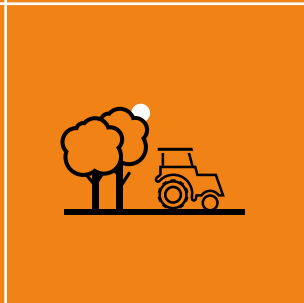


3.2.2

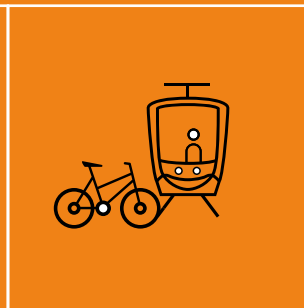
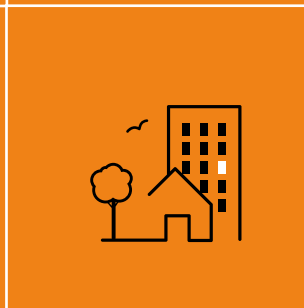
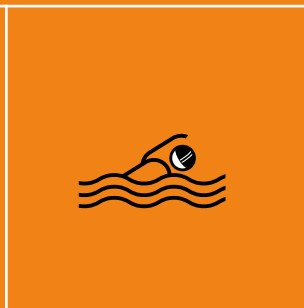
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

> VERTOU

Loire, Sèvre et Vignoble



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

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

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

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

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent:

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

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

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

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

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

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

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

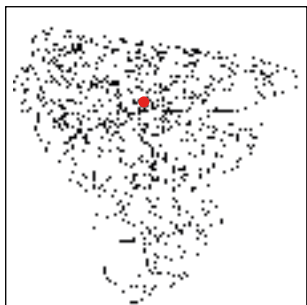
>>>> Sommaire

OAP sectorielles du Vertou

8 mai - 11 novembre _____	p. 8
Le Clos des Fontenelles _____	p. 10
Clouzeaux-trois métairies _____	p. 12
La Foresterie _____	p. 14
La Gare _____	p. 16
Ouche-Catin ¹ _____	p. 20
P+R _____	p. 24
Les Reigniers _____	p. 26
Route de la gare _____	p. 28

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

Caractéristiques du site



Situé au nord du centre ville, le secteur est encadré par les rues du 8 mai 1945 à l'est et du 11 novembre 1918 à l'ouest, deux artères structurantes du bourg. La zone bénéficie des différentes fonctions urbaines : administration, écoles, équipements culturels et commerces de proximité. L'accessibilité de ce secteur est favorisée par la proximité du pôle de transports. L'aménagement de ces îlots s'inscrit dans le cadre général du renouvellement urbain du centre ville élargi. Le site est actuellement occupé par des habitations pavillonnaires accompagnées de quelques activités.

Objectifs d'aménagement

- Affirmer, au contact du boulevard de l'Europe, l'entrée nord du centre ville ;
- Permettre une opération de renouvellement urbain dans un site à forts enjeux au regard de la proximité des services urbains et équipements publics ;
- Faciliter le stationnement public à destination des usagers du centre ville ;
- Aménager deux fronts urbains au contact des voies et domaine public ;
- Autoriser un part de mixité fonctionnelle, notamment à destination d'activités tertiaires dans les programmes à développer, particulièrement sur la partie nord de l'îlot ;
- Faciliter une desserte est-ouest par la création d'une voie reliant les rues du 8 mai 1945 et du 11 novembre 1918 ;
- Permettre une plus grande perméabilité, en contribuant, le cas échéant, à une meilleure organisation et rationalisation du ramassage scolaire.

Principes d'aménagement

Servitudes

aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- favoriser la production de logements sociaux ;
- proposer une offre d'habitat diversifiée à dominante de logements collectifs

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

- créer un double front bâti à l'alignement des rues du 8 mai 1945 et du 11 novembre 1918 ;
- prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments.
- créer ponctuellement du stationnement résidentiel aérien en pourtour du cœur d'îlot végétalisé en privilégiant du stationnement perméable ;
- proposer une offre de stationnement public aérien au sud du secteur en frange de l'école de l'enclos ;
- garantir le confort visuel des résidents, actuels et futurs, en créant des espaces tampons végétalisés et paysagés permettant une transition harmonieuse entre les immeubles d'habitation et les espaces de stationnement ;
- créer des césures du bâti afin de rythmer la séquence urbaine et offrir des perméabilités visuelles en direction du cœur d'îlot.

C - Garantir la qualité environnementale

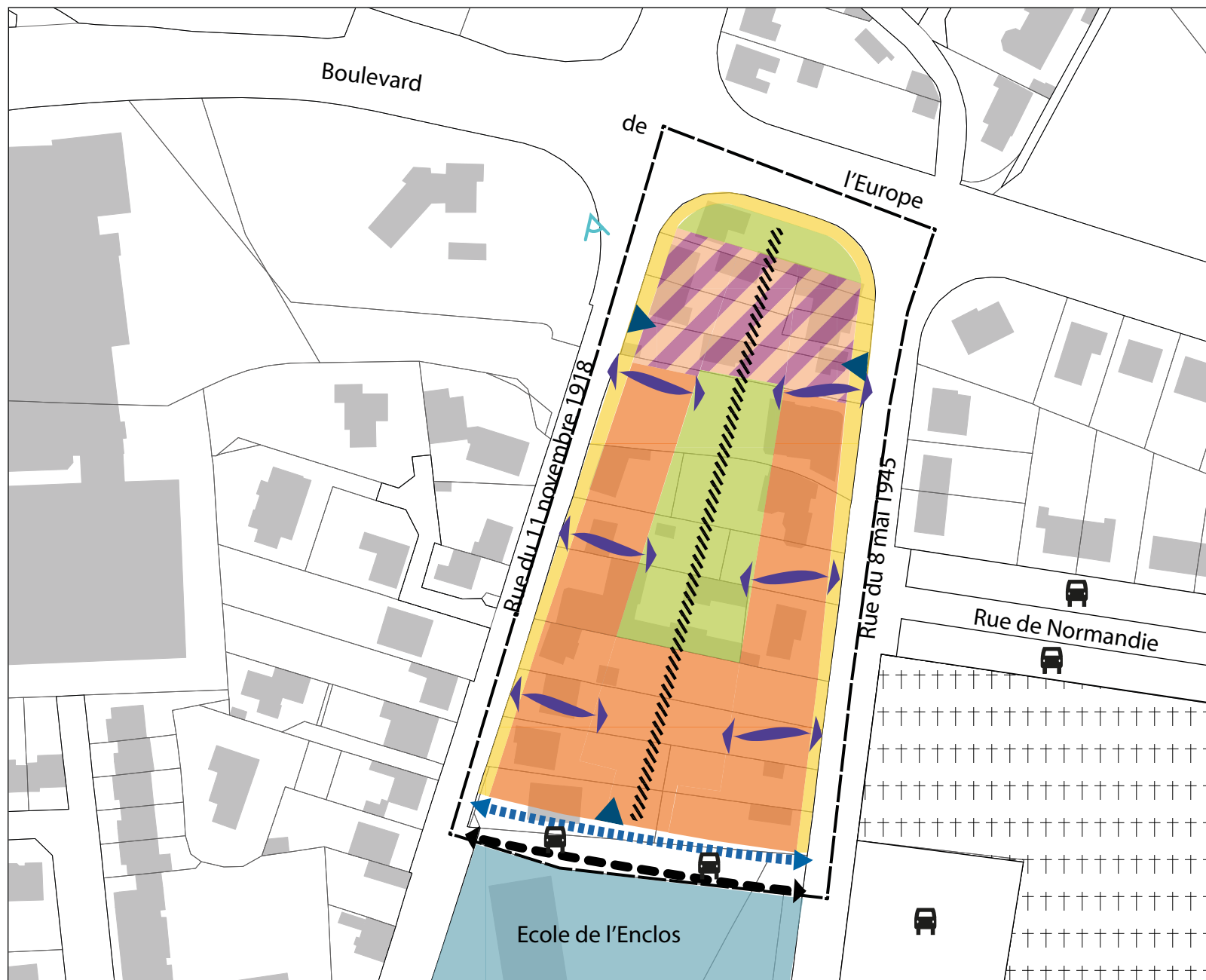
- Entreprendre des aménagements paysagers qualitatifs ;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par l'emploi de dispositifs technique adaptés.


