

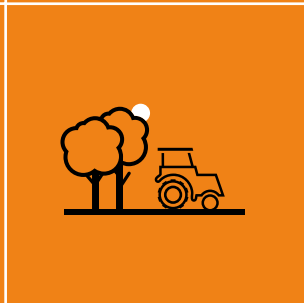
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

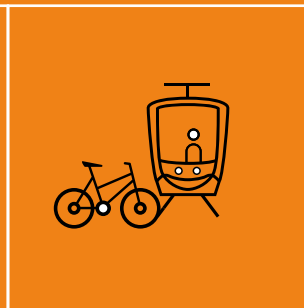
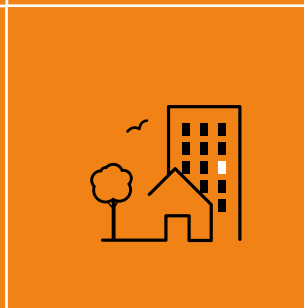
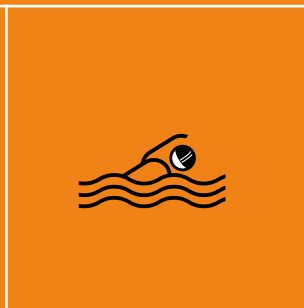
SECTORIELLES

> MAUVES-SUR-LOIRE

Erdre et Loire



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

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

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

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

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

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

- Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé que la programmation de 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 Mauves-sur-Loire

Centre-Bourg ² _____	p. 8
Jacques Prévert ¹⁻² _____	p. 10
Pontereau-Piletière _____	p. 14
La Verdière ² _____	p. 16

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

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



Caractéristiques du site

Le centre-bourg, situé à flanc de coteau, s'organise autour de la place de l'Eglise, le long de la rue de la Mairie et du sud de la rue du Carteron. Il s'agit du noyau urbain où se concentrent les logements les plus anciens ainsi que les principaux équipements publics, les services et commerces de proximité. La traversée piétonne du coeur de bourg au tissu serré, formé d'îlots privés enclavés, est de fait complexe. L'étroitesse des voies, la densité, la topographie du site, la qualité du patrimoine bâti et paysager ainsi que ses perspectives sur la vallée de la Loire constituent autant d'éléments qualitatifs, constitutifs de son identité. La complexité du foncier et

la contrainte physique incitent au renouvellement urbain par densification. Deux sites aux caractéristiques différentes sont identifiés comme potentiellement mutables à terme :

Au nord, face aux équipements (mairie et écoles), un îlot délimité par la rue du Carteron, la rue du Clos du Moulin et la Place Charles De Gaulle, actuellement occupé par des commerces et services et quelques pavillons a amorcé sa mutation avec l'accueil du pôle santé.

En coeur de bourg un îlot ancien, enclavé entre la place de l'église et le secteur des équipements et à l'est, des parcelles de tailles intéressantes occupées par des maisons et des jardins dont une partie se situe en contrebas dans la coulée verte qui rejoint la fontaine saint Denis.

Objectifs d'aménagement

- Organiser la mutation future du centre-bourg en renforçant la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Proposer une offre d'habitat diversifié ;
- Favoriser la réalisation d'opérations d'ensemble cohérentes ;
- Rythmer le front bâti et respecter l'implantation historique à l'alignement dans le coeur de bourg ;
- Préserver la qualité paysagère (bâtie et non bâtie) et l'ambiance du bourg commerçant historique ;
- Préserver des fenêtres visuelles notamment sur le grand paysage, la coulée de Saint Denis et son paysage végétal particulièrement riche, et la chapelle ;
- Permettre le désenclavement du coeur de bourg à partir d'accès existants et à créer notamment depuis la rue du Cellier ;
- Favoriser les déplacements doux dans le centre-bourg et entre le centre-bourg et les quartiers voisins et vers les lieux de promenade (coulées vertes, fontaine Saint Denis...).

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre le maintien de commerces en rez-de-chaussée permettant d'animer le bourg notamment rue du Carteron ;
- Proposer une offre de logements diversifiés comportant une part de logements sociaux.

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

- Permettre l'alignement du front urbain en éliminant le pincement de la rue de la mairie et en reculant la ligne d'implantation du front bâti sur le coeur de bourg ;
- Dynamiser le front urbain densifié en proposant un séquençage des façades sur l'îlot A
- valoriser la façade urbaine autour de la place du Général de Gaulle ;
- Créer un nouvel axe de composition urbaine permettant d'animer l'espace face aux équipements et invitant à la déambulation, notamment vers le secteur Jacques Prévert, le long de la coulée verte ;
- Préserver le patrimoine bâti et la vue dégagée vers la chapelle depuis la rue du Cellier.

