

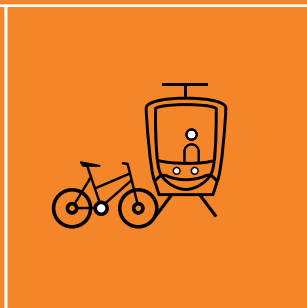
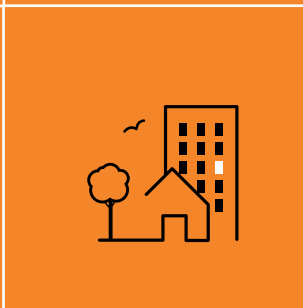
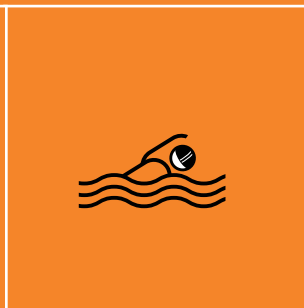
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



> BOUAYE
Sud-Ouest

DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) peuvent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant, le cas échéant, qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Nantes Métropole et la commune ont ainsi inscrit dans le PLUm des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées définissant les conditions de mutation de secteurs ou de quartiers de la commune. Ces OAP sectorielles exposent la manière dont les deux collectivités souhaitent mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ces secteurs ou ces quartiers en cohérence avec les orientations du PADD.

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

- Les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ;

- Les éléments de programmation essentiels. Pour l'habitat, il est précisé que la programmation de m² de surface de plancher constitue, sauf exception, un objectif minimal à réaliser et devra favoriser la mixité sociale c'est-à-dire comporter une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements abordables en accession ou en location. En outre, le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif. La part de logements locatifs sociaux ou de logements abordables à réaliser sera calculée sur la base du nombre de logements/hébergement, ou de la surface de plancher selon les cas, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

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

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

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

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

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

>>>> Sommaire

OAP sectorielles de Bouaye

Avenue du Moulin ² _____	P. 8
Beauséjour ² _____	P.10
Échoppes Nord ² _____	P. 12
Entrée Ouest ² _____	P. 14
Epine Sud _____	P. 16
Îlot Pommeraie / Ancienne Église ² _____	P. 18
Presbytère ² _____	P. 20
Parc d'activités Borne 16 _____	P. 22
Versaine Perrée ² _____	P.24

² OAP modifiée / créée par la procédure de modification n°2 approuvée en conseil métropolitain du 7 février 2025

Caractéristiques du site



Le secteur est délimité par l'avenue du Moulin, la rue de Nantes, la place des Anciens Combattants et la rue Saint-Hermeland. Il accueille un tissu mixte composé de maisons individuelles de type pavillonnaire et de maisons de ville, avec pour certaines des rez-de-chaussée commerciaux, au sein de parcelles lanierées de grande taille. Sur l'avenue du Moulin, le renouvellement urbain a fait évoluer le tissu vers des immeubles d'habitat collectif.

Objectifs d'aménagement

En connexion directe avec la centralité, l'objectif est de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement du pôle de proximité du Haut Bourg. Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de favoriser le développement des services et commerces en rez-de-chaussée ;
- Étudier l'opportunité d'une offre de logements individuels par des maisons groupées en privilégiant les formes préservatrices d'intimité : maisons mitoyennes, maisons patios...
- Au sein du maillage est/ouest, aménager des espaces de rencontre et/ou support d'usages récréatifs ;
- Privilégier une opération mixte avec des rez-de-chaussée actifs avec l'implantation de commerces, le long de la rue de Nantes.

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

- Développer les liaisons douces et paysagères à l'intérieur de l'îlot comme alternative à la rue de Nantes ;
- Proposer des espaces de respiration ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti et assurer la transition avec l'existant ;
- Créer un principe de liaison interne

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 0,9 hectare














Programme :

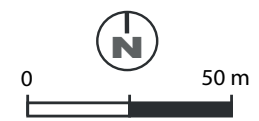
Surface de plancher minimum : 5 700 m² dont 400 m² dédiés aux activités.

Nombre indicatif de logements : 85 logements environ

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



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axe de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Secteur de projet hors de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
 -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 -  Secteur avec mixité des programmes
- 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
 -  Principe de desserte à créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Séquencement des façades
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère
 -  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer





Caractéristiques du site

Situé au nord du territoire de Bouaye, en continuité de la ZAE des Coteaux, d'une superficie de 2,2 hectares, le site bénéficie d'une situation privilégiée :

- à proximité immédiate d'une desserte majeure (RD723) et proche de la voie rapide entre Pornic et Nantes (RD751) ;
- desservi par l'avenue Victor Schoelcher et la rue de Beauséjour.
- desservi par une ligne régulière TAN

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil d'un équipement public ou d'intérêt général, qui répond aux besoins des habitants de la Métropole et du Département de Loire-Atlantique.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir un projet d'équipement public ou d'intérêt général ;
- Valoriser le site par un aménagement qualitatif respectueux des qualités environnementales ;
- Proposer un aménagement optimisant le foncier et mutualisant les fonctions : accès, stationnements, gestion des eaux pluviales...

