’ensemble sur la partie ouest du secteur en tenant compte du caractère pavillonnaire du voisinage.

Justifications des évolutions proposées

Le projet ayant été majoritairement réalisé, un reliquat est préservé avec un potentiel de terrain à bâtir en zone urbaine.
Le secteur est maintenu en UMc et UMd1.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

- **supprimer l’OAP sectorielle 'Galarnière'.**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

15. ÉVOLUTION RELATIVE À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE " BONNETERIE"



Suppression de l'OAP 'Bonneterie'

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs Orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles ont fait l'objet d'études préalables et d'études environnementales pour étudier leurs conditions de réalisation opérationnelles.

Le périmètre de l'OAP sectorielle en renouvellement urbain est contraint par une dureté foncière et les occupations présentes dans les constructions existantes.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de supprimer cette OAP sectorielle.

Caractéristiques du site

Le secteur se situe au cœur du quartier de Pont-Rousseau, longé par la rue Jean Jaurès. Il bénéficie d'une offre de commerces, services et équipements de qualité.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit de favoriser le maintien des activités économiques en place, tout en permettant un processus de renouvellement urbain au reste du site, et de proposer de nouvelles formes d'habiter en lien avec l'histoire du site et ses caractéristiques architecturales et urbaines.

Justifications des évolutions proposées

Les objectifs et principes d'aménagement sont donc requestionnés. Dans l'attente des conclusions de l'étude urbaine engagée sur le secteur Pont Rousseau, il est proposé de supprimer ce périmètre d'OAP sectorielle.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

- **supprimer l'OAP sectorielle « Bonneterie».**
Le secteur est maintenu en UMc et UMd1.

- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

16. ÉVOLUTION RELATIVE AU PLAN DES HAUTEURS- ÉPANNELAGE - SECTEUR HÔTEL DE VILLE



Secteur de projet Hôtel de Ville

Le secteur Hôtel de Ville constitue une centralité historique de Rezé, il se délimite par la route de Pornic au nord et la Maison Radieuse de Le Corbusier au sud. L'enjeu du réaménagement du secteur consiste à la fois à densifier et à apaiser les déplacements. Pour cela, il s'agit de réduire les déplacements motorisés par un renforcement de l'efficacité des transports en commun et en accordant davantage de place et de confort aux espaces dédiés aux piétons, dans un environnement végétalisé renforcé.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est proposé de faire évoluer la hauteur maximale des constructions sur l'îlot B de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle "Hôtel de ville" afin de permettre la réalisation d'un projet urbain qualitatif marquant l'entrée de Ville. A proximité immédiate, se situe un site de renouvellement urbain avec des capacités de production de logements neufs en centralité avec une évolution de la norme de hauteur des constructions.

Caractéristiques du site

Le périmètre 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 structurant .
Une recomposition urbaine est envisagée, afin de marquer l'entrée de ville et de densifier un site bien desservi par les transports collectifs, idéalement situé à proximité des commerces et services. 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, 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.

Justifications des évolutions proposées

Dans le cadre du projet urbain, il est souhaité de densifier et marquer l'entrée de Ville dans le respect des principes et objectifs d'aménagement de l'OAP sectorielle « Hôtel de Ville » .

Les modifications apportées

Il est donc proposé de :

- **augmenter la hauteur maximale des constructions à R+7+couronnement sur les parcelles comprises dans l'îlot B (AH593; AH645; AH644; AH588)**
- **augmenter la hauteur à R+3+couronnement sur la parcelle AH512.**

Ces évolutions sont visibles sur la planche L19 du plan des hauteurs - épannelage (pièce n°4-2-3).

17. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU PROJET DE PISCINE OLYMPIQUE MÉTROPOLITAINE- PIRMIL LES ILSLES



Projet Piscine Olympique Métropolitaine

Aujourd'hui, il n'existe pas sur le territoire métropolitain ni sur la Région, d'équipement permettant de répondre de manière totalement satisfaisante aux besoins d'entraînement et de préparation des nageurs inscrits sur les listes ministérielles du haut niveau.

La création d'un équipement métropolitain répond prioritairement aux besoins du haut niveau (entraînements et compétitions), tout en permettant d'accueillir les autres publics (scolaires, clubs, grand public) et activités (apprentissage, détente et loisirs).

Concrètement, la piscine olympique métropolitaine prévoit : deux bassins, l'un de 50 mètres, l'autre de 25 mètres, tous les deux avec dix couloirs ; une amplitude horaire élargie permettant de recevoir tous les publics dans les meilleures conditions ; une attention particulière aux enjeux environnementaux avec des matériaux vertueux et des modes constructifs bas carbone, le recours aux énergies renouvelables et aux solutions rendant les toitures 100 % utiles, l'intégration de dispositifs visant les économies d'énergie et d'eau…

Ce projet de piscine métropolitaine sera réalisé dans la ZAC Pirmil Les Isles à Rezé, projet urbain contribuant sur la période 2022-2037 aux objectifs de développement de Rezé et de la centralité métropolitaine. Le soin sera apporté à son environnement paysager et à son architecture afin de permettre une intégration harmonieuse à l'ensemble du projet.

Proche du pont des 3 Continents, précisément à l'angle du boulevard Victor Schoelcher et du boulevard du Général de Gaulle, elle sera desservie par les futures lignes de tramway 6 et 7, par la ligne de busway 8 et par le pôle multimodal d'échanges comme le futur CHU.

Le projet de piscine olympique métropolitaine s'inscrit dans un projet urbain mixte qui viendra s'implanter sur un site stratégique à l'angle du boulevard du Général de Gaulle, du boulevard Victor Schoelcher et de la rue du Seil. Sur ce site doivent se développer plusieurs équipements publics ainsi que des programmes tertiaires.

Justifications des évolutions proposées

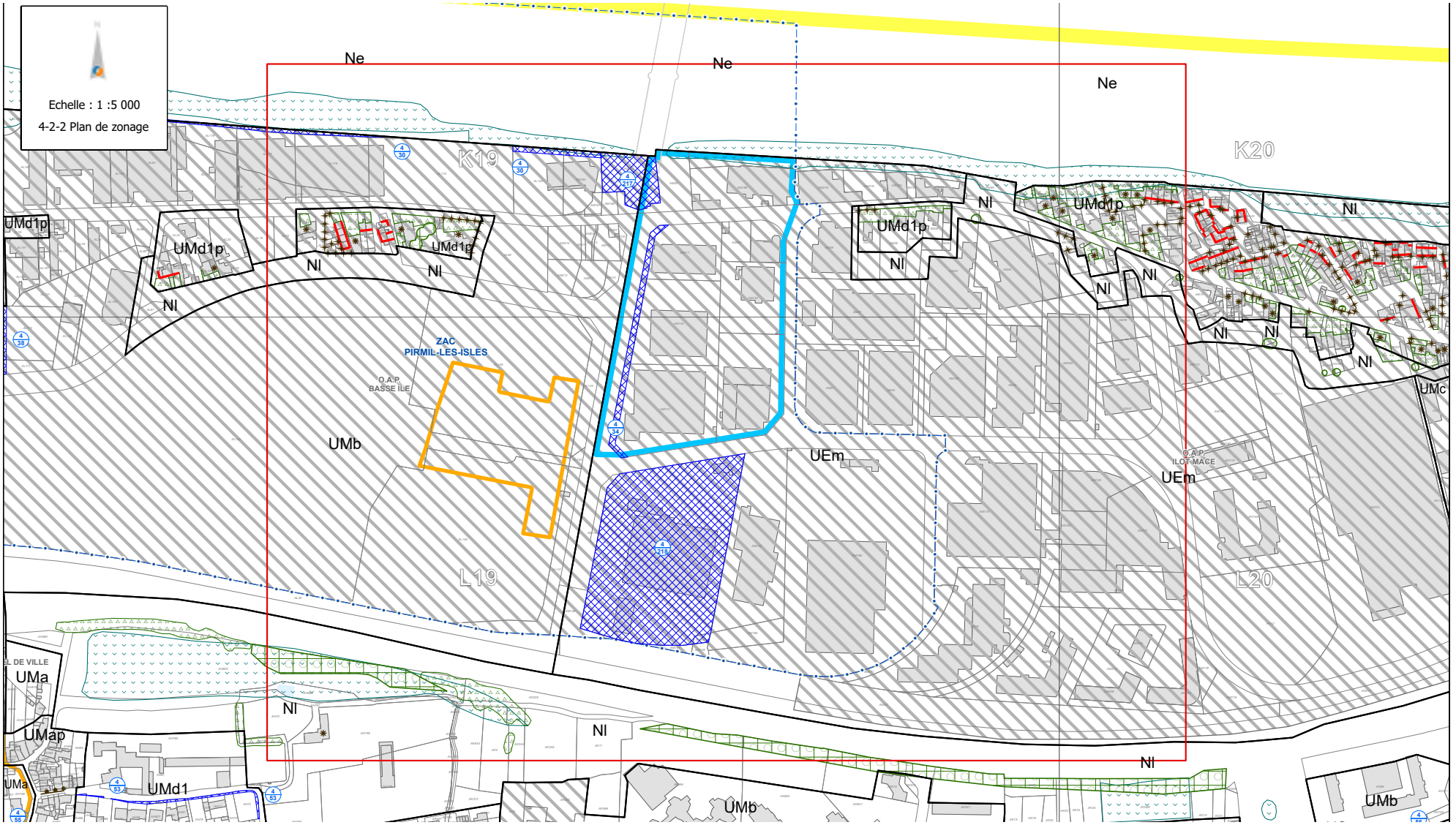
Les études de faisabilités techniques, architecturales, environnementales sont en cours et ont permis d'affiner les besoins permettant d'implanter les différents éléments de programmes et notamment le pôle multimodal de transports et le projet de piscine olympique.

Les modifications apportées

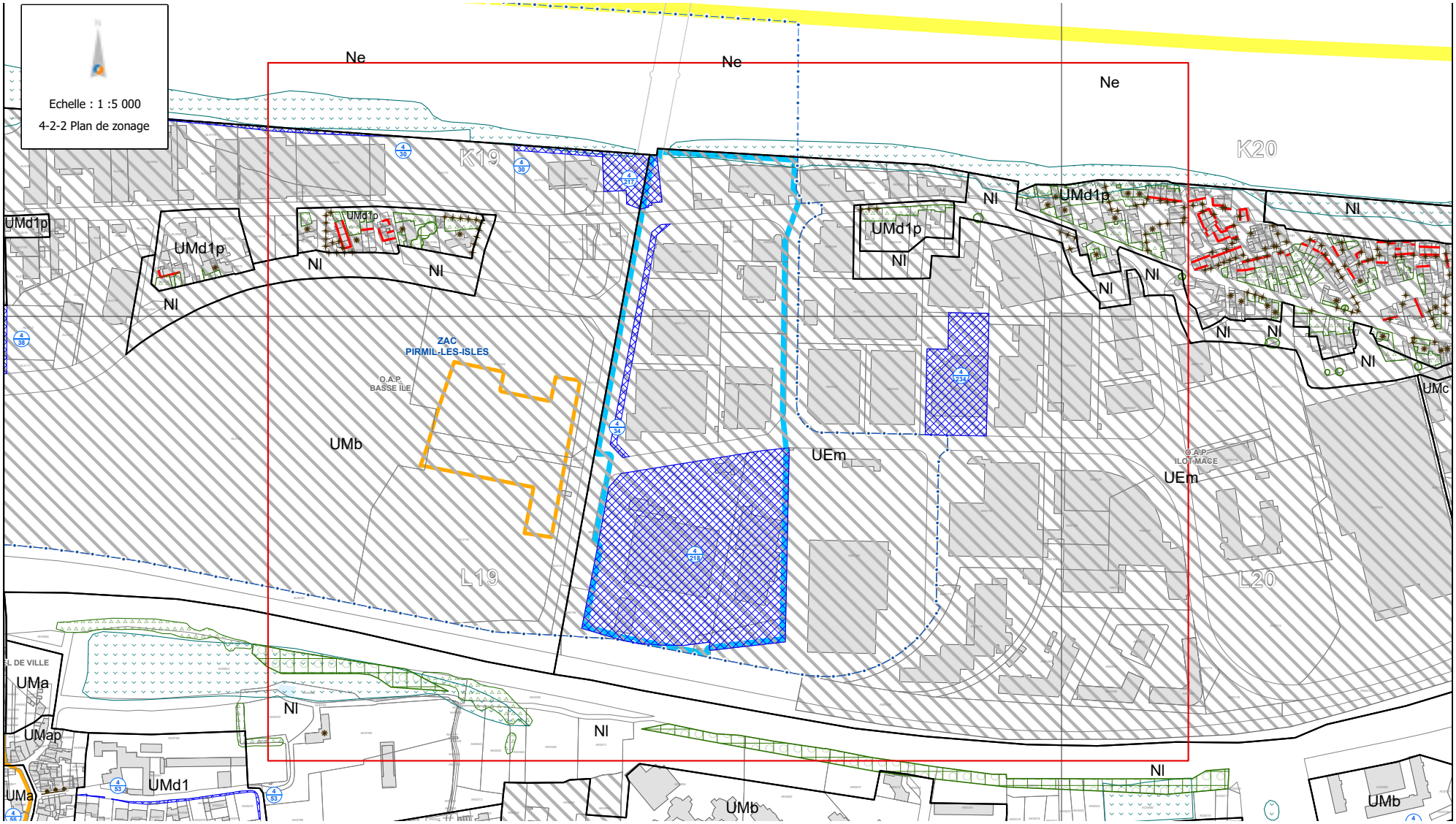
Il est proposé :

- **d'élargir le périmètre tertiaire sur les parcelles n°AM147, AM148, AM158, AM184, AM185, AM122 et une partie de la parcelle AM146;**
- **d'élargir l'emplacement réservé n°4-218 sur les parcelles AM147, AM122, AM158, AM184, AM185 et une partie de la parcelle AM146.**

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
Ne
Ne
K19
K20
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMd1p
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
O.A.P.
BASSE ÎLE
UMb
UEm
UEm
O.A.P.
ÎLOT-MAGE
UMc
L19
L20
UMa
UMap
UMa
UMd1
UMb
UMb

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
Ne
Ne
K19
K20
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMd1p
UMd1p
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
Nl
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
O.A.P.
BASSE ÎLE
UMb
UEm
UEm
O.A.P.
ÎLOT MÂGE
UMc
L19
L20
UMa
UMap
UMd1
UMa
UMb
UMb

18. ÉVOLUTION RELATIVE À LA CRÉATION D'UN SITE DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE - NCL3- VERT PRAUD



Secteur Vert Praud

Depuis plusieurs années, la Ville de Rezé s'est engagée pour offrir des solutions d'ancrage pérennes afin de procurer des conditions d'habitat répondant aux enjeux de salubrité et de santé humaine.

Ainsi, une offre de terrains provisoire a été réalisée dans le quartier de Vert Praud, rue de la Bauche Thiraud, sur des terrains classés en zone naturelle de loisirs (Nl).

Compte tenu des besoins recensés, la Ville et la Métropole souhaitent pérenniser ce site pour répondre aux besoins recensés sur le territoire, tout en préservant les espaces boisés situés aux abords du site, qui créent un écran paysager.

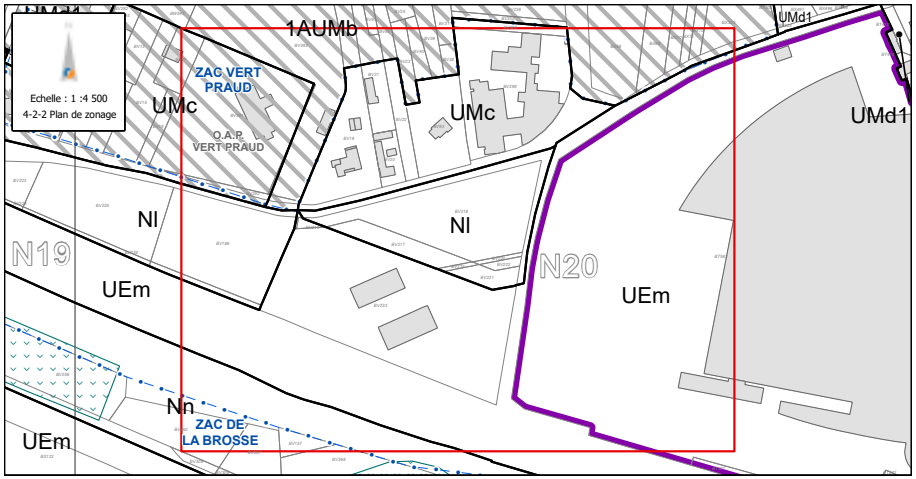
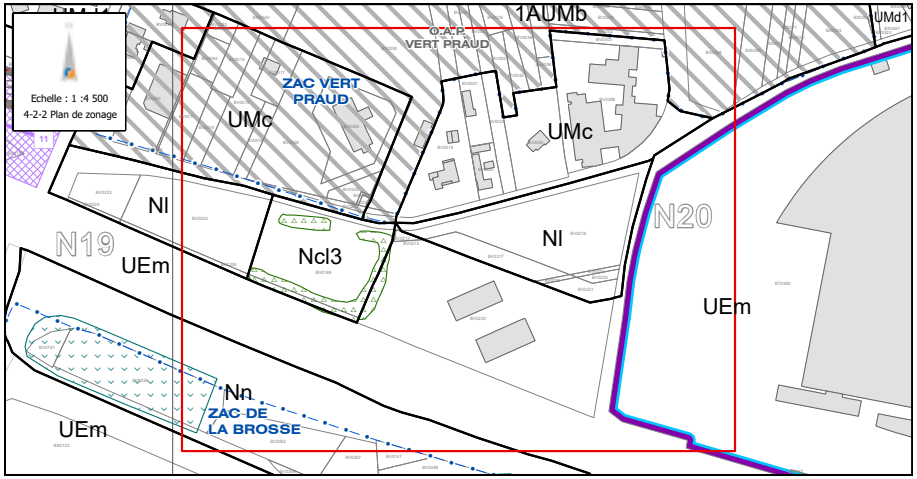
Les modifications apportées

Afin de permettre la réalisation d'un terrain d'insertion temporaire pour les Migrants de l'est, il est proposé de :

- **créer un STECAL Ncl3 sur la parcelle BV 186 sur une surface totale d'environ 4 300 m²**
- **créer deux espaces paysagers à protéger de 251 m² et 1271 m².**

La constructibilité sera limitée au périmètre dédié au projet public d'intérêt collectif. Dans ce périmètre, seront permis les constructions, extensions, réhabilitations et installations relevant de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics.

REZÉ

AVANT	APRÈS
	

19. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DES CARAVANES ET DES RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Le tissu urbain de Rezé est ponctuellement concerné par la résidence de gens du voyage sédentarisés. Le PLUm approuvé offre les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage sous toutes ses formes d'implantation possible.

Pour favoriser la mobilité résidentielle et garantir la cohésion sociale, les outils du PLUm permettent de répondre aux besoins divers des ménages en favorisant le développement d'une nouvelle offre en habitat adapté tels que les terrains familiaux conformément au schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique.

Afin de s'adapter à l'évolution de situations ponctuelles et aux projets de familles pré-identifiées, certains périmètres d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, doivent être mis à jour.