C - Garantir la qualité environnementale

- Conforter les espaces naturels structurants notamment la coulée verte ;
- Maintenir un coeur d'îlot généreux qui ne sera pas imperméabilisé sur l'îlot B.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 4,9 ha

Programme dédié à l'habitat par îlot :

Objectifs :

Ilot A :

Nombre de logements indicatif : 60 (4 600 m²), dont 35 % de logements locatifs sociaux

Ilot B :

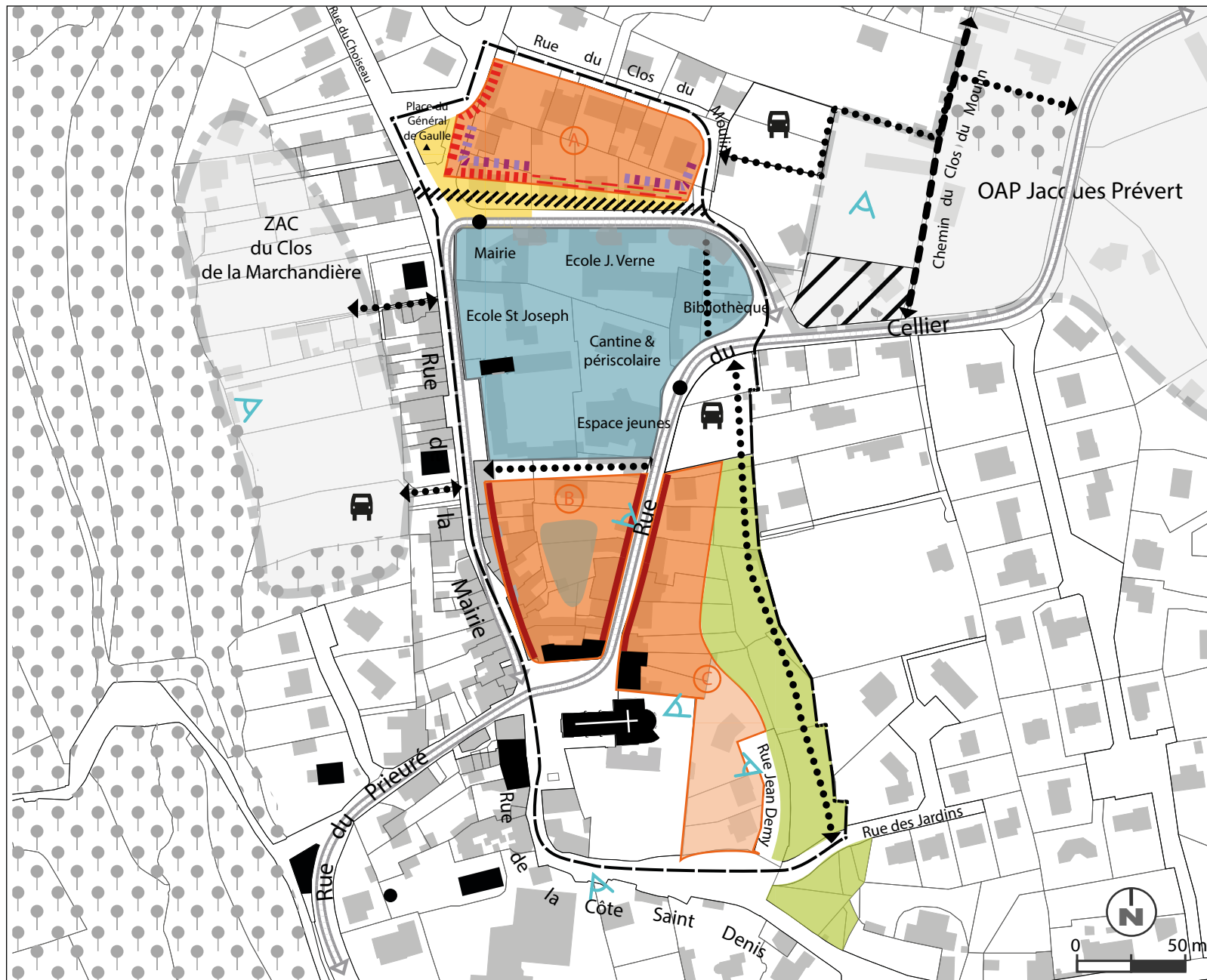
Nombre de logements indicatif : 35 (2 400 m²)

Ilot C :

Nombre de logements indicatif : 35 (2 700 m²), dont 25 % de logements locatifs sociaux

L'îlot A ayant déjà amorcé sa mutation, pourrait finir de muter à moyen terme.

