

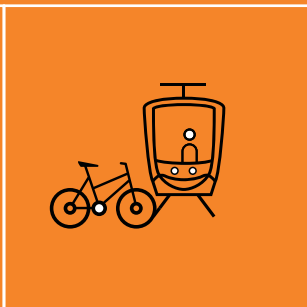
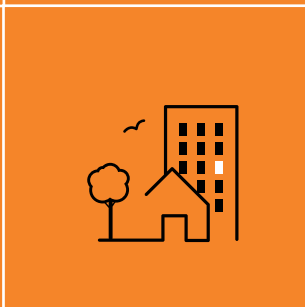
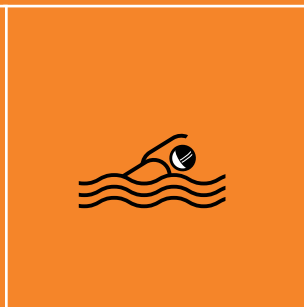
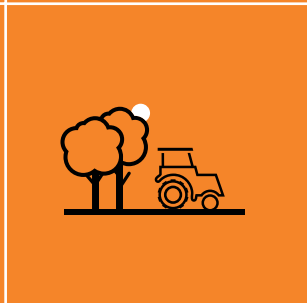
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTORIELLES

> BOUGUENAIS

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 Bouguenais

Croix Jeannette ² _____	P. 8
Eugène Pottier ² _____	P. 10
Beauvoir ² _____	P. 12
Rue de Bellevue ² _____	P. 16
Coteaux ² _____	P. 20
Mermoz Sud ² _____	P. 22
Neustrie – Bastille ² _____	P. 24
La Pagerie _____	P. 28

¹ OAP modifiée par la procédure de modification n°1 approuvée en conseil métropolitain du 16 décembre 2022

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



Caractéristiques du site

A proximité du Bourg de Bouguenais, le centre commercial de La Croix Jeannette est un pôle qu'il convient de redynamiser. Il est situé à la jonction du quartier de La Croix Jeannette, entre le boulevard Nelson Mandela au nord et la rue Salvador Allende à l'est.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité automobile et en transport en commun.

Objectifs d'aménagement

Ce site de renouvellement urbain situé sur le boulevard urbain Nelson Mandela représente un secteur stratégique pour conforter la centralité du bourg et renforcer la mixité fonctionnelle. Il s'agit notamment de restructurer le centre commercial, en vue de conforter et renforcer l'attractivité du site avec une opération à programmation mixte.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Favoriser l'animation des rez-de-chaussée des constructions d'habitat par l'implantation de commerces et/ou services (le long du boulevard Nelson Mandela).

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

- Constituer une façade urbaine de qualité boulevard Nelson Mandela et rue Salvador Allende ;
- Les constructions donnant sur le boulevard Nelson Mandela devront être conçues en travaillant sur un séquençement des façades pour éviter l'effet "corridor" ; une diversité des hauteurs et un rythme des façades donnant sur rue devront être recherchés ;
- Diversifier les formes urbaines et rechercher une innovation architecturale ;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des potentiels secteurs de renouvellement urbain.

- Favoriser des formes urbaines individuelles et/ou intermédiaires sur le secteur situé entre la rue Salvador Allende et la rue de la Croix Jeannette ;
- Créer une liaison douce paysagère structurante nord/sud permettant de rejoindre les espaces naturels du Champ Toury.

C - Garantir la qualité environnementale

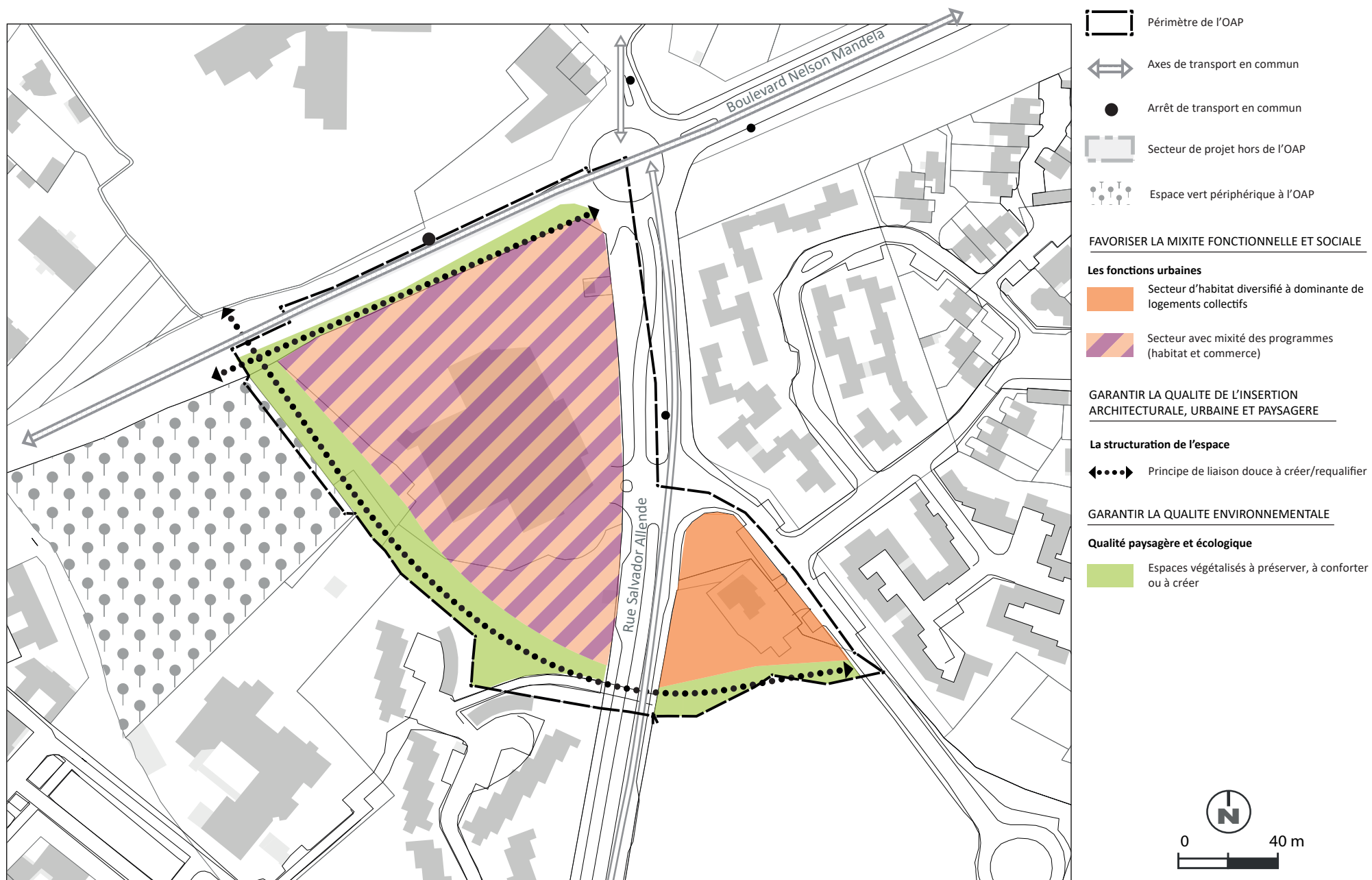
- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Promouvoir une performance énergétique renforcée ;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité lié aux eaux pluviales dans la conception du projet urbain. Afin de permettre l'aménagement du secteur nord du périmètre de l'OAP, une étude hydraulique sera requise.

