

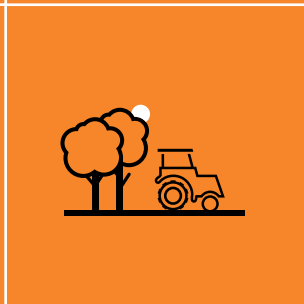
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

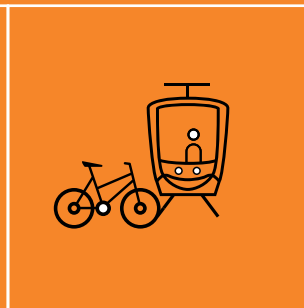
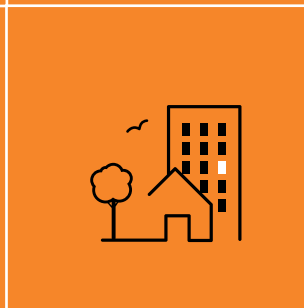
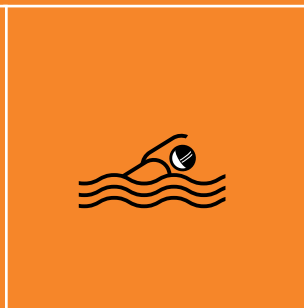
SECTORIELLES

> SAINT-HERBLAIN

Loire-Chézine



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

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

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

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

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

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

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

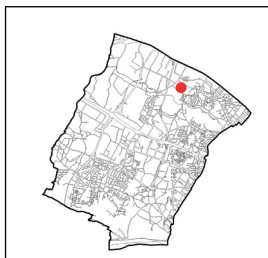
>>>> Sommaire

| OAP sectorielles de Saint-Herblain | |
|--|------|
| Bagatelle _____ | p.8 |
| Boulevard Charles Gautier ¹ _____ | p.10 |
| Bourg ² _____ | p.14 |
| Centre Industriel ² _____ | p.20 |
| Jacques Cartier ² _____ | p.24 |
| L'Orvasserie ¹ _____ | p.28 |
| L'Orvasserie II ² _____ | p.32 |
| Parnasse ¹ _____ | p.36 |
| Piliers de la Chauvinière ² _____ | p.38 |
| Preux ² _____ | p.42 |
| Rue de Saint-Nazaire ² _____ | p.46 |

¹ OAP modifiée par la procédure de modification approuvée en conseil métropolitain le 16 décembre 2022

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

Caractéristiques du site



Le site de Bagatelle se situe entre le Sillon de Bretagne et le Val de Chézine, à environ 500 m de la ligne de tramway n° 3 et à environ 800 m du pôle commercial de la Route de Vannes.

Le site est marqué par une topographie vallonnée et une qualité paysagère exceptionnelle.

L'aménagement du nouveau quartier de Bagatelle a débuté avec la livraison de plusieurs programmes. Certaines phases restent à réaliser.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de ce nouveau quartier dans un cadre paysager et boisé de grande qualité tout en poursuivant les objectifs de mixité sociale et de diversification de l'offre de logements.

Ce secteur est également doté d'un patrimoine bâti et végétal qu'il convient de préserver et prendre en compte dans la conception du projet urbain.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Poursuivre la diversité de production de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Conforter les pôles d'équipements publics à l'est du site et permettre leur restructuration.

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

- Organiser les îlots bâtis à vocation d'habitat, à partir de la trame boisée et bocagère existante, en prenant en compte la topographie et une orientation solaire optimale des logements ;
- Limiter les dessertes automobiles des îlots : accès regroupés et stationnement mutualisé, inséré aux constructions ;
- Poursuivre le maillage des cheminements doux permettant de connecter les nouveaux quartiers aux équipements, aux transports structurants et aux quartiers voisins ;
- Préserver les vues avec le parc et/ou le château de Bagatelle.

C - Garantir la qualité environnementale

- Respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager et le rendre accessible par la création de cheminements ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine boisé et architectural du parc, en rendant son accès public ;
- Poursuivre une urbanisation résiliente avec un aménagement qualitatif respectueux de la trame paysagère et des espaces naturels pour tenir compte du corridor écologique traversant le parc de Bagatelle ;
- Protéger les zones humides.

Éléments de programmation et de zonage

Surface du site : 20 hectares.

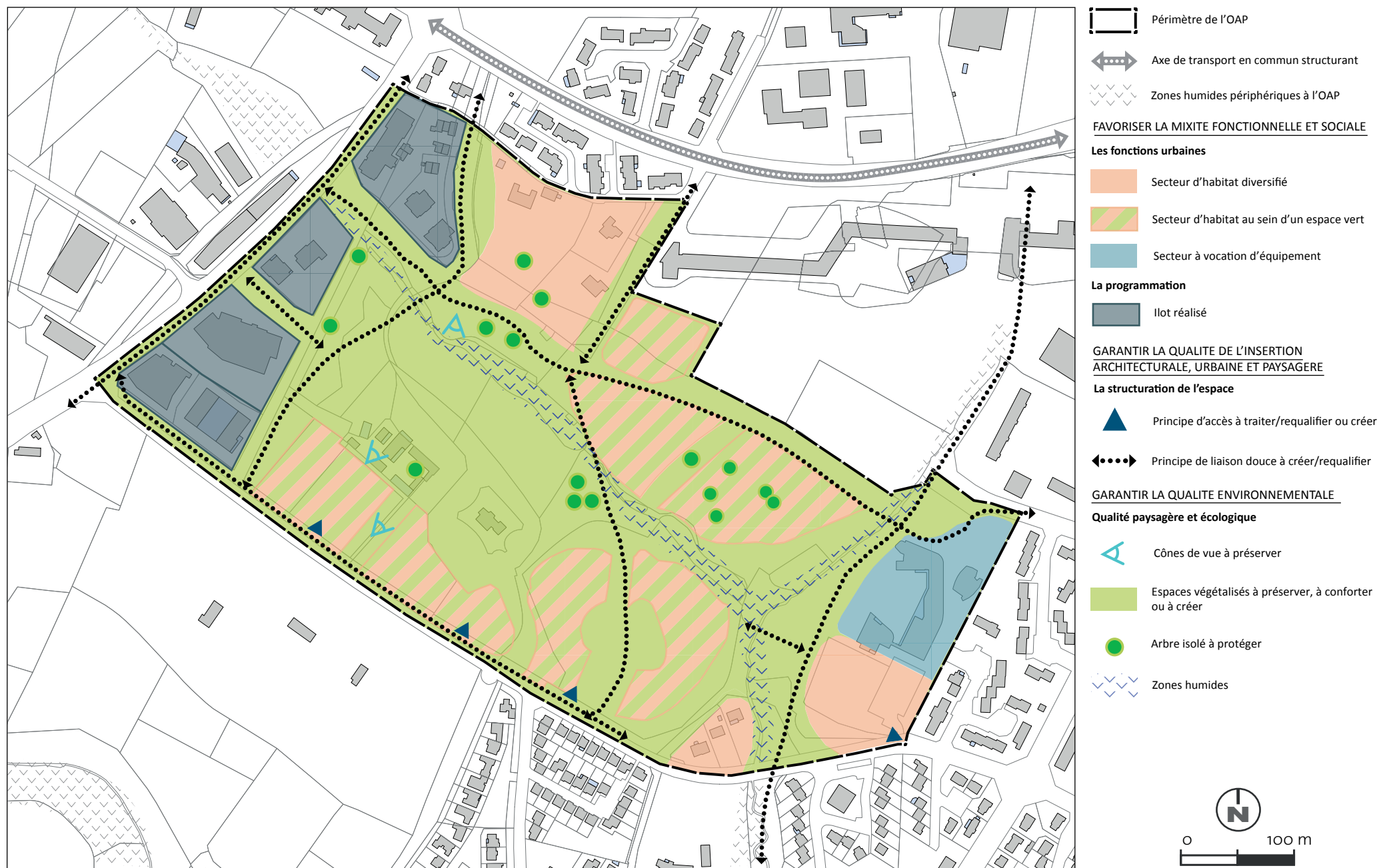
Programme :

166 logements restants à réaliser à partir du janvier 2019 ;

Estimation du nombre total de logements : 1 080 ;

Surface de plancher minimum à vocation d'habitat : 77 535 m² ;

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 21 % de la surface de plancher totale de l'opération destinée au logement locatif social et 24 % au logement abordable (locatif et accession abordable).



Caractéristiques du site



Le boulevard Charles Gautier, situé entre la porte d'Ar Mor et le rond-point Abel Durand, est une des entrées majeures de l'Agglomération.

Cet axe traverse actuellement un tissu urbain mixte constitué de sites de développement économique, d'équipements structurants avec notamment le pôle de santé de la polyclinique de l'Atlantique, de quartiers résidentiels et d'une enseigne commerciale, à proximité du rond-point A. Durand. Le boulevard C. Gautier crée, aujourd'hui, une rupture entre les quartiers de

Preux-Crémeterrie et Tillay, Garotterie.

L'aménagement des espaces publics pour le passage de la ligne de transport en commun en site propre est une opportunité pour valoriser cette entrée d'agglomération.

Objectifs d'aménagement

La reconfiguration de cette entrée de ville de type autoroutière en boulevard urbain permet d'améliorer les liaisons entre les quartiers nord et sud de la commune. C'est également l'opportunité de dégager des emprises foncières qui représentent des opportunités exceptionnelles pour conforter le pôle santé de la Polyclinique de l'Atlantique et développer un quartier mixte (notamment habitat et activités tertiaires), desservi par le chronobus.

Il s'agit de développer et créer un véritable « morceau » de ville en articulation avec les quartiers existants, de le structurer autour d'un boulevard urbain paysager et fonctionnel.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer le pôle santé et l'offre de services à la personne et aux entreprises autour de la Polyclinique de l'Atlantique ;
- Favoriser les parcours résidentiels par une offre d'habitat diversifiée et par la mixité sociale ;
- Développer une offre immobilière tertiaire dans le prolongement des parcs du Moulin Neuf et d'Ar Mor ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle à l'îlot avec des programmes dédiés à la fois à l'accueil d'activités économiques, dans les premiers niveaux de construction, et au logement, dans les niveaux supérieurs ;
- Proposer une offre de commerces de proximité complémentaire à proximité des lieux d'échanges : abords de la nouvelle placette au débouché de la rue Néruda, face au futur pôle santé et aux stations chronobus ;
- Conforter et requalifier le pôle commercial intermédiaire existant à l'est, en articulation avec Nantes, en favorisant une mixité fonctionnelle complémentaire (services, habitat) ;
- Offrir des lieux de sociabilité pour les différents usagers : aires de jeux, espaces verts, aires de rafraîchissement et ressourcement, dans les îlots ou sur le domaine public.

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

- Constituer un front urbain de qualité, composé de socles dimensionnés à l'échelle du piéton, permettant de structurer le futur boulevard. Une implantation du bâti à l'alignement de l'espace public, le long du boulevard Charles Gautier sera privilégiée, en contact direct avec de larges espaces dédiés aux circulations douces et aux différents usages de la voie ;
- Aménager un front urbain discontinu, alternant des îlots construits, des perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots paysagers et des espaces de respiration associés à des continuités viaires, piétonnes structurantes ou paysagères ;
- Offrir très majoritairement un stationnement intégré sous forme d'ouvrages (souterrain, semi-enterré ou en silo) avec des accès facilités pour tous les véhicules (motorisés, cycles) ;
- Valoriser la façade urbaine de l'îlot mixte (secteur A) à proximité du rond-point A. Durand sur les 2 angles. Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée ;
- Créer 5 nouveaux points d'échanges pour développer les liens nord-sud, apaiser et fluidifier la circulation en privilégiant le recours aux autres modes de transports ;
- Ménager des transitions avec les quartiers résidentiels limitrophes : baisse des hauteurs en contact avec le tissu existant et espaces verts à conserver ou à créer aux franges du secteur ;
- Porter une attention particulière aux îlots en contact avec le giratoire Abel Durand au moyen d'un bâtiment signal dimensionné à l'échelle du carrefour paysager, faisant écho aux formes urbaines en présence ;

- Améliorer les liaisons nord-sud, notamment piétonnes et vélos, entre les quartiers de Preux-Crémetterie, du Tillay, Garotterie et de Moulin Neuf ;
- Faciliter les liaisons est-ouest entre Nantes et le Parc tertiaire d'Ar Mor grâce à des cheminements doux, les transports en commun et un boulevard urbain apaisé.

