

Territoire Nantes



CAHIER COMMUNAL DE NANTES



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE



tome 6

LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

Le cahier communal, la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle communale

Le cahier communal, qui alimente le tome 6 du rapport de présentation complète, à l'échelle de la commune, la justification des principales dispositions réglementaires exposée dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUm élaboré à l'échelle de la métropole.


Il a pour objectif de rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale et, en exposant les objectifs réglementaires retenus pour chaque quartier ou secteur de la commune, de participer à la justification des choix réglementaires, qui découlent du PADD.

Ainsi :

- Il expose un portrait communal synthétique mettant en avant les chiffres-clés et les éléments les plus caractéristiques de la commune ;
- Il rappelle les enjeux de la commune au regard du PADD ;
- Il présente la carte de synthèse du zonage à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zone ;
- Puis il expose pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation (*Description du site*), les objectifs réglementaires visés qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement traduisant les orientations du PADD (*Objectifs réglementaires*) et justifiant l'application territoriale des dispositions réglementaires retenues pour atteindre ces objectifs (*Présentation synthétique des outils réglementaires*).

SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de Nantes.....	6
Organisation générale de la commune.....	6
La commune en quelques chiffres.....	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD.....	8
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE	
DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	10
Zonage simplifié	10
Espaces naturels et forestiers.....	12
Espaces agricoles.....	22
Espaces urbanisés mixtes.....	24
Espaces dédiés aux activités économiques.....	78
Espaces dédiés aux équipements.....	86
Zones d'extensions urbaines futures	94

Le pictogramme  renvoie vers la pièce n°3-2 consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUm.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE NANTES



Sixième métropole de France, Nantes est un territoire en plein développement. Ville centre de la métropole, Nantes joue un rôle majeur au sein de ce territoire. Avec une situation géographique stratégique en bord de Loire, Nantes, représente à elle seule la moitié des habitants, la moitié des emplois et la moitié des logements de l'ensemble de la métropole.

Historiquement, le centre de Nantes accueillait les principales fonctions d'attractivité et de rayonnement de l'agglomération. Il prend aujourd'hui une nouvelle dimension avec une centralité métropolitaine élargie visant un développement à la fois maîtrisé et ambitieux qui traduit sa volonté de se démarquer à l'échelle européenne.

La ville a été fondée au 1^{er} siècle de notre ère, et fut un point de passage obligé de nombreuses routes commerciales. Elle a connu plusieurs périodes de développement et notamment la période du Duché de Bretagne, celle de la traite négrière au XVIII^e siècle, la période de l'industrialisation dans la seconde moitié du XIX^e siècle, celle de la reconstruction d'après la Seconde Guerre Mondiale.

Durant la seconde moitié du XX^e siècle, de grands travaux de modernisation de la ville sont menés : reconstruction des parties détruites par les bombardements alliés, poursuite des comblements des bras de Loire, réalisation de grandes infrastructures routières à partir des années 1960, construction massive de logements pour faire face aux besoins issus de la guerre et à l'augmentation de la population, deuxième phase de l'industrialisation, en particulier autour des chantiers navals et du port.

La forme contemporaine de la ville n'était pas acquise pour autant : une nouvelle période de changements et de transformations s'ouvre à partir des années 1990, qui tient à l'évolution des modes de vie et à de nouvelles mutations économiques.

1990-2016 : cette période est marquée par une forte croissance démographique,

l'essor de grandes opérations de renouvellement urbain et par la densification des axes radiaux et boulevards.

Nantes est une ville de confluence, construite autour de la Loire et de ses affluents. Nantes est attractive et prend, du fait de son développement, une dimension de métropole européenne.

Nantes est aussi une ville port ; Nantes Saint-Nazaire est en effet le premier port de la façade atlantique française et le 4^e port maritime.

Nantes concentre en son cœur la grande majorité des activités de service et des sièges de grandes entreprises. Cette polarisation de l'emploi est particulièrement forte s'agissant des activités commerciales et de l'ensemble de l'emploi tertiaire sur le centre-ville (Euronantes, Île de Nantes), y compris l'enseignement supérieur et la recherche.

Les grands axes (route de Rennes, route de Clisson, route de Vannes, route de Paris) et le périphérique de l'agglomération nantaise, supportent des flux de transit importants. L'intermodalité est donc un enjeu essentiel de la mobilité sur Nantes, notamment autour des gares.

L'offre en transports en commun structurants est importante (3 lignes de tramway, 1 ligne de busway, de chronobus...). La gare de Nantes, située en centre-ville, se développe autour d'un nouveau pôle d'échange multimodal qui répond à l'ambition d'attractivité de la métropole.

En forte mutation, la ville a toujours eu pour ambition de concilier son nécessaire développement et la protection de ses paysages et de son patrimoine architectural et culturel.

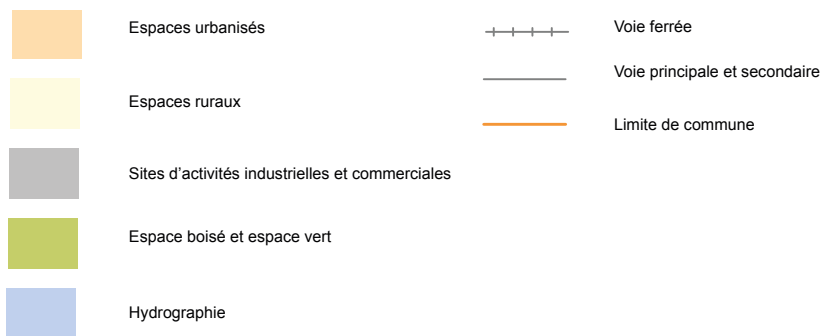
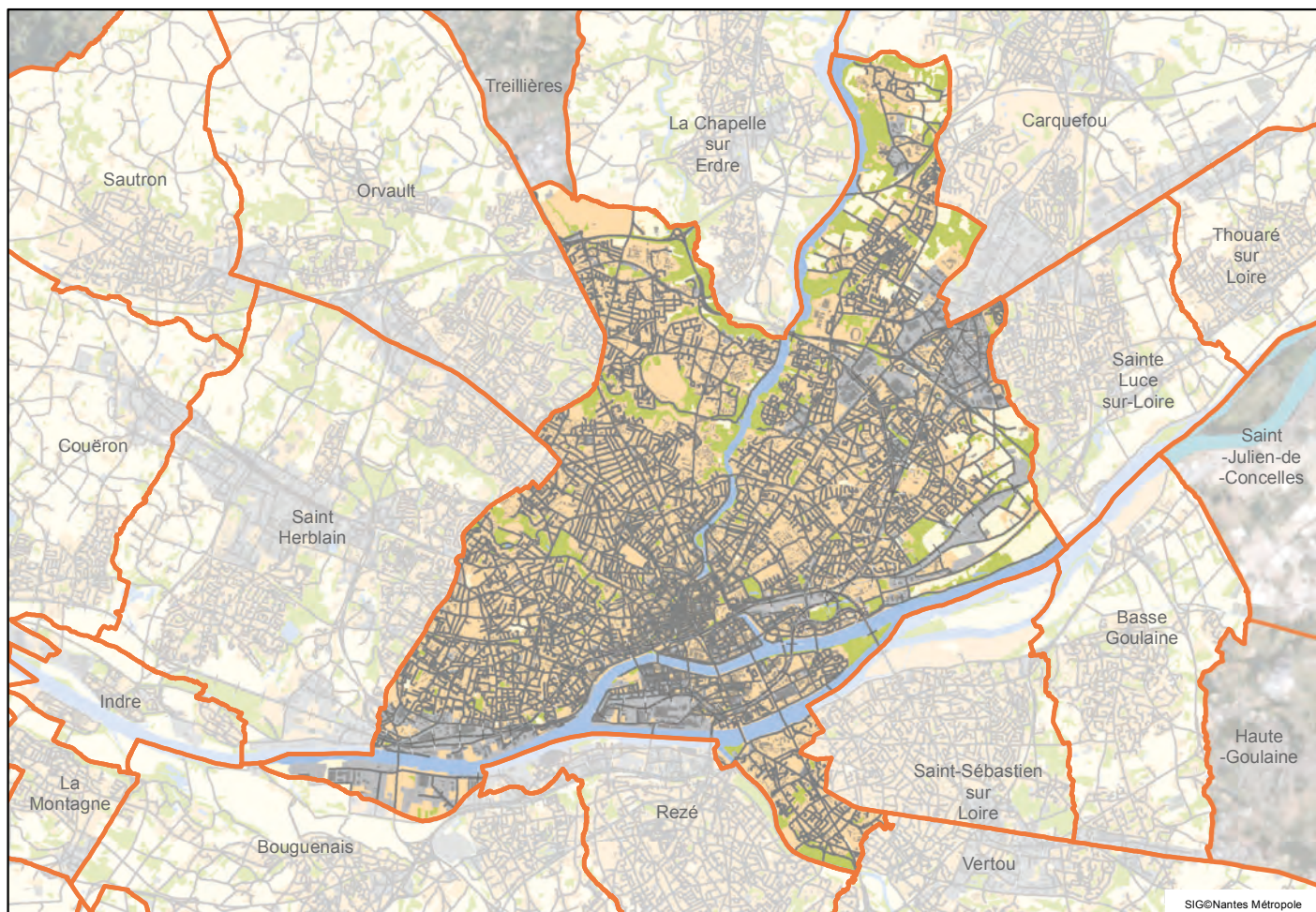
Nantes, c'est la ville aux 100 jardins, c'est 37 m² d'espaces verts publics par habitant ; ce sont aussi des vallées et cours d'eau, continuités écologiques qui constituent une trame en étoile au cœur de la ville.

Les architectures de Nantes au fil des époques dessinent une ville unique et singulière. L'identité nantaise est constituée tant des mascarons sur les hôtels particuliers XVIII^e bordant l'île Feydeau, des places Royale et Graslin, du château des Ducs de Bretagne... que des architectures contemporaines sur l'île de Nantes par exemple.

Nantes, c'est un centre historique protégé au titre du secteur sauvegardé et plus de 2 000 protections patrimoniales.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	NANTES	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	65,2	534,4
Démographie		
Population	298 029	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,1 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,7 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,4 %	0,6 %
Taux de natalité	13,8 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	23,3 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	7,8 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	1,9	2,1
Part des ménages d'une personne	52,1 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	178 471	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	1,3 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	124 941	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	65,9 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	71,3 %	73,1 %
Nombre d'établissements	33 943	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	4,7 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	50,1 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	131 394	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	59,1 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	20 936	21 847
Logement		
Nombre de logements	171 996	315 793
Part des maisons	20,3 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	155 312	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	37,2 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	103	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	56	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	26,2 %	21,7 %
Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat		
Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.		
* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.		

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la ville de Nantes s'articule autour d'un axe ligérien qui constitue la colonne vertébrale de la centralité métropolitaine et des projets qui s'y développent.

L'objectif est de réaliser, sur la base de l'étoile verte que forment la Loire et ses principaux affluents, une connexion des parcs et jardins avec les vallées liées aux cours d'eau grâce à l'aménagement de continuités pour les modes actifs et à la gestion écologique des espaces. Le Cens, la Chézine, l'Erdre... constituent en effet des réservoirs de biodiversité qu'il convient de valoriser et préserver.

Développer la nature en ville, c'est mettre en œuvre d'importants projets tels que l'aménagement de la promenade de la Gare à la Loire, la création d'un grand parc à l'ouest de l'île de Nantes, du parc ligérien à Doulon-Gohards et du parc à la confluence de la Sèvre et de la Loire ou du jardin extraordinaire dans la carrière Misery. Ce patrimoine végétal est aussi révélé grâce à l'engagement, dans chaque quartier, de la démarche Plans Paysage et Patrimoine, démarche participative qui met notamment en lumière les éléments du patrimoine tant architectural que paysager à préserver.

Par ailleurs, l'agriculture urbaine est encouragée sous différentes formes : fermes urbaines, jardins familiaux, etc et retrouve une place à Nantes. Le développement de la ville privilégie ainsi le renouvellement urbain et limite fortement les extensions sur les espaces naturels et agricoles. Il s'agit également de valoriser le patrimoine bâti en protégeant les éléments les plus remarquables (plus de 2000).

Le PLUm doit rendre possible la mise en œuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine et porteurs d'emplois. L'objectif à Nantes est d'accueillir 25 000 à 32 000 emplois et de créer des

quartiers actifs et mixtes. Les grands projets structurants tels que le quartier de la création (Île de Nantes), le quartier hospitalo-universitaire et la Chantrerie y contribuent. Les quartiers industriels anciens (Batignolles et Bas-Chantenay) sont renforcés dans leur fonction productive. La zone de Cheviré jouera un rôle de plateforme multimodale. Le développement du pôle tertiaire central Euronantes sera poursuivi ; Pirmil et Beaujoire notamment verront leur fonction tertiaire renforcée. Le maintien de l'artisanat au cœur des quartiers est aussi un enjeu fort qui se traduit dans les secteurs tels que Chantenay, Mellinet, Bellevue...

En matière commerciale, Nantes doit développer une nouvelle offre commerciale qualifiée afin de renforcer le rayonnement du centre-ville. L'activité commerciale doit être concentrée dans les pôles de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle. Il s'agit enfin d'assurer l'intégration urbaine des pôles commerciaux majeurs et la complémentarité des offres centrales et périphériques.

La dynamique démographique, la nécessaire préservation du cadre de vie des habitants et les objectifs de mixité sociale constituent à Nantes des enjeux forts. Le PLUm doit permettre la production d'au moins 3 000 à 3 100 logements par an (à l'horizon 2030).

Les opérations publiques devraient répondre à cet objectif à hauteur de 50 %. De grands projets tels que Champ de Manceuvre, caserne Mellinet, Île de Nantes Sud Ouest, Pirmil les Isles, Doulon-Gohards ou Bas Chantenay vont entrer en phase opérationnelle. L'objectif de la ville de Nantes est de développer des quartiers mixtes autour des grands équipements sur le secteur hospitalo-universitaire ou celui d'Halvêque-Beaujoire-Ranzay et d'engager le renouvellement des quartiers politique de la ville.

Le développement s'effectue en priorité dans les centralités. Le centre-ville historique de Nantes est renforcé et élargi dans toutes ses fonctions urbaines (loisirs / tourisme / emploi / commerces...) tout en restant habité. Les centres de quartier sont confortés en tant que lieux de vie sociale et d'offre de services de proximité. De nouvelles centralités de quartier vont émerger avec le développement de secteurs comme Prairie aux Duces Sud, CHU/ quartier de la santé, ou sur les secteurs de futurs quartiers mixtes comme Halvêque-Paradis ou Halvêque-Beaujoire.

Nantes souhaite requalifier ses entrées de ville (route de Vannes, route de Clisson, route de Paris, route de Rennes) au regard des potentiels fonciers et dans un objectif d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère. Le renouvellement urbain sur les boulevards XIXe siècle doit tenir compte de leur qualité patrimoniale et paysagère, des polarités commerciales et du développement des transports en commun structurants.

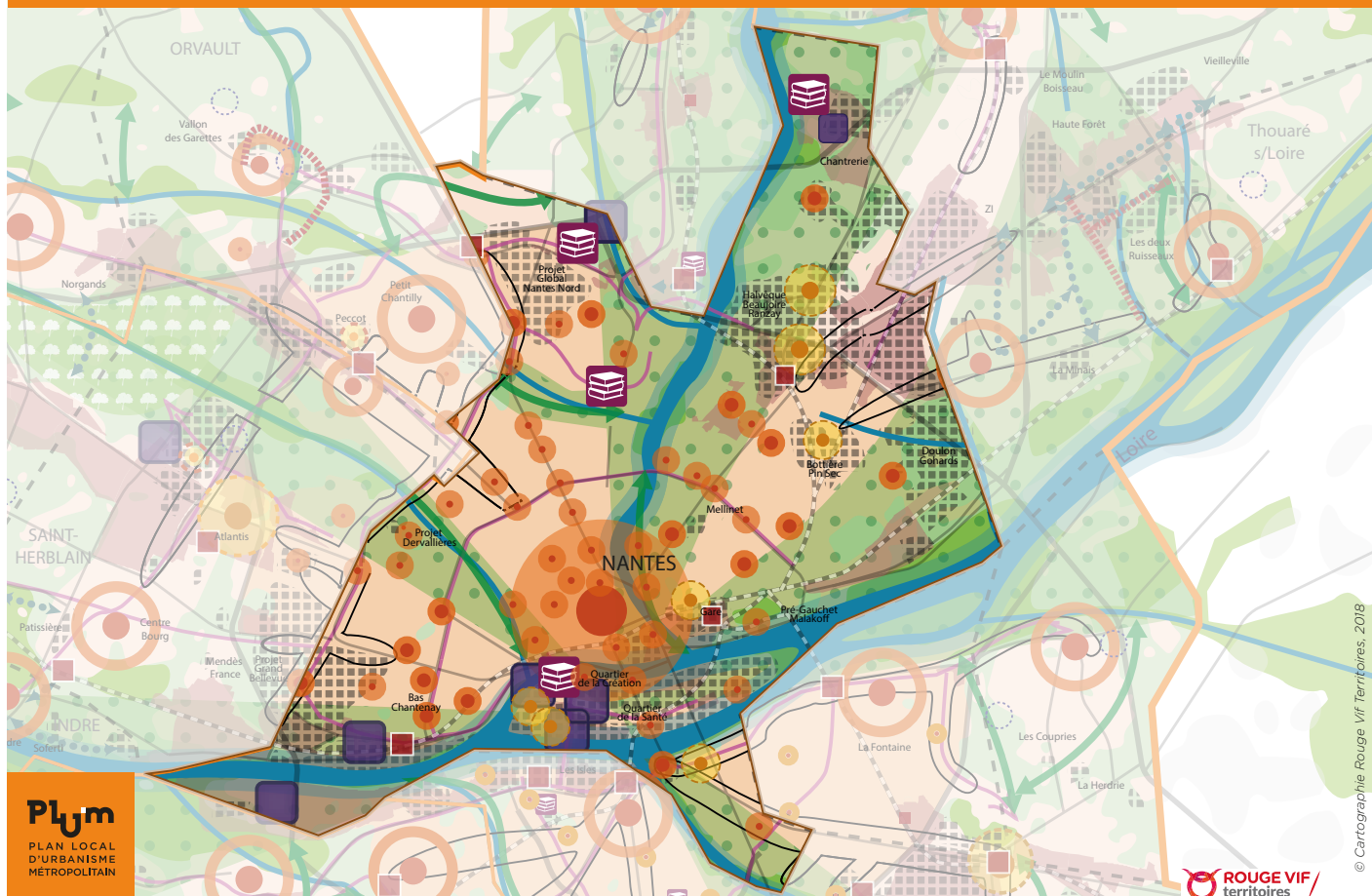
Plusieurs boulevards ou axes pénétrants doivent en effet être requalifiés au profit des modes alternatifs de déplacements et plus particulièrement des lignes à vocation structurante (C20, C10).

Un nouveau réseau structurant de bus et de tramway sera développé pour accompagner l'élargissement et le confortement de la centralité métropolitaine, dont le maillage de l'île de Nantes.

Il s'agit parallèlement de compléter le réseau vélo/piéton en lien avec l'étoile verte et de travailler sur des itinéraires visant à faciliter notamment les déplacements domicile/travail.

Enfin, la trame de cheminements piétons vise à mieux connecter les lieux de vie de proximité au sein des quartiers.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / NANTES



Dessiner la métropole nature

- Valoriser les cours d'eau
- Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Développer la nature en ville Etoile Verte

Rendre possible la mise en oeuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois

- Assurer la réalisation des grands projets structurants
- Inscrire les sites universitaires dans la dynamique métropolitaine
- Renforcer les sites d'activités existants dont le socle industriel et logistique

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active
Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

- Centralités émergentes
- Centralités existantes à renforcer
- Centralités existantes à conforter