Éléments de programmation et de phasage



Surface totale de la zone : 1,0 ha



- Objectif de surface de plancher minimale : 6 000 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 85 environ
- 35% des logements seront réservés à du logement locatif social

Le renouvellement urbain devra s'opérer par phases successives (2 à 3) et néanmoins coordonnées et cohérentes, en respectant le schéma d'ensemble et les orientations précisées ci-dessus. La première phase devra permettre d'assurer une connexion entre la rue du 11 novembre 1918 et la rue du 8 mai 1945 (bouclage routier).



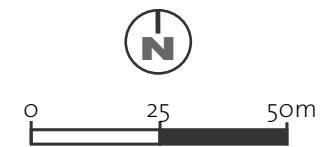
-  Périmètre de l'OAP

- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
-  Espace public à structurer/conforter/créer
-  Secteur avec mixité des programmes (activités tertiaires)
-  Equipement

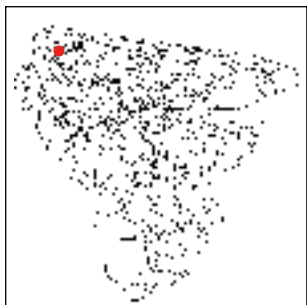
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace
-  Principe de dessert à créer
-  Liaison douce existante
-  Stationnement

- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
-  Axe de composition urbaine
-  Principe de perméabilité visuelle

- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES**
- Trame verte et bleue
-  Espaces végétalisés à préserver/conforter/à créer
-  Cône de vue à préserver



Caractéristiques du site



Dans un contexte urbain très diversifié marqué par la proximité immédiate du boulevard périphérique, des Transports en Commun en Site Propre et d'un important parking-relais, la Route de la Fontenelle apparaît comme un axe structurant à l'échelle du secteur, en assurant des liaisons interquartier nord-sud dans un environnement routier principalement axé est-ouest.

La présence de la ligne 4 du Busway et l'extension du parking relais tendent à conforter son statut de porte d'entrée de la métropole nantaise.

Ce quartier regroupe dans un environnement proche l'ensemble des fonctions urbaines (commerces, services de proximité, écoles, services à la personne, transport en communs nécessaires à la vie quotidienne des citoyens-usagers), et en fait un secteur privilégié de développement urbain, à l'instar des opérations qui se sont développées à l'est de la Route de la Fontenelle.

Objectifs d'aménagement

- Poursuivre le processus de renouvellement et de qualification urbains engagés sur le secteur ;
- Donner une meilleure lisibilité à la route de la Fontenelle et à l'espace public ;
- Fluidifier les liaisons structurantes piétonnes et cycles, et donner du confort d'usage aux modes actifs en renforçant le maillage de circulation douce existant de part et d'autres du secteur ;
- Aménager le site en tenant compte du chemin des Noes qui constitue une limite physique, en assurant une transition douce vers les zones pavillonnaires situées plus à l'ouest (épannelage dégressif à proximité du tissu pavillonnaire adjacent).

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude de protection des centres radio-électriques ;
- servitudes relatives aux lignes de transports d'énergie électrique.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser la production de logements sociaux ;
- Proposer une urbanisation principalement sous forme d'habitat collectif ou individuels groupés en connexion avec le tissu pavillonnaire environnant.

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

- Créer un front bâti qualitatif sur la Route de la Fontenelle en relation avec son tracé ;
- Prioriser le stationnement résidentiel en ouvrage, dans tous les cas à l'intérieur des îlots ;
- Assurer des perméabilités visuelles depuis la Route de la Fontenelle vers les cœurs d'îlots, la coulée verte que constitue le chemin des Noes ;
- Assurer les conditions optimales d'une coexistence apaisée avec les quartiers d'habitat pavillonnaire présents à l'ouest à travers un épannelage dégressif et une gestion optimale des vis-à-vis.

C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer une protection phonique pour les habitations ;
- Garantir les conditions d'une gestion efficace des eaux pluviales, en réalisant sur site les ouvrages hydrauliques nécessaires ;
- Créer des espaces tampons végétalisés et paysagés, transition entre les immeubles d'habitation et le stationnement de cœur d'îlot, garantissant ainsi un confort visuel pour les futurs résidents ;
- Permettre de bonnes prises en compte et préservation des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.











Éléments de programmation et de phasage

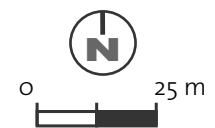
Surface totale de la zone : 1,5 ha

- Objectif de surface de plancher minimale : 9 500 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 130 environ
- 35% des logements seront réservés à du logement locatif social

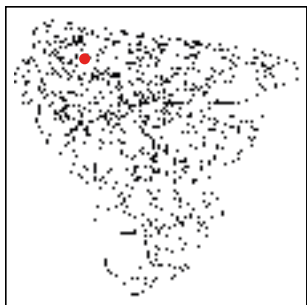
Le renouvellement urbain devra s'opérer par phases successives (2 à 3 maximum) et néanmoins coordonnées et cohérentes, en respectant le schéma d'ensemble et les orientations précisées ci-dessus.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun structurant
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Principe de liaison douce existante
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Stationnement
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



Le site des Clouzeaux/Trois Métairies est situé à proximité immédiate de la Porte de Vertou, du boulevard périphérique et en connexion avec la voie de l'Hameçon, voie d'accès privilégiée au centre de Vertou. Il est situé à l'extrémité sud-ouest du Parc Industriel de la Vertonne et en commande, en partie, les accès via le boulevard Auguste Priou. Il est aujourd'hui desservi par la ligne 4 Busway dont le terminus est à proximité. C'est un secteur fortement marqué par la présence du végétal qui reçoit des activités de types diverses. A proximité,

se trouvent des quartiers d'habitat pavillonnaire (Mortier-Vannerie), des activités commerciales et des services, ainsi que des établissements industriels, dont la BN, qui se distingue par son ampleur.

Objectifs d'aménagement

- Qualifier ce site d'entrée de ville ;
- Permettre la réalisation d'opérations d'habitat sur la partie sud en cohérence avec l'environnement bâti, dans une démarche de mixité fonctionnelle ;
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises à vocation principalement tertiaire ;
- Inscrire l'urbanisation dans le respect de l'armature paysagère existante ;
- Prendre en compte les conditions de desserte dans un environnement routier fortement emprunté.

Principes d'aménagement

Servitudes :

- 2 conduites enterrées qui bordent le périmètre (boulevard A. Priou et rue des Clouzeaux) : une conduite de gaz et une ligne électrique de 90 Kv ;
- 1 ligne électrique aérienne haute tension Cheviré/Les Mauges de 225 Kv.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Dédier la partie nord du site exclusivement aux activités à vocation économique, orientée principalement vers les activités tertiaires de services aux entreprises ou à la personne.
- la partie sud est elle identifiée pour recevoir de l'habitat, de type diversifié en favorisant la production de logements sociaux et/ou abordables, tout en concourant à une mixité fonctionnelle (tertiaire) en tête et en fond d'îlot.