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

- Mettre en valeur les éléments naturels environnants (arbres isolés, zones humides, haies...) dans la conception du projet et de son parc ;
- Assurer une insertion paysagère qualitative du projet (façades, implantation, espaces extérieurs..);
- Réaliser un traitement paysager à l'ouest de l'unité foncière en limite avec la construction voisine.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Protéger les haies bocagères au sud et les arbres remarquables isolés, qui devront être intégrés dans le projet;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche « Éviter Réduire Compenser ». Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire.

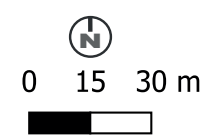
Éléments de programmation et de phasage

Échéance de l'opération : moyen terme

Surface du site : 2,2 hectares



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Zones humides périphérique à l'OAP
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
 -  Cours d'eau
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à vocation équipement
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Espaces publics à structurer/conforter/ créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Zones humides
 -  Principe de continuité paysagère
 -  Arbre isolé à protéger





Caractéristiques du site

Le site des Échoppes est situé à l'entrée est du centre-ville du Bouaye. Il fait face à la Place des Echoppes. Il participe à la vitalité du secteur grâce à des immeubles collectifs et activités en rez-de-chaussée au nord de la rue de Nantes. Le site bénéficie d'une situation privilégiée pour renforcer la centralité de la commune.

Objectifs d'aménagement

En connexion directe avec la centralité, il est proposé de poursuivre l'urbanisation afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement du pôle de proximité des Échoppes. Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Augmenter l'offre de commerces et services de la place des Échoppes ;
- Proposer une offre de logements diversifiée, logements, commerces et services, rue de Nantes afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

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

- Poursuivre la place des Échoppes au nord de la Rue de Nantes tant en terme de forme urbaine que d'usages (activités, stationnements d'appoint...);
- optimiser les stationnements des commerces et prévoir de la végétalisation ;
- Prévoir une liaison douce et paysagère entre le parvis commercial et l'allée des Mimosas ;
- Qualifier les seuils des commerces et activités ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Signifier le lien entre le parc de la Mévellière et la Place des Échoppes.

C - Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Éléments de programmation et de phasage

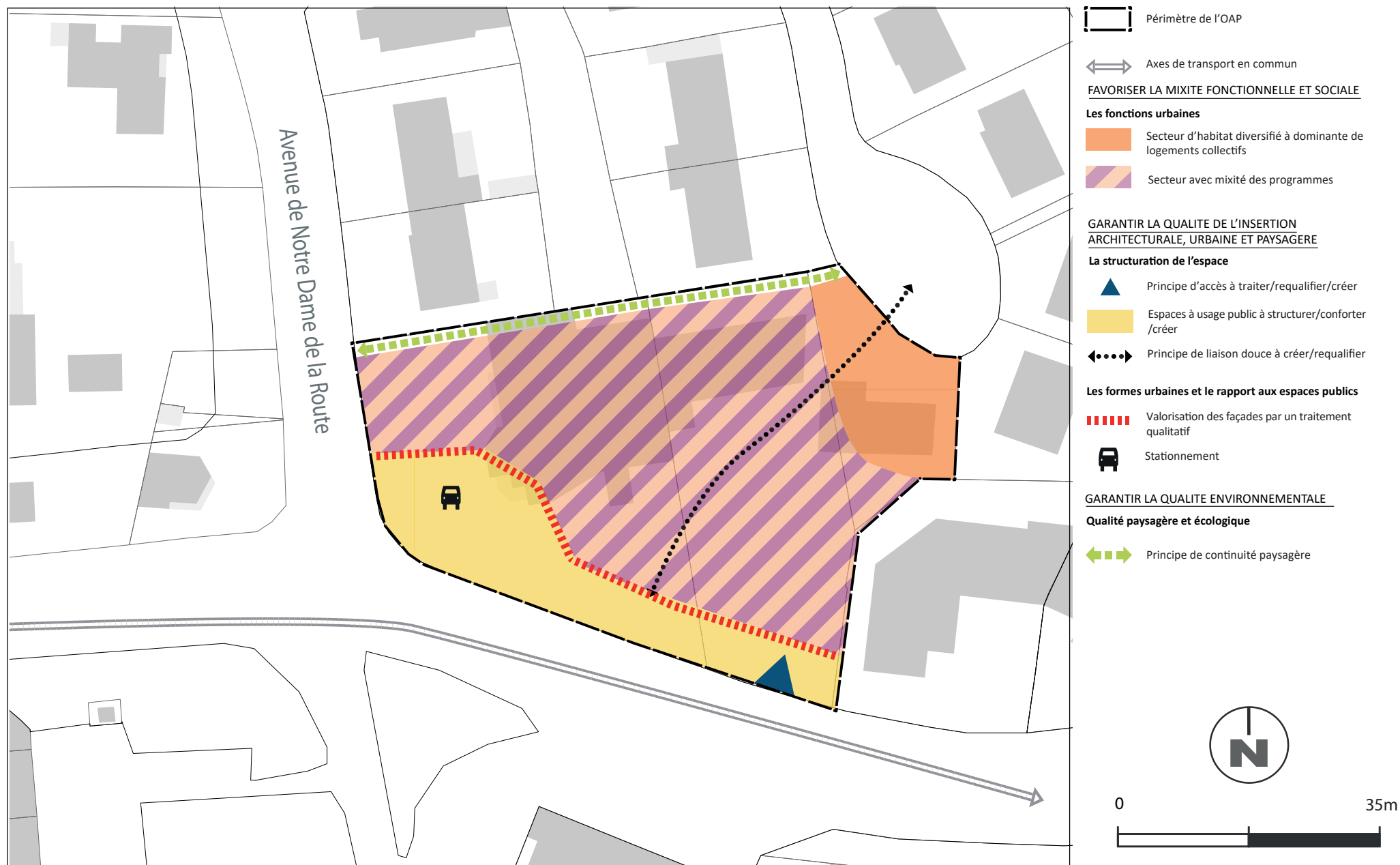
Surface du site : 3 900 m²

Programme :

