

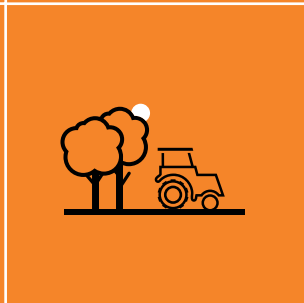
3.2.2

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

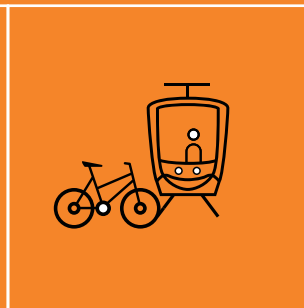
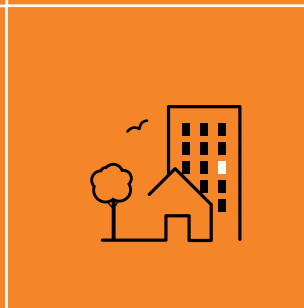
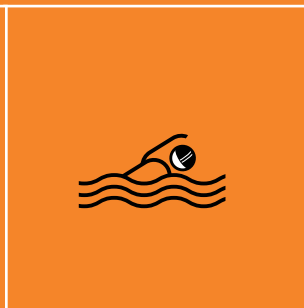
SECTORIELLES

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

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

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

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

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

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



## >>>> Sommaire

### **OAP sectorielles de Thouaré-sur-Loire**

Centre-ville <sup>2</sup> _____	p. 8
Les Deux Ruisseaux <sup>1-2</sup> _____	p. 10
Rue de Nantes 1 <sup>2</sup> _____	p. 14
Rue de Nantes 2 <sup>2</sup> _____	p. 16
Les Bois <sup>2</sup> _____	p. 18
Rond Point Belle Etoile <sup>2</sup> _____	p. 20

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

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

### Caractéristiques du site



Le centre-ville de Thouaré-sur-Loire est structuré par deux axes viaires perpendiculaires, la D37 (rue de Carquefou, rue des ponts) et la D68 (rue de Nantes et rue de Mauves). Il est notamment desservi par la ligne C7 du Chronobus. Il s'agit d'un centre-ville dynamique se composant de commerces, services, d'équipements publics et de logements. Plusieurs îlots, tels que l'îlot Berlioz et Blançonnerie, offrent un potentiel de renouvellement pour du logement dont social, pour aérer

le front urbain, et animer l'espace dont les usages restent à définir en lien avec ceux de la nouvelle place de l'opération « coeur de ville » qui fait face à la mairie.

### Objectifs d'aménagement

- Permettre la réalisation de projets de renouvellement urbain du coeur de bourg ;
- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifiée visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune et à renforcer la mixité sociale ;
- Favoriser la réalisation d'opérations d'ensembles mixtes cohérentes ;
- Reculer le front urbain place de la République afin de créer un nouvel espace de respiration dans le tissu urbain ;
- Favoriser l'animation du coeur de bourg avec des rez-de-chaussée occupés par des commerces et services (commerces de proximité, services à la personne, terrasses...);
- Favoriser une intégration urbaine du nouveau projet au tissu existant notamment avec la séquence patrimoniale de l'avenue des Martinières.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Conforter et créer une nouvelle offre de commerces en rez-de chaussée permettant d'animer la place de la République et la rue des Ponts ;
- Proposer une offre de logements diversifiés comportant 35 % de logements sociaux.

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

- Réaliser un projet d'ensemble sur l'îlot Berlioz et Blançonnerie, favorisant une implantation du bâti respectueuse du tissu environnant, notamment pavillonnaire ;
- Créer un espace aéré et animé, intégré au paysage de centre bourg et participant aux parcours piétons du centre bourg ;
- Renforcer les liaisons douces et les connecter aux chemins piétons existants entre l'avenue Berlioz et la rue de Carquefou et vers la place de la République ;
- aménager la desserte depuis la rue de Carquefou ;

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Créer un coeur d'îlot végétalisé en préservant les éléments paysagers qualitatifs existants sur l'îlot Berlioz
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur : 1,5 hectares

Programme dédié à l'habitat :

Objectif de surface de plancher minimum dédiée au logement : 8 000m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : environ 130 logements

dont un minimum de 35 % de logements sociaux













surface plancher dédiée à l'activité : environ 2 400 m<sup>2</sup>

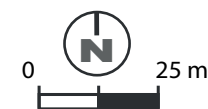
Éléments de phasage :

Les propriétés privées situées à l'extrême sud ouest de l'îlot Berlioz sont occupés notamment par une activité pérenne, leur renouvellement pourra intervenir dans un second temps, après l'aménagement du reste de l'îlot constitué pour une part importante de propriétés publiques.