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

- Un traitement qualitatif des façades sur voies principales devra permettre de qualifier le secteur et lui conférer une image adaptée ;
- Assurer une desserte satisfaisante des futures opérations, en créant une voie nouvelle depuis la rue du Mortier Vannerie vers l'intérieur de l'îlot ;
- Assurer les conditions optimales d'une coexistence apaisée avec les quartiers d'habitat au sud, en connexion avec le tissu pavillonnaire environnant s'agissant des nouvelles opérations d'habitat ;
- Assurer une qualité paysagère, par des plantations et/ou des architectures soignées en adéquation avec le site, le long du boulevard Auguste Priou et de la route du Mortier Vannerie, ainsi qu'au contact des zones d'habitat au sud, à travers un épannelage dégressif et une gestion optimale des vis-à-vis.

C - Garantir la qualité environnementale

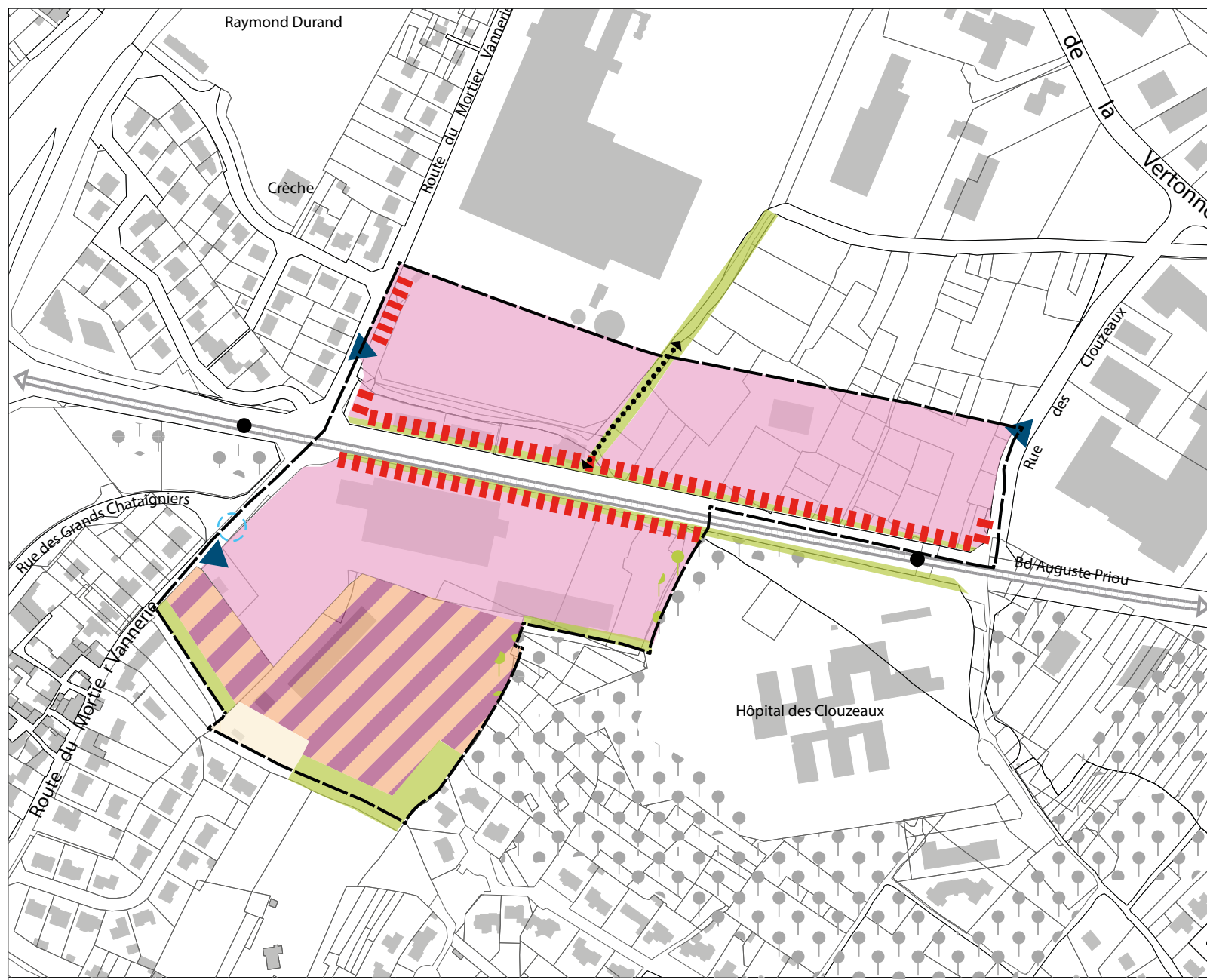
- Prendre en compte la sensibilité écologique et paysagère du site par des aménagements de qualité contribuant à la valorisation globale du site ;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par l'emploi de dispositifs techniques adaptés.








Éléments de programmation et de phasage

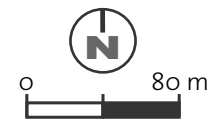
Surface totale de la zone : 12,3 ha

- Objectif de surface de plancher minimale :
 - . 30 000 m² à destination de bureaux
 - . 7 500 m² à destination de logement (environ 70 logements)
 - . 35% des logements seront affectés à du locatif social

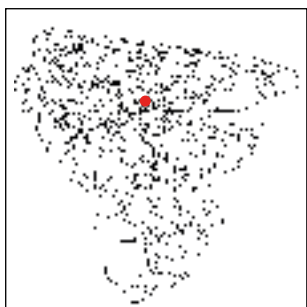
L'urbanisation du site se fera par opérations successives mais néanmoins coordonnées et cohérentes prenant en compte la desserte des activités existantes.



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



Caractéristiques du site



Le site se situe à 1,5 km du centre ville, à l'extérieur de la voie qui contourne le bourg (boulevard Luc Dejoie). Il est desservi par la VM115. Majoritairement occupé par d'anciens vergers, le site est ceinturé sur ses flancs ouest et nord par des espaces boisés dont certains sont protégés au règlement graphique. Les mares présentes sur le site, participent à l'ensemble des zones humides accompagnant le cours d'eau de la Vertonne.

Objectifs d'aménagement

Développer un quartier d'habitat favorisant la mixité sociale dans une offre diversifiée, tout en préservant les qualités environnementales et paysagères du site et préserver les futures habitations des nuisances générées par la VM115.

Principes d'aménagement

Servitudes

- zone de protection centre CCT qui couvre le nord-est du site ;
- servitude relative aux lignes de transport d'énergie électrique sur la VM115 ;
- servitude relative aux cimetières, zone d'incidence couvrant le secteur sud-ouest du site.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une zone à vocation principale d'habitat ;
- Favoriser la production de logements sociaux et abordables.

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

- Créer un accès unique de type giratoire depuis la VM115 ;
- Urbaniser selon un axe de composition central à traiter de manière paysagée, accueillant voirie, cycles et piétons ;
- Aménager des liaisons douces (cycles et/ou piétons) sur la VM115 et vers la Grammoire et le long des boisements identifiés ;
- Créer des espaces publics, verts ou de loisirs, en arrière de cette frange paysagée
- Dégager et mettre en valeur les points de vue vers le centre ville.