Surface de plancher minimum : 2 600 m²

Nombre indicatif de logements : 40 logements environ

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





Caractéristiques du site

Implanté à 400 mètres du centre-bourg de Bouaye, le secteur dénommé "Entrée Ouest" constitue une entrée de ville depuis la RD 751A, occupée par des pavillons individuels. Le site est bordé au sud par la rue de Pornic et au nord et à l'ouest par une zone naturelle constituant un corridor de biodiversité. Il fait face à l'opération de la Pépinière constituée de petits collectifs en front de voie.

Objectifs d'aménagement

Il est proposé d'encadrer le renouvellement urbain dans une logique d'accueil de logements et de meilleure connexion vers le pôle de proximité du Haut Bourg.

Les ruisseaux, arbres et espaces végétalisés constitueront la trame du projet. Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité de la centralité ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Étudier l'opportunité de réaliser une opération d'habitat participatif (secteur A) à l'ouest

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

- Marquer l'entrée ouest du bourg par une opération innovante et exemplaire, contribuant à sa requalification urbaine ;
- Réaliser un projet d'ensemble à hautes qualités paysagères et environnementales tenant compte de la proximité du ruisseau de la Guignardais ;
- Optimiser le foncier et favoriser des formes urbaines et architecturales innovantes ;

- Favoriser des implantations des constructions en recul de la route de Pornic pour préserver les arbres sur le front de rue qui contribuent à l'ambiance paysagère de la rue ;
- Concevoir le(s) projet(s) de construction (implantation, volumes, hauteurs etc) afin de valoriser les vues vers les coeurs d'îlot et/ou vers les espaces naturels ;
- La transition urbaine à l'est devra être travaillée pour une insertion architecturale et paysagère de qualité tenant compte de la construction voisine d'intérêt patrimonial ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la rue de Pornic ;
- Aménager des continuités modes doux de la rue de Pornic vers le nord.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens ;
- Préserver les arbres existants, la mare et les espaces paysagers.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,5 hectare

Surface de plancher minimum : 3 200 m²

Nombre indicatif de logements : 60 logements environ

Secteur A

Surface de plancher minimum habitat : 1200 m²

Nombre indicatif de logements : 18

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

Secteur B

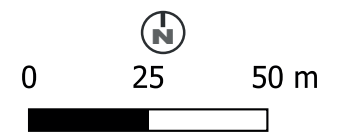
Surface de plancher minimum habitat : 2000 m²

Nombre indicatif de logements : 40

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



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun
- Zones humides périphérique à l'OAP
- 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**
- Voirie à requalifier
- Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- Principe de liaison douce à créer/ requalifier
- La programmation**
- Secteurs de programmation
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Zone humide
- Principe de continuité paysagère
- Arbre isolé à protéger





Caractéristiques du site

Situé à 600 m de la place des Echoppes et à proximité immédiate de la gare de Bouaye, le secteur de l'Épine Sud constitue une enclave dans une zone pavillonnaire. Anciennes parcelles viticoles, une limite entre les deux parcelles anciennement cultivées reste visible. Une ancienne ferme située au nord du site d'étude constitue un ancrage intéressant dans l'organisation paysagère. Elle vient fermer clairement l'ancienne parcelle agricole.

Objectifs d'aménagement

Le secteur, en continuité immédiate du tissu existant, est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle : à proximité de la gare, identifié comme un pôle d'échanges à valoriser en tant que support du développement urbain, il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le développement d'activités complémentaires à celles de la centralité.

Ce secteur, identifié comme « espaces urbanisés à enjeux urbains forts » au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif (notamment au droit du P + R et de la rue de la Gare) à proximité de la gare identifiée comme pôle d'échanges ;
- Favoriser l'animation des rez-de-chaussée des constructions du secteur A par l'implantation d'activités (hors commerces) ;
- Offrir des espaces de stationnement en relation avec la gare.

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

- Réaliser un projet d'ensemble dans le respect du tissu pavillonnaire existant et en conservant la qualité paysagère ;
- Affirmer et qualifier la façade de la rue de la Gare par le traitement paysager et architectural ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Implanter et organiser les constructions pour respecter le caractère du tissu environnant ;
- Travailler l'insertion paysagère du parking relais ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie : mutualiser l'accès du parking relais et du secteur urbanisé ;
- Développer la perméabilité tous modes, véhicules motorisés, cycles et piétons, de l'îlot ;
- Créer des liaisons douces structurantes vers la place des Échoppes et vers la gare
- Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une zone d'espaces verts « tampon ».

