

Nantes

Plan Local d'Urbanisme

DUP- Mise en comptabilité du PLU

4 – Orientations d'Aménagement

4.1 – Orientation d'Aménagement

Pôle Erdre et Cens, Pôle Erdre et Loire , Pôle Nantes-Loire, Pôle Loire ,Sèvre et Vignoble , Pôle Nantes Ouest ,

Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 9 mars 2007

Modifié le 17 décembre 2007

Modifié le 23 octobre 2009

Révision simplifiée du 11 décembre 2009

Mis en compatibilité du 10 novembre 2010

Révision simplifiée du 11 avril 2011

Révision simplifiée du 20 juin 2011

Modifié le 9 décembre 2011

Révision simplifiée du 6 avril 2012

Mis en compatibilité du 9 mai 2012

Mis en compatibilité du 14 juin 2012

Révision simplifiée du 14 décembre 2012

Modifié le 24 Juin 2013

Révisions simplifiées du 14 octobre 2013

Mise à jour du 15 mai 2014

Modifié le 15 décembre 2014

Mise à jour du 9 juin 2015

Modifié le 26 février 2016

Mise en compatibilité du 16 juin 2016

Modifié le 28 juin 2016

Mise en compatibilité le 10 février 2017

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE

En application des articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des « *orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Des orientations concernent le territoire de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune et Nantes Métropole. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées. Il est précisé que le programme mentionné en terme de surface de plancher (logements ou activités) est un minimum à réaliser, le nombre de logements indiqués est mentionné à titre indicatif. Le pourcentage de logements locatifs sociaux (exclusivement PLUS et PLA-I) et de logements abordables (PLS et PSLA) seront calculés sur la surface de plancher de logements effectivement réalisée lors de l'opération.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

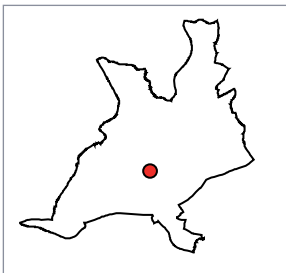
Liste des Orientations d'Aménagement

- Maison d'arrêt	Page 7
- Bd Romanet	Page 9
- Route de Vannes	Page 11
- Rue Desaix	Page 13
- Rues Rondeau et Freinet, (ile de Nantes)	Page 15
- Brossette, (ile de Nantes)	Page 17
- Bd des Martyrs/Bd Vincent Gâche, (ile de Nantes).....	Page 19
- Prairie au Duc Nord, (ile de Nantes)	Page 21
- Prairie au Duc Sud, (ile de Nantes).....	Page 23
- Senghor, (ile de Nantes)	Page 25
- Sourdéac, (ile de Nantes).....	Page 27
- Pierre Landais (ile de Nantes).....	Page 29
- Bd Gustave Roch / Bd Victor Hugo (ile de Nantes).....	Page 31
- Bd Cassin – Avenue du Bout des Landes	Page 33
- Rue du Fresche Blanc	Page 35

- Boulevard de La Beaujoire	Page 37
- Bêle –Champ de Tir.....	Page 39
- Pole Commercial de la BeaujoirePage 41
- rue de l’Ouche Buron.....	Page 43
- Haluchère.....	Page 45
- Les Marsauderies	Page 47
- 72 route de Sainte Luce	Page 49
- Côte de Saint Sébastien.....	Page 51
- Persagotière.....	Page 53
- Boulevard Leon Bureau / rue Arthur III.....	Page 55
- Rue des Marchandises	Page 57
- Boulevard Vincent Gache	Page 59
- Boulavard Louis Barthou et rue André Tardieu	Page 61
- rue Viviani et Andre Tardieu.....	Page 63
- Rue Gaetan Rondeau	Page 65
- Croix Bonneau	Page 67
- Boulevard Paul Chabas Page 69
- ChantreriePage 71

- TertrePage 73
- Rue des SaumonièresPage 75
- Route de RennesPage 77

NANTES - Maison d'arrêt



Description du site

Le site nantais d'environ 1 hectare est délimité au nord par la rue Harrouys, à l'ouest par la rue Deshoulières, au sud par la rue Descartes et à l'est par l'hôtel Radisson. Il offre une vue d'angle sur la place Aristide Briand.

Le site actuellement occupé par les bâtiments de l'ancienne Maison d'Arrêt de Nantes constitue la 3ème pièce d'un ensemble monumental articulé autour de la place Aristide Briand avec l'ancien palais de justice transformé en hôtel 4* et l'ex Caserne Lafayette où se développe un projet de logements et commerces de luxe. Ces éléments architecturaux caractérisent l'urbanisme à grande ampleur du milieu du 19ème siècle.

Enjeux / Objectifs

Le projet s'attachera à préserver et mettre en valeur certains éléments du patrimoine architectural tels que le porche d'entrée, la cour intérieure attenante et le bâtiment administratif du Greffe pour une mise en relation avec la place Aristide Briand.

Les constructions neuves seront implantées de façon à conserver la forme en couronne de l'ancienne Maison d'Arrêt et en recul par rapport aux voies existantes.

Le projet s'inscrira dans les objectifs du Plan Local d'Habitat de Nantes Métropole en réalisant 50 % de logements locatifs sociaux aujourd'hui très peu représentés à l'échelle du quartier.

Il répondra aux besoins de locaux pour l'implantation de petites surfaces dédiées à de l'activité (tertiaire et/ou commerciale) principalement en rez de chaussée afin d'animer notamment la rue Descartes qui sera élargie.

L'espace, au nord du site, face à l'école située rue Harrouys, devra faire l'objet d'un aménagement paysager dans le prolongement du jardin public existant à l'arrière de l'ancien palais de justice.

Des parcours intérieurs devront rendre l'îlot perméable, ouvert sur le quartier, tranchant avec l'image actuelle.

La programmation devra intégrer une étude pour la réalisation d'équipements (parking public, pôle petite enfance).

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Servitudes de protection de monuments historiques.
- Servitudes contre les perturbations radio électromagnétiques
- Servitudes aéronautiques

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création de logements et activités (principalement en rdc)
- Implantation des bâtiments en couronne et en recul par rapport aux voies existantes
- Elargissement de la rue Descartes – principe de recul
- Mise en valeur des éléments patrimoniaux les plus intéressants de l'ex maison d'arrêt (porche et bâtiment administratif)
- Création d'un espace paysagé au nord côté rue Harrouys
- Création de cheminements publics et privés en cœur d'îlot
- Création d'équipements publics selon résultats de l'étude préalable dont un parking public en sous sol avec opération mixte au dessus

3/ Accessibilité

L'îlot sera maillé par des perméabilités publiques nord/sud et est/ouest offrant des ouvertures vers les rues Descartes, Harrouys et Deshoulières.

Programme :

Surface de la zone : 1 ha

Surface plancher globale : 10 000 à 15 000m². Cette surface pourra évoluer pour intégrer les éventuels équipements publics

Zone à vocation mixte :

- 50% logement locatif social
- activités
- espaces paysagers
- équipements publics selon les résultats d'une étude préalable

Liste des Orientations d'Aménagement

- Maison d'arrêt	Page 7
- Bd Romanet	Page 9
- Route de Vannes	Page 11
- Rue Desaix	Page 13
- Rues Rondeau et Freinet, (ile de Nantes)	Page 15
- Brossette, (ile de Nantes)	Page 17
- Bd des Martyrs/Bd Vincent Gâche, (ile de Nantes).....	Page 19
- Prairie au Duc Nord, (ile de Nantes)	Page 21
- Prairie au Duc Sud, (ile de Nantes).....	Page 23
- Senghor, (ile de Nantes)	Page 25
- Sourdéac, (ile de Nantes).....	Page 27
- Pierre Landais (ile de Nantes).....	Page 29
- Bd Gustave Roch / Bd Victor Hugo (ile de Nantes).....	Page 31
- Bd Cassin – Avenue du Bout des Landes	Page 33
- Rue du Fresche Blanc	Page 35

- Bêle – Champ de Manœuvre	Page 37
- Boulevard de La Beaujoire	Page 39
- Bêle –Champ de Tir.....	Page 41
- Pole Commercial de la Beaujoire	Page 43
- rue de l’Ouche Buron.....	Page 45
- Haluchère.....	Page 47
- Les Marsauderies	Page 49
- 72 route de Sainte Luce	Page 51
- Côte de Saint Sébastien.....	Page 53
- Persagotière.....	Page 55
- Boulevard Leon Bureau / rue Arthur III.....	Page 57
- Rue des Marchandises	Page 59
- Boulevard Vincent Gache	Page 61
- Boulavard Louis Barthou et rue André Tardieu	Page 63
- rue Viviani et Andre Tardieu.....	Page 65
- Rue Gaetan Rondeau	Page 67
- Croix Bonneau	Page 69
- Boulevard Paul Chabas	Page 71
- Chantrerie	Page 73

- TertrePage 75
- Rue des SaumonièresPage 77
- route de RennesPage 79



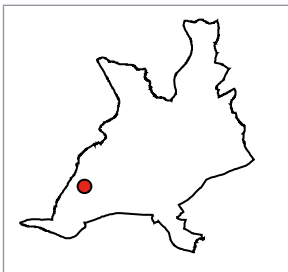
- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
 - Habitat / équipements publics
 - Activités en rez-de-chaussée
 - Bâtiments patrimoniaux à mettre en valeur
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
 - Implantation en recul
 - Principe d'alignement
 - Modes doux
- LES ESPACES EXTERIEURS A CONFORTER OU A CREER**
 - Prolongement de l'espace paysager devant l'école Harouys
 - Mise en relation du parvis avec la Place A. Briand
 - Espace de rencontres



0 20 40m

PLU - Orientations d'aménagement

NANTES - Bd Romanet



Description du site

Le site est situé en entrée de ville de Nantes le long de la voie de tramway. Il est délimité au sud par le Bd Romanet, au nord par la route de Saint-Herblain. Il s'agit d'une bande construite sans réel front urbain issue du percement de la pénétrante urbaine dans les années 70 qui est venu doubler l'axe historique d'entrée à Nantes (Route de Saint-Herblain – Rue de la Convention).

L'ensemble du boulevard Romanet est en cours de mutation. L'épannelage proposé au PLU favorise la transformation du tissu urbain existant mixte, aux formes urbaines variées qui se compose d'équipements sportifs, d'activités, d'habitat individuel, de grand ensembles et pour certaines séquences de fonds de jardins.

Le site, objet de l'orientation d'aménagement, est aujourd'hui occupé par un gymnase de la Ville de Nantes, des locaux techniques de Nantes métropole, tous deux séparés par quelques maisons individuelles.

Enjeux / Objectifs

Accompagner la mutation urbaine de l'axe afin de structurer un véritable boulevard urbain en termes de composition paysagère et de diversité des fonctions urbaines.

Développer des séquences urbaines basées sur l'alternance de «volumes pleins» (bâti) et de «volumes verts» (urbanisme végétal) afin d'éviter un front bâti linéaire continu.

Proposer la mixité d'occupation au sein d'une même construction pour favoriser l'animation du quartier et de la rue à divers moments de la journée : commerce, habitat, bureaux, activité et parking.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

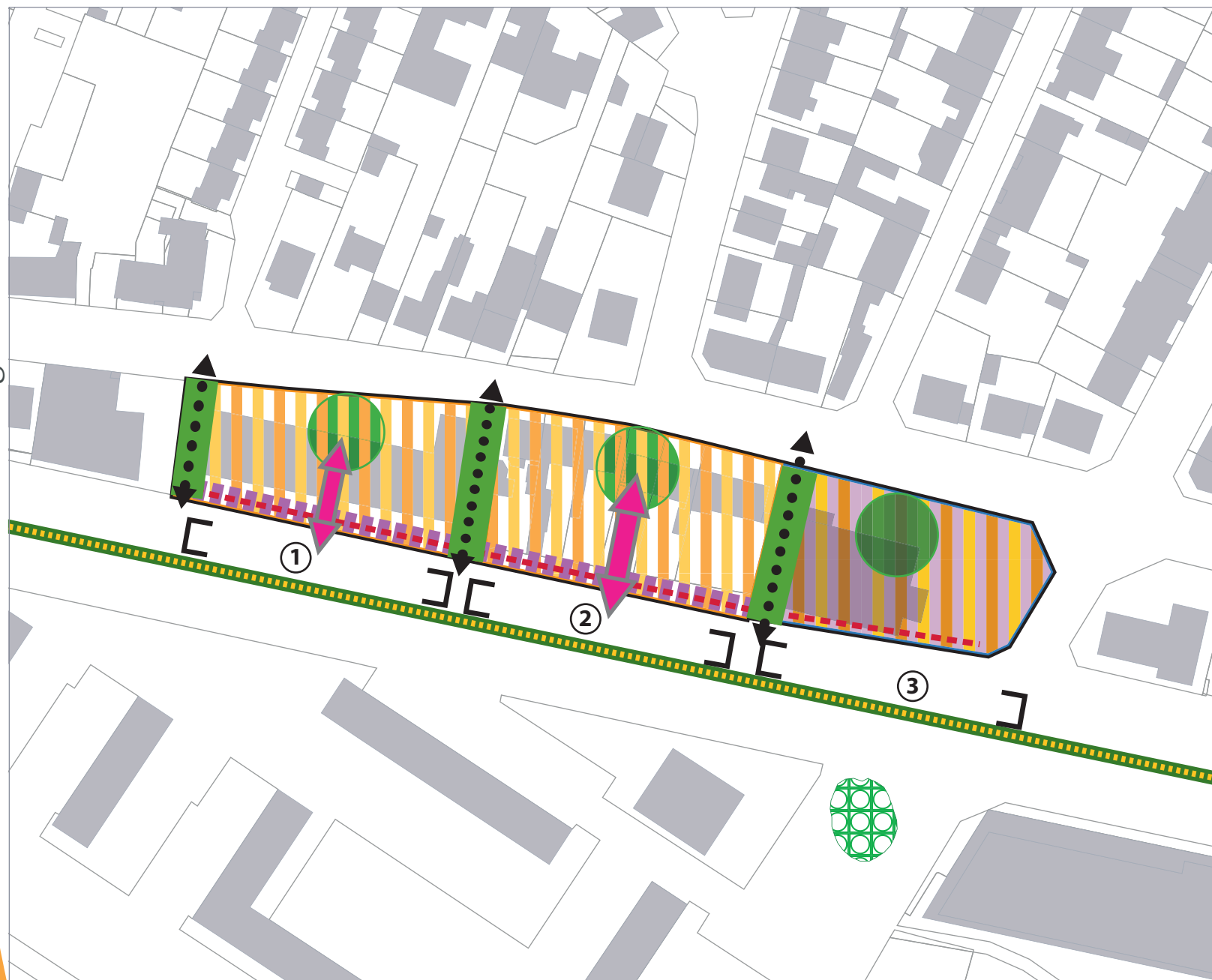
- Néant.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création de logements et d'activités en rez-de-chaussée.
- Maintien d'un équipement d'intérêt général à l'angle avec la rue de Genève.
- Développer des systèmes en peigne ou en plots qui permettront de mieux raccorder les tissus anciens situés à l'arrière du boulevard.
- Rechercher l'alternance des hauteurs sur une même opération.
- Création de franges vertes support à des sentes piétonnes.
- Création d'espaces verts paysagés en cœur d'ilot visibles depuis l'extérieur.

3/Accessibilité

- Un principe de recul des nouvelles constructions est imposé afin d'obtenir une largeur de trottoir de 4 mètres pour favoriser le confort du piéton.
- Des cheminements piétons à travers les franges vertes permettront de relier le quartier voisin à la ligne de tramway.
- L'accès au stationnement des immeubles se fera à partir de la route de Saint-Herblain.

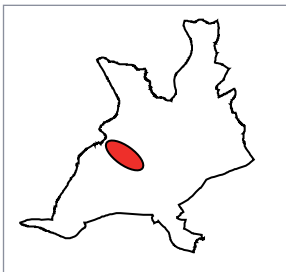


- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
 - Habitat / équipements
 - Habitat diversifié
 - Activités et services en rez de chaussée
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
 - [1]** Séquence urbaine
 - Principe de frange verte
 - Principe de césure dans le bâti
 - Recul imposé pour obtenir une largeur de trottoir à 4 mètres
- LES ESPACES LIBRES A CREER**
 - Espaces libres paysagés
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
 - Axe de transports en commun
 - Principes d'accès piétons - cycles



0 20 40m

NANTES - Route de Vannes



Description du site

Le périmètre de l'orientation d'aménagement concerne l'entrée de la ville de Nantes entre Beauséjour et le rond-point de Vannes.

La route de Vannes connaît une mutation urbaine significative le long de l'axe tramway, en cohérence avec l'objectif de rapprocher les habitants de l'offre en transports collectifs. Les hauteurs autorisées au PLU favorisent la transformation d'un tissu urbain hétérogène dans ses fonctions et dans sa forme.

L'offre commerciale et d'activités est présente tout au long de l'axe, à la faveur d'un flux automobile et tramway important. Les nombreux équipements publics le long de l'axe ou à proximité induisent un usage relativement intense de l'espace public, notamment entre Sainte Thérèse et Beauséjour. Pourtant, la largeur de l'espace public est faible en de nombreux endroits générant des conflits d'usage et un confort limité pour les piétons. Des îlots urbains de grande taille ne facilitent pas les cheminements piétons vers les commerces et le tramway.

Quelques maisons début XXème ponctuent un paysage peu qualifié dans l'ensemble et où le végétal est discret. Les mutations urbaines à l'œuvre, dont les potentiels restent importants, doivent être conçues avec l'exigence de créer les conditions d'un axe accueillant pour les habitants, les usagers, les gens de passage.

Enjeux / Objectifs

- Elargir les espaces publics afin de favoriser le confort des piétons

L'élargissement de l'espace public est à différencier en fonction de sections aux caractéristiques différentes :

- . Rd Point de Vannes à Ste Thérèse : élargissements ponctuels et relativement limités en largeur prioritairement pour le confort des piétons.
- . Ste Thérèse à Longchamp : élargissement plus systématique pour installer un paysage, améliorer significativement le confort des trottoirs en lien avec l'intensité des usages.
- . Longchamp à Beauséjour : la mutation s'étant déjà opérée côté nantais, l'élargissement est très ponctuel.

- De part et d'autre de l'axe, favoriser les perméabilités piétonnes pour un meilleur rabattement vers l'axe tramway

- Favoriser la diversité de la forme urbaine

- . Introduire des césures dans le front urbain pour ménager des percées visuelles vers les cœurs d'îlot, césures associées parfois à de nouvelles liaisons douces pour renforcer le maillage piétons-vélos.
- . Privilégier une architecture séquencée, réinterprétant le rythme du parcellaire existant.

- Favoriser le développement de rez-de-chaussée actifs (commerces, activités) en se calant sur la géographie des activités existantes

- Prendre soin du paysage urbain d'entrée de ville :

- . Protéger les maisons qui font sens à l'échelle de cette entrée de ville.
- . Réduire les épannelages aux abords de l'église Ste Thérèse.
- . Traiter de manière qualitative les reculs en pieds d'immeubles.
- . Assurer une vigilance particulière sur le traitement des rez-de-chaussée d'immeubles, qui sont le lieu essentiel du rapport du piéton au cadre bâti (hauteur 3,5m à 4m, nombre d'ouvrants, diversité des matériaux...).

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Néant.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Opérations à vocation résidentielle, comportant des activités à rez-de-chaussée entre Ste Thérèse et Beauséjour ainsi qu'aux abords du rond point de Vannes.
- Césures dans le front bâti rendues possibles par la modification des règles de distance entre bâtiments et par rapport aux limites séparatives (sous zonage au règlement du PLU), alternance des hauteurs pour une diversité de la forme urbaine.
- Nouvelles protections au titre du patrimoine nantais.

