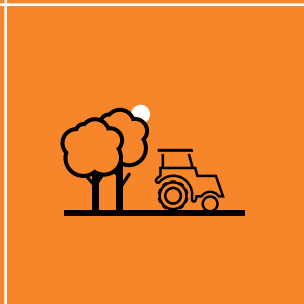


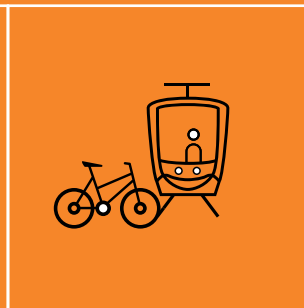
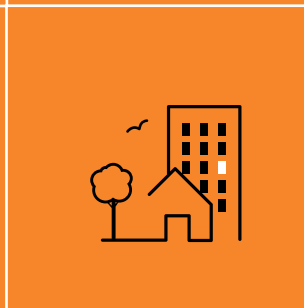
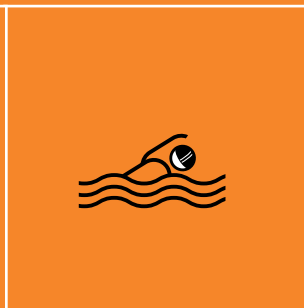
3.2.2

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



> INDRE  
Loire-Chézine

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.

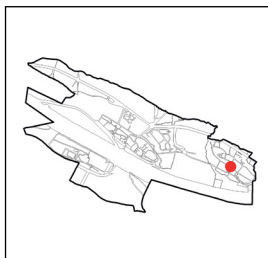


## >>>> Sommaire

<b>OAP sectorielles d'Indre</b>	
Haute-Indre <sup>1</sup> _____	8
Les Forges <sup>1</sup> _____	12

<sup>1</sup> OAP modifiée / créée par la procédure de modification n°2 approuvée en conseil métropolitain du 7 février 2025

### Caractéristiques du site



Le site, desservi par les rues F. Poisson, E. Mocquard et JB Rabillard, est composé d'un tissu urbain lâche, construit depuis les années 60, laissant place en cœurs d'îlots à d'importants arrières de jardin, en partie délaissés et enclavés. Ces cœurs d'îlots sont potentiellement mutables.

Le secteur est desservi par une ligne de bus et se trouve à 4 km de la gare de Basse-Indre St-Herblain.

La proximité des équipements scolaires, sportifs et des liaisons douces rejoignant les espaces naturels de bords de Loire, constitue un atout indéniable pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le site se caractérise par une topographie marquée : Haute-Indre est construite sur une butte dominant la Loire et ses prairies. À partir du point haut, situé au nord ouest du périmètre, le site présente une pente descendante vers l'est et le sud avec un dénivelé de plus de 15m. La prise en compte de cette topographie constitue un enjeu fort en terme de paysage. La rue J. Tahet, située au sud du périmètre, dessert le cœur historique de Haute-Indre. Elle est bordée de maisons anciennes (fin 19<sup>ème</sup> siècle) en parties repérées dans le PLUm au titre du patrimoine, elles forment un tissu continu à l'alignement le long de la rue.

### Objectifs d'aménagement

Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans un secteur de renouvellement urbain, donc bâti et habité. La «mutation» du quartier se réalisera au fur et à mesure de la libération des emprises foncières.

Il s'agit d'accompagner la mutation progressive du tissu urbain afin de garantir son insertion dans le quartier et optimiser l'usage des emprises foncières. Ce site permettra à terme d'accueillir de nouveaux habitants en offrant de nouveaux logements aux typologies diverses dans le respect des formes urbaines présentes sur Haute-Indre.

La réalisation de projets de constructions d'habitat s'inscrit dans un quartier desservi par des espaces publics dédiés à la circulation et au stationnement relativement exigües. Aussi, l'insertion de nouvelles constructions devra être étudiée en tenant compte des impacts en termes de circulation et de gestion du stationnement à l'échelle du quartier et au sein de chaque opération.

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer la diversité de typologie de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale :
  - › garantir une offre de logements locatifs sociaux ;
  - › diversifier la forme des logements : individuels, intermédiaires, maisons groupées et/ou lots à bâtir sur des parcelles réduites, petits logements collectifs ;
  - › diversifier la taille des logements.
- Conforter le pôle d'équipements publics existant.

