

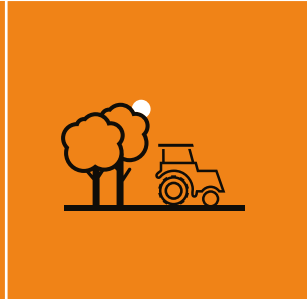
3.2.2

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

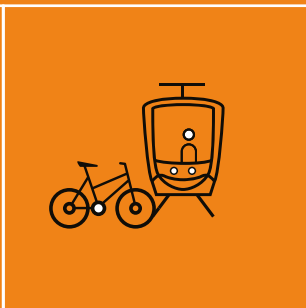
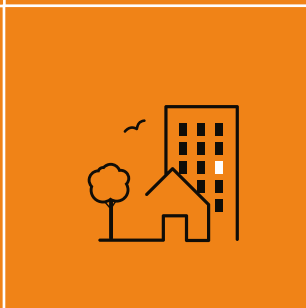
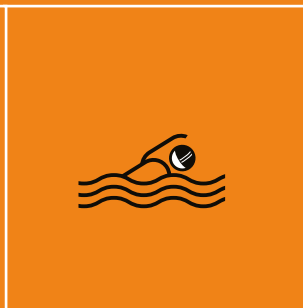
SECTORIELLES

> BOUAYE

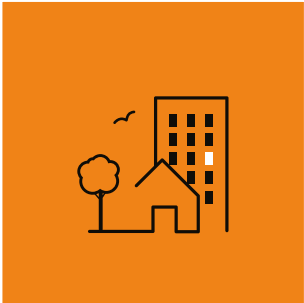
Sud-Ouest



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 Bouaye**

Avenue du Moulin _____	P. 8
Echoppes Nord _____	P. 10
Entrée Ouest _____	P. 14
Epine Sud _____	P. 16
Îlot Pommeraie / Ancienne Église _____	P. 18
Presbytère _____	P. 20
Parc d'activités Borne 16 _____	P. 22

### Caractéristiques du site

Le secteur est délimité par l'avenue du Moulin, la place Guillaume Ricaud, la rue de Nantes, la place des Anciens combattants et la rue Saint Hermeland. Il accueille un tissu mixte composé de maisons individuelles de type pavillonnaire et de maisons de ville, avec pour certaines des rez-de-chaussée commerciaux, au sein de parcelles lanierées de grande taille. Sur l'avenue du Moulin, le renouvellement urbain a fait évoluer le tissu vers des immeubles d'habitat collectif.



Le site bénéficie d'une situation privilégiée le long de la rue de Nantes et à proximité d'équipements ou de pôles de services majeurs de la commune : école Maryse Bastié, école Victor Hugo, place des Échoppes, ...

### Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation à proximité des équipements, services et transports collectifs. En connexion directe avec la centralité, il est proposé d'encadrer le renouvellement urbain dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement du pôle de proximité du Haut Bourg.

Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

### Principes d'aménagement

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

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;

- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de favoriser le développement des services et commerces ;
- 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 tout en privilégiant les formes préservatrices d'intimité : maisons mitoyennes, maisons patios... ;
- Favoriser l'animation des rez-de-chaussée des constructions d'habitat par l'implantation de commerces et/ou services (rue Saint Hermeland).

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

- Assurer la greffe avec le bourg via des points d'ancrage sur la rue de Nantes ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée le long de l'avenue du Moulin ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une continuité paysagère ;
- Créer des liaisons douces structurantes entre la rue de Nantes et l'avenue du Moulin, mais également vers la place des Épinettes et la place des Anciens Combattants.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 2 hectares

Programme :

