

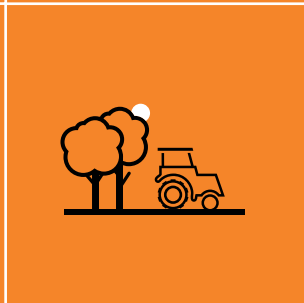
3.2.2

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

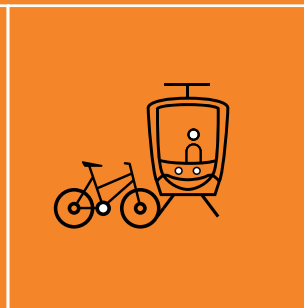
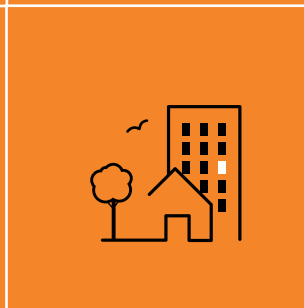
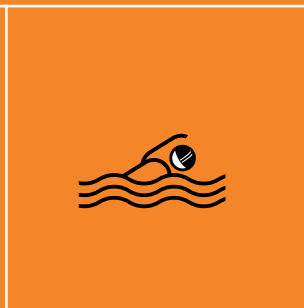
SECTORIELLES

> CARQUEFOU

Erdre et Loire



DOCUMENT  
RÉGLEMENTAIRE







## >>>> Préambule

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

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

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

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

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

- Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé que la programmation de m<sup>2</sup> de surface de plancher constitue, sauf exception, un objectif minimal à réaliser et devra favoriser la mixité sociale c'est-à-dire comporter une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements abordables en accession ou en location. En outre, le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif. La part de logements locatifs sociaux ou de logements abordables à réaliser sera calculée sur la base du nombre de logements, ou de la surface de plancher selon les cas, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

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

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

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

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

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



## >>>> Sommaire

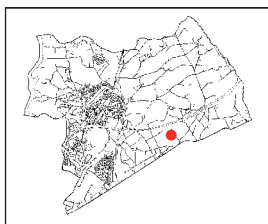
### **OAP sectorielles de Carquefou**

Belle Etoile Nord <sup>1-2</sup> _____	p. 8
La Brechetière _____	p. 10
La Charmelière _____	p. 12
Rond Point Belle Etoile <sup>2</sup> _____	p. 14

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

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

### Caractéristiques du site



Ce secteur est situé entre l'autoroute A11 et l'ancienne route de Paris (VM 723), dans la continuité du tissu économique existant. Il est bordé au sud par les zones industrielles et logistiques de la Haute forêt et de Belle étoile et est ceinturé à l'est, au nord et à l'ouest par des terres agricoles exploitées.

Composé de deux zones situées de part et d'autre de l'allée des Sapins, il est essentiellement occupé par d'anciennes terres agricoles et par quelques habitations et activités existantes.

### Objectifs d'aménagement

Ce secteur a vocation à être urbanisé afin d'accueillir des entreprises qui viennent compléter la chaîne de valeur de l'écosystème des filières industrielles et des énergies nouvelles de la métropole, pouvant concilier les fonctions d'innovation (process, produits) et de production. Sur la partie Ouest, le secteur aura vocation à accueillir des entreprises de conception, production, usinage, assemblage de produits à forte valeur ajoutée ainsi que des services supports associés.

L'ensemble du parc d'activités devra par ailleurs répondre aux exigences d'optimisation foncière et d'intégration environnementale fixées par la métropole. Il devra en outre disposer des réseaux spécifiques adaptés à l'accueil d'activités issues des filières d'excellence, notamment du numérique.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Conforter la vocation économique du secteur à destination des activités industrielles productives
- Permettre l'implantation d'entreprises conciliant les fonctions de recherche et développement et les capacités productives de grandes dimensions
- Optimiser le foncier