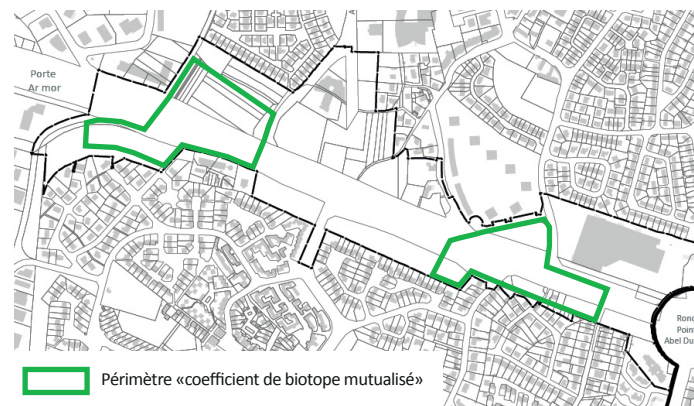
C - Garantir la qualité environnementale

- Créer des espaces verts de "respiration" autour des liaisons douces, des points d'échanges (placettes ou squares) et en frange avec le tissu pavillonnaire ;
- Favoriser une conception bioclimatique des bâtiments ;
- Privilégier la présence du végétal et leurs usages notamment sur les toits terrasses ;
- Préserver de part et d'autre du futur boulevard, le patrimoine arboré existant ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la présence du végétal ;
- Garantir la préservation de la zone humide existante, le cas échéant au regard de son étendue précisée au stade du projet ;
- Intégrer un réseau de chauffage urbain (chaufferie bois) pour desservir les îlots résidentiels et le pôle santé avec une énergie renouvelable ;

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

- Au sein du secteur UMb3b délimité au règlement graphique, l'objectif de stationnement à atteindre est de 1,25 place par logement libre et / ou abordable (incluant les places visiteurs) sur l'ensemble du secteur, compte tenu de l'offre conséquente de stationnement gérée sur l'espace public ;

Au sein des périmètres « coefficient de biotope mutualisé » délimités au schéma suivant, l'objectif à atteindre sur l'ensemble des périmètres correspond à la norme de CBS définie au règlement.



Secteur B : Surface de plancher minimum 110 000 m² avec
 Surface de plancher minimum à vocation d'habitat : 54 000 m²
 Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 25 % de logement locatif social et 25 % de logements abordables (locatif ou accession abordable).

Surface de plancher minimum à vocation du pôle santé : 26 000 m² de surface de plancher minimum
 secteur 1 : 19 500 m² de surface de plancher minimum
 secteur 2 : 6 500 m² surface de plancher minimum

Surface de plancher minimum à vocation d'activités économiques (tertiaires, services, commerce de détail) : 30 000 m²

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 26 hectares

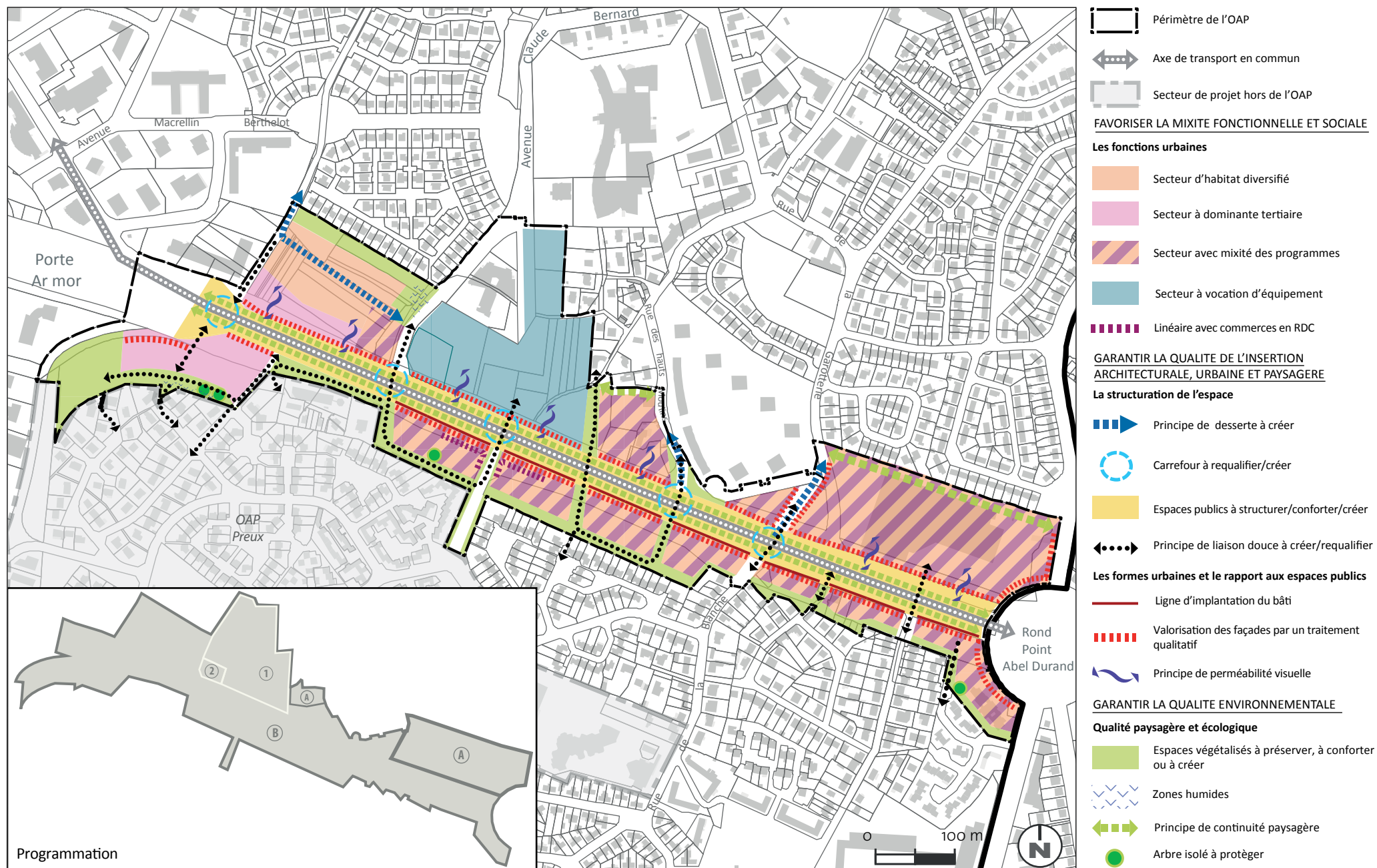
Secteur A

Surface de plancher minimum à vocation d'habitat : 7 500 m²

Nombre indicatif de logements : 125

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 25 % de logement locatif social.

Tout projet relatif à une opération à vocation de commerces de détails est encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation du Commerce.





Caractéristiques du site

Le bourg est situé au sud ouest du territoire communal. Il s'est développé autour du centre historique, lequel présente un caractère minéral fort, généré par un front bâti continu, implanté le plus souvent en alignement du domaine public, avec des commerces en rez-de-chaussée.

Le bourg est globalement marqué par une pente orientée vers la Loire laissant place à trois unités paysagères : Le plateau au nord accueille l'essentiel des équipements publics et les logements collectifs, il est marqué par une végétation variée et très présente ; le coteau au centre, autour de la rue Pierre Blard, centre historique et commerçant caractérisé par des parcelles étroites, un épannelage des hauteurs et séquençage vertical marquant la topographie ; la transition vers les pré-marais au sud, secteur résidentiel pavillonnaire avec des espaces de pleine terre et des perméabilités visuelles conséquentes vers les cœurs d'îlot végétalisés.

Lors de la dernière décennie, le bourg a connu un fort renouvellement avec des programmes immobiliers diffus qui ont modifié l'image du centre bourg herblinois.

Par ailleurs, le secteur du bourg, qui fait l'objet d'un zoom, est plus particulièrement identifié et assorti d'une programmation différenciée selon les sites et, phasée dans le temps.

Objectifs d'aménagement

Le secteur du bourg revêt un enjeu important pour la ville en termes de renouvellement urbain, de préservation du patrimoine tout en y confortant les aménités urbaines. Aussi, il s'agit de donner de la lisibilité à l'inscription géographique du Bourg et d'affirmer son inscription dans la dynamique urbaine communale.

Il s'agit aujourd'hui d'accompagner ce renouvellement urbain à caractère diffus dans le respect de l'identité patrimoniale, des grandes trames paysagères et des nouveaux usages de la voie publique, en affirmant la polarité commerciale, en travaillant sur la transition et la couture avec le tissu pavillonnaire ainsi que sur les mobilités douces.

Principes d'aménagement

Sur le secteur de renouvellement urbain du bourg, sont déclinés des principes d'aménagement globaux qui s'appliquent à l'ensemble du périmètre. Le site autour de la rue P. Blard et de la Place de l'Abbé Chérel étant stratégique pour la Ville, des orientations complémentaires y sont définies.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Accompagner la réhabilitation et/ou la mutation du parc habité de la Changetterie ;
- Favoriser l'implantation de constructions avec des programmes mixtes ;
- Conforter les équipements publics et permettre leur restructuration ;
- Conforter la polarité commerciale de proximité du bourg.

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

- Favoriser une diversité des formes architecturales de nature à participer à la qualité de vie du bourg en travaillant sur les volumes, l'épannelage des hauteurs et la limitation des linéaires de constructions ;
- Favoriser une implantation des constructions privilégiant la présence de la végétation en contact avec l'espace public, l'aération et l'ensoleillement des rues ;
- Rechercher des formes urbaines innovantes privilégiant une certaine densité tout en préservant le cadre de vie paysager de la rue et des abords des constructions et/ou opérations ;
- Limiter les effets "corridor" par des césures sur toute la hauteur du bâtiment et des implantations en retrait sur une des limites séparatives latérales au moins afin de préserver les vues depuis l'espace public vers les cœurs d'îlot verts ;
- Valoriser l'ensemble des façades des constructions sur rue par un traitement qualitatif ;
- Préserver et mettre en valeur les dispositifs caractéristiques de gestion de la topographie (murets, soutènement, murs d'enceinte, rez-de-chaussée mis à distance par un jardin ou une terrasse en surplomb de la voie...);
- Préserver les ensembles d'intérêt patrimoniaux et le petit patrimoine ;
- Conforter et développer le maillage des cheminements doux (piétons/cycles), à l'échelle du quartier pour rejoindre les équipements, commerces et lignes de transport en commun, mais également à l'échelle des îlots ;

- Assurer un maillage doux de cœur d'îlot et des liaisons avec la rue P. Blard, la rue JM Brûlé, l'avenue des sports, la rue de la gare ainsi que vers la Changetterie ; avec la rue P. Blard et le Boulevard F. Mitterand ;
- Développer le maillage viaire avec notamment, la création d'une voie de desserte entre la rue des Calvaires et la rue Théophile Guillou, relier l'impasse des Calvaires et l'avenue Jupiter ;
- Prolonger la voie verte pour relier les différentes polarités du bourg.

C - Garantir la qualité environnementale et paysagère

Mettre en valeur des caractéristiques du quartier :

- Cônes de vue pour préserver les vues sur les espaces verts, le patrimoine historique et le paysage de la Loire ;
- Protection du patrimoine arboré et bâti ;
- Préservation et mise en valeur des cœurs d'îlots végétalisés ;
- Éviter les îlots de chaleur urbains ;
- Les parkings aériens sont limités et paysagers ;
- Respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager, le rendre accessible par la création de cheminements.

Secteur autour de la rue P. Blard

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée sur la place de la Paix, la rue du lieutenant Mouillé en lien avec les commerces existants autour de la Place de l'Abbé Chérel ;
- Permettre la réversibilité des rez-de-chaussées sur la rue P. Blard pour permettre le changement de destination entre commerce, parking et logement ;
- Restructurer et conforter la moyenne surface commerciale en lien avec la dynamique urbaine et commerciale du bourg.

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

- Au nord de la rue, l'implantation des constructions devra éviter tout effet corridor et permettre à la végétation de déborder sur l'espace public. À cet effet, une implantation alternative à l'alignement / en recul sera privilégiée ;
- Au sud de la rue, depuis l'espace public, des vues seront dégagées entre et au sein des constructions sur les cœurs d'îlots végétalisés, sur la perception du fort dénivelé et sur la vallée de la Loire ;
- Les façades des constructions seront séquencées verticalement afin de respecter la trame parcellaire et d'épouser la topographie sur les voies orientées nord sud ;
- Les façades des constructions seront séquencées verticalement pour créer des porosités visuelles depuis l'espace public vers les cœurs d'îlot végétalisés sur les voiries orientées est-ouest (le linéaire constructible est limité au 2/3 de la largeur de l'emprise, césure du bâti laissant une porosité visuelle à l'échelle du piéton).

C - Garantir la qualité environnementale

- Les arbres remarquables identifiés dans les jardins et les murs de soutènement qui marquent le paysage seront préservés. En cas de démolition, les murets seront rétablis. Ce dispositif de gestion de la topographie pourra être reproduit dans la rue.

Secteur de la Changetterie

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Réhabiliter un parc de logements ;
- Diversifier l'offre de logements par une offre complémentaire de logement abordable et logement privé en optimisant les emprises foncières ;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des espaces naturels situés à proximité ;
- Conforter le pôle d'équipements.