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants

- Corridors des axes de mobilités structurants

Accompagner la dynamique urbaine

- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension

Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain

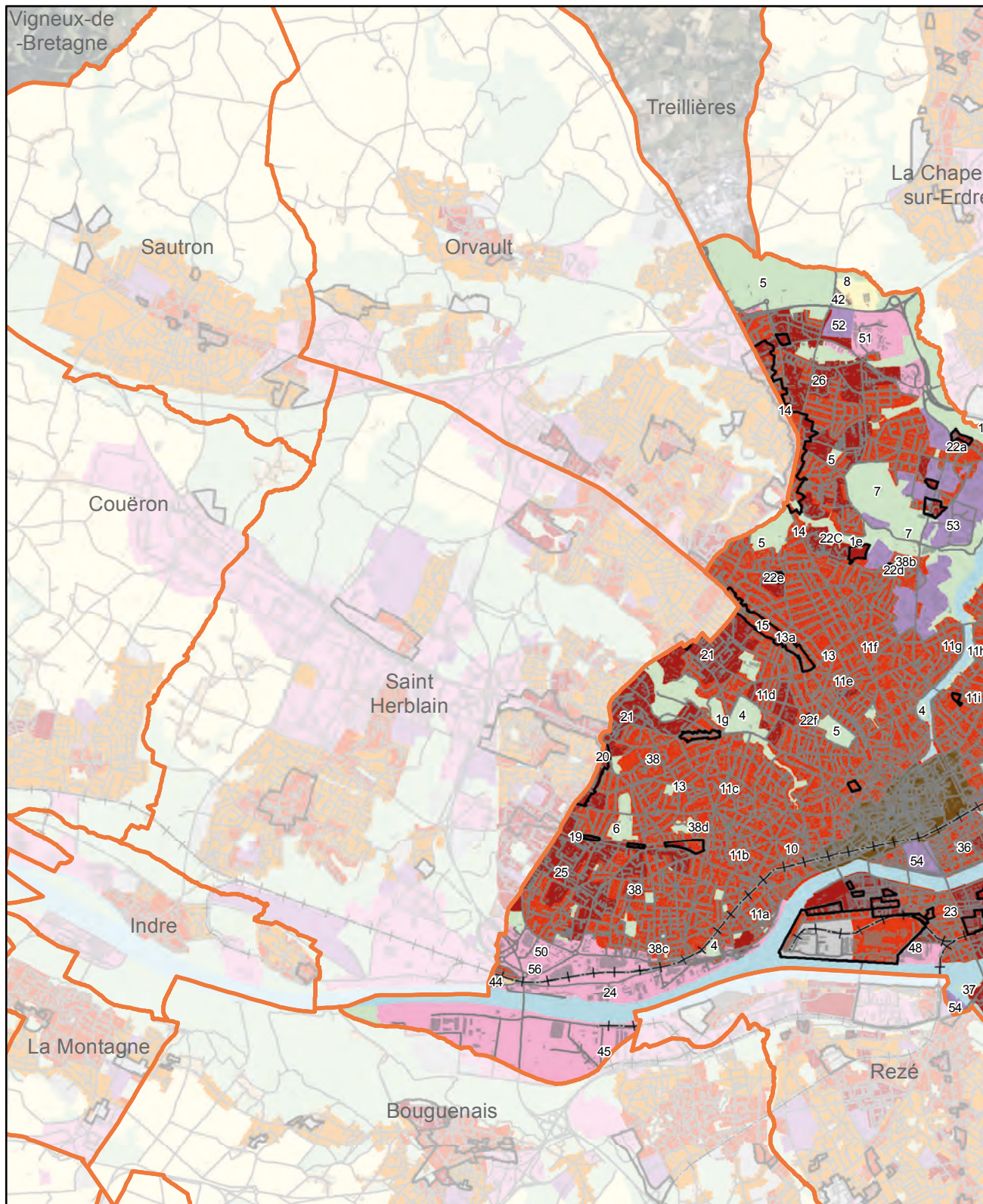


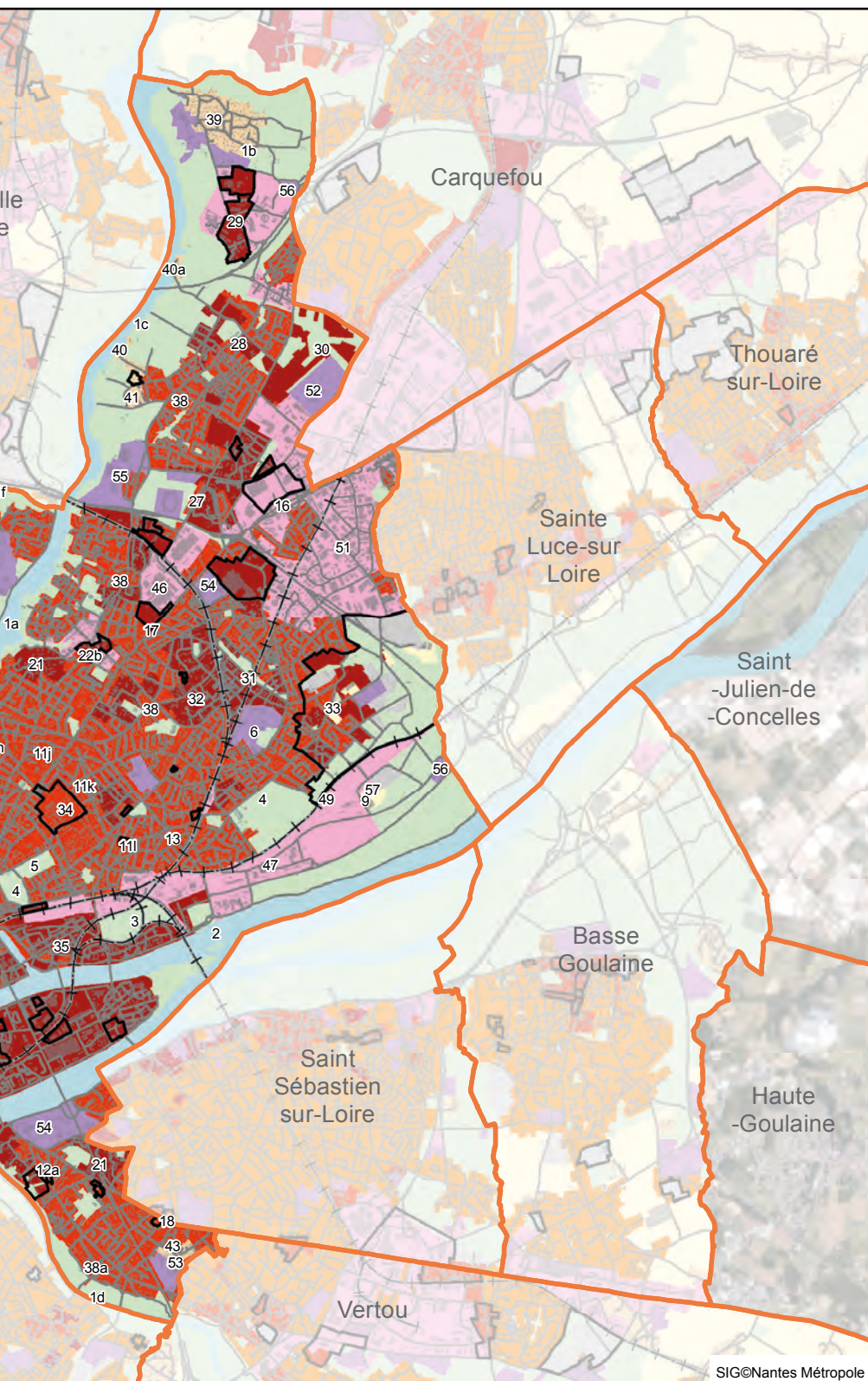
© Cartographie Rouge Vif Territoires, 2018

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	26
Zone N (hors Ne)	1 119
Secteur Ne	469
Zone UE	824
Zone US	298
Secteur UMe	58
Secteur UMd	0
Secteurs U, UMa et UMc	2 579
Secteur UMb	1 013
Zone AU	78
Périimètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
Voie ferrée	
Limite de commune	

Les numéros de la carte illustrent, de manière non exhaustive, les secteurs numérotés dans les pages suivantes

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour rappel, il s'agit ici de justifier l'application territoriale des principales dispositions réglementaires retenues localement au regard des enjeux de chaque site et des intentions d'aménagement. La justification des règles à proprement parler associées aux zonages et aux outils graphiques est développée, à l'échelle de la métropole, dans le rapport de présentation (tome 3).

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. Vallées et cours d'eau



Lieu de confluence, le paysage de Nantes est marqué par la succession de vallées et de cours d'eau, la Loire, la Sèvre, l'Erdre, la Chézine et leurs nombreux affluents. Ces coulées vertes constituées en étoile sont des espaces naturels sensibles, corridors et réservoirs écologiques. Toutes sont bordées de boisements de qualité et de zones humides dont les caractéristiques diffèrent d'une vallée à l'autre.

1a Vallée de l'Erdre :

La vallée de l'Erdre s'étire selon un axe nord-sud majeur qui partage en deux la commune de Nantes. La vallée de l'Erdre est caractérisée par un lit majeur dont l'amplitude est propice à l'installation d'une épaisse ripisylve localement marécageuse. Excepté en centre-ville, l'urbanisation est tenue à distance respectueuse de la rivière par des jardins, parcs, boisements ou marécages. Ces franges confèrent aux berges une épaisseur végétale conséquente.



Le cours sinueux de la rivière et ses nombreux ruisseaux font apparaître une série de méandres plus ou moins marqués qui imposent au cheminement des berges de légers contournements et donnent à la vallée un caractère très séquencé. S'y succèdent différentes typologies paysagères emblématiques, des profils assez variés selon les espaces traversés, plus ou moins aménagés : terres marécageuses, bras morts et frayères, berges basses boisées ou ouvertes, micro-falaises, estacades sur pilotis surplombant la rivière, etc.



Les abords de l'Erdre se caractérisent également par une succession de demeures bourgeoises, de châteaux et leurs parcs installés en haut de coteau entre le XVI^e et le XIX^e siècle pour la plupart.

Se succèdent ainsi des points de vue remarquables où se mêlent patrimoine bâti, parc et patrimoine naturel.

1b En lien avec le système hydrographique de l'Erdre, la **zone de Boisbonne** est située au nord est de Nantes en limite avec la commune de Carquefou, le vallon de l'Étang Hervé au nord, le secteur pavillonnaire de Gachet à l'ouest et le site économique de la Chantrerie.

Elle présente un parcellaire en lanières typique des zones agricoles avec un bâti ponctuel et une ambiance très rurale. La végétation est dense alternant bois, champs, prairies.



1c **Les plaines du bord de l'Erdre**, dans le secteur de Ouest Saint-Joseph, se situent à l'interface d'un tissu urbain dense. Cette zone est notamment constituée de boisements et prairies (certaines humides) qui s'étendent sur 300 mètres jusqu'à l'Erdre et est couverte par la ZNIEFF de type 2, Vallée et marais de l'Erdre, et par des Espaces Naturels Sensibles du conseil départemental.

Ce site se situe près de nouvelles zones d'habitat (Erdre Porterie).

... / ...

Aux outils réglementaires identifiés ici pour répondre à des spécificités locales, s'ajoutent également les dispositions réglementaires transversales et métropolitaines justifiées dans le tome 3 et faisant l'objet de documents dédiés (les 4 OAP thématiques, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan des normes de stationnement, les plans cycle de l'eau) ; et le cas échéant, les dispositions réglementaires émanant des annexes du PLUm.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Objectifs communs :

- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation et les champs d'expansion des crues
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra métropolitain et les espaces naturels sensibles (corridors et réservoirs écologiques)
- Permettre la restauration des cours d'eau et de leurs abords
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre le maintien et le développement d'activités de plein air et de loisirs dans ces sites au sein des espaces naturels
- Limiter l'urbanisation à proximité des cours d'eau et dans les vallées
- Permettre l'aménagement de continuités piétonnes & vélos et faciliter l'accès aux vallées depuis les quartiers
- Permettre le développement d'activités nautiques et de loisirs
- Connecter les vallées nantaises avec les parcs et consolider la trame verte de la ville
- Permettre l'écopâturage afin d'éviter la déprise et la constitution de friches nuisibles à la qualité écologique des sites
- Protéger le patrimoine bâti et le petit patrimoine de qualité
- Préserver le grand site inscrit et classé de l'Erdre

Objectifs complémentaires :

- Dans les secteurs 1b et 1c, limiter les possibilités d'extension du bâti existant dans les zones naturelles

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Outils communs :

- Zonage Ne sur les cours d'eau
 - Zonage Ns à proximité immédiate du cours d'eau correspondant au corridor écologique
 - Zonage NI dans les secteurs paysagers aménagés constitutifs des vallées
 - Espaces boisés classés sur les boisements le long des cours d'eau
 - Espaces paysagers à protéger sur les zones humides (marais ou autres) le long des cours d'eau
 - Principe de liaisons modes actifs entre les vallées
 - Emplacements réservés pour aménagement de continuités modes actifs ou d'espaces récréatifs
 - Patrimoine bâti (manoirs le long de l'Erdre notamment) et petit patrimoine
-
- Zonage Nn sur le secteur de Boisbonne et Ns sur les secteurs dont les enjeux environnementaux sont les plus importants (espèces à protéger notamment)
 - Zonage Nn sur les secteurs situés entre les bords de l'Erdre et les zones urbanisées
 - Espaces paysagers à protéger sur les zones humides ou haies bocagères à préserver

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE



... / ...

1d Vallée de la Sèvre :

La Sèvre est la seule rivière soumise aux marées avec la Loire ; elle présente un profil largement ouvert et relativement homogène sur l'ensemble de sa séquence nantaise.

Le lit majeur est strié de haies bocagères transversales qui la singularisent. Il est tenu par des coteaux légèrement marqués qui tiennent le tissu urbain à distance. Les connexions piétonnes depuis les quartiers accolés sont nombreuses.

Les pratiques d'entretien associées au mobilier agricole rustique et au pâturage urbain mis en scène dans des prés bocagers créent une ambiance de parc agricole.

**1e Vallée du Cens :**

Le relief du Cens est localement encaissé et sa densité arborée importante. Dans ce contexte fortement boisé, la vallée accueille une série d'équipements d'envergure (hippodrome) qui, par leur emprise ont tendance à resserrer les espaces de promenade.

Passé le pôle sportif du Petit Port, la séquence d'embouchure du Cens est signifiée favorablement par une zone humide. Cette dernière est reliée symboliquement par une navette fluviale à l'Héronnière de Port Boyer pour former un vaste secteur de naturel protégé.

**1f Vallée du Gesvres :**

La séquence nantaise de la vallée du Gesvre est caractérisée par son éloignement au centre-ville qui en fait une des vallées les plus confidentielles de l'agglomération et par là même sa fréquentation est moindre.

Elle est longée par une voie routière majeure. Une part importante du linéaire de cette vallée n'est pas accompagnée de sentiers.

De nombreux équipements d'enseignements et de formation ainsi que de nombreux quartiers pavillonnaires font aujourd'hui dos à la vallée.

1g Vallée de la Chezine :

La vallée de la Chezine est caractérisée par une topographie encaissée et des coteaux boisés aux reliefs bien marqués.

Dans les secteurs urbains les plus denses, l'épaisseur de sa ripisylve a été réduite ; il s'agit d'une vallée très fréquentée par les promeneurs.

Dans la partie de la vallée traversant le quartier de Procé jusqu'à celui de Canclaux, c'est une végétation dense et luxuriante qui couvre les berges naturelles.

À partir de la place Canclaux, la rivière est progressivement comblée à partir du XVIII^e siècle pour être finalement entièrement busée aujourd'hui. Son embouchure est masquée par les estacades du quai de la fosse.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

(cf. page 11)

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

(cf. page 11)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. La Loire



La vallée de la Loire, à Nantes, prend des formes assez diverses. La Loire possède un paysage singulier, lumière, rythme des marées, des bateaux, mobilier fluvial, et revêt des caractères différents suivant l'occupation des sols, avec des alternances de zones d'habitat, d'activités économiques, de friches, d'espaces naturels. Ses berges ont été fortement urbanisées. Pour autant, compte tenu de ses qualités patrimoniales, la Loire et ses abords font l'objet de dispositifs de protection : ZNIEFF, ZICO, ZPS. Dans sa partie amont à Nantes elle est essentiellement constituée de marais et de prairies humides (pâturées, fauchées ou abandonnées). Cette présence de l'eau sur le secteur de la prairie de Mauves contribue directement à sa valeur floristique et faunistique. Ce site « vallée de la Loire à l'Aval de Nantes », réservoir de biodiversité, englobe un ensemble de milieux remarquables comprenant plusieurs estuaires, des vasières et bancs de sable, des prairies humides, des prairies mésophiles, des roselières. Cette vaste zone humide estuarienne est d'un intérêt écologique élevé. Ces milieux renferment de nombreuses espèces végétales rares ou menacées dont certaines sont protégées au niveau national ou régional comme l'Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*) espèce protégée au niveau national et citée en annexe 1 de la liste rouge du Massif armoricain.

Dans la partie centrale et aval de la Loire à Nantes, les emprises industrielles et urbaines sont fortement implantées, les îles sont habitées et les espaces publics la bordant sont aménagés ou à réaménager.

Le port a une place importante sur le fleuve de même que les industries qui le longent. L'estuaire de la Loire est en effet, depuis un siècle et demi, un moteur de développement industriel autour de l'activité portuaire. Les constructions navales et aéronautiques, l'énergie, l'agroalimentaire et la logistique constituent les principaux moteurs de ce développement.

La fonction touristique de l'estuaire s'est également fortement développée ces dernières années, au travers notamment de la biennale d'art contemporain de l'Estuaire permettant la redécouverte des sites estuariens ou de l'opération « La Loire à vélo ».

3. Petite Amazonie



La zone humide du pré Gauchet située dans le quartier Malakoff, sur l'ancienne Prairie de Mauves et appelée Petite Amazonie est un espace de 16 ha quasi vierge depuis la dernière guerre mondiale, enchâssé dans un réseau SNCF qui le domine de près de 10 mètres de hauteur.

C'est une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), première zone naturelle urbaine inscrite dans le périmètre Natura 2000, sous le nom de Zone humide de Malakoff.

La ZNIEFF de la Petite Amazonie qui abrite des espèces végétales rares et menacées et une avifaune remarquable. Le projet sanctuarise totalement cet espace, considéré comme une réserve naturelle en plein centre de Nantes.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides.
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité de la « Vallée de la Loire et ses abords »
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles (corridors et réservoirs écologiques)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre l'écopâturage afin d'éviter la déprise et la constitution de friches nuisibles à la qualité écologique des sites
- Protéger les boisements de qualité
- Permettre l'aménagement de continuités piétonnes & vélos
- Permettre le développement d'activités nautiques et de loisirs
- Permettre le développement d'activités économiques en lien avec la Loire

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage Ne sur les cours d'eau
- Zonage Ns en proximité immédiate du cours d'eau correspondant au corridor écologique
- Zonage NI dans les secteurs paysagers en bord de Loire et aménagés
- Zonage UM, US ou UEm dans les secteurs urbains bordant la Loire (cf. secteurs décrits ci-après)
- Emplacements réservés pour continuités modes actifs
- Espaces boisés classés sur les boisements le long du cours d'eau
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides
- Principe de liaisons modes actifs entre les vallées

- Préserver et restaurer les corridors et réservoirs écologiques
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles (corridors et réservoirs écologiques)
- Conserver une ouverture au public sous réserve d'un quota strict et permettre les visites encadrées avec des naturalistes.
- Permettre des aménagements ponctuels dans un objectif touristique
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides

- Le zonage Ns répond à ces objectifs de protection du réservoir écologique
- Le zonage NI correspond à la partie aménagée avec l'œuvre « péage sauvage » du Voyage à Nantes
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

4. Parcs et Jardins



Participant de la qualité de vie et du paysage urbain, les squares, parcs et jardins de Nantes forment une armature exceptionnelle d'espaces publics, présents dans chaque quartier, connus et fréquentés par tous les Nantais.

L'étoile verte des vallées nantaises a pour objectif de réaliser la connexion des parcs et jardins avec les vallées liées aux cours d'eau grâce à l'aménagement de continuités pour les modes actifs et à la gestion écologique des espaces concernés.

La mise en œuvre de ce parcours de la biodiversité (parcours urbain allant de la Prairie de Mauves au Parc des Oblates) s'accompagne de la réalisation de parcours à thèmes (patrimoine des boulevards, de la Chézine au Cens...) qui participent à la ville apaisée.



Parmi les **grands parcs**, on peut citer le Jardin des Plantes (jardin botanique de la Ville de Nantes, le jardin des Plantes est un parc à l'anglaise en plein cœur de ville), le parc du Grand Blottereau, site inscrit, (siège d'une ancienne école d'agronomie tropicale, ce parc à vocation exotique offre un parcours à travers les paysages naturels et champs cultivés du monde), le parc de la Gaudinière (paysage de montagne), le parc des Oblates (jardin de la biodiversité) ou encore le jardin japonisant de l'île de Versailles.

De très nombreux **squares et jardins** irriguent les quartiers nantais. Ils sont de nature et typologie assez diverses allant de parcs très boisés (Parc de l'amande, Square Maurice Schwob), à des squares de plus petites dimensions. La ville compte également 25 sites de jardins familiaux regroupant plus de 1 000 parcelles réparties sur l'ensemble du territoire. Les jardins familiaux sont implantés au cœur des quartiers. Certains sont en lien direct avec les parcs et jardins précités (Parc Potager Fournillière, Parc Potager Croissant) ; d'autres plus isolés.

5. Cimetières



Le cimetière parc est un espace paysager, d'une surface de 50 ha, qui accueille de nombreuses espèces végétales conférant à l'ensemble le rôle d'arboretum pour le prochain millénaire. L'ambiance générale a été conçue de façon à rassembler les lieux d'inhumation au milieu de clairières à l'abri des circulations. Le cimetière paysager abrite également le crématorium de Nantes.

Les autres cimetières sont peu paysagers hormis dans les espaces de circulation entre les sépultures, ils sont clos de murs. Certains ont un caractère historique (Cimetière La Chauvinière, cimetière de la Bouteillerie, cimetière Miséricorde).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les entités naturelles en milieux urbains et donner l'accès aux habitants
- Saisir l'opportunité des mutations urbaines pour renforcer l'offre en espaces verts
- Connecter les vallées nantaises avec les parcs et consolider la trame verte de la ville
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Aménager les espaces pour l'accueil du public
- Permettre l'aménagement de continuités piétonnes & vélos
- Encourager l'agriculture urbaine et permettre le développement des jardins à cultiver à destination des habitants

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage NI sur les principaux parcs et jardins
- Zonage US sur château et lycée du parc du Grand Blottereau
- Espaces boisés classés (EBC) sur les ensembles boisés ou arbres situés dans les parcs et jardins du fait de leurs qualités botanique, écologique ou paysagère.
- Emplacements réservés pour l'aménagement de continuités piétonnes ou vélos
- Principe de liaisons modes actifs pour relier les parcs aux vallées ou en lien direct avec les quartiers d'habitat.

- Préserver ces espaces constitutifs de lieux de culte et de recueillement, lieux historiques
- Permettre le paysagement et le verdissement des cimetières afin de limiter le désherbage en protégeant la santé des habitants
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Faire des cimetières des lieux possibles de promenades et rendre possible d'autres usages dans le respect des lieux
- Créer des liaisons piétonnes traversant certains cimetières pour réduire les coupures urbaines

- Zonage NI sur chaque cimetière
- Espaces boisés classés (EBC) sur les ensembles boisés ou arbres situés dans les cimetières du fait de leurs qualités botanique, écologique ou paysagère.
- Principe de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

6. Plaines de jeux et terrains sportifs



Plusieurs sites sur le territoire de la ville de Nantes regroupent des espaces paysagers, terrains, infrastructures et bâtiments dédiés à la pratique sportive (Plaine de Jeux de la Durantière, installations sportives Lycée de la Colinière, plaine de jeux rue du Port Boyer...). Ces espaces comportent des boisements et arbres de qualité.

7. Petit-Port



Le site du Petit port est situé au nord de Nantes, en bordure du Cens et à proximité immédiate de l'Erdre. Il comprend plusieurs entités : un centre de loisirs (piscine, patinoire...), un camping dans un espace très arboré.

L'hippodrome du Petit-Port dispose quant à lui d'un terrain de 35 hectares avec des pistes, tribunes et terrains de sport. Le site se caractérise par des boisements importants et de qualité. Une lande sèche a été restaurée et mise en valeur.



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver des espaces de ressourcement en milieu urbain
- Permettre le développement des activités de loisirs dans des lieux dédiés
- Préserver les entités naturelles en milieux urbains et donner l'accès aux habitants
- Préserver le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Favoriser la mise en réseau des plaines de jeux et terrains sportifs avec le système de parcs et vallées

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage NI sur les plaines de jeux
- Espaces boisés classés (EBC) sur les ensembles boisés ou arbres situés dans les plaines de jeux du fait de leurs qualités botanique, écologique ou paysagère.
- Principe de liaisons modes actifs

- Préserver des espaces de ressourcement en milieu urbain
- Permettre le développement des activités de loisirs dans des lieux dédiés et les possibilités de construction sur le site occupé par les tribunes, écuries et le « petit pavillon »
- Préserver les entités naturelles en milieux urbains et donner l'accès aux habitants
- Permettre la mise en place de jardins pour les habitants
- Préserver le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Protéger les zones humides

- Zonage NI sur les sites naturels, le camping et l'hippodrome
- Zone US sur les zones d'équipements (piscine, tribune hippodrome...)
- Espaces Boisés Classés (EBC) sur les ensembles boisés, haies ou arbres du fait de leurs qualités botanique, écologique ou paysagère.
- Principe de liaisons modes actifs
- Patrimoine bâti sur le petit pavillon des tribunes

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

8. Angle Chaillou



L'Angle Chaillou est une petite zone située au nord de Nantes à l'extérieur du périphérique en limite de la Chapelle sur Erdre.

Ce secteur comprenant sur une partie une tenue maraîchère est bordé par le ruisseau de la Ménardais qui forme une vallée. Des jardins familiaux bordent ce site agricole.

Il comprend un bâtiment d'exploitation agricole propriété de Nantes Métropole, et un hameau (avec une ancienne abbaye), aujourd'hui transformée en secteur d'habitation.

Le long de la route de la Chapelle, un terrain familial a été aménagé afin de permettre l'accueil des gens du voyage.

9. La Rivière



Situé dans le quartier de la Prairie de Mauves, chemin de la Bonnetière, cette ferme se trouve dans une ancienne zone maraîchère. Elle comprend un manoir du XV^e siècle d'intérêt patrimonial. Il peut s'y développer une exploitation agricole sur un territoire de 5 hectares environ entre le faisceau ferroviaire et les prairies inondables de la Loire.