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

- Favoriser les accès depuis l'allée des Sapins
- Requalifier l'allée des Sapins qui desservira les deux sites Est et Ouest
- Aménager un carrefour sur la route de Thouré
- Créer les conditions pour assurer les fonctions logistiques associées (circulation interne, giration des PL, etc..)
- Veiller à l'insertion paysagère qualitative des bâtis, notamment en préservant les vues depuis les espaces environnants majoritairement agro-naturels (ex : zones agricoles et secteur boisés en surplomb au nord) et depuis les zones habitées au sud ouest
- Préserver les habitations situées à proximité du site des nuisances potentiellement liées aux activités

*C - Garantir la qualité environnementale*

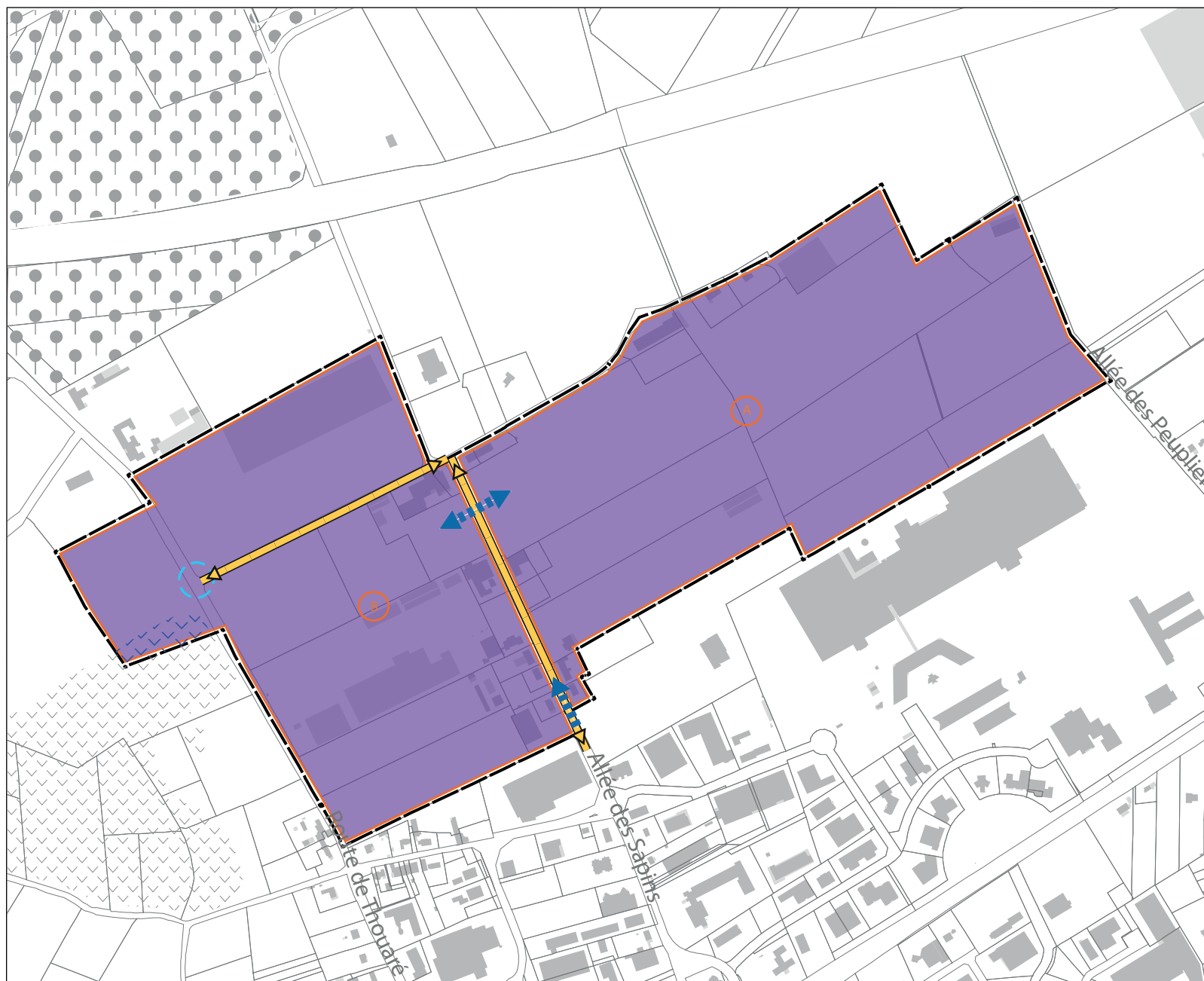
- Prendre en compte les zones humides dans le cadre d'une démarche ERC
- Prendre en compte la sensibilité du site au ruissellement des eaux pluviales










