

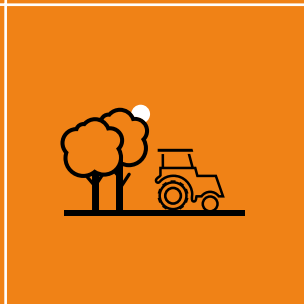
3.2.2

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

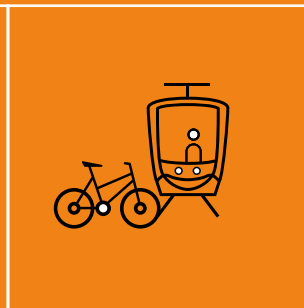
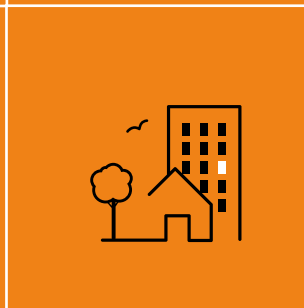
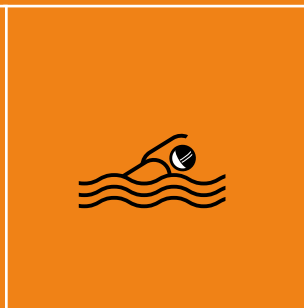
**SECTORIELLES**

> **BOUGUENNAIS**

Sud-Ouest



DOCUMENT  
RÉGLEMENTAIRE







## >>>> Préambule

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

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

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

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent:

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

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

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

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

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

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

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



# >>>> Sommaire

## OAP sectorielles de Bouguenais

Boulevard Mandela _____	P. 8
Bellevue _____	P. 10
Croix Jeannette <sup>1</sup> _____	P. 12
Eugène Pottier <sup>1</sup> _____	P. 14
Beauvoir _____	P. 16
Commune de Paris <sup>1</sup> _____	P. 20
Coteaux _____	P. 22
Jean Mermoz _____	P. 24
Jules Vallès _____	P. 26
La Duranderie _____	P. 28
Neustrie - Bastille <sup>1</sup> _____	P. 30
La Pagerie _____	P. 34

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

## Caractéristiques du site



Le boulevard Nelson Mandela (ancienne route de Paimboeuf) est une des entrées de ville située à l'ouest du bourg de Bouguenais. Cet axe a vocation à devenir un véritable boulevard urbain tout en participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain.

L'axe Nelson Mandela traverse un tissu urbain entrecoupé de secteurs d'espaces verts. De part et d'autre de l'axe, se situent plusieurs sites qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles spécifiques tels Croix Jeannette et Bellevue compte tenu des enjeux de renouvellement urbain.

Le boulevard Nelson Mandela a vocation à devenir un axe structurant tous modes permettant de relier le bourg, Croix Jeannette et la Bouvre.

## Objectifs d'aménagement

De part et d'autre du boulevard Nelson Mandela, certains sites ont vocation à se renouveler compte tenu de sa qualification en boulevard urbain, de sa proximité avec la centralité du bourg, ses commerces et services ainsi que de la desserte en transports en commun structurants. L'enjeu est d'améliorer la qualité urbaine et paysagère du boulevard, d'y permettre le renouvellement urbain en offrant une programmation mixte notamment autour de la polarité de la Croix Jeannette.

Par son caractère arboré, le boulevard offre une continuité paysagère qu'il s'agit de renforcer afin de développer la trame verte du bourg.

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire en priorité le long du boulevard N. Mandela et la rue E. Pottier;
- Diversifier l'offre de logements individuels afin de maintenir une offre en accession abordable;

- Dans l'épaisseur du boulevard, organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des potentiels secteurs de renouvellement urbain;
- Favoriser une programmation mixte sur l'îlot Croix Jeannette afin de conforter et renforcer l'attractivité du pôle commercial;
- Entre l'Avenue Caravelle et le boulevard Mandela, une opération mixte sera privilégiée afin notamment d'avoir des rez-de-chaussée actifs et animés.

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

- Travailler un séquençage des façades pour éviter l'effet corridor sur les constructions implantées sur rue, donnant sur le boulevard N. Mandela. Une diversité des hauteurs et un rythme des façades devront être recherchés;
- Développer les cheminements doux (piétons/vélos) le long de l'axe N. Mandela, améliorer le maillage nord sud afin de créer des liaisons interquartiers;
- Aménager des cheminements piétons permettant de rejoindre les espaces naturels structurants tel le Champ Toury.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain;
- Conforter et renforcer la qualité des espaces verts tout en travaillant sur leurs usages;
- Végétaliser les abords du boulevard afin de conforter la continuité paysagère;
- Préserver et aménager les continuités paysagères en s'appuyant sur les haies, boisements existants;
- Valoriser et ouvrir vers le Champ Toury pour conforter son rôle d'élément paysager mais également d'espace vert public structurant.