Depuis l'approbation du PLUm, certaines occupations et propriétés ont évolué. Aussi, il est proposé de mettre à jour les périmètres dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de supprimer le périmètre sur les parcelles suivantes :

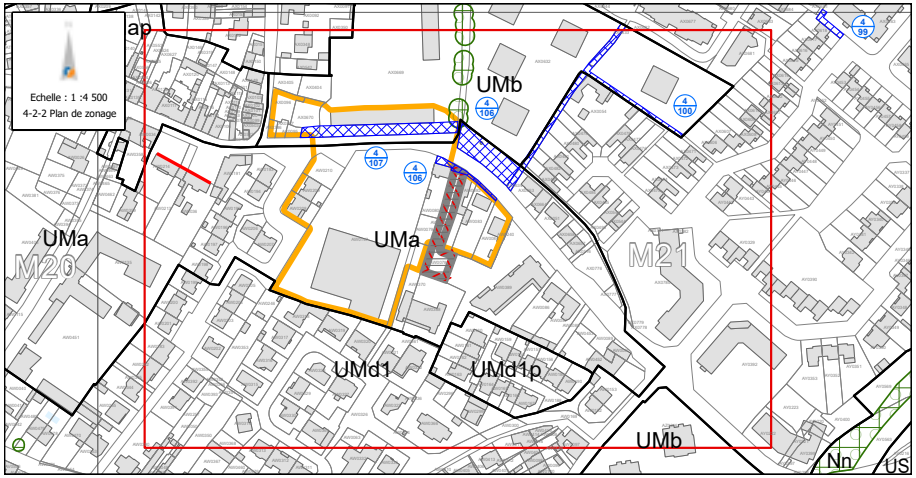
- **AY110, rue de la Vallée ;**
- **BX48, rue de la Grande Bauche ;**
- **BL106, rue des Genets compte tenu de l'absence de caravane et/ou de projet d'habitat dual ;**
- **BL147, rue de la Robinière. Il s'agit d'une construction d'habitation sans caravane ;**
- **BK206, rue du Moulin des Barres. Un projet de permis de construire de 2 maisons y a été autorisé sans projet d'habitat dual ;**
- **CE103, rue Maurice Jouaud. 2 permis de construire ont été autorisés en 2022, il s'agit de construction de logements neufs non dual ;**

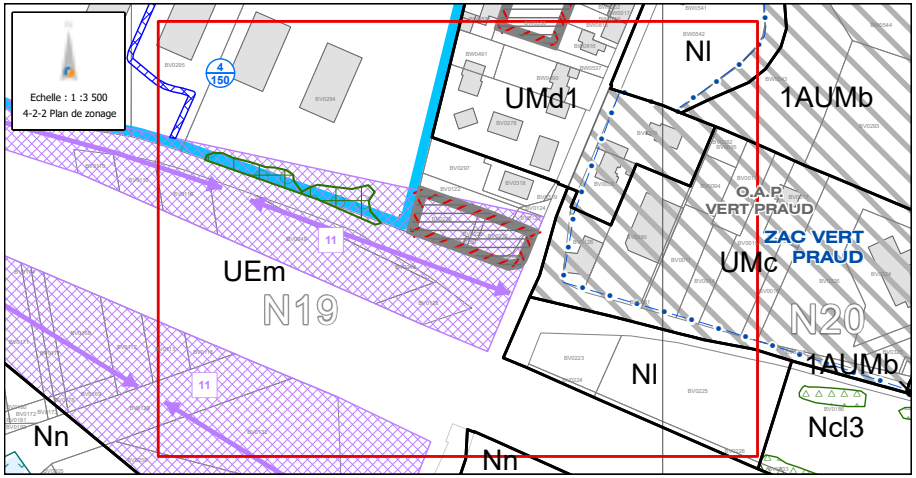
Dans l'objectif de favoriser le développement des mini maisons, il est proposé de :

- **créer un périmètre d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur les parcelles AW78 et AW81, appartenant à la Ville de Rezé.**

Par ailleurs, pour prendre en compte une situation existante avec le stationnement de plusieurs caravanes, il est proposé :

- **un périmètre sur les parcelles cadastrées BV227 à 232 à l'angle de la rue du Genétais et de la rue de la Pierrane. La majorité des parcelles est propriété publique.**


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
ap
UMb
UMa
UMa
M20
M21
UMd1
UMd1p
UMb
Nn
US


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
NI
UMd1
1AUMb
O.A.P.
VERT PRAUD
ZAC VERT
PRAUD
UMc
UEm
N19
N20
1AUMb
NI
Ncl3
Nn
Nn

20. ÉVOLUTION RELATIVE AU PÉRIMÈTRE TERTIAIRE - ZAC DE LA BROSSE



Les sites d'activités se sont développés en entrée sud du périphérique avec la zone d'activités Océane, le site de la Brosse.

ZAC de la Brosse

Caractéristiques du site

L'opération d'aménagement du site de la Brosse a consisté à aménager une surface de 165 ha environ, par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Sur le site, se sont développés un pôle auto-moto, une zone d'artisanat, de l'activité industrielle légère principalement.

Le Marché d'Intérêt National (MIN) et un pôle agro-alimentaire ont été réalisés. Nantes Métropole a souhaité la création d'un pôle alimentaire sur le parc d'activité Océane - ZAC de la Brosse, afin d'y regrouper autour des fonctions de distribution en gros liées au MIN, des entreprises de production, de transformation, et de services agroalimentaires et de constituer ainsi un pôle de référence d'intérêt régional.

Objectifs d'aménagement

L'objectif est de susciter une nouvelle dynamique autour de cette filière économique historique, en proposant une nouvelle offre d'accueil qualifiée et attractive. Cette offre permettra la mise à disposition d'opérateurs, de services et d'équipements partagés, de locaux adaptés aux TPE/PME, ainsi qu'une politique de promotion et de communication active.

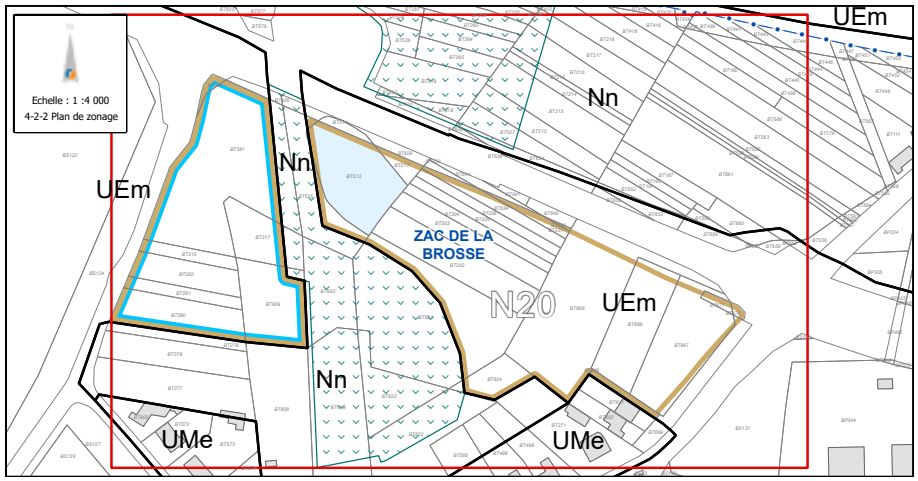
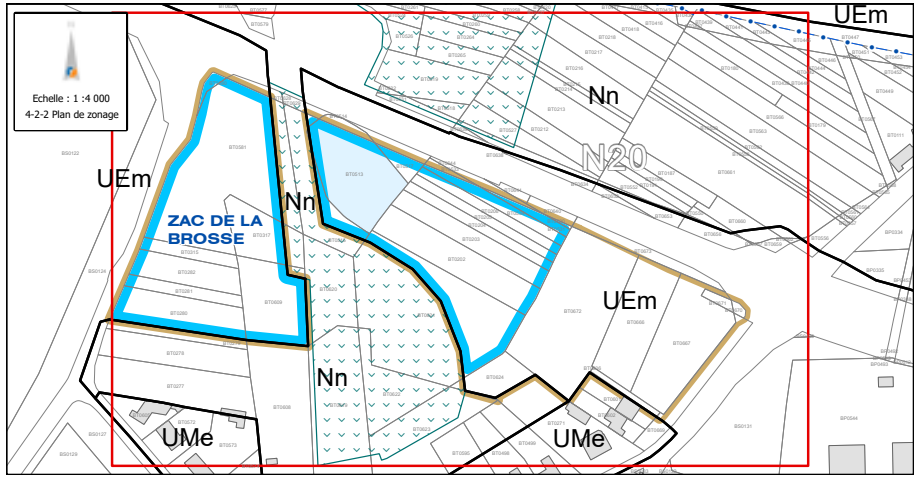
Les modifications apportées

Pour rendre possible le développement de programme immobilier mixte pouvant accueillir des activités tertiaires et/ou services le long du boulevard Alfred Nobel, il est proposé de

- **créer un périmètre tertiaire au sein de la ZAC de la Brosse sur les parcelles cadastrées BT205, BT515p, BT513p, BT204, BT531, BT621p, BT206, BT534, BT517, BT203, BT530, BT202.**

Cette évolution est visible sur la planche N20 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

REZÉ

AVANT	APRÈS
	

21. ÉVOLUTION RELATIVE AU PÉRIMÈTRE TERTIAIRE “OCÉANE”



Les sites d’activités se sont développés en entrée sud du périphérique avec la zone d’activités Océane, le site de la Brosse.

Site Commercial OCEANE

Caractéristiques du site

Le secteur commercial OCEANE est majoritairement occupé par les activités commerciales. Il constitue une polarité commerciale majeure au SCoT de Nantes Saint-Nazaire et dans l’OAP commerce.

Ce site situé dans le périmètre d’intérêt métropolitain d’entrée d’agglomération de la Route de La Rochelle doit faire l’objet à terme d’un projet urbain partagé et co-construit avec l’exploitant du site.

Les modifications apportées

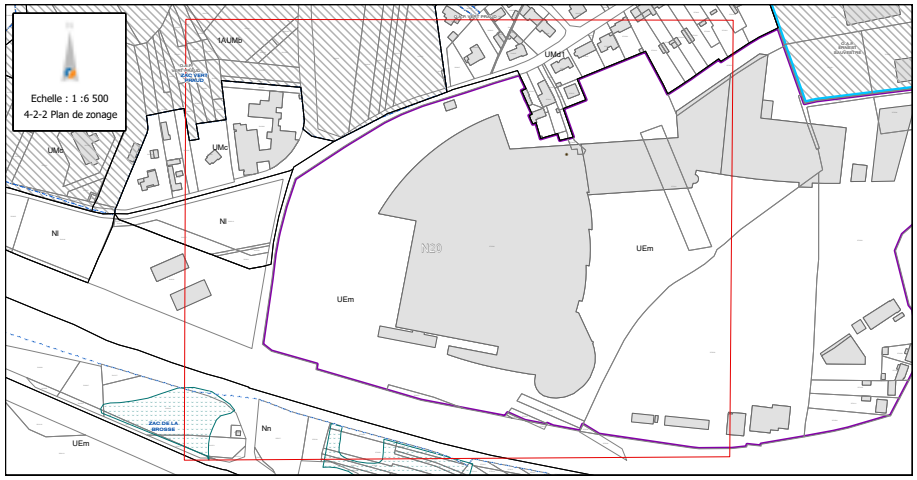
Afin de permettre une mixité fonctionnelle plus forte sur ce secteur amené à muter, il est proposé de

- **délimiter un périmètre tertiaire comprenant une partie du centre commercial et sa galerie ainsi que les abords extérieurs immédiats.**

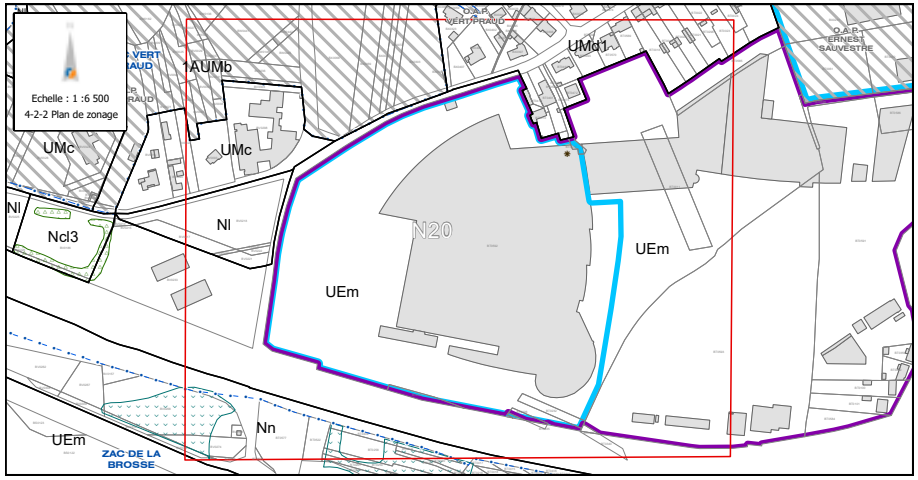
Cette évolution est visible sur la N20 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

REZÉ

AVANT



APRÈS



22. AJUSTEMENT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE



Ajustement de l'emplacement réservé pour mixité sociale N°83

Caractéristiques du site

Le site de la Coquettière est identifié comme un secteur stratégique pour accueilir une opération d'habitat au coeur d'un tissu urbain constitué à proximité d'une centralité de quartier, La Galarnière. Un emplacement réservé pour mixité sociale n°83 a été délimité sur les parcelles CL564, CL566, CL355 et CL356 avec une programmation fixée à 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements abordables.

Justifications des évolutions proposées

Depuis l'approbation du PLUm, ce secteur a fait l'objet d'études préalables pour analyser les conditions de réalisation opérationnelle.

Dans le cadre de la procédure de modification n°2, il est souhaité d'offrir une plus grande diversité en matière d'offre de logements et d'augmenter les capacités à produire des logements neufs dans un secteur permettant l'urbanisation qui dispose d'un accès direct aux transports en commun. De plus, afin de garantir une sortie opérationnelle du projet, il est proposé de modifier la programmation de l'ERMS pour plus de mixité sociale.

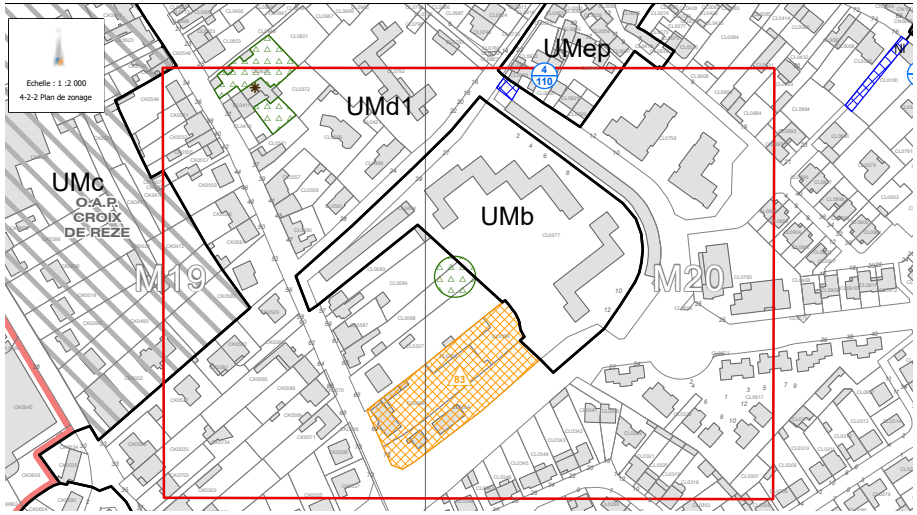
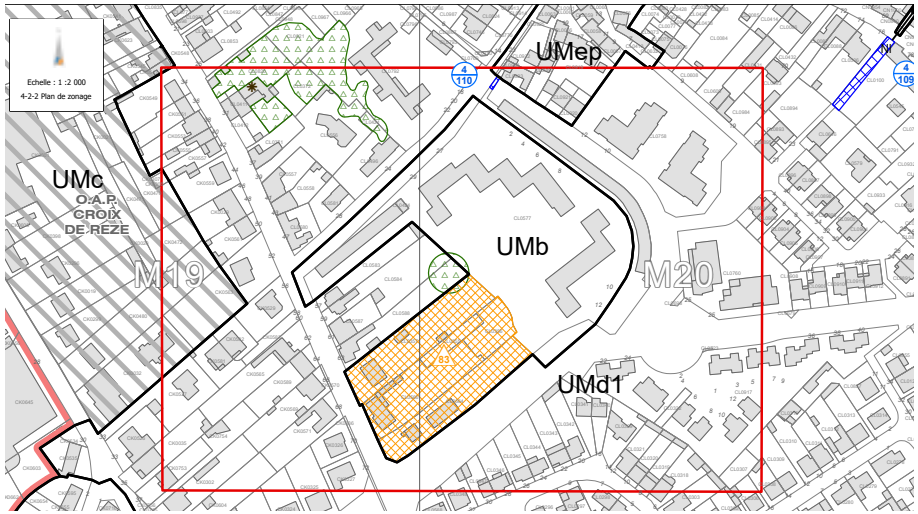
Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de :

- **ajuster le périmètre de l'ERMS N°83 en incluant la parcelle CL357;**
- **modifier le zonage des parcelles incluses dans le périmètre de l'ERMS n°83 de UMd1 à UMb**
- **augmenter les hauteurs de R+1+C à R+2+C sur les parcelles CL564, CL566, CL355, CL356 et CL357 ;**
- **ajuster la programmation avec 40% minimum de logements locatifs sociaux et 25% de logements abordables.**

Ces évolutions sont visibles sur la N20 du plan de zonage, (pièce 4-2-2) et sur le plan des hauteurs (4-2-3).

REZÉ

AVANT	APRÈS
	

23. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Les modifications apportées

Afin d'actualiser la liste des ER sur le territoire de Rezé, il est proposé de :

- **Supprimer l'ER n°4-66 au bénéfice de Nantes Métropole pour liaison douce, rue Henri Barbusse. Ce projet impacte le foncier de la Maison Radieuse de Le Corbusier qui est également dotée de protections patrimoniales. Il n'est donc pas opportun de conserver cet ER.**

L'enjeu de donner plus de place aux mobilités actives sur cet axe, et notamment aux piétons, reste entier.
Il est donc proposé en contrepartie d'imposer un recul minimum aux futures constructions qui viendraient s'implanter en rive Est de la rue Henri Barbusse.

- **Supprimer l'ER n°4-71 au bénéfice de Nantes Métropole pour accès aux prairies de Sèvre, chemin du Petit Bois. Une autre liaison douce existe déjà à proximité et assure un maillage suffisant à l'échelle du quartier.**

- **Supprimer l'ER n°4-89 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie, Rue du Docteur Nogues. Le foncier ayant été acquis.**

- **Supprimer l'ER n°4-128 au bénéfice de Nantes Métropole pour liaison, entre la rue du Moulin des Barres et la liaison Bourdonnières / Condorcet. Le foncier ayant été acquis.**

- **Ajuster l'ER n°4-110 au bénéfice de Nantes Métropole pour accès, rue Maud Mannoni pour exclure la partie couvrant le domaine public.**

- **Ajuster l'ER n°4-125 au bénéfice de Nantes Métropole pour liaison douce sur le boulevard Mendès France. Une partie du foncier étant de propriété Ville de Rezé, il est proposé de le réduire.**

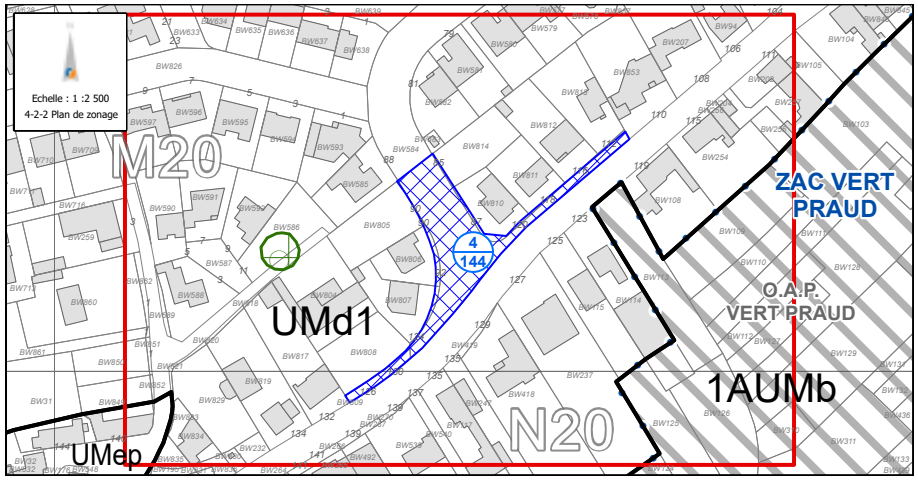
- **Ajuster l'ER n°4-144 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement d'une liaison entre entre la rue Camille Claudel et la rue du Génetais afin de maintenir l'ER uniquement sur la parcelle BW809.**

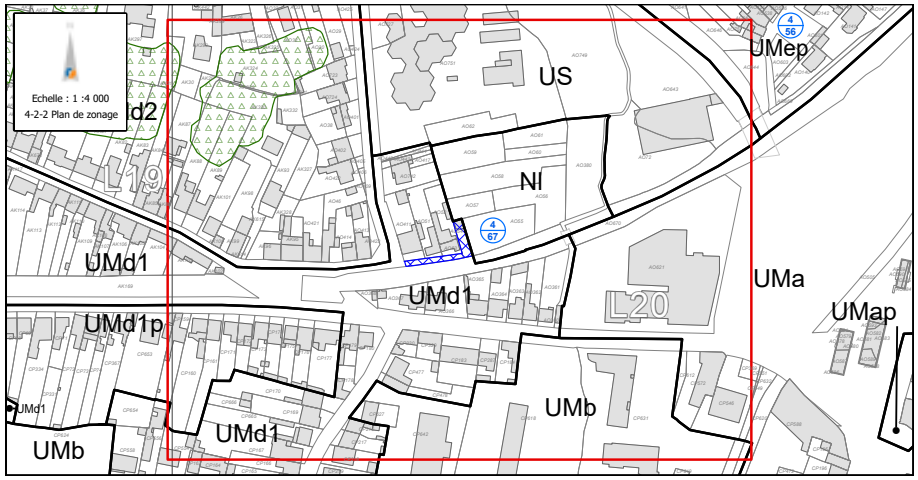
- **Créer l'ER n°4-224 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie, Rue de la Robinière.**

- **Ajuster l'ER n°4-67 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement d'une liaison douce rue Henri Barbusse afin de maintenir l'ER uniquement sur la** parcelle AO54, l'autre partie de l'ER étant sur du domaine public.

