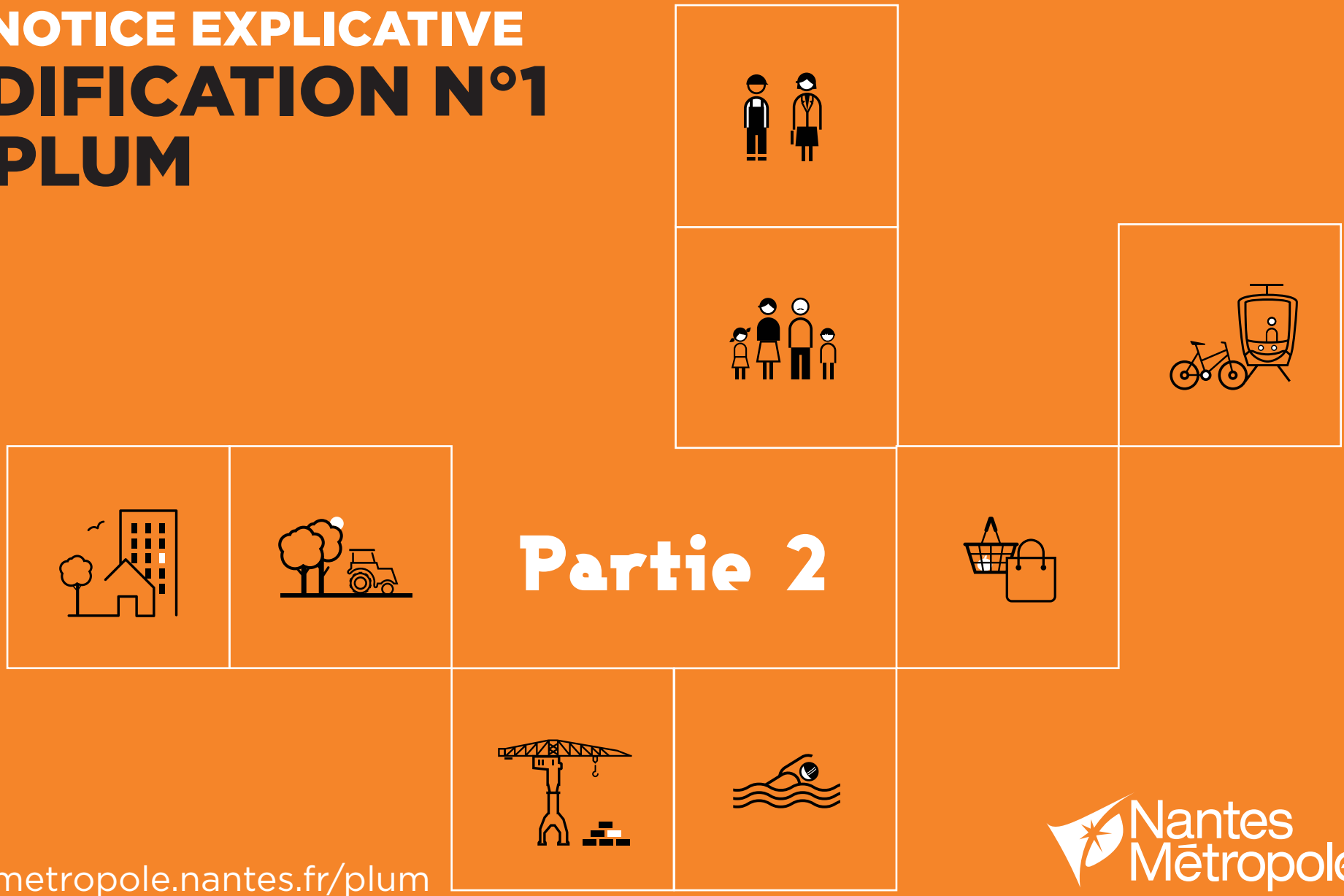
1 bis NOTICE EXPLICATIVE
MODIFICATION N°1 DU PLUM



Partie 2

https://metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole

NANTES

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1 - PROJET URBAINS.....359
1. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN ROUTE DE RENNES360
2. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN ILE DE NANTES..... 368
3. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN BAS CHANTENAY . 393
4. CRÉATION D'UNE OAP SECTORIELLE - BAS CHANTENAY 395
5. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN NANTES NORD 408
6. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN HALVÊQUE BEAUJOIRE RANZAY..... 416
7. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN ERDRE PORTERIE . 429
8. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN CHANTRERIE 432
9. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN CHAMP DE MANŒUVRE 438
10. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN BOTTIÈRE PIN SEC441
11. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN DOULON GOHARDS.... 446
12. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN MELLINET..... 453
13. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN PRÉ GAUCHET..... 459
14. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN PIRMIL-LES-ISLES 463