### Éléments de programmation et de phasage

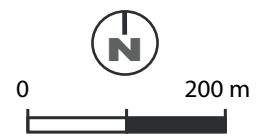
Surface totale de la zone : 50,5 ha  
 dont secteur A : 26 ha  
 dont secteur B : 24,5 ha

Surface plancher minimum à créer :  
 dont secteur A : 50 000 m<sup>2</sup>  
 dont secteur B : 50 000 m<sup>2</sup>

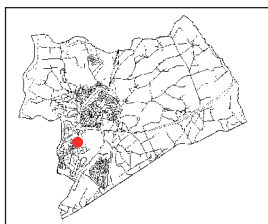




-  Périmètre de l'OAP
-  Zones humides périphérique à l'OAP
-  Espaces verts périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à vocation économique
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Carrefour à requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Zones humides pouvant évoluer vers une destination activité après application de la méthode ERC



### Caractéristiques du site



La zone se situe au nord du quartier pavillonnaire du Housseau, entre l'autoroute A11 et la VM 178 reliant Carquefou à Saint-Joseph-de-Porterie.

Elle se compose de deux secteurs séparés par un quartier résidentiel existant : le secteur des Rivières, au nord et le secteur de la Bréchetière, au sud.

Le site est occupé par des espaces naturels sur lesquels sont établis une ancienne voie de ferme et un site archéologique.

Il fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

### Objectifs d'aménagement

- Désenclaver et optimiser le foncier notamment en développant un programme de logements diversifiés assurant la transition avec l'environnement pavillonnaire.
- Afin de renforcer ce pôle, le projet créera une façade plus urbaine et de qualité, le long de la RD178 qui constitue un axe d'entrée de ville de Carquefou.
- Cette voie sera traitée en boulevard urbain paysagé.
- L'opération développera les connexions entre la zone et le quartier du Housseau existant.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Proposer une offre de logements diversifiée comportant 25 % de logements sociaux
- Créer des noyaux urbains intégrant équipements, services et commerces

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

- Le site sera organisé autour de deux placettes :
  - l'une plus dense en entrée de site à proximité du rond-point du Housseau
  - l'autre, localisée au nord, au cœur du secteur des Rivières.
- Traitement de la route de Carquefou en boulevard urbain ;
- Création de deux accès supplémentaires, depuis la RD 178, pour desservir la zone : sécuriser ces connexions par l'aménagement de carrefours ;
- Aménagement de liaisons douces entre la zone et le quartier existant du Housseau : traitement des traversées sur la route de Carquefou ;
- Mise en place d'une interface végétalisée entre les constructions et l'A11 ; elle permet la protection du site archéologique implanté secteur sud ;
- Paysagement et aménagement de la Route de Carquefou.