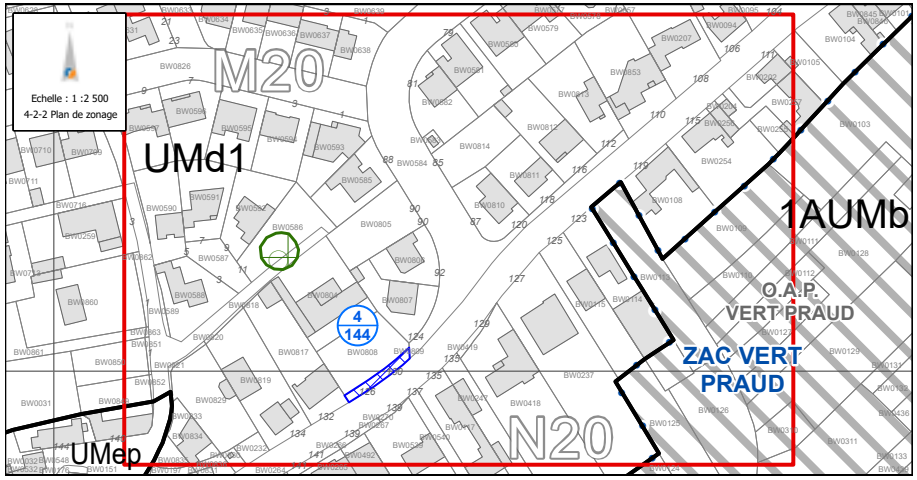
- **Créer l'ER n° 4-234 au bénéfice de Nantes Métropole pour création d'un équipement public (pôle centralité)** dans le secteur de Pirmil les Iles

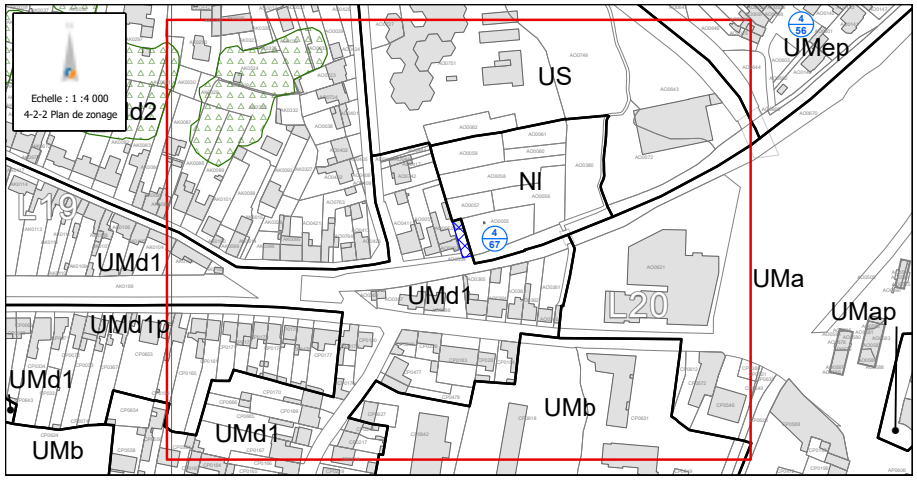
AVANT

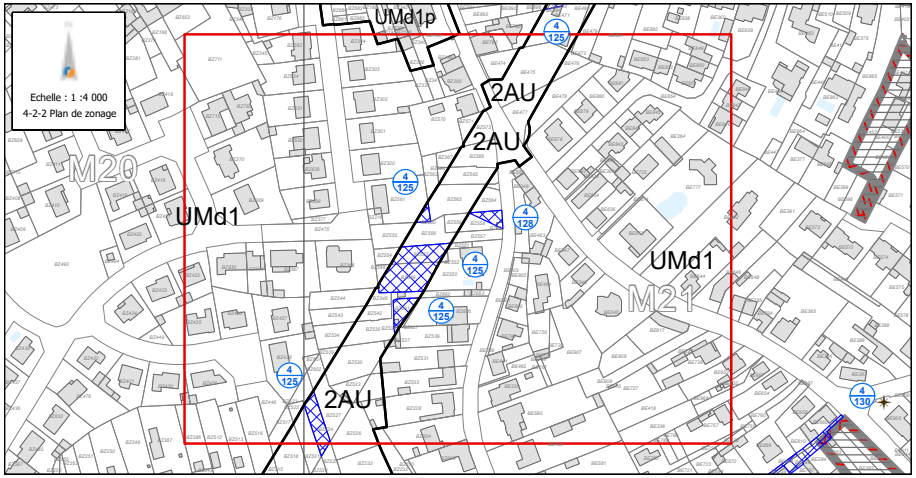
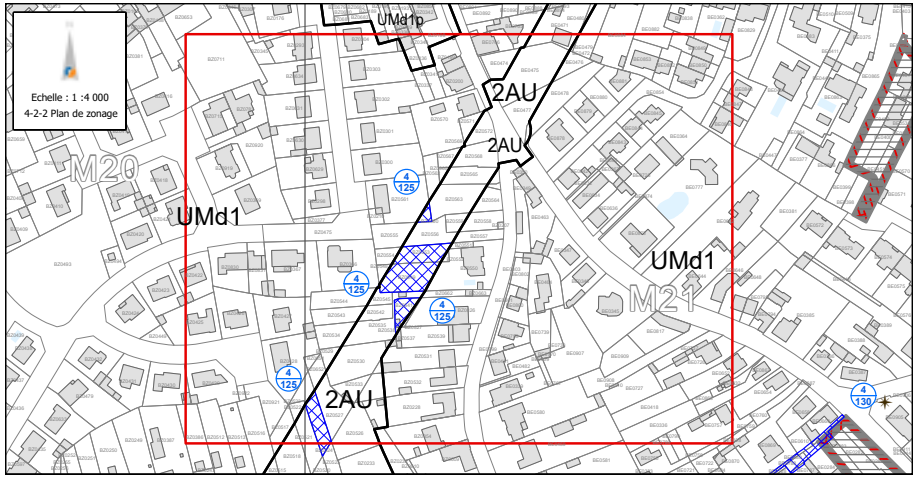
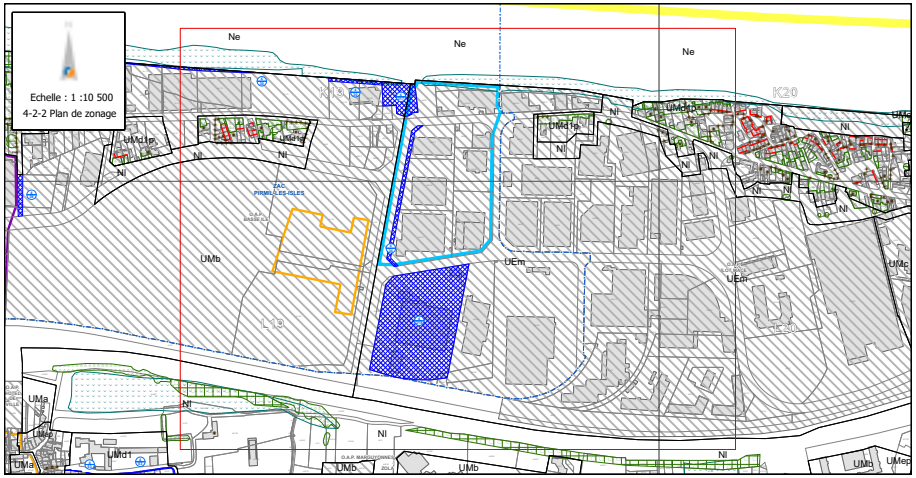
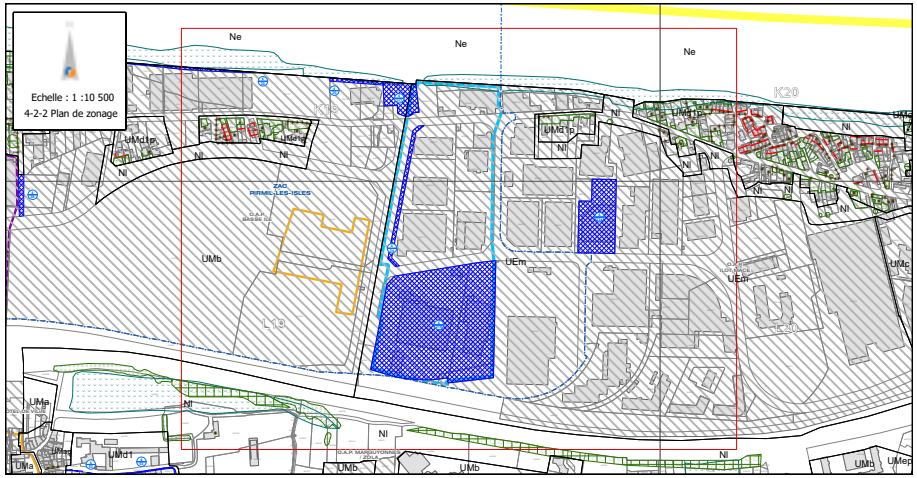

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
M20
UMd1
ZAC VERT PRAUD
O.A.P. VERT PRAUD
1AUMb
N20
UMep
4
144


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
US
UMep
Nl
UMd1
UMd1p
UMa
UMap
UMb
L19
L20
4
56
4
67

APRÈS


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
M20
UMd1
1AUMb
O.A.P. VERT PRAUD
ZAC VERT PRAUD
N20
UMep
4
144


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
US
UMep
Nl
UMd1
UMd1p
UMa
UMap
UMb
L19
L20
4
56
4
67

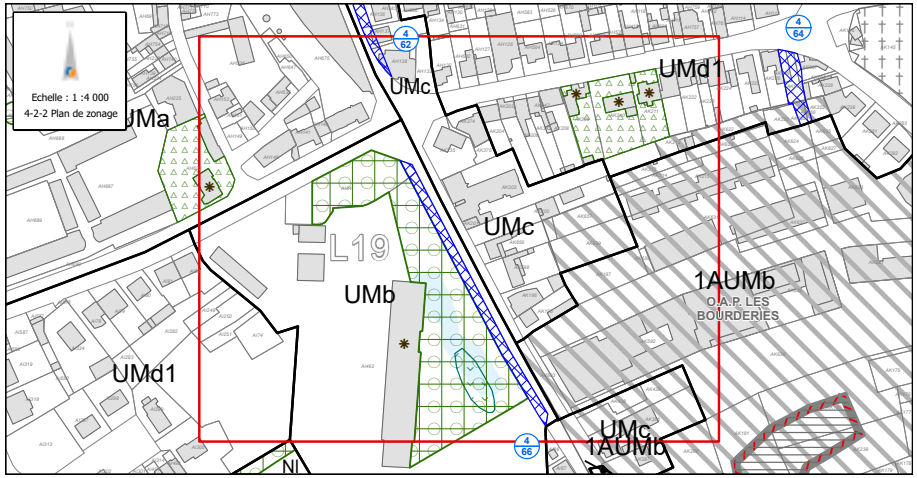
AVANT	APRÈS
	
	

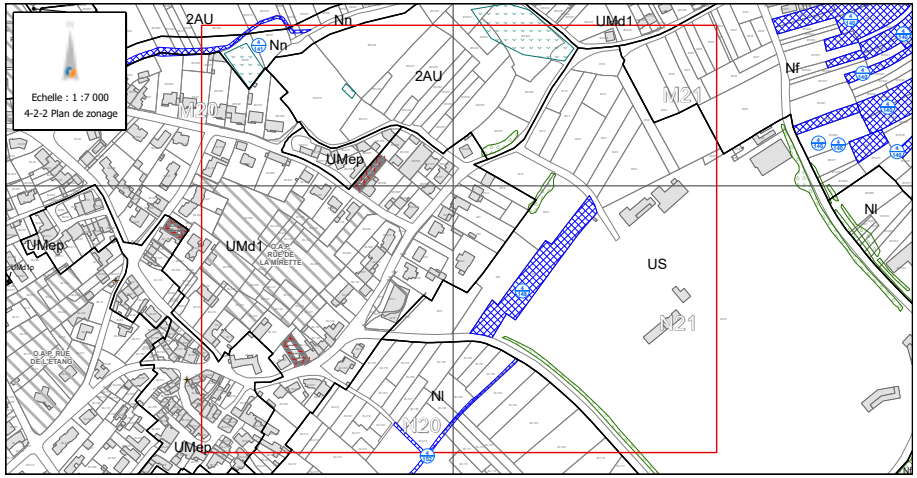
Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1p
2AU
2AU
M20
UMd1
UMd1
M21
2AU

Echelle : 1 :10 500
4-2-2 Plan de zonage
Ne
Ne
Ne
K20
UMd1p
UMb
UEm
L13
UMa
UMb
UMb
UMep

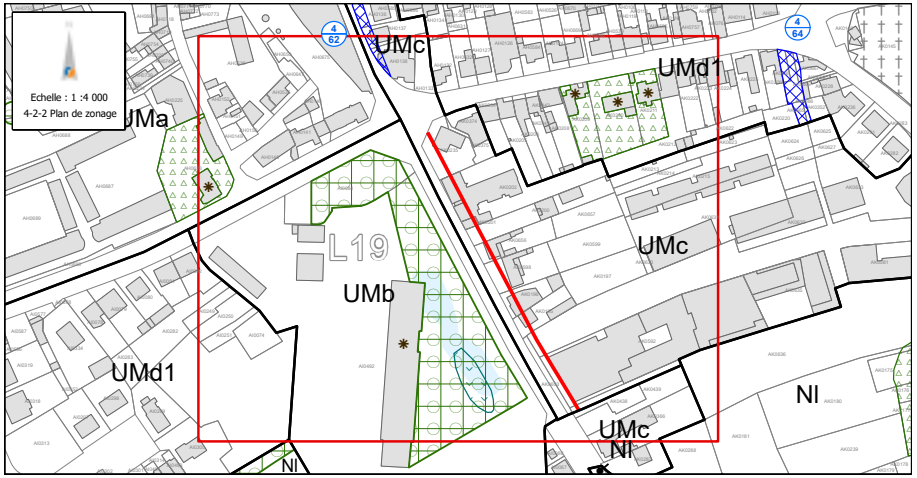
REZÉ

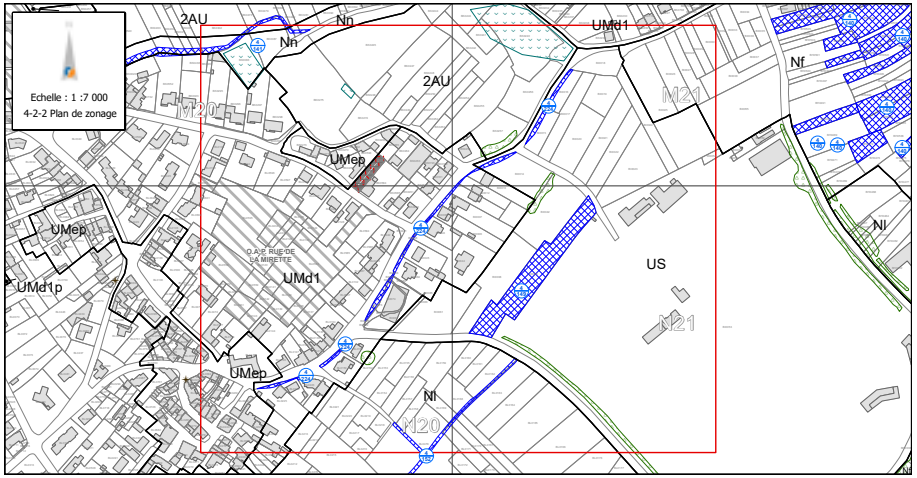
AVANT



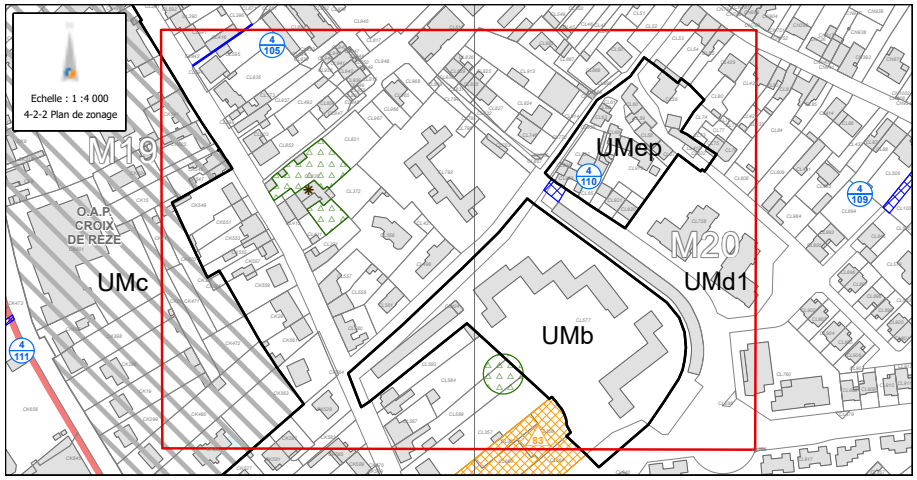


APRÈS

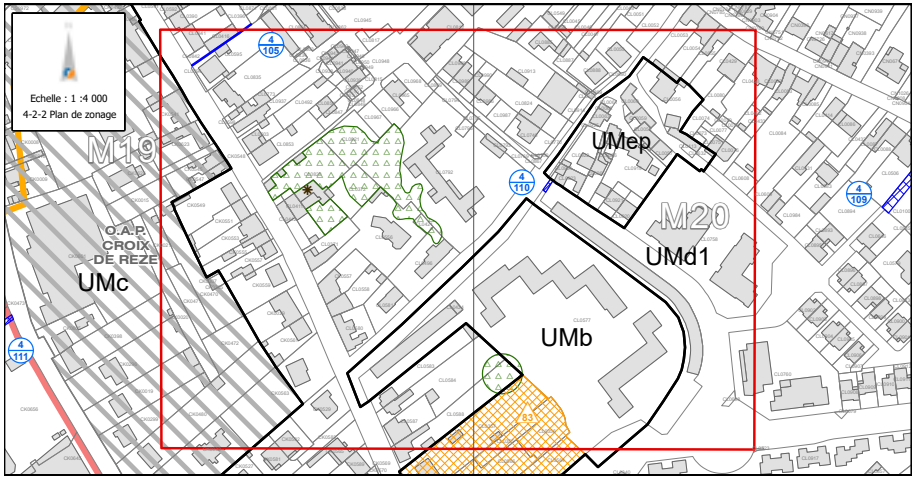




AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
M19
O.A.P.
CROIX
DE REZE
UMc
UMb
UMep
M20
UMd1

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
M19
O.A.P.
CROIX
DE REZE
UMc
UMb
UMep
M20
UMd1

24. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Pour traduire les ambitions de la Métropole Nature, le PLUm met en œuvre des outils qui permettent notamment de préserver des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques des milieux, ainsi que de mettre en valeur le patrimoine naturel. Les espaces végétalisés et arborés sont des marqueurs du cadre de vie et, contribuent à leur échelle, à la lutte contre le réchauffement climatique, à la gestion des eaux pluviales et au maintien, voire au renforcement de la biodiversité en Ville.

Un recensement des éléments végétaux intéressants a été effectué en lien avec les habitants de Rezé au cours du printemps 2021. Dans la continuité des évolutions proposées lors de la procédure de modification n°1 du PLUm et après expertise des services espaces verts de la commune, certaines entités naturelles existantes en milieu urbain, en tant que sujet isolé ou constitutif d'un ensemble, nécessitent d'être préservées.
Elles participent à la qualité de vie des habitants et du paysage urbain, contribuent à la préservation de cœur d'îlot pouvant jouer un rôle d'îlot de fraîcheur, et viennent consolider la trame verte en ville.

Les espaces boisés ou cœur d'îlot ont vocation à être préservés pour des motifs d'ordre paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de leur intérêt urbain et paysager et d'ordre écologique. Ces éléments constituent un maillage participant à la composition urbaine spécifique du quartier. Reconnus comme vecteurs de l'identité de ces quartiers.

Un des objectifs de la procédure de modification n°2 du PLUm est de conforter la place de la nature en ville. Il est donc proposé d'inscrire au PLUm des protections supplémentaires pour répondre aux enjeux de renforcement de l'armature verte sur le territoire de Rezé, qui vient à une plus grande échelle, renforcer la trame verte et bleue Paysage métropolitaine.