2 - MODIFICATIONS GROUPEES.....473
1. MODIFICATIONS LIÉES À L'ÉTUDE URBAINE RÉALISÉE SUR LE SECTEUR REPOS DE CHASSE 474
2. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR RUE LITTRÉ 476
3. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR RUE JOYAU..... 478
4. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR STEPHENSON / VILLE EN PIERRE 480
5. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR CELLIER 482
6. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BOULEVARD DE VENDÉE - BOURDONNIÈRES.....484
7. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ROND-POINT DES COMBATTANTS D'INDOCHINE 486
8. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR MEVEL 488
9. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR RUE DE LA JALOTTERIE... 492
10. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR GILARDERIE 494
11. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR CONVENTION / MONTAGNE.. 496
12. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR HOUSSINIÈRE 498
13. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR TOUTES AIDES 500

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION505
1. CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PERVERIE II.....506
2. CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) MAISON BLANCHE 511
3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ÉGALITÉ 516
4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 72 , ROUTE DE STE LUCE 520
5. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ROMANET..... 524
6. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) GUY MOLLET 529
7. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE

PROGRAMMATION (OAP) FRESCHE BLANC 532
8. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PERVERIE / LAURIOL 536

4 - PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE 539
1. MODIFICATIONS LIÉES AU PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE BOURDERIES-BELLEVUE-CHANTENAY 540
2. MODIFICATIONS LIÉES AU PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE DOBRÉE GIGANT..... 551
3. MODIFICATIONS LIÉES AU PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE VAL DE CENS.....554
4. PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE NANTES ERDRE 561
5. PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE ERDRE / SAINT-DONATIEN 571
6. PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE DOULON BOTTIERE.....575

5 - ZONAGE.....577
1. MODIFICATIONS LIÉES AU ZONAGE..... 578

6 - HAUTEUR EPANNELAGE..... 580
1. MODIFICATIONS LIÉES À LA HAUTEUR / L'ÉPANNELAGE..... 581

7 - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITÉE.....587
1. MODIFICATIONS LIÉES AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE (STECAL)..... 588

8 - COMMERCE ET ACTIVITES.....591
1. MODIFICATIONS LIÉES À LA THÉMATIQUE COMMERCE ET ACTIVITÉS 592

9 - EMPLACEMENTS RESEVES.....601
1. MODIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) ..603
2. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE (ERMS) 609
3. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) FLOTTANT SUR LE SECTEUR DE L'ILE DE NANTES 610
5. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) FLOTTANT SUR LE SECTEUR DOULON GOHARDS..... 613

10 - ELEMENTS PAYSAGERS.....615
1. MODIFICATIONS LIÉES À LA CRÉATION OU L'AJUSTEMENT D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS 616

11 - MARGES DE RECUL.....620
1. MODIFICATIONS LIÉES AUX MARGES DE RECUL 621

12 - PATRIMOINE.....625
1. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)..... 626
2. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)..... 627
3. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)..... 628
4. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)..... 629
5. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE).....630

1

PROJETS URBAINS

1. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN ROUTE DE RENNES

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2 / 4-2-2

PLANCHE : H19



Les caractéristiques du projet urbain

La route de Rennes est un axe majeur de l'agglomération allant du secteur Cardo au Pont du Cens et traversant des tissus divers. L'objectif est d'accompagner le renouvellement urbain de cet axe 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.

Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements et d'évolution, dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 32).

Sur le boulevard Schumann en amont du pont du Cens, un secteur en zonage UMc va évoluer vers un secteur UMa plus adapté au contexte urbain et aux projets à venir. Cette modification en secteur UMa se justifie puisque l'ensemble des tissus urbains alentours, le long de la route de Rennes, dépendent de ce zonage. Il s'agit de décliner le zonage adapté tel que prévu au PLUm pour les axes structurants.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Route de Rennes (générale) est ajustée du fait des modifications apportées à l'OAP Pont du Cens. Une liaison douce est ajoutée sur le schéma général. Par ailleurs, la programmation concernant la production de logements est modifiée sur le secteur A : la surface de plancher à vocation d'habitat passe de 20 000 m² à 22 500 m² .

L'OAP Pont du Cens est ainsi modifiée. Sur la partie sud du projet, située dans le quartier Breil – Barberie, des précisions d'intentions d'aménagement sont venues nourrir le projet, notamment à la suite du Plan Paysage et Patrimoine Val de Cens. Trois éléments sont modifiés pour traduire cela :

- Le schéma de l'O.A.P est modifié pour prendre en compte ces changements.
- **L'ER 6-61 est modifié** en vue de son élargissement afin **d'offrir un espace public plus généreux (hors démarche PPP) et créer une liaison modes actifs. Par ailleurs,** la zone mixte située au nord du Cens est élargie vers le sud afin de mieux préserver les boisements existants sur ce secteur, sans remettre en cause la constructibilité.
- Dans le document graphique, le **périmètre de la polarité commerciale est agrandi, toujours dans l'objectif d'accueillir des commerces avec une façade sur l'espace public recomposé.**

L'OAP Cardo est modifiée comme il suit. Sa programmation est revue : la surface de plancher sur l'îlot B passe de 5 000 m² à 7 500 m² au total avec 6 000 m² dédiés au logement, au lieu de 3 500 m². Le schéma est modifié afin de faire figurer les éléments végétaux à préserver et afin de prendre en compte les alignements d'arbres en bordure du Boulevard qu'il est souhaitable de préserver également. Par ailleurs, les pans coupés sont supprimés sur les îlots A et B.