*C - Garantir la qualité environnementale*

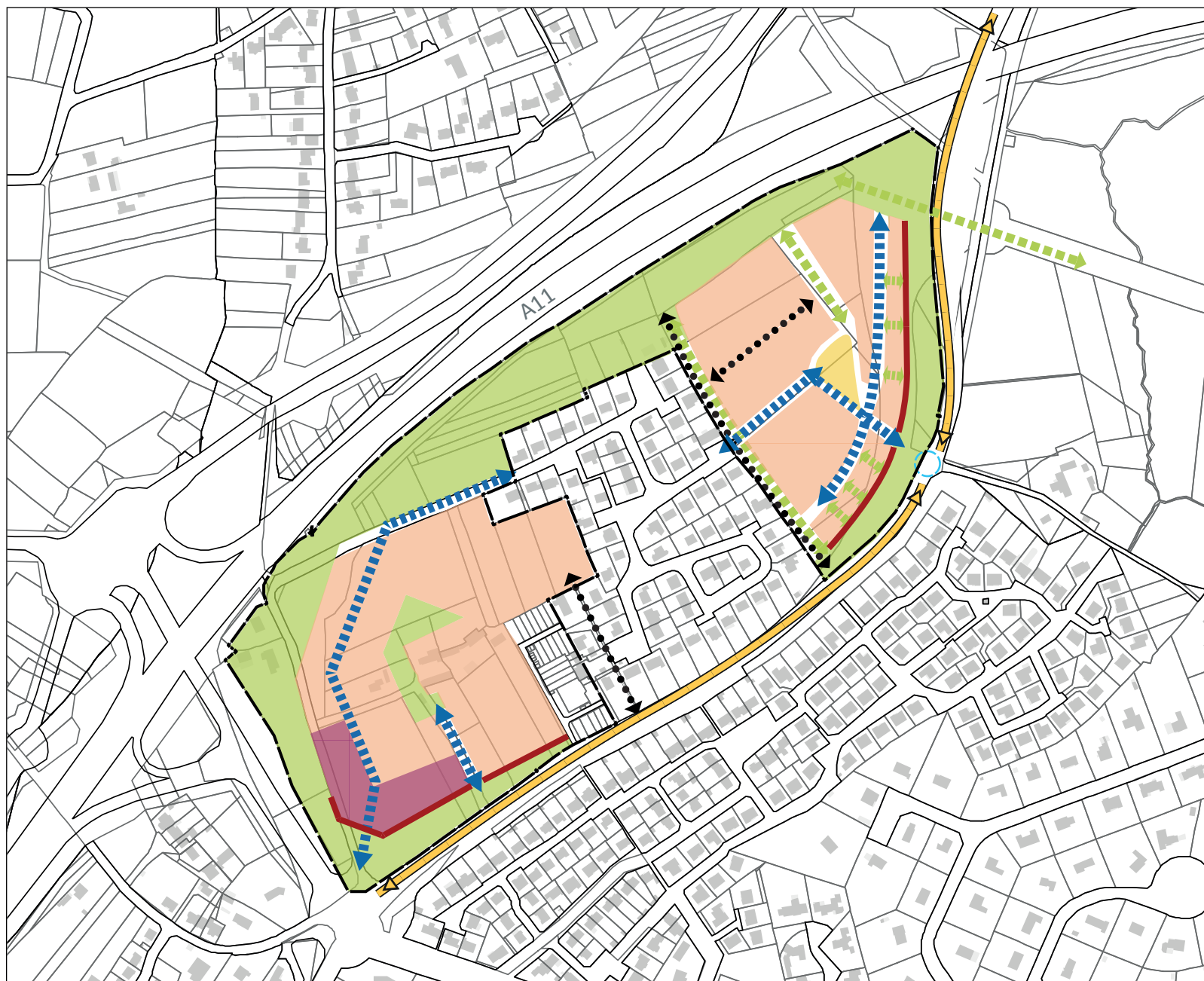
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis












### Éléments de programmation et de phasage

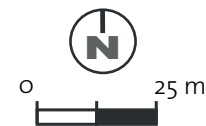
Surface totale de la zone : 16,8 ha

Objectif de surface plancher minimum dédiée au logement : 31 000 m<sup>2</sup>

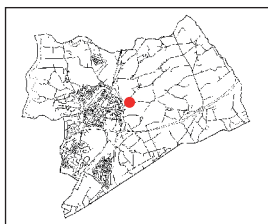
Nombre indicatif de logements : environ 400 logements  
dont un minimum de 25 % de logements sociaux



-  Périmètre de l'OAP
  
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur à dominante commerces et services
  
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Carrefour à requalifier/créer
-  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
  
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité paysagère



### Caractéristiques du site



Le site de la Charmelière s'étire à l'est du centre-ville, le long de l'ancienne VM 178 qui poursuit l'autoroute A11 vers Nort sur Erdre, entre le hameau de la Charmelière au nord et la zone d'équipements au sud.

Composé très majoritairement de cultures agricoles et de friches, ce site présente une qualité environnementale intéressante. Il est bordé au nord par une zone humide et un fossé s'écoulant temporairement pour rejoindre le Charbonneau au centre

de Carquefou. Des haies boisées longent ce fossé. Le site est délimité à l'est par des haies horticoles.