Les modifications apportées

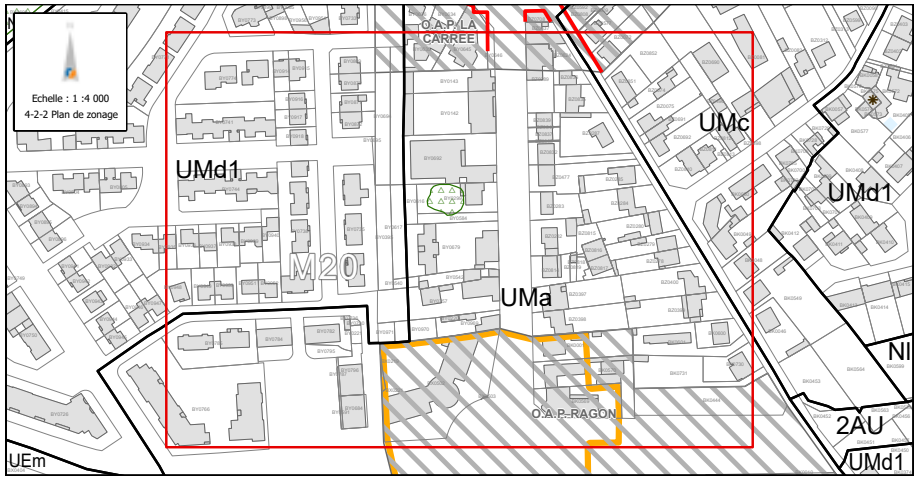
Il est proposé de créer les outils suivants :

Adresse	Parcelles	Description	Protection
Rue des Naudières	AV84p, AV91p, AV92, AV93p, AV95p, AV97p, AV152, AV711p, AV712	Ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot, espace naturel à proximité de la centralité des Trois Moulins qui participe à la composition végétale du quartier.	Espace Paysager à Protéger
Rue des Naudières	AV68, AV69, AV166, AV167	Ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot, espace naturel à proximité de la centralité des Trois Moulins qui participe à la composition végétale du quartier.	Espace Paysager à Protéger
Rue Francis Le Carval – Rue Jean Albert Tanguy	CN86, CN87 et CN88	Ensemble d'arbres qui s'inscrit en continuité des espaces naturels situés en limite immédiate et qui contribue à la trame verte en milieu urbain	Espace Paysager à Protéger
Rue JB Hamon/rue Clément Bachelier	AI 32p, 133p, 134p, 135p, 136p, 137p, 138p, 139p, 140p, 325, 326, 327, 238, 173, 180, 585	Ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot, qui s'inscrit dans une continuité écologique de la Jaguère.	Espace Paysager à Protéger
Secteur rue Félicien Thomazeau/Rue Jean Faix	AT240, AT239, AT213, AT217, AT241, A766, AT767, AT223, AT225, AT242, AT226, AT218, AT224, AT238	Ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot, qui participe à la composition végétale du quartier.	Espace Paysager à Protéger
Secteur rue Félicien Thomazeau/Rue Jean Faix 2	AT37, AT18, AT33, AT1094, AT1095, AT17, AT1096, AT16, AT36, AT15, AT39	Ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot, qui participe à la composition végétale du quartier.	Espace Paysager à Protéger

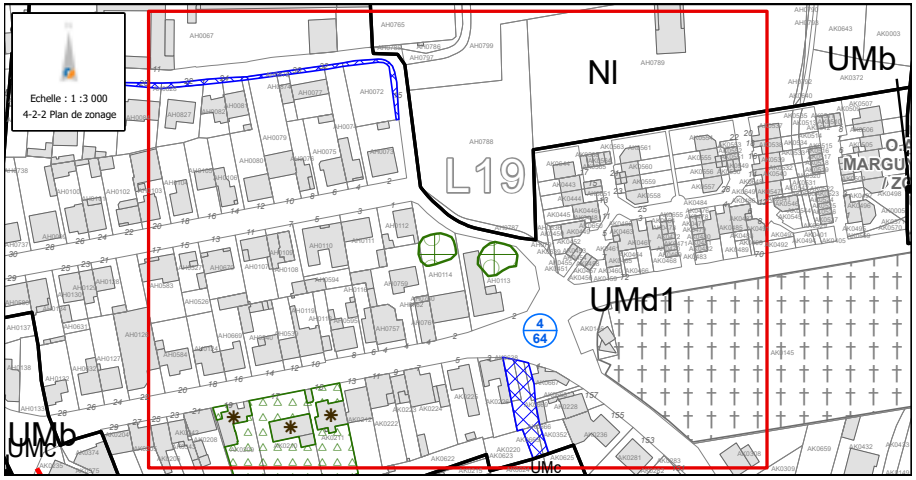
Adresse	Parcelles	Description	Protection
Avenue de Grandville	CE260	Arbre – Cèdre de l'Atlantique	Espace Boisé Classé
161 rue Maurice Jouaud	CE558	Arbres – Pin et Magnolia	Espace Paysager à Protéger
Rue de la Galarnière – rue de Maurice Jouaud	CE509	Ensemble d'arbres constituant un écran végétal	Espace Paysager à Protéger
2bis – rue George Boutin	AH113 et AH 114	Arbres – 4 pins	Espace Paysager à Protéger
Angle Rue Lechat – Rue des Naudières	CD61	Arbre – Cèdre du Liban	EBC
Rue Ernest Sauvestre	BY299	Arbres dont 3 chênes	Espace Paysager à Protéger
Rue Jean Fraix	AP462,AP258,AP262, AP266, AP697, AP264, AP772, AP773, AP464,AP262 et AP265	ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot dont un pin parasol	Espace Paysager à Protéger
Rue Jean Fraix 2	AS171, AS355, AS356, AS163, AS168, AS279, AS164, AS287, AS161, AS162, AS439	ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot	Espace Paysager à Protéger
26 rue du Pélican	CL792	Arbre - Cèdre	Élargissement de l'Espace Paysager à Protéger existant pour préserver le cœur d'îlot
129 rue du Moulin à l'Huile	CS861	Arbre - Cèdre	Espace Paysager à Protéger

Adresse	Parcelles	Description	Protection
Rue Aristide Nogues	AT420 à 432, AT442, AT448, AT437, AT405 à 415, AT418 et AT399.	Ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot, qui participe à la composition végétale du quartier.	Espace Paysager à Protéger
Rue de l'Orgerie/rue de la Seiglerie	BY237, 274, 662 à 665, 655, 656, 259, 260, 756, 288, 287, 570, 573, 274	Ensemble d'arbres situés en cœur d'îlot, qui participe à la composition végétale du quartier.	Espace Paysager à Protéger
Rue du Lieutenant de Monti	CP259	Arbres – pins parasol	Espace Paysager à Protéger
Rue de la Robinière	BL151	Arbre – Chêne	Espace Paysager à Protéger

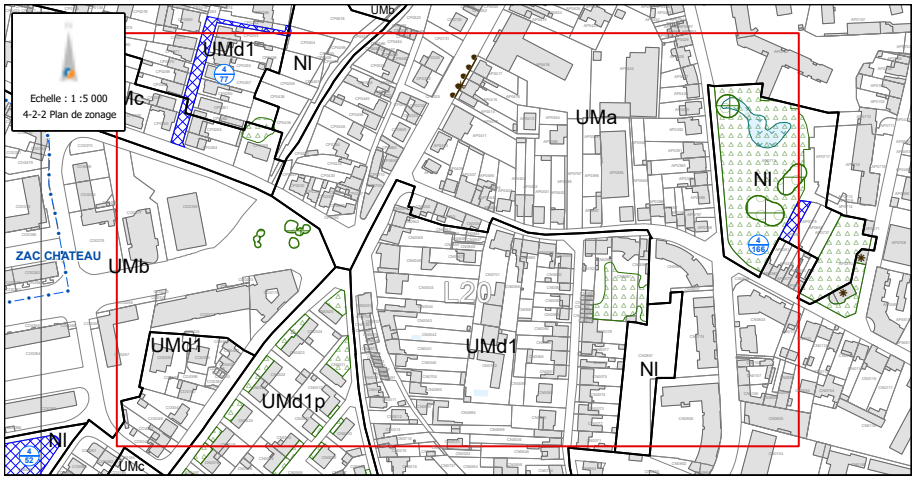
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. LA CARREE
UMc
UMd1
UMd1
M20
UMa
NI
O.A.P. RAGON
2AU
UMd1
UEm

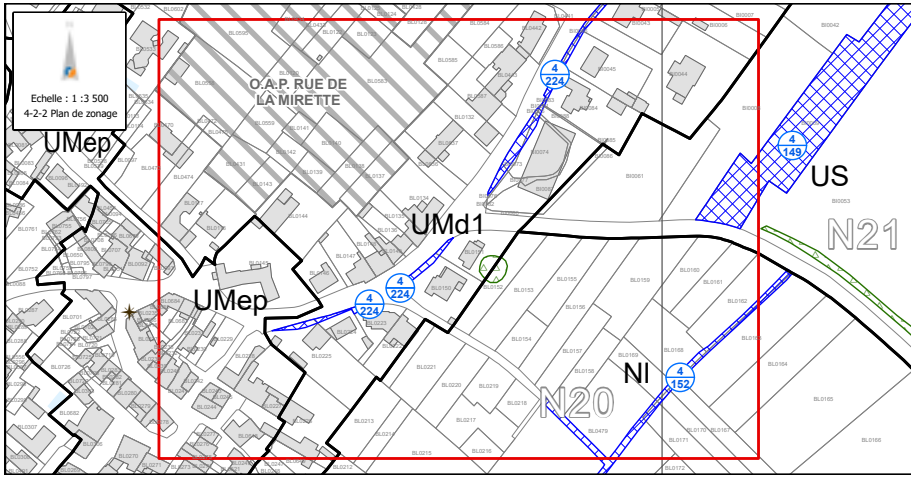
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
NI
UMb
L19
UMd1
UMb
UMc
UMc


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CROIX DE REZE
M19
UMd1
UMc
US
1AUMb
O.A.P. LA HAGUERE
UMd1

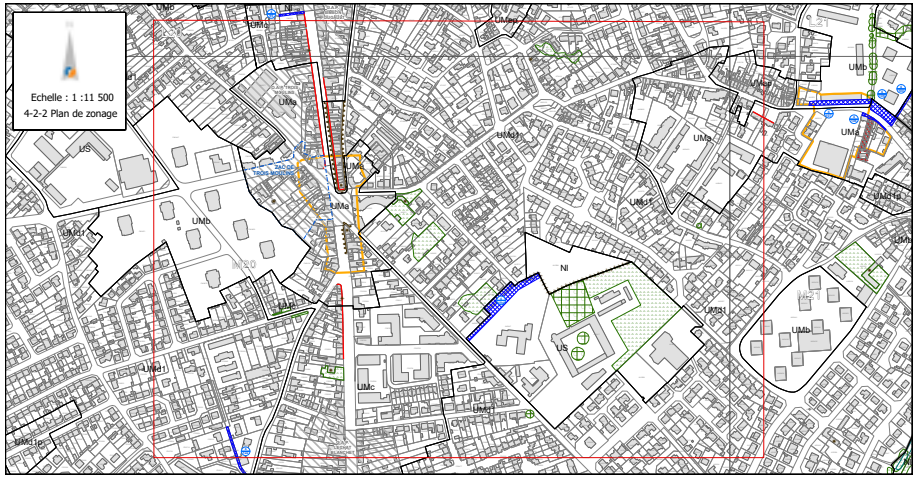

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMd1
NI
UMa
NI
ZAC CHATEAU
UMb
L20
UMd1
UMd1
NI
UMd1p
NI
UMc

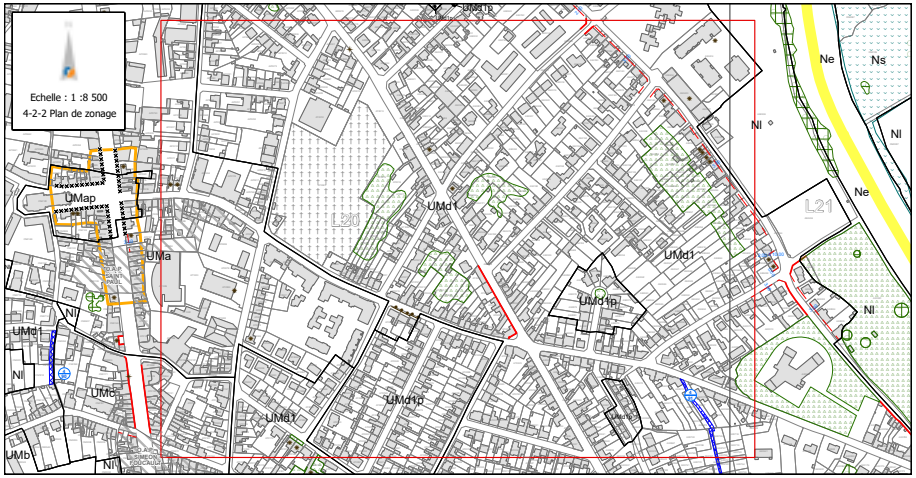
APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. RUE DE LA MIRETTE
UMep
UMd1
UMep
US
N21
NI
N20

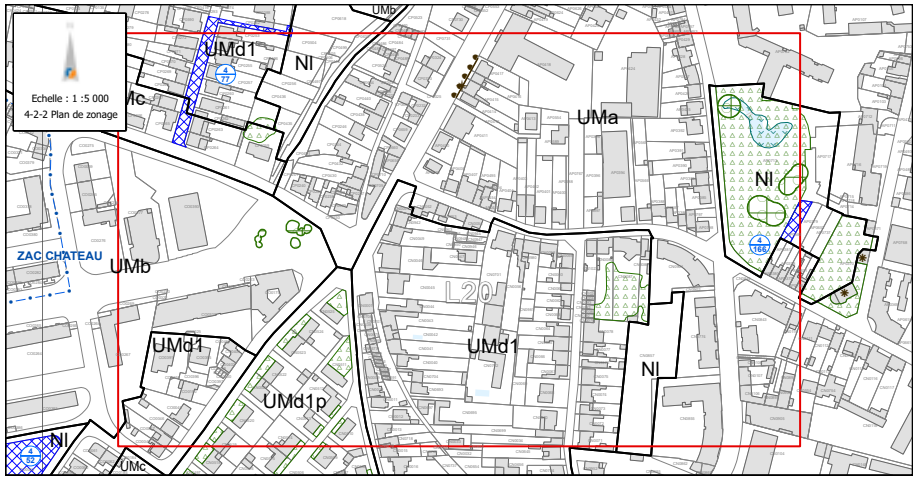
APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
UMep
UMep
UMd1
UMd1
UMc
UMc
NI
US
NI

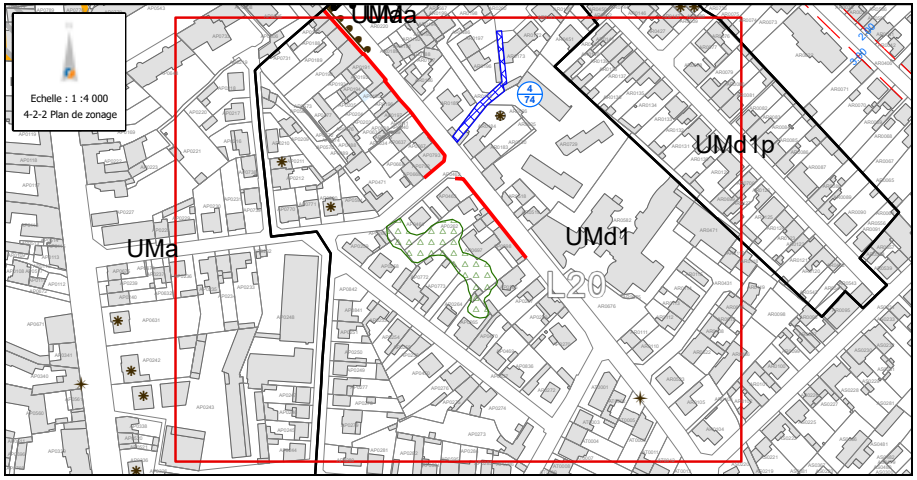

Echelle : 1 :11 500
4-2-2 Plan de zonage

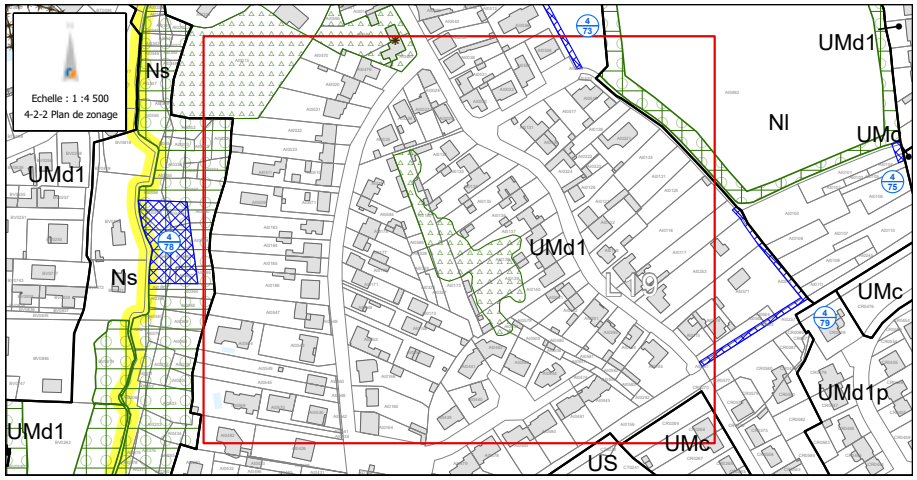

Echelle : 1 :8 500
4-2-2 Plan de zonage
UMap
UMa
UMd1
UMd1p
UMd1
UMd1p
UMd1
UMc
UMb
Ne
Ns
NI
Ne
NI
NI
NI

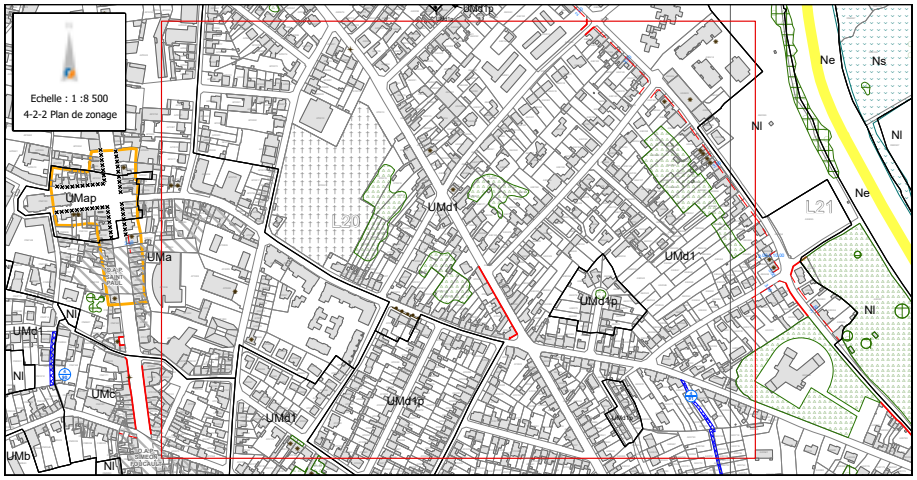
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
Nl
UMa
ZAC CHATEAU
UMb
UMd1
UMd1p
Nl
UMc
L20
UMd1
Nl

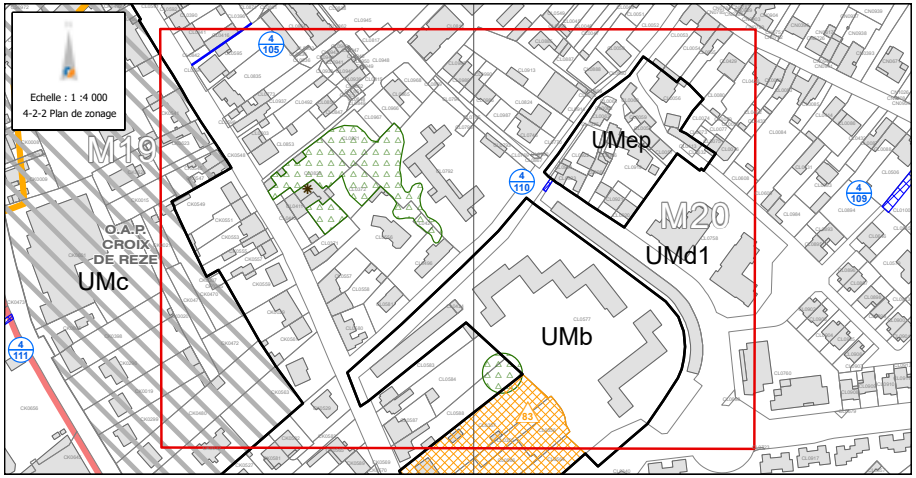
APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMd1p
UMa
UMd1
L20