3/Accessibilité

- Élargissements ciblés de l'espace public au bénéfice du confort des piétons et de la qualification du paysage urbain.
- Intentions de cheminements piétons pour relier les quartiers voisins à la ligne de tramway.



- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
 - Activités et services en rez de chaussée
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
 - Principe de localisation de césure
 - Recul imposé pour l'élargissement de l'espace public et paysagement
- DEPLACEMENTS**
 - Axe de transports en commun
 - Principes de cheminement doux



NANTES - rue Desaix



Description du site

Site de qualité d'une surface de 0.9 ha ,délimité par l'ex caserne cambronne , la rue Desaix et la rue du Général Margueritte ; à proximité de la station de tramway Amiral Courbet (ligne 2) et des bords de l'Erdre (île de Versailles , pont de la Motte rouge) .

Enjeux / Objectifs

- La densification mesurée du site :
- la prise en compte de la spécificité et de la qualité de l'environnement urbain :
 - une accroche sur la rue Desaix , axe important du quartier
 - une situation angle rue Desaix /rue du Général Margueritte
 - une continuité avec une séquence patrimoniale urbaine de type 1 de la rue Desaix
 - une contigüité avec l'ex - caserne Cambronne



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitudes de dégagement aéronautiques .

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Recherche d'une qualité architecturale de la facade rue Desaix et d'un séquençement,
- traiter l'accroche avec l'espace public :
 - . angle rue Desaix / rue du général Margueritte
 - . accès au site depuis la rue du général Margueritte ,
 - . avec prise en compte de la perspective depuis la rue de la Béraudière ,
- Préservation de vues sur les bâtiments de casernement , notamment depuis la rue du Général Margueritte.
- préservation d'un coeur d'îlot végétalisé intégrant un Espace Boisé Classé à créer ou à conserver

3/Accessibilité

- Principe d'îlot sans voiture
- Accès véhicules par la rue du Général Margueritte

Programme :

Surface totale de la zone : 0.9 ha

Surface de Plancher : 7000 m² consacré au logement dont :

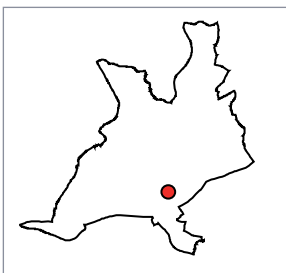
25 % de logements sociaux et 25% logements abordables (accession ou location)



- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
 - Habitat collectif au sein d'espaces verts
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
 - Façade urbaine à valoriser
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
 - Espaces verts
 - EBC
 - Espaces publics
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
 - Voie à conforter ou à créer
 - Accès



NANTES - Rues Rondeau et Freinet



Description du site

Le site de 7 hectares est délimité : au nord par le boulevard Maurice Bertin le long de la Loire, à l'ouest par la voie SNCF et la rue Célestin Freinet, au sud par la rue Gaëtan Rondeau et à l'est par le boulevard Alexandre Millerand. La parcelle occupée par les locaux de France 3 à l'angle sud ouest de l'îlot est exclue des orientations d'aménagement. Le site est actuellement occupé par les installations sportives municipales du stade Marcel Lecoq, le jardin des « cinq sens » et le conservatoire de Nantes.

Enjeux / Objectifs

Le projet consiste à réaliser un lycée polyvalent à vocation internationale au service d'une amélioration de l'offre de formation dans l'agglomération nantaise. Ce nouveau lycée aura une capacité de 1400 élèves et un internat de 170 lits.

En plus de l'enseignement général, le lycée proposera une formation tertiaire de haut niveau allant de formations pré bac à poste bac.

Cet équipement constitue une réponse majeure aux besoins de formation de la métropole au cœur du projet urbain de l'île de Nantes.

La proximité du conservatoire permettra une utilisation mutualisée de l'amphithéâtre du lycée.

Par ailleurs, le projet prévoit également la recomposition des équipements sportifs actuels qui seront toujours accessibles aux clubs mais aussi au lycée avec notamment la construction d'un gymnase double et de divers locaux nécessaires au fonctionnement du stade d'athlétisme maintenu.

Enfin, le projet intègre la recomposition du jardin des « cinq sens » et la réalisation d'espaces paysagers de qualité favorisant les liaisons piétonnes inter-îlots.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Servitudes de zones submersibles de la Loire, zone B.
- Servitudes contre les perturbations électromagnétiques.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création d'un lycée d'une capacité de 1400 élèves comprenant un internat, un double gymnase et des logements de fonction.
- Construction de 380 m² de locaux (vestiaires-sanitaires, locaux administratifs et techniques) nécessaires au fonctionnement du stade Marcel Lecoq.
- Restitution des locaux du SEVE.
- Les aménagements paysagers devront favoriser les liaisons piétonnes à travers l'îlot sous forme de continuités vertes ouvertes au public.
- L'espace vert créé permettra de reconstituer le jardin des « cinq sens » tant dans ses constituantes paysagères que dans son approche du handicap.

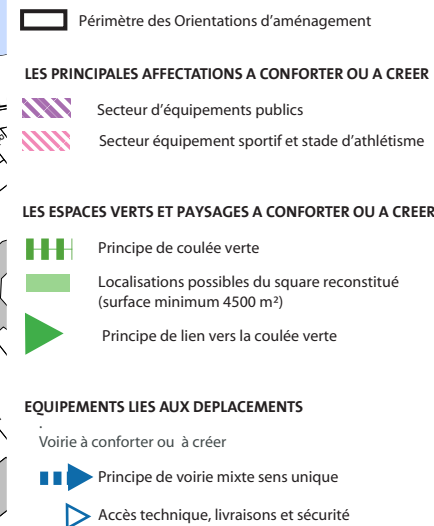
3/Accessibilité

- Aménagement d'une liaison mixte perpendiculaire à la rue Gaëtan Rondeau le long du conservatoire.
- Principe de création d'une voirie mixte entre le boulevard Alexandre Millerand et la liaison mixte le long du conservatoire.
- Principe de cheminements piétons par la coulée verte entre le boulevard Bertin et la rue Célestin Freinet.
- Principe de cheminements piétons entre la coulée verte et la rue Rondeau.

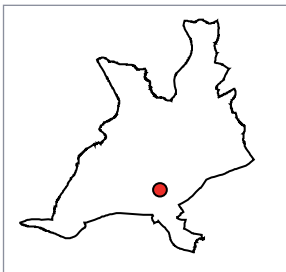
Programme :

Surface totale de la zone : 7 ha

Zone à vocation d'équipements publics (scolaire, sportif...) et d'espaces verts.



NANTES - Brossette



Description du site

Le site d'environ 1,5 hectares est délimité : au nord par le boulevard Vincent Gâche, au sud par le boulevard Gaston Doumergue (en rive de Loire) et à l'est par la rue François Albert.

Le site est étroit et a une grande profondeur : en moyenne 70 mètres de large sur 219 mètres de long.

Par sa position, il profite de vues lointaines sur la Loire.

Aujourd'hui, les anciens bâtis industriels et de stockage ont été démolis et le site est libre de toute occupation

Enjeux / Objectifs

La nouvelle opération constituera un maillon entre l'ensemble de logements des années 1970 située à l'Est et les grands immeubles de bureaux situés à l'Ouest. Elle viendra compléter et renforcer le caractère urbain du boulevard Vincent Gâche et la mixité urbaine du quartier.

Le projet recherchera une certaine intensité urbaine, en relation avec la très bonne desserte en transports en commun du site (proximité des lignes chronobus 5, busway 4 ainsi que tramway 2 et 3).

Les immeubles s'étendront du Nord au Sud. Les typologies urbaines développées ménageront les vues lointaines sur le bras de la Madeleine.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Servitude de bruit catégorie 4.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création de logements, de bureaux, d'activités, de services de proximité et de commerces.
- Les bâtiments seront accompagnés par des jardins collectifs privés et par des traversées publiques à caractère piétonnier.

3/Accessibilité

- Les traversés de coeur d'îlot seront accessibles prioritairement aux piétons et cycles et ponctuellement aux automobiles (accès parkings enterrés, accès livraisons,etc.).

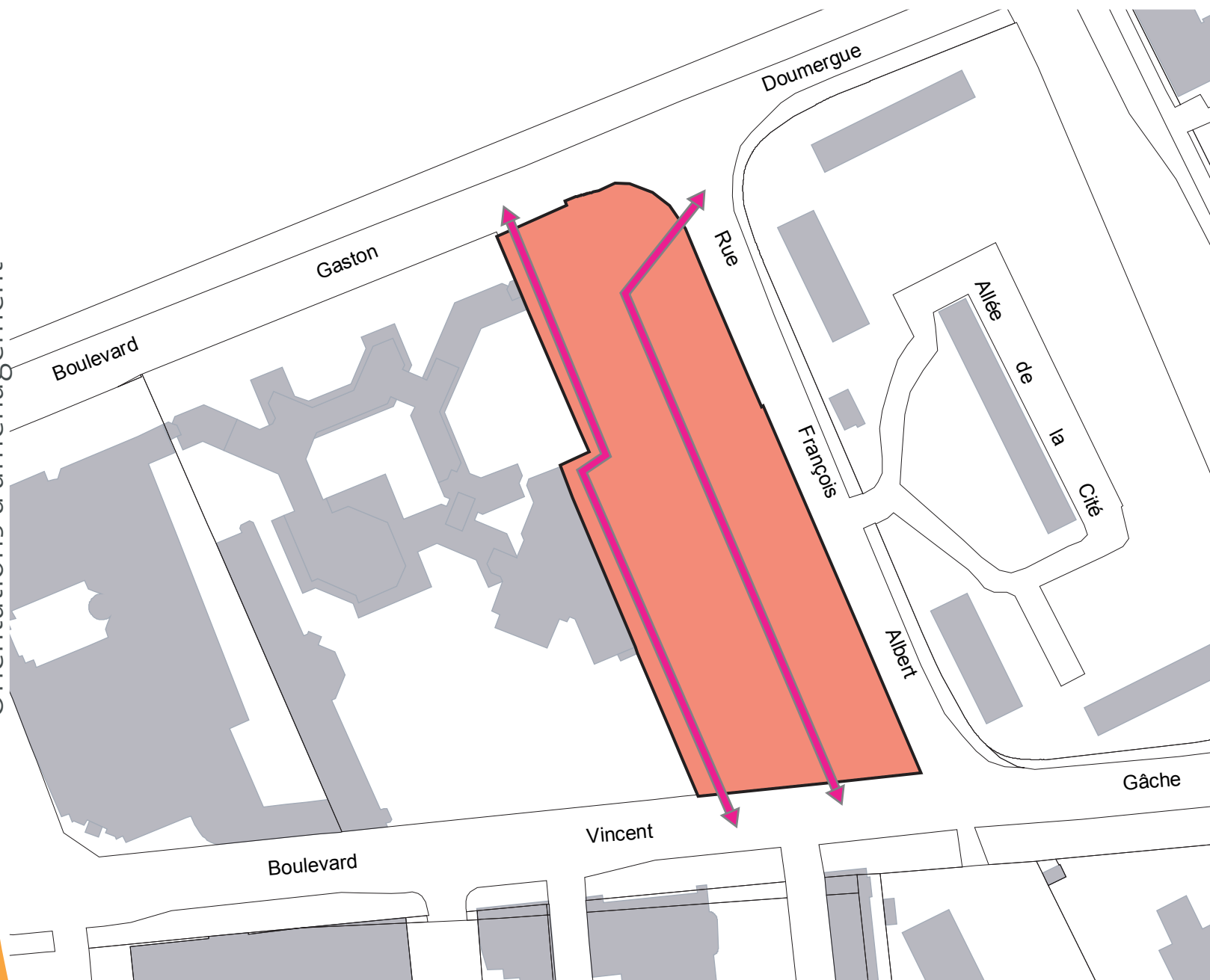
Programme




Surface de la zone : 1,5 ha

Zone à vocation mixte : logements (a minima 40%), bureaux, activités, services de proximité et commerces

Surface de plancher : environ 29 000 m²

Logements : 25% de SP de logements locatifs sociaux (PLUS et PLA-I) et 25% de SP de logements abordables.



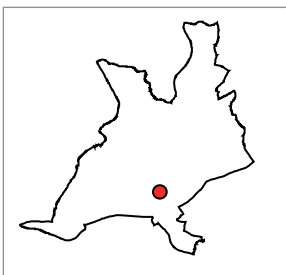
-  Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Habitat et activités urbaines
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Principe de vues et de cheminements vers la Loire



0 50 100 m

PLU - Orientations d'aménagement - version du 02/07/2014

NANTES - Bd des Martyrs / Bd Vincent Gâche



Description du site

Le site d'environ 0,6 hectares est délimité : au nord par le boulevard Vincent Gâche, au sud par la rue Louis Joxe, à l'est par la place des Fonderies et à l'ouest par le bd des Martyrs Nantais.

Le site est actuellement occupé par un garage et un concessionnaire automobile.

La position du site à l'intersection du tramway et du chronobus en fait un espace stratégique pour la localisation d'activités, de services et d'équipements.

Enjeux / Objectifs

La nouvelle opération structurera l'angle entre les Bd Vincent Gâche et des Martyrs Nantais.

Le projet recherchera une certaine intensité urbaine, en relation avec la très bonne desserte en transports en commun du site (proximité des lignes chronobus 5 ainsi que tramway 2 et 3).

Les immeubles seront implantées de manière à constituer un front urbain sur le boulevard Vincent Gâche et la rue Louis Joxe facilitant l'accès au Jardin des Fonderies tout en libérant le cœur d'îlot pour un espace collectif paysager.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Servitudes de bruit catégorie 3 (Bd des Martyrs Nantais) et catégorie 4 (Bd Vincent Gâche).
- Emplacement réservé pour création de voirie ou cheminement piéton.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création de logements, de bureaux, d'activités, de services de proximité et de commerces.
- Une césure entre les bâtiments donnant sur le bd Vincent Gâche permettra de prolonger la rue de Recife.
- Une perméabilité visuelle et un cheminement seront ménagés entre le boulevard des Martyrs Nantais et la place des Fonderies; il fera l'objet d'une servitude de passage.

3/Accessibilité

- L'îlot sera maillé par une cheminement Est/Ouest et un cheminement Nord/Sud prolongeant la rue de Recife.

Programme

Surface de la zone : 0,6 ha

Capacité de Surface de Plancher (SP) : entre 15 000 et 16 500 m²

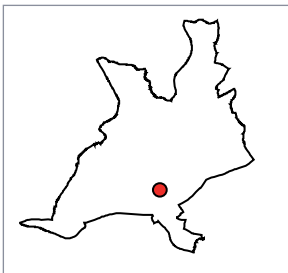
Zone à vocation mixte : logements (maximum 70% de SP dont 70% de logement familial hors résidence service), bureaux, activités, services de proximité et commerces

Logements : 35% de SP de logements locatifs sociaux (PLUS et PLA-I) dont 10% pouvant être du logement abordable (location ou accession).



NANTES - Prairie au Duc Nord

Description du site



Le site d'environ 3 hectares est délimité : au nord par le mail des chantiers, à l'ouest par l'intersection du boulevard de la Prairie au Duc avec le quai des Antilles, au sud par le bd de la Prairie au Duc et à l'est par les Nefs de Loire.

Le site est actuellement occupé par l'Ecole Aimé Césaire à l'ouest de l'îlot.

Enjeux / Objectifs

Le projet de Prairie au Duc Nord s'intègre dans un ensemble plus vaste devant s'étendre, à terme, au sud du Bd de la Prairie au Duc jusqu'à l'actuel faisceau ferroviaire.

L'enjeu est la constitution d'un quartier résidentiel accueillant toutes les fonctions urbaines nécessaires à la vie de quartier, tirant partie de la situation exceptionnelle entre le parc des chantiers et le boulevard de la Prairie au Duc. Il prolongera le quartier de la création, rassemblement d'activités et d'équipements en lien avec les industries créatives (communication, design, arts de la scène, architecture, arts visuels).

Le projet recherchera une certaine intensité urbaine, en relation avec sa très bonne desserte en transports en commun (arrêt de la ligne chronobus 5 et proximité de la ligne 1 sur le quai de la fosse).

Le projet créera plusieurs liaisons Nord/Sud à caractère principalement piéton. Elles s'organiseront autour de ruelles et de placettes qui serviront d'extension aux espaces collectifs des îlots. Espaces publics différenciés du boulevard de la Prairie au Duc, elles en constituent le complément.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Servitude de protection des monuments historiques classés
- Servitude de bruit catégorie 3 : boulevard de la Prairie au Duc

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création de logements, de bureaux, d'activités, de services de proximité et de commerces. Accueil d'activités et d'équipements en lien avec les industries créatives (quartier de la création).
- L'activité le long du boulevard se concentrera principalement sur sa portion initiale Est et, d'autre part, au croisement avec les deux nouvelles rues Nord/Sud utilisées de manière privilégiée.

3/Accessibilité :

- Toutes les entrées de parking et de garages souterrains se font depuis le Bd de la prairie au Duc dans l'intention de limiter le transit automobile dans les rues transversales.

Programme

Surface de la zone : 3 ha

Zone à vocation mixte : logements (a minima 50%), bureaux, activités, services de proximité et commerces
 Surface de Plancher (SP) : environ 57 000 m²
 Logements : 25% de SP de logements locatifs sociaux (PLUS et PLA-I) et 25% de SP de logements abordables (location ou accession).

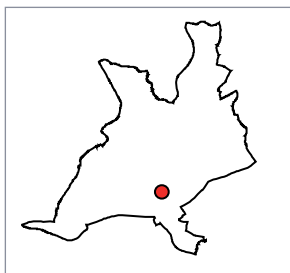


- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
 - Habitat et activités urbaines
 - Secteur d'équipements publics (école)
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
 - Principe de voirie partagée prioritaire pour les modes doux



0 50 100 m

NANTES - Prairie au Duc Sud



Description du site

Le site d'environ 4,5 hectares est délimité : au nord par le boulevard de la Prairie au Duc, à l'ouest par l'intersection de ce même boulevard avec le boulevard de l'Estuaire, au sud par ce dernier et à l'est par l'ancienne Gare de l'Etat. Le site est actuellement en friche.

Enjeux / Objectifs

Le projet de Prairie au Duc Sud s'intègre dans l'ensemble plus vaste constitué du quartier au Nord et au Sud du boulevard de la Prairie au Duc.

L'enjeu est la constitution d'un quartier résidentiel accueillant toutes les fonctions urbaines nécessaires à la vie de quartier, tirant partie de la situation exceptionnelle entre le futur parc métropolitain et le boulevard de la Prairie au Duc. Il prolongera le quartier de la création, rassemblement d'activités et d'équipements en lien avec les industries créatives (communication, design, arts de la scène, architecture, arts visuels).

Le projet recherchera une certaine intensité urbaine, en relation avec sa très bonne desserte en transports en commun (arrêt de la ligne chronobus 5 et proximité de la ligne 1 sur le quai de la fosse).

Le projet créera plusieurs liaisons Nord/Sud à caractère principalement piéton. Elles s'organiseront autour de ruelles et de placettes qui serviront d'extension aux espaces collectifs des îlots. Espaces publics différenciés du Bd de la prairie au Duc, elles en constituent le complément.

Pour permettre une desserte véhicules Nord/Sud, le projet créera une liaison depuis le pont Anne de Bretagne vers le pont des trois Continents.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Servitude de bruit catégorie 3 : boulevard de la Prairie au Duc

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création de logements, de bureaux, d'activités, de services de proximité et de commerces. Accueil d'activités et d'équipements en lien avec les industries créatives (quartier de la création).
- L'activité le long du boulevard se concentrera principalement sur sa portion Est et, d'autre part, au croisement avec les deux nouvelles rues Nord/Sud utilisées de manière privilégiée.

