

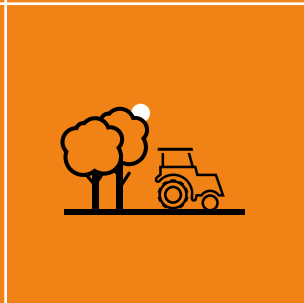
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

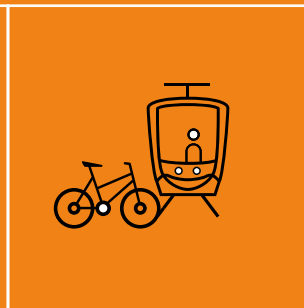
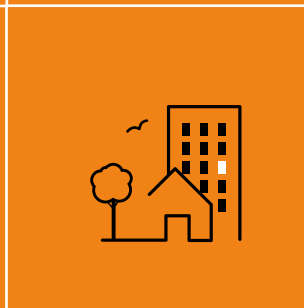
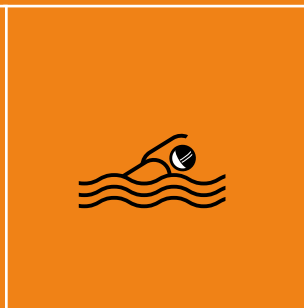
SECTORIELLES

> THOUARÉ-SUR-LOIRE

Erdre et Loire



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

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

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

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

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

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

- Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé que la programmation de m² de surface de plancher constitue, sauf exception, un objectif minimal à réaliser et devra favoriser la mixité sociale c'est-à-dire comporter une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements abordables en accession ou en location. En outre, le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif. La part de logements locatifs sociaux ou de logements abordables à réaliser sera calculée sur la base du nombre de logements, ou de la surface de plancher selon les cas, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

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

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

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

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

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

>>>> Sommaire

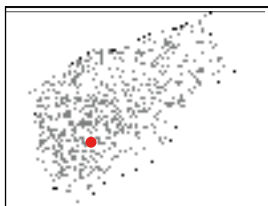
OAP sectorielles de Thouaré-sur-Loire

Berlioz _____ p. 8

Les Deux Ruisseaux¹ _____ p. 10

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

Caractéristiques du site



Au nord de la place de la République, entre la rue de Carquefou et l'avenue Berlioz, au sud de l'avenue des Martinières, le site en plein cœur de bourg est occupé par de nombreuses propriétés privées et publiques, bâties ou non bâties, enclavées derrière un front urbain autour de la place de la République enserrée, desservie par un arrêt de la ligne C7 du Chronobus.

Il offre un potentiel de renouvellement pour du logement dont social, pour aérer le front urbain, et animer l'espace dont les usages restent à définir en lien avec ceux de la nouvelle place de l'opération « cœur de ville » qui fait face à la mairie.

Objectifs d'aménagement

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

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Créer une nouvelle offre de commerces en rez-de-chaussée permettant d'animer la place;
- Proposer une offre de logements diversifiés comportant 35 % de logements sociaux.

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

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

C - Garantir la qualité environnementale

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

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur: 1,5 hectares

Programme dédié à l'habitat :