Ces terrains sont destinés à être exploités en lien avec le projet des 4 fermes de la ZAC Doulon Gohards.

CF 33 - Doulon Gohards

Quatre secteurs au sein du projet urbain Doulon Gohards sont destinés à accueillir des activités agricoles.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver le site de l'urbanisation et garantir la pérennité de la vocation agricole des terrains
- Préserver le paysage rural
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Permettre le développement de l'agriculture urbaine en lien avec le projet global Nantes Nord
- Permettre l'aménagement et le développement des jardins familiaux
- Permettre la desserte de l'exploitation
- Autoriser l'implantation de caravanes et locaux sur le terrain familial locatif destiné aux gens du voyage

- Permettre le développement d'une ferme (à court et moyen terme) sans compromettre l'extension de l'emprise ferroviaire à long terme.
- Permettre le développement de l'agriculture urbaine et notamment l'implantation d'entreprises agricoles destinées à une production majoritairement alimentaire (serres, vergers, maraîchages, petits élevages...)
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti

- Permettre le développement de l'agriculture urbaine en lien avec le projet urbain des Gohards.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage Ad pour l'exploitation agricole
- Zonage NI sur les jardins familiaux
- Emplacement réservé pour la création d'une voie pour desservir l'exploitation agricole
- Espaces boisés classés dans la vallée en limite de la commune
- Zonage Acl 2 : pour le développement de l'habitat pour les gens du voyage

- Zonage Ao sur les terrains agricoles
- Patrimoine sur les bâtiments d'intérêt architectural et historique

- Zonage Ad sur les terrains agricoles

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Coeurs historiques et centralités**10. Intra boulevards XIX^e siècle**

Le secteur couvre la zone de centralité à l'intérieur de la ceinture des boulevards du XIX^e siècle hors secteur couvert par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il s'agit de l'un des secteurs les plus anciens de Nantes, assez dense et riche en patrimoine, en particulier à proximité du PSMV. Hôtels particuliers du XVIII^e siècle, manoirs, lotissements d'avant-guerre, construction de type art déco, ensembles composés de bâtis et jardins remarquables, telle est la diversité du patrimoine dans le cœur métropolitain. La préservation, voire la conservation, repose sur plusieurs grands enjeux : architecturaux (valeur architecturale de l'édifice), urbains (position de l'édifice dans son environnement), historiques (ancienneté de l'édifice), paysagers (contribution à la qualité du cadre de vie). Ces enjeux sont à prendre en compte notamment sur des séquences de rue particulièrement intéressantes du point de vue de leurs qualités historique, morphologique et architecturale.

Les éléments patrimoniaux sont à préserver également pour leur rareté du fait des transformations urbaines alentours et/ou participant à une suite cohérente d'unités foncières à préserver et de qualités similaires, par exemple : vestiges d'un ancien domaine, maison de plaisance, maison de maître, château, etc.

Organisée autour de centralités de quartier, cette zone d'habitat mixte comporte des commerces, services et équipements mais aussi des parcs, jardins et squares. Les cœurs d'îlots sont souvent composés de jardins et boisements de qualité.



La zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de service, d'artisanat, de commerce, d'équipements publics et de bureaux participant au développement du cœur de la Métropole. Il s'agit également de développer dans ce secteur toutes les activités en lien avec le tourisme.

Au sein de ce vaste secteur, quelques sites connaissent des mutations importantes et voient leurs usages modifiés ; il s'agit d'accompagner ces évolutions. Les secteurs concernés sont ceux en centre ville, de l'ancienne maison d'arrêt désaffectée place Aristide Briand ; à l'est de Nantes les sites Desaix et Dalby concernent des sites propriété de l'État dont l'affectation est amenée à évoluer.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité historique
- Favoriser la densité et le renouvellement urbain dans le cadre d'un urbanisme apaisé
- Intégrer les nouvelles constructions (en évitant les émergences) dans le tissu urbain constitué
- Permettre la mixité des fonctions et des usages : habitat, commerce, artisanat, services, équipements, hôtels...
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Conforter les polarités commerciales de quartier
- Conforter et développer le commerce dans le centre-ville de Nantes
- Prendre en compte les Plans Paysage et Patrimoine réalisés dans les quartiers (Hauts Pavés Saint Félix...) en traduisant les propositions en terme de zonage, protections végétales et patrimoniales
- Protéger le patrimoine architectural, valoriser le patrimoine bâti et notamment les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long de rues
- Protéger les ensembles patrimoniaux qui comportent plusieurs types d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, espaces boisés classés...). Il s'agit de respecter et de préserver ces ensembles qui témoignent d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité
- Ménager les vues vers le grand paysage et les repères de la ville
- Élargir les espaces publics là où ils sont inconfortables au regard de l'intensité des usages des modes actifs
- Garantir la qualité des RDC d'immeubles (animation, transparence en lien avec le public)
- Garantir le respect de la composition ancienne du bâti si nécessaire
- Protéger les boisements de qualité
- Préserver les cœurs d'îlot et les espaces végétalisés de qualité
- Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain sur les emprises importantes en mutation en impulsant pour chaque secteur des objectifs particuliers sur la forme urbaine et la programmation...
- Permettre la création et le développement des équipements publics

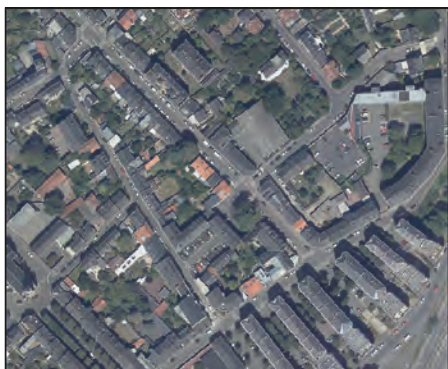
OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMa (avec épannelage graphique pour les hauteurs) sur l'ensemble de la zone située entre le secteur sauvegardé et les boulevards du XIX^e
- La hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+5+C
- 11 emplacements réservés pour mixité sociale
- Polarités commerciales de proximité sur les lieux de vie et centralité de quartier avec linéaires stricts et souples
- Polarité commerciale sur le centre-ville de Nantes avec linéaires souples
- Patrimoine, petit patrimoine (murs...), sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique ou paysager repérés
- Cônes de vue rue Ameline
- Séquences urbaines de type 1 et 2
- 9 périmètres patrimoniaux sur des ensembles d'intérêt architectural, historique et paysager (rue Gris, rue Bellamy, Rue Buat, quai de Versailles, rue de Fontaine de Barbin, rue Felloneau)
- Marges de recul graphique
- Principe de liaisons modes actifs
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Espaces paysagers à préserver (cœurs d'îlot)
- Emplacements réservés pour élargissement de voies ou liaisons piétonnes
- Emplacement réservé pour création d'un parking public sur ex maison d'arrêt
- Emplacement réservé pour extension du Lycée Jules Verne
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) :
 - Maison d'arrêt
 - Desaix
 - Dalby
-  Orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement (OAP) Mellinet - cf. secteur de projet n°34

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

11. Zones patrimoniales intra boulevards XIX^e siècle

À l'intérieur de la zone UMa intraboulevards, les secteurs UMap couvrent des tissus au caractère patrimonial avéré qu'il convient de préserver. Ils se caractérisent également par des éléments naturels, végétaux et boisements de qualité.

Ils sont implantés en second plan intérieur des boulevards, entre des voies anciennes et les boulevards de ceinture. Ce sont des quartiers d'habitat constitués principalement à partir de lotissements de l'entre-deux-guerres en dehors de voies existantes et généralement à partir de voies constituées à la même époque ou parfois en prolongement des villages périurbains anciens.

Ces secteurs sont les suivants :

**11a Sainte Anne**

Quartier, coupé du nord au sud par l'ancienne limite communale entre Nantes et Chantenay qui s'est développé peu à peu dès le XVI^e siècle.

**11b Rue de la Montagne**

La rue de la Montagne était l'une des 3 entrées de la ville par l'ouest, marquant la frontière entre les communes de Nantes et de Chantenay. Le quartier s'est développé à partir de plusieurs villages installés sur le coteau de la vallée de La Chézine.

**11c Ville en bois**

La zone de la Ville en Bois englobe deux anciens quartiers séparés par le ruisseau des Renardières (aujourd'hui busé) : celui de la Musse au sud-est et celui du Grillaud au nord-ouest.

**11d Gaston Serpette**

Ancien faubourg de Nantes bordé de domaines ; à la suite de la création des boulevards du XIX^e, les grandes parcelles de manoirs sont découpées et bâties sous forme de lotissements dans les années 30.

11e Saint Pasquier

Ce quartier s'est urbanisé à partir du XIX^e uniquement sous forme de lotissements (pour la plupart datant d'avant 1921) entre trois routes anciennes importantes : la rue des Hauts-Pavés, la rue Paul Bellamy et la rue Noire. Il est principalement constitué de maisons de ville.

11f Ville aux Roses

Ce quartier résulte du morcellement d'une ancienne ferme au début du XIX^e siècle. C'est vers 1840 que va être créé ce lotissement. Quelques rares lotissements ont ensuite été créés dans les années 30 et 50. Ce microquartier présente des caractères géomorphologiques singuliers qui en font un enclos urbain.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'unité architecturale du XX^e siècle
- Préserver le bâti ancien des modifications
- Garantir le respect de la composition ancienne du bâti
- Limiter la densité
- Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué en conservant le caractère patrimonial des lieux
- Permettre la mixité des fonctions et des usages
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long de rues
- Préserver l'ambiance attachée à une ruralité péri-urbaine et caractérisée par la présence de jardins
- Protéger les boisements de qualité
- Préserver les cœurs d'îlot et les espaces végétalisés de qualité
- Préserver les venelles (accès, perméabilité et végétation)
- Préserver les murs en pierre et les soubassements rocheux
- Conforter les polarités commerciales de quartier
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale
- Protéger les ensembles patrimoniaux qui comportent plusieurs types d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, espaces boisés classés...). Il s'agit de respecter et de préserver ces ensembles qui témoignent d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité

N°11a Sainte Anne

Préserver la diversité patrimoniale et typologique des formes architecturales et urbaines, caractéristiques de ce quartier « mosaïque » (lotissements, percements, grands domaines, industries, implantations religieuses...).


Préserver ou constituer des vues en balcon sur la Loire.

N°11b Rue de la Montagne

Préserver la porosité (vues) sur la « Ville en Bois », la vallée de la Chézine. Maintenir la continuité urbaine avec les boulevards (place Emile Zola), sans rupture d'échelle.

... / ...

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMap sur les secteurs à caractère patrimonial
- La hauteur graphique sur jardin est de R+1+C (R+C sur Sainte Anne) puis hauteur graphique contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+2+C.
- Patrimoine, petit patrimoine (murs...), sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique ou paysager repérés
- Séquences urbaines de type 1 et 2
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Espaces paysagers à préserver (cœurs d'îlot)
- Principe de liaisons modes actifs
- Emplacements réservés pour élargissement de voie ou création de liaisons vélos/piétons
- Polarité commerciale de proximité (Butte Sainte Annet et Jean Macé)
- Emplacement réservé pour mixité sociale n°3
- Périmètre patrimonial rue Etienne Etiennez
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) : Stephenson/ ville en pierre

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE



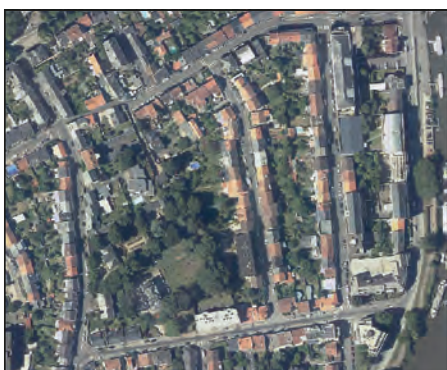
... / ...

11g Félix Thomas-Gaudinet

Le « quartier » jouxte l'ancien village de Barbin, implanté sur les premières terrasses aux bords de l'Erdre, qui a participé pendant plus de douze siècles au développement économique et social et à l'histoire de la ville de Nantes. La zone est composée de lotissements des années 30.

11h Port Guichard

Au XIX^e siècle, quelques demeures importantes surplombent la rivière. Puis au début du XX^e, l'urbanisation se fait sur le coteau, puis en direction de l'Erdre, avec notamment quelques maisons de plaisance en bordure de rivière.



Les constructions du secteur sont diversifiées. Le relief, les perspectives vers l'Erdre et les ruelles génèrent une ambiance de petit village de pêcheurs.

11i Desaix

Ce quartier s'est constitué en relation avec l'église St-Donatien (1^{ère} église du V^e siècle, la place des Enfants nantais d'une part, et l'Erdre. Au XVII^e siècle, les nouvelles congrégations s'installent à l'extérieur de la ville ; Desaix est un quartier dans lequel s'est implanté un grand nombre d'équipements religieux, puis militaires.

11j Coudray

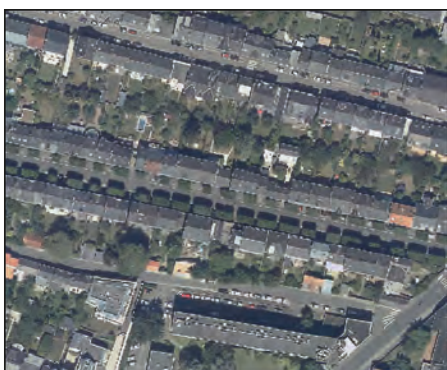
Ce quartier est situé sur une limite de la ville, entre maraîchers et champs, au niveau de l'octroi sur la route de Paris à l'est. Situé proche de la crête (rue Général Buat), c'est un quartier pavillonnaire enclavé. Le quartier, constitué quasiment exclusivement de lotissements de l'entre-deux-guerres, présente une assez grande homogénéité de constructions

**11k Patissou-Châlatres**

Ce quartier est à la limite de l'ancienne commune de Doulon ; il est composé comme une cité-jardin et a été conçu à partir de voies en éventail depuis la place Jacques Patissou créée à la fin des années 20.

11l Toutes Aides

Ce quartier, situé dans la partie ouest de l'ancienne paroisse de Doulon, s'était développé autour d'une église. Au milieu du XIX^e, cette zone en bordure de Nantes connaît une périurbanisation. Cette urbanisation sur la durée et la diversité de sa population dans le courant des XIX^e et XX^e siècles, se caractérise par une diversité de parcellaire et de bâti.



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

... / ...

N°11c Ville en bois

Préserver les ambiances d'un quartier majoritairement constitué de maisons de ville, maisons de bourg ou rurales, d'époques différentes qui donnent un aspect pittoresque à l'ensemble.

Préserver, principalement à l'Est, la forte présence végétale, qui confère au quartier une ambiance de « nature en ville ».

N°11d Gaston Serpette

Préserver la structure urbaine cohérente des lotissements des années 30, sur parcelles étroites, constituée d'un front continu de maisons, à l'alignement ou en retrait planté.

Qualifier les matériaux afin de préserver la cohérence des ambiances paysagères.

N°11e Saint Pasquier

Préserver la porosité visuelle avec les jardins, notamment en bord ou proche du ruisseau.

N°11f Ville aux Roses

Préserver l'aspect d'enclos urbain et paysager de ce lotissement créé à partir de 1840, à la fois ceinturé et à l'écart des grands boulevards.

N°11g Félix Thomas-Gaudinet

Préserver la cohérence du paysage urbain des lotissements des années 30-40.

Mettre en valeur les relations physiques et visuelles avec l'Erdre.

N°11h Port Guichard

Préserver et valoriser les porosités physiques et visuelles des accès aux bords de l'Erdre

N°11i Desaix

Préserver la qualité urbaine et paysagère des relations entre le secteur et les bords de l'Erdre.

N°11k Patissou-Châlatres

Maintenir la végétation sur rue dans l'espace public et dans l'espace privé (se confortant mutuellement) afin de préserver une ambiance de cité jardin.

N°11l Toutes Aides

Préserver le caractère de bourg autour de l'église et sa place.

Préserver les ambiances urbaines des deux rues historiques jusqu'à l'église (Ville en Pierre et Général Flo).

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

12. Faubourgs



Les tissus correspondant aux anciens faubourgs à Nantes se retrouvent sur les secteurs de Gloriette - Champ de Mars (secteur de projet n°36), Saint Joseph de Porterie (secteur de projet n°28) et sur l'île de Nantes (secteur de projet n°23).

Le territoire de Nantes au sud de la Loire comprend aussi un secteur de faubourg. Il s'agit de Saint Jacques.

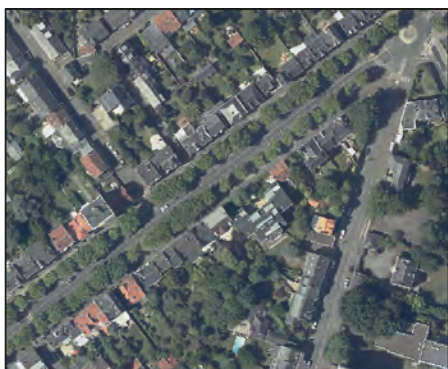
Cet ancien faubourg est situé entre la Loire, les sites du CHU-Saint Jacques et le vaste pôle d'échange multimodal de Pirmil.

Il est composé d'un bâti ancien caractéristique des faubourgs sur de petites parcelles. Certaines séquences de rue sont particulièrement intéressantes eu égard à leur ambiance, à leur morphologie et à leur intérêt historique et architectural. Les commerces en rez-de-chaussée sont nombreux.

12a Au sein du secteur de faubourg, le tissu urbain est composé d'un bâti traditionnel le long de la route de Clisson, en particulier aux abords de l'Hôpital Saint Jacques.

Le secteur Ledru Rollin, au cœur du faubourg, est occupé par une entreprise ; il s'agit d'encadrer l'évolution de ce site en cas de mutation.

Entre le faubourg et la Sèvre, le site de la Persagotière (Institut pour déficients auditifs) s'étend sur 4ha. Un projet urbain est en cours sur ce secteur permettant à la fois la préservation du patrimoine, la restructuration de l'Institut, et la construction de logements, en mettant en valeur le lien avec la Sèvre.

Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants13. Boulevards du XIX^e siècle

Les boulevards nantais réalisés à la fin du XIX^e siècle constituaient un premier « périphérique » situé hors la ville. Cette limite est aujourd'hui dépassée par l'urbanisation et les boulevards sont devenus, à leur tour, un enjeu de reconquête.

Ils forment un espace public majeur de la métropole (véritable pièce urbaine d'environ 200 000 m² sur 9 km) et constituent un repère fort dans la ville par leurs façades et leurs alignements d'arbres. Ils portent un chapelet de polarités de quartiers et de fonctions riveraines à l'articulation des axes radiaux historiques et intersectent avec plusieurs vallées et cours d'eau. Ils sont également support essentiel aux déplacements. Depuis 15 ans, s'opère une densification principalement par un remembrement des parcelles de maisons individuelles jointives et la construction de collectifs.

Les boulevards XIX^e gardent encore pour l'essentiel une certaine homogénéité et une vraie cohérence de par leur gabarit et leurs plantations à l'alignement.

Quelques secteurs historiques comme Chantenay ou Doulon présentent une réelle spécificité. Un petit nombre de places et de placettes ponctuent la linéarité des boulevards : les places Jean Macé, de la Liberté et Emile Zola à l'ouest, la petite place du 116^e RI au nord, la place de l'église à Doulon à l'est, etc.


Certaines séquences de rue sont particulièrement intéressantes eu égard à leur ambiance, à leur morphologie et à leur intérêt historique et architectural.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité historique
- Permettre la mixité des fonctions et des usages
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long des rues
- Protéger les ensembles patrimoniaux qui comportent plusieurs types d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, espaces boisés classés...)
- Garantir le respect de la composition ancienne du bâti si nécessaire
- Réhabiliter et valoriser le bâti en préservant les ambiances et gabarits aux abords du secteur patrimonial Saint Jacques
- Conforter les polarités commerciales de quartier
- Encadrer le développement de secteurs à enjeux en cours de mutation en intégrant une mixité des fonctions
- Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage Uma sur les secteurs de faubourg
- Zonage UMap sur le secteur de Saint Jacques à caractère patrimonial
- La hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+3+C
- Zonage UMb sur le site de la Persagotière
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout qui va de 7 à 25 mètres
- Séquences patrimoniales de type 1 et 2
- Patrimoine, petit patrimoine (murs...), sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique ou paysager repérés
- Principes de liaisons modes actifs
- Périmètre patrimonial rue Ledru Rollin
- Polarité commerciale de proximité Saint Jacques
- Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) : Ledru Rollin et Persagotière 

- Valoriser les grands axes que constituent les boulevards du XIX^e siècle
 - Prendre en compte et préserver la qualité patrimoniale et paysagère caractéristique des boulevards
 - Favoriser la densité et le renouvellement urbain dans le cadre d'un urbanisme apaisé
 - Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué
 - Permettre la mixité des fonctions et des usages : habitat, commerce, artisanat, services, équipements...
 - Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
 - Valoriser le patrimoine en prenant en compte le rapport au gabarit d'origine des maisons de ville et/ou des villas et le traitement de la mitoyenneté
 - Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long de rues
 - Préserver les cœurs d'îlot en pleine terre, les reculs plantés
 - Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
 - Préserver les points de vue vers les cours d'eau et vallées
 - Préserver les vues depuis et vers l'église Sainte-Thérèse, vers le clocher du séminaire
- ... / ...

- Zonage Uma - Umap en bordure de boulevards
 - Zonage Umc sur des secteurs moins denses en bordure de boulevards
 - Zonage UMcp sur la partie du boulevard des Américains proche de l'église Sainte-Thérèse
 - La hauteur sur jardin est de R+1+C puis hauteur contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+5+C
 - Polarités commerciales de proximité avec linéaires stricts et souples
 - Reculs
 - Patrimoine, petit patrimoine (murs...), sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique ou paysager repérés
 - Séquences urbaines de type 1 et 2
 - Périmètres patrimoniaux sur des ensembles d'intérêt architectural, historique et paysager (Bd des Anglais/avenue Monnet, Bd Orion, Bd Doulon, Trémisnière)
- ... / ...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

13a Le boulevard des Américains contribue à la mise en scène de l'église Sainte Thérèse. Les reculs plantés, les perspectives, la qualité du bâti et son organisation homogène contribuent à son caractère patrimonial.

Les ouvertures sur la trame verte et bleue, au droit du pont Jules César sur la Chézine et du pont de la Tortière sur l'Erdre, sont particulièrement marquantes en raison de leur ampleur et des points de vue transversaux et plongeants qu'elles offrent.

14. Route de Rennes - Boulevard Schuman



La route de Rennes est un axe majeur de l'agglomération, d'une longueur de 3 kilomètres allant du secteur Cardo au Pont du Cens et traversant des tissus divers. Il s'agit de l'entrée historique de l'agglomération marquée par un échangeur, traversant un paysage d'urbanisme commercial peu structuré et des aménagements de faibles qualités, de grands quartiers d'habitat social aux faubourgs d'habitat ancien en passant par des lotissements des années 1950. Cet axe est la limite entre Nantes et Orvault. La vallée du Cens s'inscrit discrètement dans la ville, trouve un point de croisement avec la route de Rennes dans le bas du Pont du Cens. La vallée y est peu visible.