Pour les autres îlots B et C, il s'agit d'encadrer un potentiel renouvellement urbain à long terme.



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP mais important

Secteur de projet à proximité de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur à dominante habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur à vocation équipement
- Coeurs d'îlots ou espaces non bâtis
- Linéaire avec mixité d'activités en rdc

La programmation

- Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

- Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Stationnement

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Axe de composition urbaine
- Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
- Séquencement des façades
- Limite d'implantation du bâtiment
- Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Cône de vue à préserver



Caractéristiques du site

Ce secteur d'environ 7,2 hectares se situe de part et d'autre de la rue du Cellier, dans le prolongement immédiat du centre bourg, sur un site de qualité paysagère remarquable au relief marqué.

A proximité des équipements, commerces et services, il est desservi par une ligne de transport en commun en direction du Cellier.

Le périmètre inclut des parcelles majoritairement de grande taille sur lesquelles sont parfois implantées des constructions de valeur patrimoniale, formant avec leurs

parcs et jardins paysagés ou boisés des ensembles de qualité participant à l'ambiance du secteur.

Objectifs d'aménagement

- Renforcer l'offre de logements diversifiés dans et à proximité immédiate de la centralité.
- Préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial du site en conservant les ensembles bâtis et végétaux présentant un fort enjeu paysager
- Planter de nouvelles constructions de types et de formes variées, de manière à respecter le cadre paysager
- Préserver les vues sur le paysage depuis le site
- Renforcer le maillage des liaisons douces interquartiers dans les sens ouest/est et nord/sud reliant la rue du Cellier à la rue du clos Moulin.
- Accompagner le renouvellement urbain d'une offre de services aux habitants actuels et futurs.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements de types et de formes variés (individuels, intermédiaires et petits collectifs) ;
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables ;
- Proposer une offre dédiée aux séniors, logements pouvant être réalisés sur la part sociale et/ou abordable.
- Proposer un offre d'équipement en face de l'école, à l'angle de la rue du Clos du Moulin et de la rue du Cellier

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

- Intégrer le bâti au tissu urbain existant sur le site et autour ;
- Préserver et valoriser le fort potentiel paysager ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal ;
- Maintenir et renforcer les cheminements doux nord/sud assurant les continuités interquartiers ;
- Conforter les liaisons douces existantes et créer une liaison douce structurante composée, pour partie, d'un mail piétons/vélos ;
- Créer une liaison douce est/ouest offrant une déambulation dans un cadre paysager remarquable ;
- Créer des accès sécurisés aux îlots en entrées et sorties depuis la rue du Cellier, et depuis la rue du Clos du Moulin, leur localisation et leur dimensionnement devant assurer la meilleure visibilité aux véhicules et devant permettre l'accès des véhicules de services urbains et de secours ;
- Connecter les dessertes entre les îlots F et G ;
- Aménager le carrefour sur la rue du Cellier pour la desserte sécurisée des îlots ;
- Conserver les relations visuelles avec le grand paysage notamment en cœur de site.

C - Garantir la qualité environnementale

- Valoriser les éléments naturels notamment en accompagnement de la liaison douce est/ouest
- conserver l'espace végétalisé, arboré comme îlot de ressourcement et de fraîcheur, en face de

l'école, à l'angle de la rue du Cellier et de la rue du Clos du Moulin

- Prendre en compte la topographie en forte pente notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en assurant la rétention des eaux pluviales

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'îlot : 7,2 ha

Programme dédié à l'habitat par îlot :

Ilot	Surface	Typologie dominante	Objectifs de surface de plancher	Nombre de logements à titre indicatif	% de LS et/ou de LA pour chaque opération
A	3 226 m ²	individuels	1 000 m ²	10	35%
B	4 018 m ²	individuels	1 200 m ²	12	25%
C	2 812 m ²	collectifs	1 250 m ²	20	35%
D	9 179 m ²	intermédiaires collectifs	1 500 m ²	21	25%
E	2 673 m ²	collectifs	1 100 m ²	17	35%
F	7 468 m ²	individuels	1 750 m ²	15	35%
G	10 632 m ²	individuels	3 350 m ²	33	25% + 10% de LA
H	6 162 m ²	collectifs	2000 m ²	30	50%
I	2 111 m ²	individuels	250 m ²	2	

logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable;