### Objectifs d'aménagement

- anticiper les besoins d'équipements futurs en lien avec le développement urbain ;
- assurer la continuité viaire avec la zone d'équipements existante au sud et vers le centre-ville à l'ouest ;
- préserver le corridor écologique du Charbonneau qui se connecte avec le réservoir de biodiversité de la vallée de l'Erdre ;
- préserver les zones humides et les haies bocagères d'intérêt écologique ;
- assurer la transition avec la zone agricole.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle*

- Créer de nouveaux équipements communaux en accompagnement du développement urbain ;
- Accueillir la gendarmerie et ses logements de fonction transférés du centre-ville.

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

- Aménager une desserte à l'ouest et au sud dans la continuité du maillage existant ;
- Organiser une transition paysagée avec le secteur agricole à l'est ;
- Conserver la trame paysagère, les espaces paysagers et boisés.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Préserver et valoriser le potentiel naturel (ruisseau, haies bocagères, zones humides...) ;
- Prendre en compte la zone humide.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 43 900 m<sup>2</sup>










Zone à vocation d'équipement

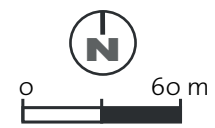
Programme gendarmerie :

Surface : 6 000 à 10 000 m<sup>2</sup>

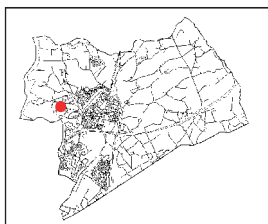
- environ 2 000 m<sup>2</sup> pour la zone de locaux de services et locaux techniques
- environ 4 000 à 8 000 m<sup>2</sup> pour la zone « logement »
- Nombre indicatif de logements : 20 logements



-  Périmètre de l'OAP
  -  Ruisseaux, cours d'eau
  -  Boisement à protéger hors OAP
  -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur avec mixité des programmes (équipements et logements associés)
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  -  Boisement à protéger
  -  Zones Humides



## Caractéristiques du site



Le secteur du rond point de Belle étoile, situé croisement des entrées de villes Nord de Thouaré-sur-Loire et Sud de Carquefou, se développe autour du giratoire de part et d'autre de la route de Paris (VM723), axe d'intérêt métropolitain qui relie les communes du quadrant nord-est de de la Métropole nantaise à sa centralité. Ce carrefour articule les déplacements entre les deux rives de l'axe, il relie l'allée des Sapins qui dessert les zones d'activités Carquefoliennes de Belle étoile, à la rue des étangs vers les zones

d'activités Thouaréennes.

Vieillissant, désorganisé et pour partie en cours de mutation, ce secteur peu perméable aux modes actifs est occupé par des activités diverses, dont des activités de services et de restauration à destination des usagers et des riverains des zones d'activités environnantes.

## Objectifs d'aménagement

- Organiser la mutation future du secteur en renforçant sa vocation de pôle de service dédié aux secteurs d'activités environnants ;
- Favoriser les déplacements actifs dans le secteur, notamment la traversée du carrefour permettant de relier les deux rives de l'axe ;
- Favoriser la requalification urbaine qualitative le long de l'axe, en renforçant l'effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants
- Favoriser la mutation en densification, dans un souci d'économie d'espace

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Permettre le maintien des activités de restauration, de services aux entreprises, hôtellerie, présents sur ce secteur;
- Conforter l'offre de mixité des zones d'activités du secteur

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

- Permettre l'implantation d'un bâtiment signal en émergence, au sud-ouest du giratoire ;
- Créer une liaison douce sécurisée afin de relier les deux rives de l'axe ;
- Requalifier le carrefour afin de permettre la circulation sécurisée de tous les modes de déplacements
- Implanter les constructions en front urbain le long de l'axe et implanter les éléments les moins qualitatifs à l'arrière des constructions (stockage, stationnement,...)

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Conforter les espaces naturels existants ;
- Conforter la continuité paysagère qui relie Antarès à Belle étoile, au nord est du carrefour;
- Favoriser le développement de coeurs d'îlots végétalisés fonctionnels, participant à la qualité d'usage du site, à la lutte contre le réchauffement climatique.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 16 ha

Programme dédié à l'activité économique





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