## Éléments de programmation et de phasage

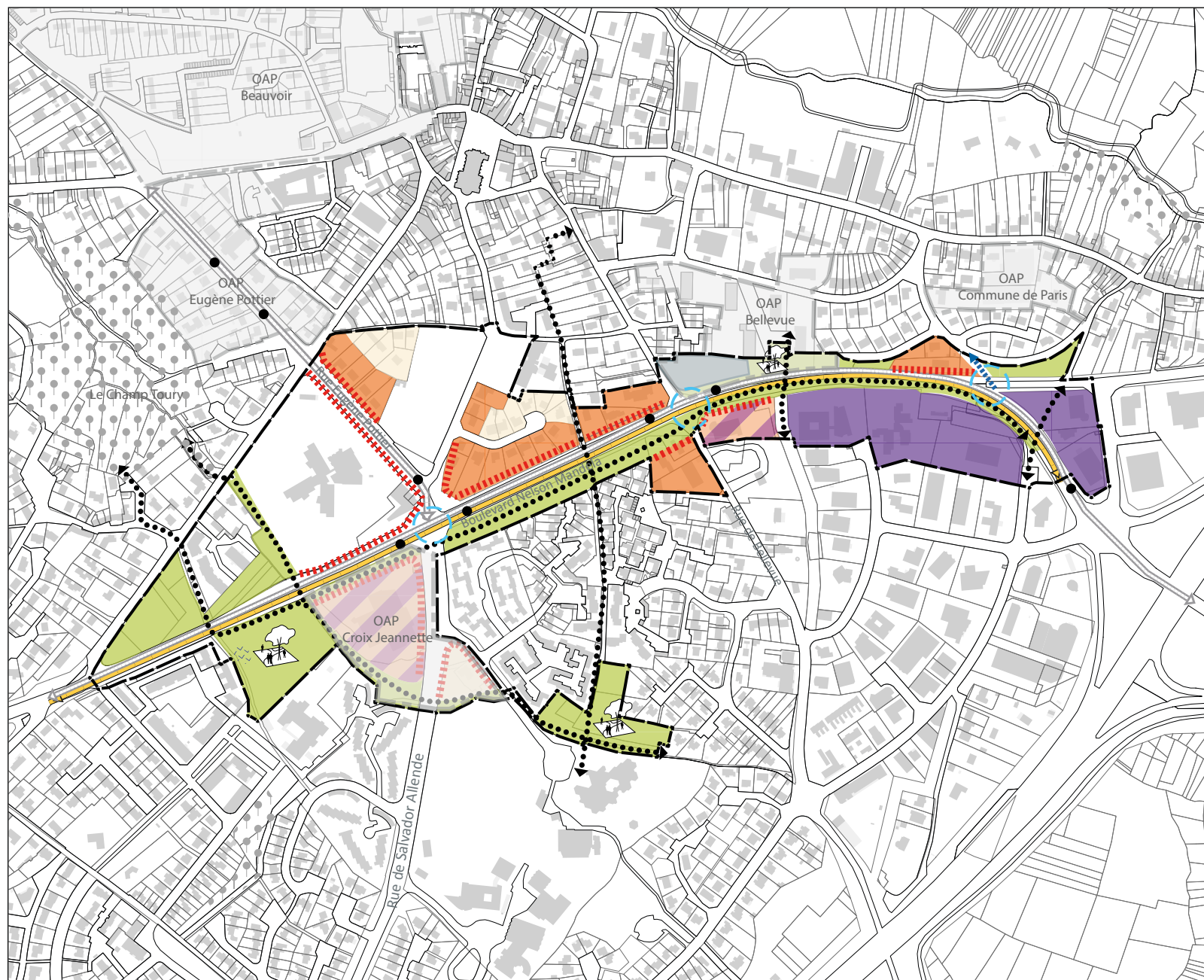
Surface de l'OAP: 24.3 hectares



Surface plancher minimum dédiée à l'habitat: 26 000 m<sup>2</sup>

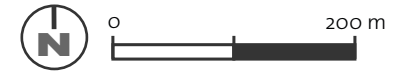
Nombre indicatif de logements: 300

35 % minimum de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable.





-  Périmètre de l'OAP
  -  Axes de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
  -  Secteur de projet hors de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  -  Secteur avec mixité des programmes
  -  Activités de loisirs
  -  Secteur d'activités économiques
  -  Ilots réalisés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
  -  Carrefour à requalifier/créer
  -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
  -  Principe de desserte à créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  -  Zones humides



### Caractéristiques du site



Situé à moins de 400 m du Bourg de Bouguenais, le long du boulevard Nelson Mandela et au croisement avec la rue de Bellevue, le site présente une situation privilégiée. Il est caractérisé par la présence d'habitat collectif à vocation sociale.

ce site s'inscrit également dans le périmètre de l'OAP d'axe Nelson Mandela.

### Objectifs d'aménagement

Ce site de renouvellement urbain proche de la centralité du bourg revêt un enjeu important en termes de mixité sociale. Il s'agit de requalifier et désenclaver ce quartier de logement social situé sur le boulevard Nelson Mandela, qui a vocation à muter en boulevard urbain.

### Principes d'aménagement

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

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Densifier le tissu existant et diversifier des formes urbaines, à proximité de la centralité du Bourg.

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

- Assurer l'intégration urbaine des futures constructions par rapport aux habitations existantes dans l'environnement immédiat, en vue d'améliorer le lien avec le Bourg et le boulevard Nelson Mandela;
- Renforcer les liaisons inter-quartiers en connectant les cheminements doux, notamment en direction du Bourg;
- Réorganiser et optimiser les espaces communs du secteur.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Supprimer le talus le long du boulevard Nelson Mandela et créer d'une nouvelle façade urbaine végétalisée;
- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain;
- Conforter et renforcer la qualité des espaces verts tout en travaillant sur leurs usages (square, etc) avec notamment la création d'un espace vert central (jardins publics, jardins potagers), lieu de rencontre.

### Éléments de programmation

Surface totale du site: 2,88 ha;

Surface de plancher minimum habitat: 860 m<sup>2</sup>;

Nombre indicatif de logements: minimum 14 logements.

Secteur A

Surface de plancher minimum habitat: 260 m<sup>2</sup>;

Nombre indicatif de logements: minimum 4 logements;

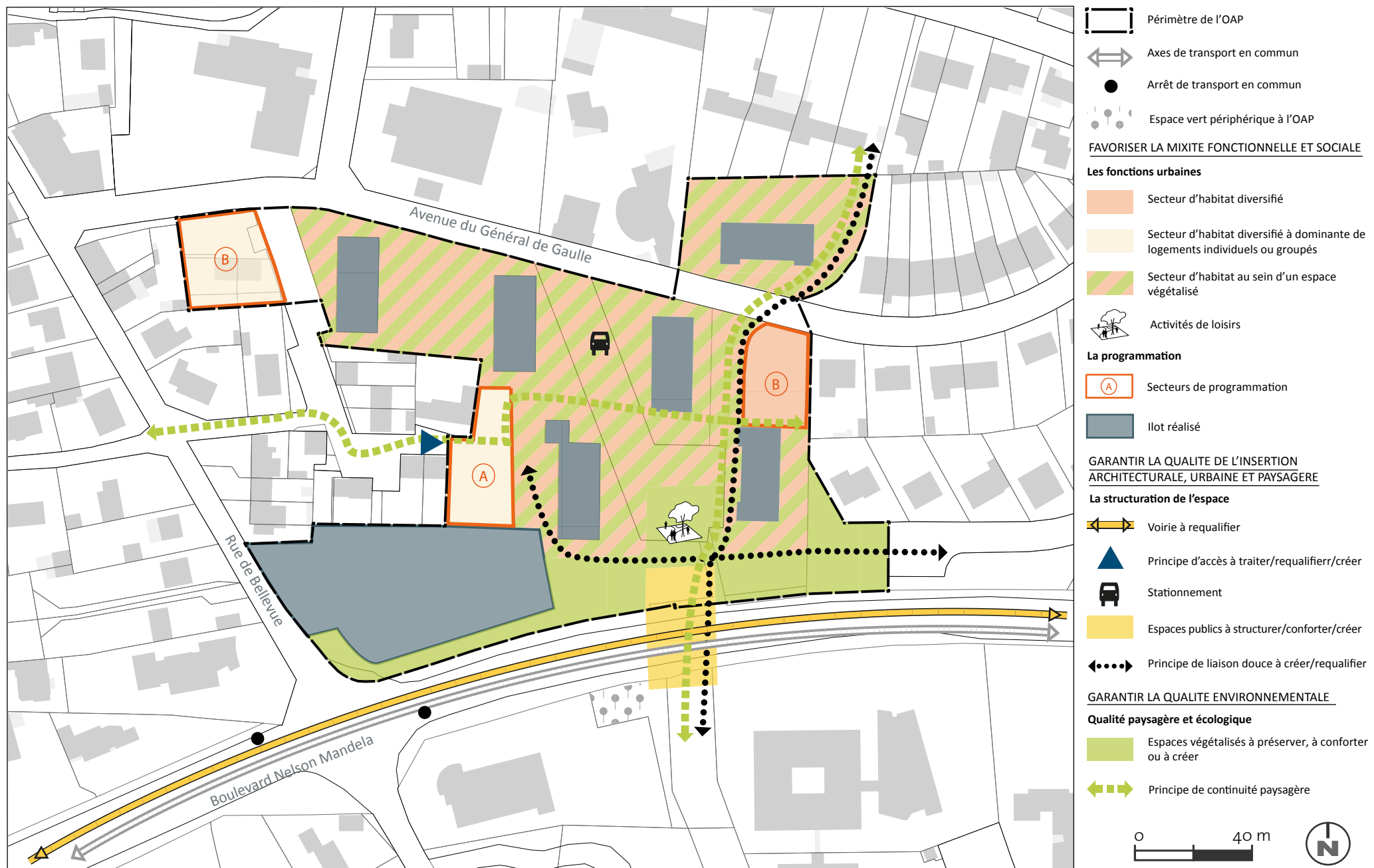
100 % logements locatifs sociaux.

Secteur B

Surface de plancher minimum habitat: 600 m<sup>2</sup>;

Nombre indicatif de logements: minimum 10 logements;

20 % logements locatifs sociaux et 40 % de logements en accession abordable.