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

##### Desserte des cœurs d'îlots

- Desservir les deux secteurs (nord et sud) de l'OAP par des accès à créer à partir de la rue E. Mocquard et de la rue F. Poisson. Ces accès devront permettre d'irriguer les futures constructions jusqu'au cœur d'îlot. La desserte interne devra être étudiée de manière globale et cohérente au regard de la programmation et du type de constructions. En cas de phasage des opérations sur le périmètre de l'OAP, il conviendra de présenter le plan de desserte de l'ensemble du secteur à urbaniser (secteur nord ou secteur sud) ;
- Créer un maillage dans la continuité et dans l'esprit des ruelles et venelles existantes et offrir un accès au cœur d'îlot vert ;
- Favoriser une grande perméabilité des îlots par des itinéraires doux, convergeant en particulier vers le pôle des équipements publics (liaison structurante est ouest) et vers la Loire (liaisons nord sud entre la Loire et l'étier) ;
- Privilégier le regroupement des stationnements en poche afin de limiter la place de la voiture et de favoriser les circulations piétonnes.

##### Composition et Forme urbaine

- Rechercher une innovation architecturale ainsi qu'une diversification des formes urbaines permettant de densifier ce quartier tout en s'inscrivant dans la volumétrie du tissu existant. Privilégier des formes urbaines préservatrices d'intimité : habitat intermédiaire ; maisons mitoyennes, maisons patios, habitat intermédiaire ;
- Les constructions de type collectif seront implantées de préférence le long des rues existantes, notamment sur les secteurs en promontoire face aux espaces naturels. En cas d'implantation en cœur d'îlot, l'orientation du bâti sera particulièrement étudiée au



regard du contexte urbain pour garantir une bonne intégration (vis à vis, ensoleillement, respect des intimités, ....);

- Rechercher, pour les cœurs d'îlots notamment, une composition urbaine permettant de retrouver l'esprit village propre à Haute-Indre, grâce notamment au principe d'implantation des constructions le long des ruelles et venelles, soit à l'alignement, soit en léger recul. A ce titre, il pourra être fait application de la règle alternative concernant les principes d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies (art B.1.1.1). Les implantations de constructions, devront ménager des espaces de respiration ;
- Prendre en compte la topographie du site dans la conception des projets en soignant particulièrement les vues et vis à vis au sein des îlots et dans l'interface entre le projet et le tissu urbain existant et être notamment attentif à l'épannelage des constructions compte tenu du relief naturel du site ;
- Valoriser les façades urbaines en créant des séquençements, à la recherche d'une volumétrie traditionnelle et de l'esprit « village » de Haute-Indre.

#### *C - Garantir la qualité environnementale*

- Affirmer, conforter et développer la trame paysagère et végétale des cœurs d'îlots du secteur Rivière-Tahet ;
- Favoriser l'éco-développement : ensoleillement, gestion des eaux pluviales... ;
- Créer des espaces verts de respiration au sein des opérations permettant d'affirmer l'ambiance végétale du quartier ;
- Accompagner l'aménagement des liaisons douces structurantes est/ouest d'une végétalisation ;
- Privilégier la végétalisation des aires de stationnement ;
- Encourager les toitures végétalisées participant à la gestion des eaux pluviales.