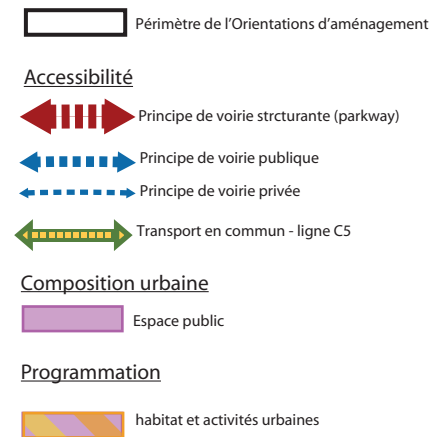
3/Accessibilité

- Les entrées de parking et de garages souterrains se font depuis le boulevard de la prairie au Duc ou le boulevard de l'Estuaire dans l'intention de limiter le transit automobile dans les rues transversales.

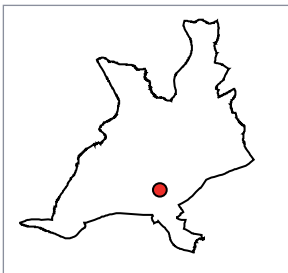
Programme

Surface de la zone : 4,5 ha

Zone à vocation mixte : logements (a minima 50%), bureaux, activités, services de proximité et commerces
 Surface de Plancher (SP) : environ 100 000 m²
 Logements : 25% de SP de logements locatifs sociaux (PLUS et PLA-I) et 25% de SP de logements abordables (location ou accession).



NANTES - Senghor



Description du site

Le site d'environ 3 hectares est délimité : au nord par le chemin de la Veuze, à l'Ouest par le boulevard Millerand, à l'Est par la rue du Cherche Midi et au sud par le Quai Dumont Durville (débouché du pont Senghor).

Par sa position, le site profite de vues lointaines sur la Loire. Au nord, il s'adosse sur les espaces extérieurs de logements collectifs.

Aujourd'hui, le site est occupé par un ensemble de bâtiments hétéroclites regroupant un hôtel et des bureaux qui ont, pour certains, vocation à muter.

Enjeux / Objectifs

Le projet se propose de préserver les qualités paysagères du site et de construire un cadre de vie apaisé pour les futurs habitants. la mise en place de deux passages publics croisés, un Est/Ouest et un Nord/Sud, structure le projet, rend perméable ce grand îlot et le relie aux voies existantes.

L'objectif est de créer un tissu urbain constitué d'îlots ouverts, qui assure une transition avec le quartier néoclassique à l'est de la rue du Cherche Midi : ses rues, ses places, ses bâtiments de moyenne hauteur alignés. Au sud du périmètre, le projet fera référence au plan moderne à l'ouest du boulevard Millerand où les immeubles sont posés dans des parcs, en retrait des voies. Quelques bâtiments pourront émerger plus haut, en retrait du quai Dumont Durville, pour rechercher des vues lointaines sur la Loire.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Emplacements réservés pour création de voie nouvelle

2/ Orientations urbaines et programmation :

- Création de logements,
- Création de bureaux et d'activités préférentiellement en façade sur le boulevard Millerand
- Un espace ouvert sera ménagé au nord-est de l'îlot
- Ligne d'accroche préférentielle des futures constructions sur le boulevard Millerand et au nord-est de l'îlot.

3/Accessibilité et trame viaire

- Deux trames d'espaces publics, nord-sud et est-ouest traverseront l'îlot, prolongeant les voiries existantes et reliant le quartier à la Loire.

Programme

Surface de la zone : 3 ha

Zone à vocation mixte : logements, bureaux et activités

Logements : 10% de surface de plancher (SP) de logements locatifs sociaux (PLUS et PLA-I) et 25% de SP de logements abordables (location ou accession)

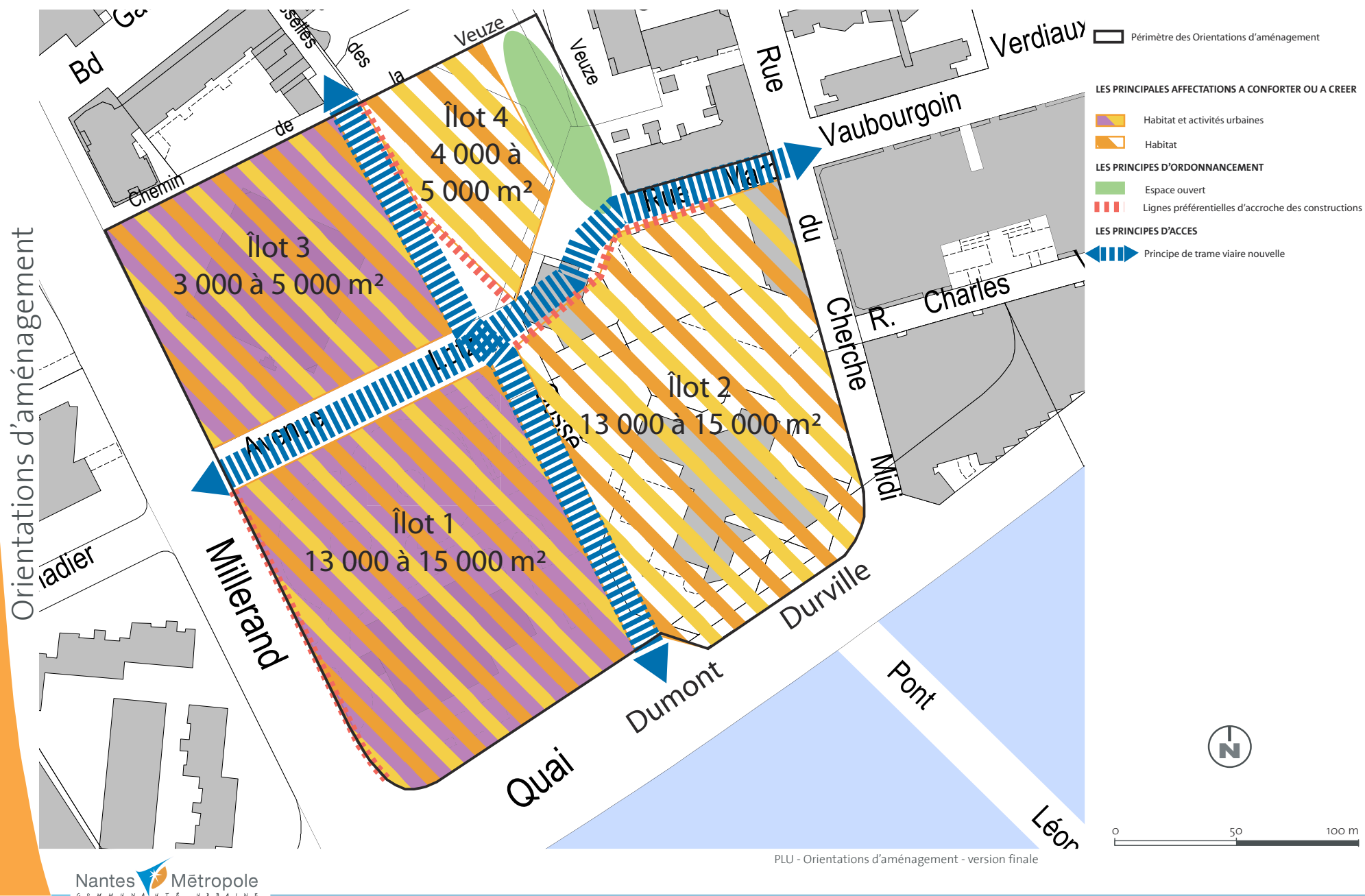
Ilot 1 : entre 13 000 et 15 000 m² de SP dont 30% minimum de bureaux et d'activités

Ilot 2 : entre 13 000 et 15 000 m² de SP

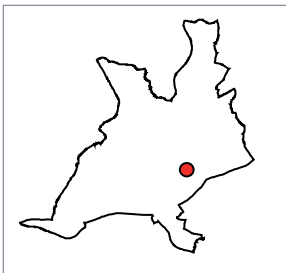
Ilot 3 : entre 3 000 et 5 000 m² de SP dont 30% minimum de bureaux et d'activités

Ilot 4 : entre 4 000 et 5 000 m² de SP

NB : les surfaces indiquées correspondent aux surfaces nouvellement créées



NANTES - Sourdéac



Description du site

Le site d'environ 0,4 hectare est délimité : au nord par la rue Julien Videment, à l'ouest par le boulevard Léon Bureau, à l'est par la rue Sourdéac et au sud par la rue Lanoue Bras de Fer.

L'îlot est actuellement composé d'un tissu faubourien sur ses marges sud et nord, d'un blockhaus sur le boulevard Léon Bureau et d'un poste électrique sur la rue Sourdéac.

Enjeux / Objectifs

Le projet de l'îlot Sourdéac se propose de gérer la transition entre le grand espace du parc des chantiers à l'ouest, les fragments du tissu faubourien environnant et le nouveau quartier de la création.

L'objectif est de densifier le cœur d'îlot en limitant les vis-à-vis et en offrant un nombre majeur de vues dégagées aux nouvelles constructions. Afin de respecter l'ambiance actuelle du quartier, les bâtiments faubouriens seront conservés et le blockhaus pourra faire l'objet d'une extension mesurée.

Dans un souci de qualité d'habiter, les logements seront pour la majorité traversant ou bi-orientés.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Emplacements réservés pour cheminement.
- Servitude de bruit catégorie 3 (bd Léon Bureau).

2/ Orientations urbaines et programmation :

- Création de logements.
- Création de bureaux et d'activités.
- Un espace non-construit ou R+1 au maximum sera maintenu à l'Est du blockhaus, son usage pourra être privatif.
- Le blockhaus pourra accueillir une surélévation destinée à de l'activité.
- Des reculs devront être aménagés au-dessus des rez-de-chaussée pour ménager les vis-à-vis le long du cheminement Est/Ouest.

3/ Accessibilité et trame viaire

- Une voie nouvelle sera créée entre le bd Léon Bureau et la rue Sourdéac, au Nord du blockhaus.
- Un espace libre sera créé entre cette voie nouvelle et la rue Lanouë Bras de Fer. Son usage pourra être privatif.

Programme

Surface de la zone : 0,4 ha
 Zone à vocation mixte : logements, bureaux et activités
 Logements : 25% de Surface de Plancher (SP) de logements abordables (location ou accession).

Ilot 1 : entre 1 300 et 1 500 m² de SP

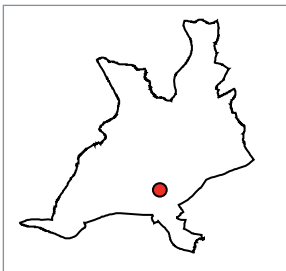
Ilot 2 : entre 800 et 1 000 m² de SP

Ilot 3 : entre 1 300 et 1 500 m² de SP

NB: Les surfaces indiquées correspondent aux surfaces nouvellement créées



NANTES - Pierre Landais



Description du site

Le site d'environ 2.5 hectares est délimité : au nord par la rue de la Tour d'Auvergne, au sud par le boulevard de la Prairie au Duc, à l'est par la rue des Ferblantiers et la rue Barbe Torte et à l'ouest par la rue Léon Durocher. Il se développe de part et d'autre de la rue Pierre Landais.

Le site est actuellement occupé par des activités de bureaux, des entrepôts, quelques logements ainsi que par une opération récente de logements et d'activités.

Enjeux / Objectifs

Le site occupe une position stratégique et devra garantir la connexion entre le faubourg de l'île de Nantes, le Quartier de la Création et les futurs développements du sud-ouest de l'île.

L'objectif est de préserver l'échelle du tissu faubourien tout en permettant une densification du logement avec quelques émergences sur la rue de la Tour d'Auvergne et une mixité programmatique. L'objectif est aussi de garantir une perméabilité notamment piétonne à travers les îlots.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Servitudes de bruit catégorie 3.
- Emplacements réservés pour création de voirie ou cheminement piéton.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création de logements, de bureaux, d'activités et de services de proximité. Réhabilitation ou reconstitution du restaurant social et de programmes annexes
- Une attention particulière sera apportée à l'aménagement des coeurs d'îlots afin de créer un cadre de vie apaisé propice à l'implantation de maisons de ville et d'ateliers.
- L'alignement du bâti sur les rues Pierre Landais, de la Tour d'Auvergne et sur le Bd de la Prairie au Duc est conforté ; des bâtiments plus hauts sont positionnés le long des venelles nouvelles, et contribuent à la richesse du paysage des coeurs d'îlots.
- Préservation de certains bâtiments à l'architecture caractéristique du faubourg

3/Accessibilité

- Les îlots sont irrigués par des venelles nord/sud positionnées à distance régulière afin de rendre l'ensemble perméable et de préserver la petite échelle des opérations immobilières.
- Les stationnements seront mutualisés entre les îlots 1 et 2.

Programme

Surface de la zone : 2.5 ha

Zone à vocation mixte : logements, bureaux, activités et services de proximité.

Logements : 35% de Surface de Plancher (SP) de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI). 10 des 35% pouvant être réalisés sous forme de logements abordables. Les activités et les commerces seront implantés préférentiellement le long du boulevard Prairie au Duc.

La hauteur des logements hors rez de chaussée sera d'au moins 2m70.

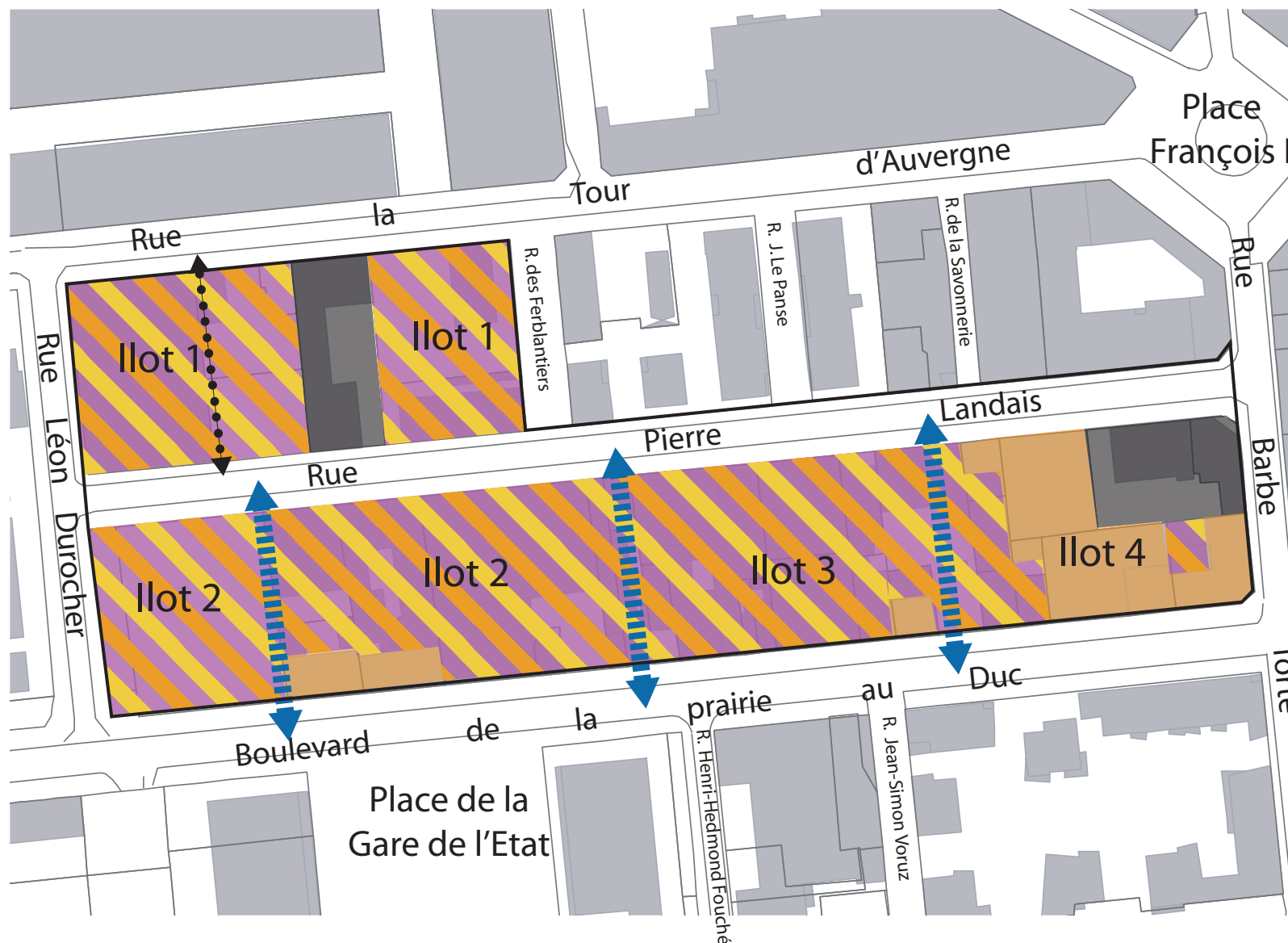
La hauteur des rez de chaussées sera d'au moins 4m.

Ilots 1 et 2 : 30 000 m² maxi SP dont au moins 1500 m² d'activités, hors opération déjà réalisée

Ilot 3 : 8200 m² maxi SP hors bâti existant

Ilot 4 : 950 m² maxi de SP hors bâti existant

PLU - Orientations d'aménagement - version finale



□ Périmètre des Orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Habitat et activités urbaines
- Bâtiment à mettre en valeur
- Opération déjà réalisée

LES PRINCIPES D'ACCES

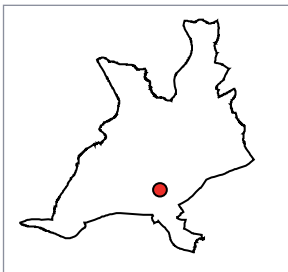
- Principe de voirie
- Passage piéton privé



PLU - Orientations d'aménagement - version finale

0 30 60 m

NANTES - Boulevards Gustave Roch et Victor Hugo



Description du site

Le site d'environ 0.8 hectares est délimité : au nord par l'allée Paul Nizan au sud par le boulevard Gustave Roch, à l'ouest par le boulevard Victor Hugo et à l'est par l'école Gustave Roch.

Le site est actuellement occupé par une entreprise industrielle.

Enjeux / Objectifs

La nouvelle opération accompagnera la mutation du foncier dans le respect des formes urbaines du faubourg. Elle créera une perméabilité piétonne dans le grand îlot de la Madeleine qui permettra notamment de relier le cœur du faubourg aux berges

Le projet recherchera une certaine intensité urbaine en relation avec la desserte en transports en commun.

Sur le plan architectural, les constructions ménageront des ouvertures visuelles vers le cœur de l'îlot. Le bâtiment patrimonial boulevard Victor Hugo sera conservé et mis en valeur.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Servitudes de bruit catégorie 3.
- Servitudes contre les perturbations électromagnétiques
- Emplacements réservés pour création de voirie ou cheminement piéton.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Création de logements, de bureaux et d'activités
- Les locaux en rez-de-chaussée le long des boulevards Victor Hugo et Gustave Roch accueilleront de façon privilégiée des activités.

3/Accessibilité

- Les îlots sont irrigués par une venelle nord/sud positionnée à l'est de l'opération immobilière.

Programme

Surface de la zone : 0.8 ha

Zone à vocation mixte : logements, bureaux et activités

Logements : 35% de Surface de Plancher (SP) de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) . 10 des 35% pouvant être réalisés sous forme de logements abordables.

Surface de plancher : 9000m² maxi de surface de plancher hors bâtiment patrimonial

NANTES - Boulevards Gustave Roch et Victor Hugo

Orientations d'aménagement



□ Périmètre des Orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

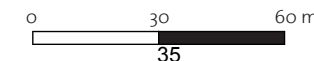
■ Habitat et activités urbaines

■ Bâtiment patrimonial à conserver

↔ Césures

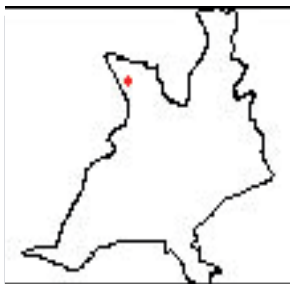
LES PRINCIPES D'ACCES

⋯ Liaison piétonne



PLU - Orientations d'aménagement - version finale

NANTES - Bd Cassin-Avenue du Bout des Landes



Description du site

Le site de 1.4 est délimité : au nord par la rue de Concarneau, à l'ouest par l'avenue du Bout des Landes, au sud par le boulevard René Cassin, à l'est par la rue de Douarnenez. Le site est actuellement occupé par des bâtiments hétérogènes allant du pavillon à l'entrepôt artisanal.