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels, notamment la haie centrale constituant un support de liaisons douces ;

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,7 hectare

Programme :

Phase 1 – secteur A :

Surface de plancher minimum : 2 100 m²

Nombre indicatif de logements : 30 logements environ

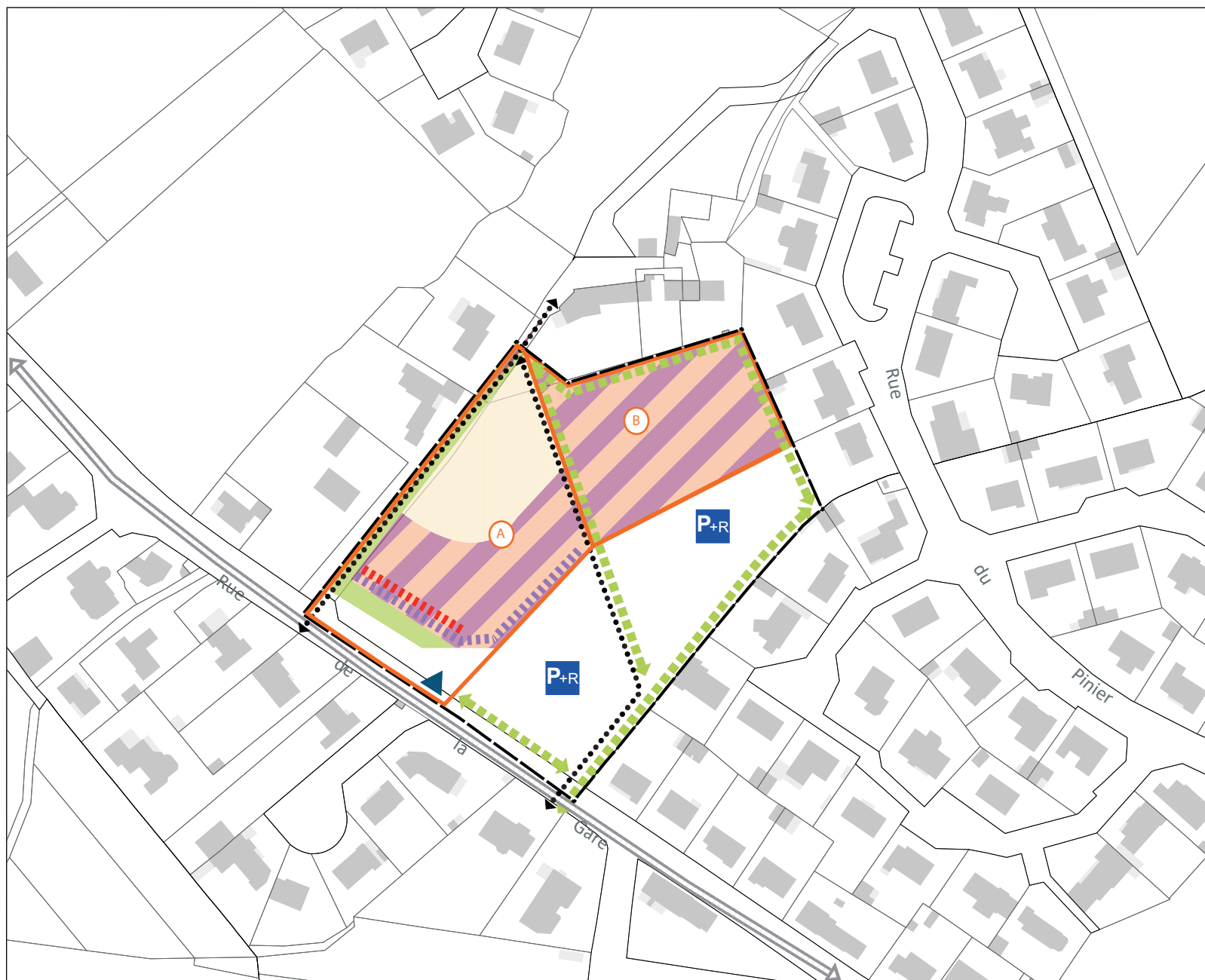
Surface indicative destinée aux activités économiques (hors commerces) : 600 m²



Phase 2 – secteur B :

Surface de plancher minimum : 700 m²

Nombre indicatif de logements : 10 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 40 % du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % aux logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
-  Secteur avec mixité des programmes
-  Linéaire avec activités et services en rez de chaussée (hors commerces)
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Parking relais
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  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





Caractéristiques du site

Délimité par la rue de l'Ancienne Église, la rue de Nantes, la place de l'Église et l'avenue de la Pommeraie, l'îlot Pommeraie/Ancienne Église accueille un tissu composé de maisons de ville ou de type pavillonnaire ainsi que quelques immeubles collectifs. Le site représente la centralité historique de Bouaye et bénéficie d'une situation privilégiée à proximité d'éléments identifiants

d'un centre-ville : Écoles, Mairie...

Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation de la centralité. Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affiché dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Poursuivre le renouvellement urbain et proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Diversifier l'offre de logements sous forme de collectifs, Avenue de la Pommeraie, et des formes individuelles ou groupées en cœur d'îlot ;
- Étudier l'opportunité de créer un équipement pour la petite enfance dans le cadre d'une opération à l'angle est de la rue de l'Ancienne Église et de l'avenue de la Pommeraie.