-  Périmètre OAP
-  Axe de transport en commun (Lignes 77 et C7)
-  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
-  Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
-  Espaces publics au coeur d'espaces végétalisés
-  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



## Caractéristiques du site



Situé au nord-ouest du bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le site des Deux-Ruisseaux couvre une vaste superficie s'étendant sur plus de 60 hectares.

Bordant le site à l'ouest, le ruisseau du Guette Loup marque la limite communale avec Sainte-Luce-sur-Loire et à l'est le Ruisseau du Pré Poulain longe le secteur de projet.

Au nord du site on note la présence de quelques habitations anciennes isolées dans un site naturel de grande qualité environnementale (boisements, zones humides,...) et paysagère.

Le site fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dont une partie de la programmation a été réalisée au sud (tranche 1 habitat mixit, individuel, collectif, intermédiaire) et à l'est (tranche 2 à dominante d'habitat collectif).

## Objectifs d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifiée visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune, adaptée aux besoins, en complémentarité avec l'offre déjà réalisée dans le cadre des premières tranches de la ZAC et en harmonie avec le tissu existant ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Définir une emprise foncière constructible pour une programmations pécifique liée au plateau agricole et paysager ;
- Permettre l'implantation d'activités de services en accompagnement de l'arrivée de nouveaux habitants ;
- Créer un maillage tout modes permettant de relier le futur quartier aux secteurs résidentiels voisins, aux arrêts de transports en commun et aux sites de promenades ;
- Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site notamment les coulées vertes autour des ruisseaux.

## Principes d'aménagement

### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée, notamment en termes de typologies d'habitat (individuel, intermédiaires et collectifs) et de produits (social, accession aidée ...);
- Proposer une diversité de programmes avec des linéaires ponctuels de mixité d'activités de services en rez-de-chaussée;
- Préserver le plateau bocager et agricole central apportant une diversité d'usages au sein des quartiers.

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

- Proposer un aménagement sous forme d'îlots résidentiels qui forment au sein du bocage différents quartiers;
- Organiser la desserte viaire depuis les voiries existantes, avec un système complémentaire de voie en boucle au sein des différents quartiers et des stationnements organisés en poche;
- Créer un chemin des Deux Ruisseaux, continuité piéton-cycle Est-Ouest qui fait la connexion entre les différents îlots, mais aussi avec les quartiers alentours;
- Renforcer la liaison piéton-cycle Nord/Sud qui rejoint le bas de vallée (le circuit du vallon), et permet une connexion avec le centre-bourg ;
- Intégrer le bâti au tissu urbain existant ;
- Valoriser les coulées vertes avec l'aménagement de liaisons douces et conserver les relations visuelles avec les ruisseaux du Pré-Poulain et du Guette-Loup ;
- Conserver et conforter la trame des espaces paysagers (préservation des haies bocagères existantes, des espaces boisés existants, de la zone rudérale au Sud ...) et valoriser le plateau agricole et paysager central;

### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver et valoriser le fort patrimoine naturel (ruisseaux, haies bocagères, zones humides...);
- Prendre en compte les zones humides existantes dans une démarche maximale d'évitement.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur : 44,4 hectares

Programme dédié à l'habitat :