Éléments de programmation et de phasage

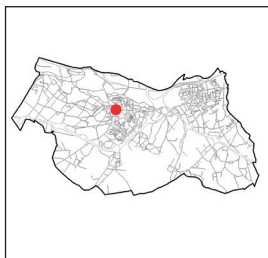
Surface totale du site : 2,8 ha ;
 Surface de plancher minimum habitat : 9 500 m² ;
 Nombre indicatif de logements : 150 minimum.

Surface de plancher minimale par opération : 2 000 m² ;
 Surface de plancher minimum commerce : 2 700 m²

Objectifs de mixité sociale : 26 % de logements locatifs sociaux et 24 % de logements en accession abordable.



Caractéristiques du site



Secteur attractif compte tenu de sa proximité du centre bourg et des transports en commun structurants. Il n'y a pas de projet urbain de Beauvoir en tant que tel mais plutôt des petits projets au sein d'un ensemble préservé dans sa globalité. Il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain de ce secteur dans le cas d'une mutation progressive.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 1,9 hectare

Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat : 9 700 m²

Nombre indicatif de logements : 150 environ

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

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être renouvelé compte tenu de sa proximité immédiate aux équipements communaux structurants et non loin des commerces et services du bourg. Il s'agit sur ce secteur d'accompagner, dans le temps, sa « transformation ».

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

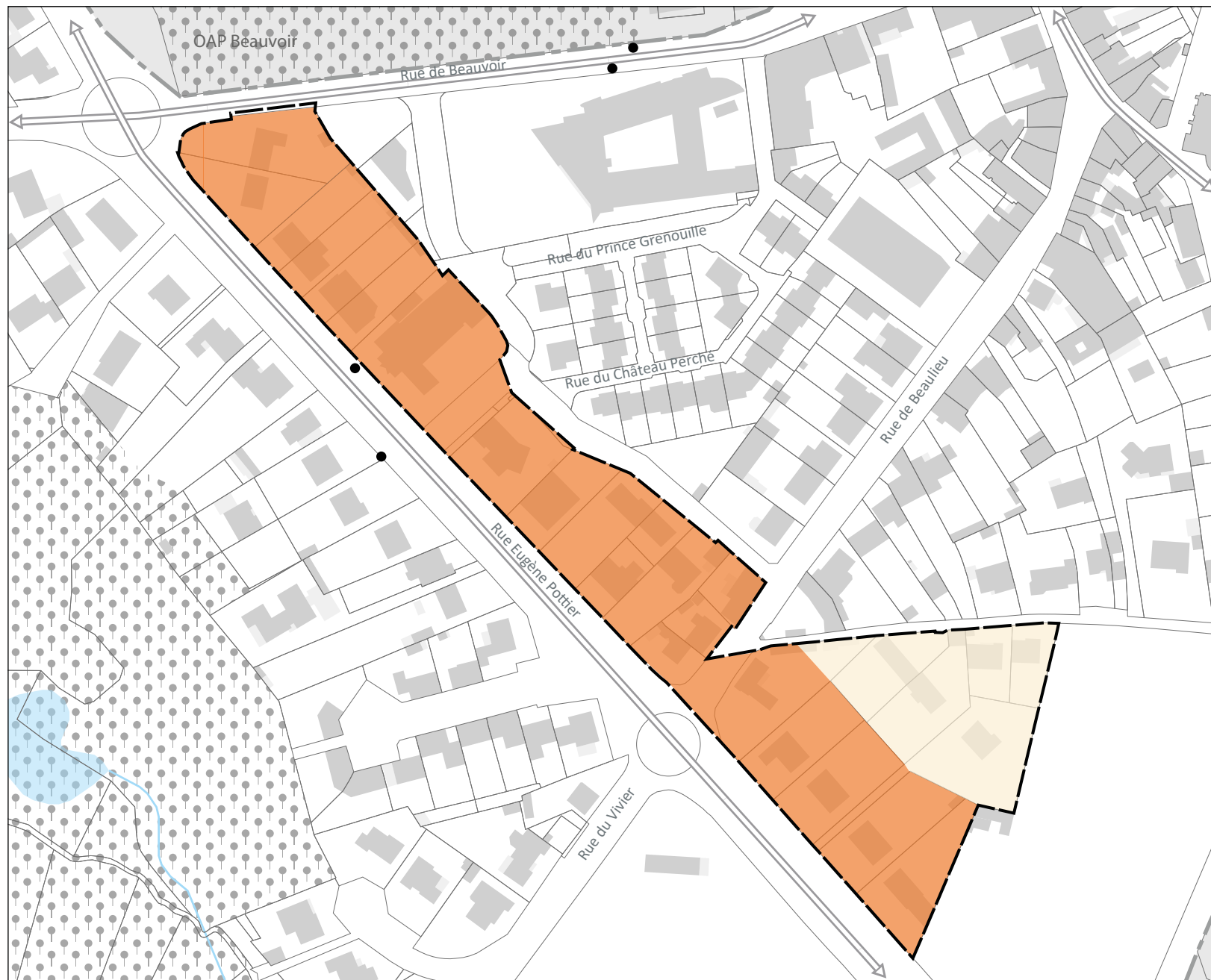
- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire, le long de la rue Eugène Pottier.