Enjeux / Objectifs

Le projet consiste à accompagner l'évolution de cet îlot situé à proximité du projet urbain Bout des Landes Bruyères (projet ANRU).

Cette évolution permettra de reconsidérer les limites de l'îlot sur les grandes voies et de participer à la cohérence des grands ordonnancements urbains établis dans le projet Bout des Landes Bruyères.

Sur le Bd René Cassin : permettre de faire coexister des immeubles en façade et un paysage discontinu de cours arborés qui ouvrent sur la profondeur de l'îlot.

Sur l'avenue Bout des Landes : créer un front bâti reconsidérant les limites de cette voie large et arborée.

Sur les voies résidentielles du quartier Bout des Landes : valoriser et rompre l'étanchéité actuelle

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Néant.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Zone à vocation d'habitat collectif
- Accueil de commerce et d'activités tertiaire sur certains rdc
- Edification du bâti R+1 à R+4
- Immeubles à plot R+4 façade boulevard René Cassin
- Les aménagements paysagers devront favoriser les liaisons piétonnes
- Création de cours communes.
- Conservation et mise en valeur des boisements existants, notamment de l'Espace Boisés Classé avenue du Bout des Landes

3/ Accessibilité

- Principe d'accès véhicules par le Boulevard Cassin, l'Avenue du Bout des Landes et la rue de Concarneau.
- Principe de cheminements piétons à travers l'îlot reliant l'école, rue de Concarneau au Bd René Cassin.

Programme :

Surface totale de la zone : 1.4 ha

Surface de plancher à vocation d'habitat : surface de plancher mini 10 000 m²

Nombre de logements : 150 logements dont 30 % de logements abordables

Densité : 100 log/ha

Les éléments du programme (part de logement abordable, stationnement..) seront réalisés au prorata des surfaces foncières valorisées.



— Périmètre de l'orientation d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Habitat et bureaux
- Secteur à dominante d'habitat

LES ESPACES VERTS ET PAYSAGES A CONFORTER OU A CREER

- Principe de coulée verte
- Espaces verts
- Façade paysagère
- Espace Boisé B

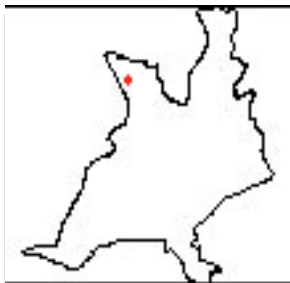
LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Lignes d'accroche des constructions
- Axe de composition
- Césure



0 20 40 m

NANTES - rue du Fresche Blanc



Description du site

Le site de 0.9 ha est situé à l'angle de la rue du Fresche Blanc et du Boulevard Guy Mollet.
Le site est actuellement occupé par des bâtiments publics.

Enjeux / Objectifs

Le projet consiste à accompagner l'évolution de cet îlot situé au contact du "pôle universitaire", ce secteur a vocation à accueillir un habitat mixte (familial et étudiant) et des activités de service.

Cette évolution permettra de reconsidérer les conditions d'évolution des deux parcelles constituant l'emprise de l'orientation d'aménagement.

L'organisation urbaine est structurée par la constitution d'un front urbain le long des rues avec des césures préconisées.

Des espaces verts sont reconstitués en périphérie de la passerelle.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitudes de dégagement aéronautique.

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Zone à vocation d'habitat collectif et de logements étudiants
- Accueil d'activités tertiaires
- Immeubles R+4
- Les aménagements paysagers devront favoriser les liaisons piétonnes
- Conservation et mise en valeur des boisements existants, sur les espaces verts.

3/Accessibilité

- Principe d'accès véhicules par la rue du Fresche Blanc.
- Principe de cheminements piétons à travers l'îlot reliant le boulevard Guy Mollet à la rue du Fresche Blanc

Programme :

Surface totale de la zone : 0.9 ha

Surface de Plancher : 15000 m² maximum consacré au logement et possibilité de 2000 m² d'activités tertiaires.

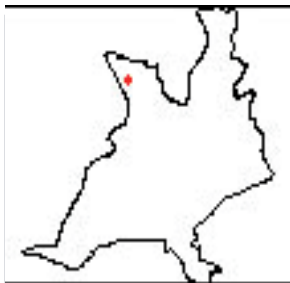
25 % de logements locatifs sociaux et 25% logements abordables (location ou accession).



- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
- Habitat collectif dense
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Front urbain à valoriser
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
- Espaces verts
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- .Voirie à conforter ou à créer
- Accès
- Césure
- .Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
- Principe d'accès piétons – cycles



NANTES - Boulevard de la Beaujoire



Description du site

Le site de 1.7 ha est situé boulevard de la Beaujoire en contact avec le projet de la ZAC Erdre Porterie , à proximité de la zone commerciale de la route de Paris .
Le site est actuellement occupé par des bâtiments commerciaux .

Enjeux / Objectifs

- Réalisation d'une opération mixte de renouvellement urbain ,permettant la construction de logements et de commerces
- requalification de la facade batie le long du boulevard de La Beaujoire ,lui confèrent une dimension plus urbaine ;
- assurer la mixité fonctionnelle du site, grâce à une offre de logements diversifiée ,de commerces et éventuellements d'activités.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :
néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Zone à vocation d'habitat collectif .
- hauteur maxi R+6
- Animation des rdc , par des facades commerciales et de services ;
- Implantation des constructions en peigne coté Boulevard de la Beaujoire ;
- Aménagements paysagers dans les reculs ;

3/Accessibilité

- Principe d'accès véhicules par la voie interne de l'ilot .
- Principe de cheminements piétons à travers l'ilot

Programme :

Surface totale de la zone : 1.7 ha

Surface de plancher à vocation d'habitat : 14 000 m² dont 25 % de logements locatifs sociaux et 15% logements abordables (accession ou location).

Surface de plancher à vocation de commerce : 4000 m²



— Périmètre des Orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

▨ Secteur mixte habitat et activités commerciales

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

— Front urbain à valoriser

LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER

▨ Espaces paysagers dans les reculs

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

— Voirie à conforter ou à créer

▨ Voirie
▨ Césures



0 34 68
Mètres

NANTES - Bêle Champ de Tir

Description du site



Site de d'une surface de 1.6 ha , est délimité par la route de Carquefou , la rue Eugenie Cotton ,la rue du Champ de Tir et la rue Rolande Lassus .

Cet Ilot est situé au contact de la ZAC d'habitat Erdre-Porterie et des zones d'activités de Nantes Est .

Enjeux / Objectifs

- tirer parti du potentiel de renouvellement urbain de l'ilôt pour accueillir de nouveaux logements dans un site à proximité des transports en commun (chronobus ligne 6) , à proximité de pôles commerciaux de la Beaujoire et des équipements .
- proposer des typologies diverses de constructions en rapport avec les constructions du secteur en zone UH .
- et ouvrir l'ilot par des cheminements doux et proposer un nouveau square de proximité pour les quartiers.
- Composer un espace paysager integrant les Espaces Boisés Classés situés le long de l'avenue Rolande Lassus .



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes d'utilité publique :

néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- création de logement collectifs le long des voies et de petits collectifs à l'interieur de l'ilot ;
- mixité des fonctions assurée par l'accueil de bureaux et de commerces ;
- créer un front urbain accompagné d'un recul planté le long de la route de Carquefou , transformé en avenue ;
- Imposition d'une ligne d'accroche des immeubles collectifs le long de la route de Carquefou , de la rue Eugenie Cotton et de la rue du Champ de Tir;
- conservation des espaces boisés et création d'un espace paysager ouvert sur la route de Carquefou

3/Accessibilité et trame viaire :

- principe de venelles piétonnes permettant l'accès à l'espace paysagers à partir des voies publiques.

Programme :

surface totale de la zone : 1.6 ha

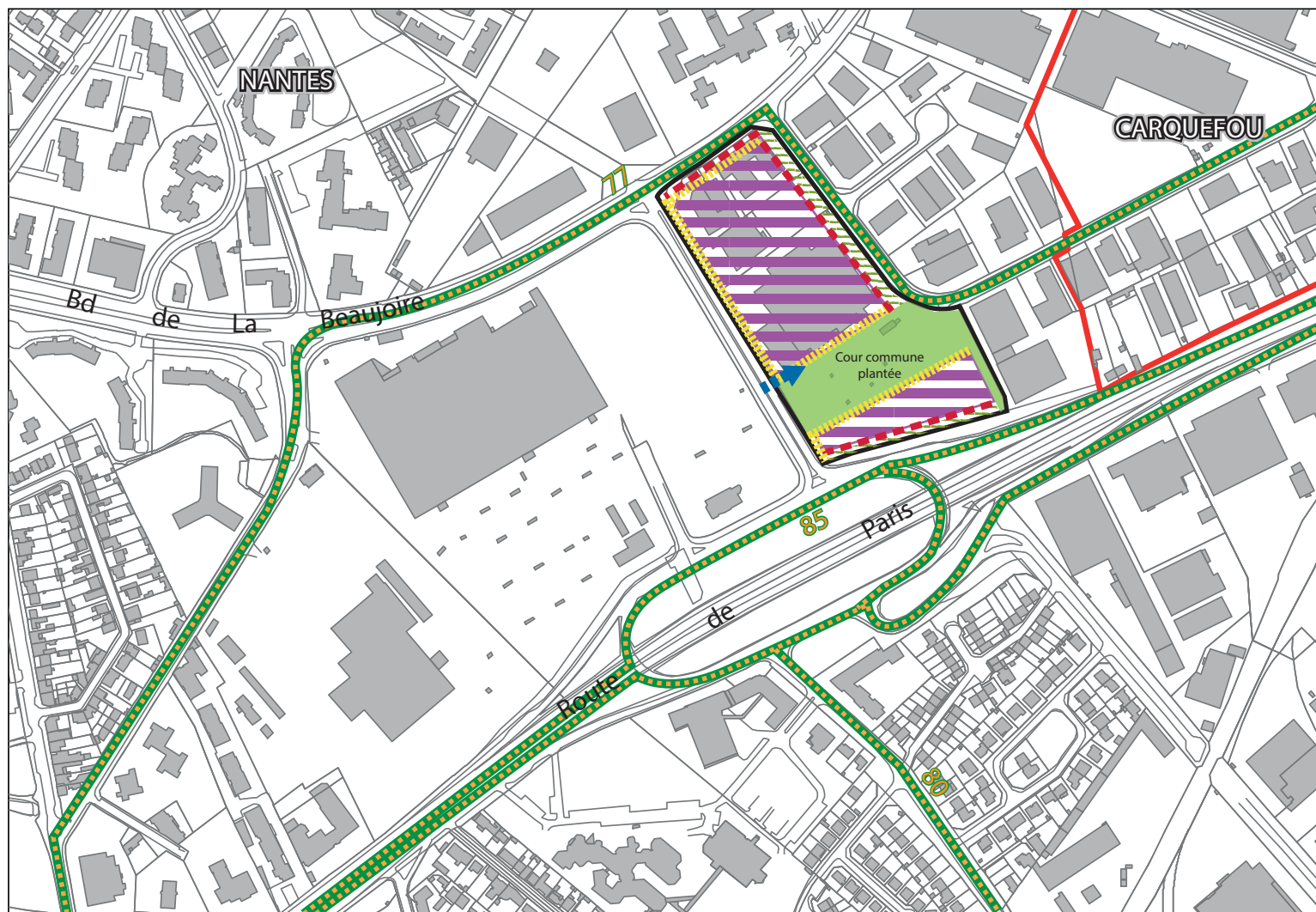
zone à vocation mixte : logements , bureaux, commerces, activités, services

surface maximale de plancher à vocation d'habitat : 16 000 m²

dont 25% de logements sociaux et 25% de logements abordables

Les éléments du programme seront réalisés au prorata des surfaces foncières valorisées.





Périmètre des Orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Secteur commerces et équipements

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Recul imposé

Principe d'implantation

Façade à valoriser et traitement paysager

LES ESPACES A CONFORTER OU A CREER

Espaces verts

Espaces libres ou à végétaliser

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

Voirie à conforter ou à créer

Principe de voirie (amorce de liaison)

Axe de transports en commun

Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer

Cheminements doux



NANTES - Pôle commercial de la Beaujoire



Description du site

Site d'une surface de 4.2 ha , est situé boulevard de la Beaujoire au cœur de la zone commerciale de la route de Paris.

Le site est actuellement occupée par des surfaces commerciales.

le site s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du secteur Halvèque Beaujoire Ranzay.

Enjeux / Objectifs

- permettre le renouvellement du secteur en accompagnant l'évolution commerciale du site .
- requalification des façades bâties le long du boulevard de la Beaujoire, lui confèrent une dimension plus urbaine.
- organiser l'implantation de construction le long de la route de Paris et de la rue de Grande Bretagne.
- améliorer la qualité architecturale et paysagères du secteur dans le cadre de son renouvellement .



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes d'utilité publique :

néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- zone à vocation commerciale et équipement ;
- principe d'implantation des constructions ouvert sur l'espace public le long du boulevard de la Beaujoire, une attention particulière sera portée sur la qualité des enveloppes façades des constructions ;
- imposer un recul des constructions le long de la route de Paris et de la rue de Grande Bretagne ; des aménagements paysagers seront prévus dans ces reculs.
- réaménagement et requalification des espaces réservés au stationnement suivant un principe de cour commune plantée .

3/Accessibilité :

- principe d'accès véhicules par le boulevard de la Beaujoire

Programme :

zone à vocation commerciale et équipement

surface totale de la zone : 4.2 ha

surface de plancher : 6 700 m² de surface de plancher hors surface existantes

PLU - Orientations d'aménagement



- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
- Habitat à dominante collectif et activité
- Orientation générale des bâtiments
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- recul imposé
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
- Retrait paysager à créer
- EBC
- Espaces publics - Elargissement de la rue de l'Ouche Buron
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
- Cheminement doux
- Axe de transports en commun
- Principe de voirie (amorce de liaison)

NANTES - rue de L'Ouche Buron



Description du site

Site de qualité d'une surface de 5 ha , délimité par la rue de l'Ouche Buron , la rue de la gare de Saint-Joseph , à proximité de la station de tramway de la Haluchère (ligne 1) et de la route de Saint Joseph

Le site est actuellement occupé par des entreprises dont les activités sont nuisantes et ne sont plus compatibles avec la proximité de secteurs d'habitat .

Enjeux / Objectifs

- un projet de renouvellement urbain
- créer un tissu urbain d'échelle faubourienne
- une mutation à dominante habitat ;
- des voies requalifiées pour permettre une meilleure relation entre les stations de tramway Ranzay et Haluchère ;



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- des immeubles tertiaires ou collectifs aspectant sur les voies principales et des typologies horizontales de maisons en rangées , superposées et / ou de petits collectifs ;
- des immeubles plots en facade de la voie du tramway ;
- créations de cours communes
- protection des arbres par un classement en espaces boisés classés

3/Accessibilité :

- principe d'accès véhicules par la rue de l'Ouche Buron et par la rue de la gare de Saint-Joseph;
- principe de voie à partir de la rue de la Gare de Saint Joseph ;
- principe de cheminements piétons le long de la voie du tramway ;
- principe de cheminement entre la rue du Ranzay et la rue de l'Ouche Buron ;
- principe des maillage des îlots par des cheminements doux .

Programme :

- zone à vocation dominante d'habitat collectif et intermédiaire et de bureaux

Surface du secteur : 5 hectares

56 000 m² de surface de plancher dont 14 000 m² pour des constructions à usage d'activités et 42 000 m² pour les constructions à usage de logements dont 25% de logements locatifs sociaux et 25% logements abordables.

Les éléments du programme seront réalisés au prorata des surfaces foncières valorisées.

PLU - Orientations d'aménagement



- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
- Habitat/ Equipements
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Front urbain à créer
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
- Espaces publics structurant à reconfigurer
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- .Voirie à conforter ou à créer
- Axe de transports en commun
- Principe de voirie
- .Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
- Cheminements doux



NANTES - Haluchère



Description du site

Le secteur de la Haluchère constitue une des entrées majeures de l'agglomération. Bordant la route de Paris, il comprend la gare d'échange multimodale de la Haluchère.

Enjeux / Objectifs

- Réaliser un pôle mixte d'équipements publics accessibles et des logements ;
- Affirmer l'entrée de ville en complément de la gare multimodale de la Haluchère ;
- Assurer la transition avec les constructions pavillonnaires ;



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes d'utilité publique :

- néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- construction de bâtiment à usage de logement et d'équipement et d'activité en front du Boulevard Jules Verne ;
- respecter un recul identique aux bâtiments existants ;
- mettre en œuvre des constructions de collectifs R+2 au contact du tissu pavillonnaire ;

3/ Accessibilité

- requalifier l'espace public le long du boulevard Jules Verne en lien avec la gare d'échange de la Haluchère ;
- l'accès véhiculaire à l'îlot se fera par une voie d'accès ;

Programme :

Surface totale de la zone : 3000 m²

Surface de Plancher :

3000 m² de surface de plancher à vocation d'équipement

2700 m² de surface de plancher à vocation de logement dont 30% de logement abordable pouvant accueillir du service

PLU - Orientations d'aménagement



- Périmètre des Orientations d'aménagement**
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
- Habitat individuel/intermédiaire
 - Habitat à dominante collectif au sein d'espaces verts
 - Batiment à conserver
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Principe de frange verte
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
- Espaces verts
 - EBC
 - Espaces publics
 - Cône de vue
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voirie à conforter ou à créer
 - Césure
 - Axe de transports en commun
- Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer**
- Cheminements doux
 - Batiment à conserver

NANTES - Les Marsauderies

Description du site



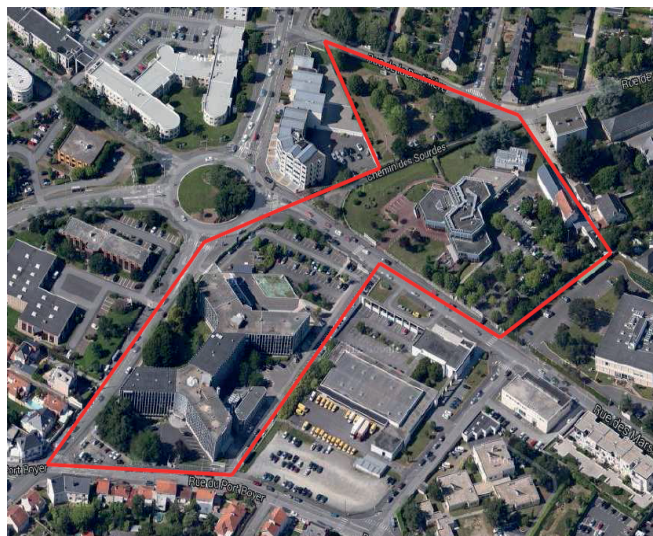
Site d'une surface de 2.7 ha , délimité par la route de Saint-Joseph-de-Porterie , à proximité du pôle multimodal Haluchère .

Le site jouxte l'ancienne ferme des Marsauderies ,occupé par des activités tertiaires en cours de délocalisation. Il s'inscrit sur le versant Est de la vallée de l'Erdre et bénéficie de vues lointaines .

Les accroches au quartier du Grand Clos au Nord et au quartier du Plessis Tison au sud seront à soigner particulièrement .