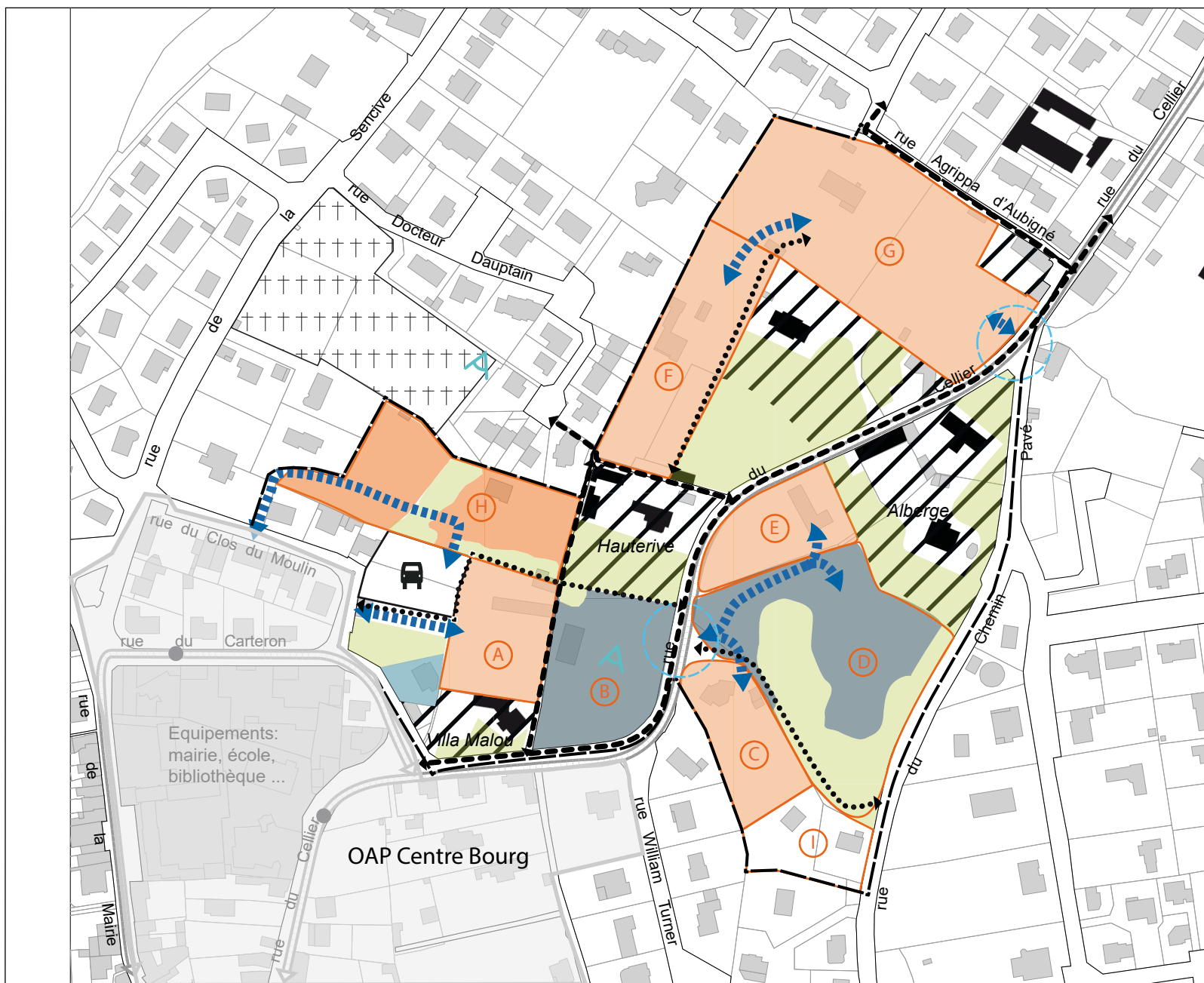
- Pour l'îlot H, une part minimum de 50 % du nombre de logements sera affectée au logement social. Au moins une dizaine des logements seront dédiés à l'habitat inclusif à destination de personnes âgées autonomes.

L'îlot H pourrait muter à moyen terme.