Au regard de l'évolution de l'urbanisation le long de cet axe et compte tenu de la manière dont s'y opérait le renouvellement urbain de manière insuffisante, une étude a été engagée. L'objectif est d'accompagner le renouvellement urbain afin de rechercher des formes urbaines plus intégrées, de lutter contre le continuum urbain et les constructions monolithiques, de travailler sur des projets urbains plus qualitatifs tout en prenant en compte les enjeux en termes de déplacements et d'espaces publics.

Le boulevard Schuman relie le rond-point de Rennes, dans le prolongement de la rue Paul Bellamy, jusqu'à la rue de la Patouillerie qui marque la limite entre les communes de Nantes et d'Orvault, au niveau du parc de la Gaudinière et du Pont du Cens. Au-delà de cet ouvrage, le boulevard est prolongé par la route de Rennes. Il traverse un tissu constitué de logements.

Certaines séquences de rue sont particulièrement intéressantes eu égard à leur ambiance, à leur morphologie et à leur intérêt historique et architectural. Cet axe important de la ville comporte des enjeux forts de renouvellement urbain à combiner avec la préservation d'un patrimoine bâti de qualité. Cet axe est ponctué de plusieurs polarités commerciales : Rond point de Rennes, Longchamp, collines du Cens.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Créer des cheminements en traversée des grands îlots
- Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité


- Accompagner le renouvellement urbain de l'axe route de Rennes
- Permettre et développer la mixité des fonctions
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Conforter l'offre commerciale de proximité au Pont du Cens et au Bout des pavés
- Permettre le développement d'une nouvelle offre commerciale dans le secteur du Cardo dans le cadre de la requalification urbaine par diversification des fonctions des îlots actuellement occupés par du commerce
- Réaliser des aménagements support de tous les modes de déplacements
- Créer des perméabilités piétonnes entre quartiers de part et d'autre de la route de Rennes
- Créer une continuité piétonne le long du Cens avec des perspectives mises en valeur
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Valoriser le Cens
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Créer une continuité cohérente entre le Parc de la Gaudinière, Bois Saint Louis à Orvault

- Accompagner le renouvellement urbain de l'axe
- Permettre et développer la mixité des fonctions
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Conforter l'offre commerciale de proximité
- Créer des perméabilités piétonnes entre quartiers
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long de rues.
- Protéger les ensembles patrimoniaux qui comportent plusieurs types d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, espaces boisés classé...)
- Ménager des perspectives visuelles vers les cœurs d'îlot et les ensembles paysagers remarquables
- Offrir de larges trottoirs au droit des polarités commerciales
- Améliorer le paysagement du boulevard (reculs en dehors des polarités)

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

... / ...

- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Espaces paysagers à préserver (cœurs d'îlot)
- Principe de liaisons modes actifs
- Emplacements réservés pour élargissement de voie ou création de liaisons vélos/piétons

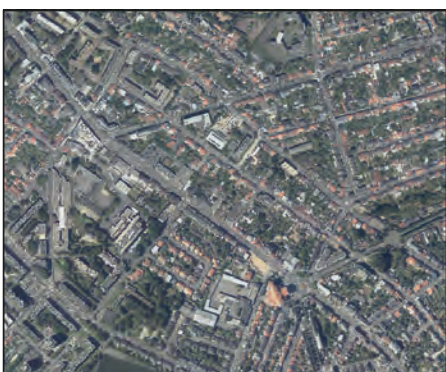
- Zonage UMa sur les centralités Pont du Cens et Bout des pavés
 - La hauteur graphique sur jardin route de Rennes est de R+1+C puis hauteur graphique contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+6+C. Deux émergences sont prévues en UMa avec une hauteur allant jusqu'à R+6+C
 - Zonage UMb vers le Cardo
 - La hauteur graphique permet une hauteur métrique hors tout en UMb qui va de 19 à 31 mètres
 -  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles : route de rennes (OAP Générale) et trois OAP particulières : Pont du Cens, Bout des Pavés, Cardo
 - Une orientation générale sur l'ensemble de l'axe
 - 2 orientations d'aménagements et de programmation proposent des zooms sur les secteurs Pont du Cens et Bout des pavés, afin d'organiser de manière plus précise le devenir et la valorisation de ces centralités
 - Une orientation d'aménagement propose un zoom sur le Cardo pour permettre le renouvellement urbain du secteur
 - Polarités commerciales de proximité : Bout des Pavés et Pont du Cens
 - Polarité commerciale majeure Grand Val (incluant Cardo)
 - Patrimoine bâti
 - Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
 - Emplacement réservé pour élargissement de voirie
 - Principe de cheminements liaisons modes actifs
 - Zonage UMa le long de l'axe Schuman
- ... / ...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

15. Route de Vannes - Boulevard Jean XXIII



La Route de Vannes est un axe majeur de la Métropole nantaise qui traverse plusieurs communes et constitue une entrée de ville.

Entre Beauséjour et le rond-point de Vannes, la route de Vannes connaît une mutation urbaine significative le long de l'axe tramway. Cet axe connaît une transformation importante avec un tissu urbain hétérogène dans ses fonctions et dans sa forme.

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

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


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner le renouvellement urbain de l'axe en prenant soin du paysage urbain d'entrée de ville
- Favoriser la diversité de la forme urbaine
- Permettre et développer la mixité des fonctions
- Favoriser le développement de rez-de-chaussée actifs (commerces, activités) en se calant sur la géographie des activités existantes
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité et élargir les espaces publics afin de favoriser le confort des piétons
- De part et d'autre de l'axe, favoriser les perméabilités piétonnes pour un meilleur rabattement vers l'axe tramway
- Créer une perméabilité est/ouest et des liaisons entre Cens et Chézine
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Protéger les ensembles patrimoniaux qui comportent plusieurs types d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, espaces boisés classés...). Il s'agit de respecter et de préserver ces ensembles qui témoignent d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité
- Préserver le patrimoine bâti

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

... / ...

- La hauteur graphique sur jardin est de R+1+C (à l'exception des secteurs objet d'OAP sectorielles) puis hauteur contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+3+C.
- Emplacement réservé pour mixité sociale
- Polarité commerciale de proximité avec linéaires souples et stricts Octroi-Schuman
- Marges de recul
- Patrimoine sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique ou paysager repérés
- Séquences urbaines de type 1 et 2
- 2 périmètres patrimoniaux sur des ensembles d'intérêt architectural, historique et paysager
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Espaces paysagers à préserver (cœurs d'îlot)
- Emplacements réservés pour élargissement de voies ou liaisons piétonnes
- Principe de liaisons modes actifs

- Zonage UMA le long de l'axe
- La hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+5+C.
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle : route de Vannes
- Polarité commerciale de proximité : de Beauséjour à Sainte Thérèse avec linéaires commerciaux souples
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Emplacements réservés pour élargissement de voies ou liaisons piétonnes
- Principe de liaisons modes actifs
- Patrimoine sur les bâtiments ou éléments bâtis d'intérêt architectural, historique ou paysager
- Périmètre patrimonial 24 au 28 boulevard Jean XXIII

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

16. Route de Paris



Cette artère se situe dans le prolongement du boulevard Jules Verne, traverse la ligne 1 du tramway et la ligne tram-train de Nantes à Châteaubriant, et se termine dans sa partie nantaise au niveau du ruisseau de l'Aubinière, limite avec la commune de Carquefou. Elle traverse le boulevard périphérique de Nantes par l'intermédiaire de l'échangeur autoroutier Porte de Carquefou.

Elle constitue un axe majeur de la métropole Nantaise. Des zones d'activités métropolitaines se sont implantées progressivement et se sont étendues sur les communes voisines de Carquefou, Sainte-Luce-sur-Loire et Thouaré-sur-Loire. Sur la partie nantaise, au sud de l'axe est implantée une zone dédiée au commerce non alimentaire « Nantes Est Entreprise ».

Au Nord de l'axe est implantée la zone industrielle de Nantes - Carquefou : créée en 1966, cette zone d'environ 150 hectares est dédiée aux activités industrielles, logistiques et de commerce de gros qui nécessitent des emprises de taille importante. La vocation commerciale est affirmée par la présence de deux hypermarchés et de nombreuses cellules à vocation commerciale les accompagnant.

La mixité fonctionnelle est renforcée par la présence de bureaux, de deux sièges de grandes banques et, depuis les années 2000, de la clinique Jules Verne qui a ouvert ses portes près de la gare Haluchère-Batignolles.

Le renouvellement urbain par diversification fonctionnelle autour de cet axe va s'initier dans le cadre du projet urbain Halvêque-Beaujoire-Ranzay : il visera un rattachement du quartier périphérique à un espace public requalifié, à l'amélioration des conditions de circulation (porte de Carquefou, prolongement de la ligne C, développement de modes actifs) et plus généralement à prendre en compte l'environnement dans les projets à venir.

17. Boulevard Jules Verne



Ce boulevard d'une longueur de près de 2 km, prend naissance au rond-point de Paris, dans le prolongement d'une ancienne portion de la « route de Paris », la rue du général Buat, et se termine rue du Pré Hervé, à la traversée de la ligne 1 du tramway et de la ligne tram-train de Nantes à Châteaubriant.


Ce boulevard est bordé de grandes entités telles que des établissements d'enseignement (Blanche de Castille), de grandes copropriétés privées et d'habitat pavillonnaire, autant de séquençements qui permettent de faire coexister deux échelles dans un esprit « village ».

Ces entités comportent souvent des éléments boisés intéressants et quelques bâtiments d'intérêt patrimonial.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Renouveler les abords de cet axe pour construire une ville active et attractive
- Permettre et développer la mixité des fonctions
- Prendre en compte, dans chaque projet le long de l'axe, le lien avec les espaces publics dans la perspective du développement d'un chronobus
- Maintenir et permettre le développement des activités tertiaires dans les secteurs identifiés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMa, UMc, UMb, US, UEm en fonction de la typologie d'activités ou d'habitat bordant la route de Paris.
- En UMa et UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+5+C
- En UMb la hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 16 à 19 mètres
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle Paridis et Beaujoire (cf. secteur de projet HBR n°27)
- Périmètres tertiaires sur les zones économiques notamment occupées par des banques

- Poursuivre le renouvellement urbain de l'axe avec un ordonnancement tenant compte de la coexistence de deux échelles
- Préserver les tissus anciens pavillonnaires avec des implantations à l'alignement
- Permettre et développer la mixité des fonctions
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Préserver le patrimoine bâti
- Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité

- Zonage en fonction de la typologie et des séquences : UMa sur le pavillonnaire et dans les polarités
- La hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+5+C
- Zonage UMb sur les grands ensembles
- La hauteur métrique hors tout est de 19 mètres
- Reculs graphiques d'implantation
- Polarité commerciale : Croissant-Jules Verne et rond point de Paris avec linéaires souples
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Patrimoine bâti sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique
- Principe de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

18. Route de Clisson

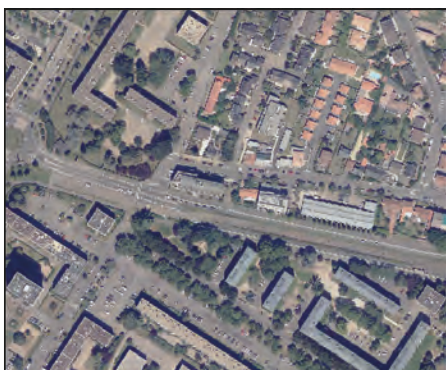


Autrefois porte d'entrée de la ville de Nantes, comme le montre la carte d'État-Major 1820-1866, la route de Clisson n'offre plus aujourd'hui de « seuil physique » mais la perception d'une succession de séquences le long d'un axe de transit depuis le giratoire de la zone commerciale de Basse Goulaine jusqu'au boulevard Joliot-Curie (Quartier St Jacques), selon une logique d'entrée de ville progressive.

Elle atteste de l'urbanisation progressive et du développement de ce territoire avec ses infrastructures mais questionne la nécessaire intensité urbaine le long de cet axe et dans son épaisseur. Les hameaux se sont densifiés, devenant des polarités. La limite entre l'urbain et le péri-urbain s'estompe et se dilate dans l'espace et dans les temps de déplacement : voitures ou modes doux.

Cet axe est le lien entre la ville centre, la campagne urbanisée et les polarités communales.

19. Boulevard Romanet



Le site est situé à l'ouest, en entrée de ville de Nantes le long de la voie de tramway. Il s'agit d'une bande construite sans réel front urbain issu du percement de la pénétrante urbaine dans les années 60-70 qui est venu doubler l'axe historique d'entrée à Nantes (Route de Saint-Herblain - Rue de la Convention).

L'ensemble du boulevard Romanet est en cours de mutation.


Le tissu urbain existant, mixte et aux formes urbaines variées, se compose d'équipements sportifs, d'activités, d'habitat individuel, de grands ensembles et pour certaines séquences de fonds de jardins comportant des éléments boisés et paysagers intéressants.

Une partie du site est aujourd'hui occupé par un gymnase de la Ville de Nantes, des locaux techniques de Nantes Métropole, tous deux séparés par quelques maisons individuelles.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner le renouvellement urbain de l'axe
- Répondre aux objectifs de production de logement et de mixité sociale et diversifier l'offre de logements
- Conforter la polarité commerciale de proximité
- Créer des connexions avec la Sèvre entre Saint Sébastien et Nantes
- Améliorer la cohésion de l'ensemble de ce territoire et la qualité urbaine, architecturale et paysagère :
 - En ouvrant et reliant ses quartiers
 - En installant les réseaux de déplacement (tous modes) au cœur de l'espace urbain pour le rendre accessible
 - En veillant aux équilibres des équipements, commerces, activités de l'axe existant
 - En développant une intensité urbaine cohérente, tout en renforçant les polarités, vers un polycentrisme propice « à la ville aux courtes distances », celle des quartiers
 - En définissant un paysage urbain qui donne sens à la cohérence dans la diversité urbaine

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMa sur la polarité Lion d'Or et UMc sur le tissu bordant la route de Clisson
- La hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+3+C
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle : Lion d'Or
- Polarité commerciale : Lion d'Or avec linéaires souples
- Emplacement réservé pour élargissement de voie et aménagement de l'espace public
- Patrimoine bâti sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique

- Accompagner la mutation urbaine de l'axe afin de structurer un véritable boulevard urbain en termes de composition paysagère et de diversité des fonctions urbaines
- Garantir la qualité architecturale en développant des séquences urbaines basées sur l'alternance de « volumes pleins » (bâti) et de « volumes verts » (urbanisme végétal) afin d'éviter un front bâti linéaire continu
- Marquer le début du Boulevard Romanet par la construction d'une séquence qui se retourne sur la place de la Croix - Bonneau
- Répondre aux objectifs de production de logement et de mixité sociale et diversifier l'offre de logements
- Garantir la qualité environnementale en favorisant des cœurs d'îlot vert et préserver les boisements de qualité
- Développer un principe de liaison douce et de perméabilité visuelle
- Permettre la réalisation d'équipements publics

- Zonage UMa le long de l'axe
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout est de 19 mètres
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle : Romanet et Croix Bonneau
- Emplacement réservé pour mixité sociale
- Polarité commerciale de proximité : Croix Bonneau
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Emplacement réservé pour création d'un parking
- Principe de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

20. Boulevards du Tertre et du Massacre



Le boulevard du Tertre qui part du rond-point Abel Durand et va jusqu'au quartier Bellevue s'est construit sur la limite historique des communes de Nantes et Saint-Herblain. Le rond-point des Châtaigniers (Abel Durand) constitue un carrefour automobile important à l'échelle de la ville depuis Saint-Nazaire.

L'habitat s'est essentiellement développé dans les années 1960 le long des boulevards du Massacre et du Tertre. L'urbanisation s'accélère et les territoires alors agricoles sont progressivement urbanisés sous forme d'opérations groupées et d'habitat collectif social.

Le quartier est marqué par une hétérogénéité de formes : locaux commerciaux, logements collectifs de formes diverses, habitat individuel. L'espace public est très ouvert, routier et sans unité paysagère. Quelques éléments boisés intéressants doivent être préservés.

Ce boulevard est un axe à fort potentiel de renouvellement urbain avec la création de la ligne de chronobus C20.

L'enjeu d'ensemble est d'accompagner l'intensification urbaine de cet axe de transport en commun à haut niveau de services. L'idée de « couture urbaine » est à développer entre la ville de Nantes et de Saint-Herblain, notamment en travaillant sur les espaces publics, en confortant les polarités existantes (notamment commerciales) et en accompagnant la mutation du tissu urbain.

Il en va de même le long du boulevard du Massacre, limite entre Nantes et Saint-Herblain et bordé de grands ensembles comme le Grand Carcouët.


Parnasse est un secteur de renouvellement urbain situé à la croisée de grands boulevards : boulevard du Massacre, avenue de Parnasse et boulevard Pierre de Coubertin. Il représente un secteur stratégique avec le développement de la ligne de Chronobus C20.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner le renouvellement urbain de l'axe
- Constituer un front urbain autour du rond-point Abel Durand
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Répondre aux objectifs de production de logement et de mixité sociale
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère et constituer un front urbain autour du rond point Abel Durand
- Requalifier les espaces publics

- Assurer le renouvellement urbain en première épaisseur sur le boulevard du Massacre et préserver le tissu pavillonnaire au-delà
- Diversifier l'offre de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb le long des boulevards du Tertre et du Massacre
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout qui varie de 13 à 19 mètres
- Polarité commerciale Tertre
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle : Tertre
- Reculs graphiques d'implantation
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité

-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle : Parnasse
- Polarité commerciale Parnasse

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs de projets (projets de renouvellement, projets en cours, zones d'extension en tissu constitué)**21. Les grands ensembles**

Plusieurs secteurs de la commune ont été urbanisés sous forme d'espaces ouverts construits de «tours et de barres» avec quelques petits secteurs pavillonnaires contigus. Il s'agit d'opérations publiques visant à la construction de grands ensembles d'habitats collectifs ou mixtes sur de vastes tènements fonciers pour pallier une carence en logement ; l'architecture est souvent homogène et le quartier monofonctionnel. Ces grands quartiers présentent le plus souvent de vastes espaces libres « verts », certains avec des boisements de qualité, et de grandes surfaces de parking.

Cette zone couvre à la fois des petits ensembles immobiliers s'inscrivant dans le tissu urbain des quartiers (Barberie - Mulotière, Cote d'or, Eraudière, Port Boyer...) ou des grands quartiers d'habitat social.



Certains de ces quartiers font l'objet d'opérations de renouvellement urbain qui peuvent conduire à des opérations de démolition /reconstruction (comme aux Agenêts) ayant pour objectif de diversifier l'habitat et de permettre une mixité des fonctions.

Certains sites sont présentés comme secteur de projet (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain NPNRU) ; Nantes Nord [n°26] et Grand Bellevue [n°25], Bottière Pin sec [n°32].

Au sud de Nantes, de l'autre côté de la Loire, l'opération de renouvellement urbain Clos Toreau/Joliot Curie se développe sur 4 hectares et se déploie sur 7 sites : îlots Bonne Garde, Place Centrale, Biarritz, Hangars, Croix des Herses, Poste Joliot Curie, Ripossière. Le projet de renouvellement urbain, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Nantes, a été lancé en 2006, conjointement à la mise en service du busway.

Construit au cours des années 70, le quartier du Clos Toreau, qui compte plus de 600 logements, présente les caractéristiques des quartiers d'habitat social construits à cette époque : uniformité architecturale, espaces publics généreux mais déqualifiés, présence des équipements au cœur du quartier, absence de lien aux quartiers alentour.

Situé à l'ouest de Nantes, en limite de Saint Herblain, bordé par la vallée de la Chézine, le boulevard du Massacre et le parc des Dervallières, le quartier des Dervallières se caractérise à sa création par un quartier de 62 ha aux constructions monolithiques accueillant environ 5 000 habitants et 2 400 logements.

Il est également situé dans une proximité avec des zones pavillonnaires et a pu sauvegarder et conforter des espaces verts, publics, d'une très grande qualité qui le situe dans un corridor hautement qualifié entre le centre-ville et la première couronne. Une opération de renouvellement urbain est en cours sur ce secteur déclaré Projet d'intérêt régional par l'ANRU.

Le Breil Malville est un quartier politique de la ville d'environ 4 100 habitants et comptant un peu plus de 1 600 logements sociaux propriétés, pour les 2/3 de Nantes Métropole Habitat et pour 1/3 de La Nantaise d'Habitation. Le quartier a fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain ambitieux engagé au début des années 2000. La plupart des espaces ont été requalifiés, les logements réhabilités, de nouveaux équipements publics créés, et le centre commercial reconfiguré.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Objectifs communs

- Favoriser la réhabilitation, la rénovation urbaine des quartiers de grands ensembles
- Favoriser l'évolution et la diversification des tissus d'habitat existants
- Renforcer la production de logements abordables
- Développer la mixité fonctionnelle
- Protéger les espaces verts existants et le patrimoine végétal et arboré de qualité

Joliot Curie - Clos Toreau

Engager le renouvellement du quartier en veillant à :

- Ouvrir le quartier et créer la future entrée sud de la ville de Nantes
- Désenclaver le quartier du Clos Toreau par un maillage des rues avec son environnement
- Proposer le renouvellement et l'amélioration des logements existants et la diversification par la construction neuve
- Donner un caractère urbain à l'entrée de ville sud sur le boulevard Gabory en lien avec l'arrivée du busway
- Créer un cœur de quartier pour le Clos Toreau et pour Nantes sud en confortant les équipements et les services et en confortant la polarité commerciale intermédiaire
- Préserver des espaces de ressourcement en milieu urbain
- Permettre le développement d'activités de loisirs dans des lieux dédiés

Dervallières

Engager le renouvellement du quartier en veillant à :

- Diversifier l'offre de logements (y compris en réhabilitant le parc de logements existants)
- Contribuer à l'implantation d'activités économiques
- Réaliser des équipements de proximité à vocation large pour faciliter la mixité des usages
- Conforter la polarité commerciale de proximité
- Valoriser les atouts naturels du site et les services de proximité
- réorganiser les cheminements pour favoriser les liaisons avec l'extérieur et contribuer au désenclavement du quartier.
- Créer une liaison inter-quartier (Vallon des Dervallières et place notamment)

Breil

- Poursuivre le renouvellement du quartier en améliorant les quelques sites qui n'ont pas été encore réinvestis

Outils communs

- Zonage UMb sur chacun de ces secteurs
- Zonage NI sur les plaines de jeux entre la rue Bonne Garde et la rue d'Ascain
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 19 mètres
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Principe de liaisons modes actifs

- Polarité commerciale intermédiaire :

- Joliot Curie - Clos Toreau

- Polarité commerciale de proximité Dervallières
- Reculs graphiques d'implantation

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

22. Grands tènements fonciers



De grandes entités foncières dans le diffus sont en cours de mutation ; il s'agit le plus souvent de propriétés appartenant à l'État, à des institutions publiques, religieuses, à de grandes entreprises... dont les usages sont appelés à évoluer.

Ces sites offrent un potentiel de renouvellement urbain important au cœur de la Métropole (capacité d'accueil de logements familiaux sociaux, abordables et libres, d'activités de proximité ou liées à l'industrie créative ou autres, et d'équipements).