Objectif de surface plancher minimum dédiée au logement : 4200 m²

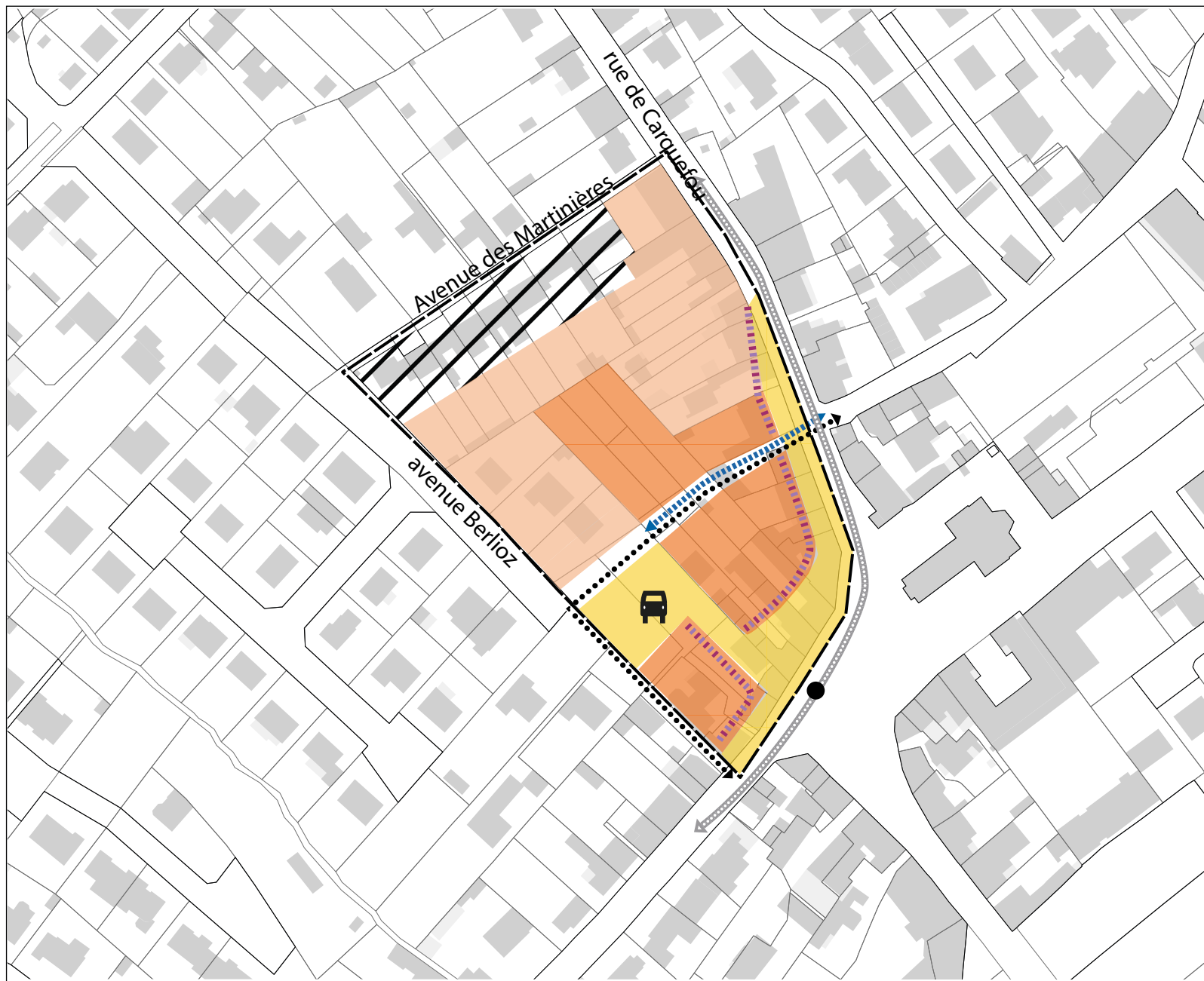
Nombre indicatif de logements: environ 65 logements












dont un minimum de 35 % de logements sociaux

surface plancher dédiée à l'activité: environ 800 m²

Éléments de phasage:

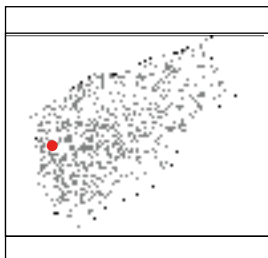
Les propriétés privées situées à l'extrême sud ouest du secteur sont occupées notamment par une activité pérenne, leur renouvellement pourra intervenir dans un second temps, après l'aménagement du reste de l'îlot constitué pour une part importante de propriétés publiques.



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



Caractéristiques du site



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

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

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

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

Objectifs d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifiée visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune, adaptée aux besoins, en complémentarité avec l'offre déjà réalisée dans le cadre des premières tranches de la ZAC et en harmonie avec le tissu existant;
- Renforcer la mixité sociale;
- Créer des équipements communaux en accompagnement de l'évolution du parc de logements;
- Créer un maillage tout modes permettant de relier le futur quartier aux secteurs résidentiels voisins, aux arrêts de transports en commun et aux sites de promenades;
- Améliorer les déplacements entre les communes de Thouaré-sur-Loire et Sainte-Luce-sur-Loire;
- Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site notamment les coulées vertes autour des ruisseaux.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée comportant 25 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables;
- Proposer de nouveaux équipements communaux: des équipements scolaires et petite enfance sont notamment envisagés.