### Caractéristiques du site

À proximité du Bourg de Bouguenais, le centre commercial de La Croix Jeannette est un pôle en perte de vitesse qu'il convient de redynamiser. Il est situé à la jonction du quartier de La Croix Jeannette, entre le boulevard Nelson Mandela au nord et la rue Salvador Allende à l'est.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité automobile et en transport en commun.

Ce site s'inscrit dans le périmètre de l'OAP d'axe Nelson Mandela.

### Objectifs d'aménagement

Ce site de renouvellement urbain situé sur le boulevard urbain N. Mandela représente un secteur stratégique pour conforter la centralité du bourg et renforcer la mixité fonctionnelle. Il s'agit notamment de restructurer le centre commercial, en vue de conforter et renforcer l'attractivité du site dans une opération avec une programmation mixte.

### Principes d'aménagement

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

- Développer une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Favoriser l'animation des rez-de-chaussées des constructions d'habitat par l'implantation de commerces et/ou services (le long du boulevard N. Mandela).

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

- Constituer une façade urbaine de qualité boulevard N. Mandela et rue Salvador Allende;
- Les constructions donnant sur le boulevard N. Mandela devront être conçues en travaillant sur un séquençement des façades pour éviter l'effet "corridor"; une diversité des hauteurs et un rythme des façades donnant sur rue devront être recherchés;

- Diversifier les formes urbaines et rechercher une innovation architecturale;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des potentiels secteurs de renouvellement urbain.

Sur le secteur situé entre la rue S. Allende et la rue de la Croix Jeannette, des formes urbaines individuelles et/ou intermédiaires seront favorisées;

- Créer une liaison douce paysagère structurante nord/sud permettant de rejoindre les espaces naturels du Champ Toury.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain;
- Promouvoir une performance énergétique renforcée;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité lié aux eaux pluviales dans la conception du projet urbain. Afin de permettre l'aménagement du secteur nord du périmètre de l'OAP, une étude hydraulique sera requise.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site: 2,7 ha;

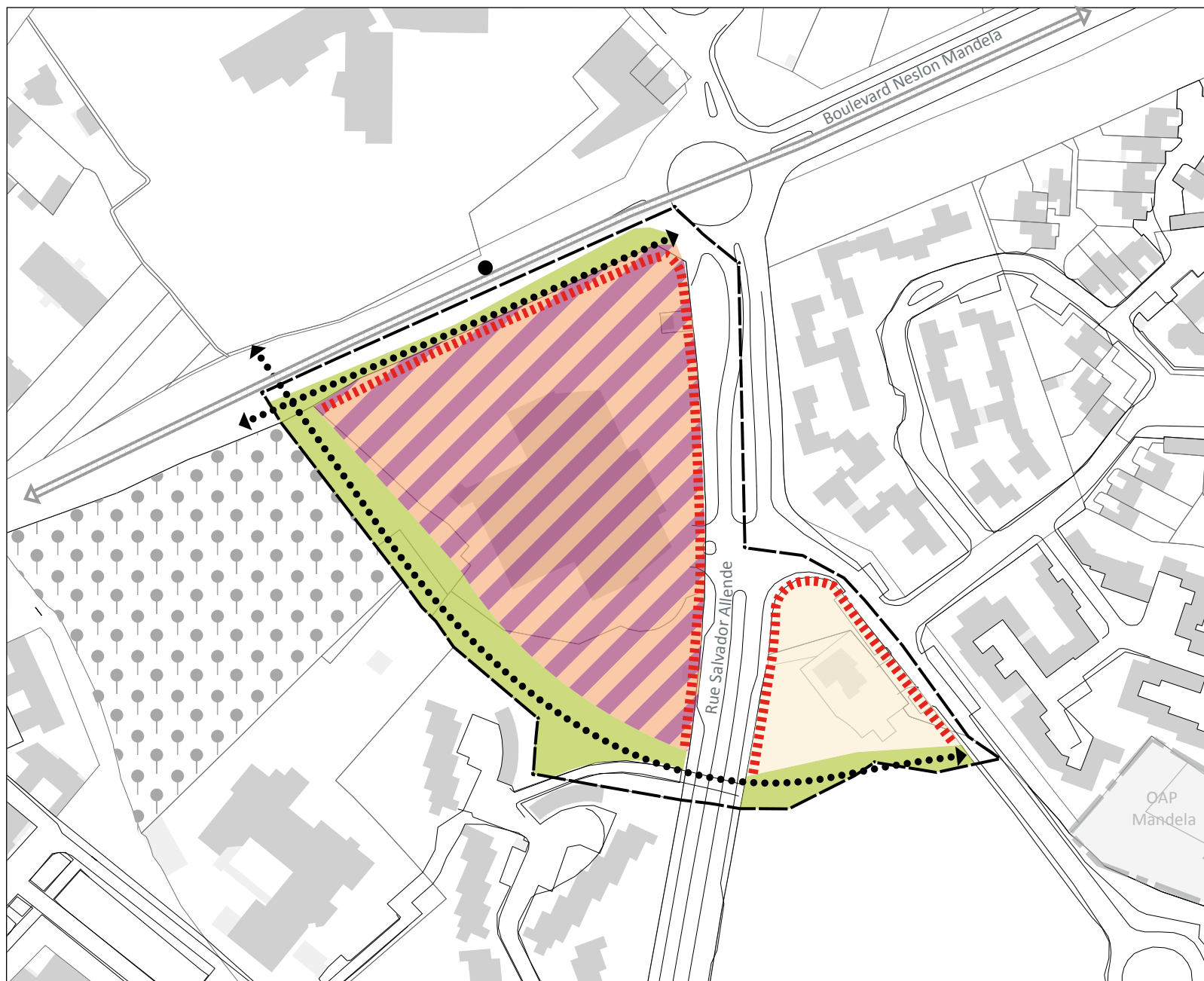
Surface de plancher minimum habitat: 9500 m<sup>2</sup>;

Nombre indicatif de logements: 150 minimum;

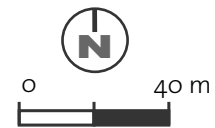
26 % de logements locatifs sociaux et 24 % de logements en accession abordable;

Surface de plancher minimale par opération: 2000 m<sup>2</sup>;

Surface de plancher minimum commerce: 2700 m<sup>2</sup>.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Axes de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Secteur de projet hors de l'OAP
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
  -  Secteur avec mixité des programmes (habitat et commerce)
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



### Caractéristiques du site



À proximité du bourg, ce secteur est aujourd'hui occupé par un tissu pavillonnaire lâche donnant sur le parc du Champ Toury. Il s'agit d'un secteur qui pourrait devenir attractif pour le renouvellement urbain compte tenu de sa proximité du projet urbain de Beauvoir. Il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain de ce secteur dans le cas d'une mutation progressive.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être renouvelé compte tenu de sa proximité immédiate à des équipements communaux structurants et non loin des commerces et services du bourg. Il s'agit sur ce secteur de renouvellement urbain d'accompagner, dans le temps, sa « transformation » autour de la rue Eugène Pottier qui a vocation à être qualifiée en boulevard urbain, à proximité du parc du Champ Toury.

### Principes d'aménagement

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

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire le long de la rue E. Pottier et à proximité du parc du Champ Toury.