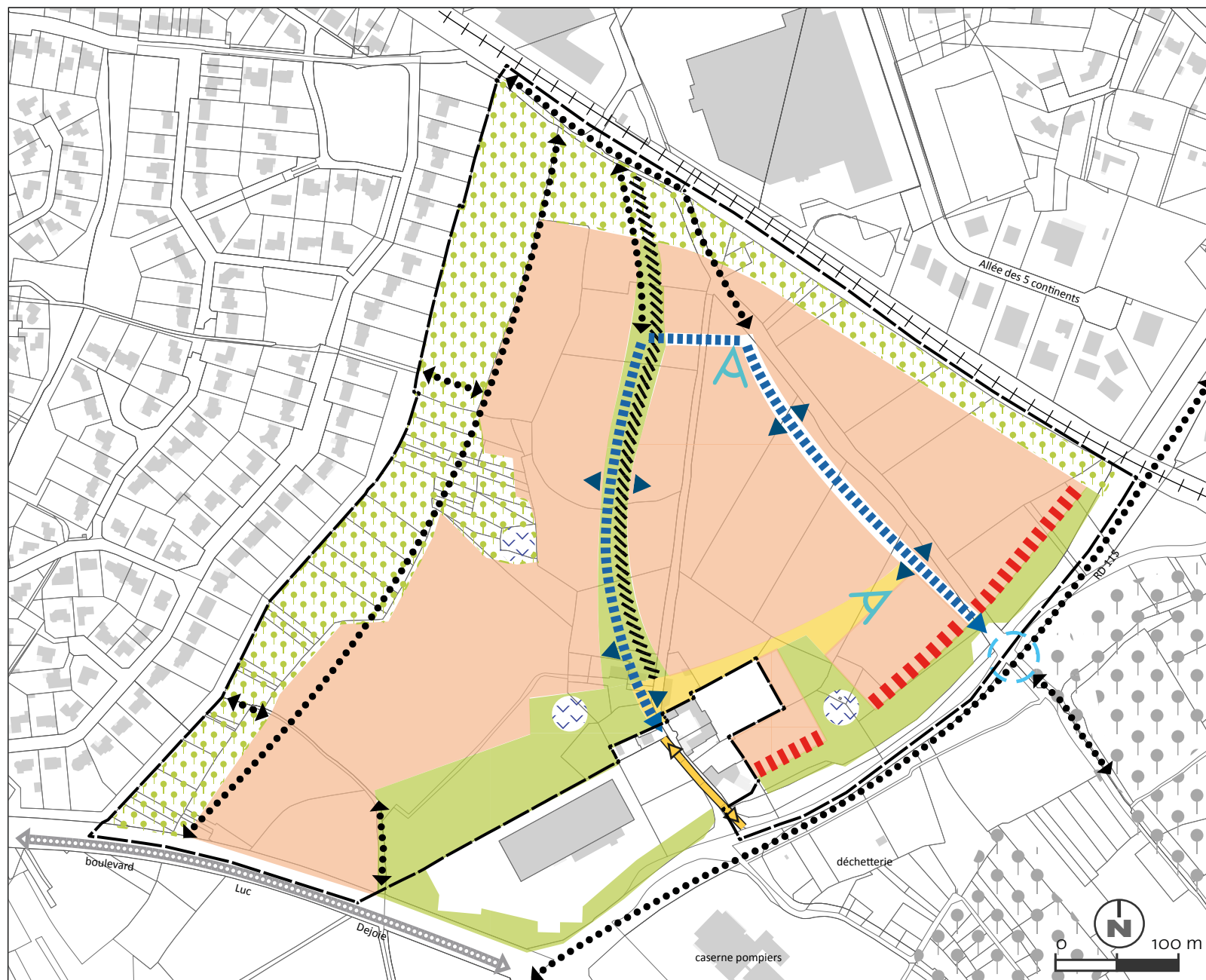
C - Garantir la qualité environnementale


















- Prendre en compte de la sensibilité écologique du site ;
- Prolonger les boisements le long de la voie ferrée ;
- Créer un espace paysager accueillant les bassins d'orages le long de la VM 115 ;
- Protéger et mettre en valeur les zones humides recensées et repérées à la partie graphique de la présente OAP
- Permettre de bonnes prises en compte et préservation des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

Éléments de programmation et de phasage

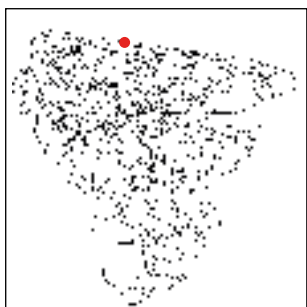
Surface totale du site : 27,8 ha

- Objectif de surface de plancher minimale : 32 500m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 350 environ
- 25% des logements seront réservés au logement locatif social et 25% réservés au logement abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun structurant
-  Voie ferrée
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à dominante habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Axe de composition urbaine
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Boisement à protéger
-  Cône de vue à préserver
-  Zones humides

Caractéristiques du site



Le site de la gare est positionné sur la Route de Clisson, voie privilégiée d'accès à l'agglomération pour les habitants du Sud Loire. Aujourd'hui occupé par de vieilles habitations, mais également par quelques activités dont des commerces relativement récents. Il est par ailleurs situé à l'extrémité nord-est du Parc Industriel de la Vertonne, et en commande en partie l'accès via la rue de la gare au nord. Plusieurs lignes desservent la gare de Vertou et la Route de Clisson. Enfin, la gare de Vertou accueille la ligne de Tram-Train Nantes-Clisson.

Objectifs d'aménagement

- l'objectif majeur est ici de créer un véritable quartier, mixte, nouvelle centralité à l'échelle du Pôle Loire, Sèvre et Vignoble, en prenant appui sur l'équipement structurant que constitue la gare. Les processus de renouvellement urbain, par ailleurs déjà largement engagés, permettront de qualifier à terme le paysage de l'entrée de ville, et changer l'image du quartier.

Principes d'aménagement

Servitudes

- la voie ferrée Nantes-Clisson implique un recul minimal pour les constructions, les clôtures et les plantations (cf servitude T1 - voies ferrées dans l'annexe des Servitudes d'Utilité Publique).

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- favoriser des programmes mixtes mêlant habitat, bureaux, commerces et services de proximité ;
- les îlots recevront de manière privilégiée des constructions en adéquation avec leur situation, soit en proximité de la gare ou au contact des voies ferrées et Routes de Clisson et de la gare, conformément aux indications portées à la partie graphique de la présente OAP.

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

- privilégier les formes urbaines traditionnelles pour les îlots d'habitat, donnant façade sur voie et permettant la constitution d'un cœur d'îlot vert et préservé des nuisances ;
- Les îlots situés à l'ouest de l'impasse du Laurier Fleuri pourront accueillir des constructions en peigne tout en cherchant à limiter les nuisances occasionnées par la Route de Clisson et favoriser des coulées vertes vers les cœurs d'îlot ;
- privilégier le stationnement propre aux opérations, en sous-sol à partir de la voie interne au secteur ;
- créer une véritable place de quartier en organisant les espaces publics et bâtis autour du point de repère que constitue la gare, en favorisant des percées visuelles, notamment depuis la Route du Loroux-Bottreau ;
- permettre de meilleures perméabilités et visibilités entre la gare et les espaces publics attenants, et notamment les Routes de la gare et de Clisson ;
- un épannelage dégressif sera privilégié au contact de la voie ferrée et au contact de la zone économique présente à l'ouest du secteur, notamment pour minimiser les nuisances phoniques et visuelles ;
- privilégier des principes d'implantation des constructions permettant de qualifier les façades sur voie, notamment depuis la route de Clisson