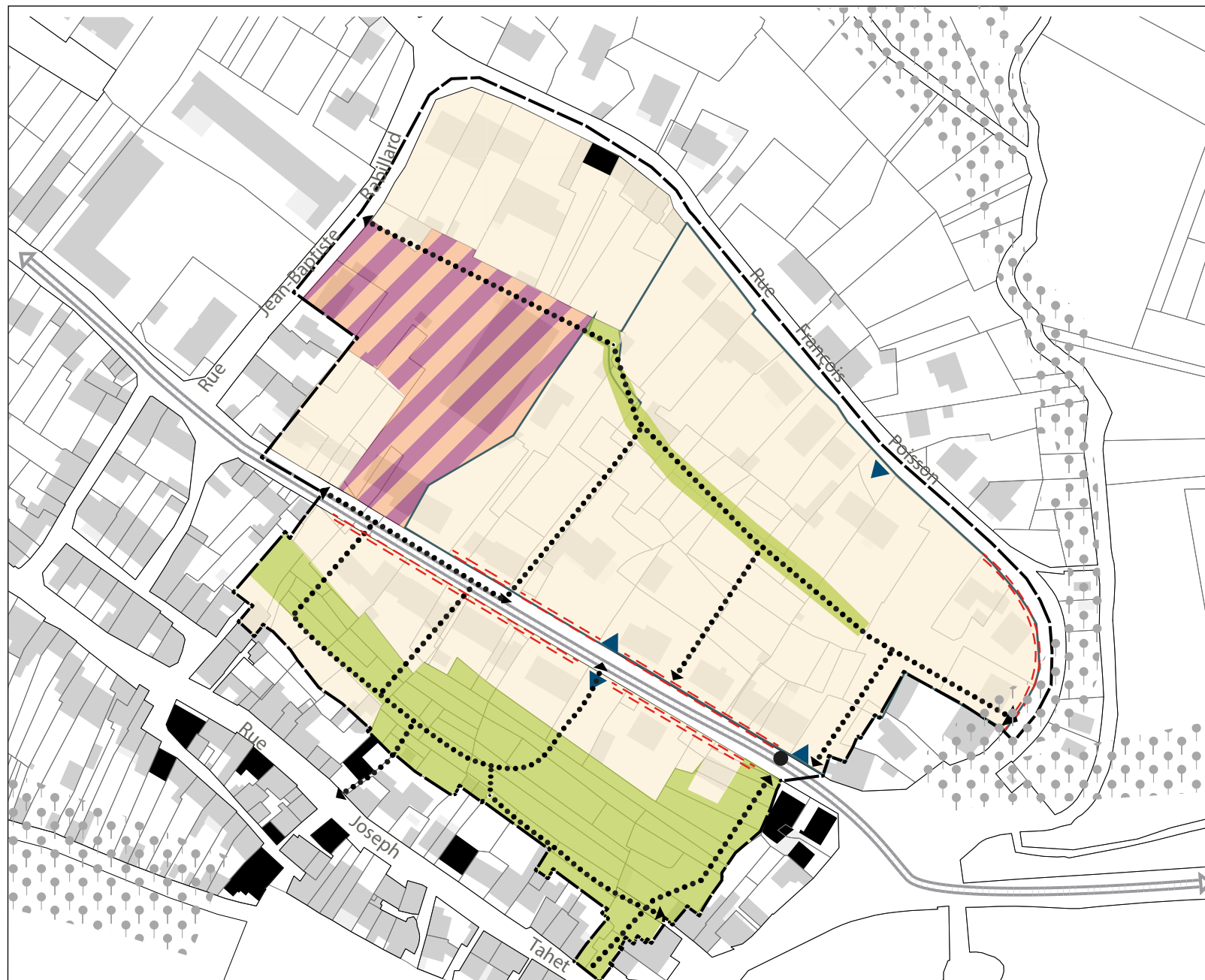
#### *D - Mutualisation du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm*

L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme du CBS définie par le règlement.

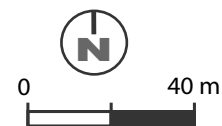
### **Éléments de programmation et de phasage**

- Surface totale du site : 3,9 hectares
- Surface de plancher minimum habitat : 4 800 m<sup>2</sup>
- Nombre indicatif de logements : 80

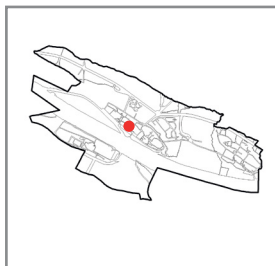
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logement locatifs sociaux ou de logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Axe 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 d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
  -  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
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Séquencement des façades
  -  Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer







### Caractéristiques du site

La zone des Forges est située à l'entrée ouest du centre de Basse-Indre. Elle est bordée par un tissu vernaculaire au sud, un lotissement de la fin des années 70 à l'est et le site industriel d'Arcelor Mittal à l'ouest, et ceinturée par les rues Jaurès et Dayat.