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

- Les constructions dont la hauteur est supérieure à R+4+Couronnement devront s'implanter perpendiculaire aux emprises publiques et voies afin de respecter la pente vers la Loire et permettre des continuités paysagères ;
- Assurer la transition avec les pavillons situés impasse des Calvaires, rue de Jupiter, rue Neptune, par des implantations et volumétries adaptées ;

- Les constructions seront implantées en recul, par rapport aux voies, dégagant des espaces de pleine terre végétalisés au contact avec l'espace public et favorisant l'usage des espaces extérieurs en rez-de-chaussée.

C - Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte le patrimoine végétal bocager associé au corps de ferme rue Théophile Guillou, au Calvaire et aux murets en pierre rue des Calvaires lesquels rappellent le passé rural des lieux. Les vestiges du paysage bocager et les arbres remarquables seront préservés ;
- Les parkings aériens sont limités et paysagers ;
- La végétation des cœurs d'îlot est mise en valeur en termes de paysage depuis l'espace public et d'usages.

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 25 hectares.

Programme :

Secteurs situés au nord de la rue P. Blard et au sud de l'allée G.Charpak ;

Densité de 145 logements à l'hectare.

Secteur de la Changetterie :

Densité moyenne de 140 logements à l'hectare.

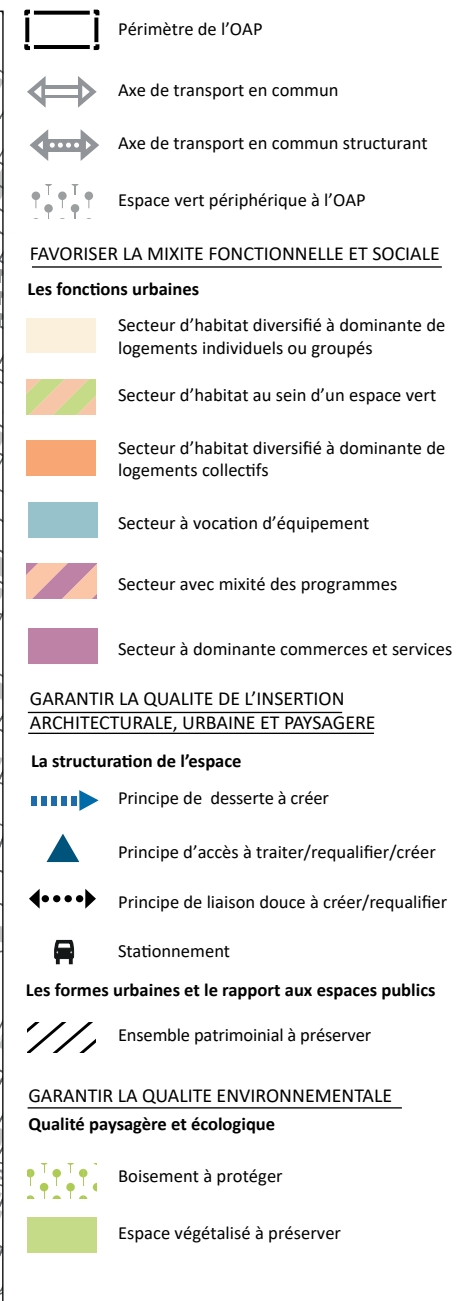
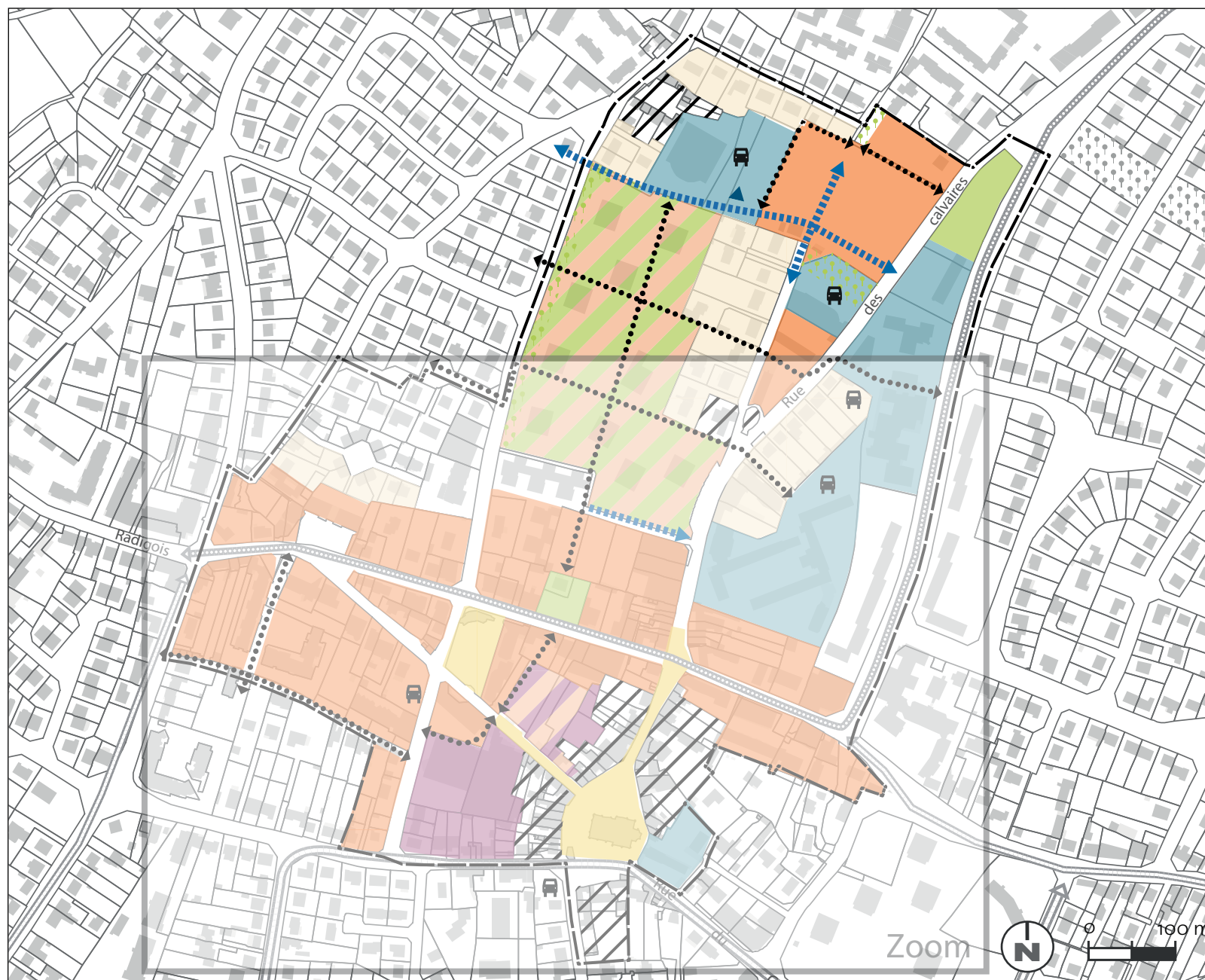
En dehors de ce secteur :

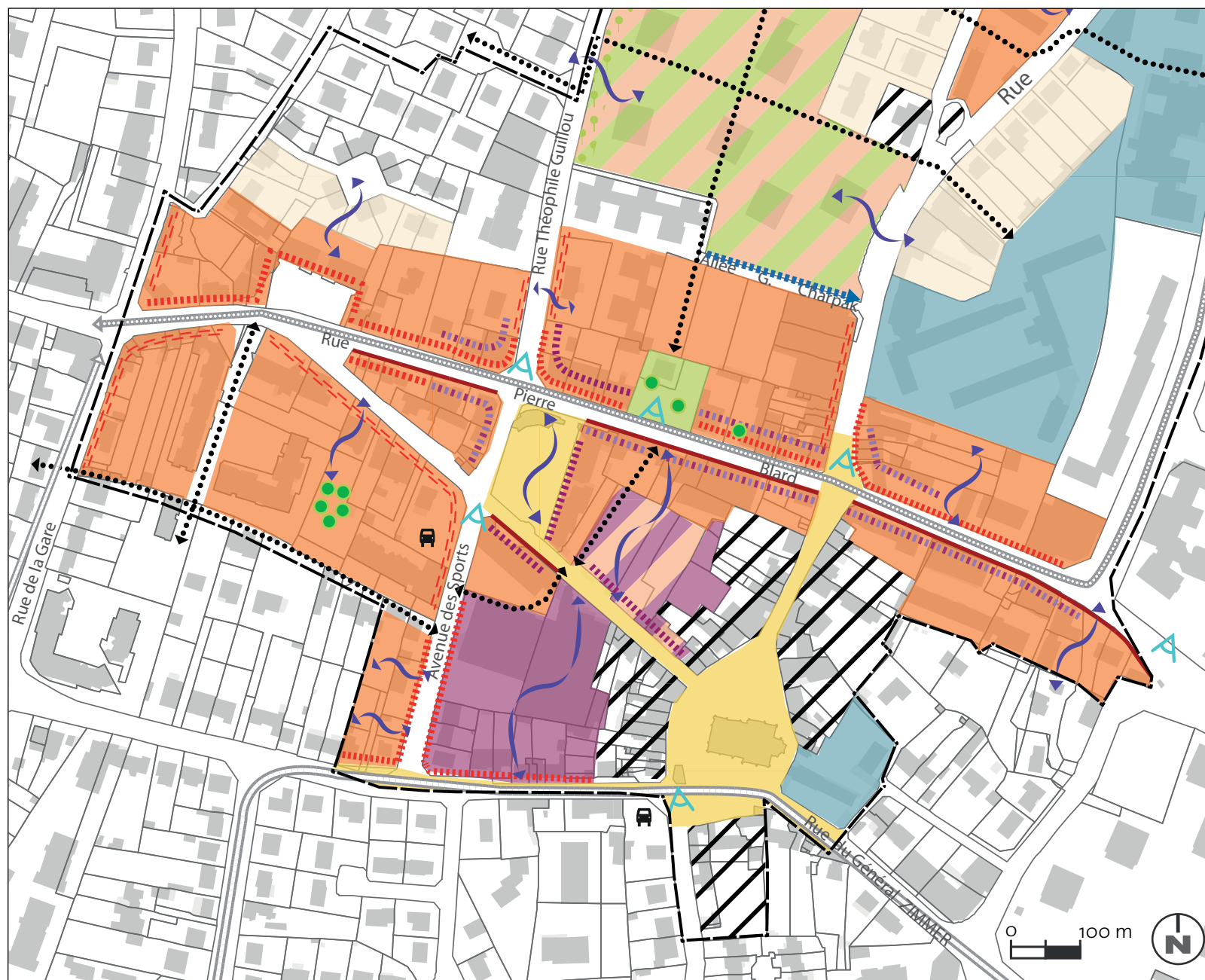
Densité de 120 logements à l'hectare.

Le dispositif ENL s'applique au sein du périmètre de l'OAP (cf. pièce graphique

4.2.4 - Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale)

Les objectifs de mixité sociale de la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.





Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur à vocation d'équipement
- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur à dominante commerces et services
- Linéaire avec commerces en RDC
- Linéaire avec mixité d'activités en RDC

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
- espaces publics à structurer/ conforter:créer
- Stationnement

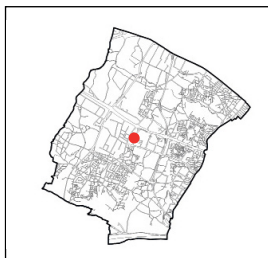
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- Séquencement des façades
- Ligne d'implantation obligatoire
- Principe de perméabilité visuelle
- Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espace végétalisé à préserver
- Cône de vue à préserver
- Arbre isolé



Caractéristiques du site

Situé au cœur du territoire herblinois, entre le bourg et la zone commerciale Atlantis, le centre industriel a été créé dans les années 1960 pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Cet espace industriel vieillissant est exposé à l'apparition de friches consécutives à des cessations d'activités mais surtout à la reprise de bâtiments de type artisanal ou industriel pour y développer des activités diverses de loisirs, de services ou de commerce sans rapport avec les activités de production ou de services à l'industrie. Le renouvellement de ce secteur se fait au détriment des activités industrielles et artisanales de production, notamment pour les bâtiments situés en frange de ce secteur (Boulevard Marcel Paul, VM 75, Boulevard de Gaulle) et le long de l'axe principal est-ouest (rues du Charron – Johardière) en raison de l'attractivité liée à l'effet vitrine de ces voies et de leur proximité avec le pôle commercial Atlantis.