22a Saumonières

Secteur situé en frange du secteur universitaire du Petit Port - Tertre, au bord du Gesvre, et à proximité du périphérique, composé de grandes entités foncières à usage de résidences étudiantes et de locaux à usage d'activité en cours de mutation.



22b Marsauderies

Situé à l'Eraudière à l'est de Nantes, sur le versant de la vallée de l'Erdre, ce site jusqu'à présent occupé par des activités tertiaires voit sa vocation évoluer vers un usage bureaux/logements/activités.

22c Massenet

Site de 3 ha en bordure de la vallée du Cens, longtemps occupé par l'école d'architecture de Nantes, il est caractérisé par des boisements importants en surplomb de la vallée. Propriété de l'État, il a vocation à accueillir des logements dans un site paysager remarquable.



22d Perverie Lauriol

Parcelle d'1ha située le long du boulevard Lauriol et de la vallée du Cens entièrement occupée par des bureaux et parkings en sous-sol. Le transfert des bureaux vers un autre site conduit à encadrer le renouvellement du site dont la vocation est modifiée.

22e Gaudinière/Berlioz

Site d'1,25 ha à proximité du Parc de la Gaudinière au nord de la ville. Le départ du siège social d'Orange conduit à encadrer le renouvellement du site dont la vocation est modifiée et doit s'inscrire dans un tissu constitué à la fois de lotissements de maisons individuelles et de logements collectifs occupant de grandes emprises.




22f Anatole France

À l'ouest, le site Anatole France évolue du fait du départ de la clinique Sourdille. La perspective de relocalisation des activités de cette clinique laisse présager une mutation urbaine d'envergure sur un site d'un demi-hectare comportant des bâtiments à l'intérêt patrimonial architectural reconnu.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain de grands tènements fonciers pour permettre leur insertion
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Préserver les caractéristiques paysagères et les boisements de qualité
- Diversifier l'offre de logements

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Le zonage UMb sur ces secteurs en mutation
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de :
 - 19 mètres sur Saumonières
 - 10 à 31 mètres sur Marsauderies
 - 28 mètres sur Massenet
 - 10 à 22 mètres sur Perverie / Lauriol
 - 19 à 34 mètres sur Gaudinière / Berlioz
 - 16 à 22 mètres sur Anatole France
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles : Saumonières, Marsauderies, Massenet, Perverie / Lauriol, Gaudinière / Berlioz, Anatole France
- Patrimoine bâti
- Espaces boisés classés sur les boisements ou arbres de qualité
- Reculs graphiques d'implantation

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

23. Île de Nantes



L'île de Nantes est un territoire composite de 337 hectares et 12 km de rives, situé au fond de l'Estuaire de la Loire et au centre de la métropole nantaise.

L'actuelle île est issue du regroupement progressif de plusieurs entités, constituées à partir de dépôts sédimentaires et de remblais. Point de passage historique entre les deux rives du fleuve, elle a accueilli, à partir du XIX^e siècle, d'importantes activités navales et portuaires qui ont amené de multiples industries dans leur sillon.

L'île de Nantes est constituée, à l'est, de zones résidentielles, de grandes administrations installées à partir des années 70 et d'un centre commercial et, à l'ouest, de grandes friches, pour certaines requalifiées, issues de l'effondrement de l'industrie navale à la fin des années 80. Le centre de l'île, localement appelé le « faubourg », est un composé d'habitats anciens et parfois dégradés.

De fait, par sa situation géographique et historique comme par ses potentiels fonciers, l'île de Nantes constitue une opportunité rare pour construire une centralité métropolitaine prolongeant le centre historique de Nantes et dialoguant avec la Loire. C'est pour cette raison que ce territoire fait l'objet d'un grand projet urbain initié depuis le début des années 2000.

L'histoire du projet urbain de l'île de Nantes démarre en 1987 avec la fermeture des chantiers navals Dubigeon. Ce départ marque un tournant à la fois économique, social et identitaire pour la ville. Un important projet de reconversion de l'île s'engage à partir de la fin des années 1990 : il s'agit d'en faire un véritable cœur d'agglomération, de retrouver la Loire, axe de développement de la métropole Nantes Saint-Nazaire, et de fabriquer la ville dans toute sa diversité de fonctions, d'habitants, d'actifs. Les deux premières phases de développement conduites par A. Chemetoff (2000-2010) et par Anne-Mie Depuydt et Marcel Smets (2010-2016) ont permis de réaménager 70 ha d'espaces publics dont les quais ouest et le parc des chantiers, le boulevard De Gaulle et la ligne 4 du busway, le jardin des Fonderies, dont 8 km de rives et de construire près de 7 000 logements, 200 000 m² de bureaux et des équipements structurants (Stérolux, le lycée Mandela, l'école d'architecture), permettant ainsi à l'île de se hisser au niveau métropolitain.

Depuis 2017, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine constituée d'une paysagiste Jacqueline Osty et d'une urbaniste Claire Schorter est nommée avec pour objectif de poursuivre le projet urbain et surtout développer le sud ouest de l'île, « un morceau de ville en devenir ».

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Consolider la position de centralité métropolitaine de l'île de Nantes et accompagner et encadrer l'émergence d'un nouveau quartier structurant sur 80 ha au sud-ouest de l'île
- Permettre le projet de renouvellement urbain du secteur et s'adapter à ses évolutions dans le temps
- Favoriser le renouvellement urbain dans une logique d'ouverture, de diversification des formes et de renaturation de la ville
- Préserver le tissu de faubourg
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain sur les emprises importantes en mutation en impulsant pour chaque secteur des objectifs particuliers sur la forme urbaine et la programmation...
- Proposer un programme de logements diversifiés dans le respect des objectifs de mixité sociale
- Développer de nouvelles formes d'activités
- Accueillir un pôle d'enseignement, de recherche et d'activités innovantes autour de la santé et de la création
- Prolonger l'offre résidentielle existante et l'offre « active » notamment autour d'un quartier de la santé
- Renforcer et développer l'attractivité touristique de la Métropole
- Conforter les polarités commerciales de quartier et permettre l'émergence d'une nouvelle offre commerciale dans les secteurs en mutation
- Renforcer le lien à la Loire et les usages du fleuve
- Créer un système de parcs métropolitains avec un parc de Loire sur les quais Wilson et la réinterprétation des boires de Loire
- Renforcer la figure paysagère reliant les quartiers entre eux
- Préserver les parcs existants et le caractère naturel de la pointe est de l'île
- Protéger le patrimoine caractéristique de l'île (notamment bâtiments de faubourg ou emblématiques du passé industriel et portuaire)
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long de rues
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Permettre le maillage viaire et TCSP du sud ouest et du cœur d'agglomération

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

-  Orientations d'aménagement et de programmation – secteur d'aménagement sud-ouest (zonage U et 1AU)
- Zonage UMb2 sur une grande partie de l'île (hors faubourgs)
- La hauteur graphique de référence est définie par îlot. Elle peut aller de 9 à 33 mètres avec une hauteur maximum de 55 mètres
- Zonage UMa faubourgs
- La hauteur graphique sur jardin va de R+1+C à R+6+C (OAP G. Roch) puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+5+C
- Zonage UEi Begin Say
- En UEi la hauteur n'est pas réglementée
- Zonage NI et Ns pointe Beaulieu – CRAPA
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles pour encadrer et définir le projet d'aménagement :
 - Millerand-Dumont
 - Pierre Landais
 - G. Roch – V. Hugo
 - Léon Bureau – Arthur 3
 - Vincent Gâche
 - Louis Barthou – André Tardieu
 - René Viviani – André Tardieu
 - Gaëtan Rondeau
 - Martyrs Nantais de la Résistance
 - Victor Hugo
 - Prairie au duc nord
 - François 2
 - Sourdéac
- Polarités commerciales de proximité : Galarne, Mangin, Biesse, République avec linéaires commerciaux souples
- Polarité commerciale majeure : Beaulieu
- Périmètre de projet urbain intégrant des commerces
- Reculs graphiques d'implantation
- Patrimoine, petit patrimoine sur les bâtiments et autres éléments caractéristiques de l'île
- Séquences urbaines de type 1 et 2 le long de voies du faubourg

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Le sud-ouest de l'île, autrefois principalement occupé par de vastes emprises industrielles, ferroviaires et logistiques, évolue. Le départ du Marché d'Intérêt National à Rezé et des activités ferroviaires de Nantes État sur le site du Grand-Blottereau laisse libre un vaste espace en plein centre de la Métropole. Si son histoire industrielle en a fait une zone totalement anthropisée et d'intérêt écologique limité hormis les rives du fleuve, sa situation géographique est stratégique. Cerné par un réseau dense de transports en commun et encadré par deux ponts — le pont Anne de Bretagne au nord et le pont des Trois Continents au sud —, il s'agit en effet d'un maillon décisif pour prolonger la ville intense, avec l'offre d'un habitat diversifié, d'une économie florissante autour de la création et de la santé, de services urbains de proximité et métropolitains au cœur de la métropole.

Ces espaces permettent l'implantation de grands équipements structurants tels que le CHU et les activités d'enseignement supérieur et de recherche, ou le futur système de parcs doté d'une grande mixité de programmes et d'usages mais aussi de restructurer le maillage des tramways au cœur de la ville et de l'agglomération.

L'idée de la figure paysagère reliant d'est en ouest et du nord au sud les différents quartiers de l'île par un lien fort d'espaces publics végétalisés est prolongée.

Au centre et à l'est de l'île, certains secteurs ont, par leur localisation et leur ancien usage industriel, institutionnel... des configurations parcellaires, souvent en profondeur, qui permettent de renouveler le tissu urbain, de fabriquer la ville, en récréant des perméabilités, en offrant des programmes spécifiques, en préservant du patrimoine bâti ou végétal.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualités
- Espaces paysagers à protéger sur des haies, boisements ou espaces verts (Gare de l'État, Place Mangin et rue Ramadier)
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides en bord de Loire
- Principe de liaisons modes actifs
- Emplacements réservés pour création ou élargissement de voie, traitement espaces publics
- Emplacement réservé flottant pour la véloroute, réalisation du tour de l'île, espaces publics

... / ...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

24. Bas Chantenay



... / ...

Le projet du Bas-Chantenay s'étend sur une surface de 162 hectares et sur environ 3 km de longueur entre la Loire et les coteaux, depuis Roche Maurice à l'ouest jusqu'au pied de la butte Sainte Anne à l'est et de la rue des Alouettes au quai du Marquis de l'Aiguillon au nord jusqu'à la Loire au sud. Il porte sur un territoire de près de 250 entreprises et 3 000 emplois. Cet ensemble comprend des sites portuaires, des emprises industrielles actives, un faisceau ferroviaire, et plus à l'est, des secteurs plus mixtes d'habitat et d'activités ainsi que des sites en mutation. Le quartier comprend également des éléments bâtis et naturels de qualité.

Le Bas Chantenay est un site nantais unique, chargé d'histoire avec :

- Son identité de quartier industriel des bords de Loire ;
- Une configuration géographique en bord de fleuve ;
- Une proximité du centre-ville et de l'île de Nantes et une situation en entrée de ville.

Le projet Bas-Chantenay s'inscrit avec l'île de Nantes, Pirmil les Isles, le centre-ville, Malakoff Pré-Gauchet parmi les projets phare de la centralité métropolitaine de demain avec la Loire comme fil conducteur.

La mutation de ce secteur doit s'appuyer sur deux enjeux majeurs : la construction d'un quartier mixte incluant bureaux, commerces, logements (1 000 environ), ainsi que le soutien et le développement des activités industrielles et économiques. Il s'agit donc de concilier habitat, activités, industries, loisirs dans un quartier attractif et agréable à vivre, tout en gardant l'identité forte du quartier.

Cela passe par la requalification des quais, la création d'équipements rendant possibles les pratiques nautiques, la création de voiries de desserte, d'espaces verts constitutifs de l'étoile verte, et la reconversion de la carrière Miséry en parc métropolitain composé d'un jardin à haute valeur paysagère (« jardin extraordinaire ») ayant vocation à accueillir le futur « Arbre aux Hérons ».

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Favoriser le développement urbain dans une logique d'ouverture et de diversification
- Maintenir l'activité industrielle
- Diversifier les activités économiques et permettre le développement de filières innovantes en consolidant un territoire très dynamique sur le plan de la production manufacturière et industrielle, en développant la filière Énergies Marines Renouvelables (EMR) et en confortant les activités nautiques
- Produire des logements en confortant la vie d'un quartier attractif, en gérant l'interface avec les activités économiques.
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Permettre l'émergence d'un projet de parc métropolitain avec un équipement touristique emblématique
- Permettre l'émergence d'une nouvelle offre commerciale en lien avec le nautisme, l'attractivité touristique du site et le développement de loisirs
- Retrouver le rapport de la ville au fleuve et de préserver l'identité de Bas-Chantenay
- Préserver les vues vers la Loire et les ambiances des quais
- Dessiner des parcours pour construire une armature lisible et partagée par tous (promeneurs, acteurs du monde économique, habitants du quartier et de toute l'agglomération)
- Préserver les qualités paysagères du site et les boisements de qualité
- Organiser les liaisons entre les coteaux et le jardin extraordinaire
- Créer des connexions avec le parc des chantiers, Trentemoult, le centre de Nantes mais aussi avec Saint-Herblain et les bords de Loire
- Protéger le patrimoine bâti (habitat ou industriel), caractéristique de l'identité du quartier
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long de rues
- Protéger les ensembles patrimoniaux qui comportent plusieurs types d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, espaces boisés classés...). Il s'agit de respecter et de préserver ces ensembles qui témoignent d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb sur la carrière Misery
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 55 mètres
- Zonage UMa sur le faubourg
- Zonage UMc sur les secteurs d'habitat existants
- En UMa et UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+2+C à R+5+C
- Zonage UEi sur les secteurs à vocation industrielle
- Zonage UEm sur les secteurs à vocation économique (quai Ernest Renaud, etc.)
- La hauteur est une hauteur graphique hors tout de 7 mètres sur une partie du quai du Marquis de l'Aiguillon
- Zonage NI sur squares et jardins
- Emplacement réservé pour mixité sociale Bois Hardy
- Polarités commerciales de proximité
 - Butte Saint Anne
 - Jean Macé
- Périmètre de projet urbain intégrant des commerces sur Bas Chantenay jusqu'au Hangar 12 quai du Marquis de l'Aiguillon
- Pôle de services à proximité de l'ancienne usine électrique
- Emplacements réservés pour élargissement de voirie rue des usines
- Reculs graphiques d'implantation
- Principe de liaisons modes actifs
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité
- Patrimoine bâti, notamment industriel
- Petit patrimoine (murs...)
- Séquences urbaines de type 1 et 2 notamment rue de l'Abbaye dans le cadre de la mise en œuvre du parcours des coteaux
- Périmètre patrimonial rue des Réformes

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

25. Grand Bellevue



Le Grand Bellevue, quartier qui s'étend sur les communes de Nantes et de Saint-Herblain, est un des marqueurs urbains de l'ouest de l'agglomération nantaise. Emblématique des années 1960-1970 avec la création de la Zone à Urbaniser en priorité (ZUP), le quartier compte aujourd'hui 19 000 habitants. Avec ses 325 ha, il représente ainsi le plus grand secteur prioritaire de l'agglomération nantaise, comprenant 51 % de logements locatifs sociaux

Le quartier de Bellevue (Nantes et Saint-Herblain) est le fruit d'une ZUP intercommunale aménagée à partir de 1959 sur un tissu urbain historique constitué de pavillons et d'espaces agricoles, désormais intrapériphérique.

Construit sur le modèle des « grands ensembles », le quartier a cependant gardé certaines traces des trames urbaines et d'habitats anciens d'où le caractère composite de son tissu. Au fil des programmes et des années, les formes ont évolué, intégrant par exemple de l'habitat individuel (village-expo à l'extrémité nord ouest en fin de programme dans les années 70).

À l'ouest du quartier, une limite d'urbanisation franche a été constituée pour accueillir à terme une voie autoroutière. Celle-ci sera réalisée plus tardivement (avec la livraison du pont de Cheviré en 1991 et la mise en place du périphérique) et plus à l'ouest, laissant libre de construction cet espace nommé aujourd'hui « les franges ouest », situé en totalité sur la commune de Saint-Herblain.

L'immobilier de la ZUP s'est inséré à l'ouest du tissu urbain existant, en empruntant ou prolongeant quelques axes historiques, mais surtout en créant un nouveau maillage viaire ; Les immeubles collectifs se sont inscrits autour des équipements, eux-mêmes positionnés en cœur d'îlot, rarement sur les axes urbains. La centralité du quartier, place Mendès France, pôle d'échange majeur pour les transports en commun, présente un caractère très routier, peu favorable aux piétons. Les commerces qui la bordent sont pour certains en perte de vitesse.

Le quartier de Bellevue bénéficie d'espaces verts généreux mais peu reliés entre eux et relativement obsolètes. Quelques éléments de qualité peuvent toutefois être relevés.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Apporter une plus grande mixité sociale dans le quartier
- Démolir et reconstruire de nouveaux logements ; renouveler l'offre de logements
- Accueillir de nouveaux équipements publics participant à l'attractivité du quartier
- Aménager des jardins partagés
- Permettre l'implantation d'activités de services et d'artisanat
- Renforcer la centralité de quartier de Mendès France et la polarité commerciale
- Mettre en place une trame verte, appuyée sur les espaces verts existants et permettant les déplacements doux ainsi que les déplacements animaux et végétaux
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Prendre en compte le porter à connaissance de l'Etat sur la chaufferie de Bellevue relatif aux risques technologiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb sur les secteurs objet de renouvellement urbain et les grands ensembles
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 19 mètres
- Zonage UMc sur les secteurs pavillonnaires existants
- En UMc, la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+5+C
- Reculs graphiques d'implantation
- Polarité commerciale de proximité :
 - Mendès France
 - Bourderies
 - Lauriers
- Principes de liaisons modes actifs
- Espaces paysagers à préserver sur les haies et arbres de la rue Jean Moulin
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

26. Nantes Nord



Situé entre le périphérique nord, la Route de Rennes, le Cens et l'Erdre, le quartier Nantes Nord est un quartier mixte où vivent près de 25 000 habitants. Environ 40 % d'entre eux habitent dans des quartiers prioritaires constitués de près de 70 % de logements locatifs sociaux, ce qui représente près de 12 000 habitants, et 4 500 logements sociaux, ce qui fait de Nantes Nord le plus grand quartier d'habitat social de la ville.

L'ensemble de son urbanisation constitue un archipel où les citées d'habitat social créées à partir du début des années 1970 ont été construites dans une logique de secteurs et d'unités résidentielles où toutes les fonctions urbaines étaient réunies.


Ces quartiers imperméables et qui constituent des enclaves concentrent des fragilités économiques et sociales qui ont conduit à les classer comme d'intérêt national au titre de l'Agence Nationale de renouvellement urbain.

Nantes Nord est aussi un quartier riche en espaces verts, boisements de qualité ; il comprend quelques éléments bâtis patrimoniaux intéressants.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Favoriser le renouvellement urbain dans une logique d'ouverture et de diversification
- Développer de nouvelles formes d'habiter
- Rééquilibrer et affirmer les centralités à l'échelle de Nantes Nord :
 - Consolider la centralité existante du Chêne des Anglais, autour de la station de tramway, de nombreux équipements étant déjà présents : la Mano, la médiathèque, le groupe scolaire Georges Brassens, le collège Stendhal
 - Mettre en réseau les centres et assurer leur complémentarité
- Créer des rez-de-chaussée actifs et polariser le commerce de proximité
- Conforter certaines polarités commerciales existantes
- Restructurer des immeubles de logement et du patrimoine social
- Protéger et valoriser les quartiers pavillonnaires
- Accompagner la densification le long des grands tracés requalifiés, sur des sites spécifiques de développement et des terrains à enjeux
- Dé-densifier et renouveler certains sites de grands ensembles
- Accroître la perméabilité du quartier en ouvrant les grandes enclaves constituées notamment par les quartiers de grands ensembles
- Faciliter les déplacements :
 - Améliorer les liaisons et accroître la perméabilité au sein du quartier
 - Relier Nantes Nord aux vallées du Cens, du Gesvres et de l'Erdre
 - Améliorer les liaisons entre l'avenue du Bout des Landes et de la route de la Chapelle sur Erdre
 - Aménager la liaison entre le parc de l'Amande, la Petite Sensive et le Gesvres, prolonger la promenade des Renards vers la Boissière et l'Angle Chaillou
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb sur les secteurs de grands ensembles et ceux objet de renouvellement urbain
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 19 mètres
- Zonage UMA sur la centralité de quartier Bourgeonnaire et sur la centralité émergente (dans le cadre du projet global Nantes Nord) du Chêne des Anglais route de la Chapelle
- Zonage UMc sur les tissus pavillonnaires existants
- En UMA et UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+4+C
- Zonage NI sur les parcs et jardins
- Zonage Ns sur la coulée verte – promenade du ruisseau de la Botardièrre
- Polarité commerciale de proximité Bourgeonnaire
- Périmètre de projet urbain intégrant des commerces
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle : Cassin – Bout des Landes
- Emplacement réservé pour élargissement de voie
- Principes de liaisons modes actifs
- Patrimoine bâti
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité
- Espaces paysagers à préserver sur des haies de type bocager ou des espaces paysagers

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

27. Halvêque Beaujoire Ranzay



Situé au nord-est de Nantes, dans le quartier Nantes Erdre, le secteur Halvêque – Beaujoire – Ranzay est inscrit de part et d'autre du Périphérique, entre l'Erdre et la route de Paris.

Ce vaste territoire de 250 hectares présente un ensemble composite de grandes enclaves monofonctionnelles comprenant le Parc des Expositions, le Stade de la Beaujoire, des sites d'activités, notamment industrielles, deux centres commerciaux (Paridis et Beaujoire) et quelques micro-quartiers résidentiels dont la Halvêque et le Ranzay – Île de Sein classés Quartiers Politiques de la Ville. Le quartier comprend également des entités boisées intéressantes et du bâti à caractère patrimonial. Ce secteur recèle un potentiel de renouvellement très important et a vu son attractivité renforcée par l'aménagement du pôle d'échanges de la Haluchère, l'extension de la ligne 1 du tramway jusqu'au Ranzay, l'ouverture des lignes Chronobus C1 et C6 et le réaménagement de la Porte de la Beaujoire.

Il s'agit de transformer ce secteur composite et sous qualifié en un quartier actif et attractif.

Des projets se développent déjà sur plusieurs îlots du quartier : boulevard de la Beaujoire, Ouche Buron, etc.

Le schéma de renouvellement urbain a mis en évidence 5 grands secteurs de projet :

1. Le boulevard de la Beaujoire, armature du renouvellement urbain du quartier Halvêque-Beaujoire ;
2. Le site d'habitat social de la Halvêque avec le pôle d'équipements et le parc du stade ;
3. Le pôle tertiaire du secteur de la porte de la Beaujoire ;
4. Le secteur de l'Ouche Buron ;
5. Le pôle Paridis / Jules Verne ;
6. Le stade de la Beaujoire.

Au sein de ces secteurs de projet, de grandes entités foncières sont en cours de mutation ou peuvent voir leurs usages évoluer.