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

- Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une continuité paysagère.
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée le long de l'avenue de la Pommeraie ;
- Favoriser l'implantation des logements sous forme collective sur la rue de la Pommeraie et privilégier, en second rideau, les maisons individuelles groupées en transition avec le tissu ancien ;

- Implanter les constructions en recul par rapport à la rue de l'Ancienne Église pour ne pas obérer les futurs aménagements d'espaces publics pour améliorer les mobilités tout mode ;
- Renforcer les porosités entre la rue de l'Ancienne Église et l'avenue de la Pommeraie ;
- Porter une attention particulière sur le traitement et l'intégration du stationnement dans les opérations d'habitat ;
- Prévoir un espace de regroupement pour le stationnement ;
- Prolonger et valoriser la Venelle à Bruc ;
- Connecter l'impasse de la Pommeraie à la Place François Guilbaudeau.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Renaturer le réseau hydraulique en créant une noue pour renforcer une continuité hydraulique existante qui devra être épaissie.
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 2 hectares

Surface de plancher minimum : 5 250 m²

Nombre indicatif de logements : 110 logements environ

Secteur A

Surface de plancher minimum habitat : 1 900 m²

Nombre indicatif de logements : 30

Secteur B

Surface de plancher minimum habitat : 2 600 m²

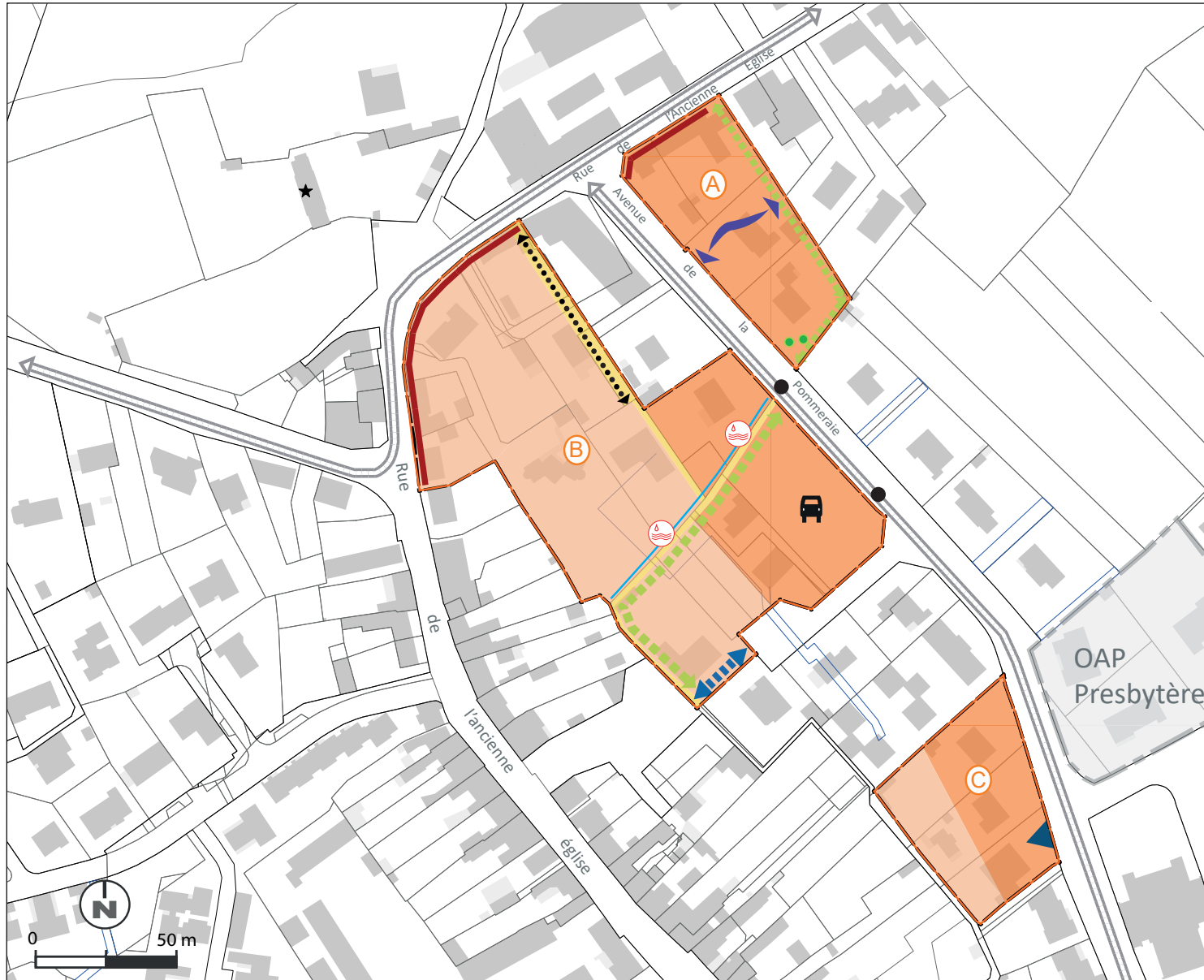
Nombre indicatif de logements : 50

Secteur C

Surface de plancher minimum habitat : 750 m²

Nombre indicatif de logements : 30

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



- Périmètre de l'OAP
 - Axes de transport en commun
 - Arrêt de transport en commun
 - Secteur de projet hors de l'OAP
 - Ruisseaux, cours d'eau
- 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 d'accès à traiter/requalifier/créer
 - Principe de desserte à créer
 - Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
 - Principe de liaison douce à créer/requalifier
 - Stationnement
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Ligne d'implantation du bâtiment
 - Principe de perméabilité visuelle
- La programmation**
- Secteurs de programmation
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Principe de continuité paysagère
 - Ouvrage hydraulique à créer



Caractéristiques du site

Situé à l'angle de l'avenue du Moulin et de l'avenue de la Pommeraie, le secteur du Presbytère constitue une zone pavillonnaire mutable contiguë à la zone d'urbanisation future des Carterons.