Objectif de surface plancher minimum dédiée au logement : 20000 m<sup>2</sup>

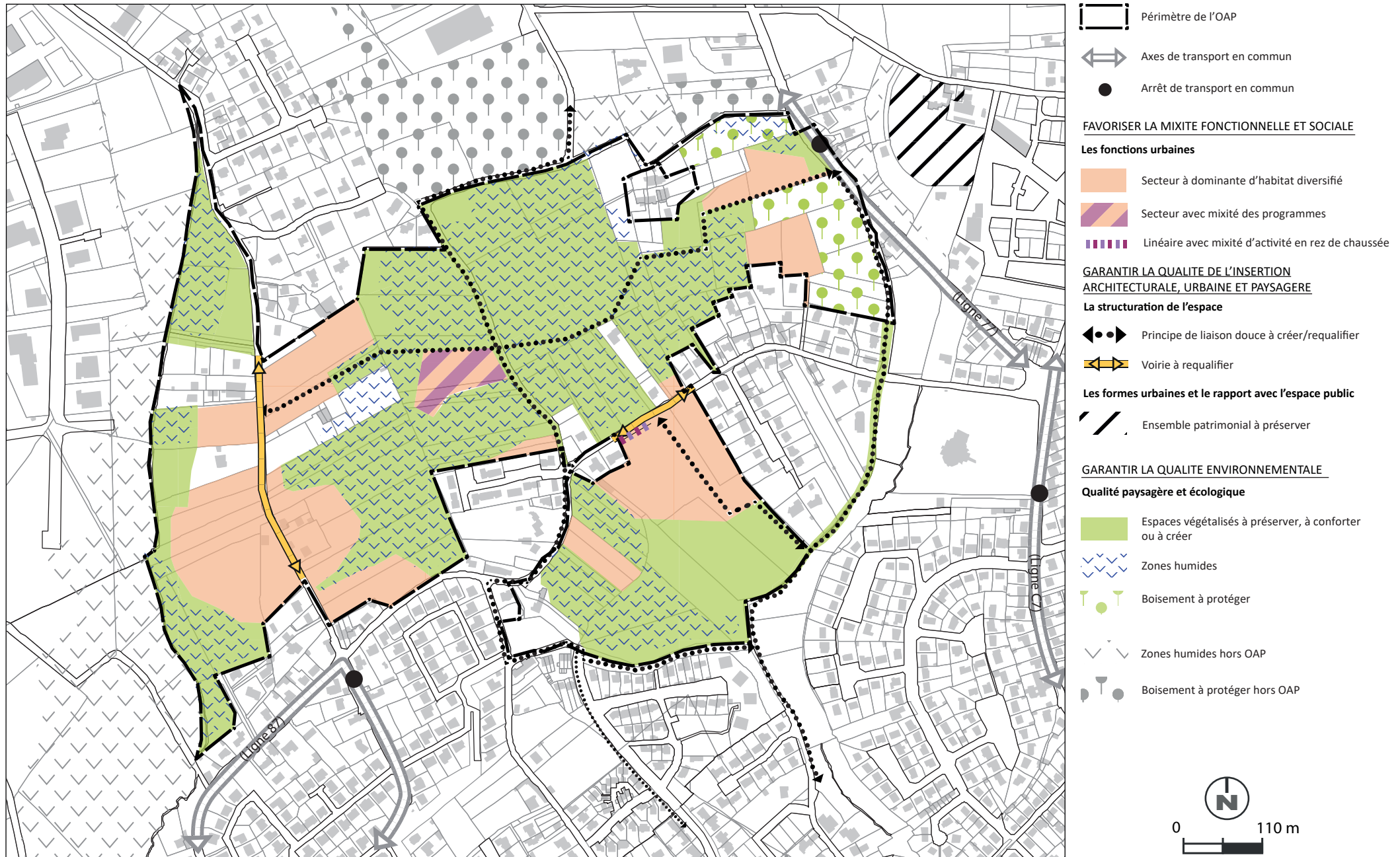
Nombre indicatif de logements minimum : 300 logements

Une programmation mixte (sociale, abordable et mixte) avec un minimum de 25% de

logements sociaux

Programme dédié à la valorisation du plateau agricole et naturel:

Réserve constructible liée au plateau central : 7 900 m<sup>2</sup>





### Caractéristiques du site



Le secteur se situe le long de la rue de Nantes, axe historique de desserte du territoire. A proximité du centre-bourg dans le prolongement du quartier du Saule Blanc, la zone est en lien direct avec les principaux équipements communaux, la ligne C7 et de la gare de Thouaré-sur-Loire. Elle est actuellement occupée par des maisons de type pavillonnaire.

### Objectifs d'aménagement

- Créer des logements diversifiés à dominante d'habitat collectif à proximité des commerces, services et équipements du centre-ville
- Favoriser la production de logements sociaux
- Marquer l'entrée de ville avec un aménagement qualitatif en front de voie

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer une offre de logements collectifs garantissant une mixité sociale

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

- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée le long de la rue de Nantes
- Assurer un principe de perméabilité visuelle vers le cœur d'îlot et limiter les linéaires bâtis importants

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Conforter et renforcer les espaces végétalisés au fond de parcelle afin de prendre en compte l'impact visuel et sonore de la voie ferrée

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 0,70 ha

Zone à vocation d'habitat :

- Objectif de nombre de logements à créer : 50 logements environ
- Objectif de surface de plancher minimale : 3 000 m<sup>2</sup>
- Avec un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % logement locatif social ou accession abordable



 Périmètre de l'OAP  
 Axe de transport en commun  
 Voie ferrée

**FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Les fonctions urbaines**

 Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

**Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**

 Principe de perméabilité visuelle  
 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



Cet îlot de trois hectares est bordé par la rue de Nantes, axe structurant de transports qui accueille notamment la ligne C7. Il se compose en majorité d'habitats individuels. L'îlot se situe en entrée du centre-ville de Thouaré-sur-Loire, à proximité d'un supermarché et d'un ensemble d'équipements scolaires et sportifs.