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

- Faire varier les hauteurs et les formes urbaines des nouvelles opérations de construction ;
- Assurer la transition vers le tissu pavillonnaire en travaillant notamment la graduation des hauteurs, la cohérence des formes urbaines et l'insertion paysagère des projets.

C - Garantir la qualité environnementale



- Compléter les maillages doux est/ouest pour connecter le parc avec le bourg ;



-  Périmètre de l'OAP
-  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 d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs



Caractéristiques du site

La cité de Beauvoir est située à l'ouest du centre-bourg et donne sur les étiers de Bouguenais. Constituée d'un parc de logements individuels sociaux construit dans les années 1950, il s'agit d'un quartier dont la valeur patrimoniale est forte pour la ville (type cités-jardins) avec un cadre naturel remarquable.

La requalification de ce quartier repose sur la réhabilitation de certains logements et le renouvellement urbain de secteurs à vocation d'équipements sous utilisés avec un renforcement de la mixité sociale.

Objectifs d'aménagement

Ce site est un secteur de renouvellement urbain avec l'objectif de se raccrocher à la centralité du bourg, de ses commerces et services. L'enjeu est d'ouvrir la cité de Beauvoir sur le centre-bourg et vers la vallée de la Loire tout en diversifiant la mixité urbaine et sociale du quartier. Il s'agit également de préserver un parc boisé et des équipements de loisirs de proximité.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Réhabiliter un parc de logements vieillissants ;
- Développer une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Diversifier l'offre de logements par une offre complémentaire de logements sociaux, abordables et de logements privés en optimisant les emprises foncières ;
- Développer la mixité fonctionnelle en étudiant l'opportunité de créer des rez-de-chaussée actifs (commerces, équipements, services) au sein du secteur D ;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant

compte du tissu urbain en frange et des espaces naturels situés à proximité.

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

- Conforter le centre-ville en intégrant le projet de renouvellement urbain de la cité de Beauvoir ;
- Préserver une implantation à l'alignement de la voirie pour le secteur E ;
- Assurer l'intégration paysagère du projet de renouvellement urbain à l'interface avec la vallée de la Loire en travaillant sur la graduation des hauteurs, la cohérence des formes urbaines et l'insertion paysagère du bâti,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique de l'ancien domaine de Beauvoir : allée cavalière est/ouest, murs existants et ruines du moulin ;
- Affirmer un maillage doux nord/sud et aménager des sentiers «verts» en lieu de promenade piétons/vélos pour rejoindre les espaces naturels (Etiers de Bouguenais, Champ Toury) et ouvrir la cité vers la ville ;

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver la trame paysagère et les boisements et conserver le mur d'intérêt patrimonial,
- Préserver les cônes de vue sur la vallée de la Loire ;
- Améliorer les liaisons inter-quartiers pour rejoindre la maison de retraite et le centre ;
- Valoriser le patrimoine végétal en préservant la trame paysagère existante : boisements, ancienne allée cavalière...

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement. Une mutualisation des places de stationnement pourra être réalisée à l'échelle du secteur B
- Une mutualisation du CBS pourra être recherchée à l'échelle du secteur B.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 13,9 hectares

Surface minimum de plancher habitat : 11 970 m²

Nombre indicatif de logements : 195 environ

Secteur A

Surface minimum de plancher habitat : 5 200 m²

Nombre indicatif de logements : 90 environ

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

Secteur B

Surface minimum de plancher habitat : 3 200 m²

Nombre indicatif de logements : 50 environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 40% de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable

Secteur C

Surface minimum de plancher habitat : 1 300 m²

Nombre indicatif de logements : 35 environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 35% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable

Secteur D

Surface minimum de plancher habitat : 970 m²

Nombre indicatif de logements : 15 environ

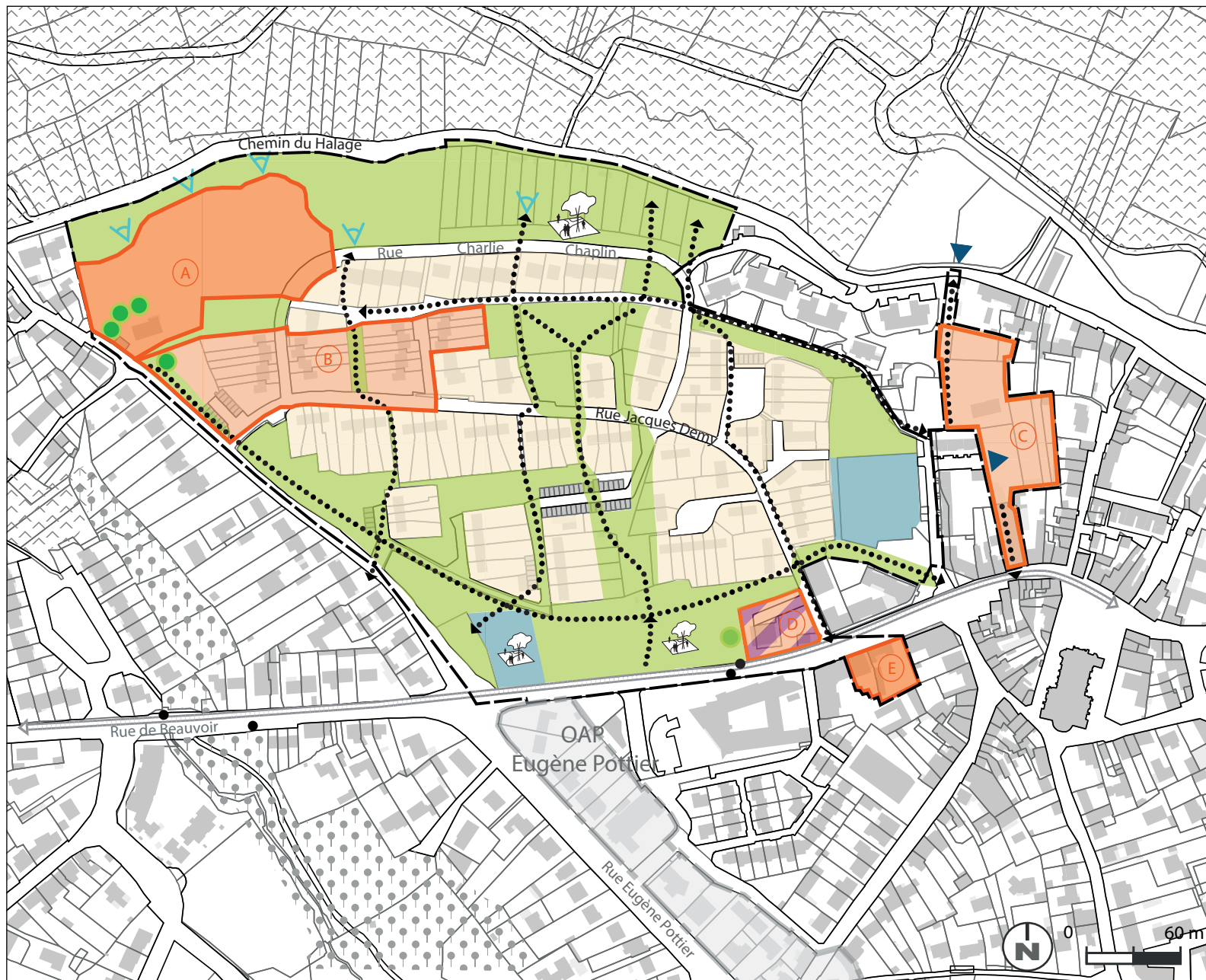
Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 35% du nombre de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable

Secteur E

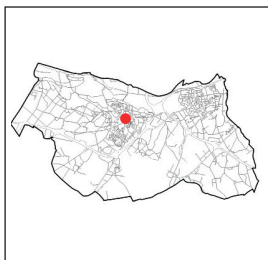
Surface minimum de plancher habitat : 1 300 m²

Nombre indicatif de logements : 21

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitations : 35% de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux



- Périmètre de l'OAP
 - Axe de transport en commun
 - Arrêt de transport en commun
 - 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
 - Secteur d'habitat diversifié
 - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 - Secteur avec mixité des programmes
 - Secteur à vocation d'équipement
 - Activités 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/créer
 - Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Cône de vue à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 - Arbre isolé à protéger



Caractéristiques du site

Situé à l'intersection entre la rue de Bellevue et le boulevard Nelson Mandela, ce secteur est composé d'un tissu mixte en termes de fonctions (vocation économique et habitat) et de formes urbaines (tissus pavillonnaires et collectifs)

Objectifs d'aménagement

Le secteur présente un enjeu de renouvellement urbain en raison de son positionnement :

- en entrée de ville et aux abords d'un boulevard urbain accueillant une desserte en transport en commun structurant,
- à proximité du bourg de Bouguenais, ses commerces, équipements et services,
- à l'interface avec le tissu urbain dense.

L'enjeu est d'encadrer le renouvellement urbain par une programmation mixte, en confortant la continuité paysagère du boulevard et en s'appuyant sur le maillage de liaisons douces existant.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire en priorité le long du boulevard Nelson Mandela ;
- Dans l'épaisseur du boulevard, organiser la typologie de l'habitat (intermédiaire et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des potentiels secteurs de renouvellement urbain ;

- Les secteurs de programmation C et D, à l'interface avec le boulevard Nelson Mandela, la mixité fonctionnelle sera privilégiée afin notamment d'avoir des rez-de-chaussée actifs et animés.

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

- Travailler un séquençage des façades pour éviter l'effet corridor sur les constructions implantées sur rue. Une diversité des hauteurs et un rythme des façades devront être recherchés ;
- Assurer la transition avec le tissu urbain en frange en travaillant sur la graduation des hauteurs, la cohérence des formes urbaines et l'insertion paysagère du bâti ;
- Développer les cheminements doux (piétons/vélos) en s'appuyant sur la liaison douce centrale existante reliant le boulevard Nelson Mandela à la rue Galilée, chemin du Grand Cartron ;
- Préserver l'ancien moulin en pierre situé sur la parcelle AT416.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Préserver et aménager les continuités paysagères en s'appuyant sur les haies, boisements existants en cohérence avec le maillage de liaisons douces.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 3,7 ha