Objectifs d'aménagement

En vis-à-vis avec les îlots mutables de l'Avenue du Moulin et de la Pommeraie, il est proposé de favoriser le renouvellement urbain dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements. Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements permettant l'accueil de nouvelles populations et favorisant le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de favoriser le confortement des services et commerces.

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

- Privilégier la desserte automobile par le Nord Ouest de l'unité foncière (Avenue de la Pommeraie) pour favoriser les modes doux avenue du Moulin en lien avec l'école Maryse Bastié
- Valoriser une façade urbaine de qualité le long des avenues de la Pommeraie et du Moulin avec un recul permettant la végétalisation en pieds d'immeubles.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

Éléments de programmation et de phasage

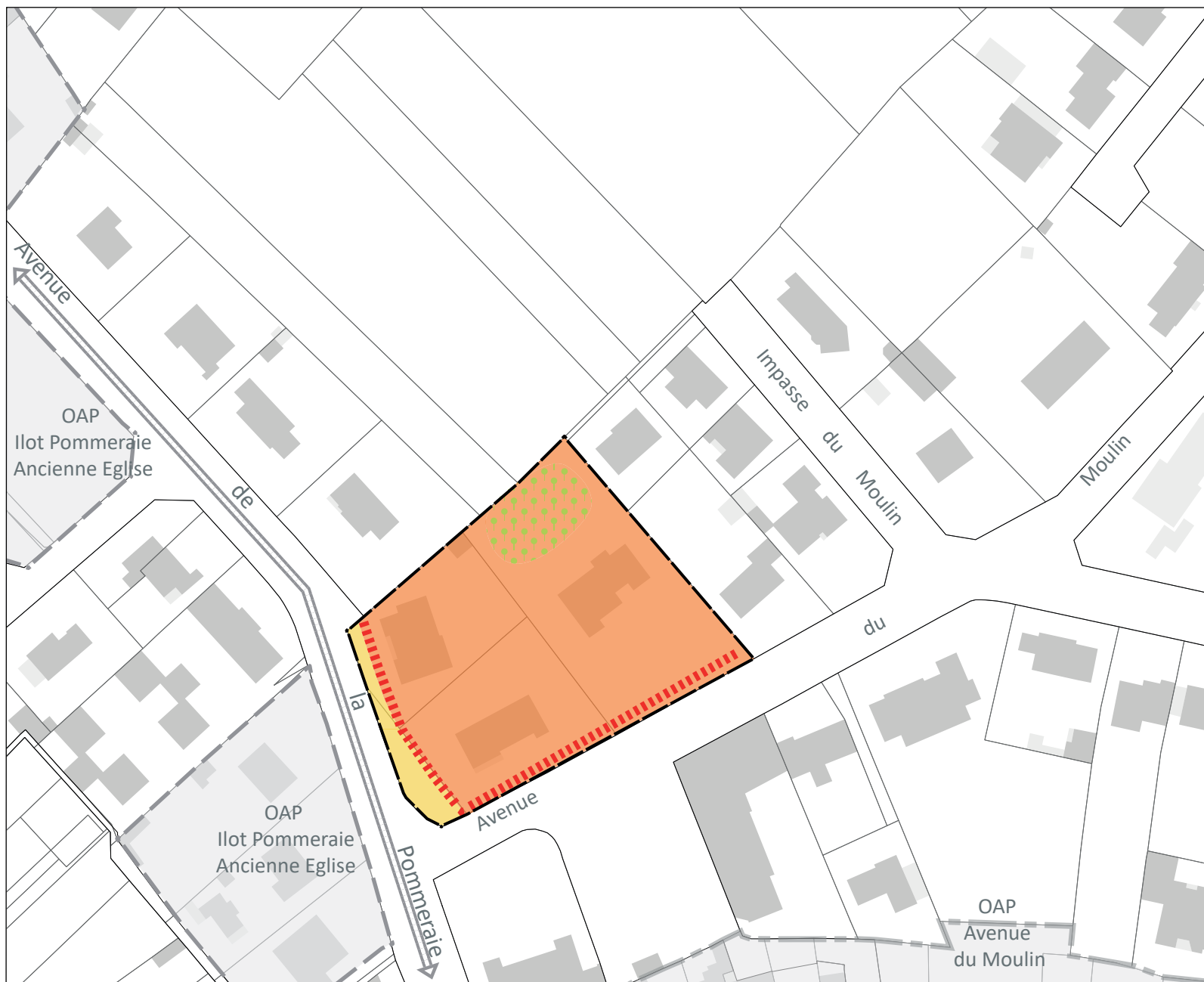
Surface du site : 4485 m²

Programme :