Pour les autres îlots restant à réaliser A, C, E, F, G, il s'agit d'encadrer un potentiel renouvellement urbain à plus long terme.

- Soit une surface de plancher minimale affectée à l'habitat : environ 13 500m² correspondant à la création d'environ 160 logements ;

- Pour l'îlot G, 25 % minimum de la surface de plancher de chaque opération sera affectée aux



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun
- Arrêt de transport en commun
- Liaisons douces existantes
- Patrimoine à préserver
- Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur à dominante habitat diversifiée
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur à vocation équipement
- Ilot réalisé

La programmation

- Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

- Principe de desserte à créer
- Carrefour à requalifier/créer
- Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Cône de vue à préserver

Caractéristiques du site



Situé au nord est du bourg, en limite de la commune du Cellier, en continuité du quartier du Pontereau, le site du Pontereau, occupe une superficie de 7,2 ha.

Un peu plus au sud, le site de Piletière, de 5 hectares en continuité du tissu pavillonnaire à l'est du bourg, jouxte une activité artisanale.

Les deux sites sont essentiellement occupés par des espaces agricoles (prairies, pâtures, friches...), ils sont séparés par une coupure verte située sur un site archéologique, s'étendant sur la Piletière et la Vieille Cour. Ils font l'objet d'études pour leur aménagement futur à vocation résidentielle, dans le cadre d'une zone d'aménagement

concerté (ZAC).

Objectifs d'aménagement

- Valoriser l'entrée d'agglomération ;
- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifiée visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Créer un maillage tous modes permettant de relier le futur quartier aux secteurs résidentiels voisins, aux arrêts de transports en commun et au centre de Mauves-sur-Loire ;
- Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site.

Principes d'aménagement

Servitude spécifique : zone archéologique entre les deux sites

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements individuels comportant 30 % de logements sociaux et abordables.

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

- Garantir une insertion qualitative dans le cadre paysager rural ;
- Garantir la greffe avec le bâti existant ;
- Créer des cheminements piétons vers le centre de Mauves et vers la VM 68 ;
- Aménager des carrefours permettant de sécuriser les dessertes des deux sites par la rue de la Droitière et au niveau de la Barre.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver et valoriser la trame paysagère ;
- Prendre en compte les zones humides inscrites dans une démarche ERC.