Surface minimum de plancher habitat : 13 300 m²

Nombre indicatif de logements : 205 environ

Secteur A

Surface minimum de plancher habitat : 2 600 m²

Nombre indicatif de logements : 40 environ

Secteur B

Surface minimum de plancher habitat : 2 300 m²

Nombre indicatif de logements : 35 environ

Secteur C

Surface minimum de plancher habitat : 2 600 m²

Nombre indicatif de logements : 40 environ

Secteur D

Surface minimum de plancher habitat : 4 500 m²

Nombre indicatif de logements : 70 environ

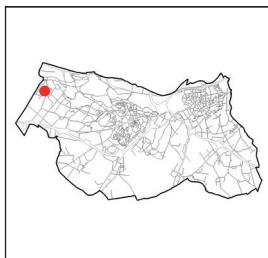
Secteur E

Surface minimum de plancher habitat : 1 300 m²

Nombre indicatif de logements : 20 environ

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





Caractéristiques du site

Ce secteur, situé au sud de la rue des Coteaux, à proximité de La Montagne, présente des potentialités foncières pour y développer une opération d'habitat individuel dans le prolongement du tissu urbain existant.

Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil d'une opération d'habitat qui doit s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Réaliser des logements individuels privilégiant les formes préservatrices d'intimité : maisons mitoyennes, maisons patios...en frange avec le tissu résidentiel existant ;
- Diversifier l'offre de logements afin de maintenir une offre en accession abordable.

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

- Rechercher une innovation architecturale ainsi qu'une diversification des formes urbaines en vue de l'intégration au tissu existant.

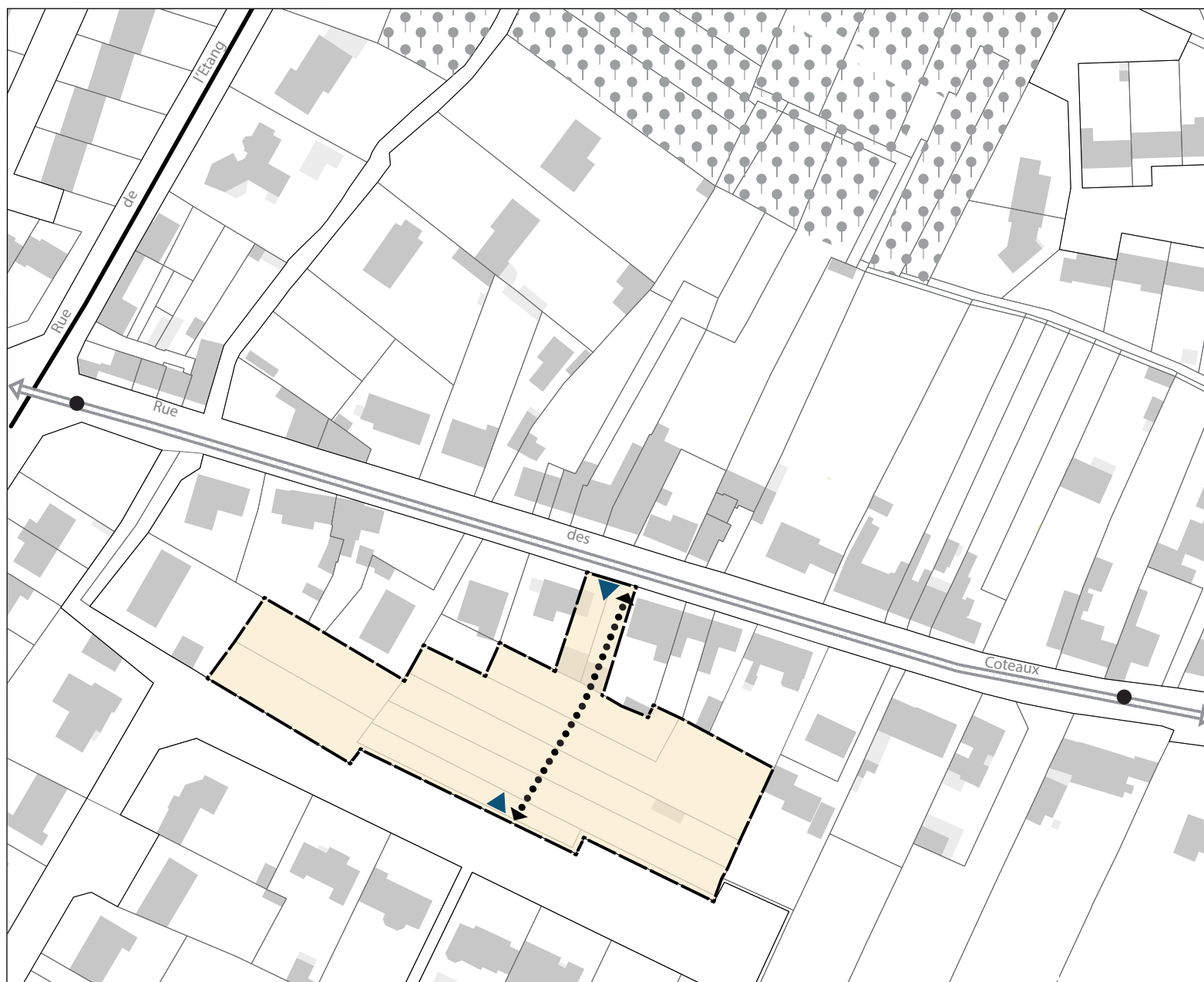
Éléments de programmation et de phasage







Surface : 0,5 hectare

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

Nombre indicatif de logements : 5 minimum

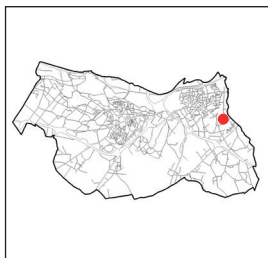
Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 25% de logements locatifs sociaux .