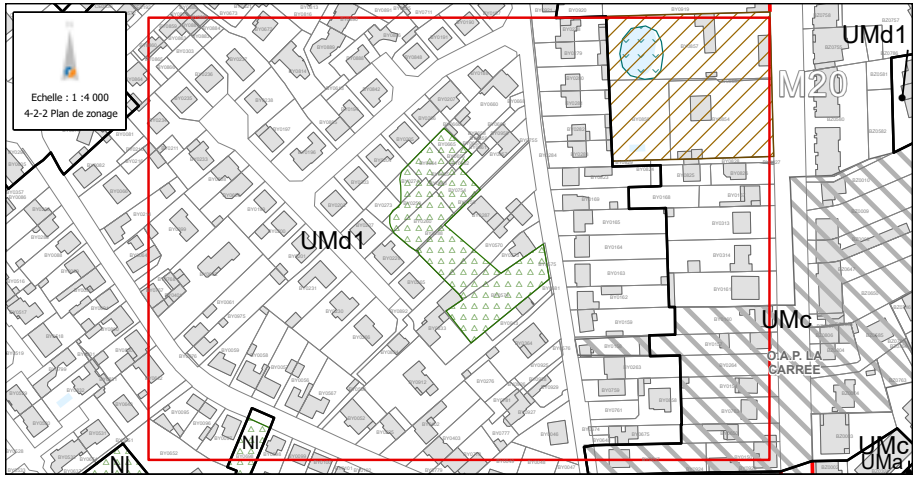

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Ns
UMd1
Ns
UMd1
UMd1
Nl
UMc
UMd1
L19
UMc
UMd1p
UMd1
US
UMc


Echelle : 1 :8 500
4-2-2 Plan de zonage
UMap
UMa
UMd1
L20
UMd1
UMd1p
Ne
Ns
Nl
Ne
L21
Nl
UMb
UMc
UMd1
UMd1p
UMd1

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
M10
O.A.P.
CROIX
DE REZE
UMc
UMb
UMep
M20
UMd1

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
M20
UMd1
UMc
O.A.P. LA
CARREE
Nl
Nl
UMc
UMa

SUD
OUEST

SAINT-AIGNAN-DE GRAND LIEU

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OUVERTURE DE LA ZONE 2AU - CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - BOIS BRÛLÉ 912
2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - POMMEREAU 913
3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - HAUT BOURG 917
4. ÉVOLUTION DE ZONAGE À VOCATION ÉCONOMIQUE 921
5. ÉVOLUTION DU ZONAGE AGRICOLE 924
6. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES - ESPACES BOISÉS CLASSÉS 926
7. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES 929
8. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX MARGES DE RECUL 932
9. ÉVOLUTION RELATIVE AU PLAN DE RENFORCEMENT DES SECTEURS DE LA MIXITÉ SOCIALE 938

1. OUVERTURE DE LA ZONE 2AU - CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - BOIS BRÛLÉ



Création de l'OAP sectorielle “Bois Brûlé”

La fiche descriptive de l'OAP Bois Brulé est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - POMMEREAU



Ajustement de l'OAP Pommereau, modification du plan des hauteurs - épannelage, évolutions du plan de zonage

Depuis l'approbation du PLUm, certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont été l'objet d'attention particulière avec parfois la réalisation d'études et/ou actions foncières. Dans le cadre des échanges avec la Ville, il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futurs projets urbains.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est proposé d'ajuster certains éléments.

Les caractéristiques du site

Situé à 1 km à l'ouest du bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le Pommereau est localisé à proximité de la Voie Métropolitaine (VM11), axe structurant de la commune. Le secteur du Pommereau est concerné par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Objectifs d'aménagement

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

Les modifications apportées

En limite immédiate, à l'est, se situent 4 parcelles dont 2 bâties, représentant une emprise foncière potentielle stratégique pour la réalisation d'une opération de logements qui permet potentiellement davantage de constructibilité à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Il s'agit d'engager une réflexion à plus grande échelle pour questionner les conditions de réalisation d'une opération d'habitat, son accessibilité, en tenant compte des enjeux environnementaux et ce, dans le respect de la Loi Littoral.

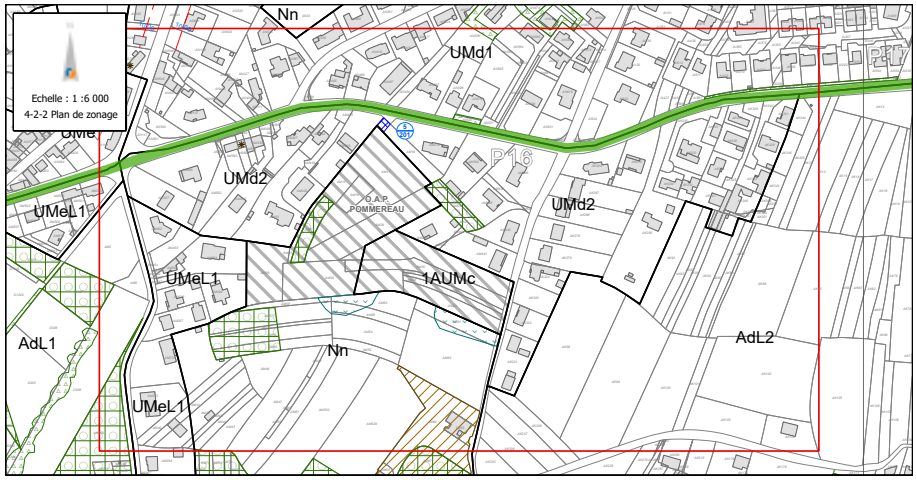
La programmation est maintenue à 2 000 m² de surface de plancher minimum, soit 20 logements environ pour prendre en compte la présence des zones humides.

Ainsi, il est proposé :

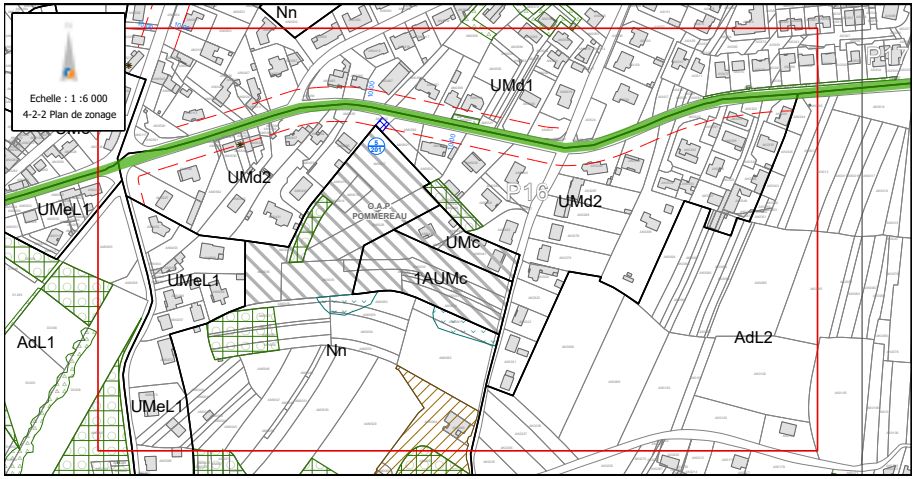
- **d'augmenter le périmètre de l'OAP Sectorielle Pommereau en incluant les parcelles AM441, AM442, AM443 et AM444 ;**
- **de faire évoluer le zonage des parcelles AM441, AM442, AM443 et AM444 de UMd2 vers UMC en cohérence avec le périmètre de l'OAP sectorielle ;**
- **de faire évoluer le plan des hauteurs graphiques sur les parcelles AM441, AM442, AM443 et 444 en précisant la hauteur maximale des constructions à R+1+couronnement ;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur la planche P16 du plan des hauteurs -épannelage (pièce n°4.3.2) et sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
UMd2
UMeL1
UMeL1
UMd2
O.A.P. POMMEREAU
P16
1AUMc
AdL1
Nn
AdL2
UMeL1

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
UMd2
UMeL1
UMd2
O.A.P. POMMEREAU
P16
UMc
UMeL1
1AUMc
AdL1
Nn
AdL2
UMeL1

AVANT

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - Pommereau

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

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

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

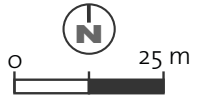
Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

Principe de continuité écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

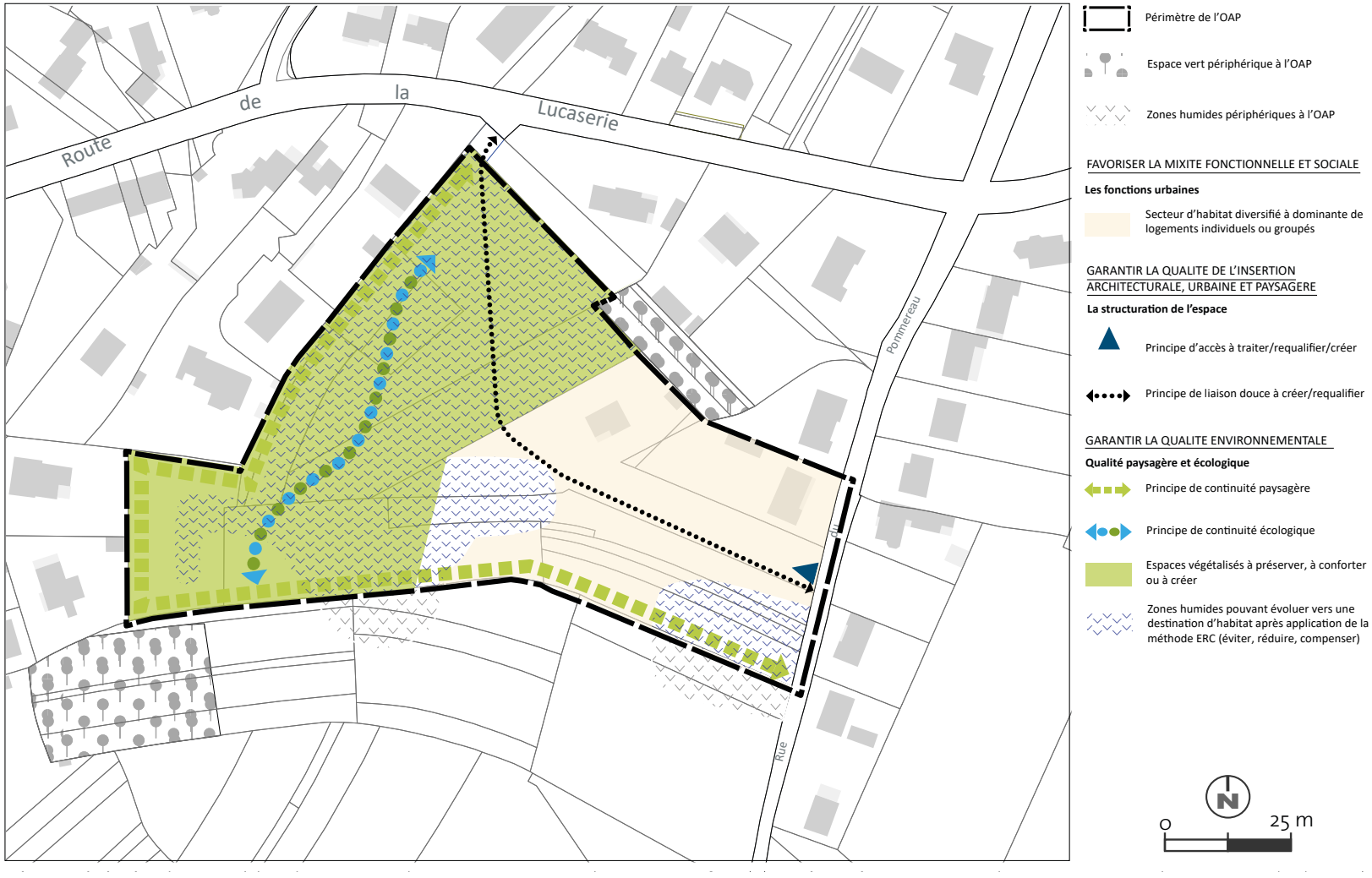
Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)



APRÈS

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - Pommereau

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

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

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

Principe de continuité écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

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

N

0 25 m

3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - HAUT BOURG



Ajustement de l'OAP du Haut Bourg, évolution des emplacements réservés

S'agissant d'un site stratégique pour la structuration du bourg, ce site fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle depuis l'approbation du PLUm.

Au croisement de la rue de la Groizonnerie, de la rue des Frères Rousseau et de la rue de la Garotterie, il est identifié un enjeu de qualification de l'entrée de Ville.

Des études ont été engagées pour répondre aux enjeux de qualification/sécurisation des espaces publics pour améliorer le maillage des liaisons douces et donner plus de place aux modes actifs (vélos et piétons).

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, il est proposé d'intégrer ces principes d'aménagement.

Les caractéristiques du site

Le site de Haut Bourg se situe à la croisée de 2 axes historiques de la commune :
- la rue de la Garotterie (ancienne RD 11) : reliant Pont-Saint-Martin à Bouaye via Saint-Aignan de Grand Lieu.
- la rue des Frères Rousseau axée vers le Lac de Grand Lieu.

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

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à structurer l'entrée de ville et à conforter les commerces et services.
Il s'inscrit dans un projet d'aménagement de requalification des espaces publics afin d'améliorer les mobilités tout mode.
Ces principes sont traduits dans le schéma de l'OAP sectorielle. Ce qui est sans incidence sur son périmètre et les éléments de programmation car les objectifs d'aménagement restent les mêmes.

Dans l'objectif d'améliorer les conditions de déplacements et de qualifier les espaces publics, il est nécessaire de préserver leur emprise d'où la définition d'un emplacement réservé.

La création de cet emplacement réservé est cohérent avec les principes d'aménagements prévus dans le cadre de l'OAP Haut Bourg et les enjeux de requalification de l'entrée de ville.

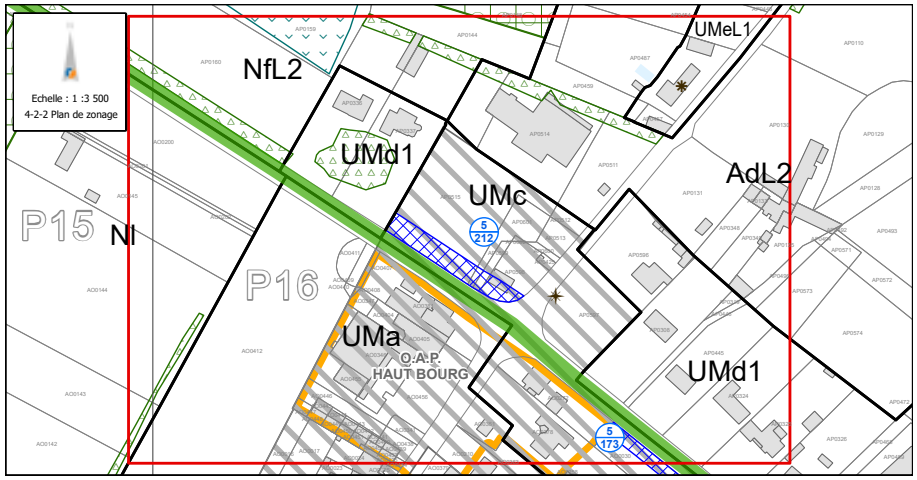
Les aménagements futurs seront réalisés conformément à la charte d'aménagement des espaces publics dans laquelle les enjeux de désimperméabilisation, de la place de la nature en Ville et de sécurisation des déplacements sont intégrés.

Les modifications apportées

Il est proposé de :

- **créer l'ER n°5-212 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de carrefour – route de la Garotterie sur les parcelles n°AP515, 598, 599 et 601.**
- **de supprimer dans le schéma de l'OAP, le principe de continuité paysagère le long de la rue de la Garotterie, sur sa rive nord, compte tenu des enjeux d'aménagement d'espaces publics et l'absence aujourd'hui d'éléments végétaux structurants.**

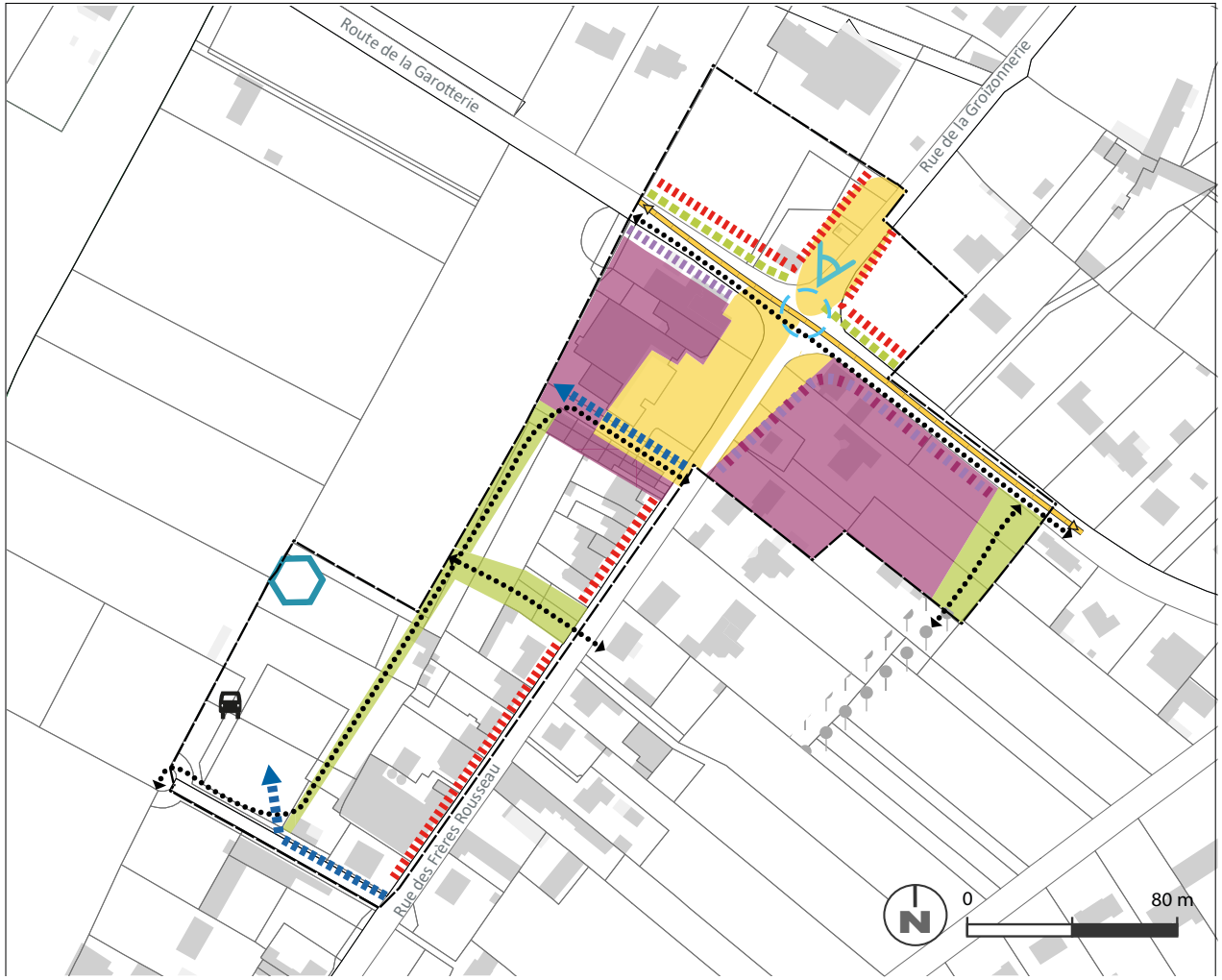
APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
NfL2
UMeL1
UMd1
UMc
AdL2
P15
Nl
P16
UMa
O.A.P.
HAUT BOURG
UMd1
5
212
5
173

AVANT

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - Haut Bourg

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante commerces et services

Linéaire avec mixité des activités en rez de chaussée

Linéaire avec activités et services en RDC (hors commerces)

Equipement à créer

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

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Carrefour à requalifier/créer