Objectifs d'aménagement

- Conforter la vocation économique du secteur en accueillant de manière privilégiée les activités productives artisanales et industrielles ;
- Engager la requalification globale du site pour en faire la vitrine économique productive du grand quartier d'Atlantis ;
- Assurer un traitement qualitatif des façades urbaines pour revaloriser l'image du site et garantir l'intégration architecturale et paysagère des projets ;
- Faciliter l'accessibilité tous modes du site en requalifiant les voiries existantes, en créant des principes de desserte et en développant les liaisons douces et continuités piétonnes ;
- Répondre aux exigences d'optimisation foncière et d'intégration environnementale fixées par la métropole.
- Développer des opérations mixtes activités/logements sur le secteur Charron/Noyon

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises productives ;
- Limiter les implantations d'établissements de formations à celles liées à l'activité productive ;
- Développer des opérations mixtes activités/logements sur le secteur Charron/Noyon avec une programmation, 20 % logement locatif social, 15 % logement en accession abordable.

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

- Favoriser la construction de bâtiments répondant aux objectifs de densification, de désimperméabilisation (végétalisation du site) et d'optimisation foncière (verticalité des programmes notamment) ;
- Requalifier le réseau viaire existant à travers un traitement paysager qualitatif, en intégrant modes doux et stationnement ;
- Garantir la réversibilité des bâtiments ;
- Veiller à la qualité architecturale des projets, bâtiments et espaces extérieurs, en travaillant sur la façade urbaine, la morphologie, l'implantation et la végétalisation. Une attention particulière sera portée à l'implantation des activités le long du boulevard Marcel Paul ;
- Aménager une frange paysagère de transition entre le secteur à vocation économique et le secteur mixte Charron/Noyon.

C - Garantir la qualité environnementale

- Optimiser la gestion des eaux pluviales ;
- Préserver les espaces végétalisés existants.

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 115 Ha

Surface plancher minimum :

Activités productives : 80 000 m²

Mixte tertiaire, loisirs, commerces : 50 000 m²

Nombre minimum indicatif de logements : 150

Programmation mixité sociale : 20 % logement locatif social, 15 % de logement en accession abordable

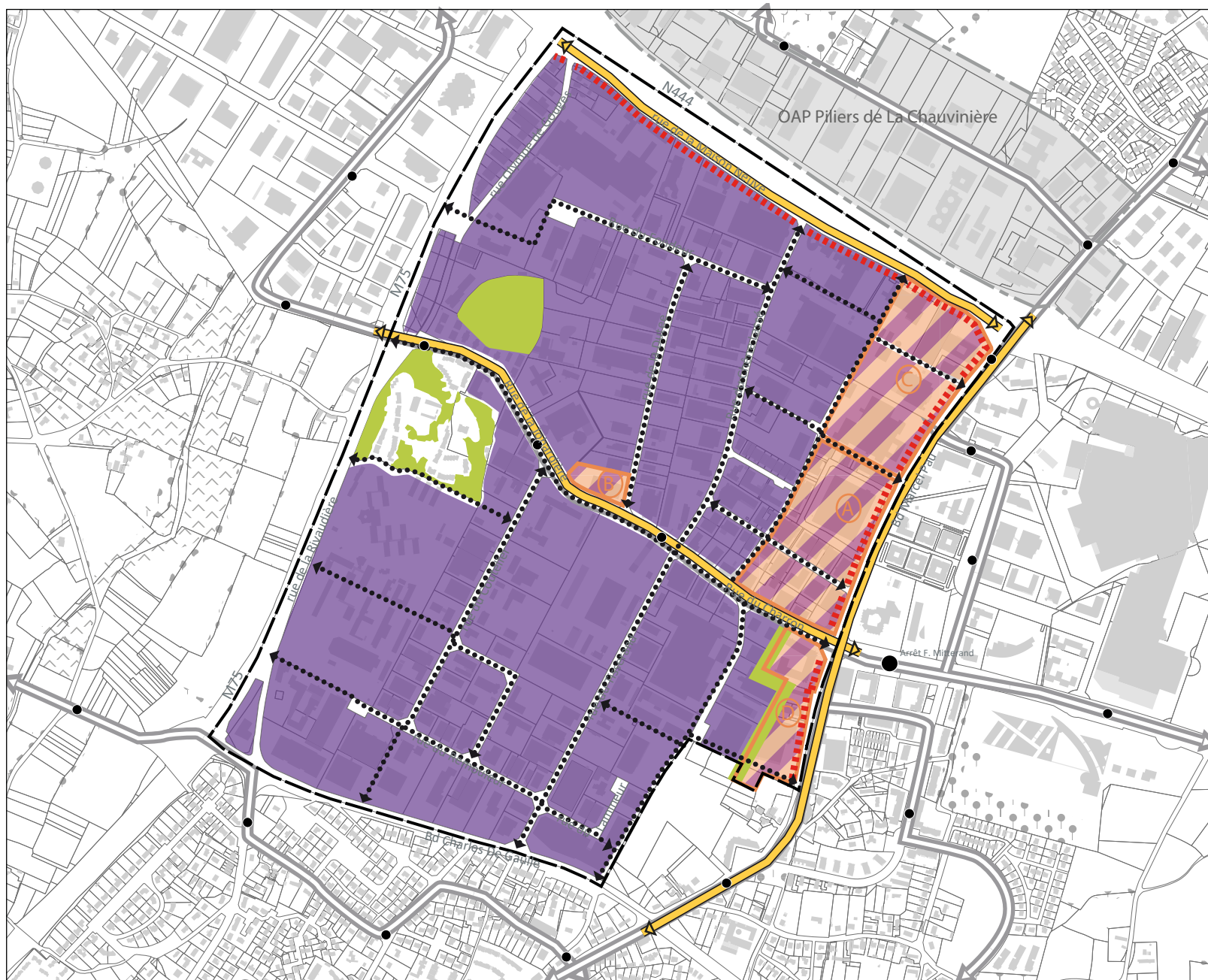
Secteurs de programmation :

A : productif, tertiaire et services

B : productif et services

C : commerces, loisirs et tertiaire

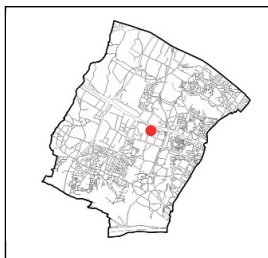
D : tertiaire, logement, hébergement, services



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 -  Secteur avec mixité des programmes
 -  Secteurs d'activités économiques productifs
 -  Secteurs de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
 -  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



Le site, d'une surface d'environ 20 ha est situé sur la commune de Saint-Herblain, en interface entre le centre commercial Atlantis, le centre industriel et le quartier de la Solvardière.

Le site sous-occupé actuellement, avec des activités de services diversifiés de faible densité, s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain d'Atlantis qui couvre une surface d'environ 120 ha.

Il bénéficie d'une excellente desserte routière et de transports en commun. Elle sera renforcée par la création d'une ligne Chronobus qui empruntera le boulevard Marcel Paul et l'arrivée en terminus

de la ligne de tramway L7 boulevard Allende.

Objectifs d'aménagement

- Faire émerger progressivement un quartier mixte exemplaire de mobilités (ville marchable, cyclable, accès aux transports en communs) et proposant des aménités de proximité pour les résidents et les actifs du secteur (services, espaces verts, commerces) ;
- Améliorer la qualité architecturale et paysagère du site ;
- Connecter ce nouveau quartier avec la rive ouest du Boulevard Marcel Paul qui connaîtra également une mutation, et le quartier de la Solvardière.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Maintenir la vocation économique du site et son renouvellement par diversification en développant notamment la vocation tertiaire des boulevards Marcel Paul et Allende ;
- Créer une centralité de quartier boulevard Allende autour du terminus du tramway avec l'implantation prioritaire de commerces de proximité ;
- Développer un secteur mixte à dominante d'habitat collectif, comprenant une part de mixité sociale permettant de répondre aux objectifs du PLH.

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

- Organiser l'implantation des constructions en offrant des rez de chaussée actifs en façade des boulevards Marcel Paul et Allende. La hauteur des RDC actifs sera de 5 m sur les boulevards Allende et Marcel Paul. Proposer des variations de la forme urbaine, entre les secteurs et à l'intérieur de chaque îlot. Des émergences pouvant aller jusqu'à R+10+C ;
- Rechercher la qualité architecturale et la pérennité des bâtiments ;
- Garantir pour les logements une qualité d'habitabilité : vues, intimité, modulabilité, espace extérieur ;
- Développer des cheminements piétons et des voies cyclables à travers le quartier et les connecter avec les autres quartiers.

C - Garantir la qualité environnementale

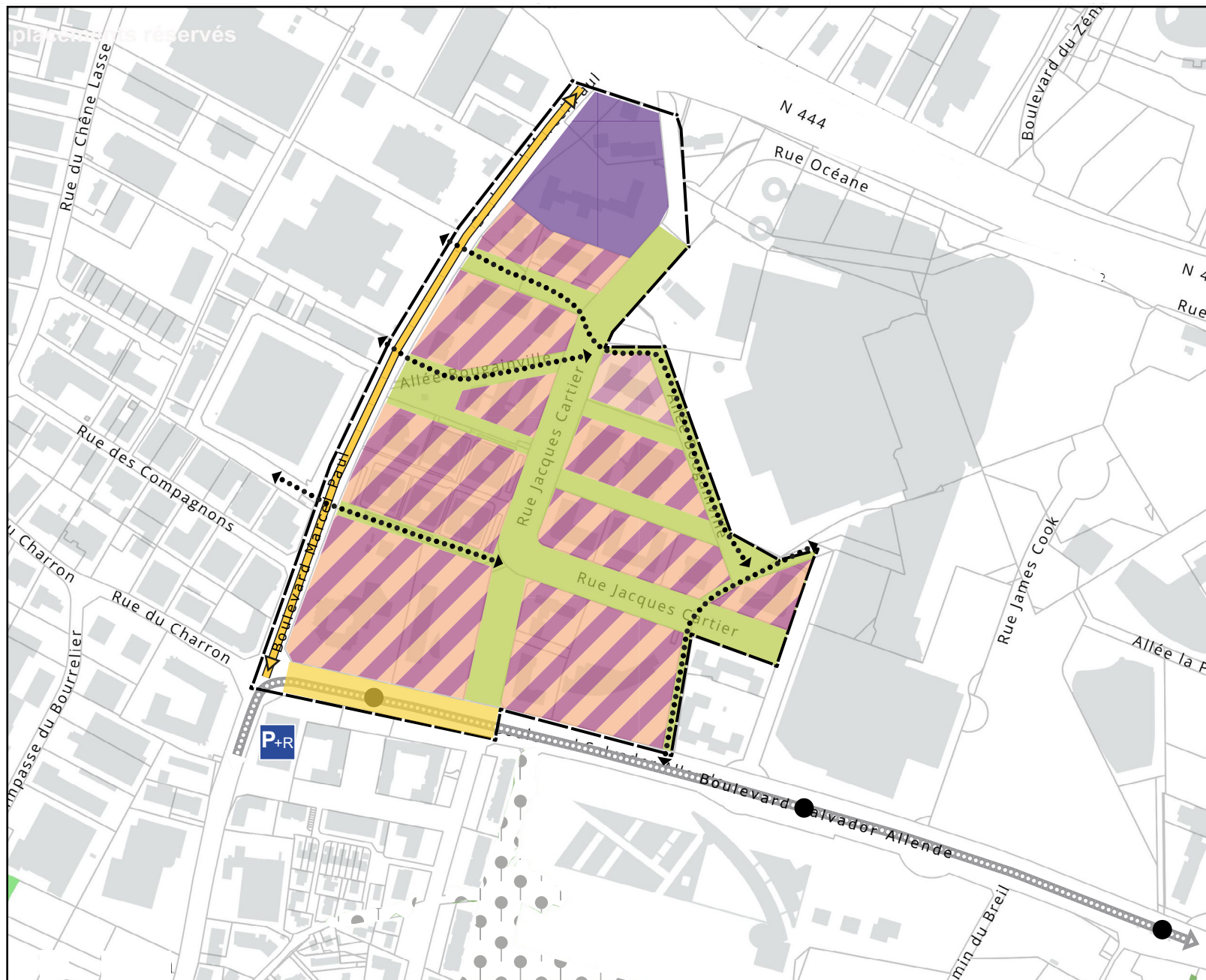
- Elargir et transformer le boulevard Marcel Paul en un boulevard urbain planté, confortable et sûr pour chaque usage permettant une animation de ses rives ;
- Améliorer l'aménagement de la rive nord du boulevard Allende pour conforter la polarité du quartier ;
- Conserver et conforter les espaces paysagés de la rue J. Cartier et créer un jardin public de proximité ;
- Renaturer le site et procéder à sa désimperméabilisation ;
- Assurer des continuités paysagères à l'intérieur du quartier et en connexion avec les autres quartiers ;
- Intégrer 100 % du stationnement dans des volumes construits et favoriser sa mutualisation par la réalisation de parkings en ouvrage.





Éléments de programmation

Surface du site : environ 20 ha.

A l'échelle de l'OAP la surface de plancher maximale est fixée à 150 000 m².