Au nord, la VM107, dite route des Sables, supporte un trafic routier important et des lignes de transport en commun.

Cette réserve foncière est un site fortement remanié au fil du temps. Entre 1945 et 1980, il a fait l'objet de différents types d'occupation : hangars, puis logements ouvriers en partie ouest, zone de manœuvre et de stockage en partie est, qui marquent l'identité industrielle du site, et plus largement celui de la commune d'Indre. L'histoire de la ville est attachée à ces activités industrielles, et les logements ouvriers existants sur le site de l'après-guerre aux années 1980 ont été les témoins de cette vocation particulière, références dont pourrait s'inspirer un nouveau programme. La fin des années 80 et les années 90 voient la démolition des différentes constructions, dont les débris (blocs de bétons et ferrailles notamment) restent sur place. Le terrain est ensuite laissé en l'état. A l'issue de ces travaux, la partie centrale de la zone présente un remblai émergent non soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les études réalisées sur place excluent, a priori, les risques de pollution industrielle, mais engagent à une remise en état des sols et l'évacuation des déchets de démolition.

Le terrain présente, sur son ensemble, des caractéristiques de zones humides de faible qualité, à l'exception d'un secteur d'habitat naturel caractéristique qu'il convient de préserver.

### Objectifs d'aménagement

Dans le contexte Indrais spécifique, cette emprise foncière présente une réelle opportunité de production de logements permettant à la commune de respecter ses objectifs PLH sur un territoire fortement contraint (PPRI..). Il s'agit ainsi de finaliser l'urbanisation de cette enclave existante en bordure du centre ville de Basse-Indre. Ce site permettra à terme d'accueillir de nouveaux habitants en offrant des logements aux typologies diverses, respectueuses des formes urbaines existantes et en tenant compte du contexte particulier de ce foncier et de ses qualités environnementales.

### Principes d'aménagement

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir un habitat diversifié, mêlant petits collectifs, habitat intermédiaire et individuel groupé au sein d'espaces verts avec un objectif minimum de 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements abordables ;
- Offrir du logement accessible à tous en prévoyant une part de logements destinée aux personnes en situation de handicap.

#### B – Assurer une insertion urbaine, architecturale et paysagère qualitative

- Offrir un aménagement harmonieux du site dans un esprit écoquartier qui présente des qualités paysagères et environnementales fortes ;
- Créer à l'ouest du secteur une voirie nouvelle de qualité permettant de relier la rue Jean Jaurès à la D107, ayant vocation à supporter circulation automobile (véhicules légers et lourds), transports en commun, modes actifs et itinéraire Loire à Vélo ;
- Organiser prioritairement les accès automobiles à l'opération depuis la voie nouvelle et envisager un ou plusieurs accès secondaires au nord depuis la rue Jean Dayat ;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants ;
- Offrir une couture urbaine fine avec l'habitat existant au sud et à l'est ;
- Privilégier les liaisons douces au sein du site, les connecter aux liaisons existantes et limiter les circulations automobiles ;
- S'appuyer sur la trame paysagère existante pour proposer des constructions et aménagements paysagers respectueux du site ;
- Ménager les cônes de vues vers le grand paysage depuis le secteur Marcel Sembat et la VM107 ;
- Réaliser un parking collectif en bordure de l'opération, accessible depuis la rue Jean Jaurès.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Assurer une protection phonique pour les habitations notamment vis-à-vis des nuisances générées par la VM 107 au nord, et par l'activité industrielle à l'ouest ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels caractéristiques (boisements, milieux humides, mare...) au centre et au sud du site ;
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de préserver les qualités paysagères du site et favoriser la biodiversité.

Le projet sera soumis à une démarche ERC.