C - Garantir la qualité environnementale

- assurer une protection phonique et visuelle pour les habitations vis-à-vis de la voie ferrée, mais également des Routes de Clisson et de la gare ;
- garantir une gestion efficace des eaux pluviales au moyen de dispositifs techniques adaptés ;
- l'application du Coefficient de biotope par surface (CBS) pourra s'apprécier non pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet, mais à l'échelle du périmètre défini par la présente OAP.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 5,3 ha

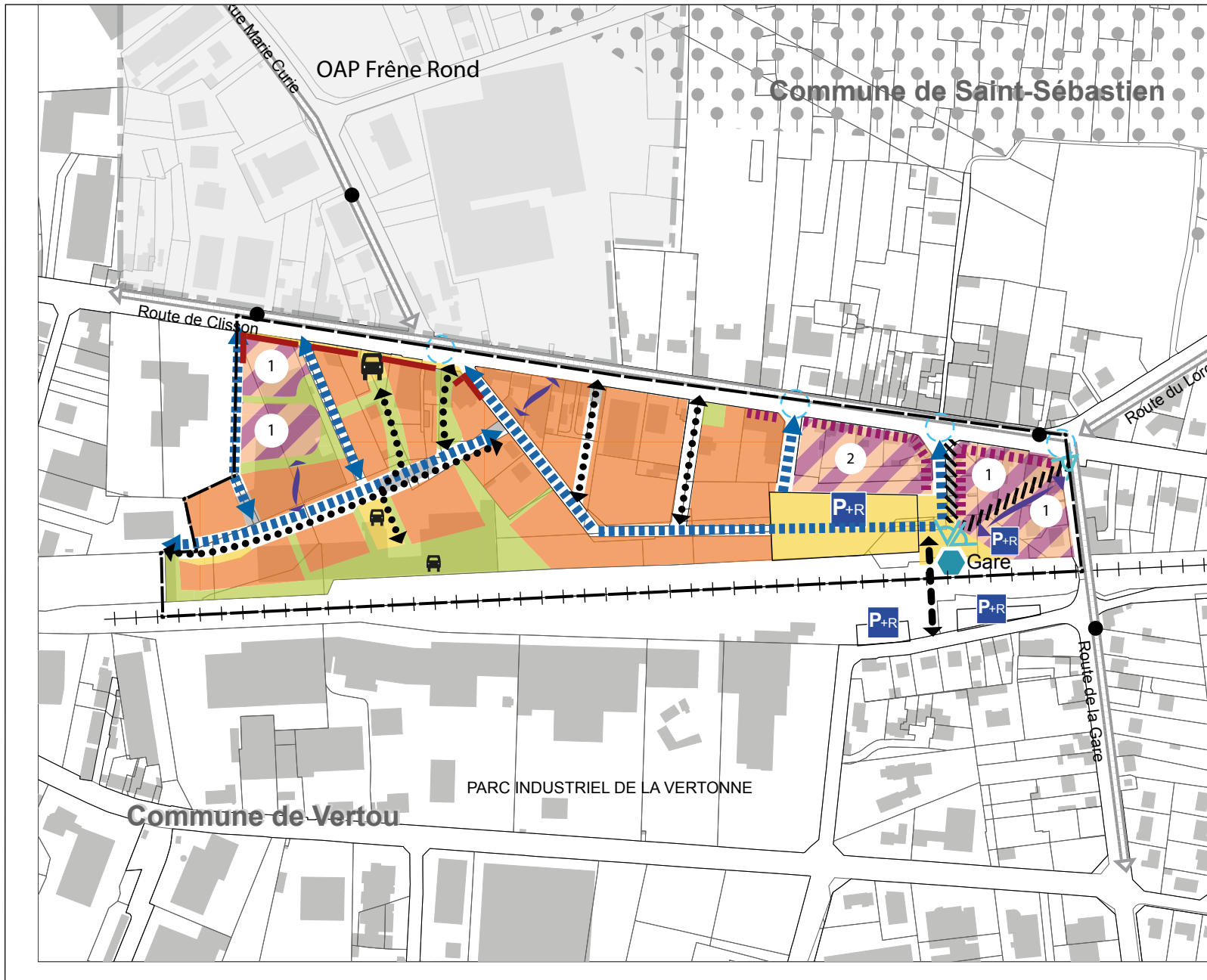
A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 16 500m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 300 environ
- 25% seront réservés au logement locatif social

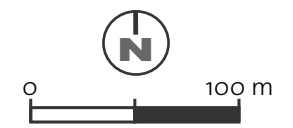
A vocation économique

- Objectif de surface de plancher minimale :
 - 2 000m² à destination de commerces et de services
 - 8 500m² à destination de bureaux

Le renouvellement urbain devra s'opérer par phases successives et néanmoins coordonnées et cohérentes, en respectant le schéma d'ensemble de l'îlot, tout en permettant des perméabilités visuelles en direction du parvis de la Gare.



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun
- Voie ferrée
- Arrêt de transport en commun
- Espace vert périphérique à l'OAP mais important
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logement collectifs
- Secteur avec mixité des programmes
 - 1 - commerces / services / bureaux / équipement
 - 2 - habitat / commerces / bureaux
- Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe de desserte à créer
- Carrefour à requalifier/créer
- Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Parking relais
- Stationnement
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Axe de composition urbaine
- Ligne d'implantation du bâtiment
- Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Cône de vue à préserver



Caractéristiques du site

Le site dénommé Ouche-Catin, est situé à la frontière nord de la commune de Vertou, le long de la Route de Clisson et limitrophe de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est délimité à l'est par la route de la Fontenelle et à l'ouest par la rue du Moulin. Intégré dans un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de la Route de Clisson, le secteur se positionne à l'interface des équipements publics de Beautour et le collège René Bernier un peu plus au nord à Saint-Sébastien. Il bénéficie à proximité immédiate du groupe scolaire Henri Lesage.



Objectifs d'aménagement

Créer une nouvelle centralité de quartier à l'échelle de la Route de Clisson, événement urbain à l'échelle du futur quartier, s'articulant autour d'un vaste espace public favorisant un dialogue entre les rives nord et sud, espace de respiration à l'échelle de cet axe structurant, au croisement des rues de la Fontenelle et de la Grande Lande.

Programmer des logements diversifiés à dominante collective; les îlots encadrant l'espace public central pourront accueillir des programmes mixtes et intégrer des cellules commerciales en bordure de l'espace public.

S'inscrire dans une composition urbaine et un épannelage mettant en relief ce secteur, à l'image des réalisations récentes.

Participer à une plus grande fluidité des échanges nord/sud, notamment des voies piétons/cycles à destination des publics scolaires.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude relative aux communications téléphoniques le long de la Route de Clisson

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser la production de logements et notamment sociaux;
- L'urbanisation sera réalisée principalement sous forme d'habitat collectif ou individuels groupés
- Réaliser des poches de stationnement, notamment à destination des usagers des commerces.

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

- Créer un espace public qualitatif et paysagé, support d'un lieu de rencontre et d'échanges, future place urbaine avec commerces et services ;
- Encourager les liaisons fonctionnelles entre les rives nord et sud de la Route de Clisson afin de faire émerger un événement urbain, signal d'une centralité à l'échelle du secteur ;
- Améliorer la desserte du quartier en créant une nouvelle voie entre la rue du Moulin et la rue de la Fontenelle ;
- Les façades des futures constructions devront concourir à la qualification de cet espace public, par un ordonnancement pensé et une architecture soignée;
- Autoriser des constructions d'un gabarit varié et pensé à l'aune de l'objectif de création d'une nouvelle centralité à l'échelle de la Route de Clisson;
- Prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments afin de préserver des cœurs d'îlot et arrières verts et aérés;
- Les accès aux futures constructions devront être réalisés en plein accord avec le schéma d'aménagement global de la centralité et de son espace public central, en privilégiant ceux depuis les voies secondaires.
- Assurer les conditions optimales d'une coexistence apaisée avec les quartiers d'habitat pavillonnaire présents au sud et à l'ouest à travers un épannelage dégressif et une gestion optimale des vis-à-vis;
- Favoriser une implantation des constructions à l'alignement autour de l'espace public central et en retrait le long des axes nord-sud permettant de qualifier et de structurer l'espace public à créer.