Enjeux / Objectifs

- tirer parti du potentiel de renouvellement urbain de l'ilôt pour accueillir de nouveaux logements dans un site bien desservi par les transports en commun (tramway,chronobus ligne 6) , à proximité de pôles commerciaux de l'Eraudière , du boulevard Jules Verne et des équipements (écoles , équipements sportifs ..)
- proposer des typologies de constructions en variant les hauteurs en fonction du contexte existant .
- mettre en oeuvre un territoire traversé et ouvert.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes d'utilité publique : néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- créer un front urbain en variation de hauteur le long de la route de Saint Joseph ;
- tenir compte du contexte urbain pour les hauteurs des constructions sur l'ilôt C et au sud de l'ilôt A
- développer des opérations mixtes de logements sur les ilots A et B
- développer de l'habitat individuel / intermédiaire sur l'ilôt C.
- accueil d'activité et commerce sur les Ilots A et B
- préservation des éléments du patrimoine rural : chemin des Sourdes et ferme des Marsauderies
- conservation des espaces boisés et mise en scène de nouveaux espaces verts et boisement ;
- principe de frange verte le long de la route de Saint-Joseph-de-Porterie ;
- principe de percée visuelle à partir du point haut du site en direction de la vallée de l'Erdre.

3/Accessibilité :

- principe de deux liaisons piétonnes majeures :
- Nord/Sud : dans l'axe de la rue de Takrouna jusqu'à la rue du Port Boyer
- Est /Ouest : route de Saint Joseph vers la rue Anne Claude Godeau
- principe d'accès sur les voies secondaires (rue de la Bertinière , rue des Marsauderies , rue du Port Boyer).

Programme :

Zone à vocation dominante d'habitat et d'activité

Surface totale de la zone : 2.7 ha

Surface de Plancher minimale :

Ilot A : 14 000 m² et 1500 m² d'activité

Ilot B : 10 500 m² et 400 m² d'activité

Ilot C : 900 m²

25 400 m² de logement dont 25 % de logements sociaux et 20 % logements abordables (accession ou location)



— Périmètre des Orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

■ Habitat diversifié

■ Habitat à dominante collectif

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

■ recul imposé

LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER

■ Espaces verts

■ EBC

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

· Voirie à conforter ou à créer

↔ Césure

→ Axe de transports en commun

· Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer

····· Cheminements doux

0 10 20
Mètres



NANTES - 72 route de Sainte Luce



Description du site

Site d'une surface de 1.8 ha , délimité par la route de Sainte Luce , par la rue Lachenal , ce site est deservi par la Ligne 11.

Le site est actuellement occupé par des maisons anciennes largement en retrait par rapport à la route de Sainte Luce formant une dent creuse .

Enjeux / Objectifs

- favoriser un projet de renouvellement urbain en organisant l'urbanisation de l'îlot en cohérence avec les constructions existantes environnantes ;
- garantir la construction sur la route de Sainte Luce à l'échelle de la voie dans le prolongement des constructions existantes ;
- organiser les constructions d'habitat en transition avec le pavillonnaire existant ;
- garantir une diversité des formes et des typologies d'habitat ;
- traiter l'angle formé par la route de Sainte Luce et de la rue Lachenal .



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes d'utilité publique :

- néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Constructions en deux petits collectifs en facade de la route de Sainte Luce .
- Les construction situées en contact avec la zone pavillonnaire sont à l'échelle du tissu existant R+1.
- Les constructions seront adressées, route de Sainte Luce par une cour commune.
- L'angle de la rue Lachenal et la route de Sainte Luce sera traité en espace vert et les balcons en pignon seront favorisés .

3/ Accessibilité

- accès unique entre deux îlots en facade de la route de Sainte Luce.
- liaisons piétonnes à privilégier pour permettre un accès vers la ligne de tramway.

Programme :

Surface totale de la zone : 1800 m²

Surface de Plancher : 2000 m² maxi de surface de plancher

PLU - Orientations d'aménagement

NANTES - Cote de Saint Sébastien



Description du site

Le site de 1.6 ha donnant sur la Loire est délimité par la côte Saint Sébastien et la rue de la Fonderie, il est également à proximité immédiate de la station Greneraie (Busway n°4 et navette pour station Pirmil, tramway 2 et 3). Le site est actuellement occupé le siège de la Congrégation des Frères de Saint Gabriel .

Enjeux / Objectifs

Le projet consiste à accompagner l'évolution de cet îlot situé en front de Loire.

Cette évolution permettra de :

- reconstruire in situ les bâtiments de bureau et d'hébergement de la congrégation,
- d'offrir une offre diversifiée de logement collectifs en confortant la mise en valeur paysagère du site.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitudes contre les perturbations électromagnétiques (Tour Bretagne-Aigrefeuille -sur-Maine 95 m NGF)

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale et paysagère du projet
- Zone à vocation d'habitat collectif sous forme de plots et équipement .
- hauteur R+1 pour les constructions en contact avec la rue de la Fonderie pour l'immeuble jouxtant le Château.
- préservation et mise en valeur du château et de la perspective sur la Loire
- préservation et mise en valeur des écuries .
- Conservation et mise en valeur des boisements existants.

3/Accessibilité

- Principe de cheminements piétons à travers l'îlot

Programme :

Surface totale de la zone : 1.6 ha

Surface de Plancher à vocation d'habitat : 7200 m² environ

20 % de logements locatifs sociaux et 10 % logements abordables (location ou accession)

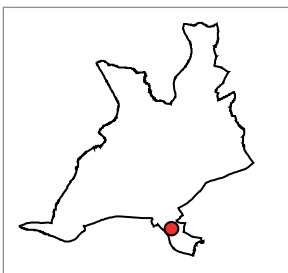
Nombre de logement : 110

Surface de Plancher de bureau et d'hébergement : 1200 m².



- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
 - Habitat collectif et individuel dense
 - R + 1
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
 - Front urbain à valoriser
 - Principe d'alignement
 - Mise en perspective paysagère de la Folie
 - Axe de composition
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
 - EBC
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
 - Liaisons piétonnes
 - Patrimoine conservé

NANTES - La Persagotière



Description du site

Site exceptionnel de 4 hectares en bord de Sèvre, délimité par la rue Frère Louis au nord et la Sèvre au sud ; à proximité de la station de tramway Pirmil (lignes 2 et 3)

Site occupé par l'institut public de la Persagotière, aujourd'hui, en restructuration .

Enjeux / Objectifs

deux niveaux d'objectifs :

- la restructuration des bâtiments de l'Institut de la Persagotière (établissement public pour les sourds et les malentendants) afin de répondre à l'évolution des besoins (en 1975 le centre accueillait en permanence plus de 700 personnes, aujourd'hui une trentaine) ;
- la mise en oeuvre d'un projet urbain incluant les équipements de la Persagotière, une offre diversifiée de logements collectifs , la valorisation patrimoniale du chateau et de la chapelle et l'ouverture et la mise en valeur paysagère du site en lien avec la Sèvre. Le projet prends en considération les principes d'aménagements propres au éco - quartiers : bâtiments bioclimatiques , nature en ville...



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1°/Servitudes :

- servitudes de monument historique : Hôpital Saint-Jacques
- servitudes de canalisation d'assainissement
- concerné par le zonage archéologique de Nantes

2°/Orientations paysagères et programmation :

- Continuité paysagère fondatrice du projet ;
- Ouverture d'un large espace public reliant la rue du Frère Louis au parc existant des bords de Sèvre existant réaménagé ;
- Terrasse et parvis pour insérer le chateau dans le projet urbain ;
- Préservation et mise en valeur du château et inscription au patrimoine nantais de la chapelle ;
- non conservation du mur le long de la rue Frère Louis.

- Parc habité comprenant:

- l'implantation du nouvel institut de la Persagotière regroupant l'ensemble des services (2500 m² de Surface de Plancher)
- une zone à vocation d'habitat collectif: 300 à 400 logements dont 20% en logement locatif social (PLUS/PLAI).

3°/ Accessibilité

- Principe d'ilôt sans voiture ;
- Deux voies de desserte perpendiculaire à la rue Frère Louis , support du stationnement public ;
- Création de stationnement public ;
- Principe de cheminements "cycle et piétons" traversant l'ensemble de l'opération

Programme

Surface totale de la zone : 4ha 23

Zone à vocation d'équipement et d'habitat

Surface de Plancher minimale : 22 000 m² de logement et 2500 m² minimum pour l'Institut.

Nombre de logements : 300 à 400 dont 20% logements locatifs sociaux

Densité: 70 à 90 logements / ha

révision simplifiée du PLU - Orientation d'aménagement -

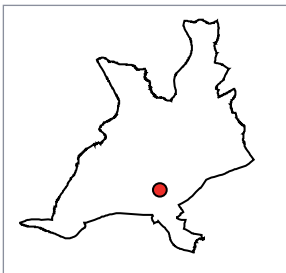


- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
 - Equipement
 - Secteur à dominante habitat collectif
 - Valorisation patrimoniale : château + extension + chapelle
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
 - Ligne d'accroche des bâtiments
 - Implantation obligatoire
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
 - Continuité paysagère
 - Parc public et espaces verts
 - Espaces Boisés Classés
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
 - Principe de voirie tous modes
 - Principe d'accès piétons-cycles
 - Transports collectifs existants



0 20 40 m

NANTES - Boulevard Léon Bureau, rue Arthur III



Description du site

Le site d'environ 0.6 hectare est délimité à l'ouest par le boulevard Léon Bureau, au nord par le mail du front populaire, à l'est par la rue Arthur III et au sud en limite séparative du parking des Machines.

Ce site est actuellement occupé par un ancien bâti Alstom.

Le boulevard Léon Bureau est un des axes majeurs de l'île de Nantes. Il relie l'île de Nantes au centre historique via le pont Anne de Bretagne. Il se prolongera dans le futur vers le pont des 3 continents.

Enjeux / Objectifs

Le projet est bordé par un axe très circulé à l'ouest - le boulevard Léon Bureau - et s'adosse au parking des machines sur sa limite sud. Cette situation oriente le projet vers une programmation à dominante de bureaux.

Le projet introduira une variété typologique tout en respectant le tissu urbain existant.

La dimension horizontale du projet fera écho à la "grande échelle" elle même horizontale de la halle Alstom tandis que de petites émergences pourront s'intégrer dans la composition d'objets architecturaux le long du mail du front Populaire.

Un espace ouvert devra être ménagé à l'ouest de la parcelle pour garantir la relation entre l'espace public du boulevard Léon Bureau et celui du mail du Front Populaire.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitude de bruit catégorie 3
- AC1 : servitude de protection des monuments historiques

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Construction sur toute l'emprise de la parcelle creusée de cours intérieures
- Des émergences pourront être réparties sur le socle de manière à offrir un épannelage varié sur le mail du Front Populaire et à ménager des vues dégagées depuis les nouveaux bâtiments (emprise au sol des émergences inférieure à 40% de l'emprise au sol totale).
- A minima au rez-de-chaussée, construction en retrait du boulevard Léon Bureau et maintien d'un espace libre
- Maintien d'un espace libre de domanialité privée à l'angle nord-est

3/Accessibilité

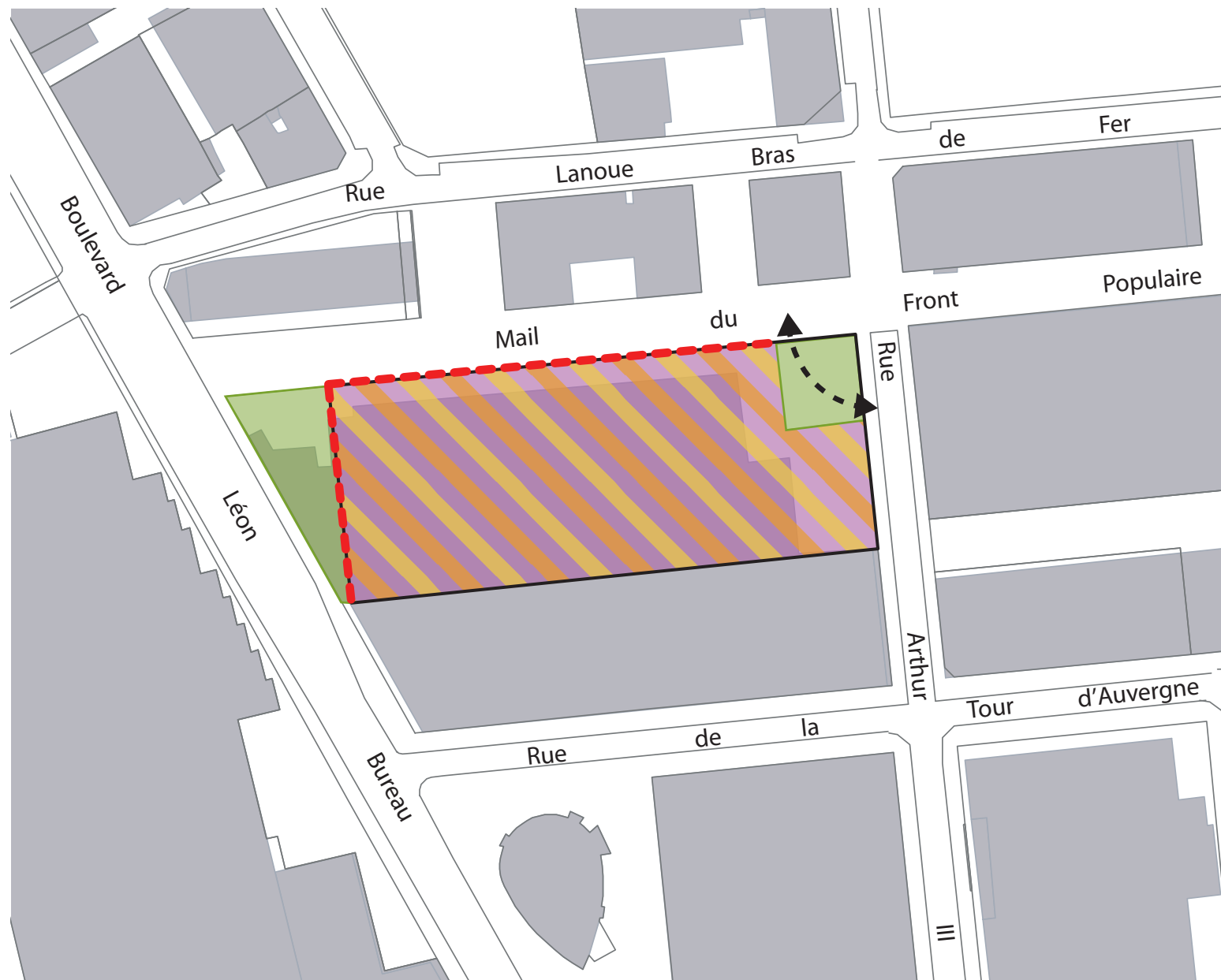
- Accès véhicules préférentiellement depuis la rue Arthur III
- Accès piéton répartis sur les trois façades

Programme

Surface de la zone 0.6 ha

Zone à vocation mixte de 11 000m² de surface de plancher d'environ 60% de bureaux et d'activités et 40% de logements dont 35% de surface de plancher de locatifs sociaux, 10% des 35% pouvant être réalisés sous forme de logements abordables.

Ou zone à vocation de bureaux et d'activités (dont hôtelière) de 16 000m² de surface de plancher.



Périmètre de l'Orientations d'aménagement

Composition urbaine

Principe d'alignement au rez-de-chaussée

Principe d'espace ouvert à l'angle

Principe d'espace libre à minima au rez-de-chaussée

Programmation

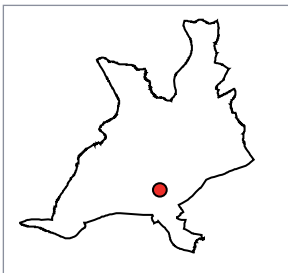
habitat - commerces - bureaux - équipements



0 20 40 m
59

NANTES - Rue des Marchandises et boulevard Gustave Roch

Description du site



Le site d'environ 1.2 hectares est délimité au nord par un talus ferroviaire, à l'ouest par la rue des Marchandises et à l'est par le boulevard Gustave Roch. La parcelle est occupée par des hangars.

La rue des Marchandises sera à terme prolongée jusqu'à la place de la République, connectant ainsi l'îlot au quartier République.

La véloroute se développera le long du talus ferroviaire au nord du site.

L'îlot est mitoyen avec le futur quartier Sud Ouest qui accueillera notamment le CHU.

Enjeux / Objectifs

La site du Triangle des Marchandises accueille deux opérations, séparées par une voie d'usage public non circulée et dédiée aux piétons et aux cyclistes qui assurera la porosité de cet îlot.

L'objectif est de réaliser une opération d'aménagement mixte regroupant du logement, du bureau et des équipements.

L'îlot 1 accueillera principalement du projet 5 ponts destiné aux personnes précaires. Ce projet est porté par l'association "les Eaux Vives" et vise au regroupement de trois structures d'accueil pour les personnes de la rues (accueil en continu). En complément, le projet intégrera du logement social et abordable et de l'activité.

L'îlot 2 regroupera du logement libre, abordable, une résidence étudiante et des activités en rez de chaussée.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitude de bruit catégorie 3
- emplacement réservé n°197 destiné au prolongement de la véloroute

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Opération mixte regroupant le projet 5 ponts, des logements sociaux, abordables, libres, une résidence pour étudiants et des activités.
- Des principes d'alignement sont indiqués dans le document graphique de l'orientation d'aménagement

3/Accessibilité

- Les bâtiments seront accessibles au nord par la véloroute, au centre par une voirie apaisées et une placette (permettant une mise à distance entre les îlots) et au sud par un trottoir élargi en placette
- les accès seront différenciés en fonction de la future occupation

Programme

Surface de la zone : 1.2 ha

Zone à vocation mixte : logements (dont 25% de logements sociaux et 25% de logements abordables à l'échelle de l'orientation d'aménagement), activités et équipements.

- îlot 1 : environ 8 000 m² de surface de plancher d'équipements - principalement le projet 5 ponts - de logements sociaux et abordables et d'activités.
- îlot 2 : environ 8 000 m² de surface de plancher de logements et des activités en rez de chaussée.

NANTES - rue des Marchandises et boulevard Gustave Roch

Orientations d'aménagement



Périmètre de l'Orientations d'aménagement

Accessibilité

- Principe de voirie apaisée
- Véloroute (emplacement réservé)
- Transport en commun - ligne C5

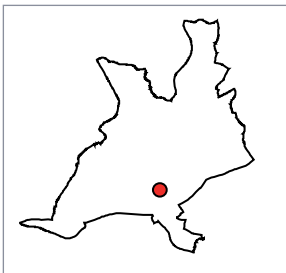
Composition urbaine

- Principe d'alignement
- Espace public

Programmation

- habitat - commerces - bureaux - équipements

Boulevard Vincent Gâche



Description du site

Le site d'environ 1 hectare est délimité au Sud par le boulevard Vincent Gâche, au nord par le boulevard Gaston Goumargue et à l'est par le projet Brossette Polaris en cours de réalisation.

Ce site est un foncier partiellement bâti appartenant au ministère des finances.

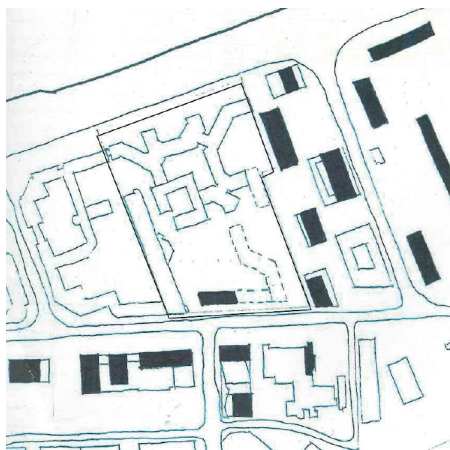
La parcelle est située entre deux espaces publics majeurs : le boulevard Vincent Gâche récemment restructuré pour accueillir la ligne C5 de chronobus et le boulevard Gaston Doumergue qui fait l'objet d'un important projet de réaménagement des berges.