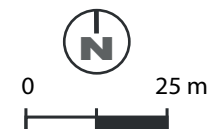
Surface de plancher minimum : 2 600 m²

Nombre indicatif de logements : 40 logements environ

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



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe 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 collectifs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Espace 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**
-  Boisement à protéger



Caractéristiques du site



Implanté à 2,5 km du centre bourg de Bouaye, le parc d'activités Borne 16 se situe dans le prolongement de la ZAC à vocation économique des Coteaux de Grand Lieu. Il est constitué de trois terrains de part et d'autre de la rue de la Borne Seize. Le site est bordé à l'Ouest par l'allée Daniel Brottier et par des prairies humides au Nord, Sud et Est.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation afin de conforter le secteur d'activités existant en continuité tout en préservant la structure végétale existante.

Ce secteur participera à un développement de l'emploi économique équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affiché dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Réserver la partie Sud Est à la création d'un centre technique métropolitain (équipements / activités) ;
- Permettre l'accueil d'entreprises de type artisanales, PME – PMI, afin de conforter le développement économique de ce secteur et d'offrir une complémentarité d'offres.

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

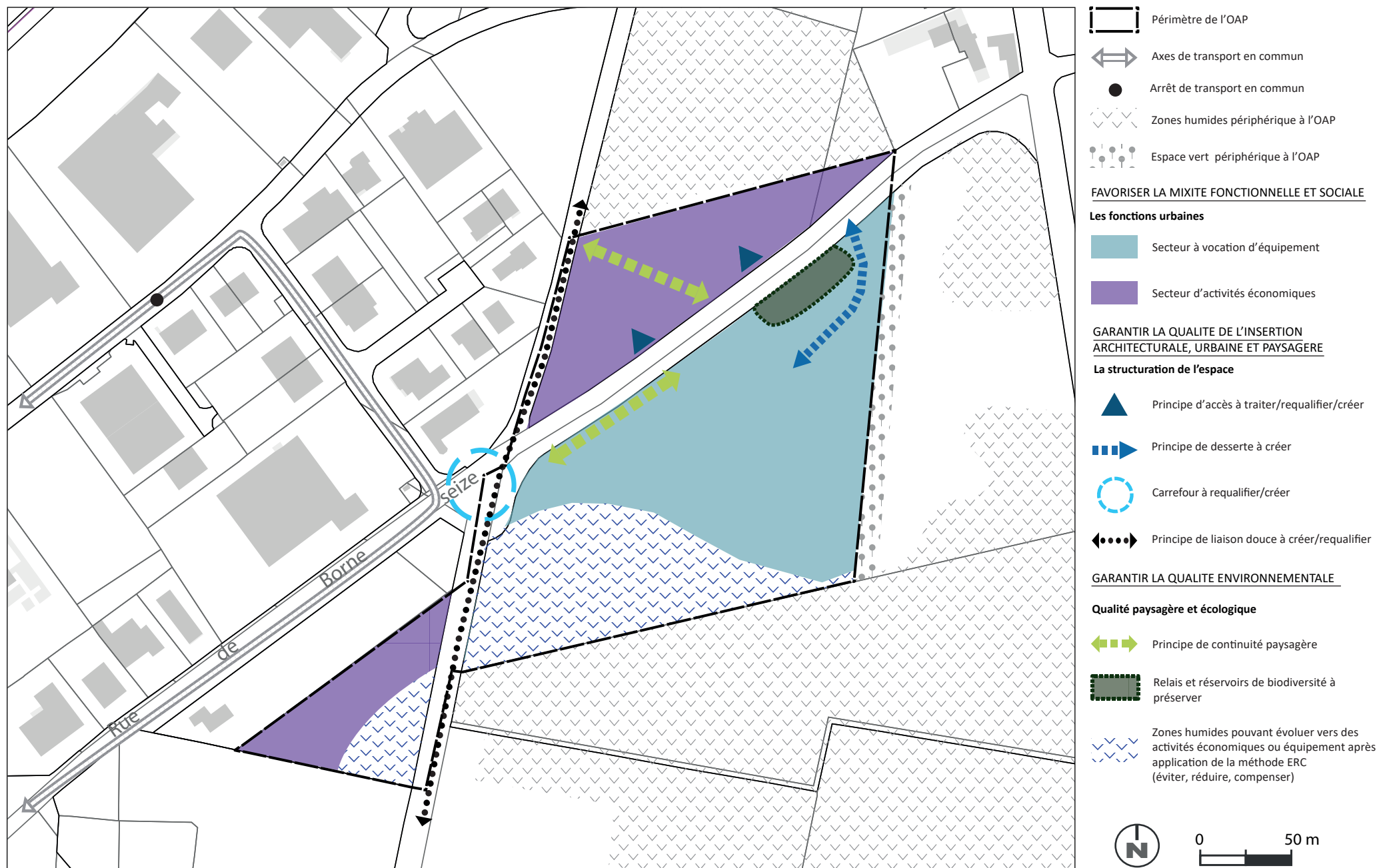
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Sécuriser les accès au regard des futurs usages ;
- Préserver et mettre en valeur les continuités paysagères ;
- Préserver la continuité piétonne de l'allée Daniel Brottier.