Ces sites offrent un potentiel de renouvellement urbain important (capacité d'accueil de logements, d'activités, de commerces ou d'équipements). Au regard des forts enjeux et de la nécessaire cohérence de la programmation à l'échelle du quartier, ils donnent lieu à la définition d'objectifs propres à chaque site. Sont ainsi concernés : les sites des pôles commerciaux majeurs, une partie du site industriel des Batignolles, Ouche Buron (entre le boulevard des Batignolles et le pôle multimodal de la Haluchère).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Engager le renouvellement urbain de ces sites par diversification fonctionnelle en encadrant le développement sur les sites à forts enjeux
- Créer un quartier actif comportant de nouvelles centralités urbaines et favoriser l'émergence d'un pôle urbain centré sur le boulevard de la Beaujoire et structuré autour d'équipements publics regroupés dans un espace public fédérateur
- Veiller à l'intégration des constructions dans le tissu urbain constitué, notamment pavillonnaire
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale en favorisant la diversité de l'offre
- Engager le développement d'un pôle tertiaire majeur pour le secteur nord-est de l'agglomération nantaise
- Développer les abords des stations de transport en commun, notamment à la Haluchère et au Ranzay
- Recomposer le secteur commercial par diversification fonctionnelle et polariser l'offre commerciale de proximité
- Renouveler les abords de la Route de Paris pour construire une entrée de ville active et attractive
- Intégrer les Quartiers Politiques de la Ville Halvêque et Ranzay - Île de Sein dans la dynamique de développement métropolitaine
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain sur les emprises importantes en mutation et impulser des objectifs particuliers en terme de formes urbaines et de programmation
- Conserver le caractère végétal des sites, leur vocation de loisirs, et préserver les espaces naturels, notamment en proximité de l'Erdre
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Conserver et améliorer les liaisons modes actifs entre la Beaujoire, l'Erdre et Saint Joseph de Porterie
- Préserver les espaces nécessaires à l'élargissement des voies
- Ouvrir le quartier sur la vallée de l'Erdre, rendre plus accessible les bords de l'Erdre aux habitants du quartier

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb sur les secteurs en mutation vers une diversité fonctionnelle et les grands ensembles de logements
- Zonage UEm sur les sites économiques et commerciaux
- Zonage US sur les secteurs de grands équipements : parc des expos, stade...
- La hauteur est une hauteur graphique hors tout qui varie en fonction du contexte urbain : de 10 à 28 mètres en UMb, maximum de 22 mètres sur certains secteurs UEm, maximum de 19 mètres en US le long du boulevard de la Beaujoire
- Zonage UEi sur les sites industriels tels que Batignolles
- Zonage UMc sur le tissu pavillonnaire existant et aux abords du boulevard de la Beaujoire à proximité du Parc des Expositions
- En UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C (R+6+C sur une parcelle d'angle Boulevard J. Verne face à la rue du Ranzai) puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+6+C
- Zonage NI sur les boisements, espaces paysagers et parcs
- Polarité commerciale de proximité :
 - Halvêque Beaujoire
- Polarités commerciales majeures : Beaujoire et Paridis
- Périmètre de projet urbain intégrant des commerces
- Périmètres tertiaires notamment dans les secteurs aux abords immédiats de la Route de Paris
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :
 - Beaujoire 1 et 2
 - Paridis
 - Ouche Buron 1 et 2
 - Batignolles
- Reculs graphiques d'implantation
- Espaces boisés classés sur les arbres et boisements de qualité
- Patrimoine bâti et petit patrimoine
- Emplacement réservé pour équipement public (pôle d'équipement de la Beaujoire)
- Emplacement réservé pour élargissement de la voie tram-train, pour élargissement de voie et cheminements
- Principe de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

28. Erdre Porterie



Situé dans un environnement privilégié au nord-est de Nantes, dans l'ancienne commune de Saint Joseph de Porterie, l'opération d'aménagement Erdre Porterie fait l'objet d'un projet d'aménagement multisites (en ZAC).

Sur environ 50 hectares, répartis en 5 secteurs, au sud : Bêle Champ de tir et Vergers du Launay ; au nord : Bourg Nord, Bourg Ouest et Conardière – Bois Hue, le projet urbain Erdre Porterie prévoit à terme la construction de 2 500 logements en accession libre, accession abordable et en locatif social. 5 500 nouveaux habitants sont attendus à l'horizon 2022.

Le projet urbain s'intègre à l'existant, en conservant le rôle central du bourg. Le projet repose sur la création d'un quartier durable où les constructions de facture contemporaine sont économes en énergie et où les espaces publics conservent les qualités naturelles du site. Il s'agit de réaliser un éco-quartier dans le respect de l'identité des lieux et préservant le patrimoine bâti de qualité. La diversité typo-morphologique (collectif intermédiaire, individuel) est privilégiée.

Le quartier est irrigué par des corridors de biodiversité, support de voies douces, qui relie notamment la Vallée de l'Erdre au futur quartier du Champ de Manœuvre.


La polarité commerciale du bourg de Saint-Joseph est renforcée et les espaces publics requalifiés.

Bêle champ de tir : ce site d'une surface de 1,6 ha jouxte l'opération d'aménagement Erdre Porterie et comporte un potentiel intéressant pour accueillir de nouveaux logements.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Développer un habitat dense « en ville »
 - Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
 - Renforcer le centre-bourg de Saint-Joseph-de-Porterie en aménageant des espaces publics « rustiques » rappelant le passé maîcher des lieux
 - Conforter la polarité commerciale existante et permettre le développement de l'offre commerciale dans cette centralité
 - Prendre en compte le paysage de l'Erdre
 - Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
 - Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les zones humides
 - Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
 - Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité et afin d'améliorer les connexions inter-vallées
-
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain sur les emprises importantes en mutation en impulsant des objectifs particuliers sur la forme urbaine et la programmation...

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb sur les secteurs de projet
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout qui va de 13 à 19 mètres
- Zonage UMa sur la centralité de Saint-Joseph-de-Porterie
- En UMa la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+3+C
- Zonage UEm sur le secteur comportant des activités économiques en lien avec Nantes Est
- Zonage NI sur les boisements existants, les parcs et les jardins familiaux
- Polarité commerciale : bourg de Saint Joseph de Porterie avec linéaires souples et stricts
- Reculs graphiques d'implantation
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité
- Espaces paysagers à protéger sur des espaces végétalisés et jardins
- Espaces paysagers à protéger sur des zones humides (mare sur Bourg Nord et zones humides à proximité de l'Erdre)
- Patrimoine bâti et petit patrimoine
- Principe de cheminements modes actifs
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles : Bêle champ de tir

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

29. Chantrerie



Le site de la Chantrerie est localisé au nord du quartier Nantes Erdre, frontalier avec Carquefou. Il fait partie du grand site de l'Erdre. La ZAC de la Chantrerie s'étend sur 65 hectares. Plusieurs entreprises tertiaires spécialisées dans l'informatique et l'électronique notamment, se sont installées à la Chantrerie dans les années 90, mais également des établissements d'enseignement supérieur et de recherche (Les Mines, Polytech...), des restaurants et des logements étudiants, dans un parc ouvert sur la Vallée de l'Erdre (qui comporte des zones humides) et constituant le campus de la Chantrerie. S'y trouve également la ferme pédagogique de la Chantrerie et du bâti intéressant au plan patrimonial.

Nantes Métropole souhaite aujourd'hui conforter le pôle de la Chantrerie principalement dans les domaines des nouvelles technologies (autour des transitions numérique et énergétique) et développer un quartier actif dans un cadre de vie de qualité.

Plusieurs secteurs sont, par ailleurs, en cours de renouvellement urbain, suite au départ de certaines entreprises. La requalification de ces terrains va non seulement permettre d'accompagner le parcours résidentiel des entreprises au sein même de La Chantrerie mais aussi d'accueillir de nouvelles entreprises.

Ces terrains en renouvellement vont également permettre de développer une programmation de logements à la fois maîtrisée et diversifiée : du logement principalement résidentiel au contact de Gâchet, du logement pour étudiants et jeunes actifs au cœur du quartier.

Le site de la Chantrerie accueille aujourd'hui environ 5 700 usagers. En 2025, ils seront environ 11 000 (y compris les futurs habitants) qui travailleront et vivront à La Chantrerie.

30. Champ de Manœuvre



Le site du Champ de Manœuvre, terrain de 50 ha, constitue une des dernières réserves foncières du nord-est de Nantes. Ce futur quartier s'inscrit dans le prolongement de Saint-Joseph de Porterie, à proximité de la Vallée de l'Erdre. Cet ancien terrain militaire est situé dans un environnement naturel fait de boisements, de zones humides, de clairières, de bocages et de prairies arborées.

Le projet d'aménagement du Champ de Manœuvre s'appuie sur les caractéristiques naturelles du site, notamment avec la préservation de 23 ha d'espaces naturels et le renforcement des continuités douces et écologiques vers l'Erdre. Le nouveau quartier offrira une mixité et une diversité de logements.


Environ 1 800 logements seront construits d'ici à 2030 (logements sociaux, abordables et libres), mais aussi de nouveaux équipements publics (un groupe scolaire associé à un centre de loisirs sans hébergement et un multi-accueil), ainsi que quelques commerces et services de proximité qui prendront place au cœur du nouveau quartier.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Assurer l'accueil de nouvelles entreprises, notamment tertiaires
- Développer un quartier mixte et encadrer le renouvellement de certaines parcelles devenues friches économiques
- Assurer le renouvellement urbain de certains sites déjà bâtis (dont les friches)
- Développer un cœur de quartier
- Améliorer la qualité d'usage des espaces publics
- Permettre le développement de la desserte en transports collectifs
- Mettre en valeur les rives de l'Erdre et les usages liés à la rivière
- Préserver les qualités paysagères du site et les boisements de qualité et valoriser les éléments du paysage
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les zones humides
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Développer les aménagements de cheminements modes actifs (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité et afin d'améliorer les connexions inter-vallées

- Créer un nouveau quartier en préservant un environnement naturel pour accueillir des familles et veiller à l'équilibre entre zones d'habitat et zones naturelles
- Proposer des formes urbaines variées qui dialoguent avec l'environnement urbain sur les contours du site
- Respecter les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle
- Permettre l'accueil de services et commerces pour répondre aux besoins des habitants
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, notamment les espaces naturels d'intérêt supra métropolitain
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les zones humides
- Améliorer les connexions piétons notamment avec Carquefou

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UEm sur les secteurs de la Chantrerie dédiés aux activités économiques, tertiaires ou aux grandes écoles
- Zonage UMb sur les secteurs objet de mutation et qui accueillent une part de logements
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 19 ou 25 mètres
- Zonage NI sur les secteurs naturels et d'intérêt paysager
- Périmètre tertiaire sur certaines parties du secteur UEm destinées à l'activité tertiaire
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle Chantrerie 1 et 2
- Emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de liaisons ou parcs/jardins
- Principes de liaisons modes actifs
- Patrimoine bâti
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité
- Espaces paysagers à préserver sur des haies de type bocager ou des espaces paysagers
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides
- Recul graphique d'implantation route de Gachet

- Zonage UMb sur les îlots de l'opération destinés notamment à l'accueil de logements
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout qui va de 10 à 31 mètres
- Zonage UMc sur le bâti existant
- En UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage est de R+1+C
- Zonage Ns sur les secteurs à fort enjeu environnemental (comportant boisements et zones humides)
- Zonage NI sur les secteurs paysagers
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides (mares...)
- Polarité commerciale de proximité
- Principe de liaisons modes actifs
- Emplacements réservés pour création de voies et liaisons douces
- Reculs graphiques d'implantation notamment avenue du Champ de Manœuvre pour préserver une allée forestière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

31. Bottière Chenaie



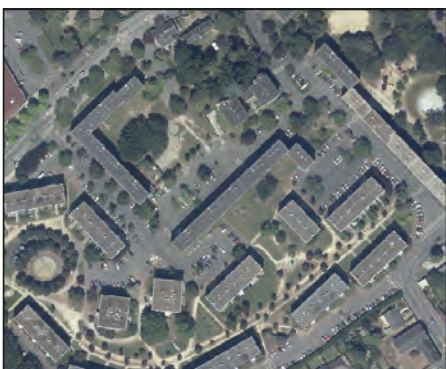
Situé à l'est de Nantes, le site de Bottière-Chénaie était initialement une friche maraîchère de 35 ha, au carrefour de la route de Sainte-Luce et de la ligne de Tram 1.

Le quartier fonde un nouveau pôle urbain dans le grand quartier avec des équipements (médiathèque, école, gymnase, crèches), un nouveau pôle commercial de proximité et des parcours en association avec les quartiers Bottière-Pin sec et du Vieux Doulon. Avec 2 400 logements programmés, dont 1 725 déjà livrés, Bottière-Chénaie est un quartier mixte qui amène une diversité sociale et générationnelle.

Les formes urbaines diversifiées proposent des solutions innovantes pour conjuguer densité et qualité de l'habitat. Cette démarche a été consacrée par le 1^{er} prix du concours national Ecoquartier 2009.

Bottière-Chénaie est un projet paysager qui s'inscrit dans la géographie du site et dans sa mémoire maraîchère. Le ruisseau des Gohards a été réouvert, les eaux pluviales sont collectées dans les fossés qui accompagnent les rues, et dans des bassins qui animent les espaces publics. Des éoliennes hydrauliques concourent à l'arrosage des jardins. Les murs de pierre, les puits, les réservoirs ont été restaurés.

32. Bottière - Pin sec



Situé à l'est de Nantes, à 15 mn du centre-ville, le quartier Bottière-Pin Sec est une cité d'habitat social d'une superficie de 46 ha caractéristique des années 60-70 au sein du quartier Doulon-Bottière en pleine mutation.

Ce quartier comprend un château et des espaces verts et boisements de qualité.

Aujourd'hui reconnu quartier d'intérêt national par l'ANRU, Bottière-Pin Sec s'inscrit dans la politique de la ville depuis de nombreuses années (ZUS en 1996 et extension du CUCS en 2007). Il a bénéficié d'interventions publiques importantes en particulier à l'arrivée de la première ligne de tramway au cours des années 1980 ; le secteur Bottière a quant à lui bénéficié, dès 2010, de financements de l'ANRU dans le cadre d'opérations isolées.

Intra-périphérique, relié au cœur de l'agglomération par un réseau de transports en commun et d'équipements structurants, Bottière-Pin Sec doit s'inscrire dans la dynamique démographique et économique du cadran nord-est de l'agglomération et s'appuyer sur la proximité de l'éco-quartier Bottière-Chénaie et des zones d'emplois importantes que sont le centre-ville et la zone industrielle Nant'Est-Carquefou (une des premières zones d'emplois de l'agglomération).

Initialement centré sur la restructuration du centre commercial de la rue de la Bottière, le projet comprend également un volet logements et espaces publics.

Au sein du quartier Bottière Pin Sec, le secteur Félix Ménétrier constitue un point d'articulation entre le secteur Bottière et le secteur Pin Sec ; l'ancrage de cette opération de logements constitue donc un enjeu important.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Constituer une centralité pour le grand quartier Doulon/Bottière
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale en favorisant la diversité de l'offre avec en particulier une offre d'accession à la propriété abordable
- Développer une mixité de l'habitat et des formes urbaines denses
- Conforter la polarité commerciale et y permettre le développement de l'offre commerciale
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Améliorer la liaison modes actifs entre les Gohards et Bottière et vers la route de Paris

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout qui va de 19 à 31 mètres
- Zonage NI sur la coulée verte
- Ligne d'implantation obligatoire route de Sainte-Luce
- Polarité commerciale de proximité : Bottière Chênaie avec linéaire souple
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité
- Espaces paysagers à protéger autour de la ferme
- Principes de liaisons modes actifs

- Diversifier l'offre de logement avec de l'accession à la propriété
- Restructurer l'offre commerciale de proximité et créer un cœur de quartier sur le site de l'actuel centre commercial
- Donner une nouvelle qualité aux espaces publics
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain sur les emprises importantes en mutation en impulsant pour chaque secteur des objectifs particuliers sur la forme urbaine et la programmation
- Aménager des cheminements adaptés aux mobilités douces
- Mettre en valeur le paysage, le cordon boisé
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti (château de la Basinerie)

- Zonage UMb sur l'ensemble du secteur d'habitat collectif
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout qui va de 19 à 25 mètres
- Zonage NI pour le parc
- Reculs graphiques d'implantation
- Polarité commerciale de proximité Bottière
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle : Félix Ménétrier
- Principes de liaisons modes actifs
- Emplacement réservé pour création de voie
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité
- Patrimoine bâti sur le château

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

33. Doulon Gohards



Situé à l'est de Nantes dans le quartier de Doulon Bottière jusqu'en limite de la commune de Sainte-Luce et du centre de gros ce secteur d'anciennes tenues maraîchères et de friches de 180 ha constitue l'une des dernières réserves foncières de Nantes.

Le site est délimité :

- À l'ouest, par le parc du Grand Blottereau et le bourg du Vieux Doulon ;
- À l'est, par le ruisseau de l'Aubinière et la limite communale avec Sainte Luce ;
- Au nord, par la route de Sainte Luce ;
- Au sud, par le faisceau ferroviaire de la SNCF.

Le secteur du Vieux-Doulon, ancien lieu du maraichage nantais, présente aujourd'hui de vastes espaces en friches. L'activité a progressivement cessé depuis 30 ans jusqu'aux années récentes (Bois des Anses).

Le site de Doulon Gohards a vocation à devenir un nouveau quartier à vivre dans un environnement de qualité révéilé.

Dans la continuité naturelle du Vieux Doulon, pôle de proximité du quartier mais aussi de l'écoquartier Bottière-Chénaie, il amorce une transition vers Sainte-Luce-sur-Loire. Sa situation géographique, en grande partie intrapériphérique, desservie par les transports en commun, à proximité des services et des zones d'emplois, près de deux « portes » du périphérique, constitue un atout majeur.

Le projet Doulon-Gohards offrira un paysage singulier conjugant de nouvelles formes d'habiter associées à des espaces dédiés à l'agriculture urbaine. Le projet urbain s'appuie sur la centralité existante du Bourg du Vieux Doulon et doit fabriquer un projet partagé qui tient compte de l'identité du quartier tout en renforçant la dynamique interquartier au sein du grand quartier Doulon-Bottière.


Le secteur doit accueillir environ 2 700 logements, des équipements (école, gymnase...) et des espaces publics. En lien avec l'histoire du quartier, doit également se développer un projet innovant de fermes urbaines au sein des espaces à urbaniser.

Les abords du ruisseau des Gohards et de l'Aubinière, ainsi que les parties basses liées au lit majeur de la Loire constitueront une trame majeure d'espaces naturels protégés couvrant une centaine d'hectares. Le patrimoine bâti, propre à cet ancien quartier maraîcher, les zones humides et les boisements de qualité sont préservés.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Aménager ce nouveau quartier en prenant en compte ses caractéristiques paysagères et environnementales :
 - Prendre en compte le PPRI
 - Protéger les zones humides
- Proposer un programme de logements diversifiés dans le respect des objectifs de mixité sociale
- Accueillir une grande diversité d'activités (agriculture urbaine, artisanat, activités artistiques et spectacles...) et favoriser la proximité emploi-habitat-services
- Permettre la réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage
- Favoriser le développement de projets artistiques et professionnels autour des arts nomades
- Renforcer la centralité de quartier du Vieux Doulon
- Conforter la polarité commerciale de proximité
- Développer un projet respectueux de l'environnement en s'appuyant sur les qualités naturelles du site
- Contribuer au développement de l'Étoile verte
- Veiller à la connexion du quartier avec la promenade de la Gare à la Loire et avec le Parc du Grand Blottereau
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Favoriser une ville accessible entre proximité et offre de transports publics
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti caractéristique du quartier

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb sur les secteurs de projet mixte
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 19 mètres
- Zonage UMa sur la centralité du Vieux Doulon
- Zonage UMc sur le bâti existant secteur du Vieux Doulon
- En UMa et UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+2+C
- Zonage 1AUmb sur la ferme du Bois de Anses. La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 13 mètres
- Zonage 2AU sur les secteurs objet d'une urbanisation en 2^e phase du projet
- Zonage Nclgo sur le site destiné majoritairement aux arts nomades. Hauteur maximum : 20 mètres
- Zonage Ns sur les secteurs de zones humides ou couverts par le PPRI ou constitutifs de coulée verte
- Zonage NI sur coulées vertes, jardins, ou zones de loisirs
- Zonage US sur l'Institut thérapeutique éducatif et pédagogique la Papotière
- Zonage Ad sur les parcelles destinées à l'exploitation agricole
-  Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Doulon Gohards sur le périmètre de l'opération d'aménagement
- Polarité commerciale de proximité bourg du Vieux Doulon avec linéaire strict et souple
- Reculs graphiques d'implantation
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides le long des cours d'eau et sur les prairies inondables à proximité de la Loire
- Emplacements réservés pour élargissement de voirie
- Principe de liaisons modes actifs
- Patrimoine bâti sur des éléments caractéristiques de l'habitat rural, Institut Papotière...
- Petit patrimoine bâti (murs...)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

34. Caserne Mellinet



La caserne Mellinet est située à Nantes à proximité immédiate du centre-ville et proche de la gare SNCF. Elle est délimitée par les rues du Général Buat au nord, Aurelles de Paladines à l'ouest, de la Mitrie au sud et par la rue des Chalâtres à l'est.

La caserne Mellinet forme un îlot urbain à l'est du centre-ville de Nantes (sur une superficie d'environ 13,5 ha) inséré dans un milieu urbain dense, résidentiel et composé essentiellement d'un tissu pavillonnaire et d'immeubles collectifs.

Le retrait des activités militaires en 2009 et la mise en vente de la Caserne Mellinet par l'État sont apparus comme une véritable opportunité foncière dans ce quartier, en plein cœur de Nantes. Le site de la Caserne Mellinet représente en effet une des dernières grandes opportunités foncières du centre de l'agglomération nantaise.

Le site est identifié comme porteur d'un projet urbain d'envergure à vocation principale d'habitat, projet qui se développe et s'appuie sur les bâtiments d'intérêt patrimonial et historique conservés au sein de la caserne.

35. Gare - Pré Gauchet - Malakoff



Au contact de la gare TGV et du centre historique, Euronantes Gare s'inscrit dans une ZAC de 35 hectares. Associé à la réalisation d'immeubles de logements et d'équipements de proximité, la création d'un pôle tertiaire accompagne en force le développement économique métropolitain.

Le quartier d'affaires Euronantes Gare poursuit son développement à proximité de la gare TGV et du centre historique de Nantes accompagnant la mutation de la gare. Il intègre un nouveau pôle d'échange multimodal qui sera développé entre les voies ferrées et le futur boulevard de Berlin. Sont ainsi prévus la réalisation d'environ 2 000 logements diversifiés, 200 000 m² de bureaux, commerces, services, et 540 000 m² d'équipements (parkings, collège, gymnase, piscine). Un petit secteur de faubourg perdue au sud de l'opération d'aménagement. Quelques boisements de qualité sont identifiés à proximité.


Ce grand projet permet également la reconquête et le développement social du territoire Malakoff-Euronantes Gare et son ouverture sur la ville.