Enjeux / Objectifs

Le front bâti le long du quai Doumergue se divise fondamentalement en deux grandes morphologies urbaines : d'une part, celle des lignes brisées des immeubles de bureaux qui se plient autour des jardins collectifs, d'autre part celle du grand ensemble construit sur dalle où l'orientation des barres résidentielles et la disposition des appartements est largement dictée par l'ensoleillement.

Il s'agit donc de terminer chaque structure morphologique et de clarifier la limite entre les deux.

Le projet propose de terminer la série de bureaux en refermant l'îlot incomplet sur son pourtour sud et s'appuie sur une possibilité de démolition partielle du bâtiment nord-est identifié sur le plan.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitude de bruit catégorie 4

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Reculs imposés pour préserver l'ensoleillement des bâtiments mitoyens à l'Est
- Alignement en retrait du Boulevard Vincent Gâche avec aménagement de césures à l'Est et à l'Ouest de la parcelle
- Afin de maintenir un front bâti relativement bas dans la continuité des immeubles de bureaux du boulevard et de larges espaces ouverts pour préserver les ensoleillements, la hauteur de référence sera limitée à 15 mètres.
- Une émergence pourra être réalisée au Sud-Ouest de la parcelle, le long du boulevard, en écho aux autres points hauts du quartier : hauteur maximum 30 mètres.
- les rez-de-chaussée accueilleront préférentiellement des activités
- le maintien du bâtiment nord est identifié sur le plan comme sa démolition sont envisagés.

3/Accessibilité

- l'accessibilité au site se fera par le boulevard Vincent Gâche, lui même desservi par une ligne de transport en commun en site propre (chronobus C5).
- La voie d'opportunité à l'ouest du projet Brossette Polaris sera élargie sur la parcelle.

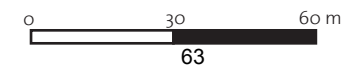
Programme

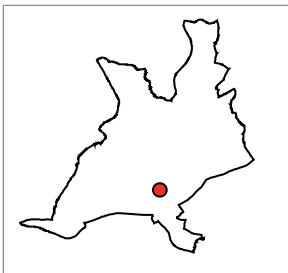
Surface de la zone : 1 ha

Zone à vocation mixte d'environ 10 000 m² de surface de plancher (8500 m² si maintien du bâtiment nord est identifié sur le plan) : logements (dont 25% de logements sociaux et 25% de logements abordables)

Ou zone à vocation de bureaux d'environ 13 000 m² de surface de plancher (11 500 m² si maintien du bâtiment nord est identifié sur le plan)

PLU - Orientations d'aménagement - version finale





Description du site

Le site d'environ 0.6 hectare est délimité au nord par le boulevard Louis Barthou à l'ouest par le boulevard Général de Gaulle, à l'est par la rue André Tardieu et le Palais des Sports de Beaulieu.

Le site est occupé par deux immeubles de bureaux mitoyens et bordé par des espaces publics majeurs :

- la Loire au Nord,
- un bassin créé dans le cadre de la démolition - reconstruction de l'immeuble Tripode à l'ouest.

Enjeux / Objectifs

Le projet prendra en compte l'articulation entre le paysage de la Loire et le bassin du secteur «tripode».

Les enjeux du projet sont de maintenir la mixité fonctionnelle du quartier en y développant une opération de bureaux et de logements. L'orientation d'aménagement est établie en cohérence avec la mutation potentielle du site de la MAN (cf. OA Viviani - Tardieu).

Les logements profiteront des vues sur les espaces publics majeurs et bénéficieront d'un ensoleillement favorable.

Les bâtiments présents sur le site pourront être en partie conservés, soit faire l'objet d'une démolition - reconstruction complète.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitude de bruit catégorie 3

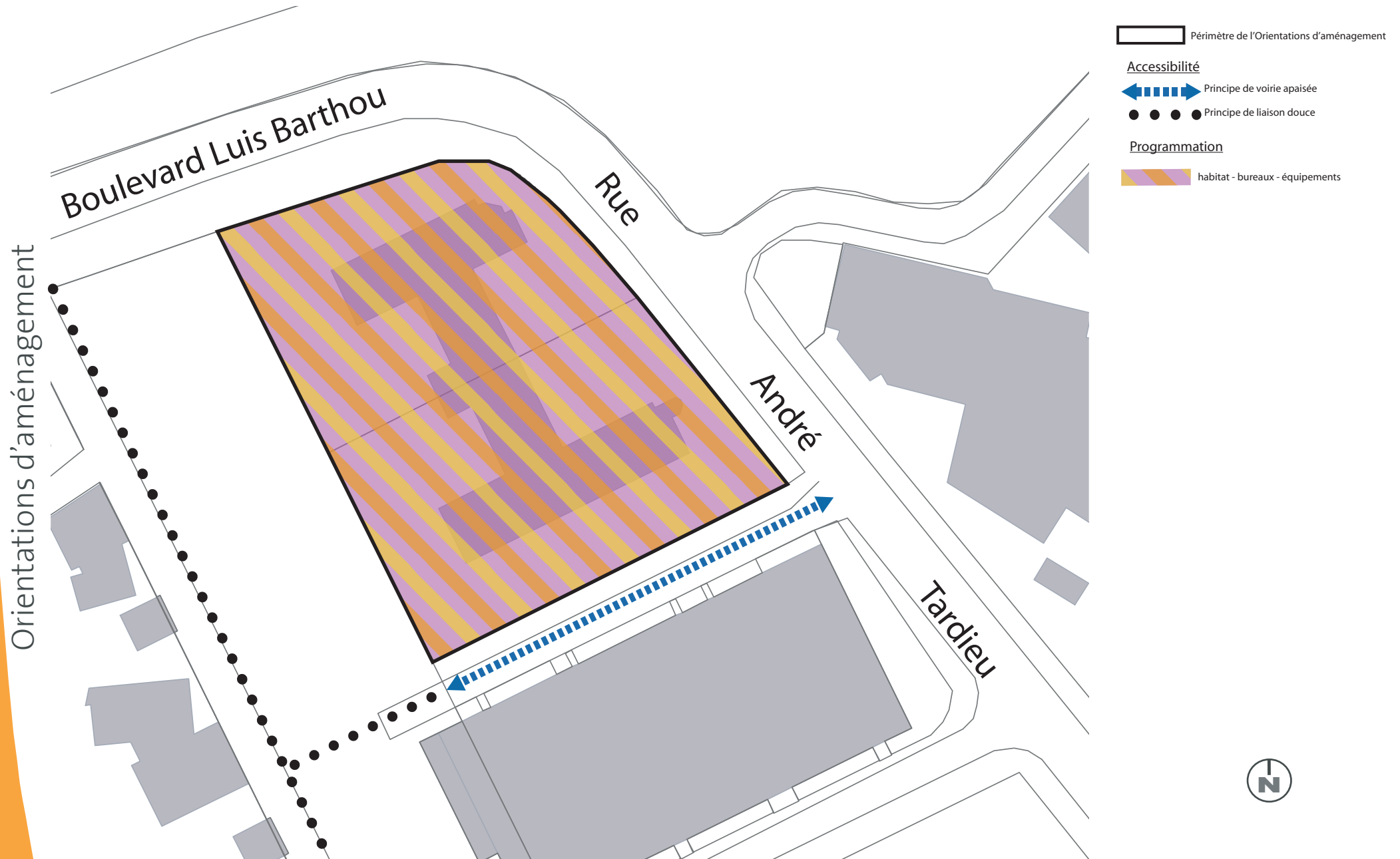
2/ Programmation et orientations paysagères :

- Le projet respectera un recul par rapport à la limite parcellaire sud afin d'éloigner les vis-à-vis avec le bâtiment limitrophe.
- le projet devra permettre de conserver un maximum d'arbres existants afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage des bords de Loire.
- Afin de favoriser les vues et l'ensoleillement, la hauteur de référence sera fixée à 18 mètres (soit la hauteur moyenne du projet Yléo - Tripode) et la hauteur maximale à 55 mètres.

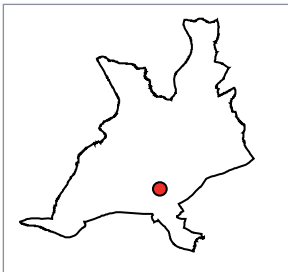
Programme

Zone à vocation mixte d'environ 16 000 m² (*1) de surface de plancher : logements (35% de surface de plancher de locatifs sociaux, 10 des 35% pouvant être réalisés sous forme de logements abordables) et au moins 30% de bureaux.

*1 : répartis au prorata de la surface des deux parcelles



NANTES - rue René Viviani et rue André Tardieu



Description du site

Le site d'environ 1,5 hectares est délimité au nord par la rue Konrad Adenauer, et par un espace réaménagé dans le cadre de l'opération Tripode, à l'ouest par un cheminement piéton, à l'est par la rue André Tardieu et au sud par la rue René Viviani.

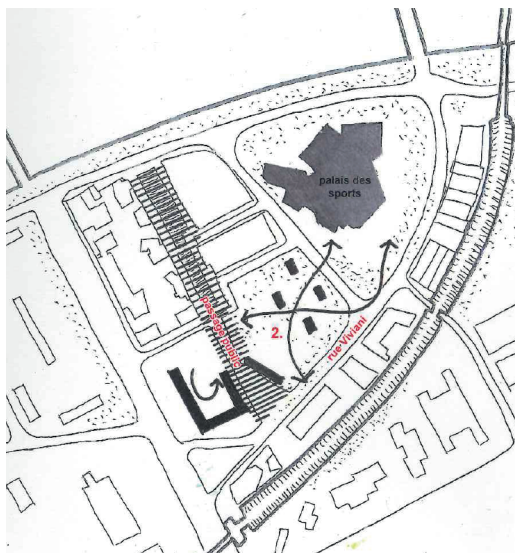
Le site est occupé par la Maison de l'Administration Nouvelle, regroupement des services de l'Etat.

Enjeux / Objectifs

L'objectif est de réaliser une opération d'aménagement mixte regroupant du logement, du bureau et des activités.

Les grands principes du projet

- Connecter la rue Viviani et la Loire en prolongeant le mail piéton du bassin du Tripode
- Réaliser la figure paysagère sur la rue Viviani : Rive Nord très végétalisée en contrepoint du côté minéral.
- Créer un îlot perméable avec une forte présence du végétal pour favoriser la nature en Ville



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitude de bruit catégorie 3

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Le projet recherchera un alignement du front bâti le long du passage public nord/sud.
- Les constructions respecteront un recul par rapport au boulevard Viviani et la rue Tardieu afin de permettre un premier plan végétal.
- les implantations des nouveaux bâtiments devront permettre de conserver un maximum d'arbres existants.
- Les bâtiments s'implanteront librement dans la parcelle afin de multiplier les perméabilités visuelles à travers le site. La hauteur de référence sera fixée à 12 mètres et la hauteur maximale à 35 mètres.

3/Accessibilité

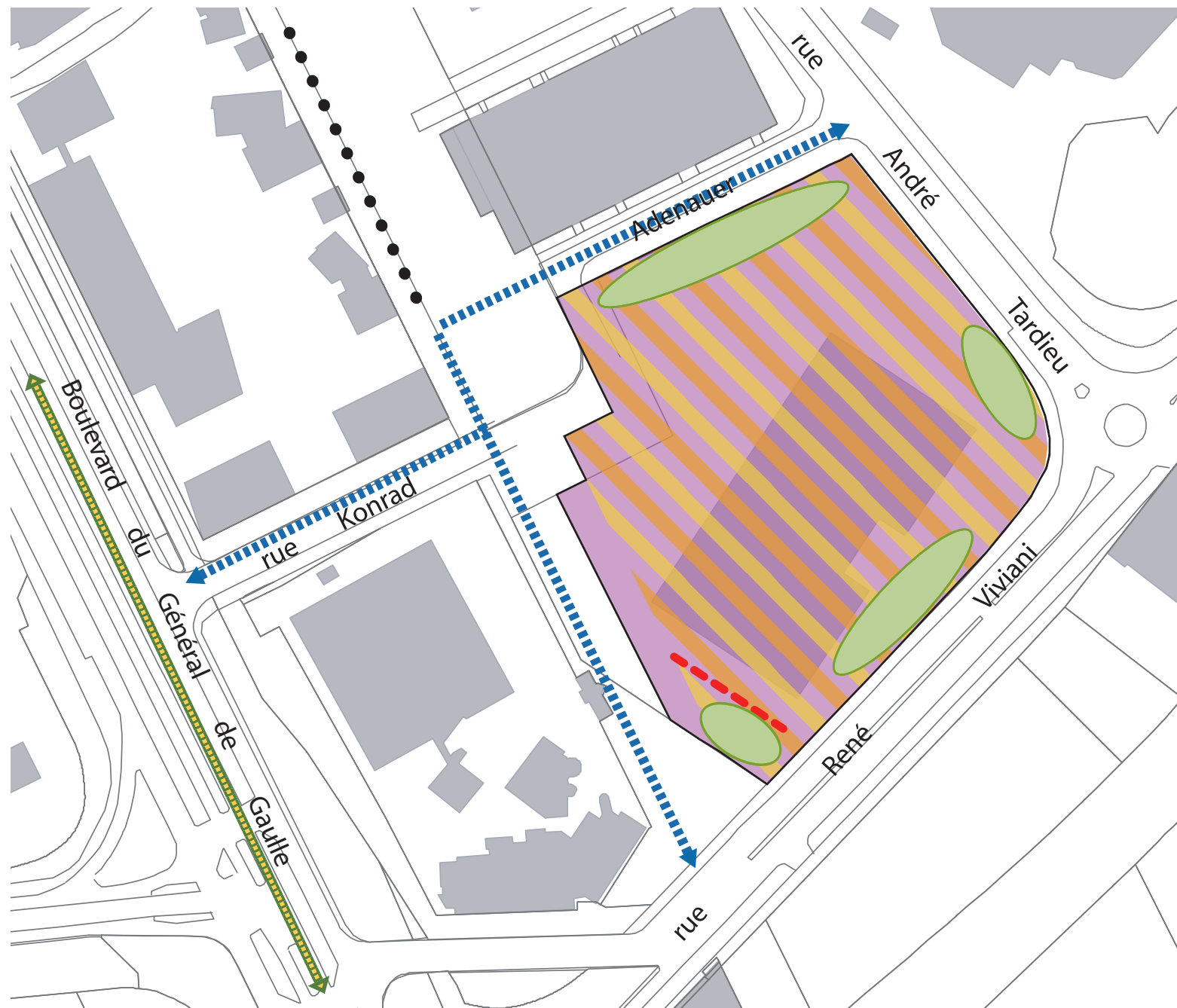
- les accès se feront par la rue Konrad Adenauer et par la nouvelle voie séparant les deux îlots.

Programme

Zone à vocation mixte d'environ 20 000 m² de surface de plancher dont 30% minimum de bureaux, logements (dont 25% de logements sociaux et 25% de logements abordables) et activités.

NANTES - Rue René Viviani et rue André Tardieu

Orientations d'aménagement



Périmètre de l'Orientations d'aménagement

Accessibilité

Principe de voirie apaisée

Principe de liaison douce

Transport en commun - ligne 4

Composition urbaine

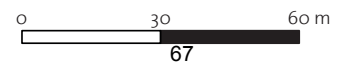
Espace paysager à conserver ou à créer dans le cadre de la figure paysagère

Espace public (emplacement réservé flottant)

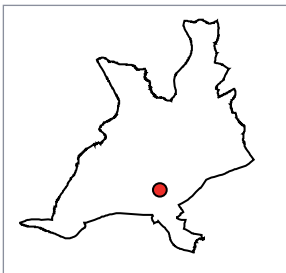
Principe d'alignement

Programmation

habitat - bureaux - équipements



NANTES - boulevard Gaëtan Rondeau



Description du site

Le site d'environ 1.7 hectare est délimité au nord par un talus ferroviaire, à l'ouest par le boulevard Général de Gaulle, à l'est par la rue Célestin Freinet et au sud par le boulevard Gaëtan Rondeau. Les parcelles sont principalement occupées par des immeubles d'activités tertiaires.

La véloroute se développera le long du talus ferroviaire au nord du site.

Enjeux / Objectifs

L'objectif est de réaliser une opération d'aménagement mixte regroupant du logement du bureau et des activités.

Les parcelles à l'étude se situent entre deux espaces publics majeurs, bras de la figure paysagère : la véloroute au nord et le boulevard Gaëtan Rondeau au sud.

Le projet permettra de créer des perméabilités visuelles et d'usages entre ces deux axes publics.

Les constructions nouvelles s'intégreront dans le paysage urbain du quartier, caractérisé par un front urbain discontinu le long du boulevard Gaëtan Rondeau et des émergences positionnées librement pour maximiser les vues et l'ensoleillement.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitude de bruit catégorie 3
- PT1 : servitudes contre les perturbations électromagnétiques (uniquement sur l'îlot 4)
- emplacements réservés : n°197 destiné au prolongement de la véloroute et n°145 destiné à l'aménagement d'une voirie

2/ Programmation et orientations paysagères :

- Principe de front bâti discontinu sur le boulevard Gaëtan Rondeau
- Les fronts bâtis rechercheront des perméabilités nord-sud, afin de les marquer davantage
- Limitation de la hauteur de référence à 12 mètres pour conserver les principes de la forme urbaine existantes : discontinuité entre les bâtiments et de larges espaces ouverts. La variation des hauteurs avec quelques émergences disposées de manière à offrir des vues dégagées sur les espaces publics : hauteur maximum entre 22 et 35 mètres.

3/ Accessibilité

- Les bâtiments seront desservis :
 - au nord par la véloroute,
 - au sud : par le chronobus C5 et des voies

d'opportunités transversales qui seront aménagées pour mailler le site.

Programme

Surface de la zone : 1.7 ha

Zone à vocation mixte : logements, bureaux et activités.

