

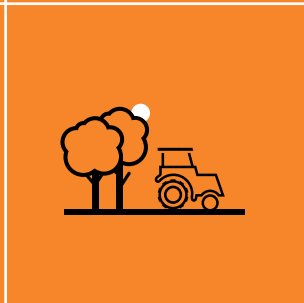
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

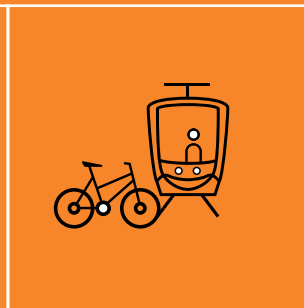
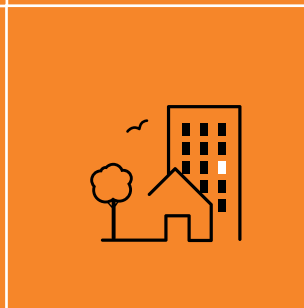
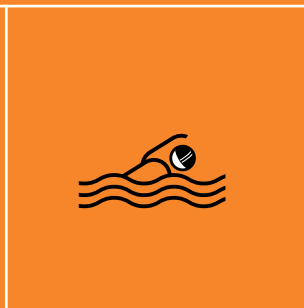
SECTORIELLES

> LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

Erdre et Cens



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 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, 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 La Chapelle-sur-Erdre

Babinière Nord ¹	8	Ilot Clouet Jaurès	34
Babinière Sud ¹	10	Martin Luther King ²	36
Bauche - Bois Fleuri ²	12	Métairie Rouge ³	38
La Blanchetière	14	Moulin des Crétinières ³	40
La Côte	16	Mouline - Planche Nord	42
La Coutancière	18	Place de la République	44
Charles de Gaulle	20	Roche Blanche ³	46
Chemin du domaine	22	Rue de l'Erdre	48
Chêne Vert	24	Rue des Iris ³	50
France Boissons ²	26	Rue de Sucé	52
Guyader-Château d'Eau ³	28	Rue des réfractaires au STO	54
Hautière	32		

¹ Mis en compatibilité le 18 juillet 2022

² OAP modifiée par la procédure de modification approuvée en conseil métropolitain le 16 décembre 2022

³ OAP modifiée / créée par la procédure de modification n°2 approuvée en conseil métropolitain du 7 février 2025

Caractéristiques du site



Situé à environ 4 km au sud du centre-ville de la Chapelle-sur-Erdre, le site de la Babinière est positionné au nord du boulevard Flemming (N844/périphérique de l'agglomération nantaise), à l'est du boulevard Henri Becquerel et de la zone d'activités Erdre Active, et à l'ouest de la voie ferrée, au-delà de laquelle se trouve le complexe sportif de la Jonelière. Une voie, l'avenue de la Babinière, prend naissance sur le boulevard Becquerel pour desservir le pôle multimodal de la Babinière en articulation avec la station tram train Nantes-Châteaubriant, mise en service début 2014.

Objectifs d'aménagement

- Permettre la réalisation d'un équipement public de formation dans le domaine sportif ;
- Assurer les déplacements doux ;
- Assurer la pérennité de la zone humide centrale dans son fonctionnement hydraulique et biologique (zone de transition, habitat de reproduction et d'alimentation). Des aménagements légers dans la mesure où ils garantissent son fonctionnement peuvent être réalisés au sein de cette zone humide.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Installation d'équipements à vocation sportive, de formation et d'enseignement, ainsi que des activités liées : hébergement, restauration, services administratifs, logements de fonction.

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

- Conforter la continuité paysagère le long de l'emprise ferroviaire et à l'angle du boulevard Becquerel et de l'avenue de la Babinière ;
- Développer une façade urbaine et/ou paysagère de qualité le long du boulevard H. Becquerel et de l'avenue de la Babinière ;
- La desserte automobile des installations est organisée à partir de l'avenue de la Babinière. Les accès directs depuis le boulevard H. Becquerel ne sont pas souhaités pour des raisons de sécurité ;
- Assurer par un maillage en dehors de l'emprise de l'îlot dédié au projet, des continuités modes doux à l'est du site, le long de l'emprise ferroviaire et au nord du site entre la voie ferrée et le boulevard H. Becquerel.

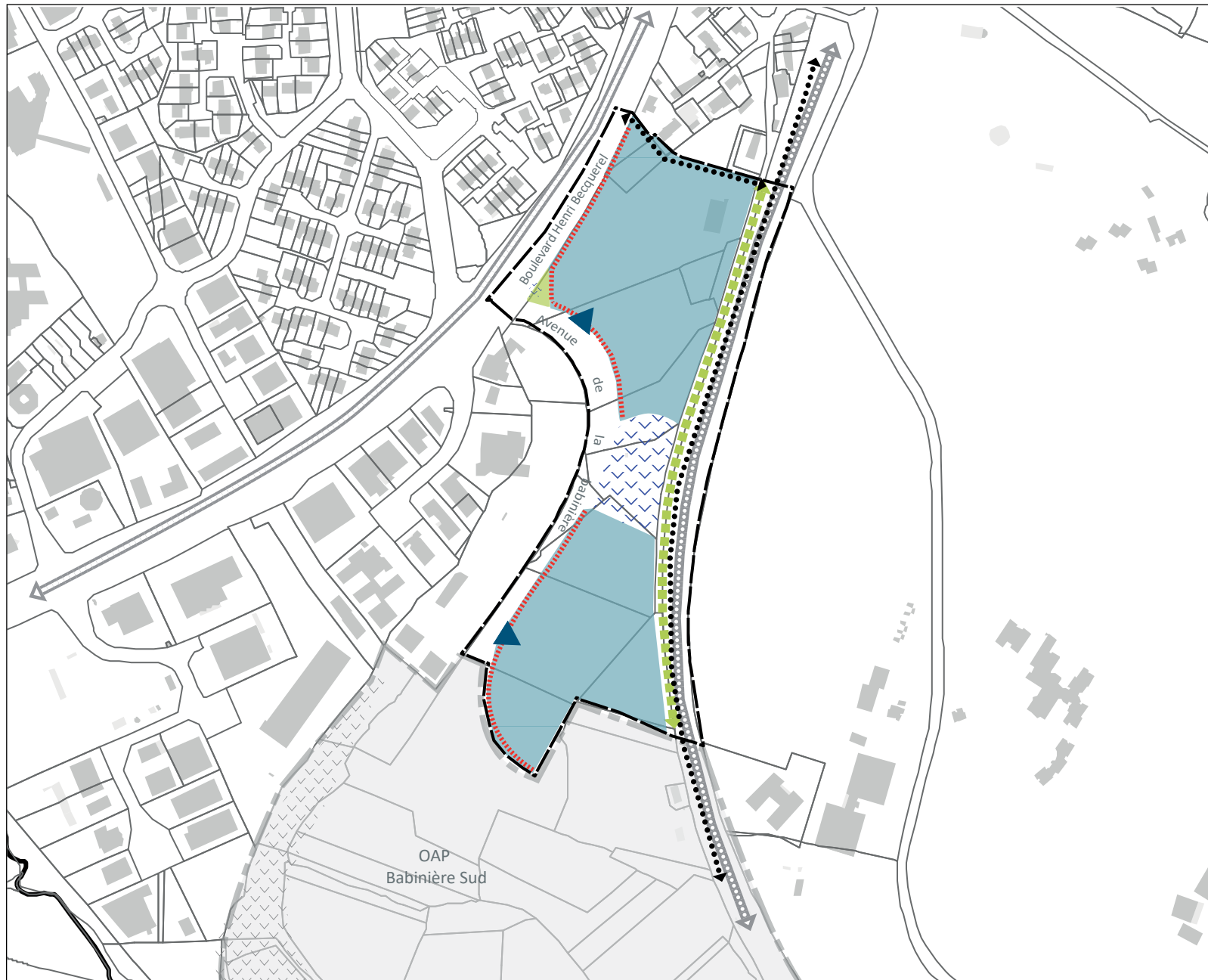
C - Garantir la qualité environnementale

- Zone humide existante d'environ 4 300 m² à maintenir en position centrale du secteur ;
- Présence de lignes électriques haute tension inscrites en servitudes d'utilité publique et accès pylônes à maintenir ;
- Prise en considération des rayonnements électromagnétiques pour rechercher une exposimétrie la plus faible possible.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 6,8 hectares ;

Surface de plancher minimum : 10 000 m².



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun structurant
 -  Axes de transport en commun
 -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
 -  Zones humides
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à vocation d'équipements
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à créer
 -  Principe de liaison douce à créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Zones humides à préserver
 -  Principe de continuité paysagère

Caractéristiques du site



Situé à environ 4 km au sud du centre-ville, le site de Babinière est situé au nord du périphérique, à l'est du boulevard Henri Becquerel et de la zone d'activité Erdre Active, et à l'ouest de la voie ferrée, au-delà de laquelle se trouve le complexe sportif de la Jonelière.

Le site est bordé par une voie, l'avenue de la Babinière, qui prend naissance sur le boulevard Becquerel pour desservir le pôle multimodal de la Babinière en articulation avec la station tram-train Nantes-Châteaubriant.

Objectifs d'aménagement

- Réaliser la deuxième phase de la connexion Ligne 1/Ligne 2 du tramway, par le prolongement de la ligne 1 de Ranzay à Babinière ;
- Reconfigurer le pôle d'échange multimodal entre voiture, tram-train, tramway, vélo, marche pour les habitants et actifs du nord de l'agglomération ;
- Étendre le parc relais existant ;
- Permettre la réalisation d'un équipement, centre technique d'exploitation (CETEX) afin de stationner les nouvelles rames de tramway et d'assurer la maintenance associée.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser la mobilité des habitants et actifs du nord de l'agglomération par la réalisation du prolongement de la ligne 1 de tramway et la reconfiguration du pôle d'échanges multimodal avec extension du parking relais ;
- Favoriser la mobilité de tous les habitants de la métropole via la construction d'un CETEX accueillant les nouvelles rames de tramway en cours d'acquisition, qui seront d'une capacité supérieure aux rames actuelles et donc participeront au développement des transports collectifs de la métropole.

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

- Veiller à l'insertion des bâtis et structures, notamment depuis le périphérique
- Créer une façade urbaine valorisée sur l'avenue de la Babinière ;
- Garantir les accès au centre technique d'exploitation par l'avenue de la Babinière.

C - Garantir la qualité environnementale

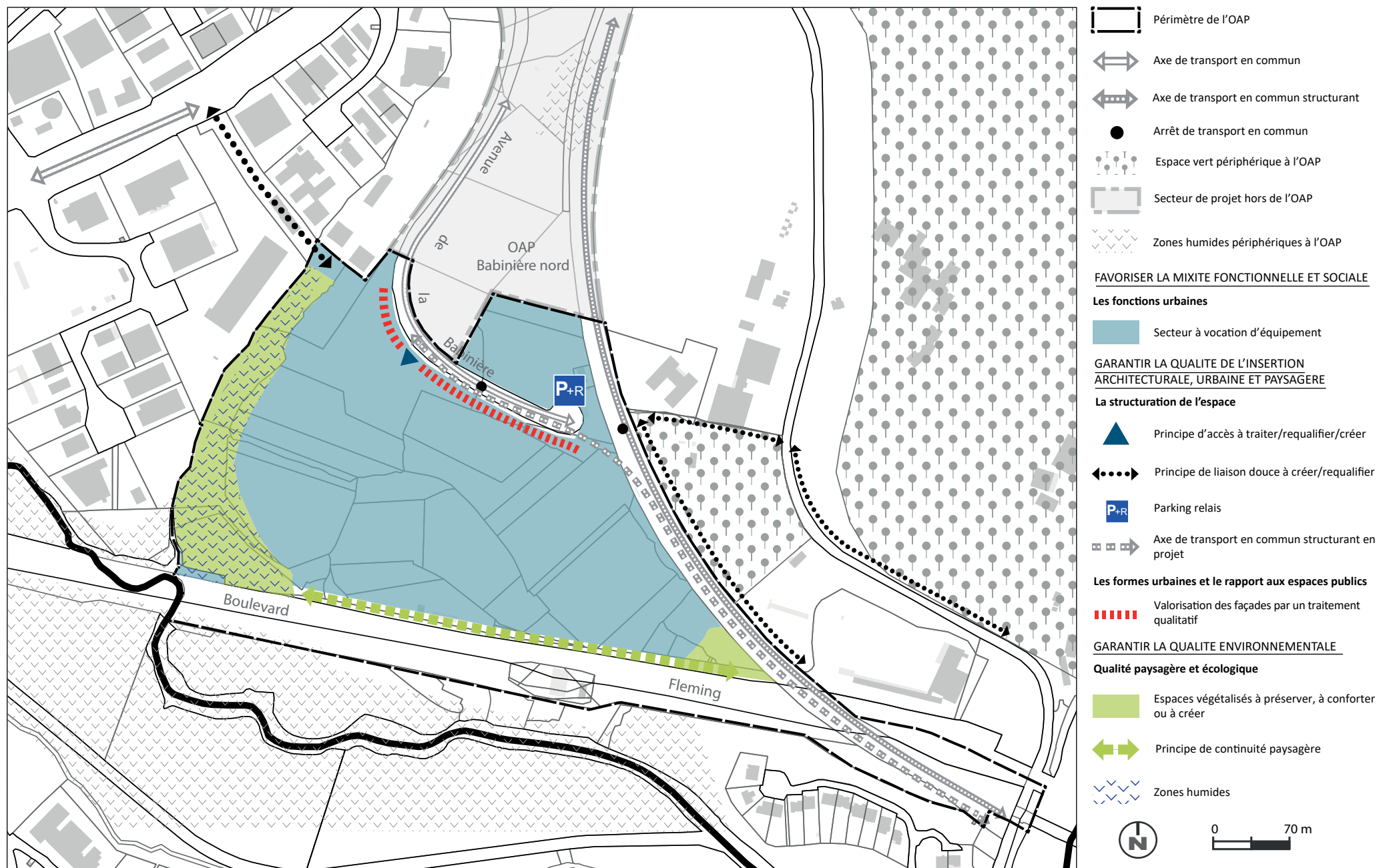
- Reconstituer une façade végétale le long du périphérique ;
- Garantir la préservation et la valorisation des espaces boisés et de la zone humide à l'ouest du site.

D - Mutualisation du CBS entre les projets

- Créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat en atteignant un objectif de CBS de 0.3 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 18,6 hectares ;
Surface de plancher minimum : 9 000 m².



Caractéristiques du site



Ce secteur est bordé par la rue du Bois Fleuri à l'ouest, à 500 m de la station centrale du tram-train et à moins de 700 m de l'Erdre par le chemin Port de la Grimaudière. L'orientation d'aménagement est étendue en partie sud sur des terrains comportant un tissu pavillonnaire lâche dont il convient d'organiser l'évolution future.

Objectifs d'aménagement

- Développer une opération d'habitat diversifié proche de la station du tram-train du centre-ville et intégrant une mixité sociale ;
- Accompagner le développement et le renouvellement urbain du quartier en travaillant sur des formes urbaines et des densités assurant une transition avec l'environnement pavillonnaire ;
- Créer des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées permettant de relier quartiers pavillonnaires, équipements publics, station tram-train et bords de l'Erdre ;
- Tenir compte des limites visuelles que constituent la RD39 et la voie ferrée.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.

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

- Proposer une opération protégeant et valorisant le chemin creux des Bois Verts et sa haie bocagère menant vers l'Erdre ;
- Les accès à partir de la rue de la Bauche sont limités à deux pour des raisons de sécurité ;
- L'îlot A est desservi par une voirie structurante Est-Ouest reliant la rue de la Bauche à la rue du Bois Joli. Ce principe de voie s'écarte du chemin creux des Bois Verts et de la haie bocagère afin de préserver ceux-ci.