Implanté le long de la Loire, le quartier de Malakoff - Pré Gauchet bénéficie depuis plus de dix ans de programmes d'actions importants visant à le réintégrer physiquement dans la ville et à le désenclaver socialement. L'opération d'aménagement de la ZAC Malakoff Centre s'inscrit dans ce contexte et dans la continuité d'Euronantes Gare. Sur 5 hectares, elle a permis de renouveler le centre commercial, d'accueillir des activités tertiaires et des équipements (services publics et locaux associatifs), de construire des logements en accession afin d'assurer une meilleure mixité sociale et de requalifier les espaces publics.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain sur cette emprise importante en mutation et s'adapter à ses évolutions dans le temps
- Proposer une offre résidentielle attractive pour les familles
- Structurer la trame urbaine du nouveau quartier à l'aide d'un maillage viaire privilégiant les modes doux et restreignant la place de la voiture
- Organiser la transition avec l'environnement pavillonnaire existant à l'aide d'un chapelet d'espaces verts et d'équipements publics et privés diversifiés (ludiques, sportifs, sociaux, économiques...)
- Réutiliser une partie des bâtiments existants de la caserne, dans un cadre de mixité privilégiant les services et les activités économiques et artisanales
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Conserver les bâtiments d'intérêt patrimonial afin d'assurer le lien entre l'histoire du site et le quartier en devenir
- Veiller à la connexion entre l'Erdre et la Loire via ce quartier
- Élargir les voies adjacentes si nécessaire

OUTILS RÉGLEMENTAIRES


-  Orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement Caserne Mellinet (zone U)
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité
- Patrimoine bâti sur certains anciens bâtiments de la caserne
- Petit patrimoine sur préau, ancien abri chevaux...
- Emplacement réservé pour élargissement de la rue de la Mitrie

Pré Gauchet :

- Améliorer les accès tous modes à la gare de Nantes dans une meilleure économie d'espace
- Développer un quartier mixte intégrant les équipements publics de proximité (piscine, collège, gymnase)
- Proposer une offre de logements diversifiée et abordable au contact immédiat du centre-ville et de la gare
- Proposer une offre de bureaux diversifiée au contact des lieux de décision et de la gare
- Encadrer le développement et la programmation de secteurs à enjeux à proximité immédiate de la Gare
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité

Malakoff :

- Désenclaver le quartier par le nord, l'ouest et le sud
- Diversifier l'offre de logements
- Réorganiser le maillage et la vocation des espaces extérieurs
- Restructurer l'activité commerciale et développer l'activité tertiaire
- Renforcer la polarité commerciale existante

- Zonage UMb sur l'ensemble du secteur de projet
- Malakoff : la hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout qui va de 19 à 60 mètres
- Pré-Gauchet : la hauteur graphique de référence va de 15 à 39 mètres avec une hauteur maximale de 60 mètres
- Zonage UMa sur la partie faubourg de Pré Gauchet
- En UMa et UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+5+C
- Zonage UEi sur le site ferroviaire
- Polarité commerciale de proximité : pont Tabarly
-  Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle : Gare nord / Stalingrad
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbres de qualité
- Emplacements réservés pour élargissement de voie
- Emplacement réservé flottant pour création du boulevard de Berlin

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

36. Madeleine Champ de Mars



Le quartier Madeleine-Champ de Mars est situé au sud du centre-ville entre le CHU, la voie ferrée, la Loire et le canal Saint Félix.

Le projet vise à régénérer un ancien faubourg d'industrie et de négoce en un nouveau quartier de centre-ville. Le parti-pris d'aménagement s'appuie sur une grande mixité, qu'elle soit sociale, urbaine, en faisant cohabiter architecture ancienne et contemporaine, ou fonctionnelle, en associant habitat, activités, commerce et équipements. Le tissu urbain est maillé par une trame de passages irriguant les cœurs d'îlot.

Ce secteur dense fait la part belle à l'activité et à l'artisanat, notamment en cœur d'îlot ; il s'agit d'un quartier prisé par les entreprises sensibles à l'ambiance et la mixité des lieux, l'incubateur de nombreuses sociétés en développement.

Si le quartier reste inscrit dans un territoire en forte mutation, entre la nouvelle gare, la reconversion de l'Hôtel-Dieu à terme, et le réaménagement des bords de Loire, cette opération d'aménagement est en voie d'achèvement ; seul le secteur Fleurus situé entre la cité des Congrès et la Loire reste un secteur est en attente de mutation.

37. Pirmil les Isles



Dans sa traversée du cœur métropolitain, la Loire baigne sur sa berge sud le quartier nantais de Pirmil et le quartier rezéen des Isles. Aujourd'hui occupé par des noyaux villageois (à Rezé) et faubourgeois (Saint-Jacques à Nantes) ensermés dans de vastes emprises à vocation économique et des infrastructures de transport héritées des aménagements du XX^e siècle pour l'automobile, ils seront demain de nouveaux quartiers de bord de Loire où habiter et travailler à 3 stations de tramway du centre-ville. « Pirmil Les Isles » est un projet urbain intercommunal positionnant la berge sud de la Loire dans la dynamique de développement du cœur métropolitain.

À Nantes, le secteur Pirmil est puissamment desservi par le système de transports avec 2 lignes de tramway. La Loire offre son grand paysage et ses berges (comportant des zones humides) à fort potentiel de promenades et de nouveaux usages. Le faubourg Saint Jacques conjugue une grande diversité d'activités et de modes de vie avec une nature encore présente dans l'espace public et dans les jardins. Le projet s'inspirera de ces richesses pour organiser un cadre urbain de qualité proposant différentes formes bâties pour accueillir la diversité des programmes nécessaires à la ville de demain.

Sur 17 ha, le projet restaurera le lien entre le faubourg Saint-Jacques et la Loire en réaménageant un pôle d'échange plus urbain, plus compact et mieux animé avec un programme mixte, logements, bureaux, commerces et services et une fonction du P+R de Pirmil progressivement réduite.

Le programme prévisionnel représente environ 100 000 m² de surface de plancher soit de l'ordre de 1 000 logements et 30 000 m² de bureaux, commerces et services de proximité. Il s'inscrira dans des formes urbaines adaptées à chaque site : plus basses au contact des immeubles existants, plus hautes sur les berges et les grands axes pour partager la générosité des espaces publics et du grand paysage de la Loire. Il intègre la confluence de la Loire et de la Sèvre où un parc urbain naturel et paysager offrira un grand espace de respiration en bord de Loire avec des vues sur la place Mangin, l'usine Beghin Say et le pont ferroviaire de Pornic.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger et développer des rez-de-chaussée actifs dans le secteur de faubourg en particulier
- Accompagner la mutation de l'îlot Fleurus
- Réaliser les nouvelles opérations ou réhabilitation en respectant le principe d'îlots classiques construits à l'alignement sur la rue, pour les fonctions d'habitat et de commerce, avec des cœurs d'îlot, destiné exclusivement à l'activité, ou à un aménagement paysager
- Préserver des espaces de qualité au droit des nouveaux immeubles
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Développer et réhabiliter une trame de passages irriguant ces cœurs d'îlots
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Préserver les entités naturelles en milieu urbain et donner l'accès aux habitants

- Proposer une « ville nature » tirant parti des qualités ligériennes (ampleur du paysage, présence forte de la végétation mais aussi inondabilité) pour offrir un mode d'habiter inédit en cœur d'agglomération.
- Préserver les atouts du tissu urbain existant :
 - Le faubourg de Pirmil
 - Le dynamisme économique
- Réaménager le pôle d'échanges multimodal
- Permettre le développement d'une mixité des fonctions et usages
- Diversifier l'offre de logements
- Aménager le jardin de la Confluence
- Connecter le projet avec la Sèvre, Rezé et Saint-Sébastien
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Favoriser les déplacements modes actifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMb sur le secteur situé autour de l'avenue Bonduelle et Cité des Congrès (îlot Fleurus)
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 25 mètres
- Zonage UMa sur le tissu de faubourg
- En UMa, la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+7+C
- Marge de recul graphique
- Polarités commerciales de proximité : Champ de Mars et chaussée de la Madeleine avec linéaires souples
- Secteur de renforcement des activités artisanales de production et de services sur une partie du quartier de faubourg
- Patrimoine bâti sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique repérés
- Principe de liaisons modes actifs
- Zonage NI sur le square du Lait de Mai

- Zonage UMb sur le secteur en renouvellement
- La hauteur graphique de référence va de 9 à 55 mètres
- Zonage UMa sur le secteur de faubourg
- Zonage UMc sur le secteur Bonne Garde entre le faubourg et la Sèvre
- En UMa et UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+2+C
- Polarité commerciale de proximité : Saint Jacques
- Espaces boisés classés sur les boisements et arbre de qualité
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides le long de la Loire et de la Sèvre
- Principe de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

38. Quartiers résidentiels au-delà des boulevards XIX^e

À Nantes, au-delà des boulevards XIX^e et des anciens faubourgs, s'étend une zone mixte à dominante d'habitat. Elle se caractérise par un tissu pavillonnaire et des petits collectifs, urbanisme datant plutôt d'après-guerre.

Des extensions pavillonnaires se sont en effet réalisées sous forme de lotissements. Ces quartiers d'habitat pavillonnaire ont une organisation viaire et un parcellaire indépendants, ils forment un tissu urbain plus lâche que les noyaux urbains plus anciens. Le parcellaire y est plus large afin d'éviter la mitoyenneté du bâti et la construction se situe, en général, en recul par rapport à la rue.

Les remaniements du bâti ayant été nombreux et les différentes campagnes de construction ayant apporté des typologies diverses, il est difficile de reconnaître une unité architecturale dans ces tissus aux époques et styles disparates.

La morphologie du tissu urbain est essentiellement de type pavillonnaire à l'intérieur duquel existent également quelques opérations de logements collectifs.

La qualité architecturale de ces secteurs est assez hétérogène, il en est de même de la qualité paysagère. Néanmoins, certains éléments bâtis présentent un intérêt architectural. Certaines séquences de rue sont particulièrement intéressantes eu égard à leur ambiance, à leur morphologie et à leur intérêt historique et architectural. D'anciennes cités ouvrières forment des unités particulièrement remarquables au plan architectural et historique. Enfin, au sein de ces tissus, quelques propriétés restent emblématiques et nécessitent d'être préservées en tant qu'ensemble car souvent composées d'un ou plusieurs bâtiments d'intérêt architectural, de petit patrimoine mettant en valeur le bâti (murs, grilles, portail...) et de jardins dont la qualité paysagère est une composante essentielle du tout.

Ces zones principalement pavillonnaires ne présentent pas un patrimoine végétal d'exception, néanmoins certaines haies et boisements ont pu être identifiés et constituent des éléments de patrimoine végétal à conserver.

Chaque secteur est doté de services, commerces et équipements souvent organisés autour d'une polarité de quartier.

Ce type de tissu se trouve notamment des quartiers tels que Contrie, Longchamp/américains (maisons à l'alignement et tissu constitué peu sujet à évolutions), Jonelière, Eraudière, Croissant, Toutes Aides, Nantes sud...

Il existe dans ces zones des possibilités de diversification de l'offre de logements afin de répondre aux ambitions de mixité sociale. Il ne s'agit pas pour autant de modifier de l'équilibre global sur ce type de secteurs.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre le renouvellement urbain dans le cadre d'un urbanisme apaisé
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué
- Permettre la mixité des fonctions et des usages : habitat, commerce, artisanat, services, équipements...
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain sur les emprises importantes en mutation en impulsant pour chaque secteur des objectifs particuliers sur la forme urbaine et la programmation
- Polarisier les commerces et services autour des lieux de vie et des centralités de quartier
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère en prenant notamment en compte les Plans Paysage et Patrimoine réalisés dans les quartiers (Dervallières-Zola, Sèvre...) en traduisant les propositions en terme de zonage, protections végétales et patrimoniales...
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long de rues
- Protéger les ensembles patrimoniaux qui comportent plusieurs types d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, espaces boisés classé...). Il s'agit de respecter et de préserver ces ensembles qui témoignent d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité.
- Protéger des cités ouvrières et cités jardins, ensembles qui témoignent d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité.
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines présentant un intérêt particulier le long de rues
- Conserver le caractère végétal de ces secteurs
- Protéger les boisements de qualité
- Préserver les cœurs d'îlot et les espaces végétalisés de qualité
- Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMc
- En UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C (sauf secteur Jonelière en R+C) puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+3+C, plus rarement à R+5+C
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :
 - Paul Chabas
 - Route de Sainte-Luce
 - Toutes Aides
 - Mevel
 - Egalité
- Emplacements réservés pour mixité sociale
- Polarités commerciales de proximité sur les lieux de vie et centralité de quartier avec linéaires stricts et souples
 - Contrie
 - Convention
 - Collines du Cens
 - Octroi Schuman
 - Morrhonnière Petit Port
 - Bourgeoynière
 - Croissant- Jules Verne
- Patrimoine, petit patrimoine (murs...), sur les bâtiments ou éléments d'intérêt architectural, historique ou paysager repérés
- Séquences urbaines de type 1 et 2
- Périmètres patrimoniaux sur des ensembles d'intérêt architectural, historique et paysager ou cités jardins :
 - Cités de la Morrhonnière, Castor à Nantes Sud, Grand Clos à Nantes Est...
 - Ensembles patrimoniaux : Saulzinière, La Close, rue du Landreau, Moisdonnière, cité du Bois Hercé, avenue du Forgeron, chemin du Bas Vertou, 60 route de Vertou, etc.
- Marges de recul graphique
- Principe de liaisons modes actifs
- Espaces boisés classés sur des arbres et boisements de qualité
- Espaces paysagers à préserver (cœurs d'îlot notamment à proximité des boulevards ou haies)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Néanmoins des enjeux sont en particulier identifiés sur des tissus en mutation tels que :

- **Boulevard Paul Chabas.** Situé entre le parc des Dervallières et le parc de Procé, il comporte des enjeux patrimoniaux et paysagers forts.
- **Égalité.** Situé le long du boulevard de l'Égalité, il comprend la salle du même nom et des parcelles en lanières avec des cœurs d'îlots en pleine terre.
- **Route de Sainte-Luce.** Occupé par des maisons anciennes en retrait de la voie, ce site a vocation à accueillir des logements en cohérence avec les constructions existantes environnantes.
- **Toutes Aides.** À l'angle de la rue des Epinettes et du boulevard Louis Millet, le site occupé par un établissement scolaire est restructuré pour accueillir du logement.
- **Le Mevel.** Situés à Nantes Sud, en limite de la route de Clisson et du parc de la Crapaudine, ces terrains peu valorisés ont vocation à être aménagés pour du logement dans un cadre paysager préservé.



Tissus pavillonnaires à caractère patrimonial

La zone comprend le secteur UMcp, dont le caractère patrimonial est reconnu et qu'il convient de préserver. Trois secteurs sont concernés par ce zonage : les villages de Sèvre et de Roche Maurice, et le petit quartier du Cens - Morrhonnière.

38a Situé au sud de Nantes, le **village de Sèvres**, constitue un ancien hameau rural entouré de grandes propriétés maraîchères et des prairies humides de bords de Sèvre. La trame viaire est particulièrement intéressante grâce à la succession de placettes et venelles de qualité. Quelques maisons se retrouvent sur la cadastre napoléonien, témoin historique du secteur.

38b Cens-Morrhonnière

Petit quartier situé sur le Cens construit sur les terres de l'ancien manoir de la Morrhonnière à partir de la fin du XIX^e et au début du XX^e par les contremaîtres du tramway.

38c Saint Martin de Chantenay

Partie du quartier de Chantenay situé entre la zone industrielle au sud et la butte Sainte Anne à l'est qui présente des caractéristiques patrimoniales et une ambiance particulière à proximité de l'église Saint Martin.

38d Fournillère

Les traces de l'ancien village de la Fournillère se trouvent entre le boulevard de l'Égalité et la rue de la Convention, proche de la place Zola. Le village est en lien avec les jardins familiaux de la Fournillère, héritage de pâtures communes, de vergers et de jardins ouvriers du XIX^e siècle. La trame des chemins ruraux est conservée à partir des rues de l'ancien village. Les maisons, sont pour la plupart modestes, mais présentent encore des alignements anciens et des volumes qui participent à une ambiance anciennement rurale enclavée dans la ville.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre un développement modéré respectueux des qualités paysagères et patrimoniales du secteur
- Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué en conservant le caractère patrimonial des lieux
- Protéger les ambiances urbaines et la morphologie type, notamment la trame bâtie
- Garantir l'insertion architecturale, urbaine et paysagère en préservant le patrimoine bâti et naturel et, plus précisément, mettant en œuvre les objectifs suivants :

38a Village de Sèvres

- Préserver et valoriser la trame rurale caractéristique du village (réseaux viaires et venelles, placettes, parcellaire, disposition du bâti et gabarits, etc.) très différenciée de son contexte urbain limitrophe
- Préserver la mixité de la typologie rurale avec les grandes propriétés restantes. Préserver leurs unités foncières, les qualités de leurs bâtis ainsi que leurs ambiances paysagères végétales qui font trait d'union avec les ambiances plus sauvages des bords de Sèvre
- Préserver le réseau de murs anciens en schiste participant fortement à l'ambiance paysagère
- Faciliter l'amélioration de l'habitabilité des logements
- Préserver la trame paysagère du site par la protection des grandes propriétés maraîchères entourant le village de Sèvre
- Protéger les prairies humides de bords de Sèvre

38b Cens- Morrhonnière

- Préserver la porosité physique et visuelle entre l'espace public et le Cens

38c Saint Martin de Chantenay

- Préserver les contrastes entre une structure urbaine lâche et le paysage urbain l'implantation industrielle dense en contrebas du coteau.
- Préserver le contraste entre un paysage végétalisé et un paysage minéral.
- Préserver la variété de la structure urbaine (voies, parcellaires, bâtis)
- Préserver les grands enclos paysagers (parc de la Boucardière, abords du collège Saint-Martin)
- Préserver la structure d'ancien bourg rural autour de l'église Saint-Martin et son presbytère.

38d Fournillière

- Protéger le bâti ancien comportant des caractéristiques patrimoniales telles que leur rénovation ou restauration doit être réalisée avec sobriété et qualité, dans le respect de leurs proportions.
- Préserver et valoriser le parcellaire et l'organisation urbaine
- Conserver les alignements, notamment sur la place Danton

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Emplacements réservés pour élargissement de voies ou liaisons piétonnes
- Emplacement réservé pour équipement public (gymnase rue Chanteclair)
- Zonage UMcp sur ces secteurs pavillonnaires à caractère patrimonial
- En UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage est de de R+1+C
- Polarité commerciale : Sèvre
- Patrimoine bâti et petit patrimoine sur les éléments les plus remarquables
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Hameaux

39. Gachet



Au nord du périphérique, en limite communale, entourée de zones naturelles et de la zone d'activités de la Chantrerie, ce hameau constitue une zone d'habitat isolée assez vaste qui s'est développée autour des noyaux anciens des hameaux de port Brégeon et du hameau de la Brégeonnière. La voirie interne forme un réseau arborescent avec de nombreuses impasses. L'habitat relativement récent est de type pavillonnaire, implanté en discontinuité. Des boisements ou arbres de qualité sont identifiés.

40. Port la Blanche et Port des Charrettes



Les ports de l'Erdre situés au nord-est de Nantes sont des petits hameaux accessibles par des voies transversales à la route de Saint Joseph qui traversent des zones naturelles pour s'achever en impasse au bord de l'Erdre. Encadrés par des zones naturelles et situés dans le grand site classé de l'Erdre ces hameaux sont isolés et peu visibles. Le port des Charrettes, situé entre l'Erdre et Saint Joseph de Porterie, a une fonction de loisirs tandis que port la Blanche, situé à proximité de la Chantrerie, est plus enclavé et plus sauvage. Quelques éléments bâtis sont identifiés en raison de leur intérêt patrimonial.

Le port des Charrettes est mité de quelques grandes maisons implantées de manière aléatoire tandis que le hameau de port La Blanche est constitué de petites maisons alignées sur la voie derrière une haie.



40a Port la Blanche est un village singulier. Le sentier des bords de l'Erdre contourne le village, ce qui a permis d'éviter la falaise du Prieuré et de protéger une zone fragile: la boire de Cheviré. Ce hameau, très circonscrit et isolé, présente une forte identité avec plus de la moitié des habitations construites à peine à un mètre au-dessus du niveau normal de l'Erdre. Les premières maisons d'origine, aux bords de la rivière, ont conservé, pour la plupart, leurs caractères modestes, de petites tailles ou composées d'extensions variées.

Ces deux hameaux situés dans le site protégé de l'Erdre ont vocation à être préservés.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les hameaux et villages isolés et limiter leur extension
- Permettre un développement modéré respectueux des qualités paysagères et patrimoniales du secteur
- Protéger les ambiances de hameau et leur morphologie type
- Protéger les boisements et arbres de qualité

- Préserver les hameaux isolés et limiter leur extension
- Permettre un développement modéré respectueux des qualités paysagères et patrimoniales du secteur
- Protéger les ambiances de hameau et leur morphologie type
- Améliorer la liaison et les passages vers l'Erdre dans un objectif de meilleure visibilité du site et de mise en valeur des perspectives
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMe sur l'ensemble du hameau
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité

- Zonage UMe sur l'ensemble du hameau Port des Charettes
- Zone UMep sur le hameau de Port La Blanche
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité
- Patrimoine bâti pour les éléments les plus remarquables (Port la Blanche)
- Emplacement réservé pour aménagement de continuités le long de l'Erdre

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

41. Le Fort - Le Cellier



Au nord est de Nantes et au-dessus du périphérique, le hameau du Fort est un espace intermédiaire entre Saint Joseph de Porterie et les zones naturelles qui bordent l'Erdre. Il est situé dans le grand site classé de l'Erdre. L'ambiance rurale se retrouve dans les murets de pierre et chemins. La forme d'habitat est pavillonnaire et s'insère bien dans un paysage où le patrimoine (notamment le Fort, l'une des folies nantaises datant de 1753) et les masses boisées ont été bien préservées. Des zones humides y sont identifiées.

Le site du Cellier est situé dans la continuité du hameau du Fort. En second rideau de la rue du Port des Charettes, l'accès aux quelques maisons d'habitation et aux terrains nus se fait principalement par le Chemin du Cellier, chemin rural étroit et non aménagé. Le site peut recevoir quelques habitations supplémentaires dans un contexte encadré.

42. Hameau de l'Angle Chaillou



L'Angle Chaillou est situé dans le secteur nord de Nantes, isolé du quartier Nantes Nord par le périphérique et bordé par une zone naturelle et agricole. Il comprend des logements regroupés autour du chemin de l'Angle Chaillou et de vieux bâtiments (dont une partie d'un prieuré fondé au XI^e siècle) formant ainsi un hameau. La zone n'est pas mitée.

L'urbanisation du site est aujourd'hui contenue.

43. Gilarderie




Situé au sud de Nantes, le hameau de la Gilarderie est un ancien hameau rural très resserré. Ce caractère se retrouve dans la trame bâtie et viaire encore préservée. Le hameau a été rattrapé par l'urbanisation et est majoritairement entouré de secteurs pavillonnaires.