### Objectifs d'aménagement

- Accompagner la densification de la rue de Nantes en continuité du centre-ville, des commerces et des équipements ;
- Valoriser cette entrée de ville de Thouaré-sur-Loire ;
- Remettre en place des structures végétales ;
- Conforter une façade urbaine et paysagère qualitative ;
- Favoriser les modes de déplacements actifs, en lien avec les équipements et commerces.

### Principes d'aménagement

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

- Création de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;
- Une mixité de fonctions en RDC est souhaitée le long de la rue de la Malnoue pour des services et activités hors commerce.

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

- Organiser une urbanisation progressive depuis les parcelles donnant sur la rue du Petit Plessis en terme de hauteur : R+1 pour ensuite accéder au R+2 en coeur d'îlot et enfin réaliser des R+2+C sur la rue de Nantes ;
- Créer des espaces verts plantés de transition avec l'opération d'habitat le long de la rue de Nantes ;
- La desserte automobile de l'îlot est organisée à partir des accès existants ;
- Créer une liaison douce nord/sud pour favoriser les déplacements doux interquartiers, mais également est/ouest.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les éléments paysagers présents ;
- Créer des continuités végétales rue de la Malnoue en valorisant l'existant, et sur l'avenue du Parc des Sports pour relier le plateau sportif ;
- Création de deux îlots de fraîcheur.

### Eléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 3,06 ha.

Programme dédié à l'habitat




















Surface plancher minimum : 9 460 m<sup>2</sup>.

Nombre indicatif de logements : 140 ;

Avec un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % logement locatif social ou accession abordable





-  Périmètre de l'OAP
  -  Axe de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Voie ferrée
  -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
  -  Secteur avec mixité des programmes
  -  Linéaire avec activités et services en rez de chaussée (hors commerces)
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
  -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Principe de desserte à créer
  -  Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Patrimoine à préserver
  -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
  -  Ligne d'implantation du bâtiment
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  -  Principe de continuité paysagère
  -  Arbre isolé à protéger

### Caractéristiques du site



Le secteur se situe au nord de l'enveloppe urbaine de la commune de Thouaré-sur-Loire. Il est entouré d'un tissu urbain constitué, à dominante pavillonnaire. Le périmètre inclus des maisons individuelles peu denses, et aérées. Le site est bordé par l'ouest à un chemin rural, menant vers le nord du territoire au travers des terres agricoles.

### Objectifs d'aménagement

- Développer une opération en renouvellement urbain composée de maisons individuelles, groupées ou d'habitat intermédiaire.
- Favoriser la production de logements sociaux

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer une offre de logements diversifiée composée de maisons individuelles, groupées ou d'habitat intermédiaire
- Favoriser la production de logements sociaux

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

- Créer une voie interne depuis la rue des Buissons desservant l'opération
- Créer des liaisons douces vers les lotissements limitrophes ainsi que vers le chemin rural