C - Garantir la qualité environnementale

- Organiser un parcellaire préservant les espaces verts de bonne qualité sur le site ;
- Un espace paysager à créer est organisé en partie ouest le long de la rue du Bois Fleuri jusqu'au sud de l'îlot et au nord-est.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 24 680 m²

Programme :

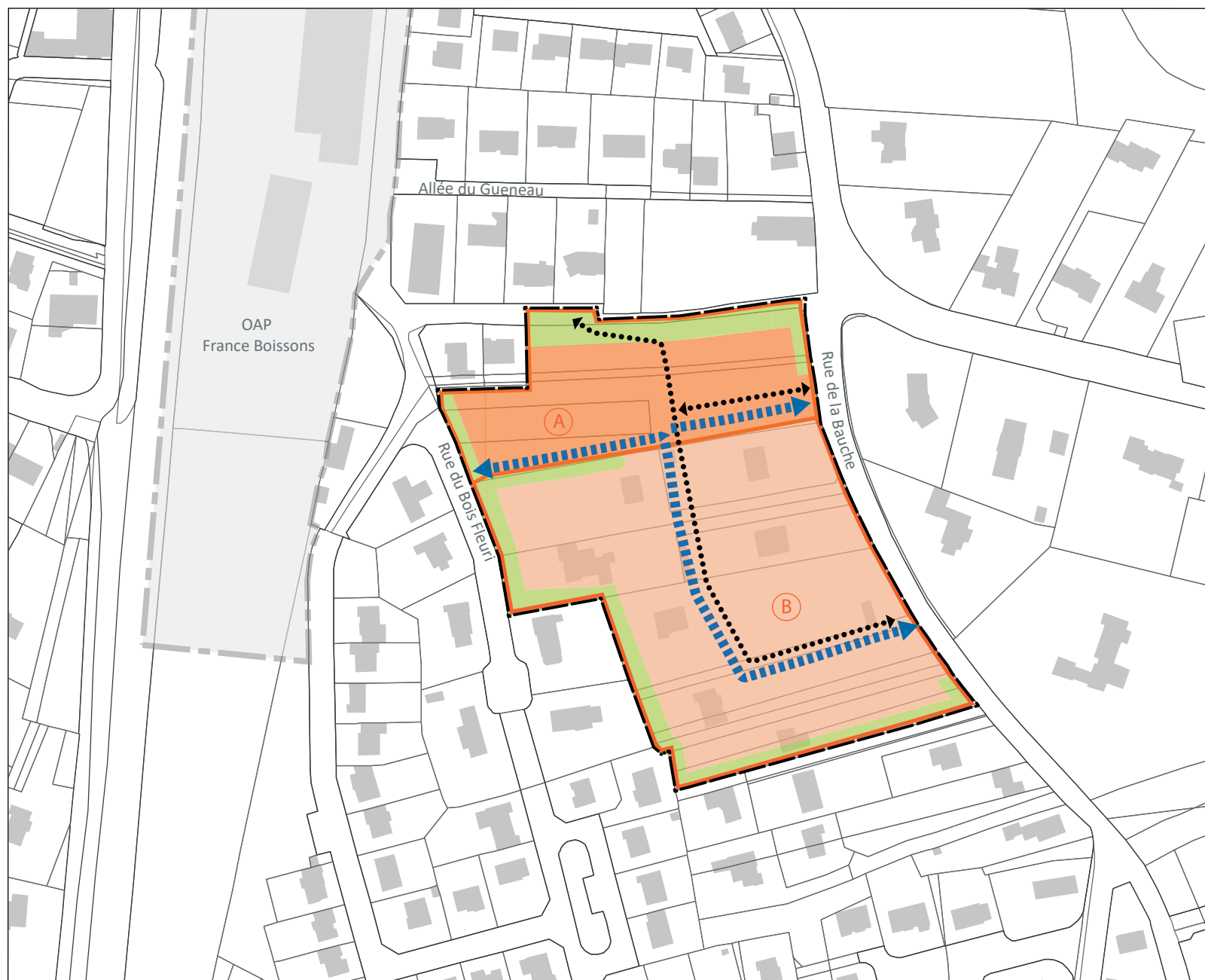
Surface plancher minimum : 7 200 m²










Îlot A : 3 500 m² de surface plancher soit environ 60 logements

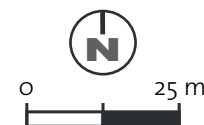
Îlot B : 3 700 m² de surface plancher soit environ 56 logements

Nombre indicatif de logements : 116

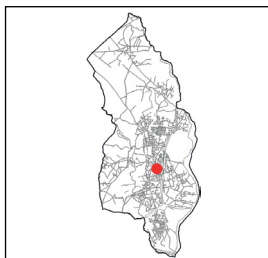
Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;
30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de projet à proximité 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 et intermédiaires
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



Le secteur de la Blanchetière d'une surface de 2,9 hectares est localisé entre la rue H. Le Guyader à l'ouest et la RD 39 à l'est. C'est un secteur desservi par la rue de la Blanchetière qui fonctionne aujourd'hui en impasse. Ce site est à proximité d'un groupe scolaire. C'est un cœur d'îlot avec une forte identité paysagère. Il est actuellement enclavé entre un habitat pavillonnaire en bande au sud et un habitat individuel diffus au nord.

Objectifs d'aménagement

- Offrir des logements diversifiés dans leur forme et dans leur taille répondant à l'enjeu de mixité sociale ;
- Prendre en compte le caractère paysager du site (alignement d'arbres de verger, vallon à l'est venant fermer visuellement le site, pinède à l'ouest...) ;
- Créer des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées en lien avec les équipements publics (groupe scolaire au sud), les quartiers pavillonnaires proches (Le Bourbon, Les Azalées...) et le bourg.

Principes d'aménagement

Le secteur est découpé en 2 îlots devant organiser leurs accès, voirie et réseaux divers par îlot.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés comportant 45 % de logements locatifs sociaux minimum dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable ;
- L'îlot A est un secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs ;
- L'îlot B est un secteur d'habitat diversifié : logements individuels groupés, intermédiaires.

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

- Positionner de l'habitat collectif le long de la rue Hervé Le Guyader pour affirmer une densité le long de cet axe ;
- Créer l'axe de desserte est-ouest comme un large mail ouvert sur le vallon ;
- Réaliser des transitions paysagères avec les habitations voisines ;
- Un ouvrage hydraulique (poste de relevage) est positionné en partie sud de l'îlot ;
- Désenclaver ce site en créant des voies nord-sud se connectant entre la rue de la Blanchetière et l'allée du Père J. Clouet ;
- Favoriser des cheminements doux menant au groupe scolaire et développer des continuités piétonnes Nord/Sud et Est/Ouest ;
- Organiser l'accès des véhicules par la rue de la Blanchetière, la rue H. Le Guyader et le Chemin des Réages (à élargir à terme) afin de sécuriser la circulation routière ;
- Un principe d'accès piétons/cycles se fera via l'allée des Panetons.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les espaces naturels de qualité en bordure de site (vallon, alignement d'arbres) ;
- Préserver la zone humide située au Sud-Est du Site.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP : 2,9 hectares.

Programme

Surface plancher minimum : 5 250 m² ;

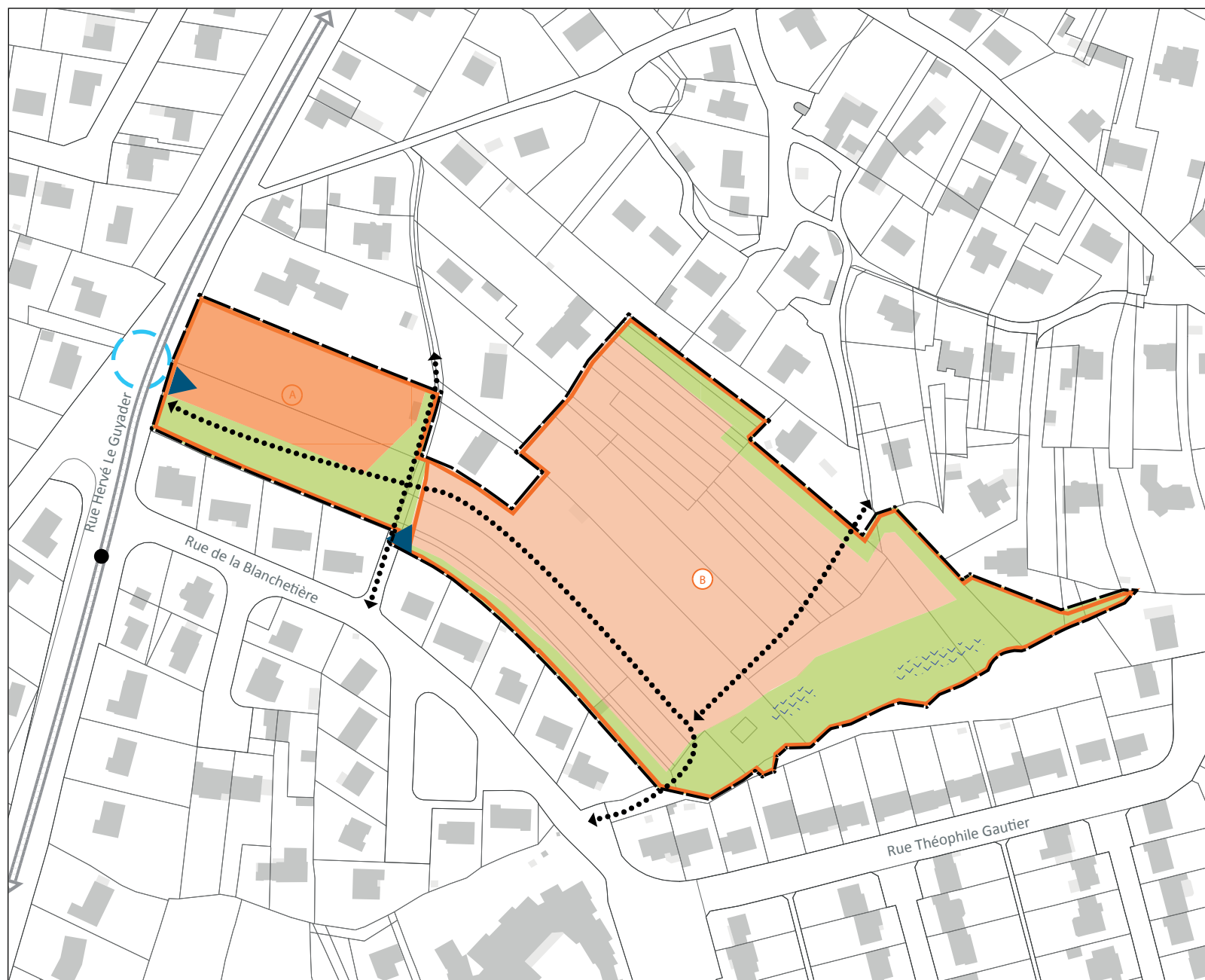
Ilot A : 1 450 m² de surface plancher minimum soit environ 22 logements ;












Ilot B : 3 800 m² de surface plancher minimum soit environ 48 logements.

Nombre indicatif de logements : 70 ;

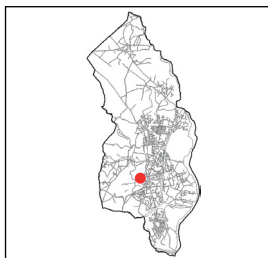
45 % de logements locatifs sociaux minimum dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable ;

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Carrefour à requalifier / créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Zones humides

Caractéristiques du site



Le secteur de La Côte s'étend sur 10,4 ha le long de la RD69 à l'est. La partie inventoriée en ZNIEFF de type 1 de la vallée du Gesvres est à moins de 200 m et constitue un cadre de vie de très grande qualité. Ce site environnant est particulièrement arboré au sud dans un fond de vallon alors qu'il devient plus urbain au nord en se rapprochant du bourg.

Objectifs d'aménagement

- Offrir des logements diversifiés dans leur forme et dans leur taille répondant à l'enjeu de mixité sociale ;
- Créer une desserte du nouveau quartier, en connexion avec la RD 69 ;
- Maîtriser l'impact sur les espaces naturels existants et plus particulièrement les vallons la côte sud ;
- Créer des continuités piétonnes et cyclables vers la vallée du Gesvres, le quartier de la Vrière, le bourg et les cheminements à l'échelle de la commune.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir des logements diversifiés dans leur forme et dans leur taille répondant à l'enjeu de mixité sociale comprenant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

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

- Structurer le maillage des rues et des chemins en lien avec le réseau viaire et les chemins existants ;
- Une valorisation de la façade est prévue au droit du boulevard de l'Europe ;
- Prendre en compte les besoins d'aménagement liés à la fréquentation de loisirs de la vallée du Gesvres ;
- Intégrer les façades urbaines, notamment celles donnant sur la RD 69 et sur les bords de la vallée du Gesvres.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le paysage au sud du site en créant un espace à dominante paysager et de rétention d'eau dans le vallon ;
- Un ouvrage hydraulique (poste de relevage) est positionné en partie sud de l'îlot ;
- Prendre compte la servitude liée à la ligne haute tension, de l'emprise du poste de relevage, et enfin de l'importance biologique et paysagère de la vallée du Gesvres pour l'aménagement du futur quartier ;
- Veiller aux continuités paysagères entre la route de Nantes et la vallée du Gesvres.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP : 10,4 hectares

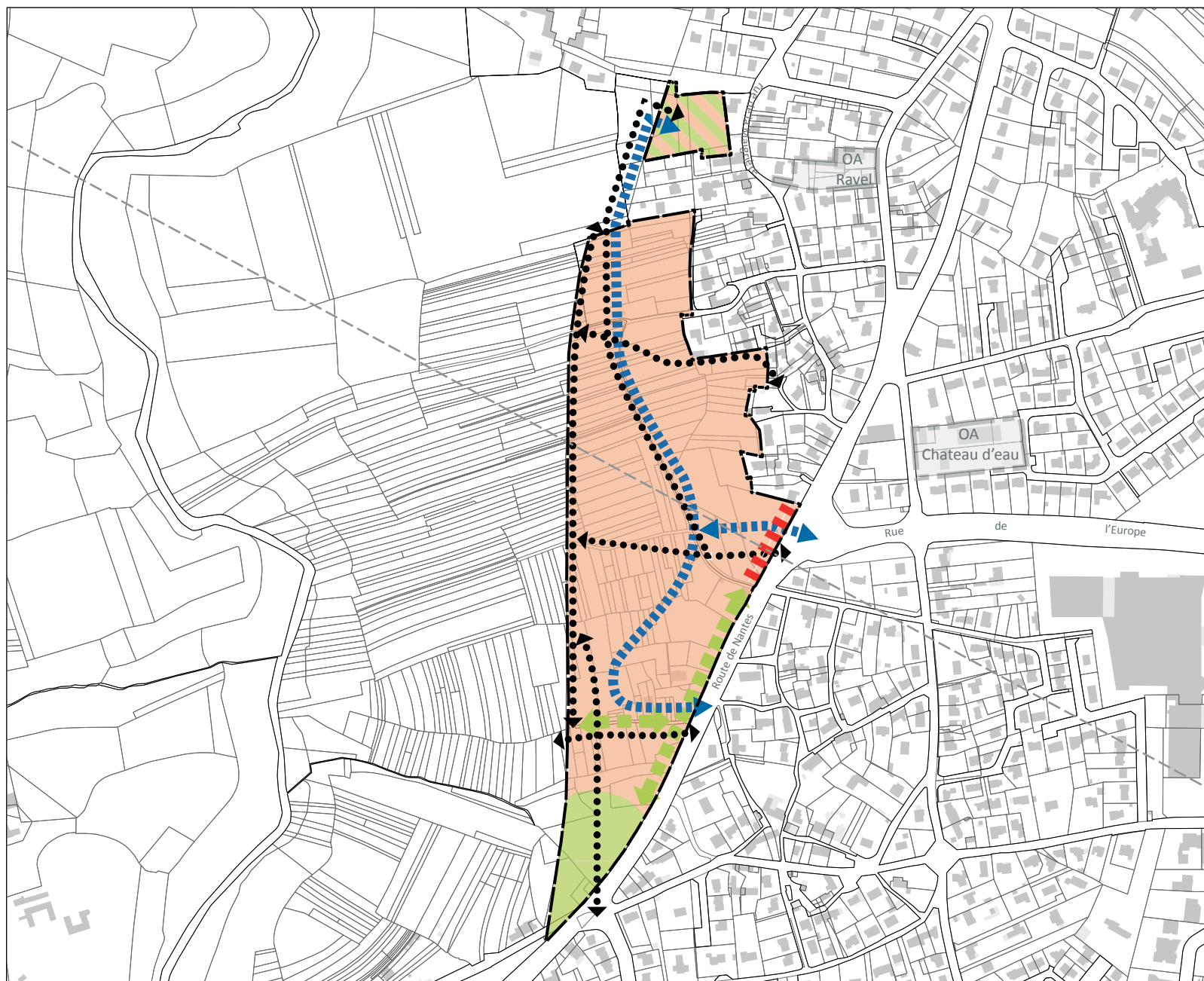
Programme :











Surface plancher minimum : 23 000 m²

Nombre indicatif de logements : 350

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
 -  Ligne électrique moyenne tension
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à d'habitat diversifié
 -  Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site



Le secteur de la Coutancière est situé à 1,9 kilomètre du centre-ville de La Chapelle-sur-Erdre et au nord du quartier de la Coutancière.