C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer une protection phonique pour les habitations notamment vis-à-vis des nuisances générées par la Route de Clisson;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales, au moyen de dispositifs techniques adaptés et nécessaires.

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

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

Éléments de programmation et de phasage

Partie vertavienne, surface totale du site : 2,5 ha

À vocation d'habitat :















- Objectif de surface de plancher minimale : 13 000 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 150 environ
- 35 % des logements seront réservés au logement locatif social

À vocation économique :

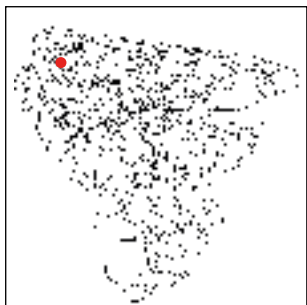
- Objectif de surface de plancher minimale :
 - 1 050 m² à destination de commerces et de services
 - 1 200 m² à destination de bureaux

L'urbanisation se réalisera par opérations successives, mais néanmoins coordonnées et cohérentes. Elles prendront en compte les orientations urbaines et paysagères définies ci-dessus, s'agissant notamment de la qualification d'un espace public central dialoguant entre les rives nord et sud.



-  Périmètre de l'OAP
-  Liaisons douces existantes
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à dominante habitat diversifié
-  Secteur avec mixité des programmes
-  Secteur à dominante tertiaire
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
-  Linéaire avec commerces en rez de chaussée
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de dessert à créer
-  Principe d'accès à traiter / requalifier / créer
-  Axe de transport en commun
-  Principe de liaison douce à créer / requalifier
-  Stationnement
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES**
- Trame verte et bleue**
-  Espaces végétalisés à préserver/conforter/créer





Caractéristiques du site

Le secteur se situe à la croisée du boulevard périphérique sud et du boulevard Auguste Priou qui mène au centre ville, au lieu-dit Porte de Vertou. Le périmètre est occupé par des stationnements répondant à la problématique de l'intermodalité : terminus du Busway, transit de lignes de bus ordinaires, accessibilité à partir du périphérique pour les véhicules, stationnement deux-roues et liaisons piétonnes. Il est par ailleurs au contact direct de zones d'habitat, notamment l'opération récente des Fontenelles. Un merlon végétalisé et boisé sépare cet espace du périphérique.

Objectifs d'aménagement

Réaliser un bâtiment destiné au stationnement des véhicules automobiles pour optimiser la capacité sur site.

Principes d'aménagement

Servitudes

- une ligne de transport d'énergie électrique haute tension traverse le site dans un axe NNE / SSO ;
- une interdiction d'accès direct au boulevard périphérique.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- maintenir les espaces végétalisés entre l'espace dédié au stationnement et le périphérique ;
- conserver une coupure verte entre les maisons situées rue du Gué et l'ouvrage ;
- implanter de manière privilégiée le silo sur la partie sud-est du secteur ;
- intégrer l'ouvrage en silo dans son environnement urbain et paysager en prenant en compte les vues vers le vieux Beautour.

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

- les entrées/sorties des stationnements en silo ou en aérien seront gérées depuis le boulevard Auguste Priou, le rond-point ouest de la Porte de Vertou et la rue du Gué ;
- les déplacements doux sont maintenus avec un accès supplémentaire rue du Gué.

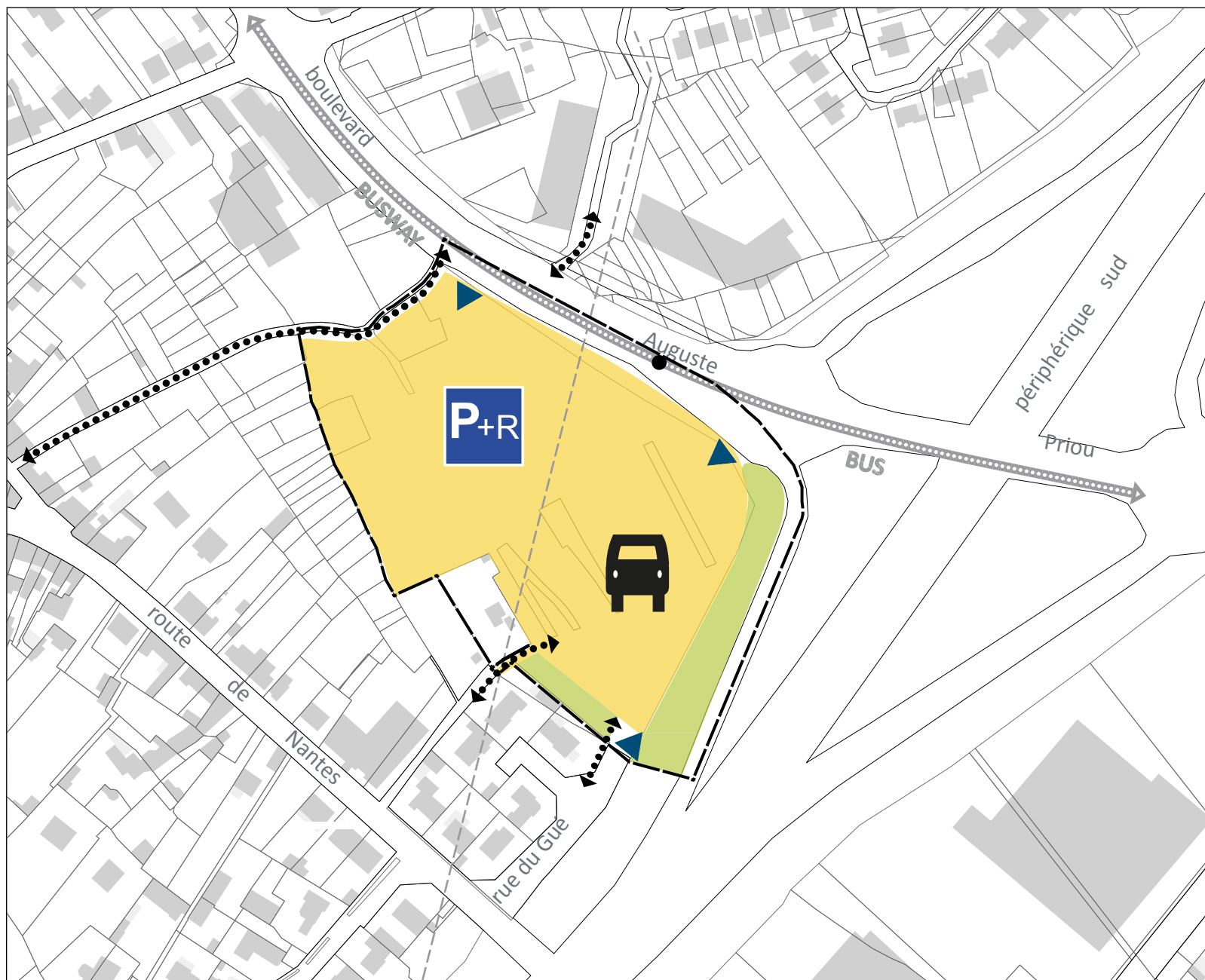
C - Garantir la qualité environnementale





- l'implantation et l'orientation des constructions tiendront compte de la topographie du site et offriront des vues sur les boisements et prairies qui font face à l'îlot.