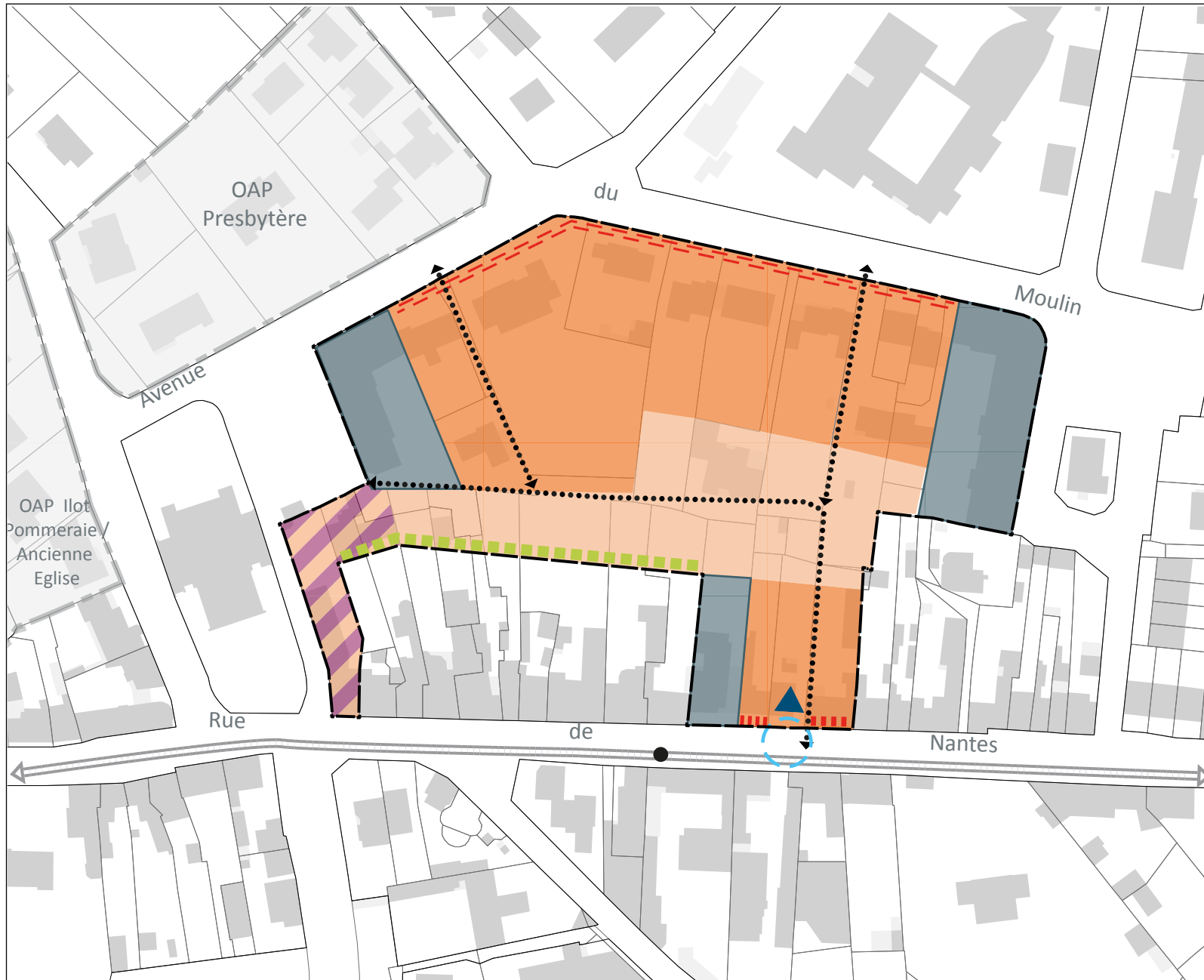
Surface de plancher minimum : 15 000 m<sup>2</sup>















Nombre indicatif de logements : 230 logements environ

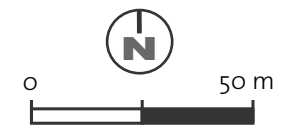
Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations :

au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable





-  Périmètre de l'OAP
  -  Axe de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Secteur de projet hors de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
  -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  -  Secteur avec mixité des programmes
- La programmation**
-  Secteurs réalisés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
  -  Carrefour à requalifier/créer
  -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Séquencement des façades
  -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère



### Caractéristiques du site



Le site des Échoppes nord est situé à l'entrée est du centre-ville du Bouaye. Il se positionne en transition entre l'urbain et le rural, de la rue de Nantes vers la rue des Épinettes, en partie sur d'anciennes parcelles viticoles délaissées.

La partie au sud de la rue de Nantes est une place paysagée accueillant du stationnement, ceinturée de bâtiments commerciaux et de services. La partie au nord de la rue de

Nantes accueille quelques services et de l'habitat individuel.

Le site bénéficie d'une situation privilégiée au croisement de deux axes majeurs d'irrigation de la commune.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur en friche 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 à proximité des équipements, services et transports collectifs. En connexion directe avec la centralité, il est proposé de poursuivre l'urbanisation dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement du pôle de proximité des Échoppes.

Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

### Principes d'aménagement

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

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de favoriser le confortement des services et commerces, notamment en lien avec la place des Échoppes ;
- 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 tout en privilégiant les formes préservatrices d'intimité : maisons mitoyennes, maisons patios... ;
- Favoriser l'animation des rez-de-chaussée des constructions d'habitat par l'implantation de commerces et/ou services.

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

- Affirmer et qualifier l'entrée de ville par le traitement de la limite urbaine en vis-à-vis de la zone agricole, notamment les vignes,
- Poursuivre la place des Échoppes tant en terme de forme urbaine que d'usages (activités, stationnements d'appoint...);
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Constituer une façade urbaine de qualité d'une part rue de Nantes et sur l'accroche de la route de Notre Dame de la Route, et d'autre part rue des Épinettes ;
- Travailler une place publique, avec du stationnement, visible depuis la place des Échoppes, en cœur de projet et en jonction avec la place Guillaume Ricaud ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie : hiérarchiser les principes d'accès avec une voie principale est/ouest reliant l'avenue Notre Dame de la Route à la rue des Épinettes, et des voies secondaires desservant le reste du secteur ;
- Développer la perméabilité tous modes, véhicules motorisés, cycles et piétons, de l'îlot ;
- Créer des liaisons douces structurantes entre la rue des Épinettes et la rue de Nantes via un espace végétalisé ;
- Renforcer les liaisons douces en bordure de l'avenue Notre Dame de la Route ;
- Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une zone d'espaces verts « tampon ».