Il est desservi par le sud grâce à l'allée de la Coutancière. Il s'inscrit dans un environnement rural mais dans la continuité de deux équipements pour personnes handicapées, Le Chardon bleu et Le Charbon blanc, déjà existants.

Objectifs d'aménagement

Offrir un hébergement, des soins et des services d'accompagnement à des personnes dépendantes et désorientées dans un environnement de qualité.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Créer un équipement d'intérêt général pour l'accueil de personnes dépendante désorientées.

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

- Prolonger l'accès aux institutions existantes pour desservir ce futur équipement.

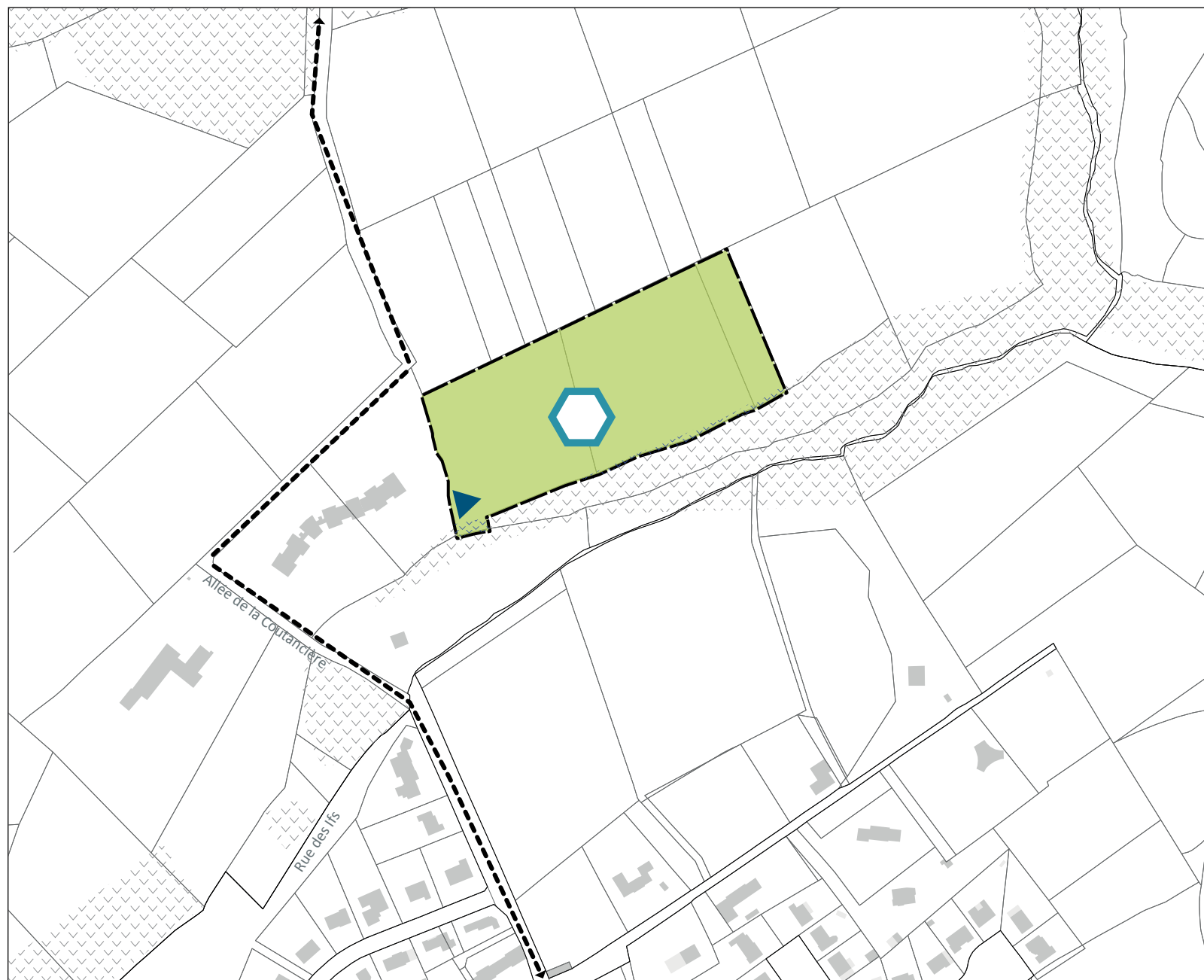
C - Garantir la qualité environnementale

- Intégrer la forme bâtie dans un paysage de type bocager ;
- Veiller à la préservation et à la valorisation des zones humides situées en bordure du site.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 2,03 hectares ;

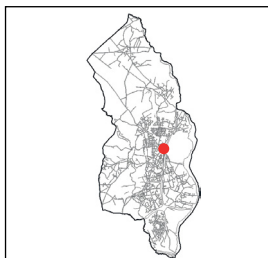
Surface de plancher équipement : 1 000 m².



-  Périmètre de l'OAP
 -  Liaisons douces existantes
 -  Zones humides
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Equipement à créer
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Zones humides



Caractéristiques du site



Ce secteur est situé aux portes du centre-ville. Il offre un potentiel intéressant pour développer de l'habitat, le long de l'axe structurant de la rue Charles de Gaulle, à proximité des équipements scolaires et sportifs de Beausoleil et de La Coutancière.

Objectifs d'aménagement

Développer un programme d'habitat préservant l'environnement paysager et garantissant la mixité sociale.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés sous forme d'habitat diversifié, comportant 50 % de logements locatifs sociaux.

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

- Privilégier des constructions d'habitat diversifié au sein d'un espace paysager ;
- Implanter les bâtiments en recul par rapport à la voie pour garantir une respiration le long de l'axe de la rue Charles de Gaulle ;
- Organiser la desserte automobile par un accès unique sur la rue Charles de Gaulle, conformément au document graphique de l'orientation d'aménagement. L'accès via le carrefour existant devra être étudié pour garantir le déplacement des différents modes de déplacements en toute sécurité.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les arbres remarquables et assurer le paysagement de l'espace situé dans le recul ;
- Un espace paysager à créer est organisé sur tous les pourtours de l'îlot ;
- Veiller à la sécurisation des personnes et des biens en tenant compte de l'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 6 900 m².

Programme :

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 2 300 m².

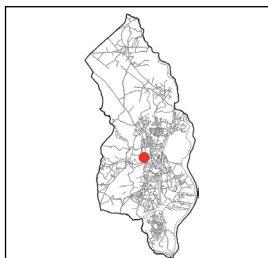
Nombre indicatif de logements : 30 ;

Avec minimum 50 % de logements locatifs sociaux.

L'aménagement du site sera réalisé en une opération d'aménagement d'ensemble afin d'en garantir la cohérence.



Caractéristiques du site



Ce secteur est situé au Nord-Ouest, à moins de 700 mètres du centre-ville. Il est bordé, à l'Est, par les équipements sportifs et éducatifs du secteur de Mazaire. Il est actuellement occupé pour partie par une entreprise.

Objectifs d'aménagement

- Organiser la mutation du site artisanal vers de l'habitat ;
- Développer un programme d'habitat mixte à proximité du centre-ville et des équipements dans un environnement paysager de qualité ;
- Proposer un aménagement respectueux du caractère boisé du site et de son environnement pavillonnaire.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Création de logements collectifs au nord et individuels groupés au sud, comportant au minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable.

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

- Structuration de l'aménagement en deux îlots :
 - Ilot A : Habitat collectif ;
 - Ilot B : Habitat individuel groupé en arrière du terrain ($H1 \leq 7$ m), respectueux du caractère boisé existant.
- Constitution d'une façade urbaine de qualité le long de la rue Maisonneuve ;
- Des cônes de vue à créer sont positionnés dans chaque îlot en prenant en compte la préservation des arbres existants ;
- Un accès unique, desservant l'ensemble de l'OAP, sera réalisé par la rue Maisonneuve ;
- Interdiction d'accès sur le chemin du Domaine pour la desserte automobile de l'îlot ;
- Privilégier un stationnement regroupé pour la partie habitat individuel ;
- Garantir un maillage piéton d'est en ouest et de la rue de Maisonneuve au chemin du Domaine.

C - Garantir la qualité environnementale

- Création d'espaces verts de transition avec les lotissements voisins ;
- Préserver les arbres d'intérêt, notamment le cèdre et la haie protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 13 900 m².

Surface plancher minimum : 3 325 m².

Ilot A : 1 300 m² de surface plancher minimum soit environ 20 logements ;

Ilot B : 2 025 m² de surface plancher minimum soit environ 27 logements.

Nombre indicatif de logements : 47 ;

Avec minimum 45 % logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable ;

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.




 Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

 Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé

 Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

La programmation

 Secteur de programmation

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

La structuration de l'espace

 Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

 Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

 Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

 Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

 Boisement à protéger

 Arbre isolé à préserver



Caractéristiques du site



Cet îlot situé à moins de 700 m du centre ville, est localisé dans un secteur de renouvellement urbain qui a vu se développer récemment des opérations d'habitat mixte sur la rue Mendès France et sur la rue Le Guyader.

C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer la protection du boisement repéré au sud de l'îlot B.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 10 600 m²

Surface plancher minimum : 2 800 m²

Ilot A : 1 800 m² de surface plancher minimum soit environ 27 logements

L'îlot A devra sortir en une seule opération d'aménagement.

Ilot B : 2 000 m² de surface plancher minimum soit environ 23 logements

Nombre indicatif de logements : 50

45 % de logements locatifs sociaux minimum dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable ;

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.

Objectifs d'aménagement

- Organiser et structurer une opération d'habitat mixte au cœur d'un quartier en renouvellement urbain ;
- Organiser le maillage du quartier par des liaisons douces cycles / piétons.

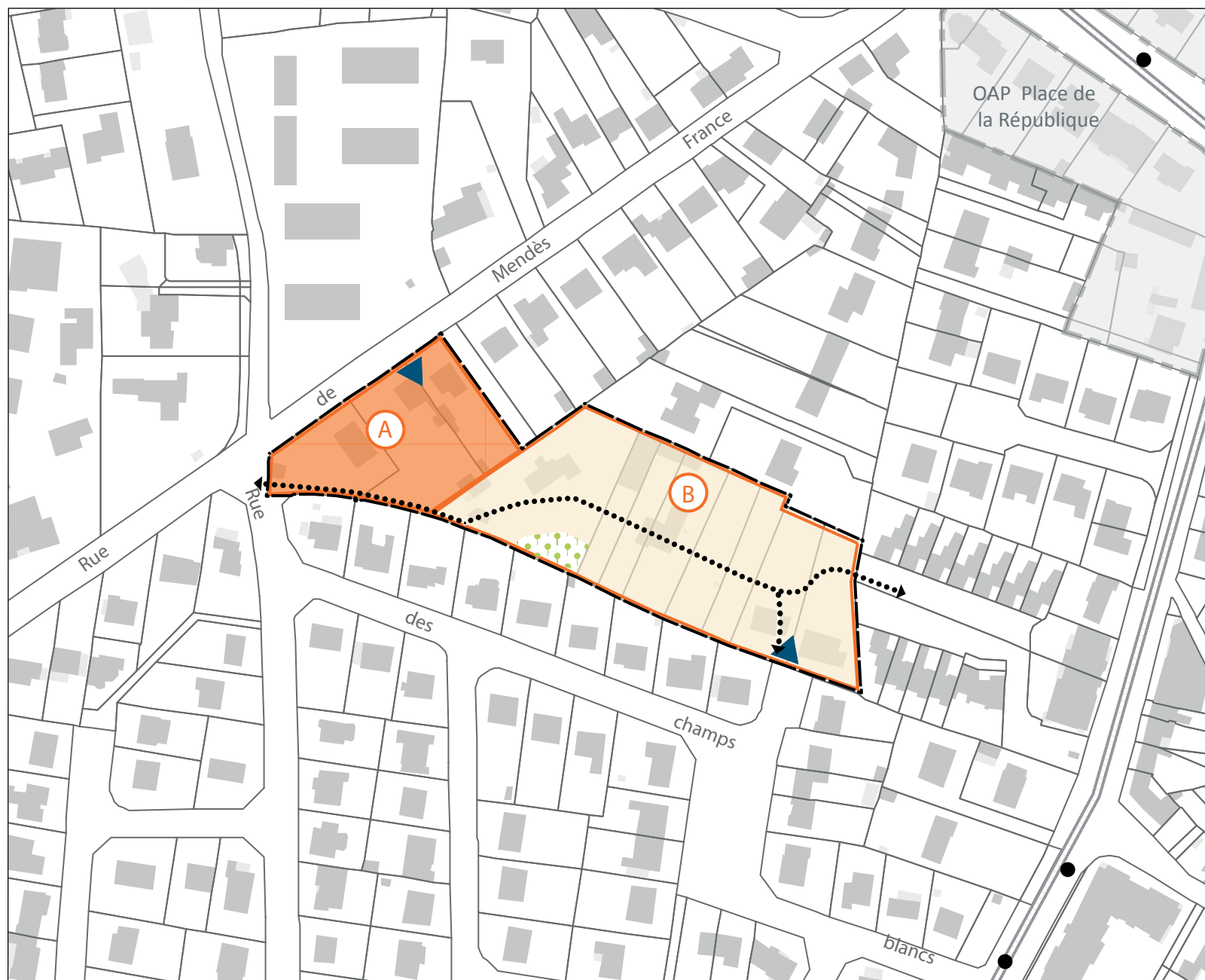
Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Création de logements diversifiés comportant 45 % de logements locatifs sociaux minimum dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable.

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

- Créer un front urbain de qualité le long de l'axe structurant Mendès France et rechercher une cohérence architecturale avec les constructions situées face à l'opération ;
- Implanter du logement collectif en façade dans l'îlot A, le long de la rue Mendès France ;
- Assurer la transition avec les quartiers environnants en développant de l'habitat individuel groupé dans l'îlot ;
- Une voie de desserte automobile traverse l'îlot afin de rationaliser les accès et déplacements et vient connecter la rue Mendès France à la rue des champs blancs ;
- Une liaison douce cycles/piétons traverse l'îlot et le connecte aux rues Mendès France, Champs Blancs et Fresnaie, maillant ainsi le quartier ;
- Le débouché de la liaison douce sur les rues Mendès France et Mozart est aménagé pour sécuriser les circulations.



- Périmètre de l'OAP
- Axe de transport en commun
- Arrêt de transport en commun
- Secteur de projet à proximité de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

La programmation

- Secteur de programmation

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

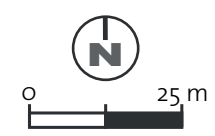
La structuration de l'espace

- Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Boisement à protéger



Caractéristiques du site



Très central, le site dit de France Boissons se situe dans le prolongement de la rue de l'Erdre à 500 mètres de l'Hôtel de Ville et à 800 m de la vallée de l'Erdre.

À proximité immédiate de la RD 39 et de l'arrêt du tram-train Nantes/Châteaubriant, le site dispose donc d'une très bonne accessibilité et assure au niveau du pont (rue de l'Erdre) la liaison routière et piétonne entre le centre-ville, la gare, la base nautique et le quartier résidentiel en lien avec l'Erdre.

Bordé à l'est et au sud d'un quartier pavillonnaire très arboré, le secteur profite d'une structure paysagère forte et une proximité directe à l'Erdre.

Objectifs d'aménagement

- Permettre le renouvellement urbain de ce site d'activités en un secteur mixte offrant de nouveaux logements dans une diversité de formes et de typologie respectant le quartier pavillonnaire arboré avoisinant ;
- Utiliser les constructions sur les rives de la route départementale comme vitrine pour la commune ;
- Retisser le quartier avec l'existant et valoriser le lien avec l'Erdre et le Château ;
- Travailler les continuités piétonnes est/ouest et nord/sud ;
- Travailler en termes de paysages et de co-visibilité ;
- Conserver le langage des « villas de la vallée de l'Erdre » avec des maisons et des grands jardins arborés.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer en vitrine le long de la RD 39 des plots tertiaires pour offrir des lieux de travail à proximité du centre et de la station tram-train. Les stationnements végétalisés sont organisés entre les constructions ;
- Diversifier l'offre de logements avec au nord un bâtiment emblématique dont le rez-de-chaussée peut accueillir quelques commerces dont la surface devra être inférieure à 100 m² ;
- À l'est des maisons individuelles groupées un cheminement doux se positionne en fond de jardin et permet un espace « tampon » entre les nouveaux jardins créés et les habitations situées en contrebas de l'actuelle rue du Bois Fleuri ;

-

Diversifier l'offre de logements par la réalisation d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

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

- La desserte interne de l'opération est réalisée pour la partie nord, en connexion sur les principes d'accès situés au nord et au sud de la rue du Bois Fleuri ;
- Une coulée verte accueillant cheminements piétons et mobiliers est aménagée entre les bâtiments tertiaires et des logements individuels leur font face, écartés par un jardinet ;
- Un parvis est dessiné à la sortie du pont qui franchit la voie rapide ;
- Une liaison douce nord/sud structurante est créée sur l'emprise de la rue du Bois Fleuri.