- environ 90 000 m² dédiés à l'habitation avec une part consacrée à l'hébergement plafonnée à 15 % du programme de l'habitat et une mixité sociale comprenant 20 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables
- environ 60 000 m² dédiés aux activités diverses (commerces, services, hôtellerie, loisirs,...)



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun structurant
-  Arrêts de transport en commun
-  Espaces végétalisés à préserver hors OAP





FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

-  Secteur avec mixité des programmes
-  Secteur d'activités économiques


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

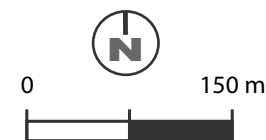
La structuration de l'espace

-  Voirie à requalifier
-  Parking relais
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Espaces publics à structurer/comforter/créer

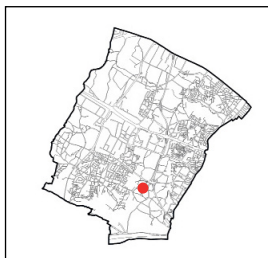
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



L'Orvasserie est un village situé à environ 1 km à l'est du centre-bourg de Saint-Herblain, isolé entre le périphérique nantais à l'est, le cours Hermeland à l'ouest et la Zone Industrielle de la Loire (ZILO) au sud-est. Au sud du village, on trouve le complexe sportif de l'Orvasserie (terrains de sport aériens). Il est desservi par la rue Jean Monnet au nord et la rue du Souvenir Français à l'est.

Le village s'est densifié ces dernières années avec une urbanisation sous forme de petits collectifs et d'habitat individuel groupé.

Objectifs d'aménagement

Ce secteur à vocation à être urbanisé, il se situe en continuité du quartier de l'Orvasserie composé d'un tissu urbain de village et de programmes de constructions récents avec de l'habitat individuel dense et de l'habitat collectif. Ce complément d'urbanisation permet d'affirmer le caractère urbain de la rue du Souvenir Français entre les constructions anciennes situées au nord, l'entreprise de Marbrerie et les constructions récentes situées au sud.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire aux abords de la rue du Souvenir Français;
- Développer l'offre de logements individuels pour faire couture avec l'existant.

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

- Varier les formes urbaines et les hauteurs: les constructions les plus hautes prendront place sur la façade de la rue du Souvenir Français (secteur à dominante d'habitat collectif). La couture avec le village ancien sera assurée par des constructions au volume plus modeste (secteur à dominante d'habitat diversifié);
- Le traitement des façades des constructions implantées sur rue, le long de la rue du Souvenir Français, devra être qualitatif (rythme des façades, matériaux...);
- Au sein de l'opération, les constructions devront être implantées afin de favoriser les vues vers les cœurs d'îlot et limiter les continuités bâties;
- Conforter la forme urbaine du village en lui donnant de réelles limites;
- Inscire l'achèvement de ce quartier dans le tissu, sans perturber le système viaire existant;
- Organiser la desserte de l'opération autour de deux accès: à partir de la rue du Souvenir Français et à partir de la prolongation de la rue des Epis, actuellement en impasse;
- Organiser les circulations douces en prenant appui sur les impasses et sur la trame rurale existante (haies bocagères, chemins creux...);
- Relier le futur quartier aux chemins existants (vers le Bois Jo et le Cours Hermeland) et assurer les liaisons douces vers le cœur de village;
- Optimiser la gestion du stationnement.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis;
- Respecter la trame verte existante, notamment la haie classée de qualité patrimoniale au sein de l'opération.

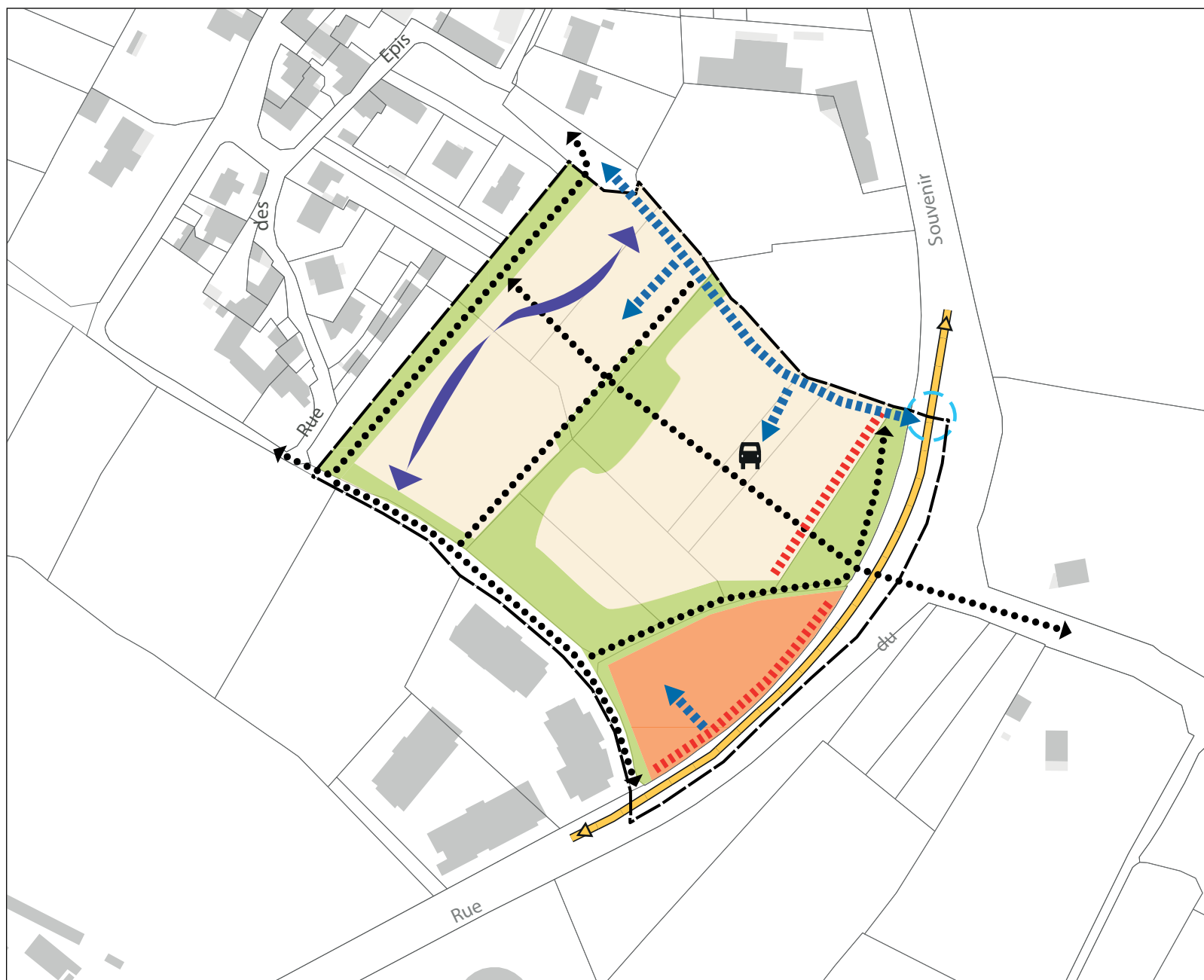
Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 2,6 hectares;

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat: 3500 m²;


Nombre indicatif de logements: 40;

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations: 25 % de logements abordables.



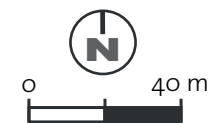
-  Périmètre de l'OAP

- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

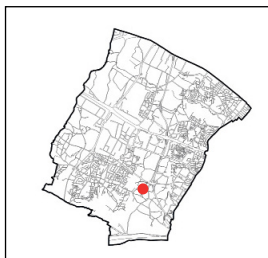
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Stationnement
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier

- 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



Caractéristiques du site



Le site de l'Orvasserie, à l'est du bourg de Saint-Herblain, est situé entre le périphérique de Nantes et le cours Hermeland. Le quartier est caractérisé par son tissu urbain villageois, la présence d'un complexe sportif, ainsi que des programmes de constructions récents où se mêlent habitats individuels et collectifs. Son passé agricole lui confère une identité rurale qui se fond avec le développement récent.

L'OAP concerne l'ouest de l'Orvasserie et comporte deux secteurs autonomes, séparés par un chemin creux existant, offrant ainsi des perspectives diversifiées :

- Une partie nord marquée par une forte topographie, des espaces végétalisés de qualité.
- Une partie sud s'ouvrant sur la rue Konrad Adenauer et son développement plus récent avec des habitations existantes et des équipements sportifs.

Objectifs d'aménagement

L'objectif est d'accompagner le développement urbain tout en préservant les valeurs paysagères et environnementales du site, en proposant une diversité de typologies, ancrées dans la topographie du site. Les logements collectifs seront favorisés dans le secteur sud tandis que le secteur nord développera des maisons individuelles groupées et des logements intermédiaires.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une offre de logement diversifiée en proposant des maisons individuelles groupées et/ou des petits intermédiaires associées à des bâtiments de logements collectifs, avec des typologies variées ;
- Respecter un objectif de mixité sociale correspondant à 20% de logements locatifs sociaux et 15 % de logements abordables.

B - Accès et desserte

- Faciliter les liaisons douces nord-sud, visant à relier la rue Konrad Adenauer à la rue Jean Monnet, en prenant appui sur le chemin creux et la végétation existante ;
- Organiser la desserte viaire du secteur Nord depuis le carrefour de la rue Jean Monnet et Konrad Adenauer ; et celle du secteur sud par un double accès depuis la rue Konrad Adenauer ;
- Veiller à la sécurité des accès depuis les dessertes des secteurs nord et sud et apaiser les circulations sur les voiries existantes et à créer, en privilégiant les zones de rencontre ;
- Organiser le stationnement près des entrées et le mutualiser pour limiter au maximum la pénétration et la circulation automobiles au sein du quartier ;
- Prendre en compte les difficultés d'accessibilité inhérentes aux fortes pentes dans la réalisation du schéma viaire.

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

- Proposer une implantation de bâtiments dans la partie nord cohérente avec la topographie du site. Les parties les plus pentues accueilleront des formes intermédiaires avec une gestion de stationnement profitant du dénivelé ;
- Prendre en compte les vues depuis le grand paysage pour organiser les volumes et les implantations : intégration derrière les rideaux boisés, sens de faitage, traitement des émergences...

D- Garantir la qualité environnementale

- Protéger strictement le chemin creux et ses espaces boisés classés qui traversent le site ;
- Préserver et valoriser les éléments naturels caractéristiques du site tels que les boisements, les milieux humides et la mare, en privilégiant les aménagements compatibles sur ces espaces ;
- Rechercher l'éloignement des constructions vis-à-vis de ces espaces, en privilégiant les jardins et parkings paysager à proximité.

Éléments de programmation

Surface de l'OAP : 2 ha

Secteur sud : 1,23 ha

Secteur nord : 0,77 ha

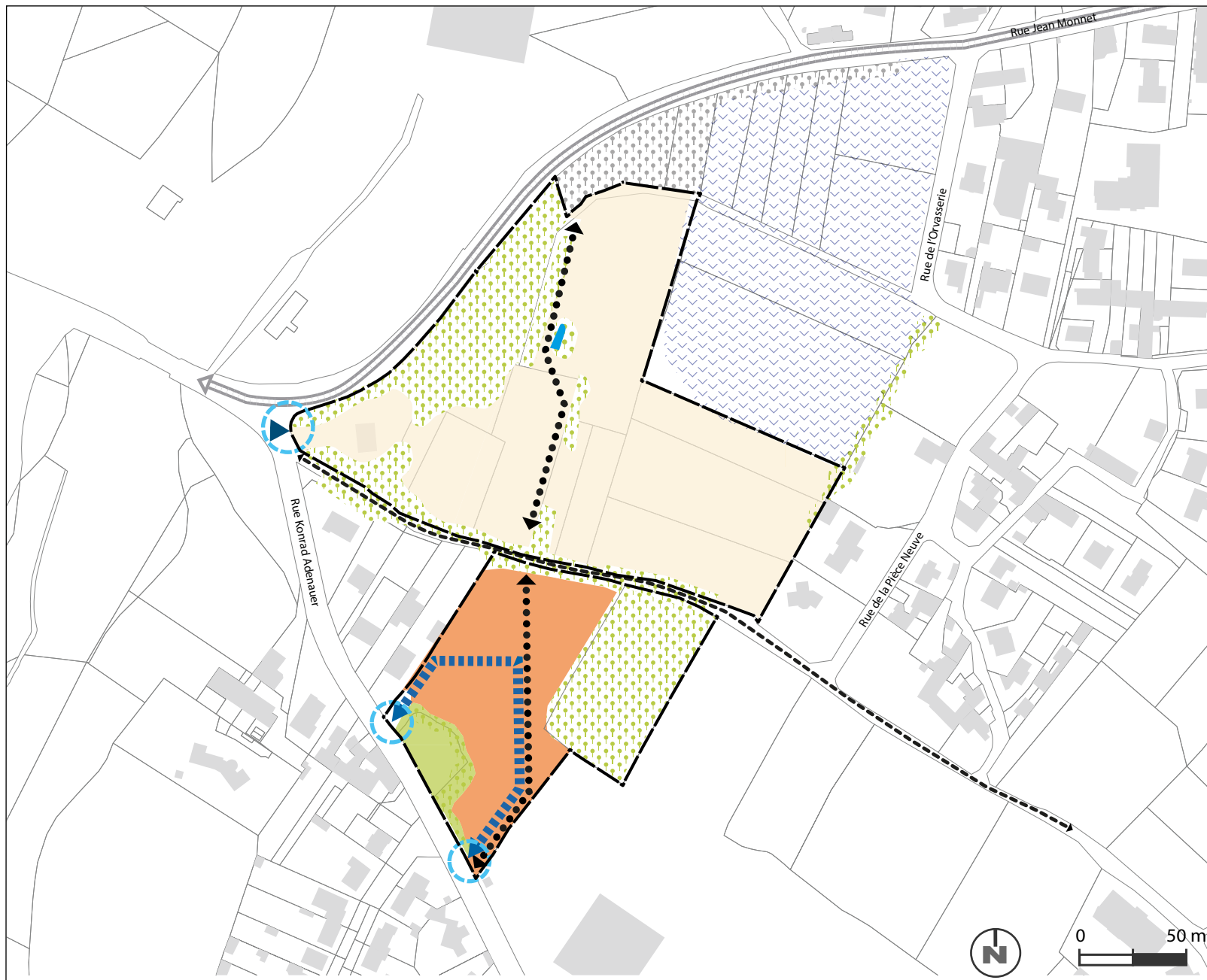
Nombre indicatif de logements:












Secteur sud : minimum 50 logements

Secteur nord : minimum 40 logements

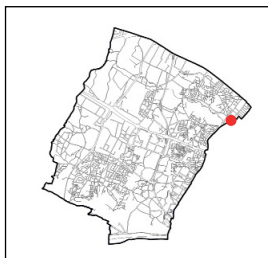
Objectif de mixité sociale : 20% logements locatifs sociaux et 15 % logements abordables

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



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Liaisons douces existantes
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
 -  Mare
- 1- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**
- Les fonctions urbaines
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels groupés et intermédiaires
 -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- 2- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- La structuration de l'espace
-  Principe d'accès à requalifier/créer
 -  Principe de desserte à créer
 -  Carrefour à requalifier/créer
 -  Principe de liaison douce à créer
- 3- Garantir la qualité environnementale**
- Qualité paysagère et écologique
-  Espaces végétalisés à préserver ou à conforter
 -  Boisement à protéger
 -  Zones humides

Caractéristiques du site



Parnasse est un secteur de renouvellement urbain situé à la croisée de grands boulevards: boulevard du Massacre, avenue de Parnasse et boulevard Pierre de Coubertin. Il représente un secteur stratégique car il se situe également à l'articulation entre les limites des communes de Nantes et Saint-Herblain.

La ligne de transports en commun structurante, la C20, passe par le boulevard du Massacre. Cette ligne s'intensifiant, il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain en front de rue sur le boulevard.

Objectifs d'aménagement

Ce site est stratégique pour le renouvellement urbain compte tenu de sa proximité au boulevard du Massacre, de sa desserte en transports en commun structurants (C20) et de la présence de commerces et services de proximité. L'enjeu est d'accompagner la qualité urbaine du boulevard, d'y permettre le renouvellement urbain en offrant une programmation mixte. Il s'agit également de conforter la polarité commerciale de Parnasse.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Privilégier des opérations mixtes sur les linéaires d'angles avec des rez-de-chaussées pouvant accueillir du commerce ou des services;
- Proposer une offre de logements diversifiée par la création de logements sociaux et abordables.

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

- Permettre le renouvellement urbain en première épaisseur sur le boulevard du Massacre et préserver le tissu pavillonnaire au-delà;
- Afin de structurer le carrefour, l'implantation des constructions sera étudiée afin de former des angles de composition;
- Pour préserver le tissu pavillonnaire, une variété des hauteurs de constructions est recommandée avec des hauteurs plus fortes pour les constructions sur le boulevard et des formes intermédiaires en contact avec le tissu pavillonnaire;
- Pour éviter tout effet corridor, le projet urbain veillera à intégrer des perméabilités visuelles, notamment vers les cœurs d'îlot préservés;
- Valoriser les façades des constructions (rythme des façades, séquençement, matériaux...) afin de participer à la requalification urbaine du boulevard;
- À l'angle du boulevard du Massacre, la hauteur des constructions pourra être traitée avec un étage supplémentaire afin de créer une émergence, un signal urbain au niveau des trois angles;
- Prendre en compte, à l'échelle de l'îlot, le stationnement pour les visiteurs et les commerces afin qu'il soit accessible depuis l'espace public.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver des cœurs d'îlot vert et organiser les percées visuelles sur ceux-ci.

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 2,6 hectares;

Surface de plancher minimum globale: 11400 m²;

Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 10400 m²;

Nombre indicatif de logements: 160;

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations:






Dans la partie de l'OAP sur le territoire de St-Herblain: 25 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables (accession ou locatif);

Surface de plancher minimum par opération: 1300 m².

Dans la partie de l'OAP sur le territoire de Nantes: 50 % de logements abordables.



Surface de plancher dédiée à l'activité/commerce: 1000 m².



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun structurant
-  Axe de transport en commun
-  Arrêt de transports en commun
-  Espace vert périphérique à l'OAP






FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines


-  Secteur d'habitat diversifié
-  Linéaire avec mixité d'activités en RDC

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics



-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
-  Ligne d'implantation du bâtiment
-  Séquencement des façades
-  Principe de perméabilité visuelle
-  Hauteur et émergence

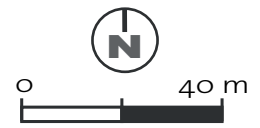
La structuration de l'espace

-  Principe de desserte à créer

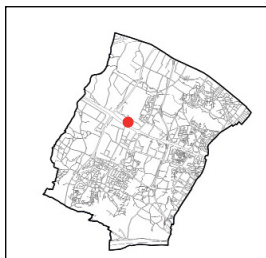
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Boisement à protéger



Caractéristiques du site



Ce secteur se situe au centre de la commune, il est encadré par 3 voies majeures, la RN 444 au sud, le boulevard Marcel Paul à l'est et le boulevard Jacques Monod à l'ouest. Il borde le site de l'hôpital Laënnec ainsi que le quartier résidentiel de la Bergerie au nord. Il constitue le prolongement du Centre Industriel au nord de la RN 444, et assure la transition avec le site de l'hôpital Laënnec. Le site sera amené à évoluer vers un nouveau quartier de ville à vocation mixte (habitat et activités économiques). Le secteur des Piliers de la Chauvinière participe au cœur économique de la commune constitué du Centre Industriel, du

parc tertiaire d'Ar Mor et d'Atlantis.

Le secteur des Piliers de la Chauvinière est un secteur à vocation économique, destiné initialement aux activités artisanales et industrielles de production ou de logistique. Bénéficiant d'un effet "vitrine", dans le prolongement de la zone d'Atlantis, il a progressivement muté vers des activités commerciales, de loisirs, hôtelières et de restauration, implantées sans aucune cohérence urbaine, ni accompagnement en termes d'aménagement des espaces publics. Ce secteur souffre aujourd'hui d'une image dégradée, d'absence d'identité affirmée et d'espaces publics inadaptés aux nouveaux usages.

Il s'agit donc d'un secteur au potentiel fort de renouvellement et de requalification urbain.

Objectifs d'aménagement

Le secteur des Piliers de La Chauvinière doit évoluer dans sa vocation pour trouver sa place de transition entre les vitrines économiques que constituent la RN 444 et les boulevards Marcel Paul et Jacques Monod. Il s'agit également d'amorcer un renouvellement de cette zone d'activités en lien avec le secteur élargi du site de Laënnec dans la perspective à plus long terme d'un développement d'une programmation mixte adaptée au territoire.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

Les façades sur la RN 444, le boulevard Marcel Paul et le Boulevard Jean Monod sont dédiées à l'accueil d'activités :

- Le secteur A est dédié aux activités de production ou de prestations de services spécialisées dans les technologies médicales. Le PADD a affirmé l'ambition de créer un secteur d'activités dédié aux technologies et dispositifs médicaux autour du cyclotron notamment. La volonté est d'affirmer une polarité économique d'excellence positionnée sur les biotechnologies et la bio production sur un secteur comprenant la partie ouest des Piliers de la Chauvinière, en vitrine sur la RN 444 et en incluant le secteur bio ouest, ainsi que les fonciers compris entre la rue des Piliers de la Chauvinière et le site de Laënnec ;
- Le secteur B est une zone privilégiée pour des activités économiques diversifiées pouvant intégrer des programmes tertiaires, sur le boulevard Marcel Paul, en lien avec les programmes et les services de la zone tertiaire d'Ar Mor. L'objectif étant de constituer sur ce boulevard une façade urbaine de qualité. De plus, il s'agit également de maintenir sur ce secteur une offre de services aux entreprises satisfaisante en lien avec l'existant.

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

- Accompagner l'aménagement par une requalification des espaces publics prenant en compte l'ensemble des usages et fonctions de la voie : circulation motorisée, stationnement, piétons, vélos, paysagement...
- Prendre en compte dans la requalification de la rue des Piliers de la Chauvinière la possibilité d'accueillir à terme une ligne de transport en commun en site propre ;
- Créer des perméabilités entre la rue du Moulin de la Rousselière et la rue des piliers de la chauvinière avec la création d'un maillage (viaire/modes actifs);
- Favoriser la place des piétons et vélos ;
- Valoriser les façades bâties par un traitement architectural de qualité notamment sur le boulevard Marcel Paul et la rue des Pilliers de la Chauvinière ;
- Développer sur le secteur A des formes architecturales et urbaines exemplaires (principe de cours actives pour les espaces techniques, paysagement des parcelles, etc) privilégiant le regroupement et la mutualisation des accès et des stationnements au sein des îlots ;

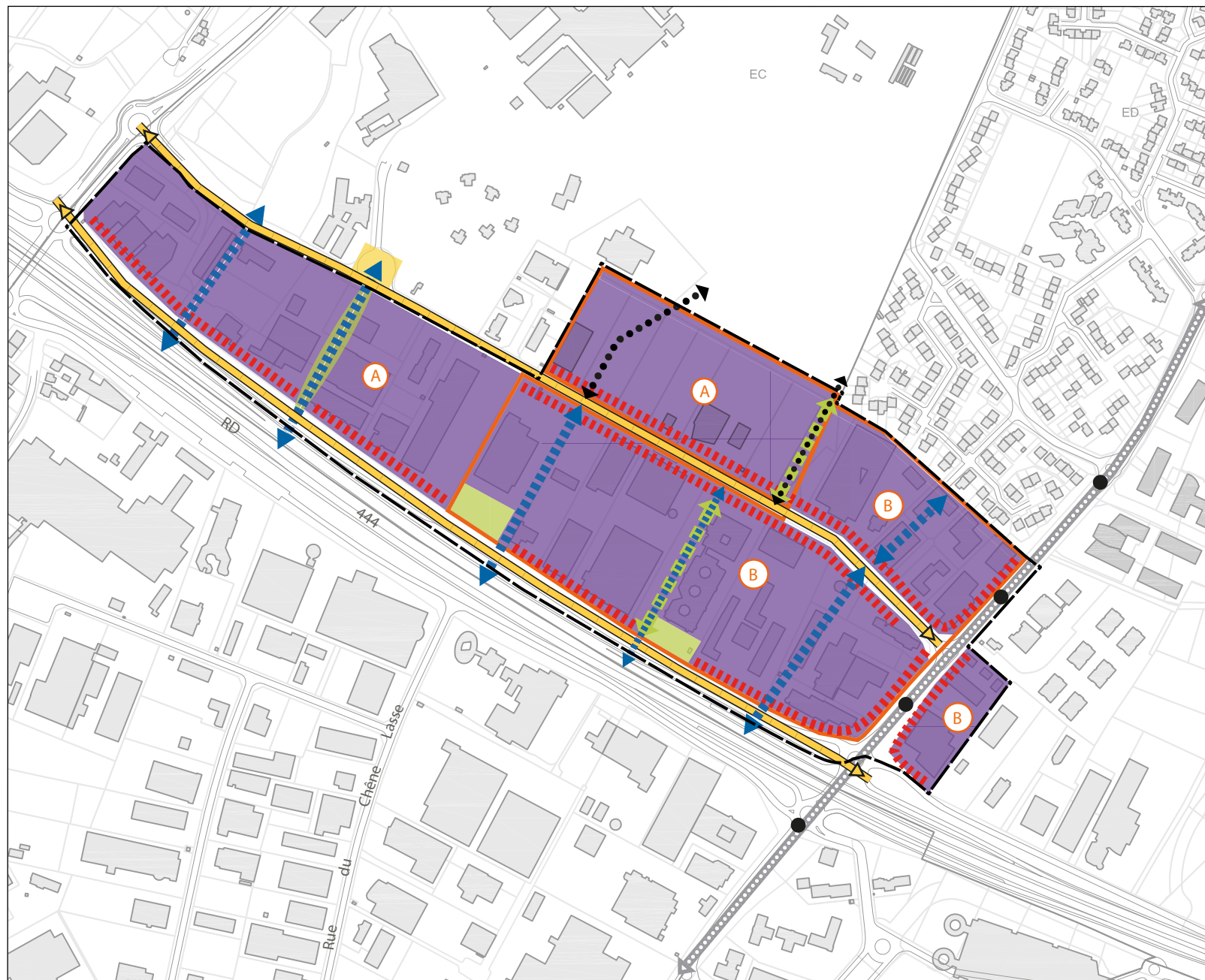
C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver l'allée arborée (pins) et la haie bocagère à caractère patrimonial situées au nord du site ;
- Végétaliser les espaces publics dans le cadre de leur requalification ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant des formes urbaines plus denses
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales en privilégiant les techniques "zéro tuyau" et l'infiltration ;
- Traiter de manière paysagère ou arborée les reculs par rapport aux espaces publics.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 29 hectares