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

- Créer des façades urbaines sur la rue Eugène Pottier avec un principe de perméabilité visuelle afin d'offrir des transversalités est/ouest;
- Faire varier les hauteurs et les formes urbaines des nouvelles opérations de construction;
- Privilégier le logement collectif sur le Champ Toury

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements...);
- Compléter les maillages doux est/ouest pour connecter le parc avec le bourg;
- Créer une continuité paysagère de la rue E. Pottier vers les espaces naturels du Champ Toury;

#### D - Mutualisation du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif de CBS à atteindre pour les projets de constructions neuves est de 0,5 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, compte tenu de la présence de la coulée verte du champ Toury et du projet d'aménagement d'un espace vert public en lieu et place d'un parking imperméabilisé.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 3,2 ha










Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 16200 m<sup>2</sup>

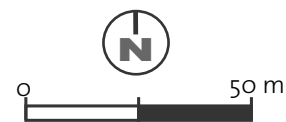
Nombre indicatif de logements: 250

35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable.

L'objectif est d'éviter les opérations sous le seuil de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Axe de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
  -  Secteur de projet hors de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  -  Principe de continuité paysagère
  -  Boisement à protéger





### Caractéristiques du site

La cité de Beauvoir est située à l'ouest du centre-bourg et donne sur les étiers de Bouguenais. Constituée d'un parc de logements individuels sociaux construit dans les années 1950, il s'agit d'un quartier dont la valeur patrimoniale est forte pour la ville (type cités-jardins) avec un cadre naturel remarquable.

La requalification de ce quartier repose sur la réhabilitation de certains logements et la reconquête d'espaces de jardins délaissés ou sous utilisés avec renforcement de la mixité sociale.

### Objectifs d'aménagement

Ce site est un secteur de renouvellement urbain, avec l'objectif de se raccrocher à la centralité du bourg, de ses commerces et services. L'enjeu est d'ouvrir la cité de Beauvoir sur le centre-bourg et vers la vallée de la Loire tout en diversifiant la mixité urbaine et sociale du quartier.

Il s'agit également d'aménager un parc boisé et des équipements de loisirs de proximité.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Réhabiliter un parc de logements vieillissants;
- Développer une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Diversifier l'offre de logements par une offre complémentaire de logements abordables et de logements privés en optimisant les emprises foncières;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des espaces naturels situés à proximité;
- Conforter le pôle des équipements (sportifs, événementiel, plein air) le long de la vallée de la Loire.

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

- Conforter le centre-ville en intégrant le projet de renouvellement urbain de la cité de Beauvoir;
- Requalifier la façade urbaine le long de la rue de Beauvoir en réalisant des projets urbains de qualité intégrant la présence des arbres et le mur d'intérêt patrimonial;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique de l'ancien domaine de Beauvoir: allée cavalière est/ouest, murs existants et ruines du moulin;
- Affirmer un maillage doux nord/sud et aménager des sentes « vertes » en lieu de promenade piétons/vélos pour rejoindre les espaces naturels (Etiers de Bouguenais, Champ Toury) et ouvrir la cité vers la ville;
- Intégrer des principes de perméabilités et de transversalité en lien avec l'ancienne allée cavalière sur la façade du projet urbain donnant sur la rue de Beauvoir.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Recomposer les cœurs d'îlots autour d'espaces verts de qualité;
- Créer un espace de respiration (parc de Beauvoir) en lien avec le futur équipement de la Maison des Citoyens;
- Préserver les cônes de vue sur la vallée de la Loire;
- Améliorer les liaisons inter-quartiers pour rejoindre la maison de retraite et le centre;
- Améliorer les performances énergétiques des constructions d'habitations existantes;
- Valoriser le patrimoine végétal en préservant la trame paysagère existante: boisements, ancienne allée cavalière...



## Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 15.4 hectares

Surface minimum de plancher habitat: 10 000 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 155 environ

Secteur A

Surface minimum de plancher habitat: 1900 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 30 environ

20 % de logements locatifs sociaux et 40 % de logements en accession abordable

Secteur B

Surface minimum de plancher habitat: 1600 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 25 environ

20 % de logements locatifs sociaux et 40 % de logements en accession abordable

Secteur C

Surface minimum de plancher habitat: 1300 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 20 environ

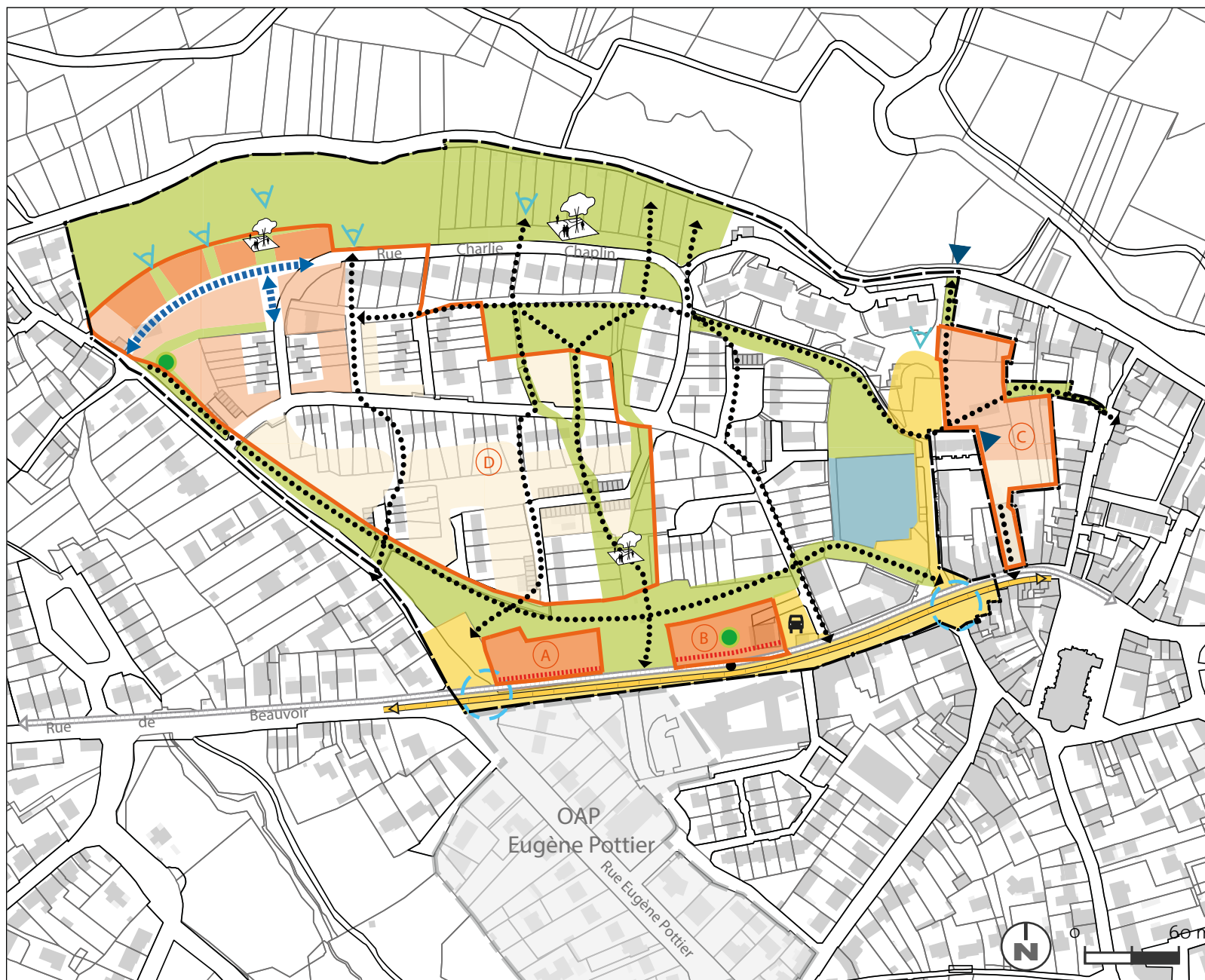
35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable

Secteur D

Surface minimum de plancher habitat: 5200 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 80 environ

20 % de logements locatifs sociaux et 40 % de logements en accession abordable



- Périmètre de l'OAP
- Axe de transport en commun
- Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur à vocation d'équipement
- Activités de loisirs
- La programmation**
- Secteurs de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Voirie à requalifier
- Carrefour à requalifier/créer
- Principe d'accès à traiter/ requalifier/créer
- Principe de desserte à créer
- Stationnement
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Carrefour à requalifier/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Arbre isolé à protéger
- Cône de vue à préserver



### Caractéristiques du site



Situé en entrée de Ville, entre la rue de la commune de Paris et l'avenue de la Caravelle, ce site est composé de l'ancienne pépinière et d'un tissu urbain lâche avec d'importants jardins.