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Créer une coulée verte, support d'usages de loisirs et techniques ;
- Préserver la nature en ville, notamment au sein de la coulée verte afin de conserver une dimension paysagère globale.
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

#### D - Mutualisation 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 à la norme du CBS définie par le règlement.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 4 hectares

Programme :

Phase 1 – secteur A :

Surface de plancher minimum : 3 000 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 40 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux.

Phase 2 – secteur B :

Surface de plancher minimum : 13 000 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 190 logements environ (secteur B1 = 120 logements / secteur B2 = 40 logements / secteur B3 = 30 logements)

Il conviendra de privilégier une opération d'ensemble sur l'îlot B1.

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
  - Secteur d'habitat diversifié
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
  - Secteur avec mixité des programmes
  - Linéaires avec mixité d'activités en RDC
  - Activités de loisirs
- La programmation**
  - Secteurs de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
  - Principe de desserte à créer
  - Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
  - Espaces à usage public à structurer/conforter/créer
  - Principe de liaison douce à créer/requalifier
  - Stationnement
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
  - Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
  - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  - Principe de continuité paysagère
  - Cône de vue à préserver
  - Ouvrage hydraulique à créer



### Caractéristiques du site



Implanté à 400 mètres du centre bourg de Bouaye, le secteur dénommé Entrée Ouest constitue une entrée de ville depuis la RD 751A. Le site est bordé au sud par la rue de Pornic et au nord et à l'ouest par une zone naturelle constituant un corridor de biodiversité. Il fait face à l'opération de la Pépinière constituée de petits collectifs en front de voie.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation à proximité des équipements, services et transports collectifs. En connexion directe avec la centralité historique, il est proposé d'encadrer le renouvellement urbain dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements et les connexions vers le pôle de proximité du Haut Bourg.

Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

### Principes d'aménagement

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

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de favoriser le confortement des services et commerces.

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

- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée le long de la rue de Pornic avec un recul permettant le recalibrage de la voie ;
- Réaliser un projet d'ensemble favorisant une implantation du bâti respectueuse du cadre paysager ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Aménager des continuités modes doux de la rue de Pornic vers le vallon du ruisseau du Bois Guignardais.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens ;
- Préserver la nature en ville ;
- Protéger et conserver les espaces verts présents à l'ouest du site pour accueillir un cheminement piéton ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 0,8 hectare

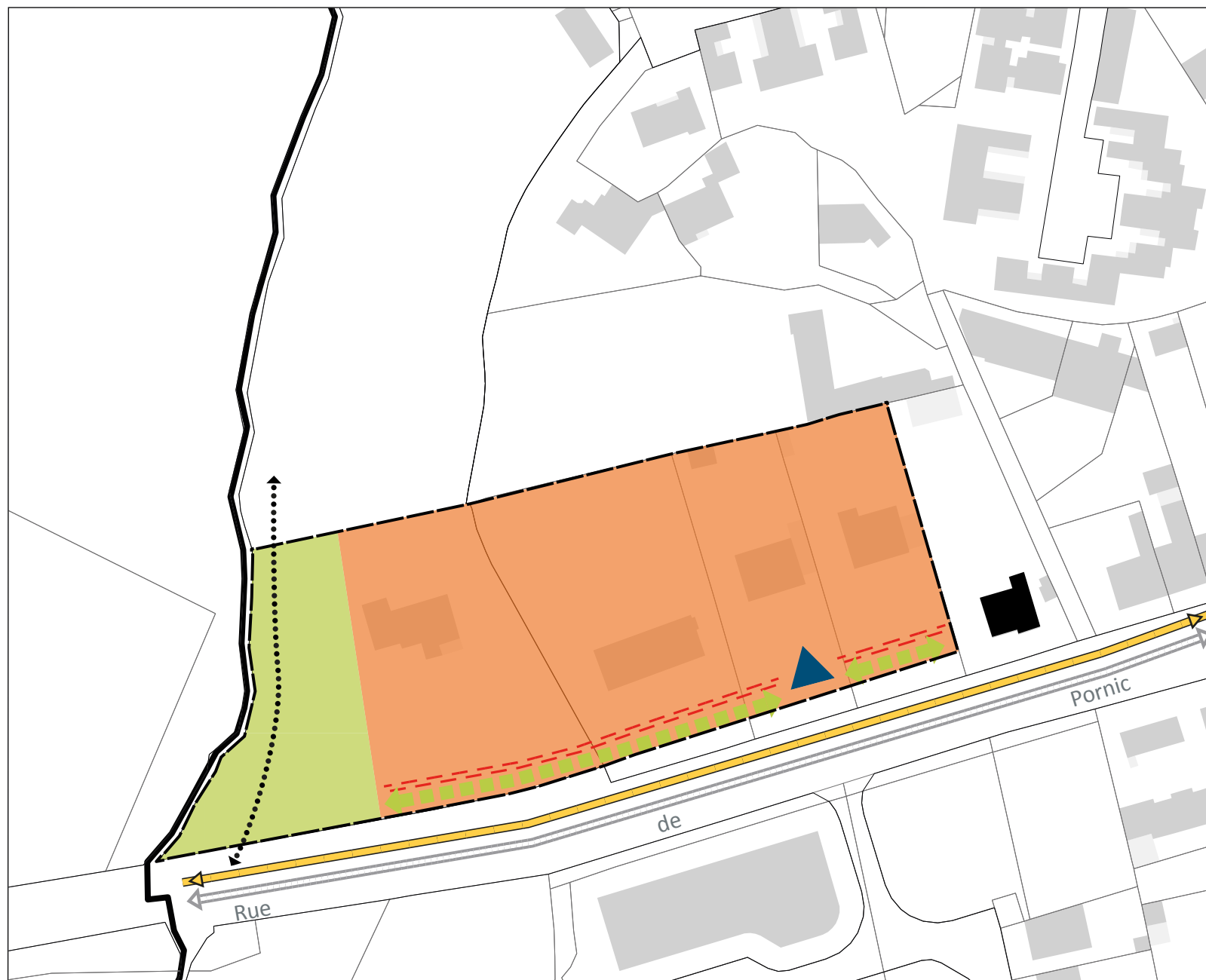
Programme :