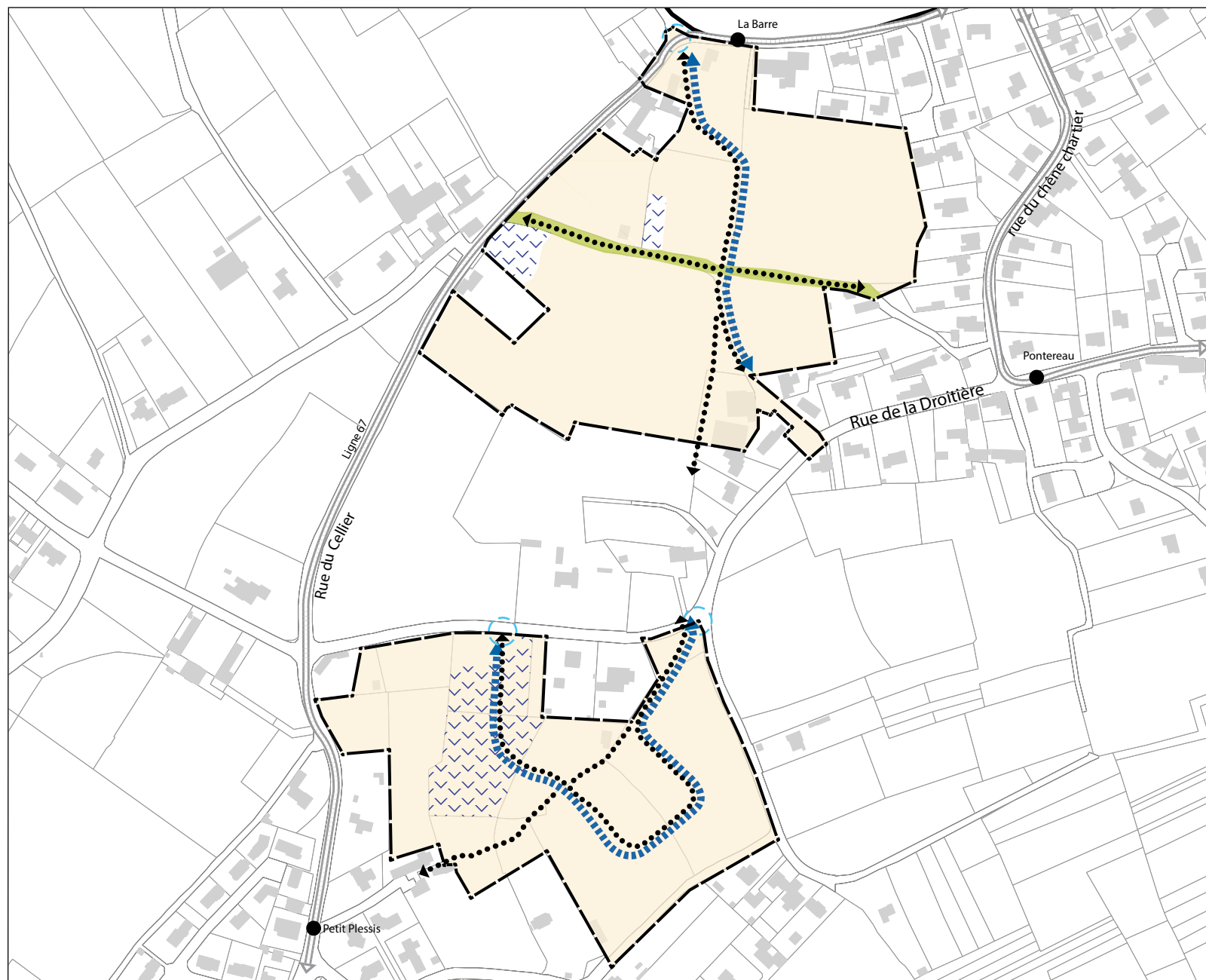
Éléments de programmation et de phasage












Surface totale du secteur : 12,2 ha

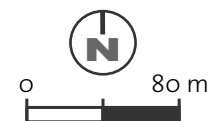
Programme dédié à l'habitat :

surface plancher minimum dédiée au logement : 21 000 m²

Nombre indicatif de logements : environ 210 logements individuels et intermédiaires répartis sur les deux sites dont un minimum de 30 % de logements sociaux et de logements abordables



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Liaisons douces existantes
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat à dominante de logements individuels
- 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
 -  Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC



Caractéristiques du site



La zone d'activités de la Verdrière s'étire entre la VM 723, « route de Paris », au nord et l'avenue de Bretagne au sud. Elle accueille essentiellement des entreprises artisanales. La zone d'activités est bordée par des haies bocagères et des éléments végétalisés offrant une qualité paysagère à ses usagers et permettant de l'isoler du secteur d'habitat voisin.

Elle offre un potentiel de développement pour les entreprises présentes sur le site et pour les futures entreprises qu'elle accueillera, notamment sur sa partie la plus à l'ouest où il est prévu de développer un village d'entreprises, et sur sa partie, plus ancienne à l'Est qui offre

un potentiel de renouvellement urbain en intensification.

Objectifs d'aménagement

- Organiser la mutation du secteur en renforçant sa vocation économique
- Favoriser la requalification urbaine qualitative le long de la route de Paris, en créant un effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants ou à créer
- Qualifier l'entrée vers le bourg au niveau du giratoire de la Croix ;
- Favoriser les déplacements actifs dans le secteur, notamment au sud de la zone d'activités vers le bourg et le vallon ;
- Favoriser la mutation en densification, dans un souci d'économie d'espace
- Conforter les éléments paysagés intégrés à un aménagement de qualité préservant les habitations à proximité.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser la mixité d'activités (PME/PMI – artisanat).
- Permettre l'implantation d'un équipement communal

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

- Permettre l'implantation d'un bâtiment signal en émergence, à l'entrée ouest du site
- Valoriser la façade sur la route de Paris par un traitement qualitatif (constructions les plus qualitatives en front de voie) ;
- Interdire les accès directs depuis la route de Paris ;
- Créer un accès depuis le giratoire de la Croix ;
- Créer une voie de desserte interne est-ouest, pour la zone d'activités et l'équipement ;
- Permettre un accès piéton/ cycle reliant la continuité piétonne qui rejoint la gare routière/ aire de covoiturage ;
- Aménager un espace tampon paysagé afin de préserver les zones d'habitat au sud ;

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les haies
- Permettre un usage de qualité notamment grâce aux espaces ombragés
- Préserver la continuité paysagère à l'est du site

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 7,7 ha

- Zone à vocation économique
- Equipement communal



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