### Objectifs d'aménagement

Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans un secteur de renouvellement urbain, donc bâti et habité. Il s'agit donc d'accompagner cette mutation urbaine pour garantir son insertion dans le quartier et optimiser l'usage des emprises foncières. Ce secteur a vocation à accueillir de nouveaux habitants en offrant de nouveaux logements aux typologies diverses et doit également s'inscrire dans le réseau des liaisons tous modes, véhicule motorisé, cycles et piétons.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.
- Diversifier l'offre de logements afin de maintenir une offre en accession abordable.

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

- Rechercher une innovation architecturale ainsi qu'une diversification des formes urbaines en vue de l'intégration au tissu existant;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain environnant;
- Réaliser des logements diversifiés (individuels groupés ou intermédiaires) privilégiant les formes préservatrices d'intimité: maisons mitoyennes, maisons patios...;
- Valoriser les façades urbaines sur la rue de la Commune de Paris tout en préservant une perméabilité vers le cœur d'îlot;
- Créer une liaison douce structurante est/ouest permettant de traverser l'îlot;
- Créer une liaison nord/sud entre le cœur de l'opération et la rue de la Commune de Paris pour rejoindre un cheminement existant au sud permettant de rejoindre les espaces naturels;
- Privilégier le regroupement des stationnements afin de limiter la place de la voiture;
- L'accès au projet devra être réalisé depuis la rue de la Commune de Paris et de l'avenue Caravelle.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Préserver les espaces verts ainsi que les arbres de qualité;
- Créer une zone tampon au sud de l'opération en lisière avec le tissu pavillonnaire de l'avenue Morane.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 0,7 ha;

Surface minimum de plancher à vocation habitat: 3400 m<sup>2</sup>;

Nombre indicatif de logements minimum: 58.

Secteur A:

Surface minimum de plancher à vocation habitat: 3 000 m<sup>2</sup>;

Nombre indicatif de logements: 50;

45 % de logements sociaux et 15 % de logements en accession abordable.

Secteur B:

Surface minimum de plancher à vocation habitat: 400 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 8;

35 % de logements sociaux et 10 % de logements en accession abordable.



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun
- Arrêt de transport en commun
- Espace vert périphérique à l'OAP
- Secteur de projet hors de l'OAP
- Principe de desserte à créer hors de l'OAP (OAP d'axe Nelson Mandela)

**FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Les fonctions urbaines**

- Secteur d'habitat diversifié

**La programmation**

- Secteur de programmation

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

**La structuration de l'espace**

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

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

- Valorisation des façades par un traitement qualitatif

**GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

**Qualité paysagère et écologique**

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Arbre isolé à protéger

0 25 m

### Caractéristiques du site



Ce secteur situé de part et d'autre de la rue des Coteaux, à proximité de La Montagne, présente des potentialités foncières pour y développer une opération d'habitat individuel dans le prolongement du tissu urbain existant.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation.

### Principes d'aménagement

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

- Développer une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Réaliser des logements diversifiés (individuels groupés ou intermédiaires) privilégiant les formes préservatrices d'intimité: maisons mitoyennes, maisons patios... en frange avec le tissu résidentiel existant;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

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

- Développer un nouveau quartier d'habitat respectueux du cadre paysager notamment au sud de la rue des Coteaux;
- Rechercher une innovation architecturale ainsi qu'une diversification des formes urbaines en vue de l'intégration au tissu existant;
- Organiser les accès automobiles à partir de la rue des Coteaux;
- Réaliser une traversée piétonne nord/sud entre la rue des Coteaux et les espaces boisés situés au sud.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Conforter et renforcer la qualité des espaces "verts";
- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain;
- Préserver les arbres les plus intéressants.

### Éléments de programmation et de phasage









Surface: 1.3 hectare

Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 800 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 10

25 % de logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
  -  Axes de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
  -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



### Caractéristiques du site



Situé au sud des Couëts et de la ligne de tramway 3, ce site est composé d'un habitat pavillonnaire lâche, à proximité de la vallée de la Jaguère.

### Objectifs d'aménagement

Ce secteur est destiné à se renouveler compte tenu de sa proximité à la centralité des Couëts et aux transports en commun structurants. Il est donc proposé d'accompagner / d'encadrer l'urbanisation dans une logique d'optimisation des emprises foncières et pour garantir son insertion dans le quartier.

Ce secteur a vocation à accueillir de nouveaux habitants en offrant de nouveaux logements aux typologies diverses dans un cadre paysager qualitatif avec notamment la présence de la vallée de la Jaguère.

A l'ouest, pourra se développer un futur quartier d'habitat.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire aux abords de la Jaguère et des espaces boisés en frange avec la future opération à l'ouest;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et/ou des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

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

- Rechercher une innovation architecturale ainsi qu'une diversification des formes urbaines en vue de l'intégration au tissu existant;
- Réaliser des logements diversifiés privilégiant les formes préservatrices d'intimité;
- Valoriser la façade urbaine sur la rue Jean Mermoz en créant des perméabilités visuelles vers les cœurs d'ilots pour éviter les continuités de front bâti et créer des respirations;
- À l'ouest de la rue J. Mermoz, le parcellaire est lâche et long, aussi il sera favorisé:
  - > une implantation des constructions en recul afin de conserver les espaces de respiration participant à l'ambiance de la rue;
  - > une densité plus importante sur les fonds de parcelle donnant sur le boisement préservé.
- Requalifier le carrefour entre la rue Jean Mermoz et l'allée de la Jaguère afin de répondre aux besoins de circulation/déplacement liés à la réalisation de nouvelles opérations et de nouveaux habitants sur le secteur;
- Poursuivre/créer une liaison douce structurante est/ouest permettant de rejoindre la vallée de la Jaguère;
- Développer des liaisons tous modes, véhicule motorisé, cycles et piétons;
- À l'ouest de la rue Jean Mermoz, préserver des espaces de transitions entre les logements individuels et les futures constructions de logements collectifs donnant sur l'espace boisé.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Mettre en valeur le cadre paysager de qualité en travaillant sur la préservation des boisements notamment aux abords de la Jaguère et en frange à l'ouest;
- Préserver les espaces boisés des jardins sur la rue Jean Mermoz afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 3,1 hectares;












Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 7800 m<sup>2</sup>;

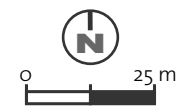
Nombre indicatif de logements: 120 logements;

35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable.