Principe de desserte à créer

Stationnement

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

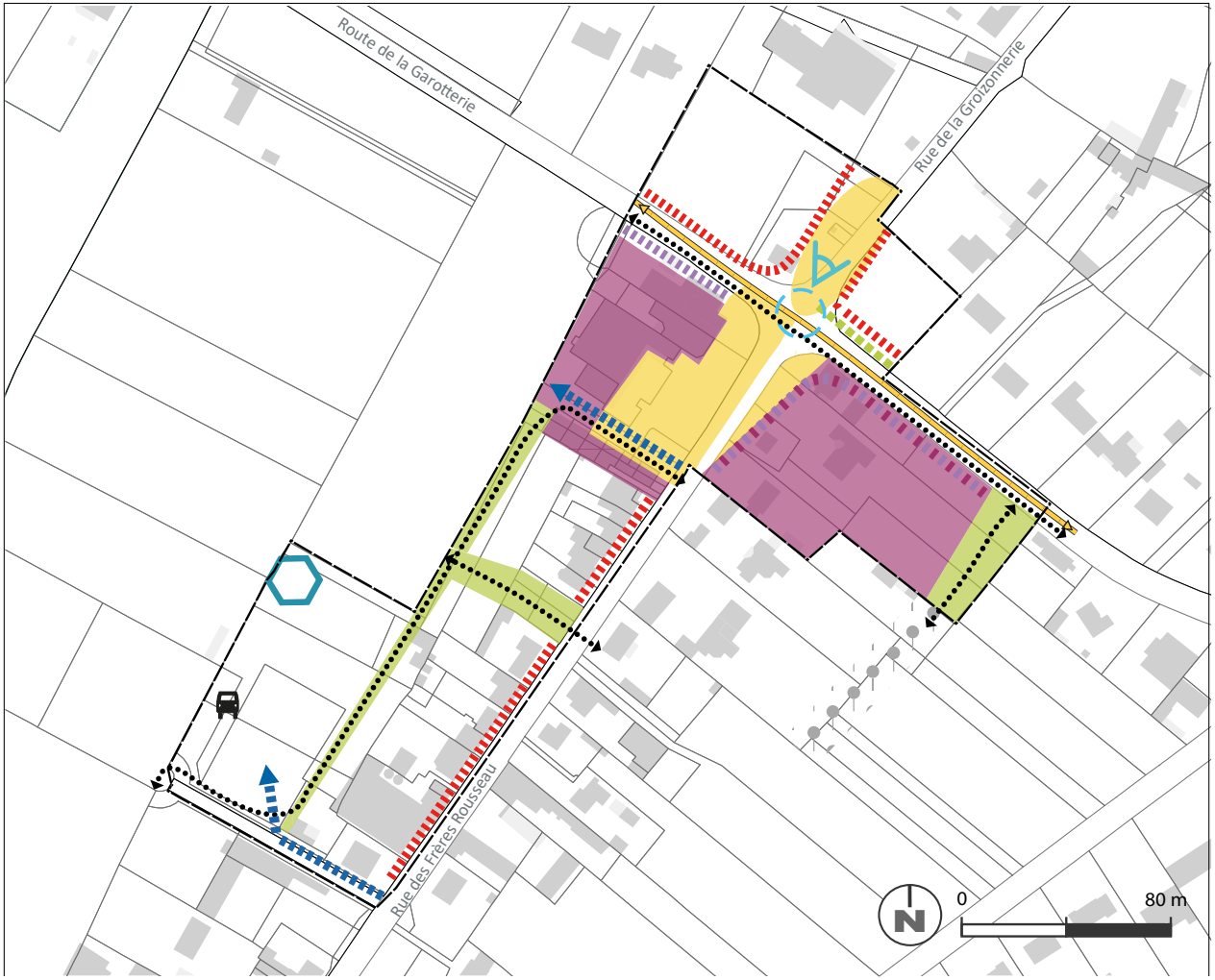
Cône de vue à préserver

Principe de continuité paysagère

APRÈS

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU - Haut Bourg

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante commerces et services

Linéaire avec mixité des activités en rez de chaussée

Linéaire avec activités et services en RDC (hors commerces)

Equipement à créer

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

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Carrefour à requalifier/créer

Principe de desserte à créer

Stationnement

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Cône de vue à préserver

Principe de continuité paysagère

4. ÉVOLUTION DE ZONAGE À VOCATION ÉCONOMIQUE



Évolution du zonage de UEi à UEm

Saint-Aignan-de-Grand-Lieu accueille sur son territoire une partie de la plateforme aéroportuaire et le domaine d'activités du D2A qui la jouxte.

Les caractéristiques du site

Le pôle de Nantes Atlantique est le 1er pôle d'usinage aéronautique français spécialisé dans les composites de grandes dimensions, la fabrication de pièces complexes et l'assemblage de matériaux métalliques et composites complexes. C'est dans ce contexte que se développe le projet de Pôle Industriel d'Innovation Jules Verne (PIIJV) regroupant les espaces économiques de Moulin Cassé, du Chaffault, de Croix Rouge et D2A, répartis sur les territoires de Bouguenais et Saint-Aignan de Grand Lieu.

Le PIIJV vise à devenir un site d'innovation technologique de dimension mondiale, regroupant sur un même lieu des industriels, des entreprises PME-PMI et des laboratoires de recherches appliquées publics et privés.
Ce quartier économique en cours de construction permettra de créer une synergie à proximité directe du tissu industriel avec l'implantation de centres de formation (de l'apprenti aux doctorants), d'activités de recherche et de développement.

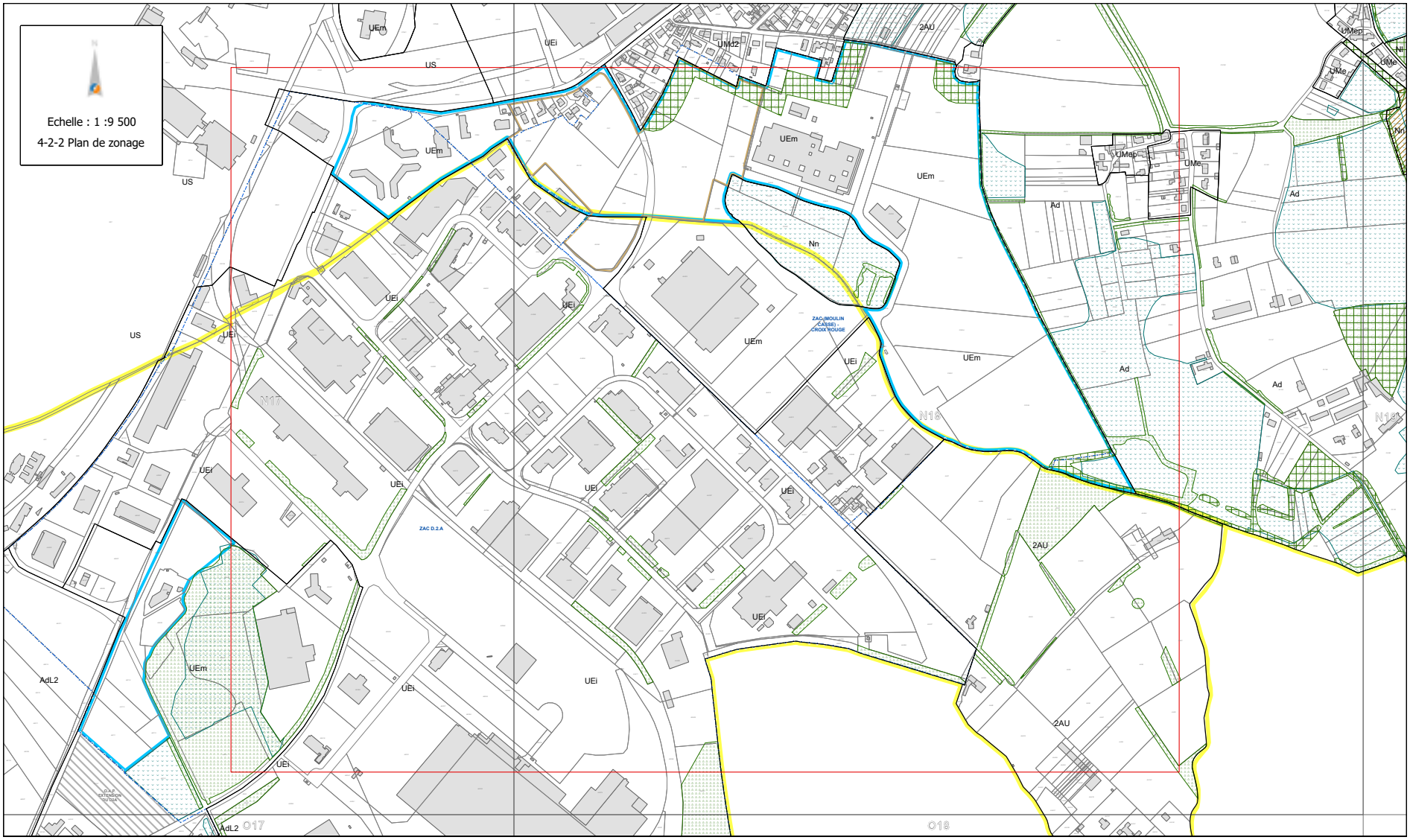
Une étude, engagée en 2020, a permis de partager les ambitions urbaines, économiques, écologiques et environnementales sur ce grand quartier et de définir des grandes vocations au sein du tissu économique avec un fort enjeu d'optimisation du foncier. Compte tenu de la diversité des activités économiques envisagée, il est opportun de faire évoluer le classement d'une partie des zones d'activités.

Les modifications apportées

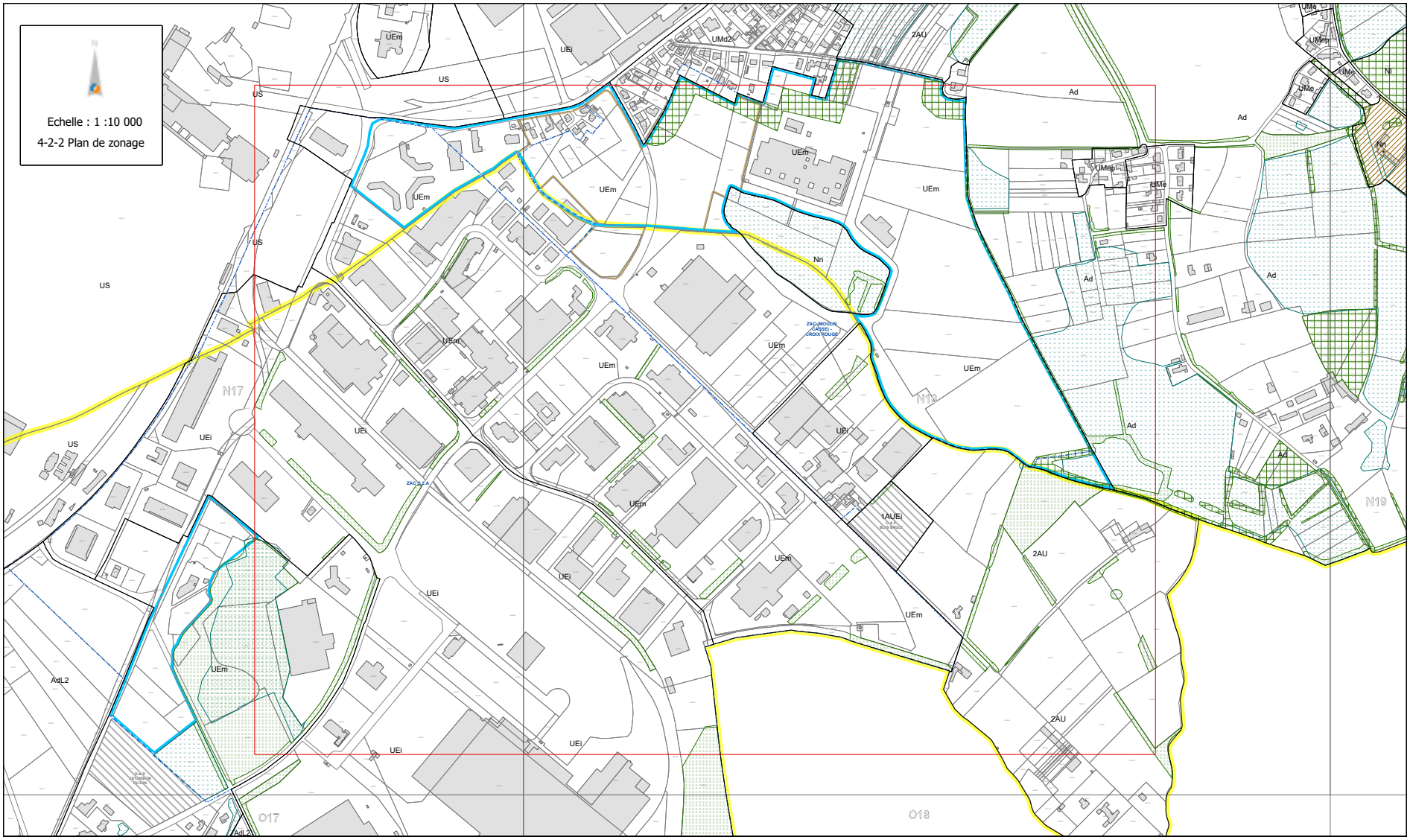
Aussi pour permettre d'encadrer la mutation d'une partie du D2A, il est proposé de :

- **faire évoluer le zonage de UEi vers UEm.**

AVANT


Echelle : 1 :9 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UEi
US
UMd2
2AU
UMep
UMe
Nn
Ad
N17
N18
ZAC D.2.A
ZAC (MOULIN CAUSSE) CROIX ROUGE
AdL2
O17
O18

APRÈS


Echelle : 1 :10 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UEi
US
UMd2
2AU
Ad
UMe
Nn
N17
N18
N19
O17
O18
1AUEi
AdL2

5. ÉVOLUTION DU ZONAGE AGRICOLE



Évolution du zonage de Ao à AdL2

Lors de l'élaboration du PLUm en 2019, la décision de l'abandon du transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique vers la commune de Notre-Dame-des-Landes n'était pas actée. Aussi, le projet de territoire de Saint-Aignan de Grand Lieu a été défini avec cette incertitude sur son devenir et sur son potentiel développement urbain.

Dans la continuité du bourg et dans son épaisseur, des espaces agricoles ont conservé leur vocation sans garantie de pérennité dans le temps. Ainsi, plusieurs sites stratégiques pour un potentiel développement urbain ont été identifiés avec la volonté de préserver l'usage agricole.

Suite à la décision du maintien de l'aéroport et donc des servitudes relatives au Plan d'Exposition au Bruit, la constructibilité dans le bourg et ses pourtours n'est plus possible pour accueillir de futurs programmes d'habitat.

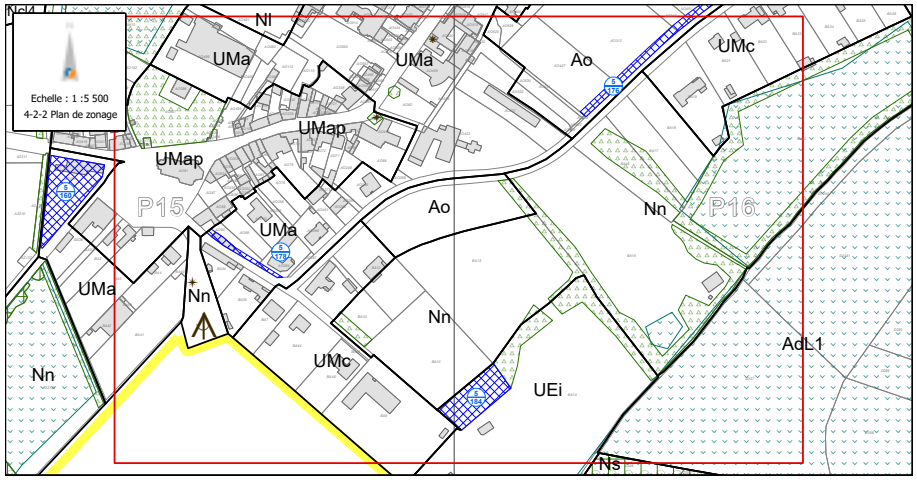
Il est donc souhaité pérenniser l'activité et la vocation agricole d'une partie d'une parcelle actuellement exploitée.

Les modifications apportées

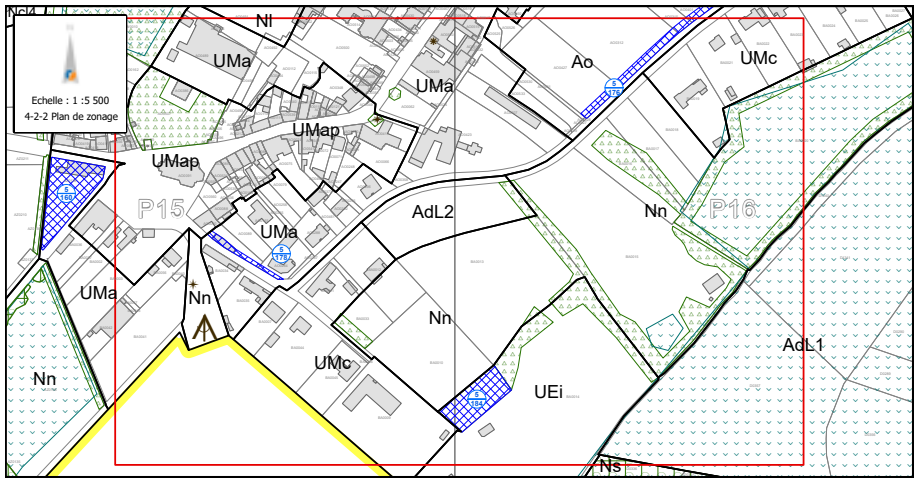
Il est proposé de :

- **faire évoluer le zonage de Ao vers AdL2 d'une partie de la parcelle BA13 et le reste est maintenu en zone naturelle (Nn)**

AVANT


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMa
UMa
Ao
UMc
UMap
UMap
P15
UMa
Ao
Nn
P16
UMa
Nn
Nn
Nn
UMc
AdL1
UEi
Ns

APRÈS


Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMa
UMa
Ao
UMc
UMap
UMap
P15
UMa
AdL2
Nn
P16
UMa
Nn
Nn
Nn
UMc
AdL1
UEi
Ns

6. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES - ESPACES BOISÉS CLASSÉS



Préservation d'éléments naturels boisés sur la route du Gros Chêne

L'un des objectifs du PLUm est de préserver des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques des milieux, ainsi que de mettre en valeur le patrimoine naturel. Les espaces végétalisés sont des marqueurs du cadre de vie et contribuent à leur échelle, à la lutte contre le réchauffement climatique, à la gestion des eaux pluviales et au maintien, voire au renforcement de la biodiversité en Ville.

La modification n°2 du PLUm a pour vocation de conforter la place de la nature en ville. Dans ce contexte, à l'appui d'une expertise du service des espaces verts de la Ville, complétée par une étude paysagère réalisée par un paysagiste sur la route du Gros Chêne, il est proposé d'inscrire au PLUm des protections supplémentaires.