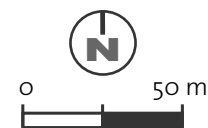
Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 3,1 ha

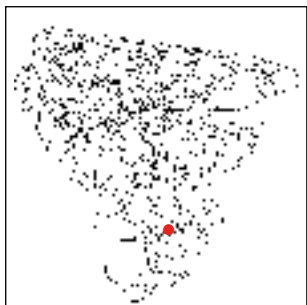
Stationnement en silo : environ 700 places



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun structurant
 -  Servitude (Ligne Haute tension - EDF)
 -  Arrêt de transport en commun
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Espaces publics à structurer/conforter/créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
 -  Parking relais
 -  Stationnement
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



Le village des Reigniers s'est constitué au sud de la commune à partir d'un noyau ancien comprenant une école, une salle municipale et des maisons individuelles, autour de la place des Reigniers et de la rue de la Chobletterie. Le développement urbain de ce secteur a conforté un habitat individuel peu dense et aéré, et est venu renforcer les équipements de proximité. Un cœur d'îlot pouvant recevoir des habitations reste à aménager.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit de développer un habitat individuel en cœur d'îlot participant au confortement du village des Reigniers, tout en garantissant une bonne insertion dans le site, ainsi qu'une bonne gestion des eaux de ruissellement, à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la qualité environnementale des constructions (ensoleillement, énergies renouvelables ...).

Principes d'aménagement

Servitudes

Servitudes : aucune servitude n'affecte ce site

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Créer des pavillons individuels à destination de familles.

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

- Les maisons à construire devront s'insérer de manière harmonieuse dans un environnement qualitatif marqué un environnement au caractère rural affirmé ;
- Assurer la perméabilité des îlots et l'accès aux différents équipements en assurant un bouclage routier avec la rue de la Chobletterie et la rue des Reigniers ;
- Inscrire les différents principes de liaisons dans une trame verte à réaliser ;
- Désenclaver les cœurs d'îlots par des liaisons viaires en favorisant les cheminements doux en accompagnement.

C - Garantir la qualité environnementale

- Traiter les espaces accompagnant les liaisons prenant en compte la sensibilité écologique et paysagère du site ;
- Insérer le programme dans l'environnement au regard de la topographie des lieux et de la présence d'éléments paysagers ;
- Privilégier les choix d'implantation permettant l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales au moyens de dispositifs techniques adaptés et nécessaires ;
- Permettre de bonnes prises en compte et préservation des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

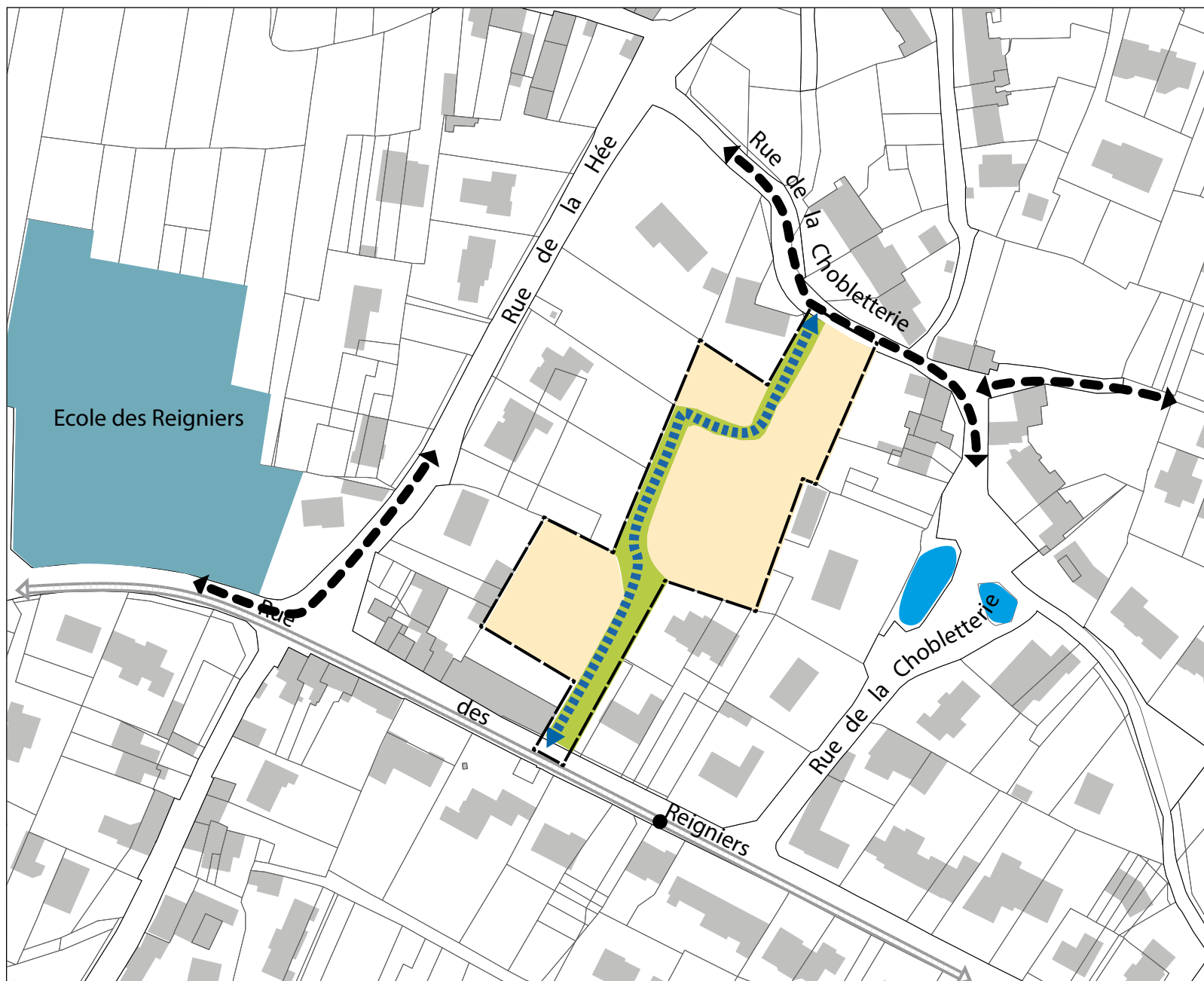
Éléments de programmation et de phasage


Surface totale du site : 0,5 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 600m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 7 à 10 maisons environ

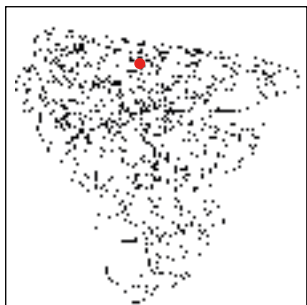
Réaliser l'urbanisation en une phase unique permettant d'assurer la connexion entre les voies publiques existantes (bouclage routier).



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels
 -  Secteur à vocation d'équipement
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
 -  Liaison douce existante
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Mares



Caractéristiques du site



La Route de la Gare est l'entrée de ville privilégiée par le nord. Elle relie la gare de Vertou au centre-ville au sud. Cet axe est caractérisé au nord par une séquence à dominante urbaine. Il marque en outre la coupure entre la zone industrielle de la Vertonne à l'ouest et le quartier résidentiel de la Grammoire à l'est. Cette frontière fonctionnelle hermétique est d'autant plus accentuée par la largeur de la chaussée. Cette séquence accueille un pôle commercial de proximité qui vit principalement des flux journaliers générés par la Route de la Gare. Au sud, à partir du rond-point de Vertou, les

espaces naturels sont très présents et le tissu urbain résiduel est de faible densité. Cet espace constitue une zone de transition vers le bourg de Vertou. La première séquence renferme des enjeux de renouvellement urbain.