-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
-  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
-  Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Carrefour à requalifier /créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Boisement à protéger
-  Zones humides



### Caractéristiques du site



Ce secteur est situé le long du périphérique, à la sortie immédiate de l'échangeur de la Porte de Retz, le long de la rue Jules Vallès. Ce secteur se découpe en 3 zones: la partie ouest considérée comme un délaissé qui a vocation à s'urbaniser en limite de la ZAC Moulin Cassé Croix Rouge, la partie est, occupée par une zone d'activités vieillissante située en entrée de ville et la partie centrale encadrée par la rue Jules Vallès actuellement non urbanisée.

### Objectifs d'aménagement

Ce secteur a vocation à être urbanisé afin d'accueillir une ou plusieurs entreprises tout en travaillant sur la qualité architecturale et urbaine des constructions pour valoriser l'entrée de Ville. Sur le secteur ouest, il s'agit de permettre l'implantation d'entreprises s'inscrivant dans l'esprit de la ZAC. Sur le secteur de renouvellement urbain de la Marsoire, il s'agit de permettre l'implantation d'entreprises en travaillant sur l'optimisation des emprises foncières et sur la végétalisation des espaces non bâtis. La partie Nord-Ouest est en prolongement de la ZAC Moulin Cassé, elle constituera une extension des lots de la ZAC qui sont desservis par une voirie interne.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Accueillir de nouvelles entreprises en lien avec le secteur de la ZAC Moulin Cassé Croix Rouge;
- Permettre l'implantation d'activités de services et de restauration en entrée de Ville, rue Jules Vallès.

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


- Veiller à l'insertion des bâtis notamment depuis le périphérique;
- Créer une façade urbaine valorisée en entrée de la Porte de Retz, sur les 2 branches de la rue Jules Vallès afin de qualifier l'entrée de ville;
- Garantir les accès à partir de la partie sud de la Rue Jules Vallès (Marsoire) et à partir de la desserte interne Moulin Cassé (Sud Ouest);
- Sur la partie centrale, encadrée par la rue Jules Vallès, maintenir un espace vert à aménager, par:
  - \* un merlon paysager de 30 m de large, à conforter le long de la bretelle du périphérique;
- Prendre en compte la proximité du périphérique et la situation d'entrée de ville en préservant une bande paysagère et une butte en périphérie du site.

Ces dispositions correspondent au projet urbain développé au sens de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).

### Programmation


Surface de l'OAP: 7,7 hectares.



 Périmètre de l'OAP


**FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Les fonctions urbaines**


 Secteur d'activités économiques

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

**La structuration de l'espace**


 Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

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

 Valorisation des façades par un traitement qualitatif

**GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

**Qualité paysagère et écologique**

 Espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer



### Caractéristiques du site



À 3 km du bourg de Bouguenais, le site s'étend en continuité urbaine des hameaux de La Mouchonnerie et de La Guérinière. Ce secteur est localisé en frange d'un espace boisé situé au sud.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. Il est souhaité d'y réaliser un écoquartier dans l'esprit des villages bouguenaisiens. Au sein de cet écoquartier, un ou plusieurs espaces pourront être réservé(s) pour développer une opération d'habitat participatif.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Permettre une opération d'habitat participatif;
- Réaliser des logements diversifiés (individuels groupés ou intermédiaires) privilégiant les formes préservatrices d'intimité: maisons mitoyennes, maisons patios... en frange avec le tissu pavillonnaire existant.

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

- Rechercher une innovation architecturale ainsi qu'une diversification des formes urbaines en vue de l'intégration au tissu existant;
- Réaliser un projet d'ensemble favorisant une implantation du bâti respectueuse du tissu urbain et naturel environnant;
- Développer les liaisons douces, connectées aux chemins ruraux existants situés au nord et au sud du secteur;
- Privilégier des espaces dédiés au stationnement perméables et paysagés;
- Afin de désenclaver le site, il sera créé une voie d'accès principale partagée afin de donner la priorité aux déplacements actifs. Cet accès viaire devra être réalisé à partir de la rue de La Mouchonnerie.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Préserver les boisements et les haies intéressants situés au sein du site;
- Protéger le réservoir naturel;
- Favoriser les bâtiments « BEPOS » et la labellisation « bâtiment bio-sourcés »;
- Favoriser les constructions avec performances énergétiques (bâtiments passifs).

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

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond aux normes de stationnement et du CBS définies par le règlement.

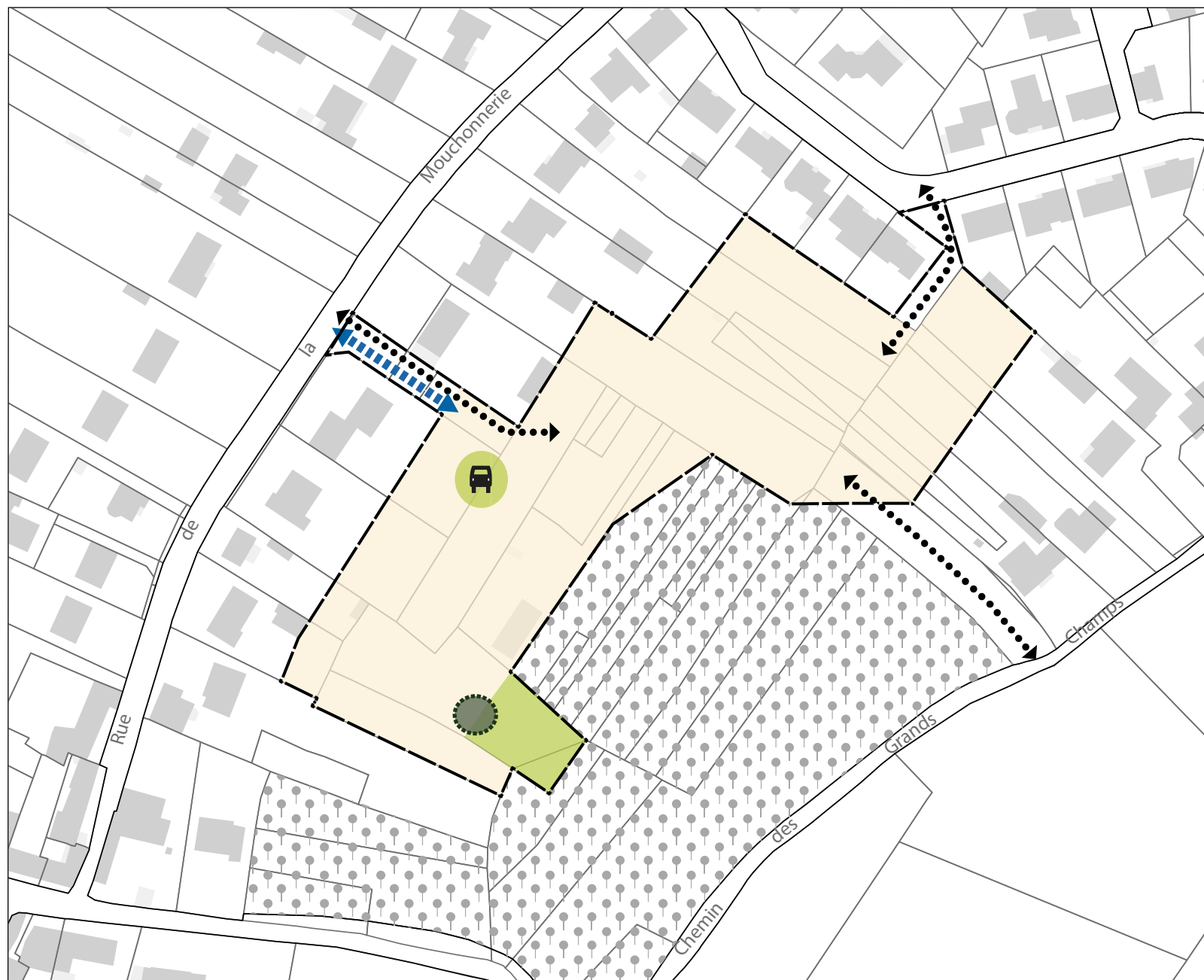
### Éléments de programmation









Surface totale du secteur: 1,5 ha

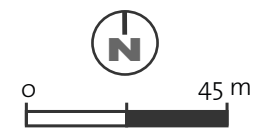
Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 2000 m<sup>2</sup>