Secteur A : SP minimum 30 000 m² environ



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

A. Activités économiques liées aux biotechnologies et technologies médicales

B. Activités économiques diversifiées

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

Principe d'accès à créer

Voirie à requalifier

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

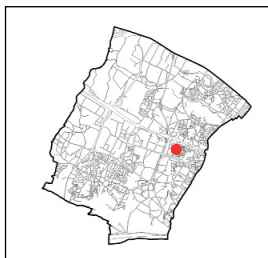
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

0 40 m

Caractéristiques du site



Situé à l'est du territoire communal, encadré par le Boulevard Charles Gautier, le boulevard Salvador Allendé et le périphérique, Preux est un quartier de 40 hectares comptant 1649 habitants, 640 logements dont près de 50 % de logements sociaux individuels et collectifs.

Conçu de façon exemplaire et innovante, primé à sa livraison en 1984, il offre des qualités intrinsèques inspiré du Nouvel Urbanisme: identité architecturale, diversité et qualité des logements, place donnée aux piétons, attention portée aux espaces publics, présence forte de la nature et du paysage, mixité fonctionnelle.

Ce quartier connaît cependant un processus de dégradation urbaine et sociale, cumulant obsolescence des espaces publics, dévitalisation du cœur de quartier, dégradation des conditions de logement dans un contexte de densification de ses franges (ZAC La Baule-Charles Gautier; concession Salvador Allendé).

Tout l'enjeu réside donc dans la capacité du projet à engager un renouvellement et une redynamisation du quartier, dans le respect de ses qualités intrinsèques et le prolongement de l'esprit d'innovation initial.

Objectifs d'aménagement

Redonner à Preux son attractivité résidentielle, en croisant les objectifs de mixité sociale, d'amélioration de l'habitat, de requalification des espaces publics, de réponses aux besoins de proximité, dans une logique d'intégration urbaine à la ville:

- Sur le volet de l'habitat, il s'agit de requalifier le parc social, conforter l'offre pavillonnaire et diversifier l'offre grâce aux nouveaux logements;
- Sur le volet des espaces publics, il s'agit de développer et de requalifier les espaces publics: nouveau Parc de Preux, venelles et traversée piéton-vélo est-ouest; requalification de la voirie (rue Jean Jaurès, rue Pablo Néruda);
- Sur le volet des commerces et services, il s'agit de redynamiser le quartier en rendant plus visible et plus accessible le pôle d'équipement public du Soleil Levant, en favorisant une

nouvelle polarité commerciale de proximité au carrefour du boulevard Salvador Allendé/rue Pablo Néruda et en assurant l'intégration urbaine et paysagère du collège.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements assurant la diversification sociale avec une moindre proportion de logements sociaux;
- Privilégier la réhabilitation et la résidentialisation du parc d'habitat social;
- Développer une offre de nouveaux logements diversifiés en mobilisant le bâti en friche et le foncier mutable;
- Favoriser l'implantation d'opérations mixtes habitat/commerces au carrefour du boulevard Pablo Néruda, partie sud et du boulevard Salvador Allendé;
- Équilibrer et mettre en réseaux les polarités commerciales existantes (Preux/Crémeterrie) et les polarités émergentes (Salvador Allendé);
- S'appuyer sur les espaces verts publics existants pour développer des usages résidentiels (Parc de Preux, l'espace vert Frachon) ;
- Faire évoluer la frange ouest des rues Benoît Frachon et Duguay Trouin vers une vocation économique mixte combinant activités productives et tertiaires.

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

- Préserver le tissu collectif d'intérêt patrimonial;
- Préserver le tissu pavillonnaire;
- Faciliter les parcours piétons en améliorant le réseau des venelles du cœur de Preux vers les boulevards (Charles Gautier / Salvador Allendé) où passent les transports collectifs structurants (chronobus, tramway);
- Améliorer et réorganiser l'offre de stationnement;
- Créer un parc urbain regroupant le petit bois de Preux, la place de Preux et la place Léo Lagrange libérée du stationnement;
- Constituer progressivement une traversée paysagère centrale est-ouest reliant les différents lieux et espaces publics de Preux et Crémeterrie, supports des liaisons piétonnes et vélos.

Les nouvelles opérations développées sur le secteur devront s'attacher au contexte et participer aux objectifs suivants :

Une logique de couture urbaine : les choix architecturaux, urbains et paysagers poursuivront une logique de couture urbaine entre Preux et Crémetterie.

Articulation entre les différentes échelles existantes (pavillonnaire, collective, grand paysage), composition urbaine organisée autour de l'axe de la rue Pablo Neruda et favorisant les liens est-ouest entre les 2 quartiers.

Une lecture contemporaine de Preux : les futurs projets s'attacheront à proposer des réponses spécifiques aux enjeux d'intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le contexte urbain singulier de Preux. Il s'agira de proposer une interprétation et une relecture contemporaines des principes de conception originels de Preux, et notamment :

- Une composition urbaine soignée: parcellaire diversifié dans sa taille, ses orientations, sa desserte; capacité à articuler unité d'ensemble et diversité architecturale; attention et place du paysage et du végétal; gestion et de la transition entre espaces publics et privés...
- Des logements exemplaires et innovants: diversité des tailles, formes et statut de logements; qualité des espaces intérieurs: volume généreux, adaptabilité; plus-value des espaces extérieurs: intimité, accessibilité, polyvalence; frontage;
- Une architecture singulière: richesse des matériaux (ardoise, brique, pâte de verre, carrelage, structure métallique...); utilisation de la couleur (palette chromatique, touche de couleur); diversité des volumes, des hauteurs, des orientations; toitures...

Apporter des réponses urbaines innovantes à l'évolution des modes de vie, prolongeant les réflexions issues de la démarche EUROPAN 12 sur la ville adaptable: modularité et adaptabilité; éclatement des lieux de vie; évolution du travail; numérisation; intergénérationnel, etc.

» **Secteur A :** Cœur de quartier- Rénover le cœur de quartier

Ce secteur présente des enjeux particuliers d'animation (polarité de quartier) et de préservation patrimoniale (secteur ayant fait l'objet du prix international de l'institut du logement en 1984) dans un contexte d'intervention lourde et complexe à engager rapidement sur le logement social. Une rénovation du parc collectif social devant concilier :

- Préservation de l'identité architecturale des bâtiments existants (gabarit, toiture, couleurs, matériaux, motifs...) et rénovation lourde des logements;
- Préservation de l'unité et de la cohérence urbaine et architecturale autour de la place de Preux et de la place Léo Lagrange, dans un contexte de domanialité et de maîtrise d'ouvrage multiples. Le front bâti constituant le nouveau fond de place, l'interface entre

espace public/ espace privé et le maillage en liaisons douces (traversée est-ouest, venelles) du secteur feront l'objet d'une attention particulière.

La requalification des espaces publics se traduit notamment par l'aménagement de la place de Preux, qui aura vocation à rester piétonne, support d'usages polyvalents et ouverte sur le nouveau parc de Preux.

- » **Secteur B :** Les Ateliers- Redynamiser le site des Ateliers
 - Favoriser la reconversion du site des Ateliers en logements, en conservant l'esprit du lieu: gabarit des constructions, trame, modénatures, caractéristiques architecturales;
 - Créer une façade urbaine en travaillant sur le principe de frontage et le traitement de l'interface avec l'espace public (nouveau parc de Preux, traversée est-ouest);
 - Concevoir cette façade comme celle d'un "quai" faisant front à un espace naturel dégagé;
- » **Secteur C :** Carrefour Jean Jaurès /Neruda sud
 - Aménager une nouvelle entrée du quartier ;
 - Conforter le statut d'entrée de quartier du carrefour Jaurès/Neruda ;
 - Optimiser les emprises foncières afin d'accueillir de nouveaux logements et permettre de créer une continuité du front urbain entre la rue Jean Jaurès et la rue Neruda.
- » **Secteur D :** Axe Neruda- Rive est : assurer la couture urbaine de Crémetterie et Preux
 - Favoriser l'implantation de programme mixte à dominante d'habitat avec des rez-de-chaussée destinés aux commerces sur la frange est de l'Axe Neruda ;
 - Compléter le maillage viaire est-ouest entre Preux et Crémetterie (liaison douce, voirie) et nord-sud entre Allende et le pôle d'équipement public du Soleil Levant ;
 - Assurer l'articulation des différentes échelles présentes (pavillonnaire, collectif) ;
 - Développer une composition urbaine s'organisant autour de l'axe de la rue Neruda : adressage, desserte, frontage, perspectives, front urbain.
- » **Secteur E :** Frange nord du pôle d'équipement public : des nouveaux logements intégrés au secteur pavillonnaire
 - Permettre une densification maîtrisée du foncier en développant une opération d'ensemble de 4 à 8 nouveaux logements individuels maximum ;
 - La composition urbaine se fera dans le prolongement de l'îlot résidentiel auquel il appartient : parcellaire, recul, hauteur ...
 - L'intégration urbaine de l'opération (desserte, stationnement, interface public/privé...) sera compatible avec les usages et le fonctionnement du pôle d'équipement public, notamment les usages scolaires de la voie de desserte.

- » Secteur F : Secteur Duguay-Trouin et rive nord-ouest du boulevard Allende : développer la mixité fonctionnelle et conforter la vocation économique
- Développer des opérations de logements le long de la rive nord-ouest du boulevard Allende, à proximité des transports en commun, de la coulée verte, des commerces et des services
- Affirmer la vocation économique du secteur Duguay Trouin en permettant la réalisation d'opérations à dominante économique de type activités productives, artisanales et tertiaires
- Offrir une vitrine économique qualitative depuis le périphérique

C - Garantir la qualité environnementale et paysagère

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel: petit bois historique, sente bocagère, arbres remarquables;
- Protéger les arbres remarquables repérés;
- Créer des continuités paysagères Nord-Sud;
- Créer des liaisons paysagères Est-Ouest (Atlantis/Crémeterrie) supports des liaisons douces (vélo, piéton);
- Améliorer la qualité des logements et notamment le confort thermique.

Dans le prolongement des principes de cité-jardin développés sur Preux, les opérations nouvelles devront apporter des réponses en matière de qualité biologique du territoire, gestion de l'eau, fertilité des sols, continuité paysagère, préservation de l'identité bocagère du site, impact environnemental réduit, économie d'énergie.

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP: 44 hectares

Programme:

Nombre indicatif de logements: de 150 à 170 logements

» Secteur B: Les Ateliers

Nombre indicatif de logements: 12 à 20 logements

Fourchette de la surface de plancher à vocation habitat : de 800 à 1 500 m²

» Secteur D: Axe Néruda- Est

Nombre indicatif de logements : 61 à 77 logements

Surface de plancher à vocation habitat : de 4 000 à 5 000 m²

Surface plancher minimum à vocation commerces : 600 m²

10 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables (accession ou locatif).

» Secteur E : Requalification du pôle d'équipement public Soleil Levant
Renouvellement urbain dans le cadre d'une opération d'ensemble avec la construction de 4 à 8 nouveaux logements individuels.