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

- Création d'une voie interquartier Est/Ouest reliant la commune de Thouaré-sur-Loire à Sainte-Luce-sur-Loire;
- Création d'un mail Nord/Sud qui rejoint le bas de vallée (le circuit du vallon);
- Intégration du bâti au tissu urbain existant;
- Valorisation des coulées vertes avec l'aménagement de liaisons douces et conservation des relations visuelles avec les ruisseaux du Pré-Poulain et du Guette-Loup;
- Conservation de la trame paysagère et des espaces paysagers;

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver et valoriser le fort potentiel naturel (ruisseaux, haies bocagères, zones humides...).
- Prendre en compte les zones humides inscrites dans une démarche ERC.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur: 42,6 hectares

Programme dédié à l'habitat :

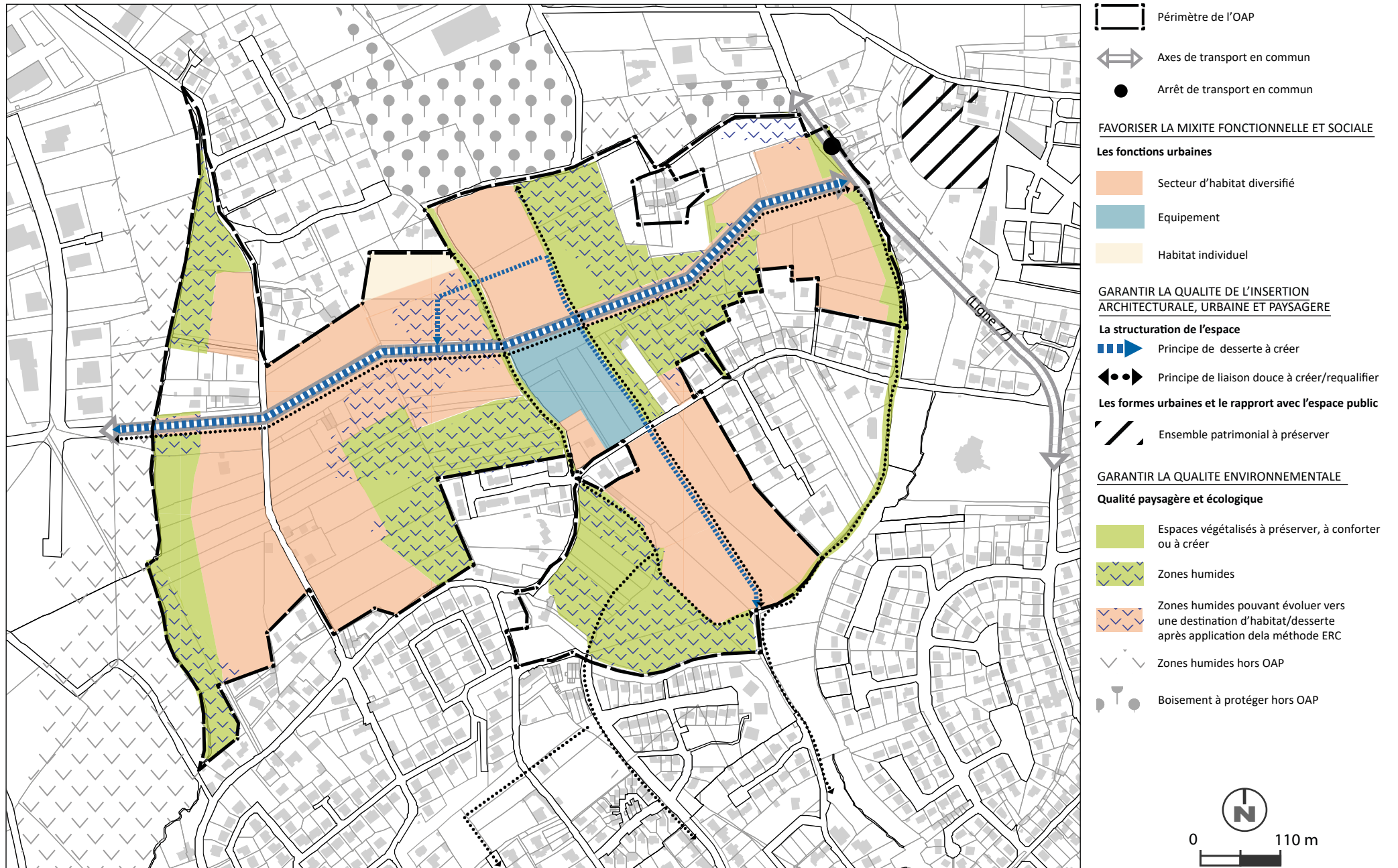
Objectif de surface plancher minimum dédiée au logement : 63 000 m²

Nombre indicatif de logements: environ 760 logements

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

programme dédié aux équipements:

emprise foncière dédiée aux équipements : 13 000 m²





Siège de Nantes Métropole:

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