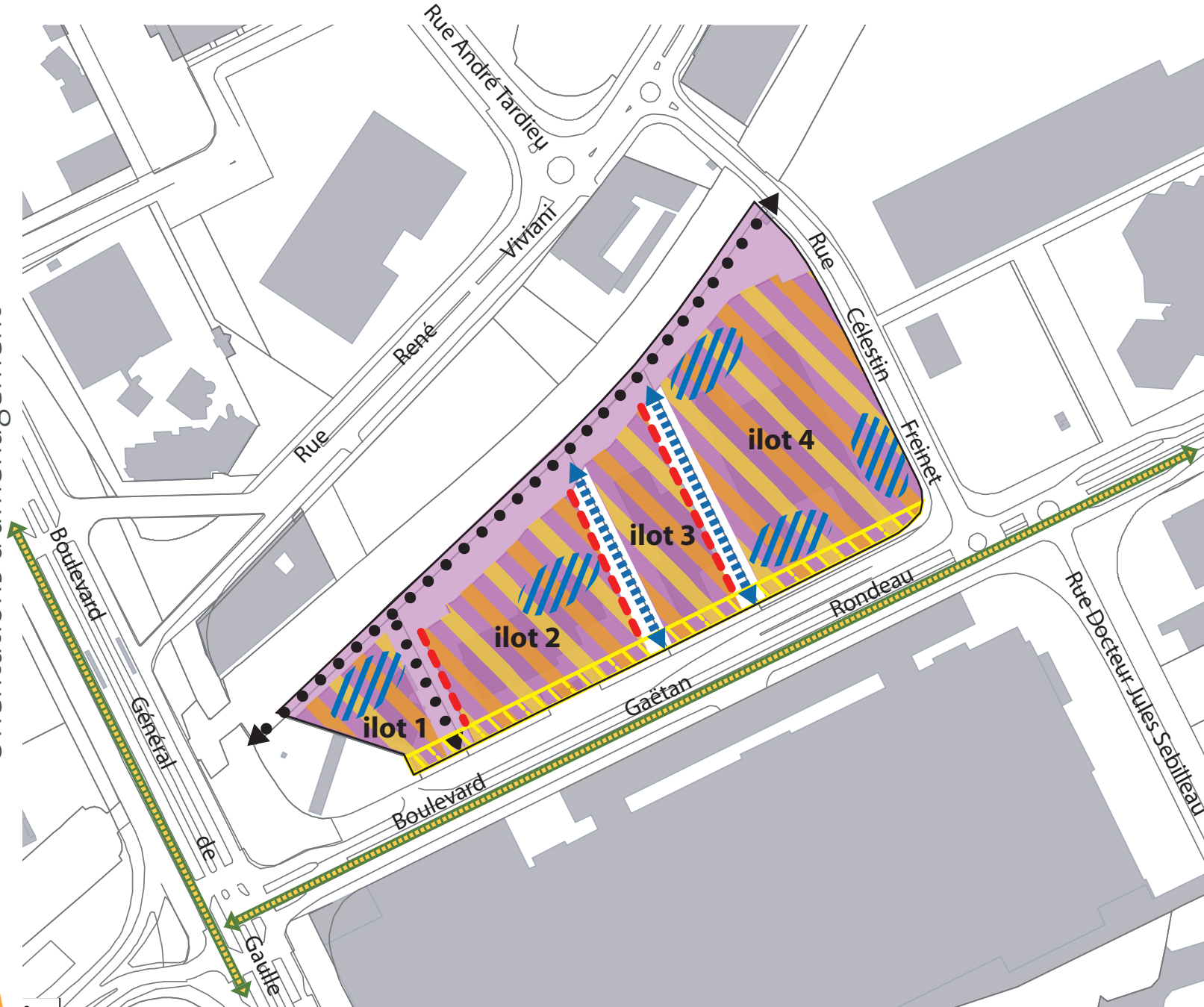
- îlot 1 : environ 4 000 m² de surface de plancher avec du logement (dont au moins 50% de logements sociaux ou abordables) et 20% minimum de bureaux/activités
- îlot 2 : environ 10 000 m² de surface de plancher
- îlot 3 : environ 4 500 m² de surface de plancher
- îlot 4 : environ 9 000 m² de surface de plancher en complément du bâti existant

Dans les îlots 2, 3 et 4, le pourcentage de bureaux et d'activités sera de 30% minimum. La part des logements devra comprendre 35% de surface de plancher de locatifs sociaux. 10 des 35% pouvant être réalisés sous forme de logements abordables.

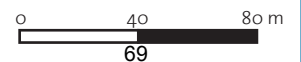
PLU - Orientations d'aménagement - version finale

NANTES - boulevard Gaëtan Rondeau

Orientations d'aménagement



- Périmètre de l'Orientations d'aménagement
- Accessibilité**
 - Principe de voirie apaisée
 - Véloroute (emplacement réservé)
 - Transport en commun - lignes C5 et 4
- Composition urbaine**
 - Principe de front bâti discontinu
 - Principe d'alignement
 - Espace public (emplacement réservé)
 - Localisation préférentielle des émergences
- Programmation**
 - habitat - commerces - bureaux



NANTES - Croix Bonneau



Description du site

Le site est situé en entrée de ville de Nantes le long de la voie de tramway. Il est délimité au sud par le Bd Romanet, au nord par la route de Saint-Herblain. Il s'agit d'une bande construite sans réel front urbain issue du percement de la pénétrante urbaine dans les années 70 qui est venu doubler l'axe historique d'entrée à Nantes (Route de Saint-Herblain – Rue de la Convention).

L'ensemble du boulevard Romanet est en cours de mutation. L'épannelage proposé au PLU favorise la transformation du tissu urbain existant mixte, aux formes urbaines variées qui se compose d'équipements sportifs, d'activités, d'habitat individuel, de grand ensembles et pour certaines séquences de fonds de jardins.

Le site, objet de l'orientation d'aménagement, est situé plus précisément au niveau de la Croix Bonneau, carrefour important entre des axes est-ouest et nord-sud renforcé par le passage du tramway. Son contour a fait l'objet de mutations récentes.

Enjeux / Objectifs

Accompagner la mutation urbaine de l'axe afin de structurer un véritable boulevard urbain en termes de composition paysagère et de diversité des fonctions urbaines.

Marquer le début du Boulevard Romanet par la construction d'une séquence qui se retourne sur la place de la Croix - Bonneau

Le long du boulevard, développer des séquences urbaines basées sur l'alternance de «volumes pleins» (bâti) et de «volumes verts» (urbanisme végétal) afin d'éviter un front bâti linéaire continu.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- Néant.

2/ Orientations paysagères :

- Développer des systèmes en peigne ou en plots qui permettront de mieux raccorder les tissus anciens situés à l'arrière du boulevard.
- Une attention particulière sera apportée au traitement de la façade donnant sur l'espace vert privatif situé au niveau de la Croix Bonneau
- Rechercher l'alternance des hauteurs sur une même opération.
- Création de franges vertes dans l'alignement du boulevard permettant des respirations visuelles
- Création d'espaces verts paysagés en cœur d'ilot visibles depuis l'extérieur.

3/Accessibilité

- Un principe de recul des nouvelles constructions est imposé afin d'obtenir une largeur de trottoir de 4 mètres pour favoriser le confort du piéton.
- Maintenir le scheminement spiétons existants permettant de relier le quartier voisin à la ligne de tramway.
- L'accès au stationnement des immeubles se fera à partir de la route de Saint-Herblain.



Périmètre des Orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Habitat diversifié

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

[1] Séquence urbaine

Traitement architectural du pignon

Principe de frange verte

Principe de césure dans le bâti

Recul imposé pour obtenir une largeur de trottoir à 4 mètres

LES ESPACES LIBRES A CONSERVER OU A CREER

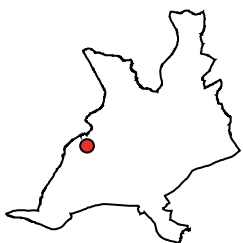
Espaces libres paysagés

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

Axe de transports en commun

Principes d'accès piétons - cycles

NANTES - Bd Paul Chabas



Description du site

Le Boulevard Paul Chabas constitue l'entrée nord-ouest de la ville de Nantes. Véritable porte d'entrée dans la cité, il plonge depuis les Dervallières jusqu'au Parc de Procé dégagant des vues sur le centre-ville.

L'urbanisation du boulevard date de la fin de la Seconde Guerre mondiale jusqu'aux années 1970. Elle se caractérise par un habitat individuel à l'alignement implanté en retrait par rapport à l'espace public et proposant des espaces jardinés ou paysagés.

La rive sud du Boulevard se caractérise par un bâti à l'alignement et mitoyen. Le parcellaire en lanière implique un séquençement et une variété des façades participant de l'animation du boulevard.

La rive nord a un ordonnancement différent. Elle se caractérise par des maisons individuelles à façades pignons, rappelant le dispositif des cités-jardins. La non mitoyenneté permet des vues vers l'intérieur arboré conférant de la profondeur et de l'épaisseur au boulevard.

Boulevard à l'ambiance végétale et paysagère forte avec les alignements de platanes sur l'espace public et les reculs paysagés devant les maisons.

Enjeux / Objectifs

Le site occupe une position stratégique d'entrée de ville. La topographie implique des vues plongeantes vers le centre-ville qu'il convient de conserver. L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de ce boulevard :

- Rive nord : la mise en place d'une séquence urbaine de type 2 a pour objectif de préserver l'ordonnancement des maisons pignons et leur non mitoyenneté.
- Rive sud : les évolutions urbaines sont encadrées par le respect d'un recul paysagé vis à vis de l'espace public, d'un séquençement dans le traitement des façades afin de rappeler le parcellaire laniéré, d'un gabarit induit par un épannelage à 10 mètres s'inscrivant dans les hauteurs des arbres d'alignement et préservant les perspectives depuis la Place V. Auriol.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Eléments réglementaires :

- Séquence urbaine de type 2 en rive nord
- Epannelage de 10 mètres
- Marge de recul de 5 mètres par rapport à l'espace public

2/ Orientations paysagères :

Sur l'ensemble du boulevard :

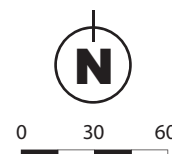
- Favoriser le paysagement des marges de recul afin de conserver les intimités des rez de chaussées et de participer à l'ambiance végétale du boulevard
- Veiller à ce que le gabarit des constructions s'inscrive dans le cadre végétal des arbres d'alignement afin de préserver les vues vers le centre-ville et conserver l'aspect paysagé du boulevard

Rive nord :

- Maintenir des marges latérales arborées et paysagées entre les parcelles

Rive sud :

- Veiller au séquençement dans le traitement des façades afin de rappeler le parcellaire laniéré.
- Des accès directs aux logements des rez-de-chaussée depuis l'espace public via les reculs paysagés seront à privilégier afin de conserver un adressage régulier.



Périmètre de l'orientation d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Marge de recul à paysager

Espace vert à paysager afin de marquer l'angle

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Implantation en recul

Soin particulier à apporter au traitement des façades d'angle

Séquencement dans le traitement des façades

Marges latérales arborées et paysagées

Perspectives vers le Centre-ville à conserver par la gestion des gabarits

ELEMENTS DE PATRIMOINE

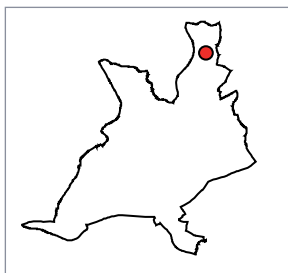
Patrimoine nantais

Séquence urbaine de type 2

DEPLACEMENTS

Cheminement piéton existant à conforter

NANTES - Chantrerie



Description du site

Le site d'environ 7,5 hectare est situé au nord-est de Nantes entre l'Erdre et l'autoroute A11. Site à vocation technopolitaine, la ZAC de la Chantrerie accueille, dans un site exceptionnel de l'Erdre, des entreprises de haute technologie spécialisées principalement dans les domaines informatique, électronique, services à l'innovation et multimédia, ainsi que des établissements d'enseignement supérieur et de recherche.

Enjeux / Objectifs

L'objectif est de réaliser au cœur de la ZAC chantrerie un programme mixte permettant de :

- renforcer l'attractivité du site en doublant l'offre potentielle existante
- de compléter le parcours résidentiel des entreprises au sein du secteur de la Chantrerie avec une offre de produits adaptés
- de développer du logement en frange du village de Gachet.

Les constructions nouvelles s'intégreront dans le paysage urbain du quartier,



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

- servitude de protection des monuments historiques : Villa de la Chantrerie

2/ Programmation et orientations paysagères :

- création de logements types intermédiaires et petits collectifs qui s'intègrent dans un parc habité avec des îlots sans voitures.
- des immeubles mixtes logements bureaux peuvent être édifiés
- mixité des fonctions par l'accueil de bureaux
- conservation des espaces boisés et création d'espaces paysagers

3/ Accessibilité :

- principe de voirie à partir de la route de Gachet.
- principe de venelles piétonnes permettant l'accessibilité à l'espace paysager.

Programme

Surface de la zone : 7,5 ha

Zone à vocation mixte : logements, bureaux, activités. et services.

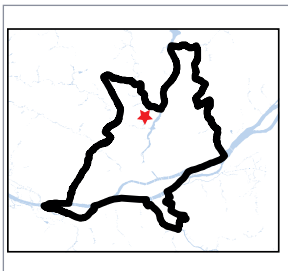
surface de plancher à vocation habitat : 20 000 m².
dont 25% de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables.

surface de plancher à vocation bureaux et activités : 15 000 à 20 000 m² et 4 000 m² à 5 000 m²

PLU - Orientations d'aménagement - version finale



NANTES - Le Tertre



Description du site

Le site, d'environ hectares, concerne le secteur sud du Boulevard Guy Mollet interface entre le campus universitaire et le quartier du Petit Port . Ce site est actuellement occupé par des bâtiments l'inspection d'académie et du CRDP qui ont vocation à muter et par des parkings.

Enjeux / Objectifs

le site du campus du Tertre présente des opportunités foncières pour le développement et l'implantation d'établissement supérieurs de recherche et d'enseignement . Ce secteur Est Ouest s'inscrit en complémentarité du mail Nord Sud (Chemin de la Censive du Tertre) bordé par le « parvis des facs » constituant ainsi le coeur du Campus.

Le projet consiste à renforcer une continuité entre les îlots habités et de développer l'offre de services : commerces et restauration à destination des habitants , actifs et étudiant du secteur le long d'un «parvis actif» route de la Jonelière ;

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- constructions à vocation mixte : habitat, privilégiant le logement familial , activités, commerces et services ;
- maintien des qualités paysagères du site et des espaces paysagers à préserver ;
- préservation d'une continuité plantée entre le Petit Port et le mail André Breton
- principe de césures et cheminements piétons nord /sud et est ouest (de l'allée des Namnètes à la route de la Jonelière et de l'impasse Chassin vers le chemin de l'hébergement) ;
- espace public à requalifier accompagné d'un ordonnancement des facades, en recul , pour les activités et services route de la Jonelière.

Programme :

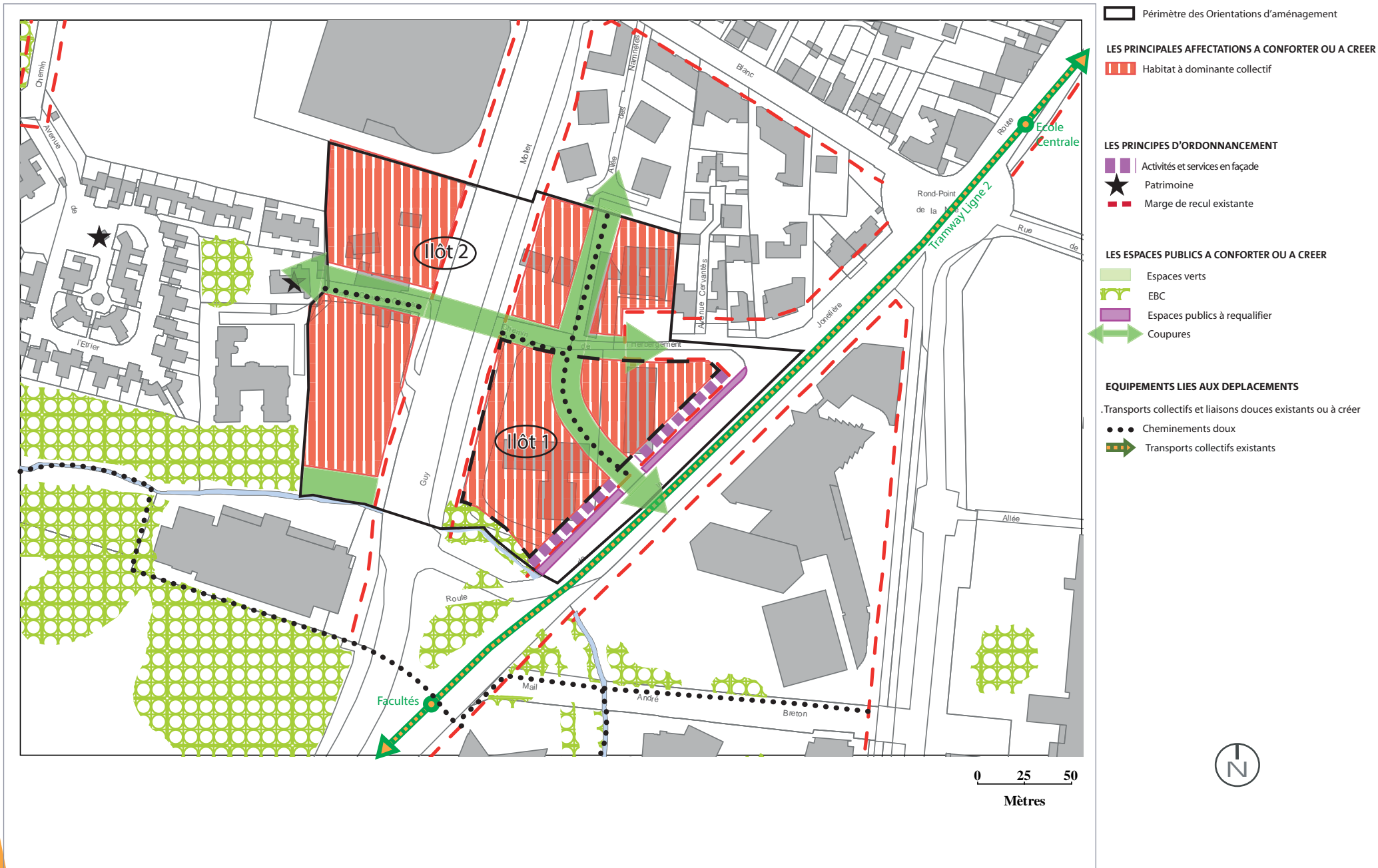
surface de la zone :

zone à vocation mixte : logements , logements étudiants dont des logements familiaux, services , commerces ;

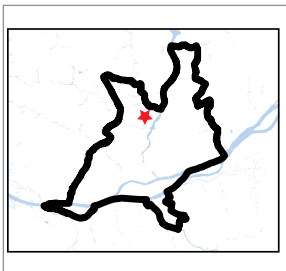
Ilôt 1 : 15 000 m² de surface de plancher de logement dont 20% logement étudiant , 20% logements familiaux sociaux et 30% logement familiaux abordables ; 30 % de logements libres .

Ilôt 2 : 12 500 m² de surface de plancher de logement familiaux dont 25% de logement sociaux 25 % logement de logements abordables;

PLU - Orientations d'aménagement



NANTES - rue des Saumonières



Description du site

Le site, d'environ 1,7 hectares, est délimité au Nord par le Gesvre et à l'Ouest par le Boulevard Martin Luther King. Ce site est actuellement occupé par une résidence étudiante et des locaux à usage d'activité.

Enjeux / Objectifs

- Accompagner la mutation en cours de ce secteur, situé à l'interface d'un quartier pavillonnaire et d'un espace naturel remarquable, déjà entamée avec la construction de logements étudiants.
- Préserver les caractéristiques de l'espace public (ancien chemin creux),
- Prendre en compte la topographie et du caractère arboré des lieux, en lien avec la vallée du Gesvres.
- Préserver le caractère naturel du secteur et ses accès à la vallée du Gesvres

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes :

néant

2/ Programmation et orientations paysagères :

- secteur à vocation mixte : bureau, activité, habitat, privilégiant le logement familial;
- des espaces seront conservés (césures) pour des percées visuelles sur la vallée du Gesvres ;
- le recul des constructions est imposé par rapport à la rue des Saumonières;
- Protection des arbres par un classement en espaces boisés classés dans le prolongement des espaces boisés classés de la Vallée du Gesvre;

- traitement en espaces verts des fond de parcelles en contact avec les espaces boisés de la vallée;

2/ accessibilité :

- accès par la rue des Saumonières;
- accès au réseau des lignes de bus et de chronobus

Programme :

Surface totale de la zone 1.7 hectares;

Surface de plancher maximal :

Ilôt 1: 5400 m² de surface de plancher

Ilôt 2: 4000 m² de surface de plancher

Ilôt 3: 3500 m² de surface de plancher

Ilôt 4: 2000 m² de surface de plancher

Ilôt 5: 2700 m² de surface de plancher

I





Éléments de contexte et description du site

La route de Rennes est l'une des entrées de ville majeure située au nord de la métropole.

L'axe traverse tout d'abord au Cardo une première séquence paysagère marquée par une forte présence des locaux d'activité commerciale.

La seconde séquence allant jusqu'au Bout des Pavés est constituée de lotissements pavillonnaires de part et d'autre de l'axe puis de faubourgs anciens côté nantais.

La dernière séquence opère une descente vers le Pont du Cens et est constituée d'un tissu ancien côté orvaltais et d'une section ayant été largement renouvelée côté nantais.