*C - Garantir la qualité environnementale*

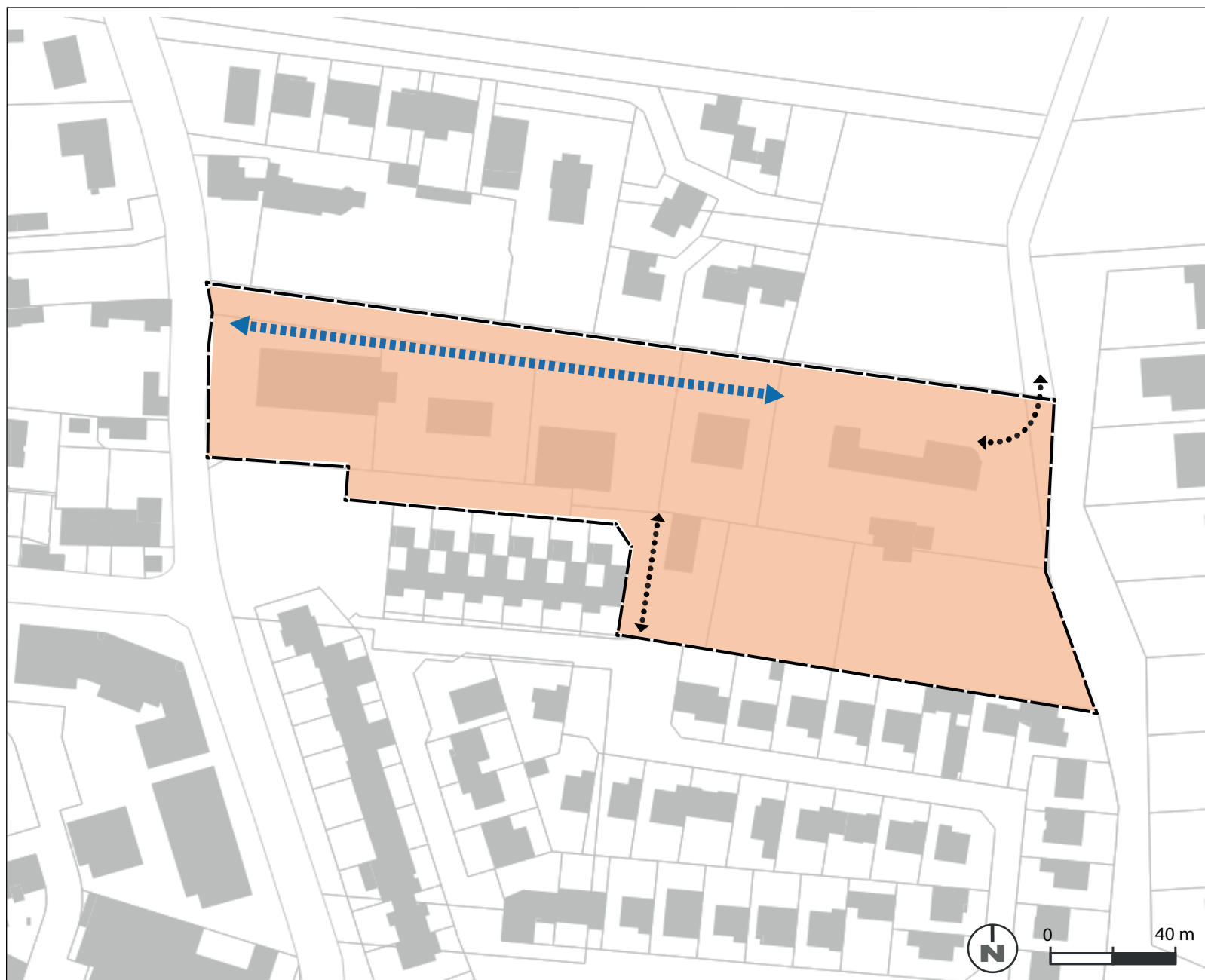
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis

### Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,3 ha

Surface de plancher minimum : 2 800 m<sup>2</sup> de SP


Nombre indicatif de logements : 40 logements  
dont 25 % de logements locatifs sociaux



 Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE


**Les fonctions urbaines**

 Secteur d'habitat diversifié

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

**La structuration de l'espace**

 Principe de desserte à créer

 Principe de liaison douce à créer/requalifier

### Caractéristiques du site



Le secteur du rond point de Belle étoile, situé croisement des entrées de villes Nord de Thouaré-sur-Loire et Sud de Carquefou, se développe autour du giratoire de part et d'autre de la route de Paris (VM723), axe d'intérêt métropolitain qui relie les communes du quadrant nord-est de de la Métropole nantaise à sa centralité.

Ce carrefour articule les déplacements entre les deux rives de l'axe, il relie l'allée des Sapins qui dessert les zones d'activités

Carquefoliennes de Belle étoile, à la rue des étangs vers les zones d'activités Thouaréennes. Vieillissant, désorganisé et pour partie en cours de mutation, ce secteur peu perméable aux modes actifs est occupé par des activités diverses, dont des activités de services et de restauration à destination des usagers et des riverains des zones d'activités environnantes.

### Objectifs d'aménagement

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

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

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

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

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

*C - Garantir la qualité environnementale*

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

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 16 ha

Programme dédié à l'activité économique



- Périmètre de l'OAP
- Axe de transport en commun
- Arrêt de transport en commun

**FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Les fonctions urbaines**

- Secteur d'activités économiques
- Secteur avec mixité des programmes (services, restauration...)

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

**La structuration de l'espace**

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

**Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**

- Valorisation des façades par traitement qualitatif
- Hauteur et émergence

**GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

**Qualité paysagère et écologique**

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



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