C - Garantir la qualité environnementale

- Protéger et conserver le réservoir de biodiversité à l'Est ;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens ;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser.

Eléments de programmation

Surface : 5,2 ha





Caractéristiques du site

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

de la gare et un tissu moins dense.

Objectifs d'aménagement

En vis-à-vis du Marché et de la Médiathèque, il est proposé de favoriser le renouvellement urbain pour permettre l'accueil de logements sur ce site stratégique, à proximité immédiate d'un mail avec des espaces verts publics, support d'usages. Ce secteur participera à un apport de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Proposer une offre de logements permettant l'accueil de nouvelles populations et favorisant le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de proposer une nouvelle offre d'habitat entre la gare et le centre ville.

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

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

- Valoriser les façades rue de la Gare.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver les arbres existants les plus qualitatifs à l'échelle de l'îlot.

Éléments de programmation

Programme :

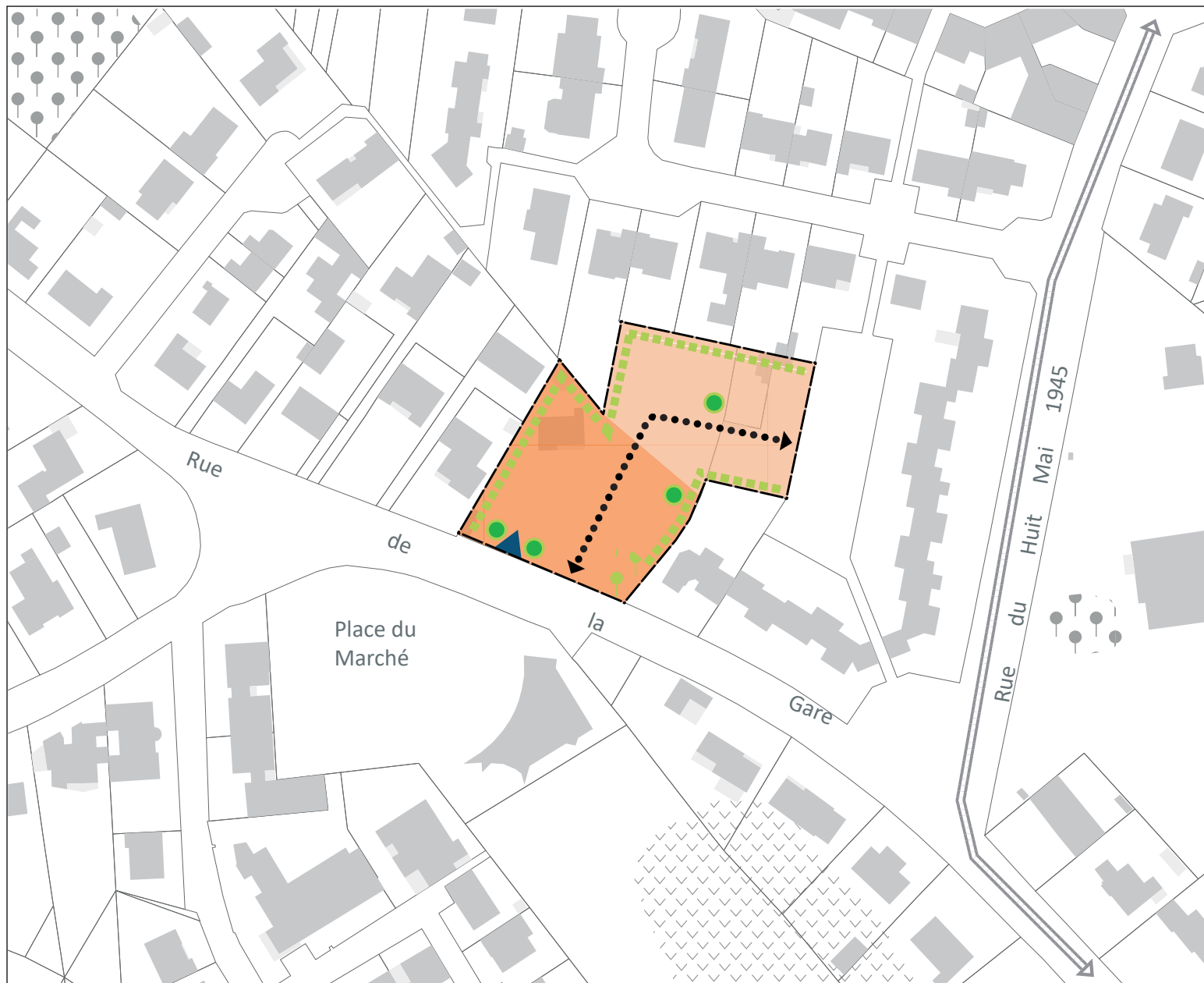
Surface du site : 4 000 m²


Programme :

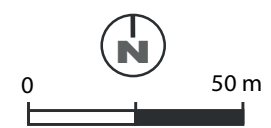
Surface de plancher minimum : 2 300 m²

Nombre indicatif de logements : 30 logements environ

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



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- 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 liaison douce à créer/requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Arbre isolé à protéger
-  Principe de continuité paysagère
-  Boisement à protéger





Siège de Nantes Métropole :

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