C - Garantir la qualité environnementale

- Une coulée verte accueillant mobilité douce et équipements, opère la transition des différentes typologies d'habitation et opère la jonction vers le centre-ville et l'Erdre ;
- Un mail végétal support d'usage vient traverser le site du nord au sud entre des maisons individuelles groupées et les immeubles de tertiaires ;
- L'opération veillera à offrir un traitement architectural et paysager prenant en compte la proximité des sites inscrits et classés de l'Erdre.

Éléments de programmation et de phasage

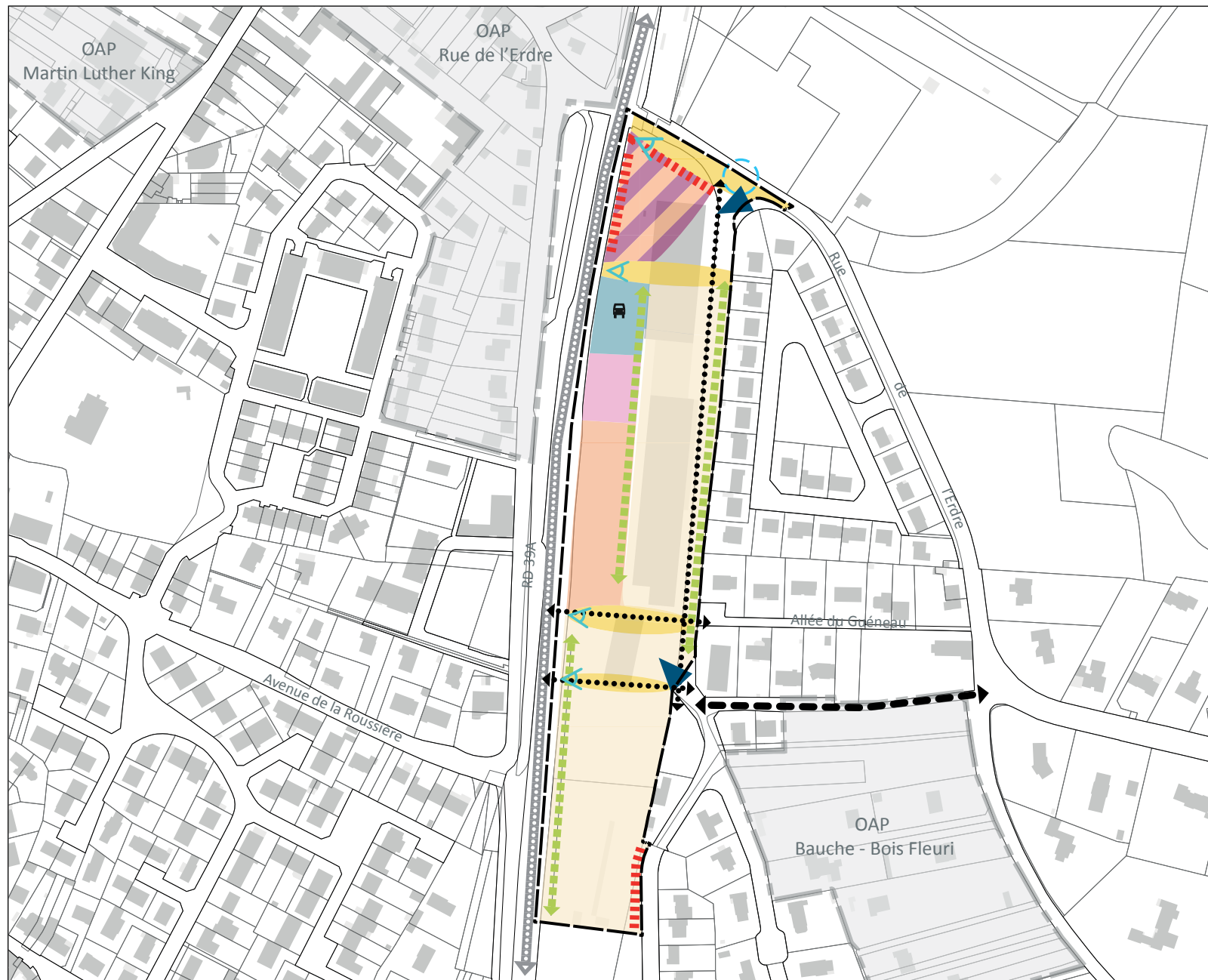
Surface de l'OAP : 3,88 hectares





Programme :

- Surface plancher dédiée au tertiaire : entre 1 000 et 1 500 m² ;
- Surface plancher maximum dédiée au commerce : 300 m²
- Surface plancher dédiée à de l'habitat : entre 7 500 m² et 8 000 m²

Nombre indicatif de logements : 100






Avec minimum 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ; 30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun structurant (Tram-train)
-  Secteur de projet hors de l'OAP
-  Liaisons douces existantes






FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines


-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
-  Secteur avec mixité des programmes
-  Secteur à vocation équipement
-  Secteur à dominante tertiaire

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

La structuration de l'espace



-  Principe d'accès à créer
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Stationnement


Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

-  Principe de continuité paysagère
-  Cône de vue à préserver

 0 100 m

Caractéristique du site



L'OAP se déploie sur un axe structurant nord/sud de la commune comprenant les rues Hervé Le Guyader et du Château d'Eau. Cet axe accueille notamment la ligne 86 de bus et partiellement la ligne 96. Le long de celui-ci s'implantent les OAP de Blanchetière (pour partie), de la rue des Iris, de Roche Blanche et du Moulin des Crétonnières.

Marqué majoritairement par un tissu résidentiel de type logement individuel, cet axe connaît aujourd'hui l'émergence de séquences de densification urbaine.

Ce secteur se caractérise également par la présence d'éléments paysagers qualitatifs.

Objectifs d'aménagement

- Accompagner la densification tout en veillant à une insertion harmonieuse dans le contexte existant ;
- Préserver et conforter les continuités vertes en place ;
- Renforcer le maillage des liaisons pour les modes actifs ;
- Préserver et valoriser le patrimoine.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre le renouvellement urbain progressif de l'ensemble de l'axe en favorisant un tissu urbain et paysager de qualité ;
- Générer une offre de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;

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

- Structurer par le bâti les rues Hervé le Guyader et Château d'Eau, ainsi que les carrefours, situés au niveau des secteurs de densification ;
- Proposer des formes architecturales diversifiées qui tiennent compte de l'environnement immédiat ;
- Organiser une urbanisation qui ne remet pas en cause la protection des éléments paysagers de qualité ;
- Développer des liaisons pour les modes actifs qui viennent irriguer les îlots.

C - Garantir la qualité environnementale

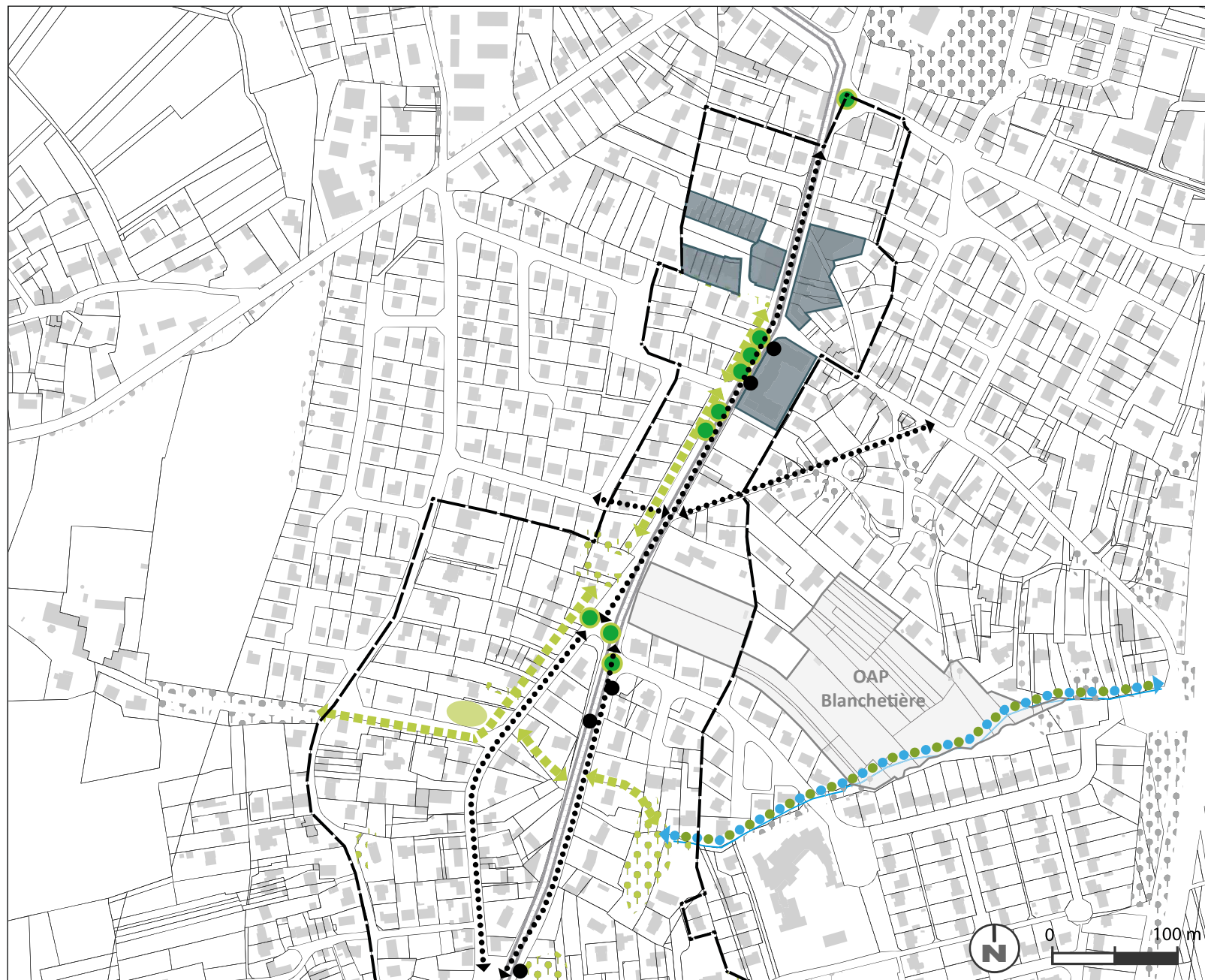
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'axe Guyader-Château d'Eau pour asseoir sa qualité de "voie paysage" métropolitaine ;
- Mettre en réseau les réservoirs de biodiversité que sont les bords du Gesvres et de l'Erdre en s'appuyant sur des relais écologiques existants et/ou créés ;
- Préserver les éléments paysagers présents, arbres isolés et boisements ;
- Ménager des espaces de respiration répondant à une fonction d'îlot de fraîcheur ;
- Favoriser les revêtements de sol perméables.








D – Déplacements et mobilités

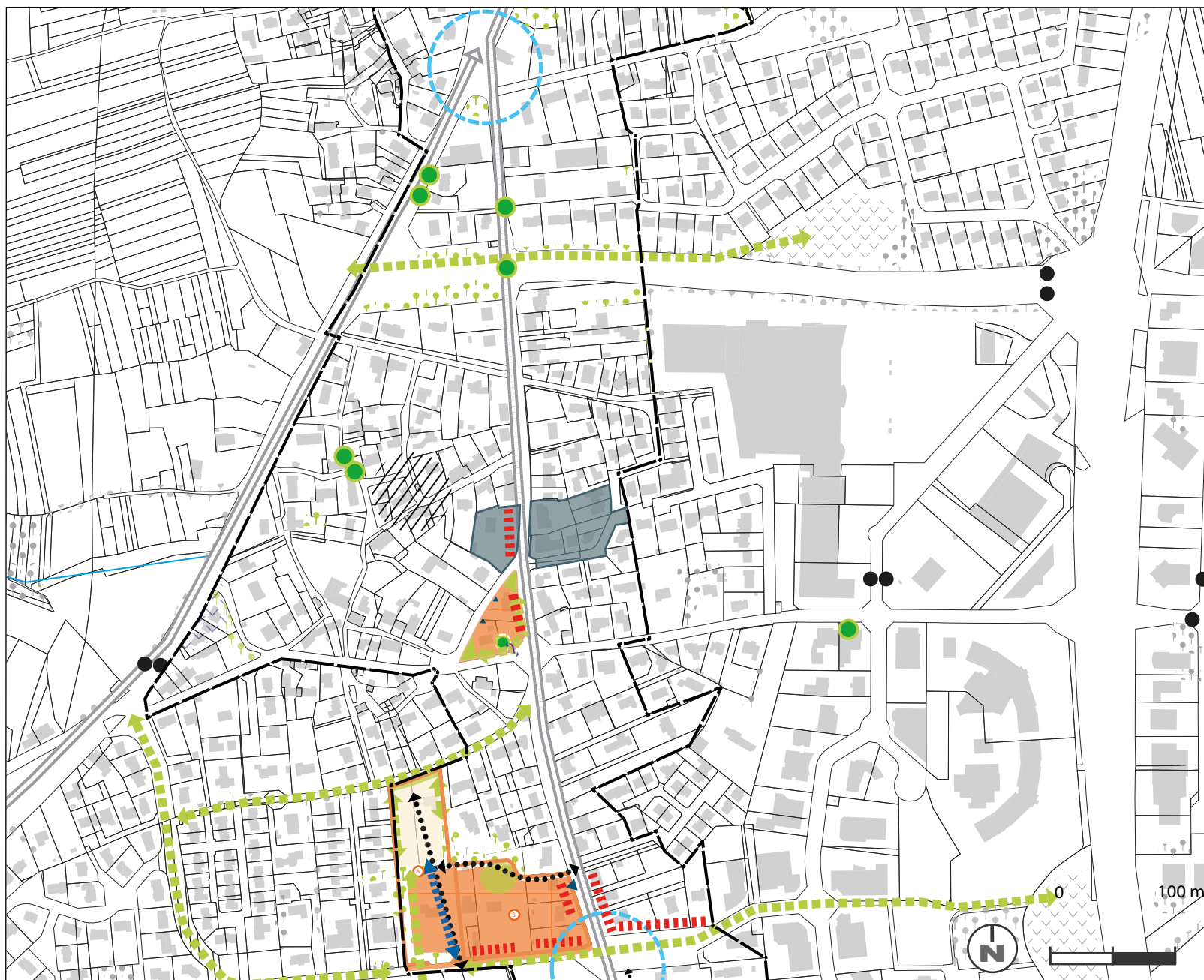
- Structurer les espaces publics afin de transformer l'Axe Guyader-Château d'Eau en un boulevard urbain et paysager support de tous modes de déplacement ;
- Développer des continuités avec les tissus existants, afin de créer des porosités paysagères et permettre la fluidité des déplacements et l'accès aux modes actifs.















Éléments de programmation et de phasage

La programmation en matière d'habitat sera précisée à l'échelle de chaque OAP de secteur, intégrée dans l'OAP d'axe.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axe de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
 -  Secteur de projet hors de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- La programmation**
-  Ilots réalisés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Boisement à protéger
 -  Principe de continuité écologique
 -  Principe de continuité paysagère
 -  Arbre isolé à protéger



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axe de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
 -  Ensemble patrimonial à préserver
 -  Zones humides périphériques 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 à dominante de logements individuels ou groupés
- La programmation**
-  Secteurs de programmation
 -  Ilots réalisés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
 -  Principe de desserte à créer
 -  Carrefour à requalifier/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
 -  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Boisement à protéger
 -  Arbre isolé à protéger
 -  Principe de continuité paysagère



- Périmètre de l'OAP
 - Axe de transport en commun
 - Arrêt de transport en commun
 - Espace vert périphérique à l'OAP mais important
 - Zones humides périphériques à l'OAP
 - Ensemble patrimonial à préserver
- 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 au sein d'un espace végétalisé
- Les fonctions urbaines**
- Secteurs de programmation
 - Ilots réalisés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 - Principe de liaison douce à créer/requalifier
 - Principe de desserte à créer
 - Voirie à requalifier
 - Carrefour à requalifier/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Espaces publics à structurer/conforter/créer
 - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
 - Hauteur et émergence
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 - Boisement à protéger
 - Principe de continuité paysagère

Caractéristiques du site



Cet îlot situé à moins de 700 m du centre-ville, est localisé dans un secteur de renouvellement urbain qui a vu se développer récemment des opérations d'habitat mixte sur la rue Mendès France.