-  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 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



Caractéristiques du site



Situé au sud des Couëts et de la ligne de tramway 3, ce site est composé d'un habitat pavillonnaire lâche, à proximité de la vallée de la Jaguère.

Objectifs d'aménagement

Il est proposé d'accompagner le renouvellement urbain du secteur pour garantir son insertion dans le quartier.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et/ou des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

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

- Rechercher une innovation architecturale ainsi qu'une diversification des formes urbaines en vue de l'intégration au tissu existant ;
- Réaliser des logements diversifiés privilégiant les formes préservatrices d'intimité ;
- Valoriser la façade urbaine sur la rue Jean Mermoz en créant des perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots pour éviter les continuités de front bâti et créer des respirations ;
- Poursuivre/créer une liaison douce structurante est/ouest permettant de rejoindre la vallée de la Jaguère ;
- Développer des liaisons tous modes, véhicule motorisé, cycles et piétons.

C - Garantir la qualité environnementale

- Mettre en valeur le cadre paysager de qualité en travaillant sur la préservation des boisements notamment aux abords de la Jaguère et en frange à l'ouest ;
- Préserver les espaces boisés des jardins sur la rue Jean Mermoz afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue.

Éléments de programmation et de phasage


Surface de l'OAP : 8,7 ha

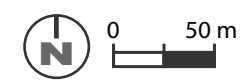
Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat : 1 300 m² ;

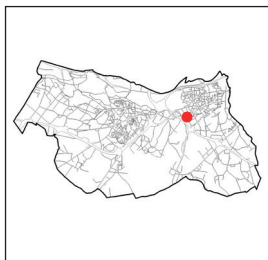
Nombre indicatif de logements : 20 logements ;

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



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  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
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Zones humides
 -  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Boisements à protéger
 -  Cône de vue à préserver





Caractéristiques du site

Ce secteur est situé à proximité de la centralité des Couëts, à l'est de la ligne de tramway n° 3 qui aboutit au P+R et aux équipements communaux. Il est bordé à l'ouest par la vallée du Chaffault puis par le périphérique.

Il s'agit à la fois d'encadrer le renouvellement urbain de ce secteur occupé par une zone artisanale mais également d'accompagner l'urbanisation en extension entre la rue Christophe Colomb et la vallée du Chaffault.

Objectifs d'aménagement

Le site de la Neustrie est stratégique pour le développement urbain des Couëts. Compte tenu de sa situation intra-périphérique, un des enjeux est également de préserver le tissu économique de ce secteur en y permettant l'implantation d'activités artisanales et la création d'un pôle tertiaire, en vitrine sur le périphérique. L'urbanisation de ce site permettra d'affirmer et requalifier l'entrée de ville des Couëts.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Bénéficier de l'accessibilité et de l'effet « vitrine » du périphérique et du pôle d'échanges multimodal de la Neustrie et privilégier l'implantation des immeubles tertiaires à proximité immédiate;
- Requalifier la zone d'activités artisanales;
- Optimiser le foncier;
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques d'industrie légère
- Intégrer à la programmation la coulée verte et travailler sur les franges avec les secteurs à vocation d'habitat;

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

- Prendre en compte la topographie du secteur dans le choix du parti architectural;
- Travailler les constructions en lien avec la pente et la mise en vitrine depuis le périphérique ;

- Concevoir les constructions donnant sur la rue Christophe Colomb et sur la rue des Pontreaux, en travaillant sur un séquençement des façades pour éviter l'effet corridor;
- Requalifier l'entrée de ville sur la rue des Pontreaux par un traitement qualitatif des façades des constructions;
- Créer des porosités et des percées visuelles vers la vallée de Chaffault notamment à l'ouest de la rue Christophe Colomb. Une diversité des hauteurs devra être recherchée;
- À l'angle des rues Christophe Colomb et Route de Château Bougon, une émergence pourra être recherchée pour construire un signal urbain qualitatif de l'entrée de ville ;
- Aménager des cheminements doux autour des espaces paysagers existants afin de compléter le maillage;
- Aménager des liaisons cyclables en complémentarité des itinéraires recensés dans le SDIC (Schéma Directeur des Itinéraires cycables) ;
- Intégrer les contraintes liées à la conduite de gaz et travailler sur l'aménagement et l'usage des espaces impactés.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux en frange sud de la rue Pierre Mendès France, notamment via la préservation du boisement au nord-est et la réduction de l'impact sur l'espace boisé central, au regard des investigations faune/flore au stade du projet ;
- Conforter et renforcer la qualité des espaces « verts » tout en travaillant sur leurs usages (belvédère sur la vallée, etc), et en valorisant les éléments de patrimoine bâti existant ;
- Préserver les arbres les plus intéressants;
- Préserver des cônes de vue et aménager des continuités paysagères vers la vallée

D - Mutualisation des places de stationnement entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement.
- L'objectif de CBS pour les constructions neuves à atteindre correspond à la norme définie par le règlement et s'applique à l'ensemble du périmètre de l'OAP.