Témoin de l'histoire du sud Loire, avec un caractère patrimonial fort, il a vocation à être préservé dans son organisation tout en facilitant l'amélioration de l'habitabilité des logements. Des masses boisées et arbres de qualité sont identifiés dans ce hameau.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les hameaux et limiter leur extension
- Permettre un développement modéré respectueux des qualités paysagères et patrimoniales du secteur
- Protéger les ambiances de hameau et leur morphologie type
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMe sur l'ensemble du hameau
- Espaces boisés classés sur les arbres et boisements de qualité
- Patrimoine bâti sur le château du Fort et petit patrimoine sur le mur d'enceinte
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle : Cellier
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides

- Préserver les hameaux et limiter leur extension
- Permettre un développement modéré respectueux des qualités paysagères et patrimoniales du secteur
- Protéger les ambiances de hameau et leur morphologie type
- Conserver le caractère patrimonial du site (ancienne abbaye)
- Permettre le développement de l'agriculture urbaine à proximité
- Préserver les espaces végétalisés

- Zonage UMe sur l'ensemble du hameau
- Zonage NI entre le hameau et le périphérique sur les secteurs de jardins
- Patrimoine bâti sur l'ancienne abbaye
- Emplacement réservé pour la création d'une voie desservant l'exploitation agricole.

- Préserver les hameaux et limiter leur extension
- Permettre un développement modéré respectueux des qualités paysagères et patrimoniales du secteur
- Protéger les ambiances de hameau et leur morphologie type
- Préserver la trame urbaine napoléonienne (parcellaire, implantation du bâti, petits bâtis mitoyen et rural, venelles, cours, etc.) caractéristique de ce hameau par rapport à son contexte immédiat
- Préserver la trame viaire du hameau
- Mettre en valeur la placette
- Protéger le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité

- Zonage UMep sur l'ensemble du hameau
- Reculs graphiques d'implantation
- Espaces boisés classés sur les arbres et boisements de qualité
- Patrimoine bâti et petit patrimoine sur les éléments les plus remarquables

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

44. Roche Maurice



La Roche Maurice est un ancien hameau de pêcheurs et d'agriculteurs ; il est implanté sur une pointe rocheuse en extrémité d'un îlot et bras comblé de la Loire. Il a été long temps une escale pour les bateaux de promenade et comporte ainsi des commerces.

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

45. Sites industriels : zone portuaire de Cheviré - Port à bois



À Nantes, le Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire concentre ses activités portuaires sur deux sites (même si son domaine foncier est plus étendu) : Roche Maurice/Cormerais au nord de la Loire et Cheviré au sud.

La plateforme de Cheviré est située au sud-ouest de Nantes et s'étend jusqu'à Rezé et Bouguenais, au bord de la Loire et du périphérique nantais, elle est directement connectée au réseau routier. C'est une zone d'activité de 250 hectares en plein cœur de la métropole nantaise, qui possède des équipements portuaires (deux terminaux polyvalents, un poste roulier, deux appontements pour le terminal sablier) et qui est connectée aux principaux réseaux de communication : périphérique, voie d'eau, desserte ferroviaire.

Elle rassemble aujourd'hui environ 50 entreprises pour 400 emplois. Jusqu'à récemment encore, Cheviré était la première place de négoce du bois en France. Les reconfigurations à l'œuvre liées aux mutations de la filière bois ont peu à peu repositionné cette zone sur des activités logistiques, recyclage industriel, construction, agroalimentaire, avec un relatif maintien de l'activité bois et transformation. Enfin, c'est aussi à Cheviré que sont accueillis les paquebots de croisière qui font escale à Nantes.

Cheviré est donc à la fois une zone en reconfiguration et en développement avec un potentiel foncier important, à court et moyen terme si on prend en compte le projet d'extension.

En face, Roche Maurice/Cormerais accueille environ 25 entreprises sur environ 40 hectares. Il s'organise autour du terminal céréalier et d'un quai polyvalent accessible aux vraquiers.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier une implantation à l'alignement ou en fond de parcelle avec préservation des murs en pierre
- Préserver le tissu rural sinueux, l'aspect pittoresque du hameau
- Valoriser l'espace public en front de fleuve, au-devant des fronts bâtis

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UMep sur l'ensemble du hameau
- Espaces boisés classés sur les arbres et boisements de qualité

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter l'activité productive et l'emploi industriel
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles (corridors et réservoirs écologiques)
- Développer de nouvelles activités en lien avec la Loire :
 - Plate-forme multimodale dans l'organisation des flux de d'agglomération nantaise
 - Développement de filières liées à l'énergie, aux recyclages, à la distribution urbaine ou à la construction
 - Développer un service fluvial multifilières entre les sites amont et aval de l'estuaire de la Loire.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UEi sur l'ensemble du site portuaire
- Zonage Ns sur la pointe à protéger au plan environnemental
- Zonage Ne sur les boires de Loire

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

CF. 24 Sites industriels : Bas Chantenay - Plaine industrielle



Le quartier du Bas-Chantenay, constitue une plaine industrielle à l'ouest de Nantes entre le bord de Loire et les coteaux.

Première zone industrielle et portuaire conçue comme telle à la fin du XIX^e siècle, elle est la vitrine de l'économie maritime et de la transition énergétique du territoire par le maintien de l'industrie productive et le développement de filières émergentes adossées à l'innovation (Énergies Marines Renouvelables, nautisme, Cleantech...).

Voir secteur de projet n°24.

46. Sites industriels : Batignolles

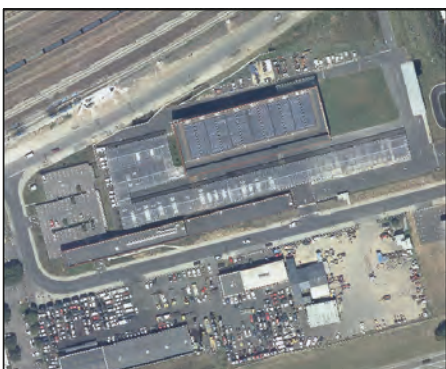


Au nord est de Nantes, secteur du Ranzay, l'usine des Batignolles inaugurée en 1920 a d'abord servi à la construction de locomotives.

Le site comprend côté boulevard Jules Verne une nef centrale voûtée en béton armé et des verrières qui présente un intérêt architectural et historique.

Voir secteur de projet n°27.

47. Sites industriels : Site de l'Etier



Espace d'une grande étendue dans ses abords de la Loire qui comprend des activités utiles au fonctionnement urbain : il est proposé de valoriser ce site par une zone d'activités liée au traitement des déchets (tri, recyclage...) en empiétant sur la décharge remblayée

Il est également envisagé le développement d'un parc dédié aux éco-industries et au recyclage sur la Prairie de Mauves.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter l'activité productive et l'emploi industriel

- Zonage UEi sur le site industriel

- Conforter l'activité productive et l'emploi industriel
- Préserver le patrimoine architectural (patrimoine bâti industriel) et valoriser le patrimoine bâti

- Zonage UEi sur le site industriel
- Patrimoine bâti et petit patrimoine sur les éléments les plus remarquables (nefs et murs)

- Conforter l'activité productive et l'emploi industriel
- Développer les aménagements de cheminements modes actifs (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens

- Zonage UEi sur le site industriel
- Reculs graphiques d'implantation
- Principes de continuité modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

48. Sites industriels : Begin Say - Téréos



Voir secteur de projet de Nantes n°23.

49. Faisceau ferroviaire de la Gare au Grand Blottereau



Le site ferroviaire de Nantes-Bottereau est situé dans la zone d'activités de la Prairie de Mauves à l'est de Nantes sur une parcelle de 32 ha, à proximité de l'échangeur entre le boulevard périphérique et la pénétrante est de Nantes (ou boulevard de la Prairie de Mauves). Il est longé au nord par la ligne ferroviaire Paris-Nantes et un faisceau de voies dédiées au fret. Il est proche de la Loire.

Le site est réaménagé pour tenir compte de l'adaptation, par la SNCF, de son dispositif de maintenance dans l'objectif de développer son activité sur site et du transfert de Nantes Etat.

Le site comporte à ce jour plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement.

CF. 29 Chantrerie

Voir secteur de projet n°29.

50. Janvraie- Mallève



Situé à l'ouest de Nantes entre le village de la Roche Maurice, le pont de Cheviré et le boulevard Bâtonnier de Cholet, le site est dédié à l'accueil d'entreprises et de centre de formation.

De rares éléments boisés de qualité sont repérés ainsi qu'une zone humide (bassin de rétention).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter l'activité productive et l'emploi industriel

- Conforter l'activité ferroviaire et permettre son développement par réaménagement et extension
- Développer les aménagements de cheminements modes actifs (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens

- Permettre le développement de l'activité productive
- Encourager la diversification de l'offre économique
- Optimiser le foncier
- Renforcer l'attractivité économique des sites
- Préserver les qualités paysagères du site et les boisements de qualité
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UEi sur le site industriel

- Zonage UEi sur le site ferroviaire
- Principes de continuité modes actifs
- Reculs graphiques d'implantation

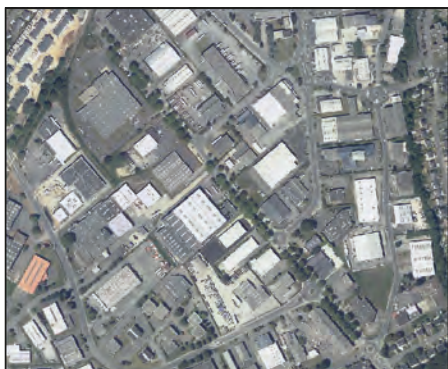
- Zonage UEm sur l'ensemble de la zone d'activités de Janvraie
- Reculs graphiques d'implantation
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

51. Les zones d'activités mixtes



La commune de Nantes est dotée de plusieurs zones économiques accueillant diverses entreprises PME, PMI, artisanat. Elles se situent principalement aux abords de grands axes de circulation ou d'échangeurs.

Il s'agit dans le secteur **Nantes Nord** de sites tels que celui de la Géraudière situé à proximité immédiate du périphérique et qui accueille des entreprises dédiées à la recherche et aux biotechnologies.

Des entreprises tertiaires et autres sont également implantées le long du boulevard Einstein face au centre pénitentiaire et sur le secteur de la Rivière.

Un petit secteur en bordure du cimetière parc est destiné aux activités de service funéraire.



Il s'agit à **l'est de Nantes** de zones telles que celle située entre l'Erdre et le boulevard Jules Verne à proximité du périphérique : Eraudière ou Marsauderies (tertiaire).

À proximité de la ZAC Champ de Manœuvre et d'Erdre Porterie, le secteur E.Nignon /Niepce accueille également des entreprises tertiaires.

La zone Nantes Est entreprises, à la limite de la commune de Carquefou, est une vaste zone économique avec des activités très diverses (400 entreprises et 7 700 salariés) et de larges espaces publics. Le tissu est très hétérogène et certains espaces déqualifiés. Cet ancien centre de gros doit donc poursuivre sa mutation.

Quelques secteurs dédiés à l'activité tertiaire sont situés à proximité de Nantes Est entreprises et la route de Paris : le Techno Parc de l'Aubinière, les sites accueillant des banques, Petit Châtelier, Nantes Créatic. Ces sites sont pour certains assez obsolètes et font l'objet de projet de renouvellement.

Un site à proximité de la Loire et du boulevard de la Prairie de Mauves (San Francisco) accueille également des entreprises diverses.

Des boisements et arbres de qualité sont identifiés dans ces différentes zones.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre le développement de l'activité productive
- Encourager la diversification de l'offre économique
- Renforcer l'attractivité économique des sites
- Répondre aux besoins croissants de remisage des véhicules de la société de transport en commun de la Métropole sur le site de dépôt situé rue du Bêle à Nantes.
- Engager le renouvellement urbain des sites d'activités obsolètes en les intégrant davantage dans leur environnement urbain.
- Permettre le développement de l'activité tertiaire sur les sites les plus pertinents
- Permettre l'implantation de commerces et services de manière polarisée au cœur de la zone Nantes Est
- Géraudière : Repenser le maillage du site en cohérence avec son fonctionnement et son lien avec la ville et permettre l'implantation d'entreprises en lien avec les activités de recherche et d'innovation
- Développer les aménagements de cheminements modes actifs (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et pour assurer la liaison entre coulées vertes et vallées
- Préserver les qualités paysagères du site et les boisements de qualité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UEm sur l'ensemble des sites d'activités
- Périmètre tertiaire (Einstein, Eraudière, Bataignolles, Nantes Créatic, Banques route Paris, TecnoParc Aubinière, Saunier, Nignon Niepce, Parc de la Rivière)
- Périmètre de pôle de services zone Nantes Est
- Reculs graphiques d'implantation
- Emplacement réservé pour extension du dépôt de véhicules de transport en commun
- Principes de liaisons modes actifs
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

52. Centres pénitentiaires



Deux établissements pénitentiaires se situent sur Nantes dans des secteurs dédiés :

- La maison d'arrêt est implantée rue de la Mainguais au nord-est de la ville à proximité de l'opération Champ de Manœuvre, à la limite de la commune de Carquefou.
- Le centre de détention implanté boulevard Einstein au nord de Nantes à proximité du périphérique et du site d'activité de la Géraudière.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les grands équipements structurants et leur capacité de développement

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US sur l'ensemble du site dédié aux établissements pénitentiaires

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

53. Universités et écoles



La zone couvre les secteurs d'implantation des grands équipements publics et privés, les universités et grandes écoles ainsi que les centres de recherche et d'activités. Ces activités et ces équipements sont implantés sur de grandes emprises foncières souvent héritées d'anciens grands domaines qui leur confèrent un cadre « vert ». Ces sites de grande qualité environnementale se caractérisent par l'existence de boisements intéressants, de zones humides et de quelques bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

Le Campus

Situés sur un axe nord/sud le long de l'Erdre, se développent les sites universitaires du Tertre, de la Lombarderie mais également les établissements d'enseignement primaire et secondaire comme le Loquidy le long du boulevard Michelet et la Perverie à proximité de la ligne de tramway et dans la perspective de la Vallée du Cens.

L'université de Nantes est constituée de plusieurs campus répartis sur différents sites nantais et notamment :

- **La Lombarderie** au nord de Nantes, sur le boulevard Michelet qui se compose de l'UFR des sciences et techniques ;
- **Le Tertre**, qui regroupe les bâtiments de droit, lettres, langues, sciences humaines et de l'IEMN-IAE, mais aussi le théâtre universitaire, le pôle étudiant et les bâtiments administratifs du CROUS ainsi que les grandes écoles : Ecole Centrale, AUDENCIA, et sur le boulevard Guy Mollet, l'Institut d'administration et le STAP, le stade d'athlétisme Pierre Quinon et un peu plus loin, sur le bd Martin Luther King, le secteur CSTB.

Sur le site du Tertre de grandes parcelles ont été cédées par l'État et l'objectif d'aménagement encadré par une orientation d'aménagement vise à permettre l'implantation de logements familiaux dans ce secteur afin d'assurer une mixité des usages. Un autre terrain situé à l'angle du boulevard du Petit Port et du chemin de la Houssinière doit accueillir un établissement d'enseignement et des logements.

Le site de la Chantrerie est quant à lui localisé dans le quartier Nantes Erdre, frontalier avec Carquefou. Il fait partie du grand site de l'Erdre. Le campus de la Chantrerie réunit plusieurs grandes écoles (dont Polytechnique). Voir secteur de projet n°29.

Lycée Les Bourdonnières


L'établissement est situé dans le quartier Nantes Sud, à la limite de Vertou, rue de la Perrière entre la route de Clisson et le boulevard de la Vendée, non loin de la Sèvres nantaise. Il est desservi par le Busway.

Le collège/lycée de la Colinière se situe entre l'opération d'aménagement Bottière Chénaie et la place du Vieux Doulon. Il est implanté dans un secteur boisé à proximité d'un complexe sportif. Le château et le lycée du Grand Blottereau jouxtent le Parc du même nom. Le collège de la Noé Lambert et le complexe sportif attenants sont situés boulevard des Poilus à l'est de Nantes.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Aménager les sites universitaires métropolitains pour conforter la place de l'enseignement supérieur et de la recherche dans la ville
- Améliorer les conditions d'accueil et de vie des étudiants
- Composer une centralité universitaire au sein d'un pôle urbain mixte
- Répondre aux besoins en logement notamment des jeunes étudiants
- Préserver les coulées vertes et améliorer la gestion des espaces boisés dans un objectif de meilleure perméabilité et de préservation de la biodiversité
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supramétropolitain et les espaces naturels sensibles (corridors et réservoirs écologiques)
- Conforter les qualités patrimoniales des sites et les préserver ; valoriser le patrimoine bâti
- Préserver les qualités paysagères du site et les boisements de qualité et valoriser les éléments du paysage en confortant le site universitaire comme parc ouvert au public
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les zones humides
- Développer les aménagements de cheminements modes actifs (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité et afin d'améliorer les connexions inter-vallées (Erdre/Gesvre notamment)

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

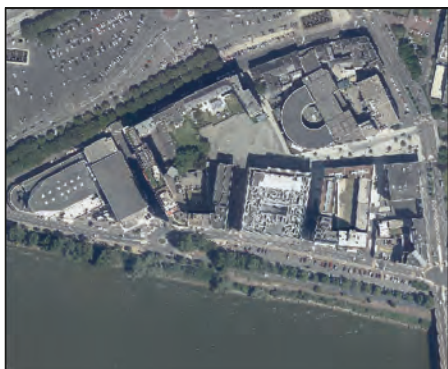
- Zonage US sur les secteurs occupés par les écoles, l'Université ou les équipements sportifs
- Zonage UMb sur les secteurs situés au sein du Campus et destinés à accueillir du logement ou des activités mixtes
- La hauteur graphique est une hauteur métrique hors tout de 10, 19 ou 25 mètres
- Zonage UMa sur le cœur du quartier universitaire
- En UMa la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C puis hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain. L'épannelage peut aller de R+1+C à R+3+C
- Zonage UMc sur le secteur Morrhonnière boulevard du Petit Port
- En UMc la hauteur graphique sur jardin est de R+1+C et hauteur graphique avec un épannelage adapté au contexte urbain de R+3+C à R+4+C
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles : Guy Mollet et Fresche Blanc
- Petit patrimoine (ex : mur Bd Orioux)
- Espaces paysagers à protéger sur les zones humides
- Patrimoine bâti et petit patrimoine sur les éléments les plus remarquables
- Principes de liaisons modes actifs
- Zonage US sur le site de certaines écoles de la Chantrerie et sur la ferme
- Zonage Ns sur les sites de grande qualité paysagère et environnementale
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité
- Emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton au-dessus de la voie ferrée

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

54. Équipements médicaux



- Le **CHU Hôtel-Dieu** situé dans le centre-ville, face à la Loire, quai de Tourville peut être qualifié de complexe hospitalo-universitaire du fait de la proximité des trois facultés de médecine, de pharmacie et d'odontologie, l'hôtel-Dieu a été mis en service en 1967 et offre une superficie de 122 000 m²
- L'ensemble des activités est appelé à déménager à horizon 2026 sur l'île de Nantes.
- **CHU Saint Jacques / école d'infirmière.** Édifié au début du XIX^e siècle sur l'emplacement d'un ancien prieuré, l'hôpital Saint-Jacques est le deuxième plus ancien des sept établissements hospitaliers gérés par le centre hospitalier universitaire de la ville de Nantes. Il se situe le long de la rive gauche de la Loire (bras de Pirmil), dans le quartier Nantes Sud « Saint-Jacques-Pirmil ». Il a été l'objet d'aménagements réguliers pour répondre à l'évolution des techniques médicales et sanitaires, et à l'augmentation de la population accueillie mais des bâtiments gardent un véritable intérêt patrimonial. Des boisements intéressants sont également identifiés. Séparé du reste de l'hôpital Saint-Jacques par le large boulevard Émile-Gabory, au milieu duquel circule le busway, le plateau des écoles regroupe le centre de documentation et différents instituts de formations (infirmiers...) du CHU de Nantes.
- Situées au sud de la Loire en limite de la commune de Rezé, **les nouvelles cliniques (ou Hôpital privé du Confluent)** sont un établissement de santé implanté au confluent de la Loire et de la Sèvre
- La **clinique Jules Verne** est implanté à proximité du périphérique au nord est de Nantes entre la porte de Carquefou et la station tram-train de la Haluchère le long du boulevard Jules Verne. Le site jouxte la piscine municipale éponyme. Cf. secteur de projet n°27.

55. Parc des Expositions de la Beaujoire



Situé au nord-est de la ville, dans le quartier de la Beaujoire, en face du stade, le Parc des Expositions se trouve sur les bords de l'Erdre (dans le grand site classé du même nom), dans un écrin, au pied des ponts de la Jonelière et de la Beaujoire en bordure du périphérique. Le Parc des expositions de la Beaujoire, est un complexe dédié aux foires-expositions et autres salons événementiels.

Outre le Grand Palais construit vers 1969, le centre comprend plusieurs halls, un bassin un restaurant et un parc arboré de 20ha. Cf. site de projet n°27.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les grands équipements structurants et leur capacité de développement
- Préserver les qualités paysagères du site et les boisements de qualité
- Développer les aménagements de cheminements modes actifs (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens
- Préserver le patrimoine architectural et valoriser le patrimoine bâti

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US sur les sites hospitaliers
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité
- Principe de liaisons modes actifs
- Patrimoine bâti sur les éléments remarquables

- Préserver les grands équipements structurants et leur capacité de développement
- Conforter la vocation de parc ouvert au public et les qualités paysagères du site
- Protéger les boisements et arbres de qualité
- Améliorer la continuité piétonne au bord de l'Erdre

- Zonage US sur le site du parc des expositions
- Zonage Ns en bordure d'Erdre
- Espaces paysagers à préserver sur des haies de type bocager ou ripisylves
- Espaces boisés classés sur boisements ou arbres de qualité
- Principes de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

CF. 27 Halvêque Beaujoire Ranzay

Stade de la Beaujoire

CF. 7 Hippodrome

Cf. n°7 - Petit Port.

56. Aires d'accueil gens du voyage



Clarière

L'aire d'accueil des gens du voyage de la Clarière est située à proximité immédiate du périphérique, le long du boulevard de la prairie de Mauves à l'est de Nantes.

Fardière

L'aire d'accueil des gens du voyage de la Fardière est située au pied du pont de Chevire à l'est de Nantes en bordure de la zone d'activités de la Janvraie.

Chantrerie-Boisbonne

Une aire d'accueil des gens du voyage est en projet sur une emprise foncière située à proximité du giratoire de Boisbonne au nord est de Nantes ; elle est délimitée par la rue Sophie Germain et le chemin de Boisbonne.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

■ Permettre l'accueil des gens du voyage sur des sites aménagés

■ Zonage USgv

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS **URBAINES FUTURES**

DESCRIPTION DU SITE

CF. 23 Île de Nantes Sud-Ouest

Voir secteur de projet n°23.

CF. 33 Les Gohards - Bois des Anses

Voir secteur de projet n°33.

57. Prairie de Mauves





La zone d'urbanisation future est située à l'est de la commune, entre le faisceau ferroviaire et les prairies naturelles inondables de la Loire. Cet espace naturel d'une grande étendue situé aux abords de la Loire constitue une réserve d'urbanisation afin de répondre aux besoins d'extension de l'activité ferroviaire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre le développement et l'extension des activités ferroviaires

- Zonage 1AU
-  Orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement ile de Nantes Sud Ouest

- Zonages 1AUMb et 2 AU
-  Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle Doulon Gohards

- Zonage 2AU



Siège de Nantes Métropole:

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