Ce quartier est caractérisé par une trame paysagère de qualité, principalement le long du chemin du Domaine.

Objectifs d'aménagement

- Organiser une opération d'habitat diversifié au sein d'un quartier pavillonnaire en mutation et à proximité d'équipements attractifs (école, collège, équipements sportifs) ;
- Garantir une insertion urbaine des projets de renouvellement urbain, notamment concernant les accès et le maillage piéton, ainsi qu'au regard de la trame paysagère.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés comportant au minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable.

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

- Assurer une desserte par la rue de la Hautière concernant l'îlot A et par la rue Mendès France pour l'îlot B ;
- Assurer un maillage piéton traversant les deux îlots.

C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer une valorisation paysagère du chemin du Domaine et créer une transition paysagère avec les constructions situées au sud de l'îlot A ;
- Veiller à la sécurisation des personnes et des biens en tenant compte de l'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 12 300 m².

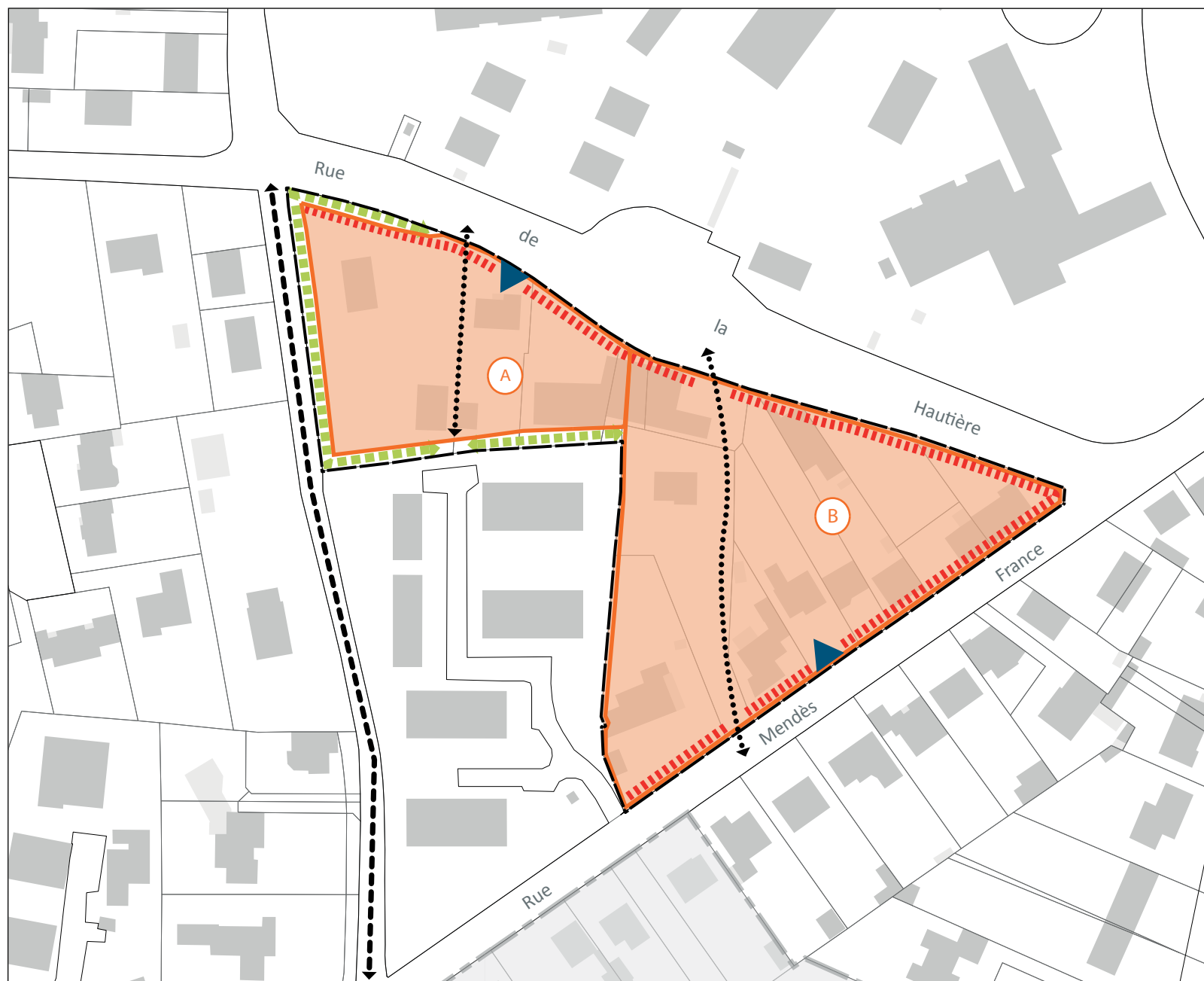
Programme :










Surface de plancher minimum : 3 900 m² ;

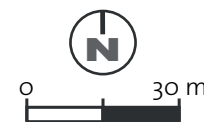
Nombre indicatif de logements : 53 ;

Avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable ;

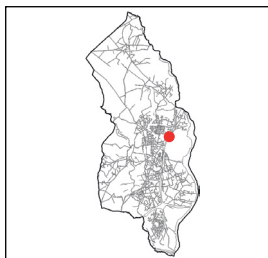
30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de projet à proximité de l'OAP
-  Liaison douce existante
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site



L'Ilot Clouet Jaurès est situé au cœur du centre-ville de la Chapelle-sur-Erdre, bordé au sud par la mairie et son parc, et à l'est par l'Église et comprend quelques édifices remarquables. Il est constitué de deux parties distinctes : la rue François Clouet, qui accueille services et commerces sur un parcellaire ancien et en lanières et la rue Jean Jaurès qui borde au nord l'îlot et qui s'ouvre sur un secteur qui a commencé sa mutation autour de nouveaux bâtiments publics. Le périmètre couvre une surface de 7,5 hectares et présente une opportunité majeure pour donner de l'épaisseur au centre-ville en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de nouvelles constructions en cœur de ville.

Objectifs d'aménagement

Développer une mixité de l'îlot Clouet offrant des constructions plurifonctionnelles intégrant logements, commerces et équipements ;
Assurer une continuité commerciale avec la rue Louise Michel ;
Offrir une couture urbaine réussie tant au nord, en continuité des équipements existants rue Jean Jaurès, qu'en limite sud de la rue F. Clouet avec l'habitat ancien ;
Garantir une diversité des formes et des typologies d'habitat notamment sur l'îlot Jean Jaurès ;
Privilégier les déplacements doux (piétons et cycles) notamment par un mail et limiter la place de l'automobile.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Offrir sur la même opération de cœur de ville :

- Des logements diversifiés sous forme dominante de logements collectifs comportant 50 % de logements locatifs sociaux dont 10 % peuvent être du logement abordable.
- Des commerces en continuité des commerces existants ;
- Des services et équipements publics reconfigurés autour de l'Hôtel de Ville existant ;
- Des espaces publics de qualité ouverts à tous, privilégiant les circulations douces ;
- Développer la mixité des fonctions dans les constructions des îlots Clouet et Jaurès : commerces et services en rez-de-chaussée et logements en étages.

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

Ouvrir l'îlot par un mail "civique" (entre l'Hôtel de Ville et l'ancienne mairie), qui se poursuit entre les rues Clouet et Jaurès ;

Préserver le patrimoine architectural remarquable identifié : les formes d'habitat devront s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti existant ancien autour de la rue F. Clouet ;

La desserte automobile de l'îlot D est organisée par un accès unique sur la rue de Sucé, conformément au document graphique de l'orientation d'aménagement ;

Le stationnement des constructions en souterrain ou semi-enterré sera privilégié ;

Des liaisons piétonnes assureront un maillage des îlots via notamment le mail central ;

Organiser les constructions d'habitat diversifié en transition avec le pavillonnaire existant rue du Plessis ;

Rechercher une réelle qualité architecturale particulièrement en façade des espaces publics structurants : place, mail "civique" et dans les secteurs indiqués conformément au document graphique de l'orientation d'aménagement.

C - Garantir la qualité environnementale

Conforter les espaces verts existants en cœur d'îlot ;

Veiller à la sécurisation des personnes et des biens en tenant compte de l'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact ;

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 75 000 m²

Programmation par îlots :

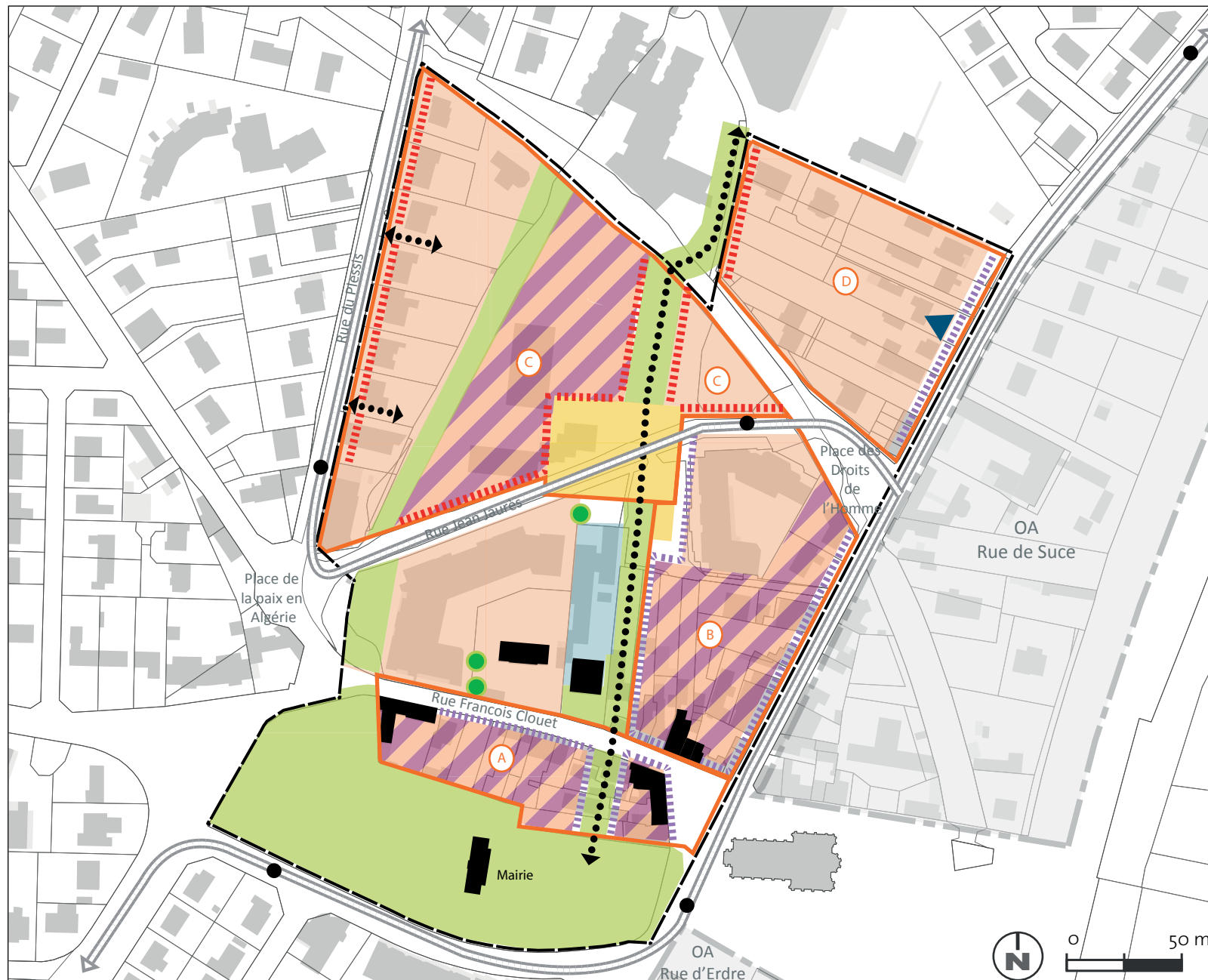
Îlot A : 3 400 m² de surface de plancher dont environ 2/3 pour le logement soit environ 25 logements

Îlot B : 5 800 m² de surface de plancher dont environ 2/3 pour le logement soit environ 42 logements

Îlot C : 17 800 m² de surface de plancher dont environ 150 logements

Îlot D : 9 600 m² de surface de plancher dont environ 100 logements

= environ 322 logements dont 50 % logements locatifs sociaux dont 10 % peuvent être du logement abordable.



- Périmètre de l'OAP
 - Secteur de projet à proximité de l'OAP
 - Axe de transports en commun
 - Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur d'habitat diversifié
 - Secteur avec mixité des programmes
A et B - Equipements, habitat, activités
C - Equipements et habitat
 - Secteur à vocation équipement
 - Linéaire avec activités et services en rez de chaussée
- La programmation**
- Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 - Espaces publics à structurer/conforter/créer
 - Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
 - Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES**
- Trame verte et bleue**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 - Arbre isolé à protéger

Caractéristiques du site



Cet îlot est situé en plein centre-ville à moins de 300 mètres de l'Hôtel de Ville bordé par la rue des Noieries à l'Ouest et la rue Martin Luther-King à l'est.
Cet îlot est occupé en partie par un garage automobile.

Objectifs d'aménagement

- Organiser le renouvellement urbain pour y développer une opération d'habitat comportant des commerces en rez-de-chaussée ;
- Valoriser l'entrée du cœur de ville ;
- Garantir la protection et l'intégration des bâtiments anciens protégés.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Créer une opération d'habitat diversifié offrant au minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum de logements abordables ;
- L'îlot A sera composé d'habitat diversifié à dominante collective et l'îlot B d'habitat diversifié de type logements intermédiaires, individuels groupés ou individuels.

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

- Structurer le front urbain sur la rue Martin Luther King par de l'habitat collectif s'intégrant aux bâtiments protégés ;
- Soigner la "greffe" entre l'habitat ancien protégé et les bâtiments contemporains ;
- Assurer une transition avec l'habitat pavillonnaire à l'arrière par de l'habitat groupé d'une hauteur inférieure ($H1 \leq 7$ m) ;
- Aménager une liaison douce traversante de qualité depuis la rue Martin Luther King jusqu'à la rue des Noieries ;
- Réserver la création des liaisons traversantes exclusivement aux modes doux
- Différencier les accès à l'habitat collectif via la rue Martin Luther King ; accès de l'habitat diversifié par la rue des Noieries par une voie traitée sur le principe d'une cour urbaine ;
- Regrouper le stationnement en cœur d'opération pour l'îlot B.