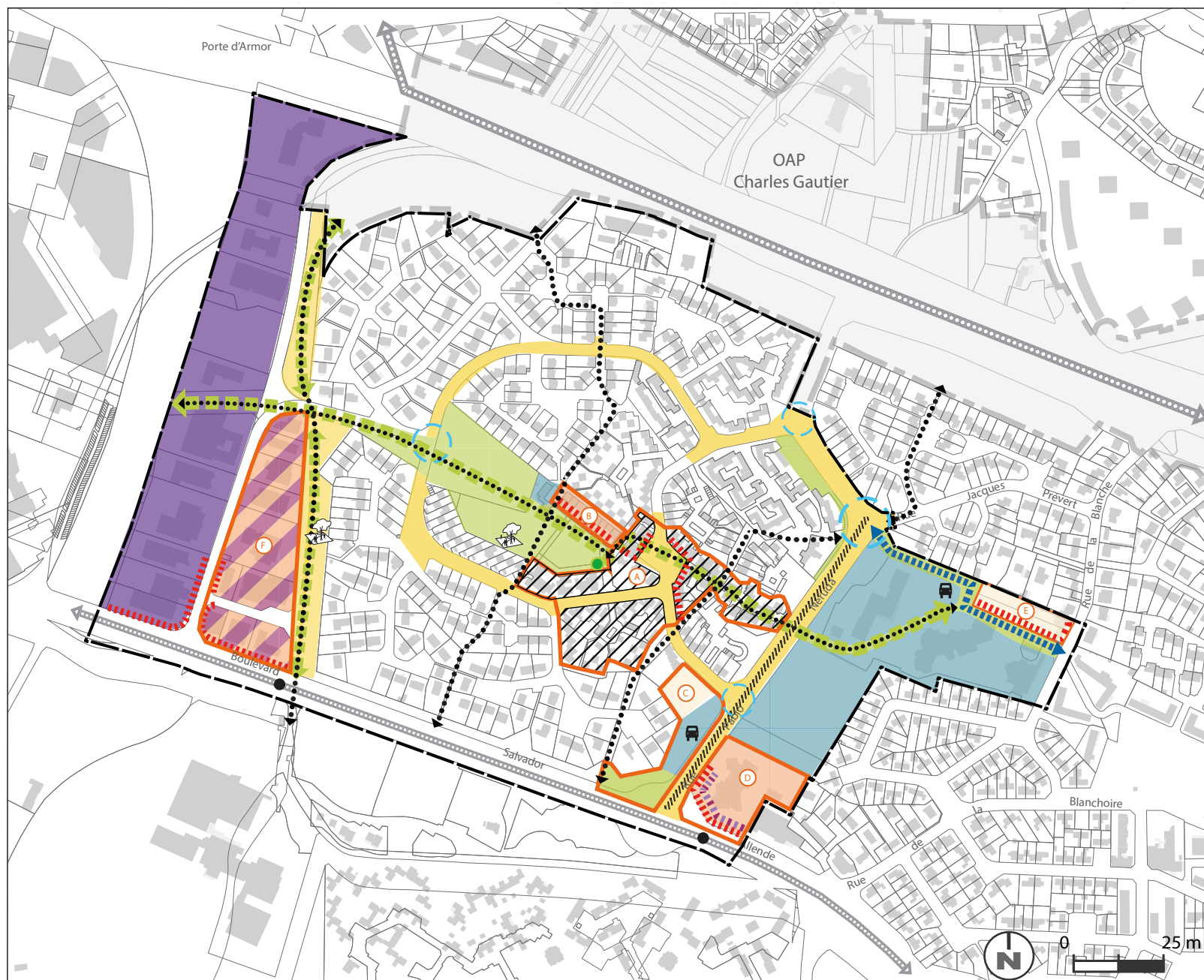
Surface de plancher à vocation habitat : de 360 à 720 m²

10 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables (accession ou locatif).

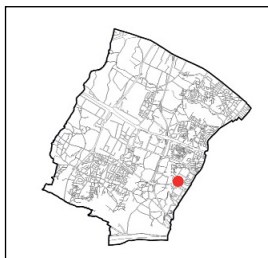
» Secteur F

Nombre indicatif de logements : 70 logements

Application du dispositif ENL.



- Périmètre de l'OAP
 - Axe de transport en commun structurant
 - Arrêt de transport en commun
 - Secteur de projet hors de l'OAP
- 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 à vocation d'équipement
 - Secteur d'activités économiques
 - Secteur avec mixité des programmes
 - Linéaire avec mixité d'activités en RDC
 - Activités de loisirs
- La programmation**
- Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Espaces à usage public à structurer/conforter / créer
 - Principe de liaison douce à créer/requalifier
 - Carrefour à requalifier / créer
 - Principe de desserte à créer
 - Stationnement
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Axe de composition urbaine
 - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
 - Ensemble patrimonial à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Arbre isolé à protéger
 - Espaces végétalisés à préserver



Caractéristiques du site

La rue de Saint-Nazaire constitue un axe central et fréquenté, vecteur de l'image du quartier.

Longue de plus d'1 km, elle constitue un axe structurant est-ouest du quartier de Bellevue. Entrée d'agglomération, son aménagement a permis de transformer cette voie routière en boulevard urbain, vitrine des nouvelles activités et de la nouvelle image de Bellevue.

Elle s'inscrit dans la continuité de l'axe du boulevard Général de Gaulle, le long duquel sont venues s'implanter la ZAC des Moulinets et la zone artisanale des Ecobuts, et se prolonge sur le boulevard Romanet sur lequel sont venues ou viendront s'implanter plusieurs opérations de constructions neuves (bureaux, logements, médiathèque).

Objectifs d'aménagement

La requalification de la rue de Saint-Nazaire s'est amorcée sur la rive sud avec des opérations mixtes (habitat/économique) composées de rez-de-chaussée animés. La rive nord représente un enjeu important avec la présence d'emprises foncières mutables sur lesquelles les projets à réaliser doivent participer à la requalification de cette entrée de ville en cohérence avec les grandes orientations d'aménagement du Projet Grand Bellevue.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Préserver la vocation commerciale de l'îlot situé en rive sud de la rue de Saint-Nazaire;
- À l'angle de la Rue Servan et de la rue de Saint-Nazaire (îlot A), favoriser un programme mixte (habitat/services) afin de créer des rez-de-chaussée animés et actifs;
- Rue de Charente (îlot B): privilégier des formes urbaines collectives tout en préservant le cadre paysager. L'opération devra être réalisée dans l'esprit du parc habité;
- Sur la partie est, rive nord de la rue de Saint-Nazaire (îlot C), privilégier les constructions à vocation d'habitat avec un regard particulier sur la programmation compte tenu de la proximité au Projet Grand Bellevue et des opérations récentes réalisées sur la rive sud.

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

- Privilégier une qualité architecturale et une intégration visuelle des constructions;
- Première séquence (de rue de Saint-Servan à rue d'Espalion): implanter les constructions en veillant à leur intégration avec les immeubles collectifs existants et en respectant un recul minimum par rapport à la voie afin de ne pas entraver la vue sur la Maison des Arts;
- Deuxième séquence (de rue d'Espalion à Boulevard du Tertre): accrocher les constructions à la rue de Saint-Nazaire afin de reconstituer un front urbain de qualité;
- Toute nouvelle opération de construction devra travailler sur une variété des hauteurs et sur les formes urbaines afin de participer à la qualification de l'entrée de Ville;
- Rechercher des façades des constructions qualitatives sur rue notamment en travaillant les rythmes, les matériaux, les balcons, etc
- L'implantation des constructions devra être « pensée » à l'échelle du linéaire de la rue afin de créer des perméabilités vers les cœurs d'îlots, de créer un séquençement de façades permettant de lutter contre l'effet corridor;
- L'implantation des constructions pourra être favorisée en peigne pour préserver les vues;

- L'implantation et la hauteur des constructions de l'îlot A devront être conçues afin de préserver la vue depuis la rue de Saint-Nazaire vers la Maison des Arts;
- Sur l'îlot C, les formes urbaines et les hauteurs devront être traitées afin de prendre en compte le besoin de « couture » avec les maisons situées à proximité immédiate;
- Préserver les liaisons douces existantes et développer le maillage nord-sud et est-ouest pour connecter les futures constructions aux quartiers limitrophes et aux équipements.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le cœur d'îlot (îlot C);
- Conserver les espaces verts d'intérêt pour consolider la trame verte en milieu urbain;
- Prendre en compte les aléas du risque d'inondation relatif aux eaux pluviales dans la conception du projet urbain. Une étude hydraulique pourrait être requise pour permettre l'urbanisation d'une partie du secteur de l'îlot A;
- Préserver et mettre en valeur les arbres et/ou boisements de qualité.

Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP : 9,4 hectares

Ilot A

Surface plancher maximum dédiée à l'habitat : 6 200 m²

Nombre indicatif de logements : 100

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : 50 % de logements en accession abordable.

L'objectif est d'éviter les opérations de construction sous le seuil de 1 500 m² de surface plancher

Partiellement en périmètre "quartier politique de la ville".

Ilot B

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 4 500 m²

Nombre indicatif de logements : 100 environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : 10 % de logements locatifs sociaux et 40 % de logements en accession abordable.

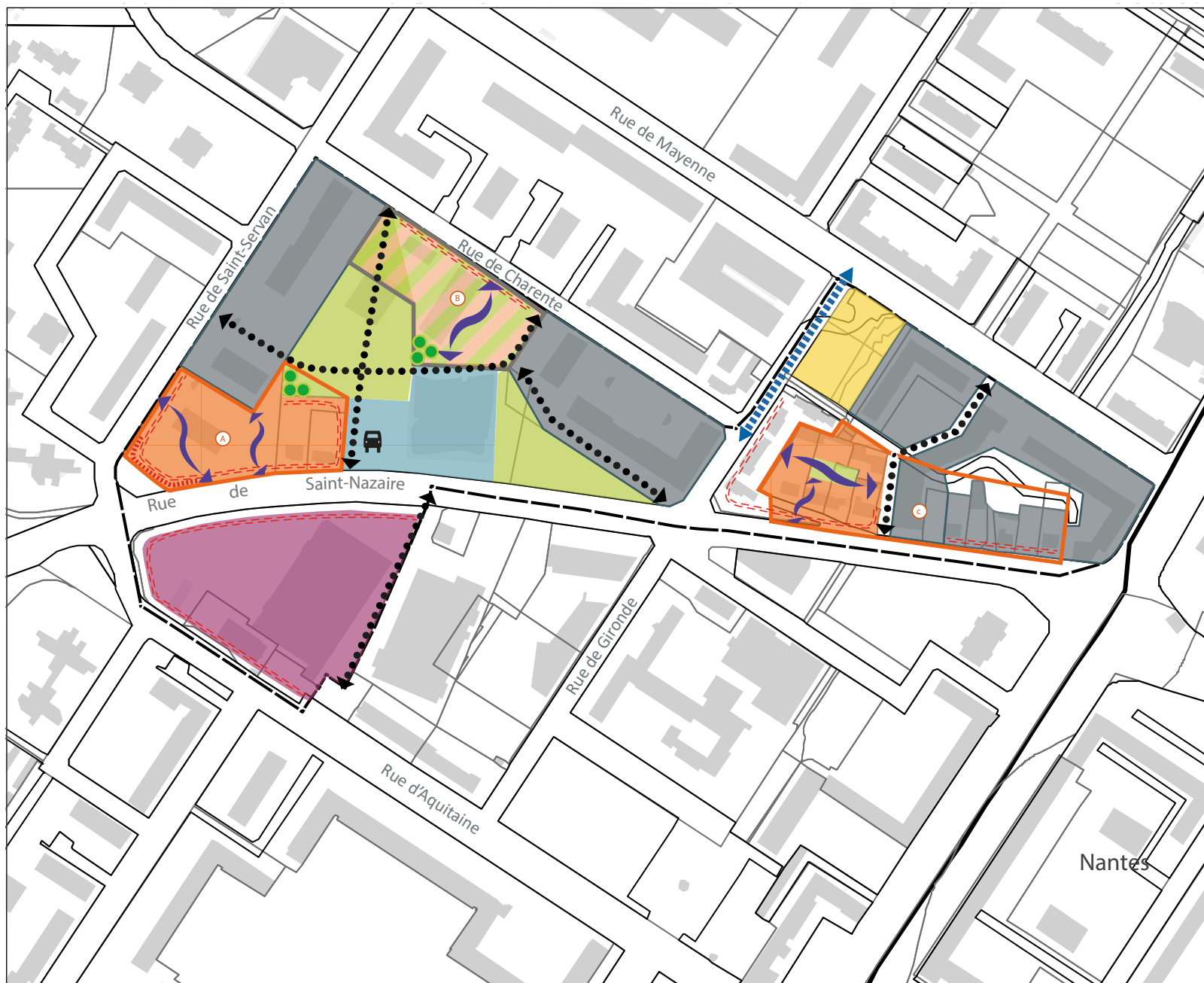
Ilot C

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat : 4 000 m²

Nombre indicatif de logements : 70

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : 25 % de logements abordables (locatif ou accession)

Périmètre "quartier politique de la ville".



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
- Secteur à dominante commerces et services
- Secteur à vocation d'équipement

La programmation

- Secteur de programmation
- Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Séquencement des façades
- 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
- Arbre isolé à protéger

0 45 m



Siège de Nantes Métropole :

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