*D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS*

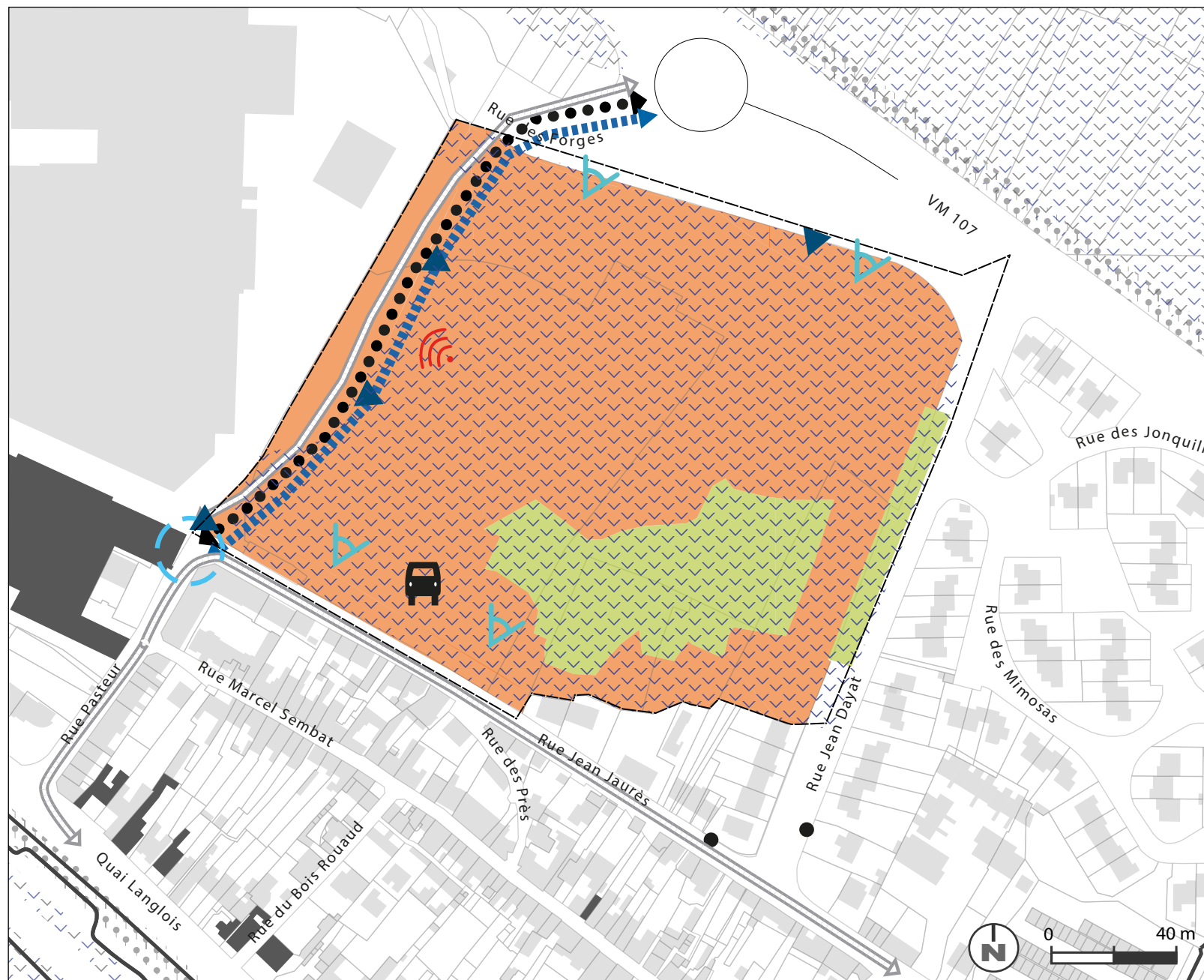
- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme du CBS/ stationnement définie par le règlement ;
- Favoriser la mutualisation des stationnements pour réduire au maximum les circulations automobiles au sein du site et privilégier les aménagements enherbés afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et le maintien des fonctionnalités liées à la zone humide.
















**Éléments de programmation**

Surface totale de l'OAP : 6,3 ha

Nombre indicatif minimum de logements : 100 à 110 logements  
avec minimum 40 % de logements sociaux dont 30 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables

L'urbanisation de ce site est envisagée à court ou moyen terme.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Axe de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
  -  Zone humide périphérique à l'OAP mais importante
  -  Patrimoine à préserver
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)
- 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
  -  Carrefour à requalifier/créer
  -  Stationnement
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Zones humides à préserver, à conforter ou à créer
  -  Cônes de vue à préserver
  -  Système de protection contre les nuisances sonores





Siège de Nantes Métropole :

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