C - Garantir la qualité environnementale

- Favoriser un îlot de fraîcheur par la création d'un cœur d'îlot vert partagé.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 10 100 m²

Programme :

Surface plancher minimum : 5 100 m²

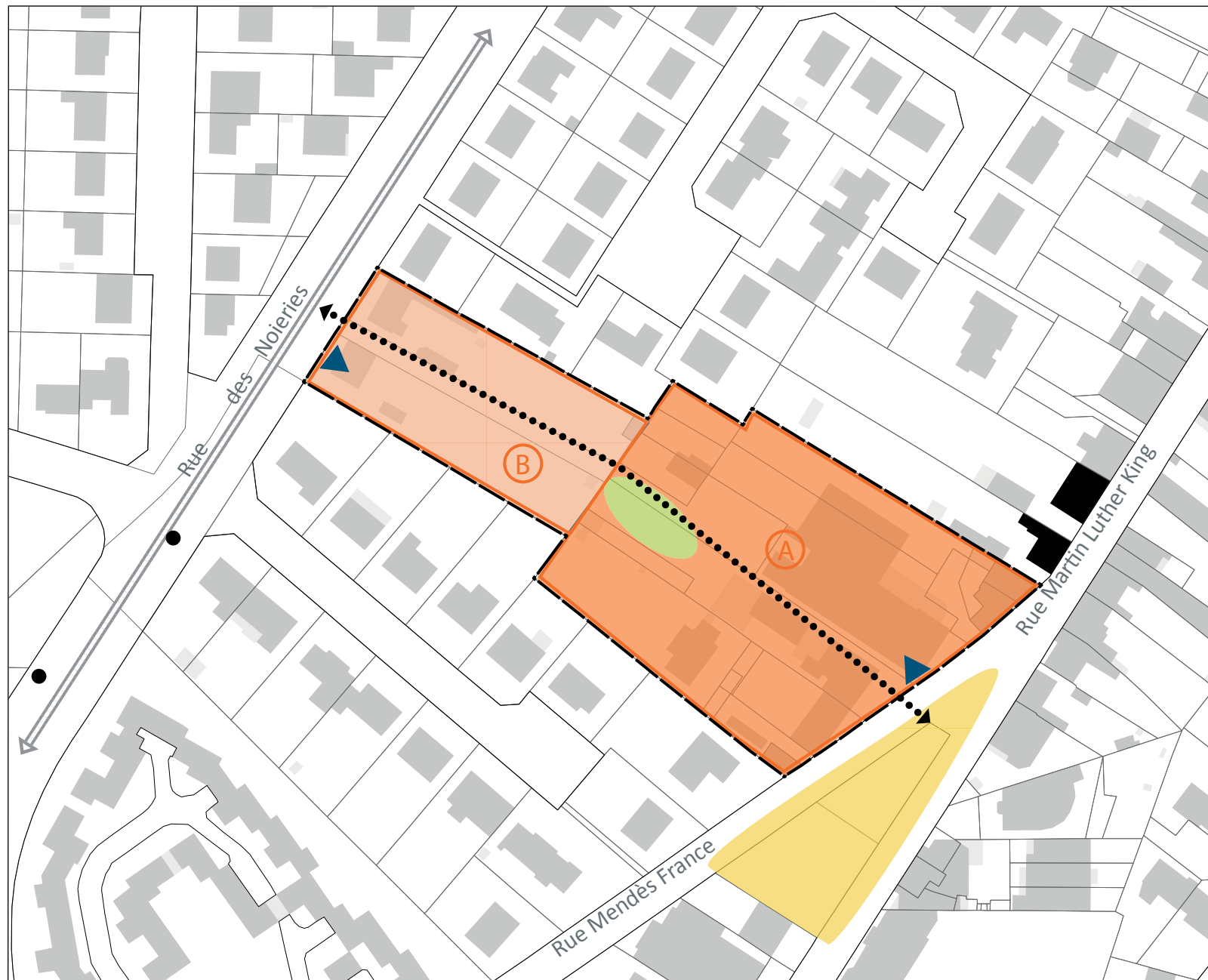
Ilot A : 4 000 m² de surface plancher soit environ 55 logements

Ilot B : 1 100 m² de surface plancher soit environ 12 logements

Nombre indicatif de logement : 67

Avec au minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable.

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun (lignes 86, 96, 116, 126)
- Arrêt de transport en commun
- Patrimoine à préserver

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur d'habitat diversifié à dominante logements collectifs
- Secteur d'habitat diversifié

La programmation

- Secteur de programmation

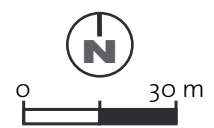
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

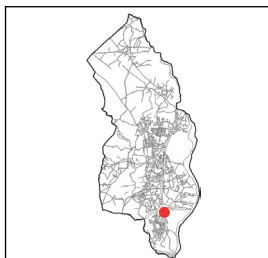
- Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Espace public à structurer/conforter/créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



Situé au sud du territoire de La Chapelle sur Erdre, le site de la Métairie Rouge, d'une superficie de 18,6 hectares, bénéficie d'une localisation privilégiée :

- le long du boulevard Becquerel, axe majeur de la ville permettant de se connecter au périphérique via la porte de La Chapelle ;
- à proximité immédiate de l'autoroute A11.

Objectifs d'aménagement

- Proposer une offre complémentaire pour recevoir des activités principalement orientées vers les PME-PMI à l'échelle du quadrant nord-ouest de l'agglomération nantaise ;
- Conforter la vocation économique sur le territoire chapelain le long du boulevard Becquerel ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de nouvelles activités économiques à vocation productive, industrielle et artisanale ;
- S'inscrire dans une logique de mutualisation des fonctions (stationnement, déchets ...).

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

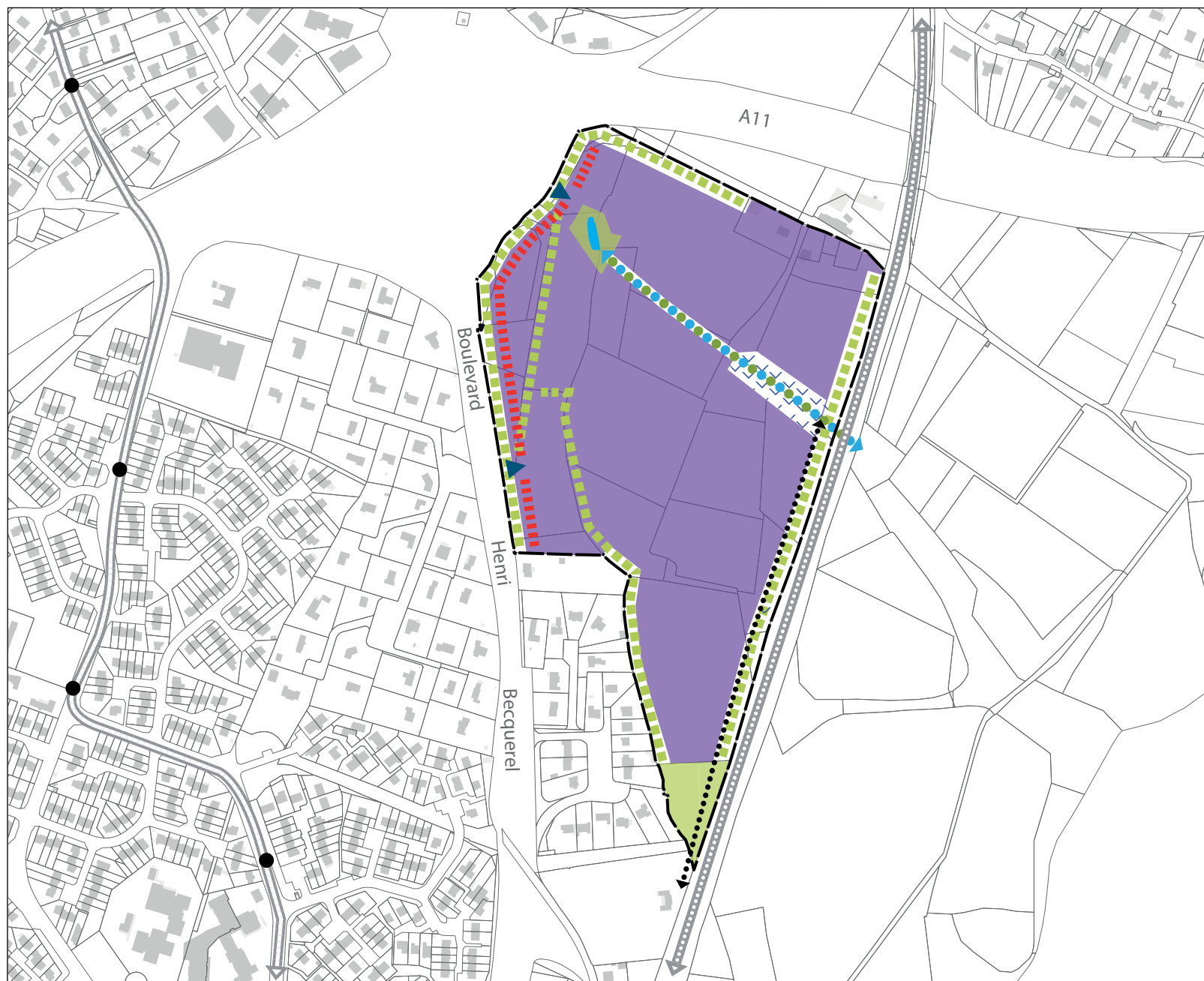
- Respecter un recul de 40 m depuis l'axe de l'autoroute conformément au dossier loi Barnier réalisé ;
- Créer une organisation viaire en boucle à partir du boulevard Becquerel ;
- Constituer une façade urbaine et paysagère de qualité le long du boulevard ;
- Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des constructions nouvelles ;
- Veiller à la construction de bâtiments répondant aux objectifs de densification, de désimperméabilisation (végétalisation du site) et d'optimisation foncière (verticalité des programmes).

C - Garantir la qualité environnementale

- Offrir une identité de qualité à cette opération d'aménagement en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux ;
- Concevoir le plan d'aménagement à partir d'une trame paysagère existante pérennisée ;
- Préserver les continuités écologiques notamment entre la mare et la zone humide située au nord-est ;
- Favoriser la gestion aérienne des eaux pluviales ;
- Favoriser la gestion différenciée des prairies ;
- Renforcer les haies existantes par des plantations complémentaires.

Éléments de programmation

Surface de plancher maximum autorisée à vocation d'activités économiques :
70 000 m² hors stationnement



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun
-  Axe de transport en commun structurant
-  Arrêt de transport en commun
-  Ruisseaux, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

-  Secteur d'activités économiques

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

La structuration de l'espace

-  Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer
-  Principe de liaison douce à créer/ requalifier

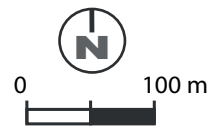
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité paysagère
-  Zones humides
-  Principe de continuité écologique à créer



Caractéristiques du site



L'OAP sectorielle Moulin des Crétinières s'inscrit dans l'OAP Guyader-Château d'Eau. Le secteur du Moulin des Crétinières est situé à l'entrée sud de la commune entre la Vrière et les Cahéaux et est desservi par la rue du Château d'Eau. L'orientation d'aménagement s'étend sur une superficie d'environ 3 hectares.

Objectifs d'aménagement

- Développer une opération d'habitat diversifié dans la continuité de l'urbanisation récemment réalisée ;
- Rationnaliser la desserte automobile du quartier ;
- Développer les continuités piétonnes et cycles ;
- Préserver la strate arborée ;
- Donner un caractère urbain à la rue du Devon.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une offre de logements diversifiés sur 3 îlots :
 - > îlot A le long de la continuité piétonne et de la rue du Château d'eau ;
 - > îlot B au sud du secteur, le long de la rue des Crétinières ;
 - > îlot C au nord du secteur ;
- Favoriser la mixité sociale des programmes de logement avec au minimum 35 % de logements locatifs sociaux minimum et 10 % de logements abordables.

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

- Proposer des formes architecturales diversifiées prenant en compte l'environnement immédiat (rue du Château d'Eau à l'ouest, la rue des Crétinières au sud et la rue du Devon au nord). Une émergence R+4+C est permise sur la rue du Devon, affirmant l'urbanité de cette voie en continuité de l'OAP Roche Blanche ;
- Assurer une circulation automobile par un bouclage entre la rue du Château d'Eau, la rue des Alizées et la rue du Devon ;
- Privilégier une desserte automobile mutualisée par la rue du Château d'Eau ;
- Développer des continuités douces en cœur d'opération, reliant la rue des Crétinières à la rue du Château d'Eau, mais également le long de la rue du Château d'Eau ;
- Requalifier la rue du Château d'Eau pour redonner un caractère urbain au quartier.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le bosquet existant sur la rue du Château d'Eau ;
- Assurer des continuités paysagères, notamment en limite des zones pavillonnaires ;
- Soigner l'intégration paysagère de l'opération, notamment par des transitions paysagères en frange de la zone d'activités à l'est et à l'angle des rues des Crétinières et du Château d'Eau.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 3 hectares

Programme :

Surface plancher minimum : 6 247 m²

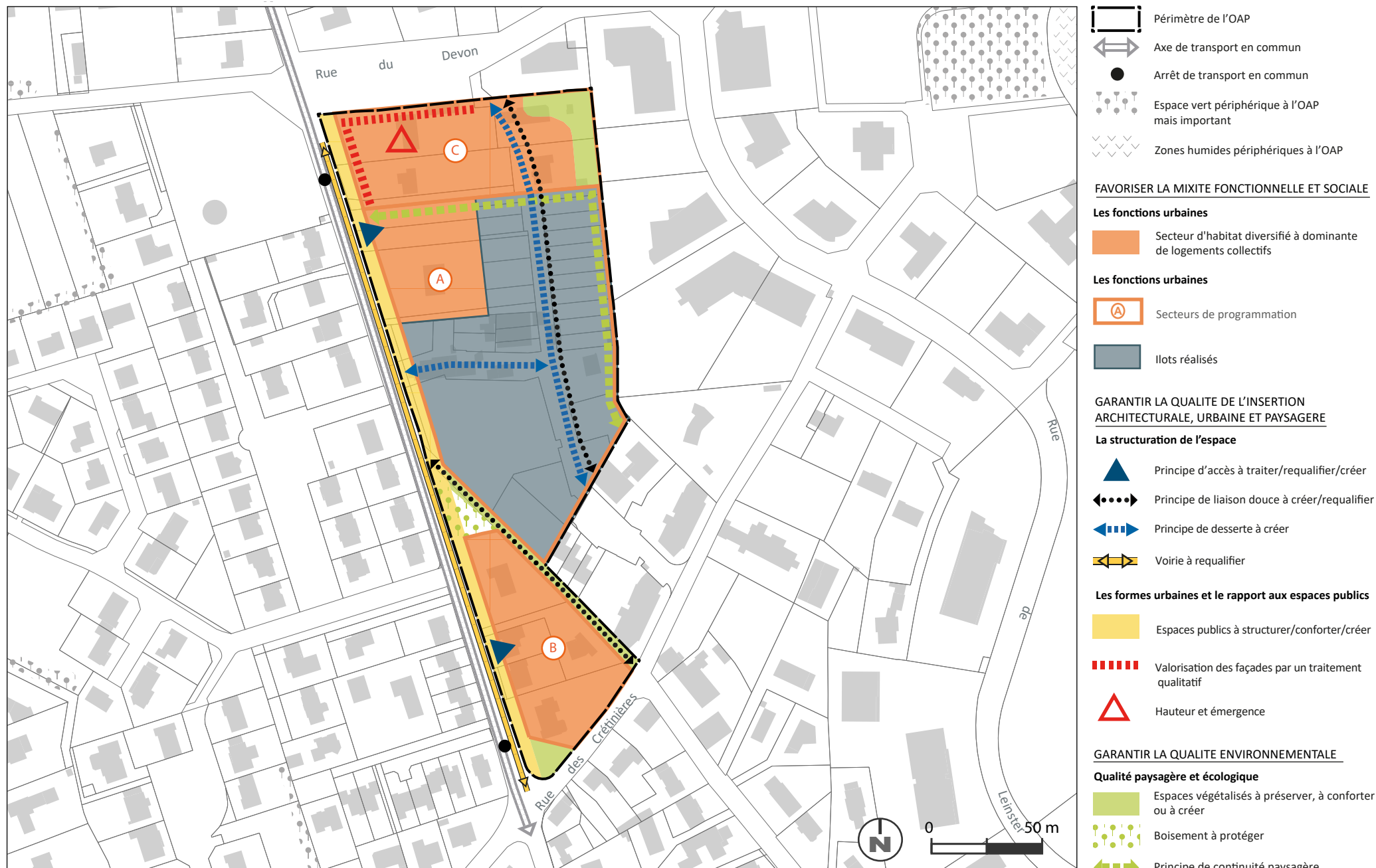
Ilot A : 1 625 m² soit environ 25 logements



















Ilot B : 2 275 m² soit environ 35 logements

Ilot C : 2 347 m² soit environ 35 logements

Nombre minimum indicatif de logements : 95

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axe de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Les fonctions urbaines**
-  Secteurs de programmation
 -  Ilots réalisés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
 -  Principe de desserte à créer
 -  Voirie à requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
 -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
 -  Hauteur et émergence
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Boisement à protéger
 -  Principe de continuité paysagère

Caractéristiques du site



Le secteur de la Planche (nord) se situe à l'est du village de Mouline, entre le chemin de la Jaunais et la rue de la Bouillonnière. Il est traversé par le chemin de la Planche.

Le site est entouré de maisons de villages et d'anciennes fermes, à part dans sa partie sud, où un nouveau lotissement de la Balline le borde.

Objectifs d'aménagement

- Préserver le caractère "village" du site tout en composant avec la nouvelle trame urbaine environnante ;
- Offrir des logements dans leur forme et dans leur taille répondant à l'enjeu de mixité sociale ;
- Maintenir la trame arborée existante.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir une opération d'habitat diversifié avec 35 % de logements locatifs sociaux.