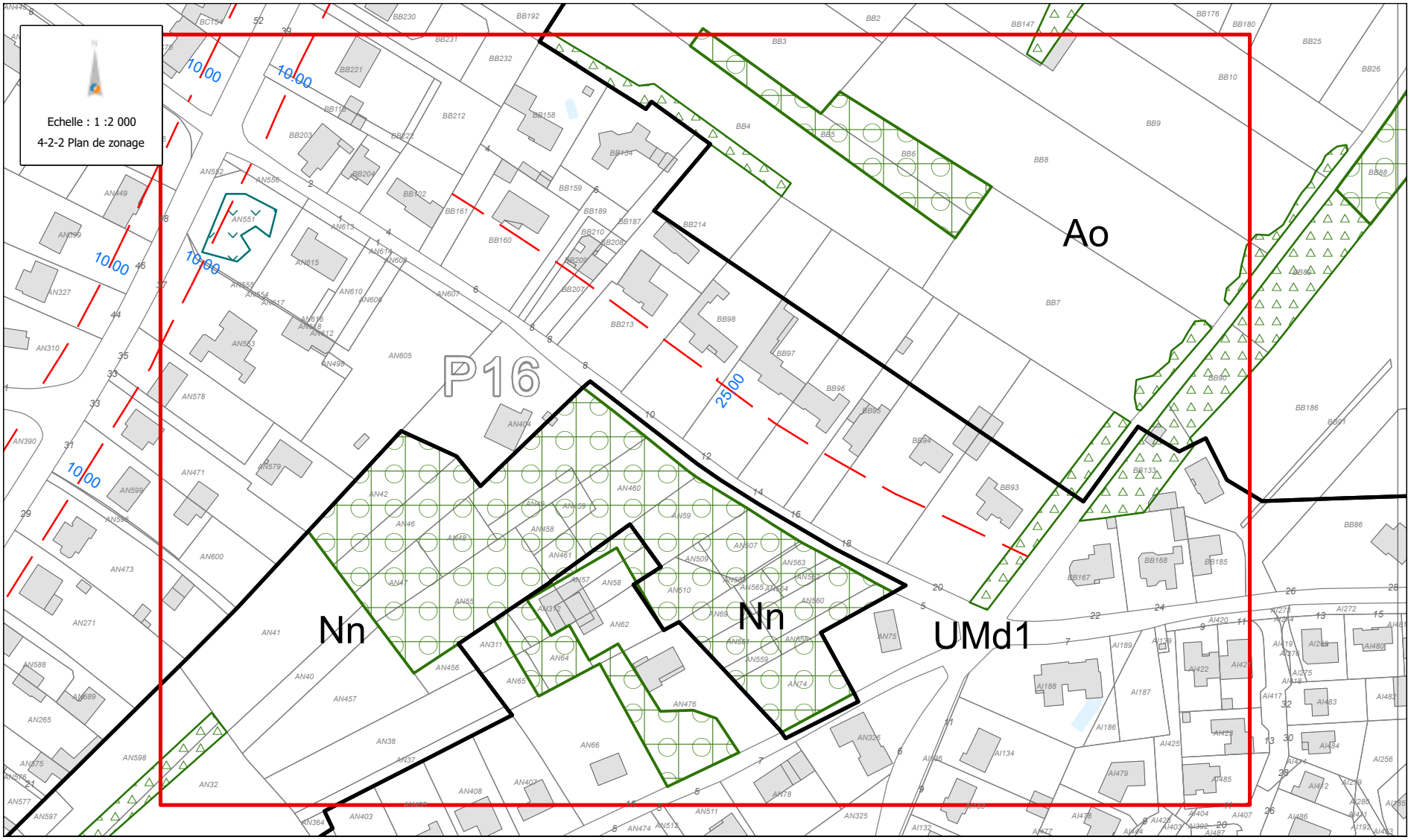
Les modifications apportées

Il est proposé :

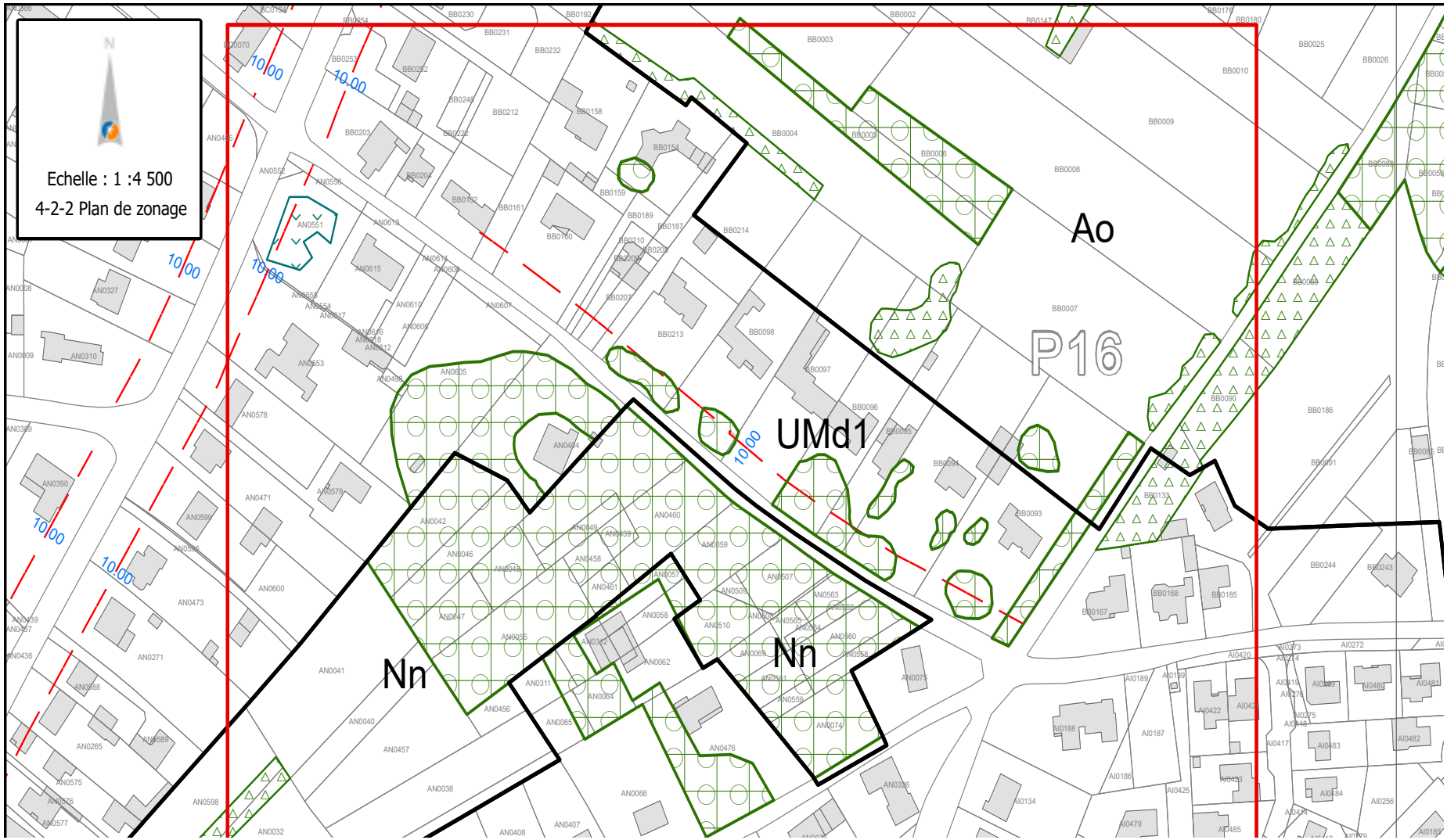
- **de remplacer un espace paysager à protéger par un espace boisé classé pour protéger un alignement de chênes pédonculés et de créer deux EBC sur deux pins parasol multi-tronc et un saule pleureur - parcelle BB93 ;**
- **de créer deux espaces boisés classés pour protéger plusieurs arbres (cèdres, mimosa, pins) - parcelle n°BB94 ;**
- **de créer un espace boisé classé pour protéger plusieurs arbres (chênes pédonculés et lauriers du Portugal ; chêne rouge) - parcelles n°BB94/95/96 ;**
- **de créer d'un espace paysager à protéger sur les parcelles n°BB4, BB96 et BB97;**
- **de créer un espace boisé classé pour protéger un groupement d'arbres (chênes rouvres) - parcelle n°BB98 ;**
- **de créer un espace boisé classé pour protéger plusieurs arbres (cèdres et bouleaux) - parcelle n°BB213 ;**
- **de créer un espace boisé classé pour protéger un chêne rouge - parcelle n°BB154 ;**
- **d'agrandir un espace boisé classé pour protéger plusieurs chênes remarquables, parcelles n°AN605 et AN404.**

Ces outils permettent d'identifier les éléments tels que des haies, boisements ou ensembles paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.

AVANT


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
Ao
P16
Nn
Nn
UMd1
10000
10000
10000
10000
25000

AVANT



7. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Renforcement de la protection des éléments naturels paysagers

L'un des objectifs du PLUm est de préserver des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques des milieux, ainsi que de mettre en valeur le patrimoine naturel. Les espaces végétalisés sont des marqueurs du cadre de vie et contribuent à leur échelle, à la lutte contre le réchauffement climatique, à la gestion des eaux pluviales et au maintien, voire au renforcement de la biodiversité en Ville.

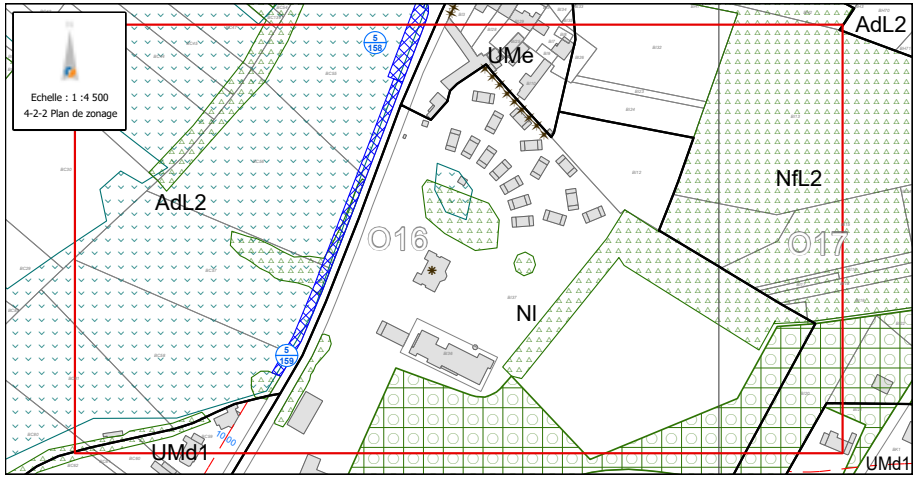
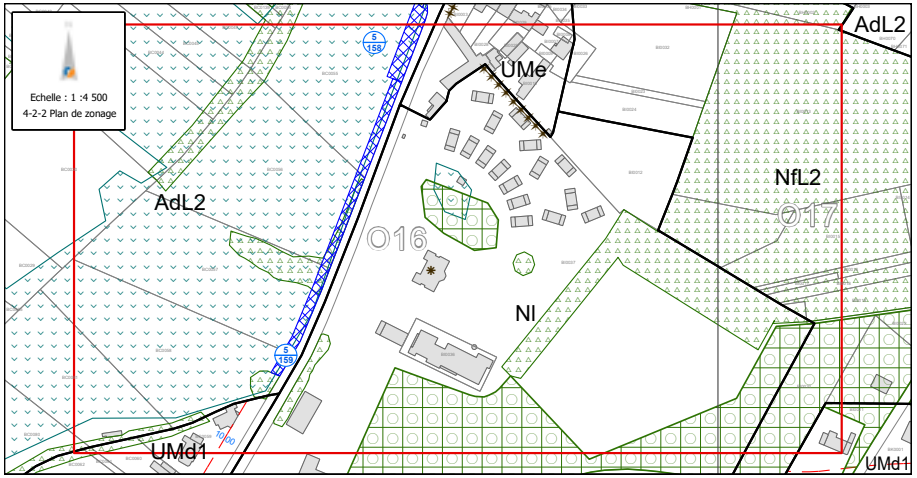
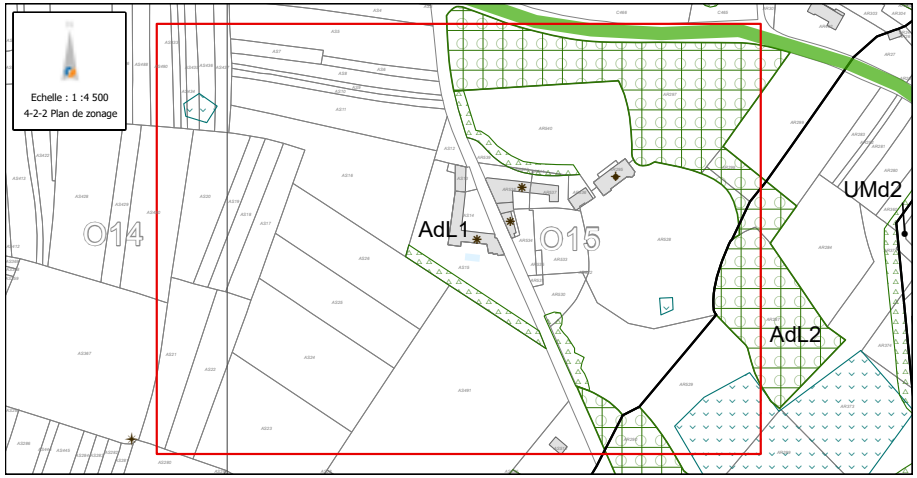
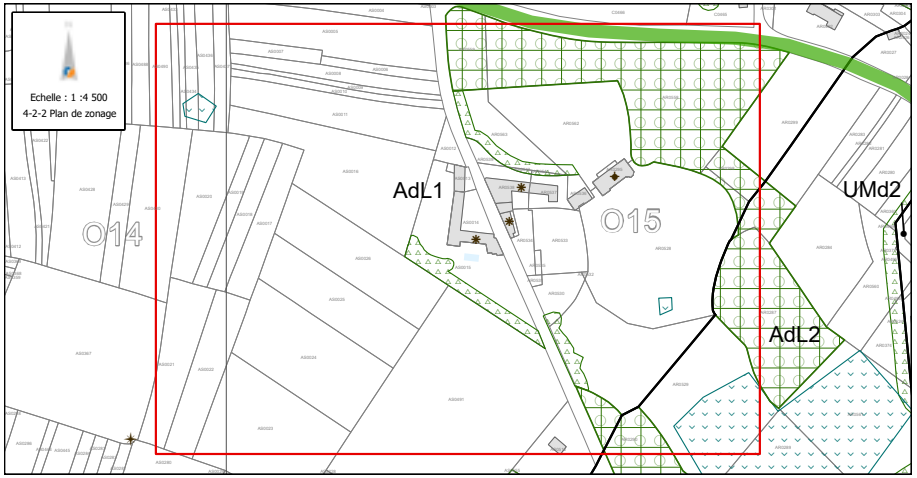
La modification n°2 du PLUm a pour vocation de conforter la place de la nature en ville. Dans ce contexte, à l'appui d'une expertise du service des espaces verts de la Ville, il est proposé d'inscrire au PLUm des protections supplémentaires sur des arbres.

Les modifications apportées

Sur la Commune de Saint-Aignan de Grand Lieu, il est proposé :

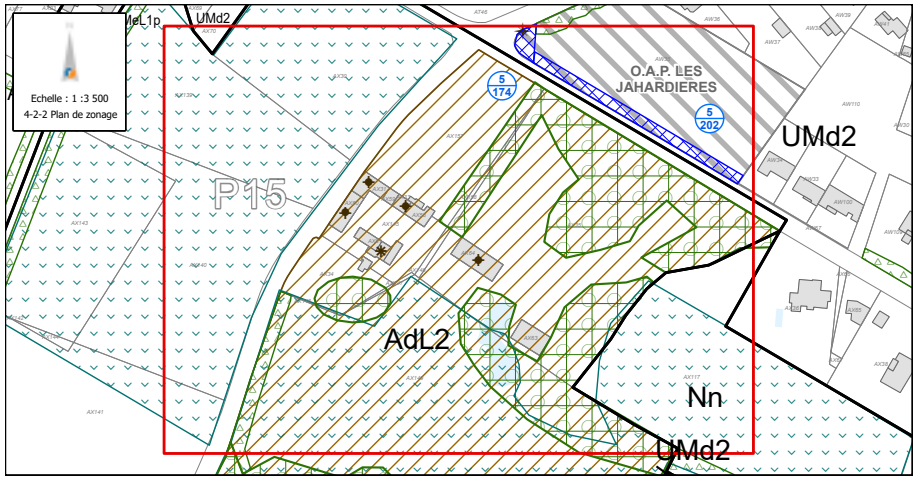
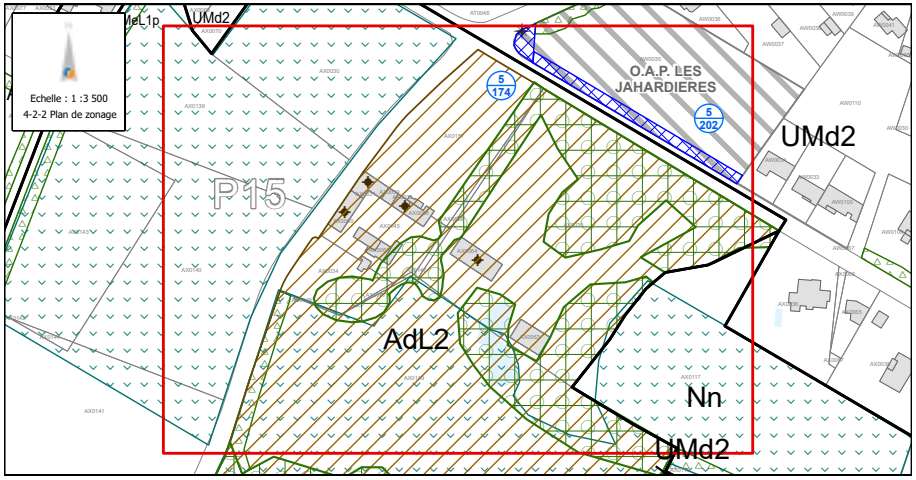
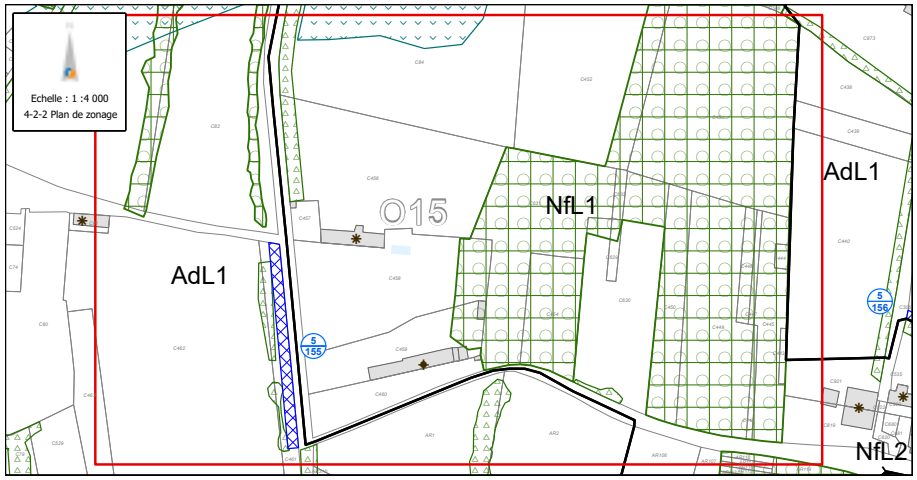
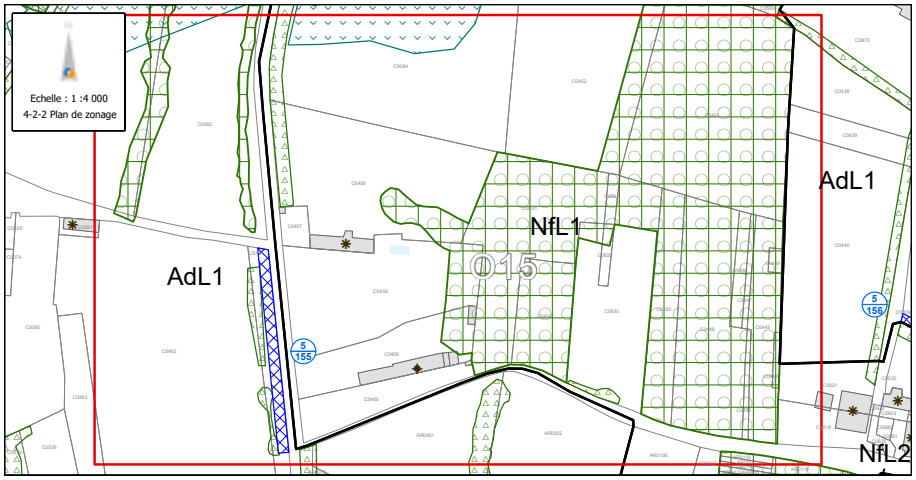
- **d'agrandir l'espace boisé classé pour protéger un cèdre, parcelle n°C456, La Buissonnerie ;**
- **d'agrandir l'espace boisé classé pour protéger des séquoias, parcelles n°AX61/AX145/AX146/AX147, Les Jahardières ;**
- **d'agrandir l'espace paysager à protéger pour protéger un cyprès Lambert, Les Bertetteries – Route du Grand Pré – parcelle AS15 ;**
- **de remplacer un espace paysager à protéger par un espace boisé classé pour protéger un Cyprès Chauve - La Plinguetière – Route de la Noue - parcelle BI 37**

Ces outils permettent d'identifier les éléments tel que des haies, boisements ou ensembles paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.

AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
AdL2
UMe
NfL2
AdL2
O16
O17
Nl
UMd1
UMd1
O14
AdL1
O15
UMd2
AdL2

SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

AVANT	APRÈS
	
	

8. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX MARGES DE RECUL

Le règlement graphique peut imposer une implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies afin de prendre en compte une particularité locale, pour laquelle l'implantation, telle que définit par le règlement de zone ou par les règles alternatives, ne serait pas satisfaisante ou possible.

Sur le territoire de Saint-Aignan de Grand Lieu, des marges de recul ont été définies dans certains secteurs pour préserver les implantations des constructions, protéger les qualités paysagères des rues arborées et/ou pour garantir la sécurité des personnes.

Il s'agit également de marquer le caractère paysager des entrées de Ville.

Les modifications apportées

Il est donc proposé de compléter les marges de recul sur plusieurs axes de la commune :

Secteur du Pommereau :

- **créer une marge de recul à 10 m sur la route du Champ de Foire et du 1 au 25 route de la Lucaserie.**

Hameau des Douze Traits :

- **créer une marge de recul à 10 m rive sud de la voie, du 2 au 18 route du Pré de la Maison.**
- **créer une marge de recul à 10 m de part et d'autre de la route des Douze Traits.**

A proximité du bourg:

- **créer une marge de recul à 10 m sur la rive Sud de la route du Lac du n°9 au 29b.**

Sur la Route du Gros Chêne, en entrée de ville, une étude paysagère a permis d'identifier les arbres et masses boisées à protéger afin de préserver le cadre paysager composé par les jardins sur rue.