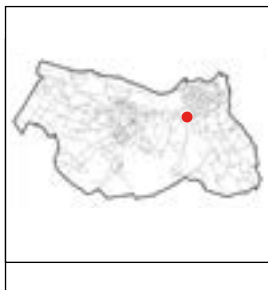
Nombre indicatif de logements: 20

25 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Stationnement
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Relais et réservoirs de biodiversité à préserver





### Caractéristiques du site

Ce secteur est situé à proximité de la centralité des Couëts, à l'est de la ligne de tramway n°3 qui aboutit au P+R et aux équipements communaux. Il est bordé à l'ouest par la vallée du Chaffault puis par le périphérique.

Il s'agit à la fois d'encadrer le renouvellement urbain de ce secteur occupé par une zone artisanale en déclin mais également d'accompagner l'urbanisation en extension entre la rue C. Colomb et la vallée du Chaffault.

### Objectifs d'aménagement

Le site de la Neustrie est stratégique pour le développement urbain des Couëts.

Compte tenu de sa situation intra-périphérique, un des enjeux est également de préserver le tissu économique de ce secteur en y permettant l'implantation d'activités artisanales et la création d'un pôle tertiaire, en vitrine sur le périphérique.

L'urbanisation de ce site permettra d'affirmer et requalifier l'entrée de ville des Couëts.

### Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Bénéficier de l'accessibilité et de l'effet « vitrine » du périphérique et du pôle d'échanges multimodal de la Neustrie et privilégier l'implantation des immeubles tertiaires à proximité immédiate;
- Requalifier la zone d'activités artisanales;
- Optimiser le foncier;
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques diversifiées et productives.
- Intégrer à la programmation la coulée verte et travailler sur les franges avec les secteurs à vocation d'habitat;

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

- Prendre en compte la topographie du secteur dans le choix du parti architectural;
- Travailler les constructions en lien avec la pente et la mise en vitrine depuis le périphérique ;
- Concevoir les constructions donnant sur la rue C. Colomb et sur la rue des Pontreaux, en travaillant sur un séquençement des façades pour éviter l'effet corridor;
- Requalifier l'entrée de ville sur la rue des Pontreaux par un traitement qualitatif des façades des constructions;
- Créer des porosités et des percées visuelles vers la vallée de Chaffault notamment à l'ouest de la rue Christophe Colomb. Une diversité des hauteurs devra être recherchée;
- À l'angle des rues Christophe Colomb et Pierre Mendès France, une émergence pourra être recherchée pour construire un signal urbain qualitatif de l'entrée de ville ;
- Aménager des cheminements doux autour des espaces paysagers existants afin de compléter le maillage;
- Aménager des liaisons cyclables en complémentarité des itinéraires recensés dans le SDIC (Schéma Directeur des Itinéraires Cycables) ;
- Intégrer les contraintes liées à la conduite de gaz et travailler sur l'aménagement et l'usage des espaces impactés.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux en frange sud de la rue PM.France, notamment via la préservation du boisement au nord-est et la réduction de l'impact sur l'espace boisé central, au regard des investigations faune/flore au stade du projet ;
- Conforter et renforcer la qualité des espaces « verts » tout en travaillant sur leurs usages (belvédère sur la vallée, etc), et en valorisant les éléments de patrimoine bâti existant ;
- Préserver les arbres les plus intéressants;
- Préserver des cônes de vue et aménager des continuités paysagères vers la vallée.

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

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement.
- L'objectif de CBS pour les constructions neuves à atteindre correspond à la norme définie par le règlement et s'applique à l'ensemble du périmètre de l'OAP.

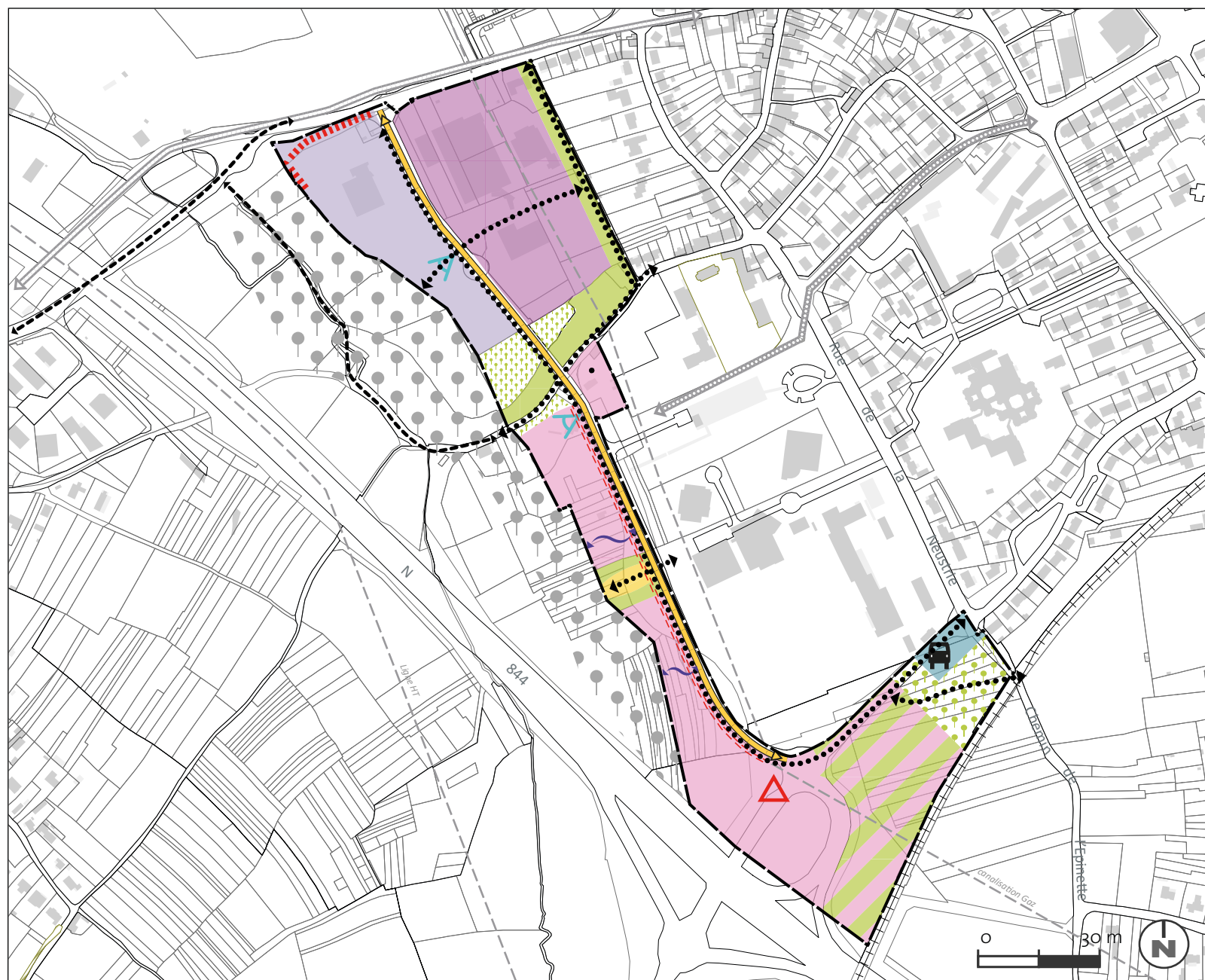
### Éléments de programmation et de phasage