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

- Retrouver une structure urbaine similaire à celle d'anciens hameaux avec une trame bâtie en individuel plus dense ;
- Assurer une liaison entre le chemin de la Jaunais et la rue de la Bouillonnière.

C - Garantir la qualité environnementale

- Maintenir la trame arborée existante et préserver la trame bocagère en partie sud ;
- Veiller à la sécurisation des personnes et des biens en tenant compte de l'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact ;
- Garantir la préservation de la zone humide existante, le cas échéant au regard de son étendue précisée au stade du projet.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 18 700 m²

Programme :

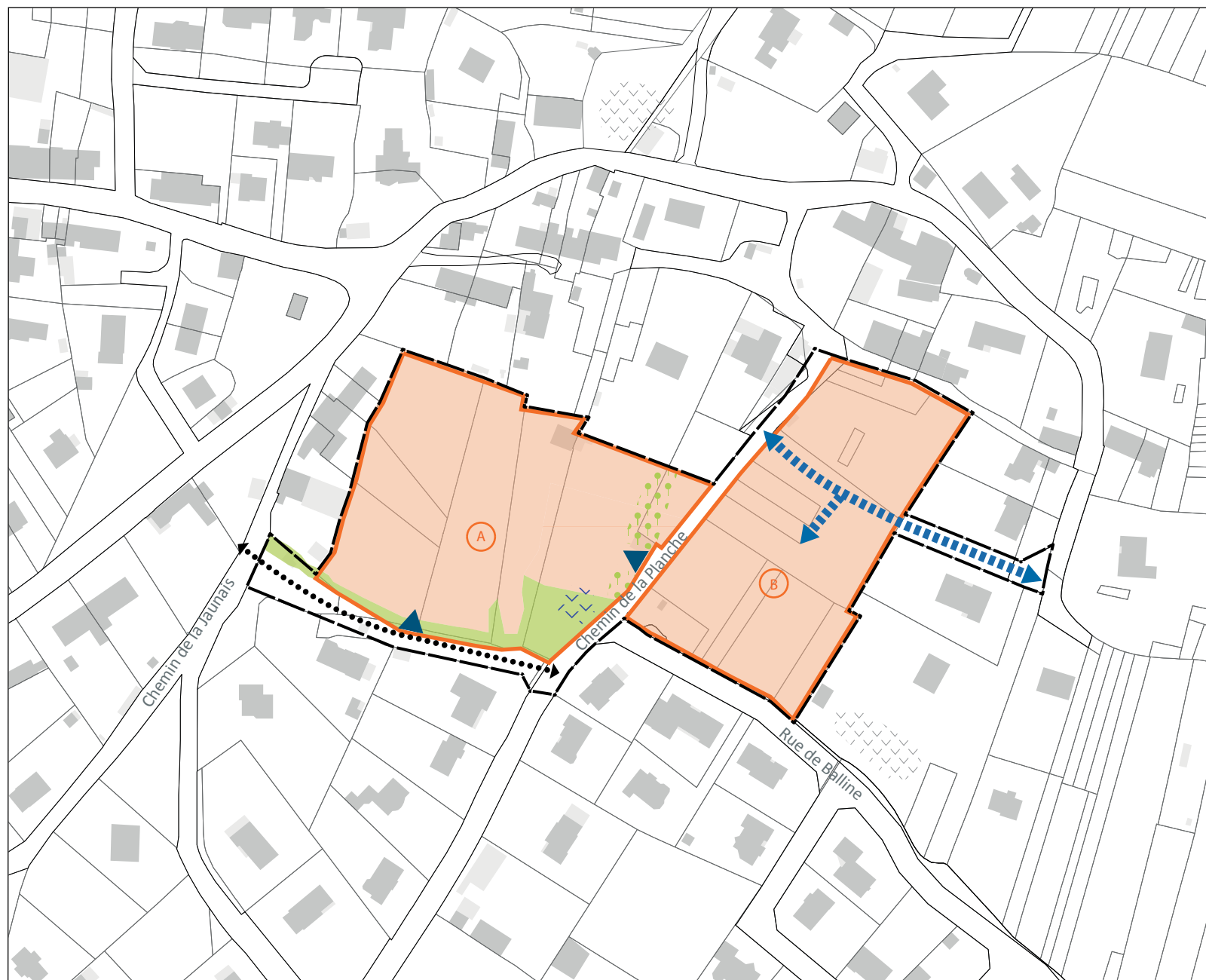
Surface plancher minimum : 2 550 m²











Ilot A : 850 m² de surface plancher minimum soit environ 10 logements

Ilot B : 1 700 m² de surface plancher minimum soit environ 20 logements

Nombre indicatif de logements : 30

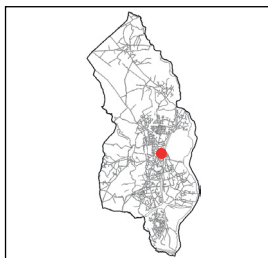
35 % de logements locatifs sociaux.



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



Caractéristiques du site



Ce secteur est situé en entrée de ville Sud de La Chapelle-sur-Erdre et bordé par deux ronds points matérialisant les Places du Gendarme Cognard et de la République.

Cet îlot est un axe de passage important qui regroupe des activités commerciales et des services à la personne.

Objectifs d'aménagement

- Requalifier l'entrée de ville ;
- Encadrer le renouvellement urbain en préservant les fonctions de l'îlot : habitat, commerces et activités, axe de circulation ;
- Développer de l'habitat mixte en entrée de ville ;
- Réorganiser la circulation pour donner plus de place aux modes de circulations douces (piéton et vélo).

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements collectifs comportant au minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés à du logement abordable ;
- Veiller à la mixité fonctionnelle (commerces et activités).

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

- Composer une façade architecturale de qualité rue des Noieries ;
- Structurer un front urbain de qualité autour de la Place de la République ;
- Aménager et dédier la contre-allée existante aux circulations douces ;
- Les accès aux futurs bâtiments depuis la rue des Noieries sont regroupés et limités à deux ;
- Aménager la desserte des îlots A et C par un accès propre déconnecté de la rue des Noieries afin d'éviter tout accès à partir du "hochet" de la place de la République ;
- Réserver un stationnement visiteur en façade de la rue des Noieries dans le recul.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les espaces végétalisés en extrême ouest de l'îlot C.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 9 300 m².

Programme :

Surface plancher minimum de l'OAP : 5 600 m² ;

Ilot A : 2 000 m² de surface plancher soit environ 30 logements ;

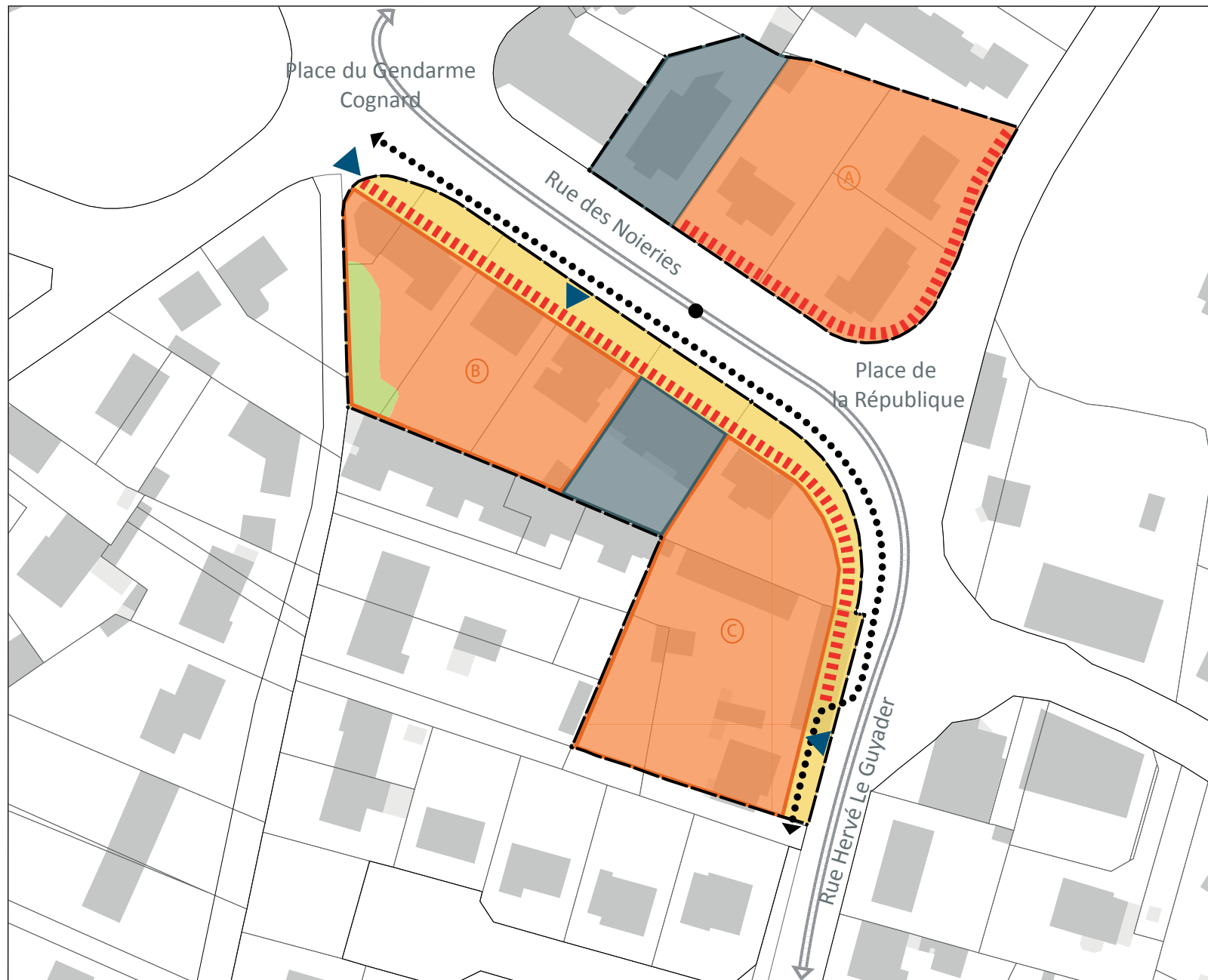
Ilot B : 2 000 m² de surface plancher soit environ 30 logements ;












Ilot C : 1 600 m² de surface plancher soit environ 25 logements.

Nombre indicatif de logement : 85 ;

Avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être réservés à du logement abordable ;

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- La programmation**
-  Secteur de programmation
-  Ilots réalisés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Espace public à structurer/conforter/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



L'OAP sectorielle Roche Blanche s'inscrit dans l'OAP d'axe Guyader-Château d'Eau. Cet îlot d'un 1.7 hectare jouxte l'orientation d'aménagement de Capellia aujourd'hui réalisée. Il est bordé d'habitat individuel et collectif, de parkings liés à l'équipement municipal Capellia et fait face au Château d'Eau. Ce secteur se situe à moins de 500 mètres de la route de Nantes et de la ligne de bus 96, et à moins de 100 m de la rue du Château d'Eau et de la ligne 86.

Objectifs d'aménagement

- Affirmer l'urbanité du chemin de Roche Blanche dans le respect du cadre de vie existant ;
- Organiser une opération d'habitat diversifié au sein d'un quartier pavillonnaire en mutation et à proximité d'équipements attractifs ;
- Préserver et conforter l'environnement paysager et arboré ;
- Conforter les continuités douces.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Réaliser des opérations de logements aux formes diversifiées comportant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

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

- Offrir une urbanisation qui garantit la protection des éléments paysagers de qualité existants et structure le bâti dans des formes plus compactes ;
- Créer des espaces verts de transition avec l'opération d'habitat située le long de la rue Paul Gauguin ;
- Organiser la desserte automobile de l'îlot à partir d'accès situés chemin de Roche Blanche et rue du Château d'Eau ;
- Regrouper et mutualiser le stationnement en cœur d'îlot ;
- Créer une liaison douce nord/sud, et se connecter vers l'est face à l'allée du Québec pour favoriser les déplacements doux inter-quartiers.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les éléments paysagers présents, notamment la strate arborée située en continuité de celle présente à l'est de Capellia ;
- Créer des continuités végétales en lien avec les arrières des constructions voisines vers la rue du Château d'Eau et le long de la rue des Pas Perdus ;
- Veiller à limiter l'impact de la desserte nord/sud sur la trame arborée de l'îlot A ;
- Créer un îlot de fraîcheur.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 17 161 m²

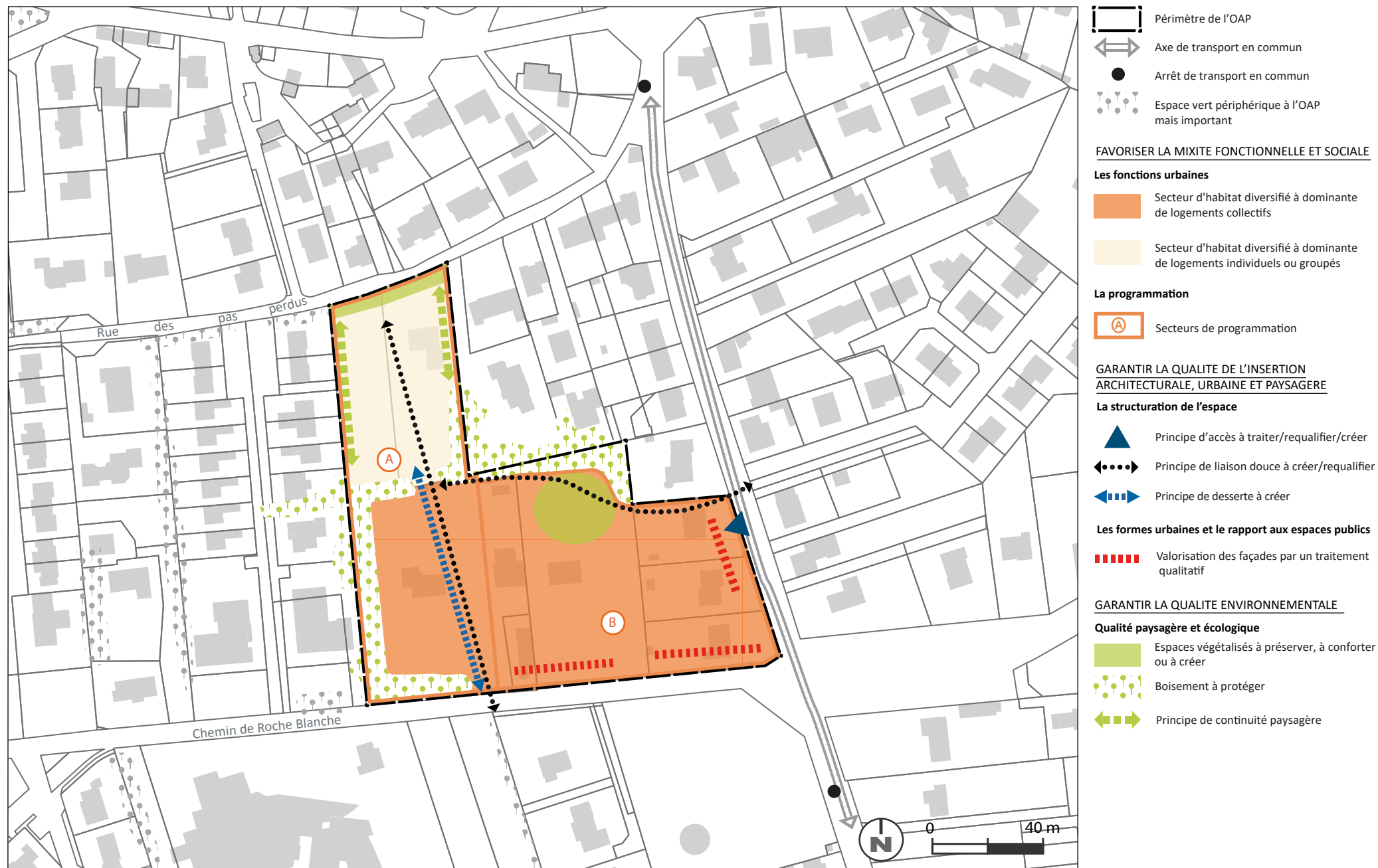
Surface plancher minimum : 8 305 m²

Nombre indicatif minimum de logements : 125

Dont :

- Îlot A : 2 455 m² soit environ 35 logements
- Îlot B : 5 850 m² soit environ 90 logements ;

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.