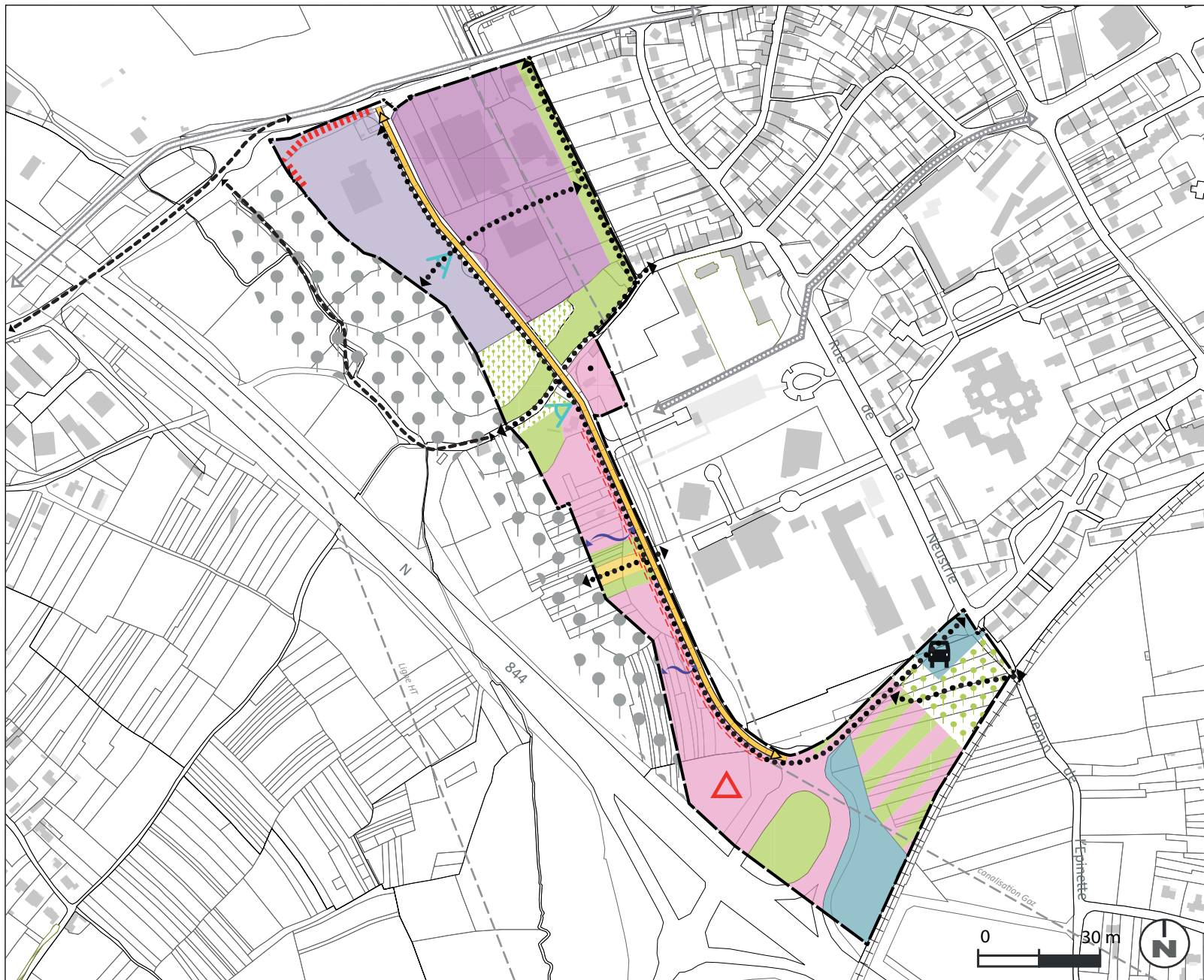
Éléments de programmation et de phasage

Surface : 13.46 hectares

Surface plancher minimum à vocation tertiaire : 32 000 m²

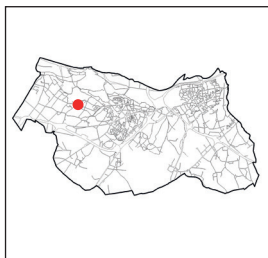
Surface plancher minimum à vocation artisanale : 12 000 m²

Surface plancher minimum à vocation d'activités : 10 000 m²



- Périmètre de l'OAP
 - Axe de transport en commun
 - Axe de transport en commun structurant
 - Espace vert périphérique à l'OAP
 - Liaisons douces existantes
 - Servitudes
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur à dominante tertiaire
 - Secteur à dominante activités artisanales
 - Secteur à dominante tertiaire au sein d'un espace vert
 - Secteur à dominante économique diversifié
 - Secteur à vocation d'équipement
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
 - Espaces publics à structurer/conforter/créer
 - Voirie à requalifier
 - Principe de perméabilité visuelle
 - Hauteur et émergence
 - Stationnement
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Patrimoine à préserver
 - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
 - Séquencement des façades
- 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

Caractéristiques du site



À 2 km du Bourg de Bouguenais, le secteur est situé en cœur d'îlot du hameau de La Pagerie, entre les rues du Beau Soleil et de La Pagerie. Il présente un intérêt paysager et des potentialités écologiques qu'il convient de préserver et valoriser.

Objectifs d'aménagement

Ce site a vocation à être urbanisé afin de réaliser un écoquartier à vocation d'habitat. Sa conception devra intégrer des démarches environnementales dans l'esprit de « village ».

- Valorisation d'un cœur d'îlot densifié (secteur A), par de l'habitat individuel groupé et des logements intermédiaires ;
- Renouvellement urbain, par de l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire (secteur B).

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Réaliser des logements diversifiés (individuels groupés ou intermédiaires) privilégiant les formes préservatrices d'intimité : maisons mitoyennes, maisons patios... en frange avec le tissu existant.

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

- Réaliser un projet d'ensemble, pour chacun des secteurs à vocation d'habitat individuel groupé et des logements intermédiaires, dans le secteur A, et d'habitat collectif et/ou intermédiaire, dans le secteur B ;
- Privilégier l'implantation des constructions dans le prolongement de celles du tissu environnant existant, en répondant aux enjeux de construction bioclimatique ;
- Renforcement des liaisons inter-quartiers par des liaisons douces connectées aux cheminements du village et extension du réseau en direction du Bourg ;
- Desserte du secteur par des accès véhicules, rue de Beau Soleil et chemin du Clos-Bertrand.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels (boisements, milieux humides, mare...);
- Garantir la préservation de la zone humide existante, le cas échéant au regard de son étendue précisée au stade du projet ;
- Porter une attention particulière aux caractéristiques écologiques du site.