Cet axe très routier et minéral, marqué par la géographie, offre un maillage Est/Ouest peu important qui peine à irriguer les quartiers du Nord de l'agglomération et ne met pas en valeur l'accès à la Vallée du Cens qui reste confidentielle et faiblement aménagée.

L'offre commerciale est présente tout au long de l'axe mais se concentre surtout autour de trois polarités : Cardo, Bout des Pavés et Pont du Cens ; celles-ci présentent de grandes disparités en terme de dynamisme et de qualité architecturale.

Ce territoire est en cours de mutation forte et il convient d'encadrer ce renouvellement de façon à corriger le cas échéant un certain nombre de dysfonctionnements et de mettre en oeuvre les conditions d'un développement cohérent avec les objectifs visés.

Enjeux urbains

- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la route de Rennes.
- Permettre le renouvellement urbain de l'ensemble de l'axe en favorisant un tissu urbain de qualité et en offrant une programmation mixte autour des deux polarités du Bout des Pavés et du Pont du Cens.
- Réaménager les espaces publics afin :
 - de transformer la route en une avenue urbaine support de tous les modes de déplacements,
 - d'accompagner la mutation de l'habitat,
 - d'améliorer le maillage Est-Ouest et les cheminements doux
- Conforter les polarités
- Valoriser et ouvrir la Vallée du Cens pour conforter son rôle d'élément paysager mais également d'espace public structurant
- Intégrer le confort thermique, acoustique et énergétique comme composante de la production de logements conformément au Plan Climat territorial de Nantes Métropole et des villes de Nantes et d'Orvault et à leur labellisation Citergie.

Dispositions relatives au schéma d'aménagement

Vocations

Consolider les liaisons paysagères pour permettre un accès à la vallée du Cens tout en confortant la perspective visuelle vers le parc de la Gaudinière. Un belvédère sera aménagé afin de mettre en perspective le caractère de porte du Pont du Cens.

Principes de composition urbaine

Favoriser la diversité des formes urbaines dans le cadre d'un ordonnancement urbain discontinu comportant notamment des césures dont les caractéristiques cherchent à favoriser :

- une programmation mixte au niveau rez-de-chaussée sur rue, en particulier pour les activités et les services, et de manière localisée pour les activités commerciales. La possibilité de construire des rez-de-chaussées continus le long de l'axe est dans cette perspective possible, de limite latérale à limite latérale. Cette disposition est notamment recommandée dans le cas de forte déclivité (logique de socle encastré dans la pente).
- une bonne intégration des formes urbaines renouvelées en façade sur la Route de Rennes avec le tissu urbain existant de plus faible densité et souvent d'échelle pavillonnaire. Dans cette configuration (principalement sur la rive d'Orvault), le principe d'une "cour villa" résidentielle ordonnée parallèlement au tracé de l'avenue et desservant de part et d'autres les immeubles et les maisons en relation avec le tissu existant est ainsi préconisé.
- une irrigation est ouest du tissu urbain dans le cadre de la desserte privative propre au tissu urbain et en complément du maillage des espaces publics. Ainsi, dans les situations où cela est possible, il sera préconisé une desserte en profondeur.

Circulation et stationnement

Créer des percées pour permettre des liaisons (notamment pour les modes actifs) entre les quartiers situés à l'est et à l'ouest de l'axe.

Aménager les espaces publics pour améliorer la desserte pour tous les modes de déplacement, et notamment les transports en commun structurants, et pour révéler le site paysager du Pont du Cens.

Recul des constructions

Sur la partie de la Route de Rennes située entre le Pont du Cens et le Bout des Pavés, les rez-de-chaussées des constructions devront s'implanter à 2m de recul par rapport à la façade.



Programme

L'orientation d'aménagement comporte trois secteurs :

Le secteur 1 : situé au nord de l'orientation d'aménagement.

Surface de la zone : 73 000 m².

Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante:

Surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 20 000 m²
avec 35 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux (PLUS et PLA-I);
et 15% de SP à vocation de logements abordables (location ou accession).

Le secteur 2 : qui correspond au Bout des Pavés.

Surface de la zone : 110 000 m²

Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante:

Surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 31 000 m²
avec 25 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux (PLUS et PLA-I);
et 25% de SP à vocation de logements abordables (location ou accession).

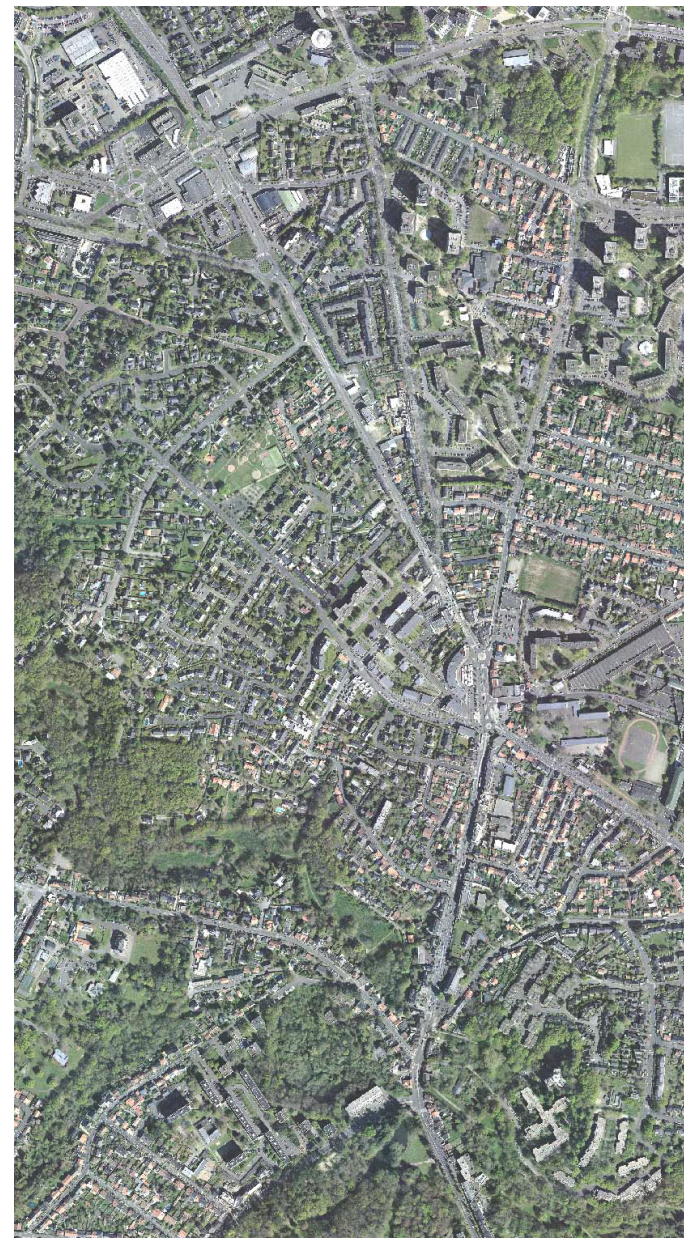
Le secteur 3 : qui correspond au secteur de la rampe et du Pont du Cens.

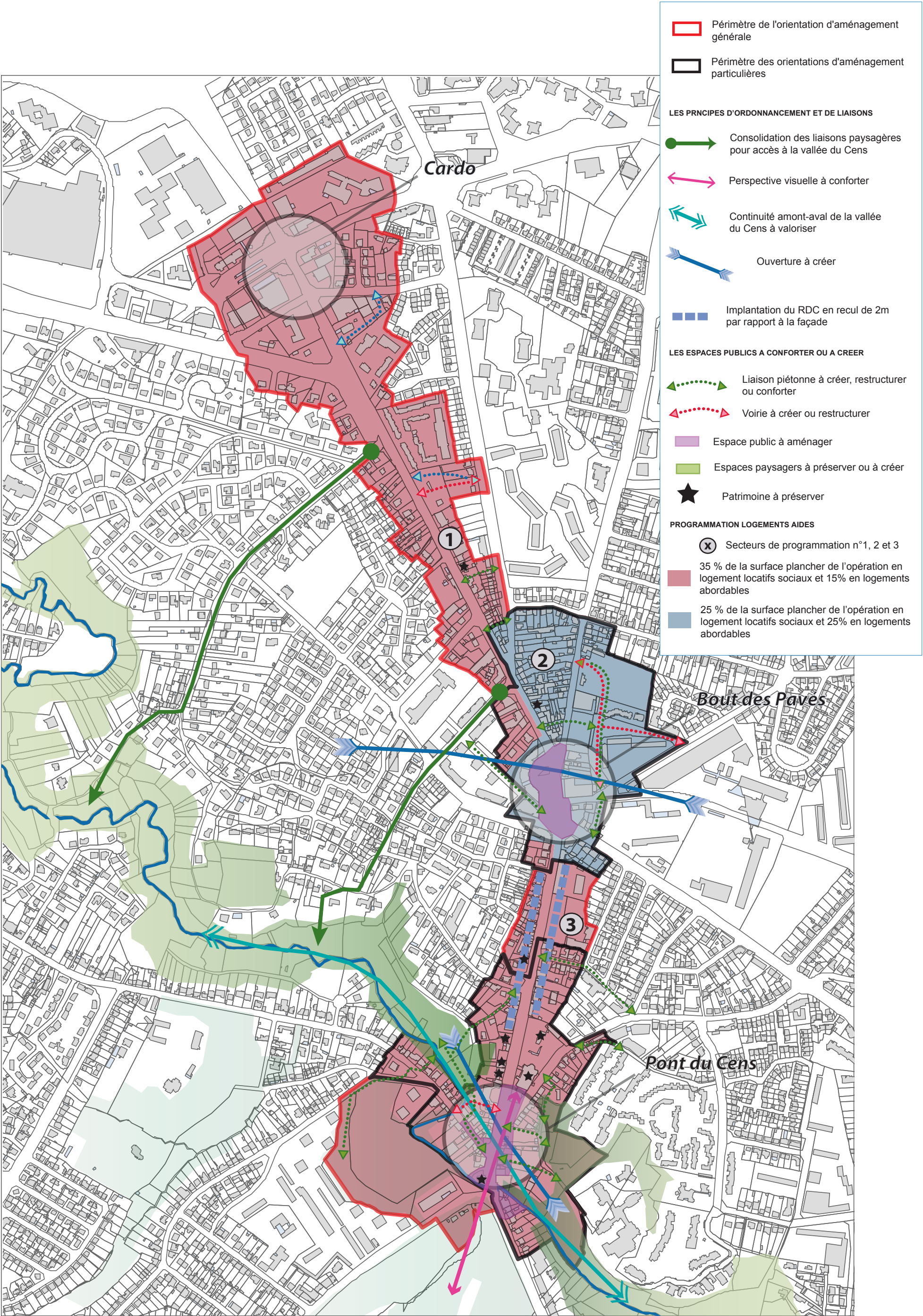
Surface de la zone : 112 500 m²

Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante:

Surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat : 22 800 m²

avec 35 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux (PLUS et PLA-I);
et 15% de SP à vocation de logements abordables (location ou accession).







Éléments de contexte et description du site

Sur l'axe d'entrée de ville que constitue la route de Rennes, deux polarités majeures sont identifiées : Le Bout des Pavés et le Pont du Cens.

Le Bout des Pavés amorce une rupture avec le côté orvaltais à l'intersection de la route de la Chapelle. Le secteur orvaltais, renouvelé depuis le début des années 2000, accueille en rez-de-chaussée des services et cellules commerciales ; cette centralité est renforcée par la présence d'un marché hebdomadaire sur la place. Les secteurs côté nantais accueillent de l'activité et du commerce mais également un tissu de faubourg qui n'a pas fait l'objet de rénovation.

Enjeux urbains

- Favoriser une programmation de l'habitat conciliant à la fois la mise en oeuvre d'une densité et d'une mixité sociale et des formes urbaines adaptées.
- Conforter la centralité commerciale existante
- Développer des perméabilités est-ouest permettant de créer des liaisons piétonnes de part et d'autre de l'axe en lien avec les quartiers
- Aménager l'espace public pour répondre aux enjeux de déplacements

Dispositions relatives au schéma d'aménagement

Dispositions urbaines et fonctionnelles

--Favoriser le renouvellement du tissu urbain existant côté nantais en assurant une implantation des immeubles garantissant une bonne transition entre le territoire en renouvellement et le tissu déjà constitué et une mixité des usages.

- Favoriser les liaisons notamment est-ouest en confortant le maillage existant et en le renforçant en cas de renouvellement urbain.
- Favoriser l'aménagement des espaces libres végétalisés en coeur d'îlot

- Aménager les espaces publics pour favoriser l'ensemble des modes de déplacement et notamment les transports en commun et les modes de déplacement doux notamment Route de la Chapelle sur Erdre.

Dispositions relatives à l'habitat

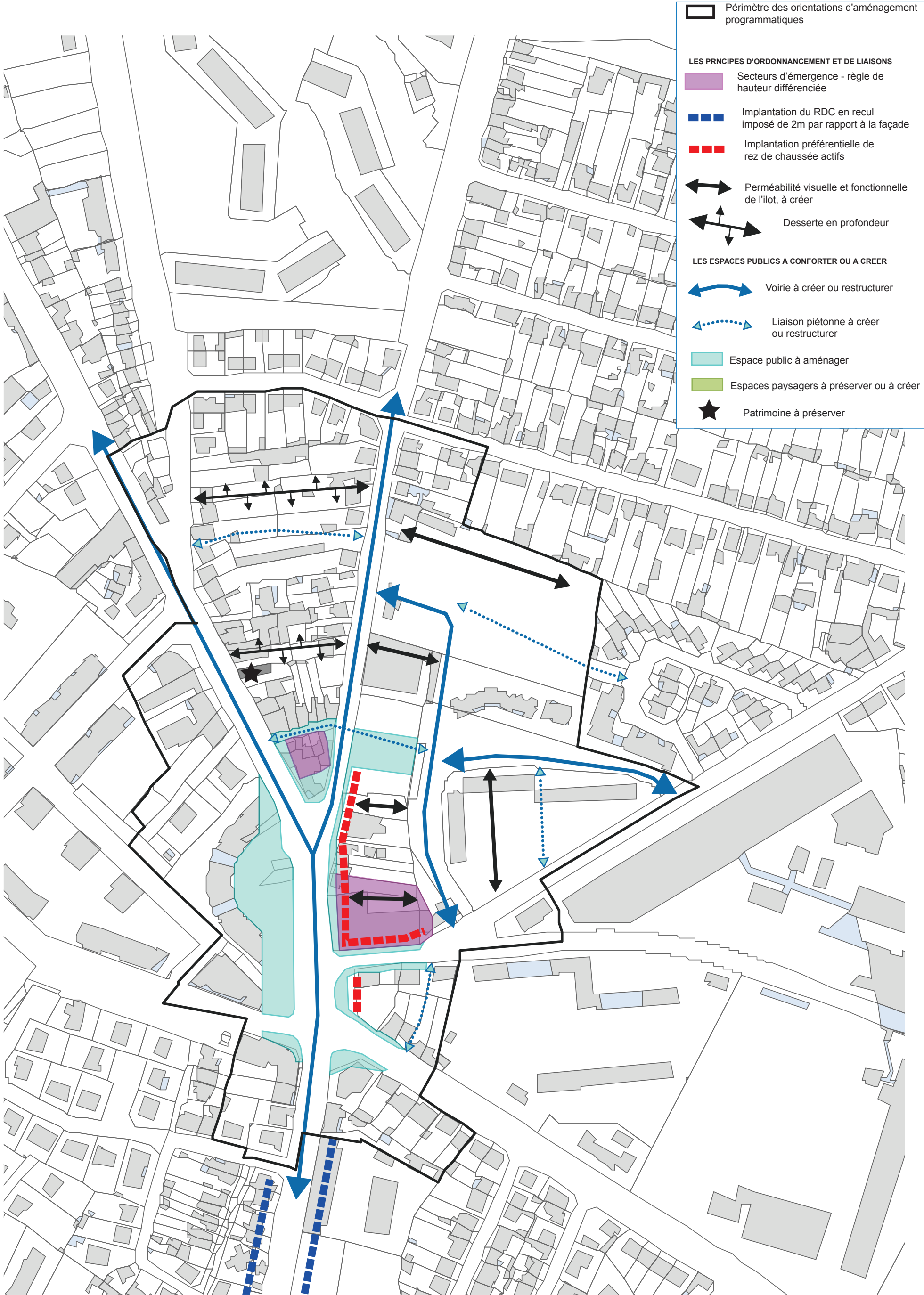
La programmation devra respecter celle fixée dans l'Orientations d'aménagement générale.

Dispositions relatives au commerce

Favoriser le renouvellement des commerces existants et conforter l'offre commerciale :

Programme

Cette zone est à vocation mixte et est susceptible d'accueillir des logements, des services de proximité et des commerces. La programmation en matière d'habitat devra respecter les indications de l'orientation d'aménagement générale de la Route de Rennes, en ce qu'elle est concernée par le secteur 2.



0 80 160 84



Éléments de contexte et description du site

La route de Rennes est un tracé ancien de l'agglomération nantaise, une entrée de ville historique du centre ville de Nantes et un axe majeur autour duquel l'urbanisation s'est développée progressivement.

Sur cet axe d'entrée de ville, plusieurs polarités majeures sont identifiées : Le Cardo, Le Bout des Pavés et le Pont du Cens.

Au Sud, localisé au fond de la Vallée du Cens, le Pont du Cens constitue un lieu de convergence des principaux tracés urbains du secteur, le seul franchissement est-ouest sur près de 4 kilomètres du Cens et le second franchissement avec le Petit Port dans le sens nord-sud.

Sa configuration routière, particulièrement contrainte par la géographie des lieux comporte trois carrefours à feux successifs sur un périmètre restreint qui, de plus ne permettent pas l'intégration de l'ensemble des modes de déplacement dans de bonnes conditions.

Le Pont du Cens constitue également une des portes naturelles de la Vallée du Cens dont la continuité y a été interrompue qui a été effacée progressivement par le développement urbain .

Le tissu urbain qui le compose présente un état dégradé : les cellules commerciales de ce secteur sont vieillissantes ou fermées, l'habitat qui le compose est hétérogène et peu qualifié.

Enjeux urbains

- Inscrire le Pont du Cens comme porte urbaine métropolitaine et étape de la Vallée du Cens.
- Raccorder la promenade de la Vallée du Cens au niveau du Pont du Cens en réalisant une continuité fonctionnelle et paysagère.
- Ajuster la densité des programmes et des formes urbaines à la position de polarité de quartier.

Dispositions relatives au schéma d'aménagement

- Aménager un espace public urbain et paysager visible comme lieu de connexion des deux segments de «vallées» actuellement séparés afin de mettre en valeur leurs composantes paysagères et écologiques.
- Valoriser les cheminements piétons existants et créer de nouvelles liaisons piétonnes supports d'une liaison paysagère depuis et vers la vallée du Cens.
- Assurer une perméabilité visuelle vers le Cens.
- Optimiser le fonctionnement des carrefours par la déviation de la rue F.Vincent et grâce à un élargissement de la plateforme afin de permettre un partage équilibré des fonctions de transit de l'axe et de sa fonction urbaine de coeur de quartier.
- Favoriser le renouvellement des commerces existants et conforter l'offre commerciale :
 - en assurant une mixité de la programmation en mettant en oeuvre des rez-de-chaussée commerciaux et du logement sur les niveaux construits au-dessus.
 - en favorisant une meilleure accessibilité par la création de places de stationnement sur l'espace public
 - en permettant une meilleure visibilité des commerces grâce à l'aménagement

Programme

Cette zone est à vocation mixte et est susceptible d'accueillir des logements, des services de proximité et des commerces. La programmation en matière d'habitat devra respecter les indications de l'orientation d'aménagement générale de la Route de Rennes, en ce qu'elle est concernée par le secteur 3.