Caractéristiques du site



Le secteur de l'îlot de l'Erdre s'étend en cœur de ville au Sud de l'Église, sur 5 hectares entre la RD39 à l'Est et la rue Martin Luther-King à l'Ouest. Cet îlot est composé d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux (presbytère, sa cour et dépendance du 18^{ème}, la Maison des Solidarités) ou de maisons ayant conservé leurs caractéristiques architecturales d'origine (maisons de bourg du 19^{ème} et maison du début du 20^{ème} siècle rue Martin Luther-King et rue de l'Erdre) et de services et commerces de proximité. Cet îlot central rejoint par ailleurs la station tram-train et le parking relais.

Objectifs d'aménagement

Valoriser l'entrée Est du centre-ville à partir de la station tram-train par une requalification de la rue de l'Erdre et la constitution d'un front urbain attractif et de qualité (rue de la Gare) ; Tirer parti du potentiel de renouvellement urbain du secteur pour accueillir de nouveaux logements en cœur de ville et à deux pas de la station tram-train ; Conforter les fonctions sociales de l'îlot A : équipements publics, jardins partagés, cheminements ; Ouvrir l'îlot par des cheminements doux à l'arrière.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Des équipements publics confortés par l'interaction avec le centre-ville et ses services et commerces ;
- Permettre des opérations mixtes de logements confortant la fonction commerciale en rez-de-chaussée dans les îlots situés le long de la rue Martin Luther-King et à l'angle de la rue de l'Erdre ;
- Permettre des opérations d'habitat diversifié rue de la Gare et rue de l'Erdre ;
- À l'échelle de l'îlot, l'objectif de mixité sociale devra être atteint avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable.

Développer des programmes collectifs mixtes habitat - services

- commerces sur la rue Martin Luther King, permettant d'accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée.

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

- Créer un front urbain rue de l'Erdre et rue de la Gare ;
- Proposer de formes urbaines de qualité, permettant de mettre en valeur les éléments architecturaux protégés ;
- Aménager un espace public structurant à l'intersection de la rue de la Gare et de la rue de l'Erdre ;
- Limiter les accès à l'îlot B à partir de la rue de la Gare.

C - Garantir la qualité environnementale

- Conforter les espaces verts existants en cœur d'îlot ou en façade et identifiés dans l'OAP ;
- Créer une continuité paysagère réservée aux circulations douces, se prolongeant au nord par le mail "civique" prévu dans l'orientation d'aménagement Clouet-Jaurès ;
- Veiller à la sécurisation des personnes et des biens en tenant compte de l'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 5 hectares.

Programme :

Surface plancher minimum : 16 500 m².

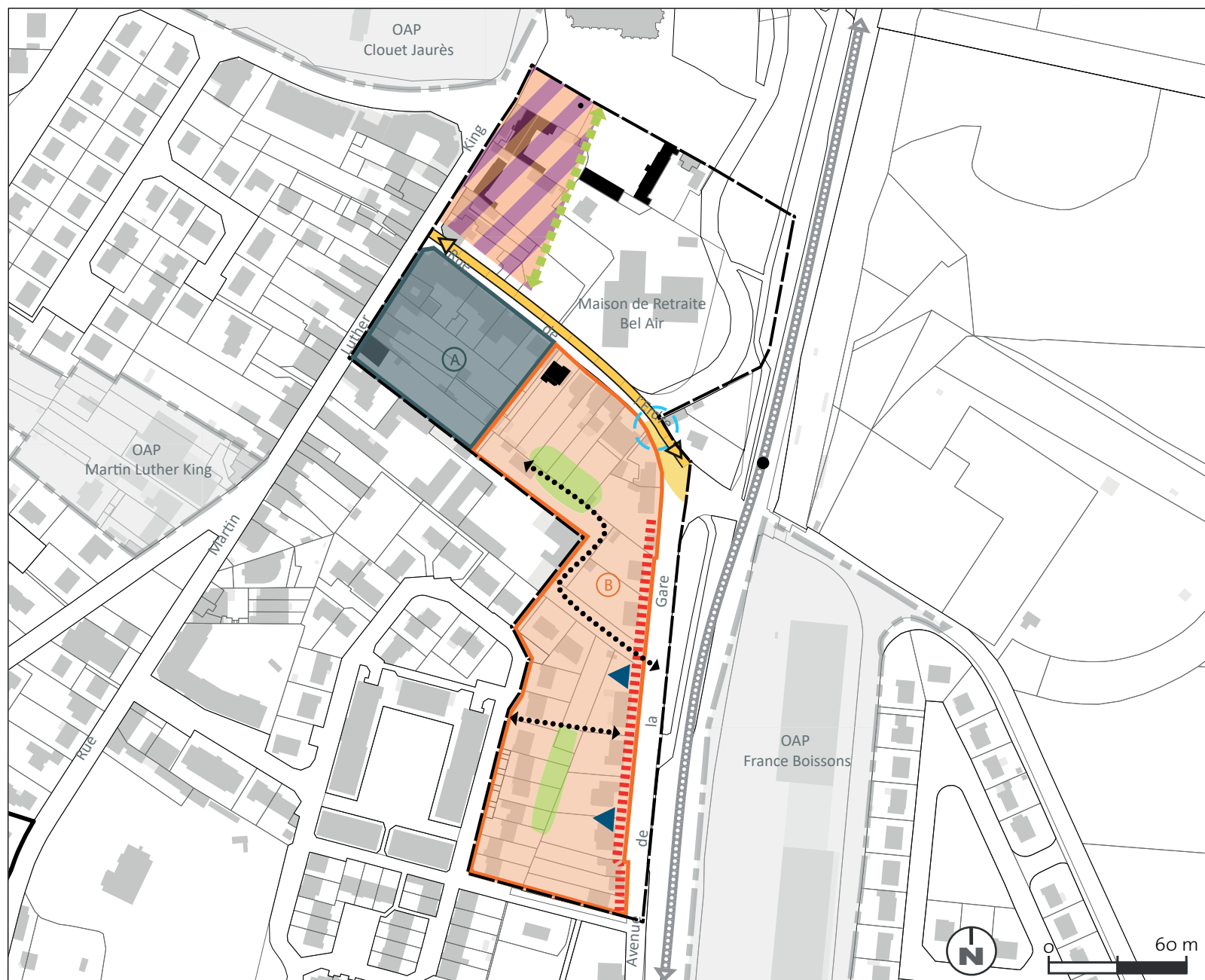
Îlot A : secteur réalisé ;

Îlot B : 16 500 m² de surface plancher minimum soit environ 200 logements.

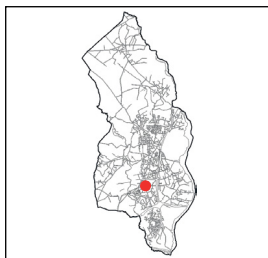
Nombre indicatif de logements : 200 ;

Avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable ;

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



Caractéristiques du site



L'OAP sectorielle rue des Iris s'inscrit dans l'OAP Guyader-Château d'Eau. Cet îlot est bordé par trois voies : la rue du Château d'Eau, la rue de la Vrière et la rue des Iris. La rue du Château d'Eau est un axe de transports en commun.

Constitué aujourd'hui de maisons le site se trouve en continuité directe d'un secteur d'intensification urbaine, côté nord.

Un arbre majeur marque son angle sud-est

Objectifs d'aménagement

- Conforter l'intensification urbaine de cette séquence de la rue du Château d'Eau ;
- Offrir un habitat diversifié ;
- Préserver le végétal qualitatif en place et maintenir des interfaces douces avec les voies.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Créer une offre de logements diversifiée comportant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

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

- Proposer des formes architecturales, prenant en compte l'environnement immédiat (rue du Château d'Eau au nord et à l'est, rue des Iris à l'ouest et rue de la Vrière au sud) ;
- Organiser une urbanisation qui ne remet pas en cause la protection des éléments paysagers de qualité ;
- Créer des espaces verts de transition avec l'opération d'habitat en partie nord et et sud-ouest de l'îlot ;
- Organiser la desserte automobile de l'îlot depuis la rue des Iris.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les éléments paysagers présents ;
- Créer des continuités paysagères en interface avec les rues du Château d'Eau et de la Vrière.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 2 293 m²

Programme :

Surface plancher minimum : 1 625 m²

Nombre indicatif de logements : 25

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables



Caractéristiques du site



Le secteur de la rue de Sucé s'étend en cœur de ville au nord de l'Église, sur un peu plus de 4 hectares face à l'îlot Clouet-Jaurès. Situé entre la rue de Sucé et la RD39, il constitue l'un des secteurs de projets en entrée de ville de la commune. Il est actuellement constitué d'un tissu urbain pavillonnaire ancien comportant des parcelles profondes et offrant un potentiel de renouvellement urbain à proximité immédiate du centre-ville.

Objectifs d'aménagement

- Offrir des logements diversifiés, à proximité immédiate des commerces et du centre-ville ;
- Qualifier l'entrée Nord de la ville en offrant une façade urbaine recomposée rue de Sucé ;
- Traiter la limite de l'îlot avec l'espace public à la pointe de l'îlot le long du giratoire ;
- Le site est regroupé en 3 îlots devant organiser leurs accès, voirie et réseaux d'assainissement par îlot ;
- Pour l'îlot A, compte tenu de l'altimétrie, celui-ci aura un unique point de raccordement des eaux usées qui sera positionné obligatoirement en partie sud-ouest de l'îlot. Pour un raccordement gravitaire cet îlot devra être urbanisé en une seule opération.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le site a vocation à accueillir de l'habitat diversifié comprenant au minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par du logement abordable.

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

- Développer des programmes de constructions de qualité, intégrés à leur environnement immédiat et en harmonie avec le patrimoine chapelain existant notamment pour les îlots B, C et D ;
- Constituer un nouvel environnement urbain de qualité le long de la rue de Sucé ;
- Les îlots A, et B ont des accès limités (un par îlot) sur la rue de Sucé ;
- L'îlot C se dessert par un accès unique rue de la Gascherie ;
- L'îlot D se dessert par un accès unique rue Louise Michel ;
- Une continuité cycle Ouest-Est offre une perméabilité entre les îlots B et C ;
- Les îlots C et D veilleront à offrir une qualité architecturale et paysagère garante d'une valorisation du patrimoine bâti existant ; notamment en travaillant une variation des épaulements des nouvelles constructions.

C - Garantir la qualité environnementale

- Tenir compte de l'impact visuel et sonore de la RD39 en arrière des îlots (A, B et C) ;
- Veiller à la sécurisation des personnes et des biens en tenant compte de l'inondabilité nord et sud du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 40 000 m² ;

Surface plancher minimum : 13 150 m² ;

Îlot A : 2 100 m² de surface plancher minimum soit environ 32 logements – l'îlot A devra être urbanisé en une seule opération ;

Îlot B : 7 100 m² de surface plancher minimum soit environ 108 logements ;

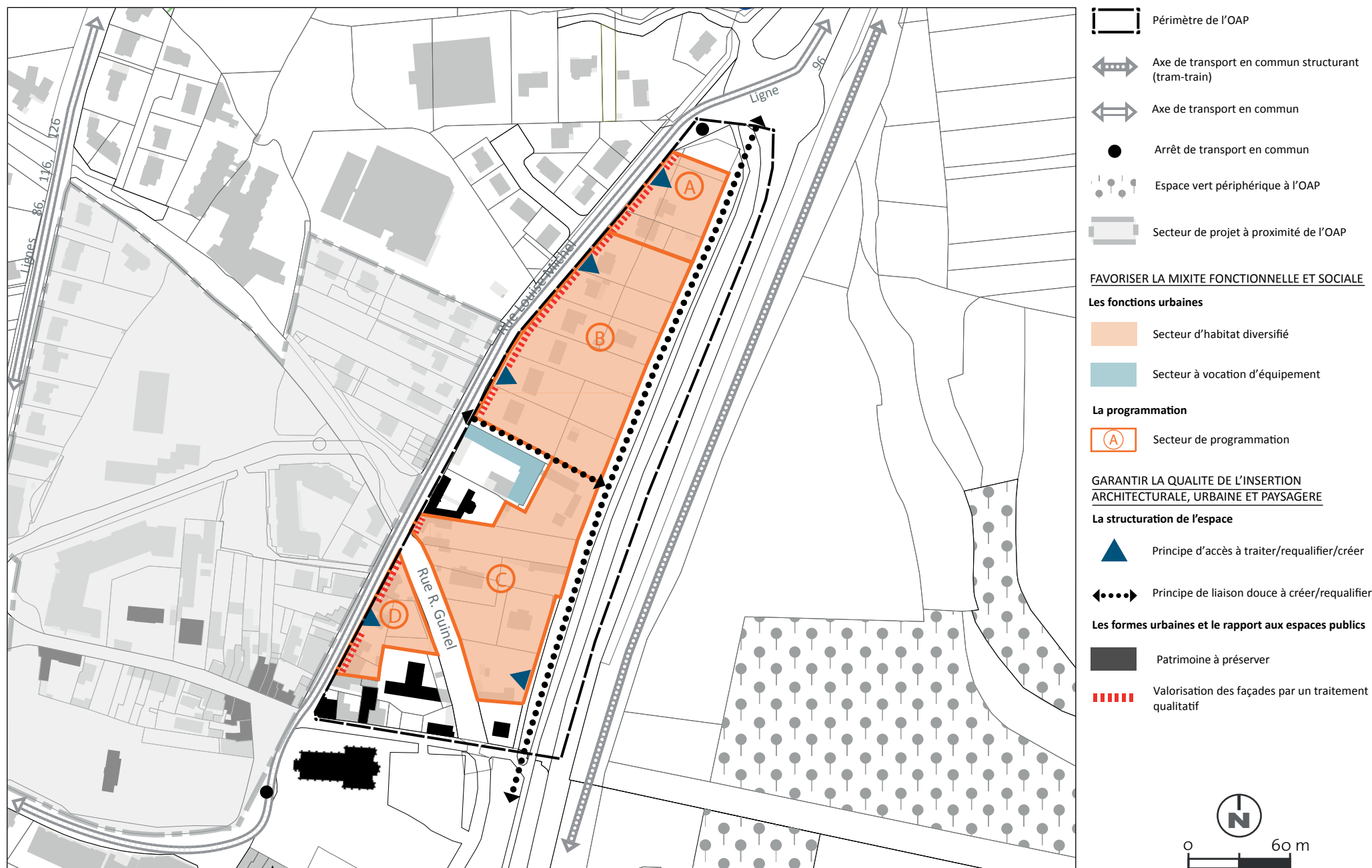
Îlot C : 3 300 m² de surface plancher minimum soit environ 50 logements ;

Îlot D : 650 m² de surface plancher minimum soit environ 10 logements.

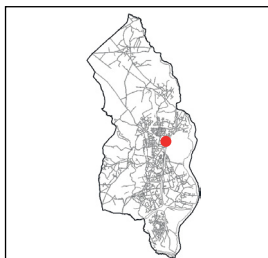
Nombre indicatif de logements : 200 ;

Avec minimum 45 % de logements locatifs sociaux dont 10 % maximum peuvent être remplacés par des logements abordables ;

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



Caractéristiques du site



Ce secteur situé au Sud du secteur du Roty est bordé par la rue des Réfractaires au STO à l'Est. Il occupe une situation privilégiée entre le centre-ville à 500 mètres et la station Aulnay du tram-train des Perrières à 400 mètres.

Objectifs d'aménagement

- Développer une opération d'habitat diversifié, dans un secteur bien desservi, entre la station tram-train des Perrières et le centre-ville ;
- Valoriser l'entrée de ville Nord de la commune ;
- Structurer le développement urbain de ce secteur en l'insérant dans l'environnement paysager immédiat.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés comprenant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables.

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

- Assurer une transition, à travers les formes urbaines choisies, entre les secteurs pavillonnaires et le site des Perrières ;
- Prendre en compte le contexte paysager existant et le conforter dans la proposition d'aménagement ;
- L'opération devra prendre en compte et valoriser le cheminement public mixte piétons/cycles qui sera créé sur la rue des Maquisards et sur la rue des Réfractaires au STO pour permettre la liaison vers le parking relais des Perrières et rejoindre le centre-ville ;
- Privilégier la desserte automobile par un accès unique sur la rue des Réfractaires au STO, selon le principe figuré au schéma d'aménagement, afin de sécuriser la circulation routière.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les arbres d'intérêt aux pourtours de la parcelle ainsi qu'un cèdre situé au Sud ;
- Constituer une trame végétale en transition avec l'habitat pavillonnaire existant.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 6 800 m².

Programme :






Surface plancher minimum : 1 800 m² ;

Nombre indicatif de logements : 20 ;

Avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;

30 % maximum des logements abordables seront dédiés à du logement locatif abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun
- 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 d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Arbre isolé à préserver





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