Surface de plancher minimum : 3 500 m<sup>2</sup>

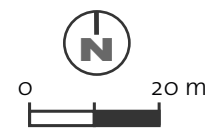
Nombre indicatif de logements : 50 logements environ

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

au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun
- 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**
-  Voirie à requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Principe de liaison douce à créer/ requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Séquencement des façades
-  Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité paysagère



### Caractéristiques du site



Situé à 600 m de la place des Echoppes et à proximité immédiate de la gare de Bouaye, le secteur de l'Épine Sud constitue une enclave dans une zone pavillonnaire. Anciennes parcelles viticoles, une limite entre les deux parcelles anciennement cultivées reste visible. Une ancienne ferme située au nord du site d'étude constitue un ancrage intéressant dans l'organisation paysagère. Elle vient fermer clairement l'ancienne parcelle agricole.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur, en continuité immédiate du tissu existant, est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle : à proximité de la gare, identifié comme un pôle d'échanges à valoriser en tant que support du développement urbain, il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le développement d'activités complémentaires à celles de la centralité.

Ce secteur, identifié comme « espaces urbanisés à enjeux urbains forts » au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

### Principes d'aménagement

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

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif (notamment au droit du P+R et de la rue de la Gare) à proximité de la gare identifiée comme pôle d'échanges ;
- Favoriser l'animation des rez-de-chaussée des constructions du secteur A par l'implantation d'activités (hors commerces) ;
- Offrir des espaces de stationnement en relation avec la gare.

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

- Réaliser un projet d'ensemble dans le respect du tissu pavillonnaire existant et en conservant la qualité paysagère ;
- Affirmer et qualifier la façade de la rue de la Gare par le traitement paysager et architectural ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Planter et organiser les constructions pour respecter le caractère du tissu environnant ;
- Travailler l'insertion paysagère du parking relais ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie : mutualiser l'accès du parking relais et du secteur urbanisé ;
- Développer la perméabilité tous modes, véhicules motorisés, cycles et piétons, de l'îlot ;
- Créer des liaisons douces structurantes vers la place des Echoppes et vers la gare
- Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une zone d'espaces verts « tampon ».

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels, notamment la haie centrale constituant un support de liaisons douces ;

### Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,7 hectares

Programme :

Phase 1 – secteur A :

Surface de plancher minimum : 2 100 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 30 logements environ

Surface indicative destinée aux activités économiques (hors commerces) : 600 m<sup>2</sup>