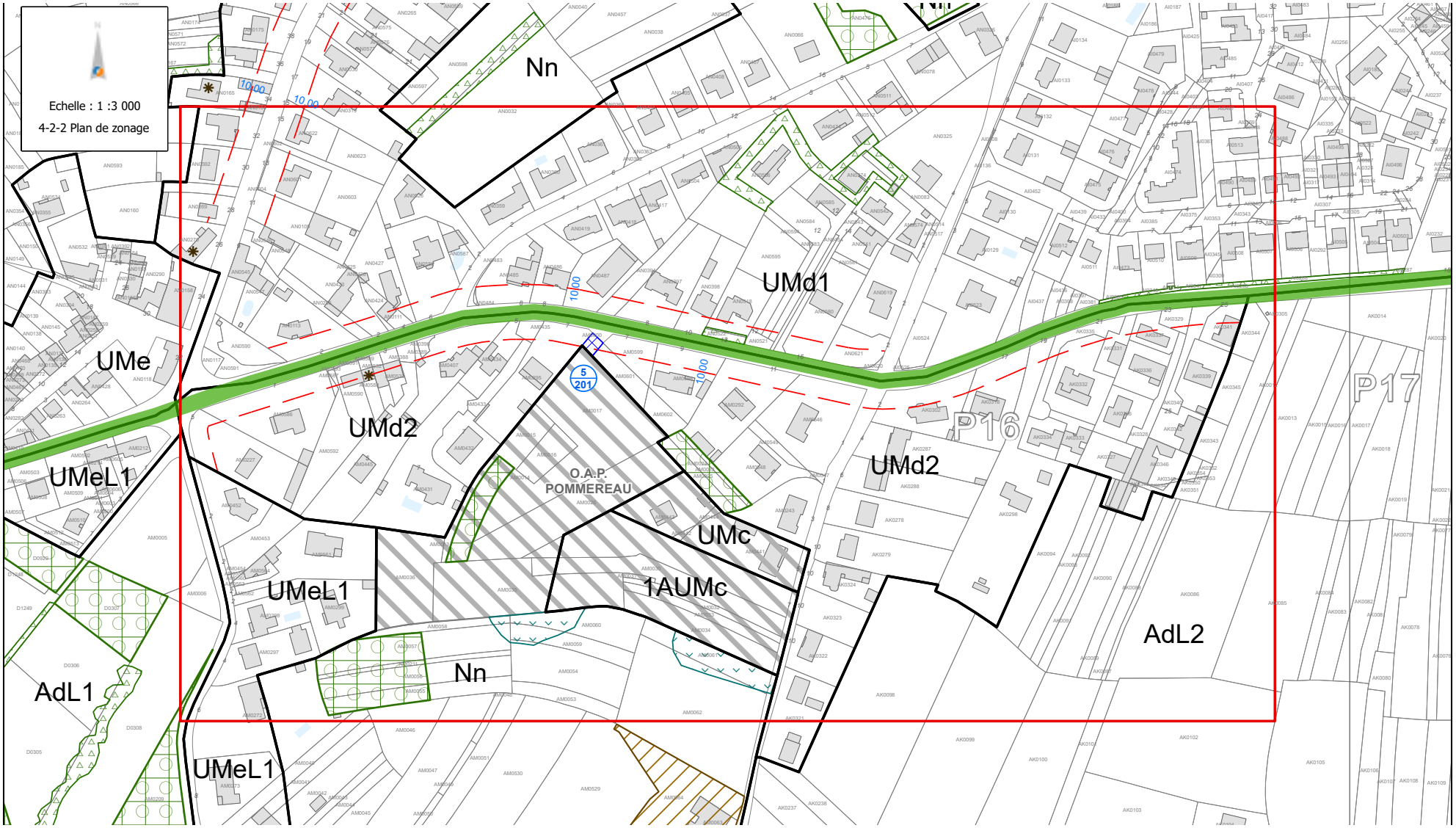
Les constructions existantes sont implantées majoritairement en respectant un recul de plus de 25 m.

Aussi, il est proposé de

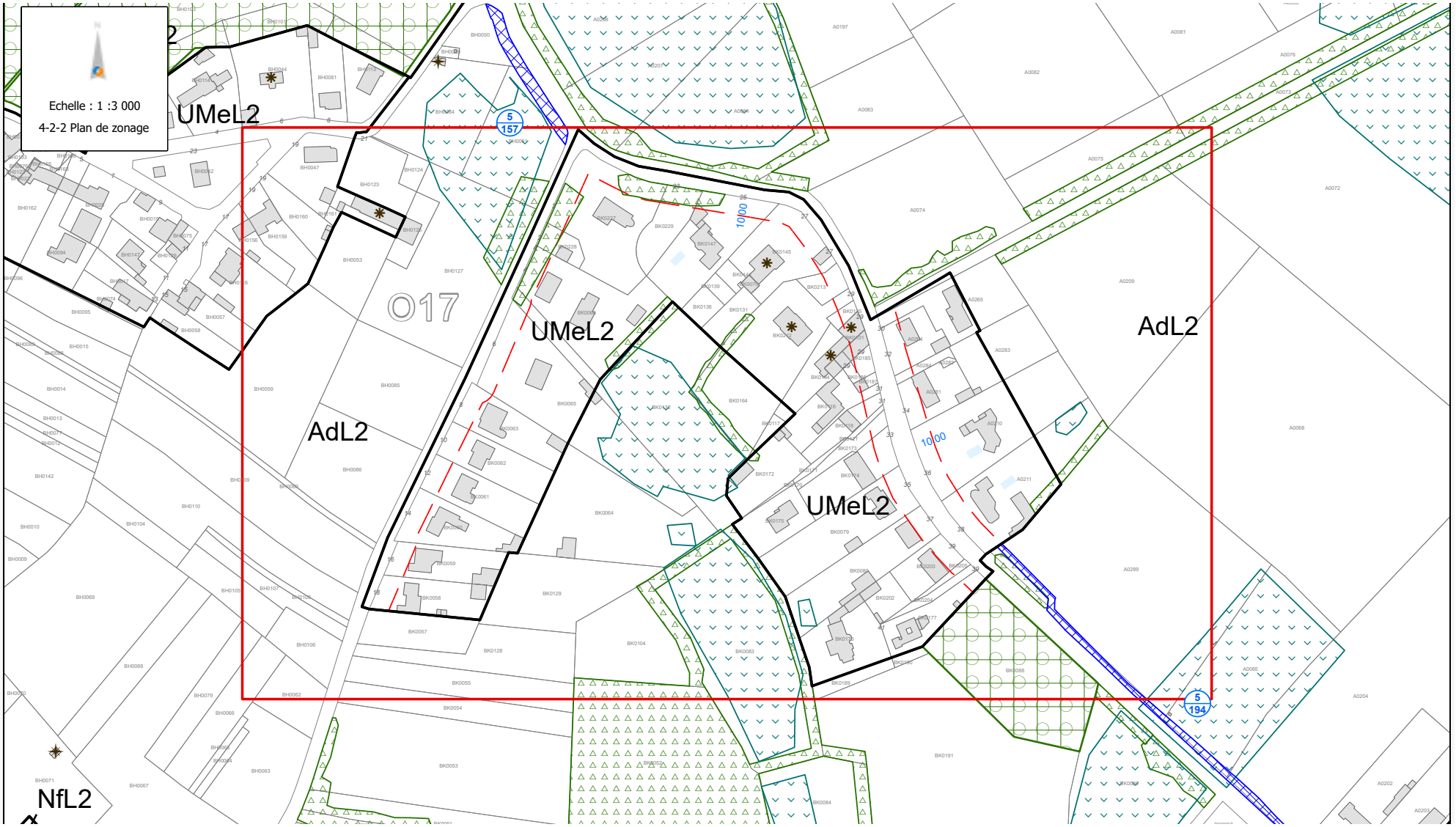
- **réduire la marge de recul de 25 m à 10 m.**

Cette évolution permet d'être cohérent avec l'ensemble des marges de recul définies majoritairement à 10 m des emprises publiques ou voies sur le territoire communal.

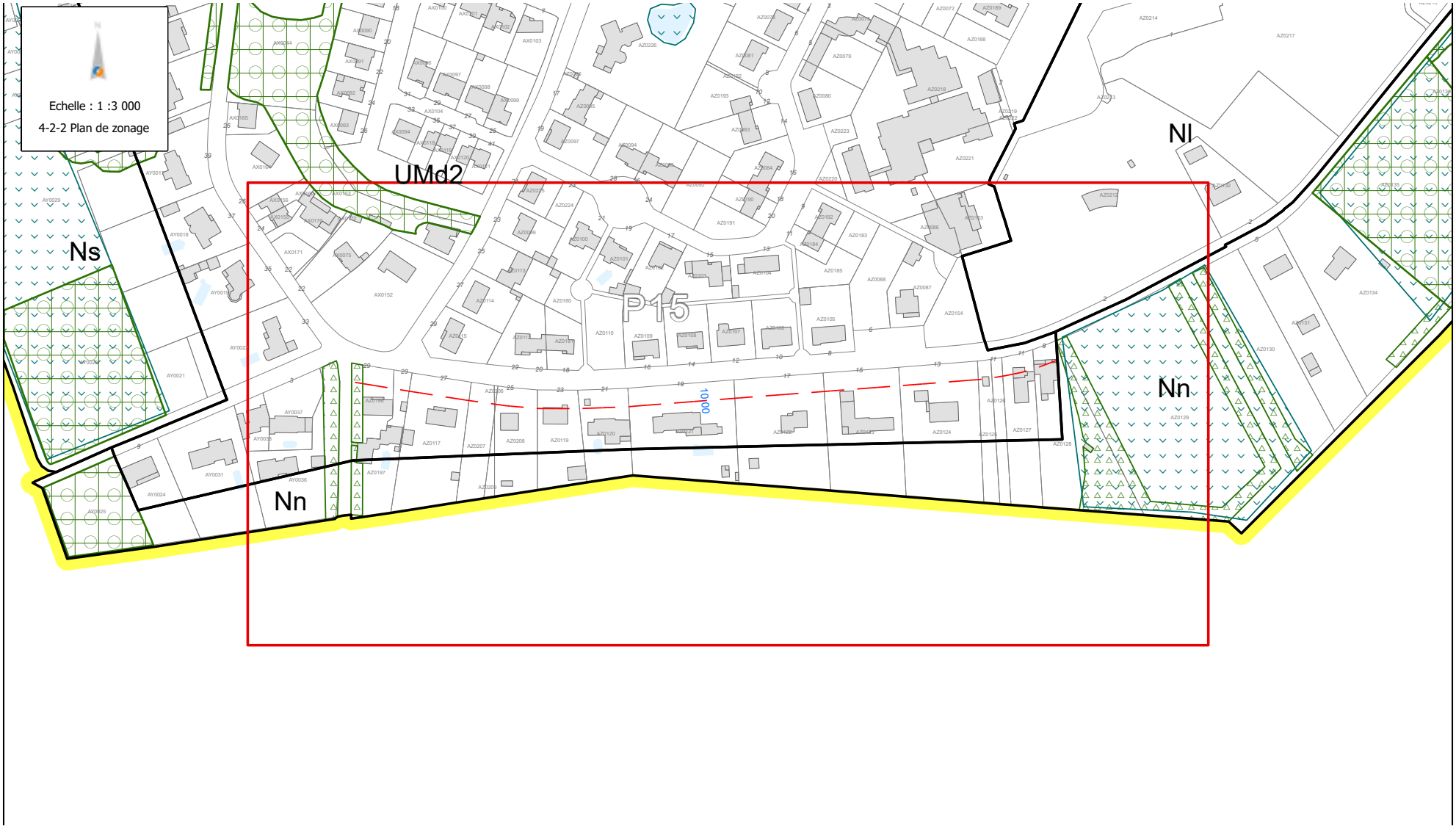
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
UMe
UMd2
UMeL1
O.A.P.
POMMEREAU
UMc
1AUMc
UMeL1
Nn
AdL1
UMeL1
UMd2
P16
P17
AdL2
5
201
10.00

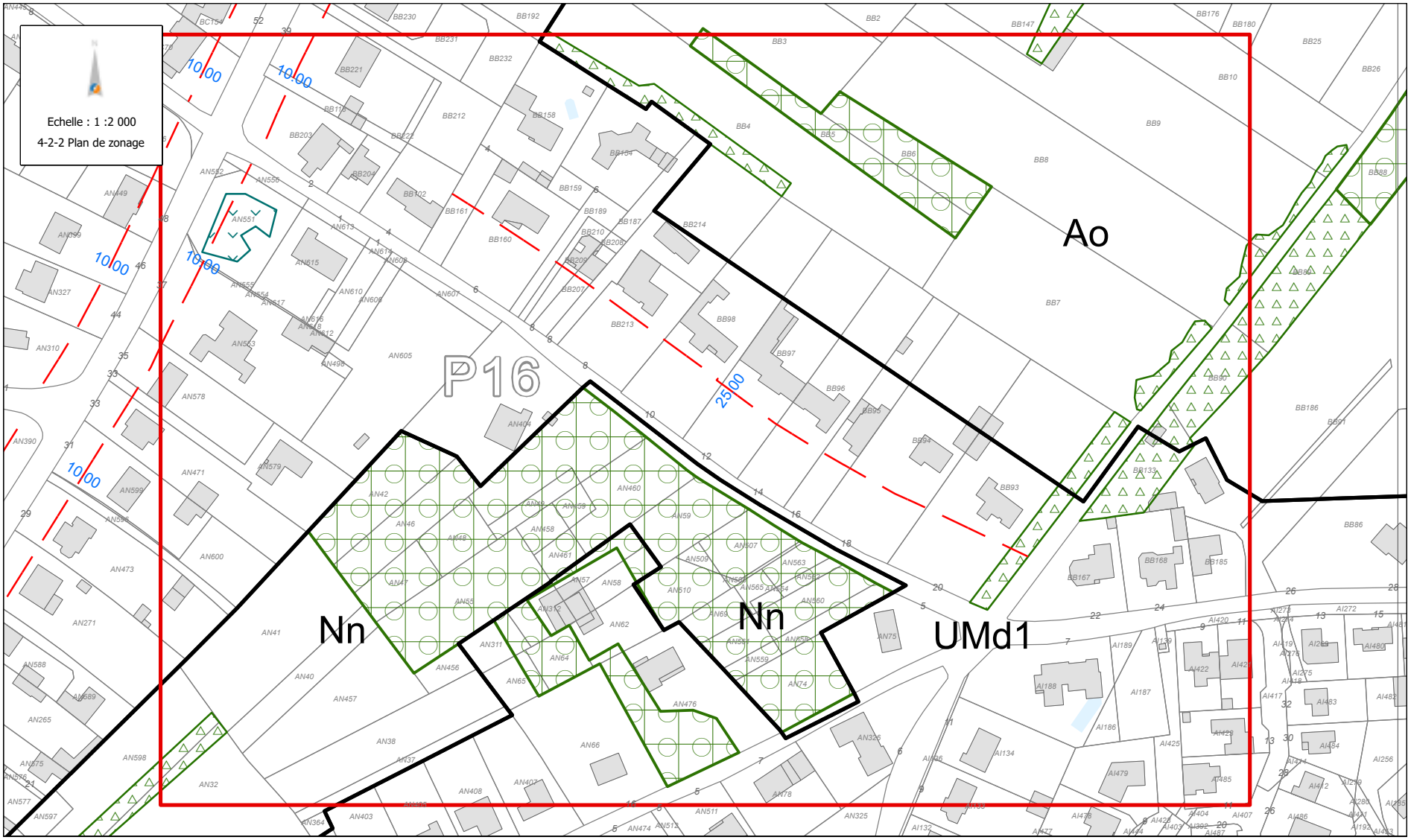
APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UMeL2
AdL2
UMeL2
UMeL2
AdL2
NfL2
017
5
157
5
194
1000
1000

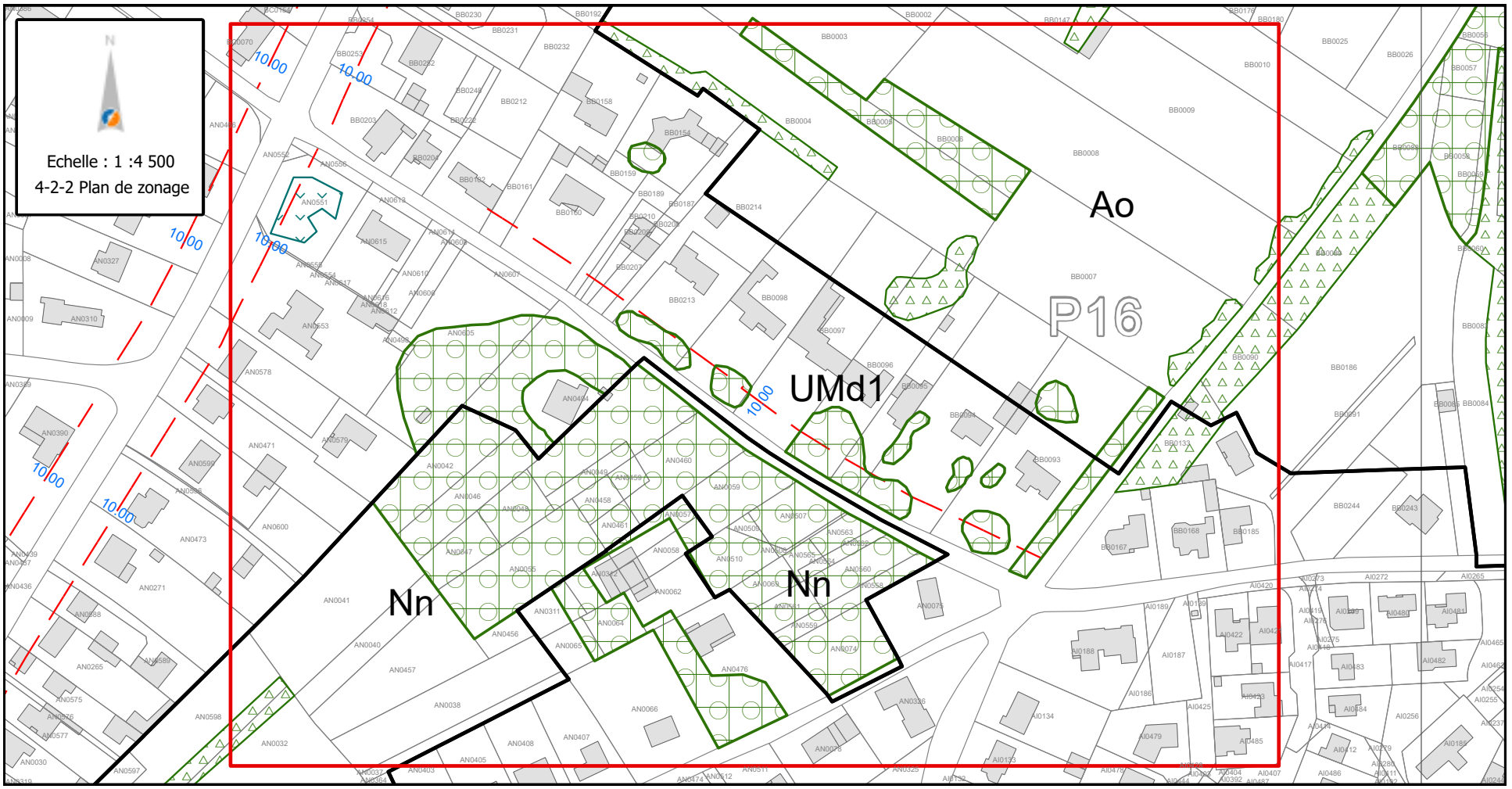
APRÈS



AVANT



APRÈS


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Ao
P16
UMd1
Nn
Nn
10.00
10.00
10.00
10.00
10.00
10.00

9. ÉVOLUTION RELATIVE AU PLAN DE RENFORCEMENT DES SECTEURS DE LA MIXITÉ SOCIALE

Afin de renforcer la mixité sociale au sein des projets, il est proposé de couvrir les secteurs listés ci-dessous d'une obligation de réaliser une part de logements sociaux et/ou abordable, à partir d'un certain seuil exprimé en nombre de m² de surfaces de plancher.

Ces seuils sont définis en fonction des caractéristiques des secteurs, avec la logique suivante : là où il manque des logements sociaux en imposer et inversement, d'introduire des logements en accession à la propriété là où le logement locatif est prédominant.

A l'approbation du PLUm, un sous-secteur UMeL1 a été oublié dans la prise en compte des obligations de réalisation de logements sociaux au sein du plan de renforcement pour la mixité. Bien qu'il s'agisse d'un secteur doté d'une constructibilité limitée par la Loi Littoral, il est souhaité rectifié cet oubli.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé :

- **Lieu-dit « Le Haut Palais » parcelles cadastrées n°C989, C990, C625 et C584 : le seuil 4 lots ou 300 m² – 25 % de logement social.**

Ces évolutions sont visibles sur le Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (cf. pièce n° 4-2-4).