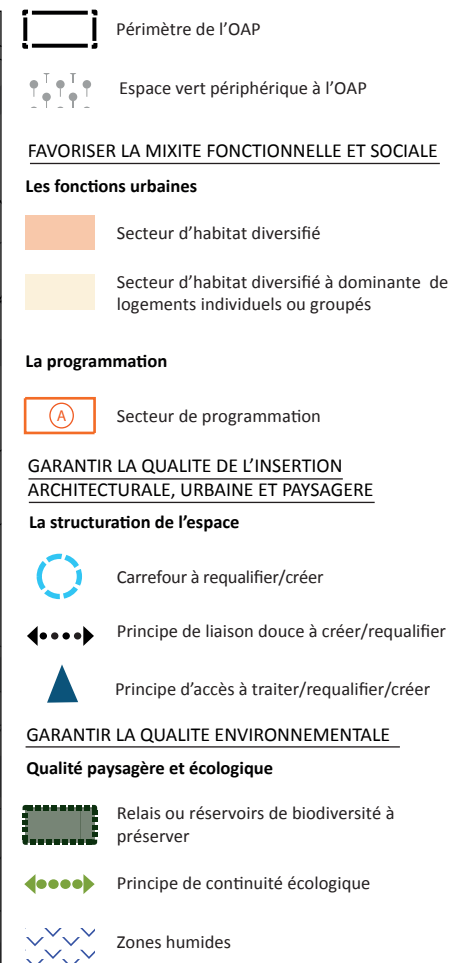
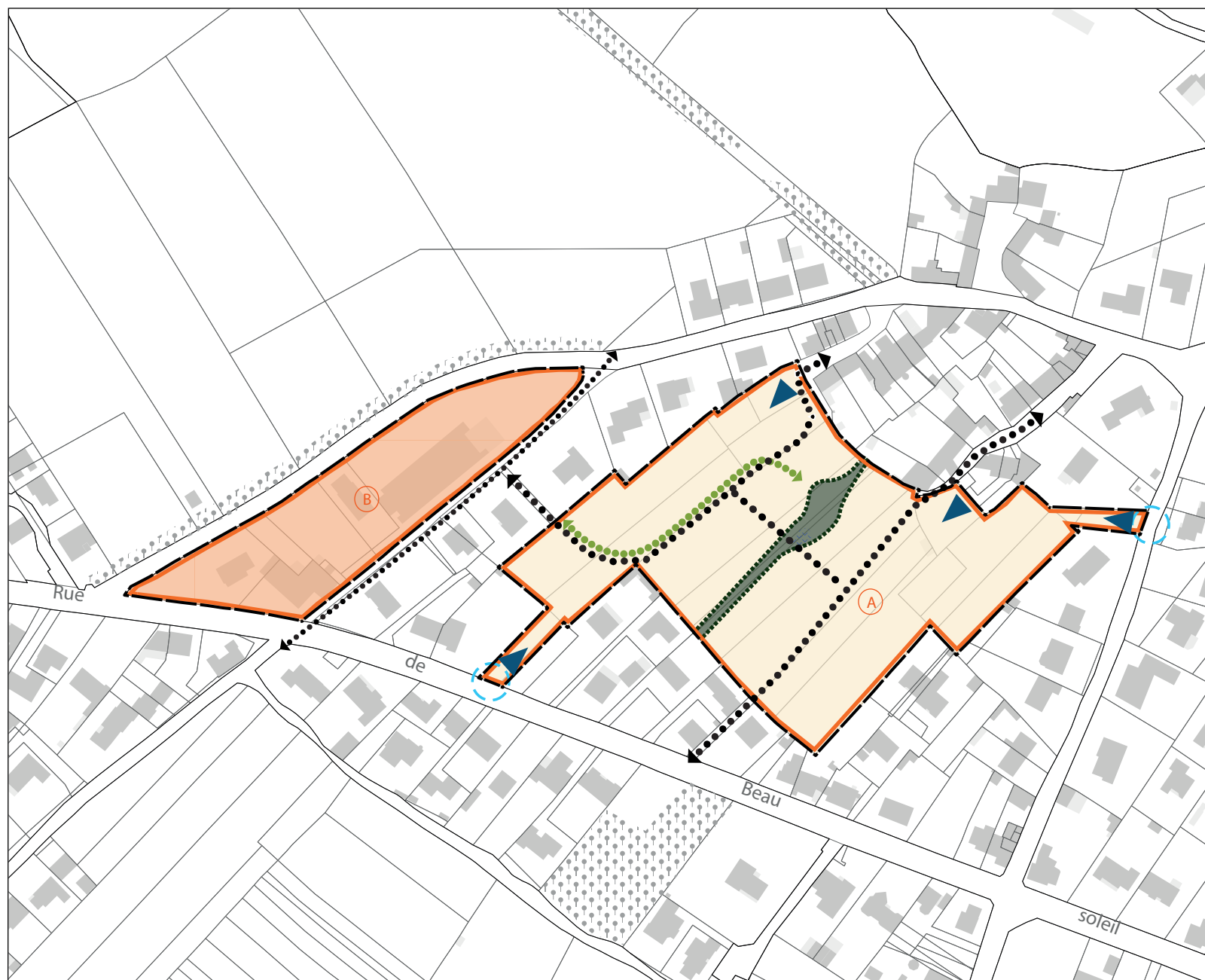
Éléments de programmation et de phasage

Secteur A

Surface totale du secteur : 1,78 ha ;
 Surface de plancher minimum habitat : 1 900 m² ;
 Nombre indicatif de logements : 30 ;
 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordables.

Secteur B

Surface totale du secteur : 0,72 ha ;
 Surface de plancher minimum habitat : 2 000 m² ;
 Nombre indicatif de logements : 30 ;
 35 % de logements locatifs sociaux et 30 % de logements en accession abordable.





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