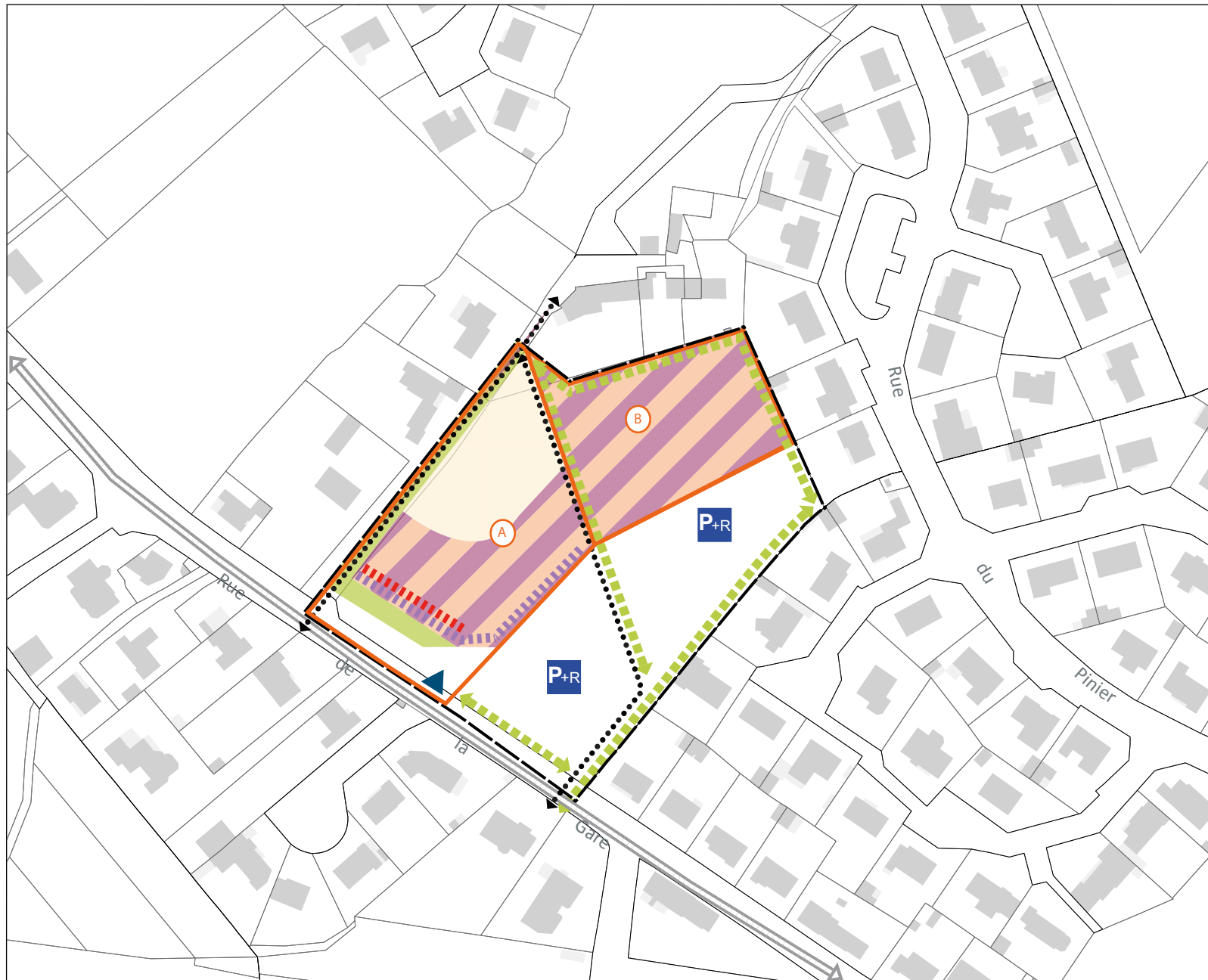
Phase 2 – secteur B :

Surface de plancher minimum : 700 m<sup>2</sup>

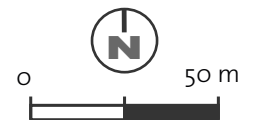
Nombre indicatif de logements : 10 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 40% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % aux logements en accession abordable.





-  Périmètre de l'OAP
-  Axes 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 avec mixité des programmes
-  Linéaire avec activités et services en rez de chaussée (hors commerces)
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Parking relais
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



### Caractéristiques du site



Délimité par la rue de l'ancienne église, la rue de Nantes, la place de l'église et l'avenue de la Pommeraie, l'îlot Pommeraie/Ancienne Eglise accueille un tissu majoritairement composé de maisons de ville au sein de parcelles laniérées de grande taille le long de la rue de l'ancienne église et de maisons individuelles de type pavillonnaire localisées le long de l'avenue de la Pommeraie.

Le site représente la centralité historique de Bouaye et bénéficie d'une situation privilégiée à proximité d'éléments identifiants d'un centre-ville : Écoles, Mairie...

### Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation à proximité des équipements, services et transports collectifs. En connexion directe avec la centralité historique, il est proposé d'encadrer le renouvellement urbain dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements et les connexions vers le pôle de proximité du Haut Bourg.

Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affiché dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

### Principes d'aménagement

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

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de favoriser le confortement des services et commerces ;
- 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 tout en privilégiant les formes préservatrices d'intimité : maisons mitoyennes, maisons patios... ;

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

- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée le long de l'avenue de la Pommeraie ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Développer la perméabilité tous modes, véhicules motorisés, cycles et piétons, de l'îlot ;
- Connecter l'impasse de la Pommeraie avec la place François Guilbaudeau ;
- Prévoir des espaces de regroupement de stationnement ;
- Créer une desserte interne à l'îlot et reprenant le parcours de la venelle à Bruc, prolongée de manière à créer un axe nord/sud ;
- Aménager des continuités modes doux entre les rues de Nantes, de l'ancienne église et l'avenue de la Pommeraie ;
- Créer un espace de respiration végétalisé en cœur d'îlot ;
- Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une continuité paysagère.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Retrouver la nature en ville ;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

### Éléments de programmation et de phasage

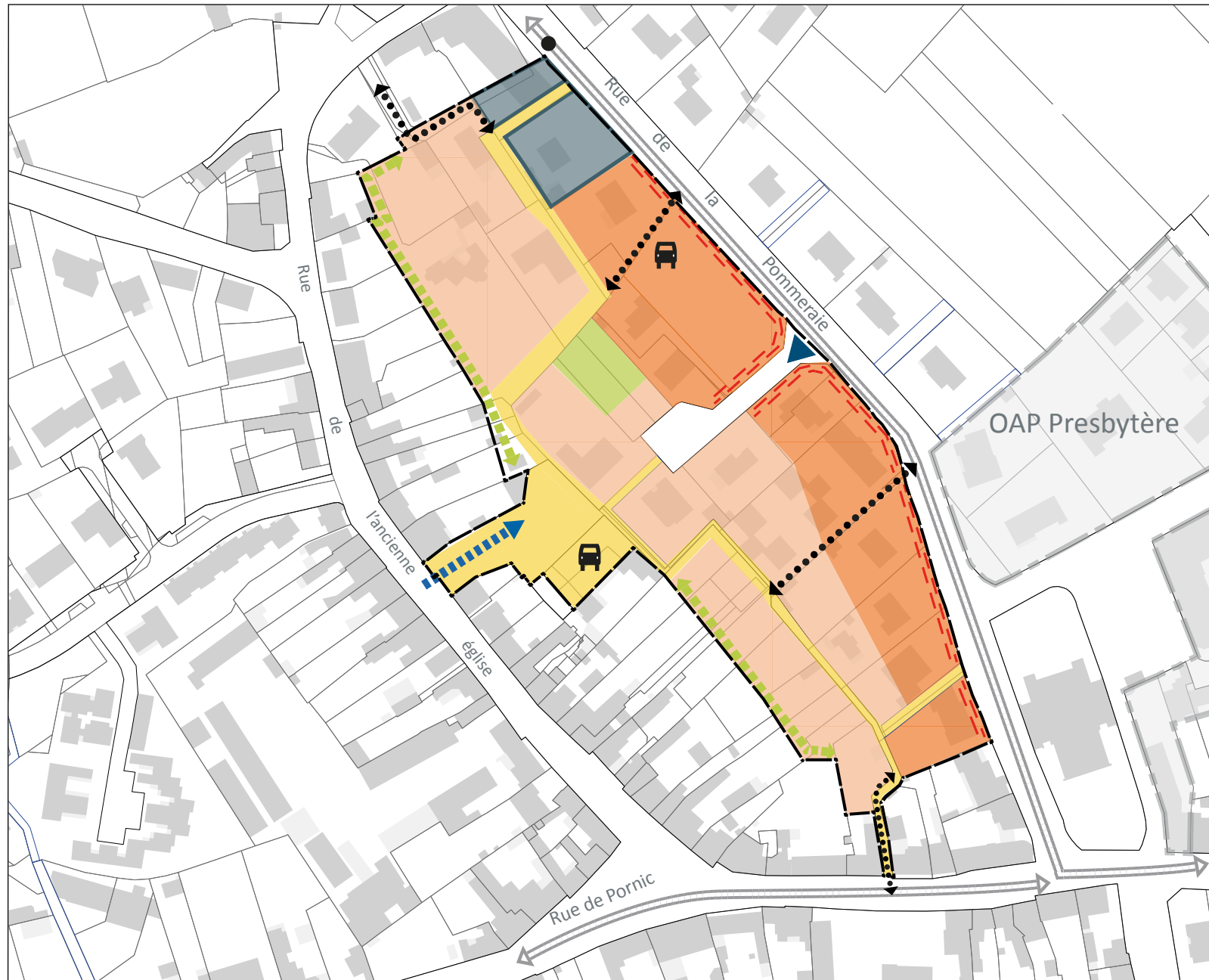
Surface du site : 2,6 hectares





Surface de plancher minimum : 12 400 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 160 logements environ

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




- pour les opérations de moins de 15 logements : au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux
- Pour les opérations de 15 logements et plus : au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
-  Secteur de projet hors de l'OAP






**FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Les fonctions urbaines**


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

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

**La structuration de l'espace**



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



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

-  Séquencement des façades

**GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

**Qualité paysagère et écologique**

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

### Caractéristiques du site



Situé de part de d'autre de l'avenue du Moulin et de l'avenue de la Pommeraie, le secteur du Presbytère constitue une zone pavillonnaire mutable contiguë à la zone d'urbanisation future des Carterons.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation à proximité des équipements, services et transports collectifs. En vis-à-vis avec les îlots mutables de l'Avenue du Moulin et de la Pommeraie, il est proposé d'encadrer le renouvellement urbain dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements.

Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

### Principes d'aménagement

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

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de favoriser le confortement des services et commerces.

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

- Valoriser une façade urbaine de qualité le long des avenues de la Pommeraie et du Moulin avec un recul permettant le redimensionnement de l'avenue de la Pommeraie ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Prévoir un espace de regroupement de stationnement végétalisé.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver la nature en ville ;
- Protéger et conserver l'espace boisé présent en cœur d'îlot.

### Éléments de programmation et de phasage

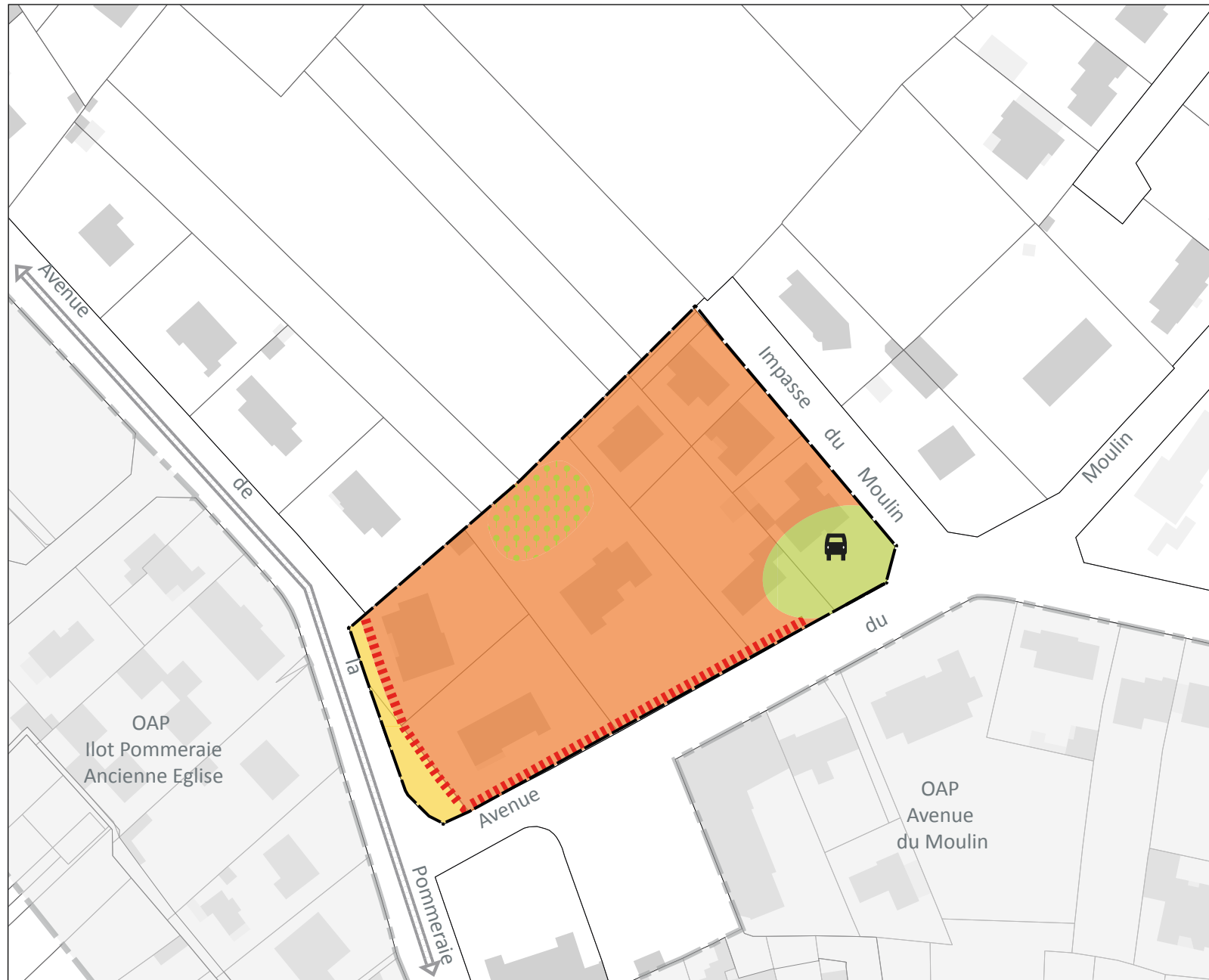
Surface du site : 0,8 hectare

Programme :

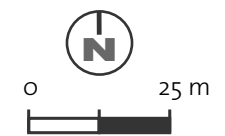
Surface de plancher minimum : 3 500 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements : 50 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations :  
au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun
-  Secteur de projet à proximité 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**
-  Espace à usage public à structurer/conforter /créer
-  Stationnement végétalisé
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Boisement à protéger
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



### Caractéristiques du site



Implanté à 2,5 km du centre bourg de Bouaye, le parc d'activités Borne 16 se situe dans le prolongement de la ZAC à vocation économique des Coteaux de Grand Lieu. Il est constitué de trois terrains de part et d'autre de la rue de la Borne Seize. Le site est bordé à l'Ouest par l'allée Daniel Brottier et par des prairies humides au Nord, Sud et Est.

### Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation afin de conforter le secteur d'activités existant en continuité tout en préservant la structure végétale existante.

Ce secteur participera à un développement de l'emploi économique équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affiché dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

### Principes d'aménagement

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Réserver la partie Sud Est à la création d'un centre technique métropolitain (équipements / activités) ;
- Permettre l'accueil d'entreprises de type artisanales, PME – PMI, afin de conforter le développement économique de ce secteur et d'offrir une complémentarité d'offres.

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

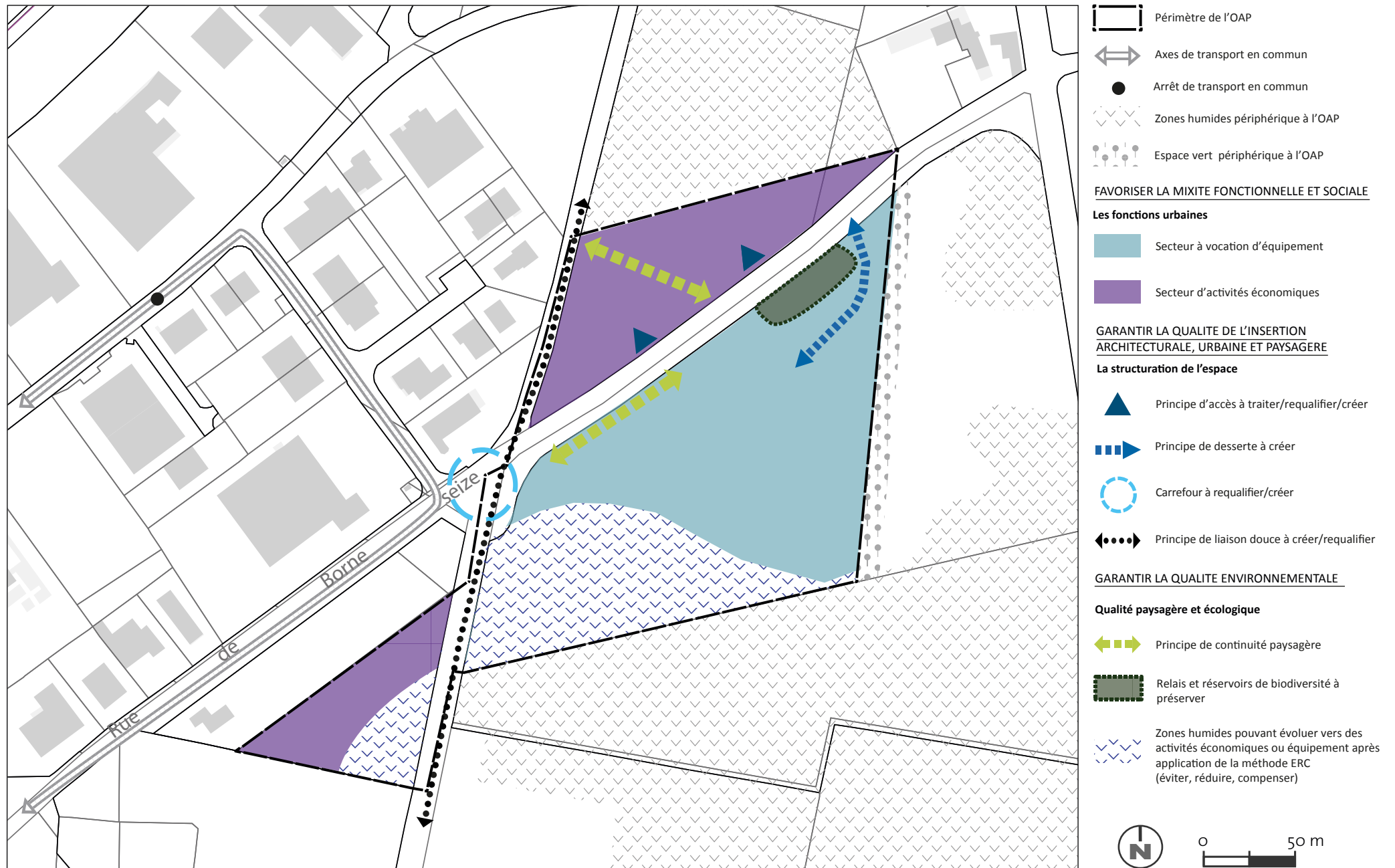
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Sécuriser les accès au regard des futurs usages ;
- Préserver et mettre en valeur les continuités paysagères ;
- Préserver la continuité piétonne de l'allée Daniel Brottier.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Protéger et conserver le réservoir de biodiversité à l'Est ;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens ;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser.

### Éléments de programmation

Surface : 5,2 ha











Siège de Nantes Métropole :

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