Surface : 13.46 hectares

Surface plancher minimum à vocation tertiaire : 27 000 m<sup>2</sup>

Surface plancher minimum à vocation artisanale : 12 000 m<sup>2</sup>

Surface plancher minimum à vocation d'activités diversifiées : 10 000 m<sup>2</sup>



- Périmètre de l'OAP
  - Axe de transport en commun
  - Axe de transport en commun structurant
  - Espace vert périphérique à l'OAP
  - Liaisons douces existantes
  - Servitudes
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur à dominante tertiaire
  - Secteur à dominante activités artisanales
  - Secteur à dominante tertiaire au sein d'un espace vert
  - Secteur à dominante économique diversifié
  - Secteur à vocation d'équipement
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Espaces publics à structurer/conforter/créer
  - Voirie à requalifier
  - Principe de perméabilité visuelle
  - Hauteur et émergence
  - Stationnement
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
  - Séquencement des façades
  - Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  - Boisement à protéger
  - Cône de vue à préserver





## Caractéristiques du site



À 2 km du Bourg de Bouguenais, le secteur est situé en cœur d'îlot du hameau de La Pagerie, entre les rues du Beau Soleil et de La Pagerie. Il présente un intérêt paysager et des potentialités écologiques qu'il convient de préserver et valoriser.

## Objectifs d'aménagement

Ce site a vocation à être urbanisé afin de réaliser un écoquartier à vocation d'habitat. Sa conception devra intégrer des démarches environnementales dans l'esprit de « village ».

- Valorisation d'un cœur d'îlot densifié (secteur A), par de l'habitat individuel groupé et des logements intermédiaires;
- Renouvellement urbain, par de l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire (secteur B).

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Réaliser des logements diversifiés (individuels groupés ou intermédiaires) privilégiant les formes préservatrices d'intimité: maisons mitoyennes, maisons patios... en frange avec le tissu existant.

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

- Réaliser un projet d'ensemble, pour chacun des secteurs à vocation d'habitat individuel groupé et des logements intermédiaires, dans le secteur A, et d'habitat collectif et/ou intermédiaire, dans le secteur B;
- Privilégier l'implantation des constructions dans le prolongement de celles du tissu environnant existant, en répondant aux enjeux de construction bioclimatique;
- Renforcement des liaisons inter-quartiers par des liaisons douces connectées aux cheminements du village et extension du réseau en direction du Bourg;
- Desserte du secteur par des accès véhicules, rue de Beau Soleil et chemin du Clos-Bertrand.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels (boisements, milieux humides, mare...);
- Garantir la préservation de la zone humide existante, le cas échéant au regard de son étendue précisée au stade du projet;
- Porter une attention particulière aux caractéristiques écologiques du site.

## Éléments de programmation et de phasage

Secteur A

Surface totale du secteur: 1,78 ha;

Surface de plancher minimum habitat: 1900 m<sup>2</sup>;

Nombre indicatif de logements: 30;

35 % de logements locatifs sociaux et 30 % de logements en accession abordables.

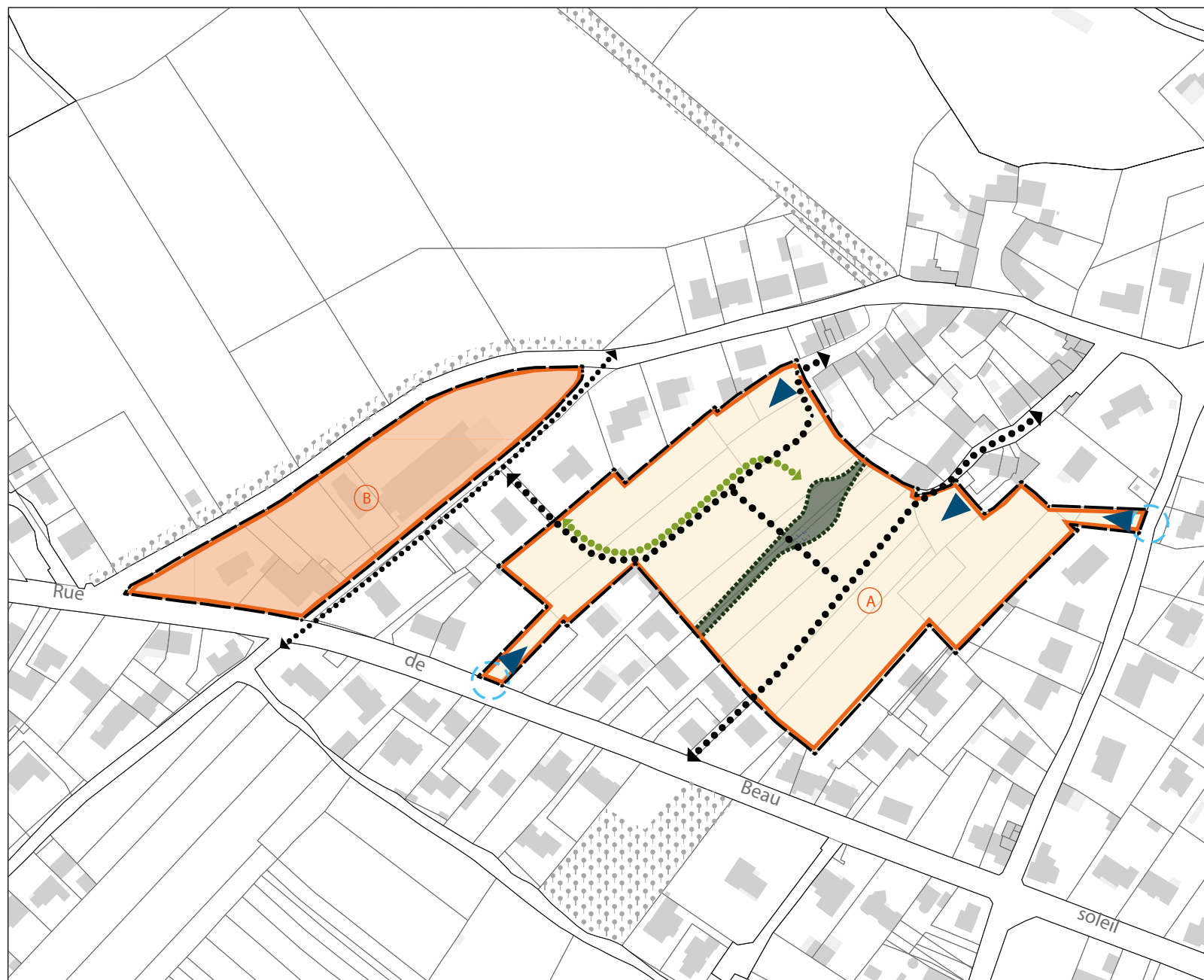
Secteur B












Surface totale du secteur: 0,72 ha;

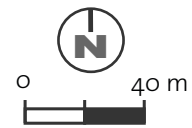
Surface de plancher minimum habitat: 2000 m<sup>2</sup>;

Nombre indicatif de logements: 30;

35 % de logements locatifs sociaux et 30 % de logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Relais ou réservoirs de biodiversité à préserver
-  Principe de continuité écologique
-  Zones humides









Siège de Nantes Métropole:

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