Objectifs d'aménagement

- Développer des opérations de renouvellement urbain le long d'un axe structurant à l'échelle d'un secteur en mutation s'articulant autour du pôle commercial de la Grammoire venant ponctuer cet axe ;
- Contribuer à la structuration de l'axe circulé Route de la gare, en marquant son caractère urbain ;
- Pacifier la voie en créant les conditions nécessaires à la réalisation d'un véritable boulevard urbain, favorisant les modes actifs et le dialogue entre les deux rives ouest et est (apaisement circulation, retrait des constructions, alignement d'arbres, cheminements doux, etc.)
- Conforter la visibilité et le confort d'usage du pôle commercial de la Grammoire - Créer une surlargeur à l'endroit du pôle commercial de manière à signaler sa présence et signifier son rôle structurant ;
- Sécuriser et amplifier les circulations douces est-ouest, venant contrebalancer les flux routiers nord-sud ;
- Faciliter le stationnement public à destination des usagers du pôle commercial.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude relative aux réseaux de télécommunications ;
- servitude relative aux lignes de transport d'énergie électrique ;
- servitude de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- conforter l'armature commerciale composée de petits commerces de proximité et permettre l'installation de services associés ;
- développer une urbanisation principalement sous forme d'habitat collectif ;
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- qualifier un front urbain le long de la route de la gare ;
- prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments ;
- autoriser des constructions d'un gabarit mesuré, selon un épannelage progressif à mesure qu'on s'approche du pôle commercial de la Grammoire ;
- assurer les conditions optimales d'une coexistence apaisée avec les quartiers d'habitat pavillonnaire présents au sud et à l'ouest à travers un épannelage dégressif et une gestion optimale des vis-à-vis ;
- favoriser une implantation des constructions en retrait de l'axe routier pour favoriser un frontage avec l'espace public ;
- créer des césures du bâti afin de rythmer la séquence urbaine et offrir des perméabilités visuelles ;
- compléter le maillage de cheminements doux du secteur ;
- créer du stationnement public à proximité immédiate de la polarité commerciale.

C - Garantir la qualité environnementale

- assurer une protection phonique pour les habitations vis-à-vis des nuisances générées par la Route de la gare ;
- créer des espaces tampons végétalisés et paysagés, transition entre les immeubles d'habitation, garantissant un confort visuel pour les futurs résidents ;
- garantir une gestion efficace des eaux pluviales au moyen de dispositifs techniques adaptés et nécessaires.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 7 600 m²

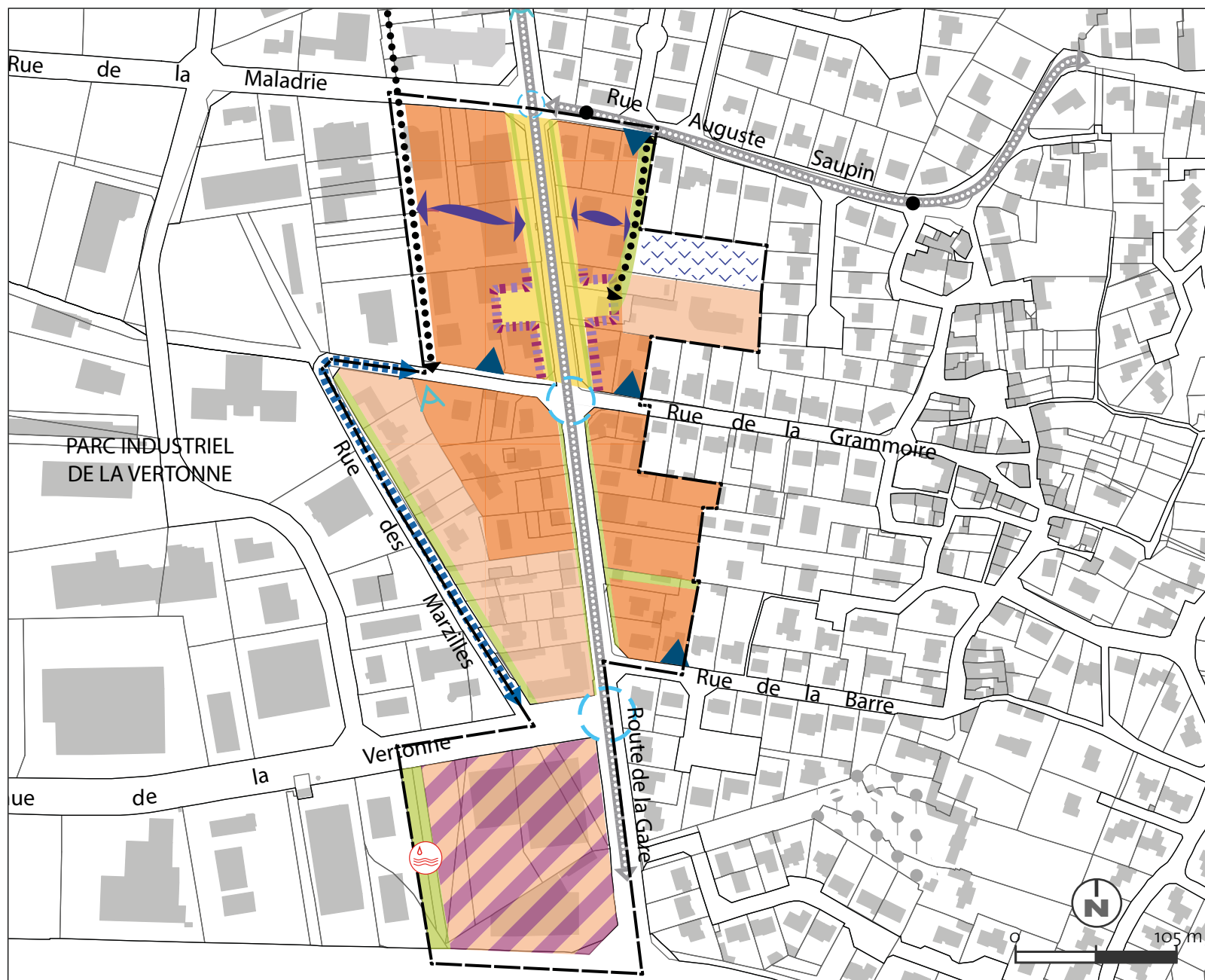
A vocation d'habitat :





- Objectif de surface de plancher minimale : 12 500 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 180 environ
- 35% des logements seront réservés à du logement locatif social.

A vocation économique

- Objectif de surface de plancher minimale :
 - 800 m² à destination de commerces et de services
 - 300 m² à destination de bureaux

Le renouvellement urbain devra s'opérer par phases successives et néanmoins cohérentes. L'urbanisation de la rue des Marzilles se réalisera par opérations successives coordonnées ; elle nécessite une desserte préalable ou programmée par bouclage avec la Route de la Gare.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à dominante habitat à dominante de logements collectifs
 -  Secteur à dominante habitat diversifié
 -  Secteur avec mixité des programmes
 -  Linéaire avec mixité d'activités en RdC
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Carrefour à requalifier/créer
 -  Principe de desserte à créer
 -  Espaces publics à structurer/conforter/créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Cône de vue à préserver
 -  Zones humides
- Prévention des risques et nuisances**
-  Ouvrage hydraulique à créer



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