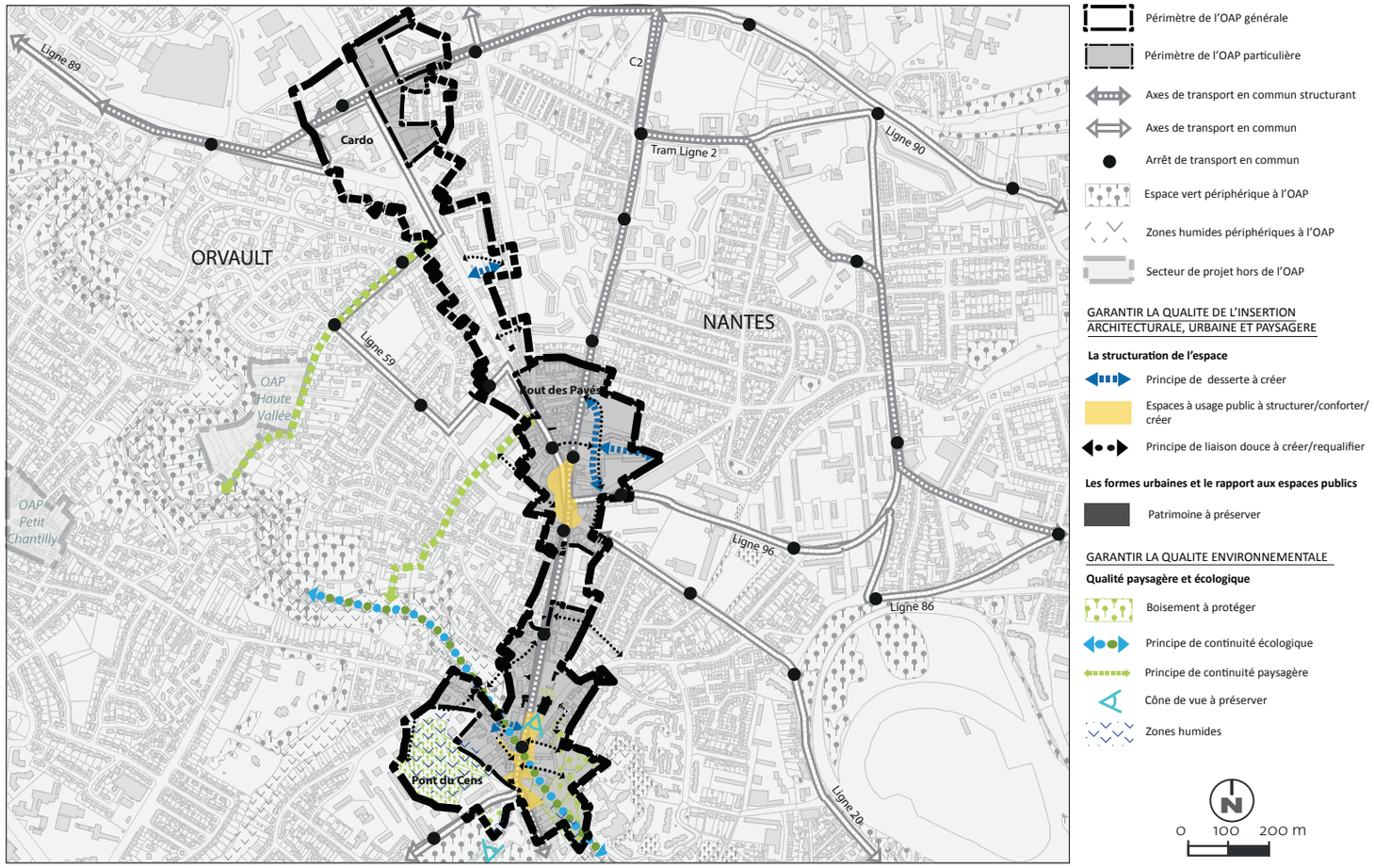
De plus, deux Espaces Boisés Classés sont ajoutés à la lisière du secteur d'OAP (îlot D).

Les modifications proposées sur l'O.A.P Générale Route de Rennes sur la commune d'Orvault sont présentées dans la partie relative à cette commune, dans la présente notice (cf. p. 629)

AVANT

NANTES / ORVAULT - Route de Rennes (générale)

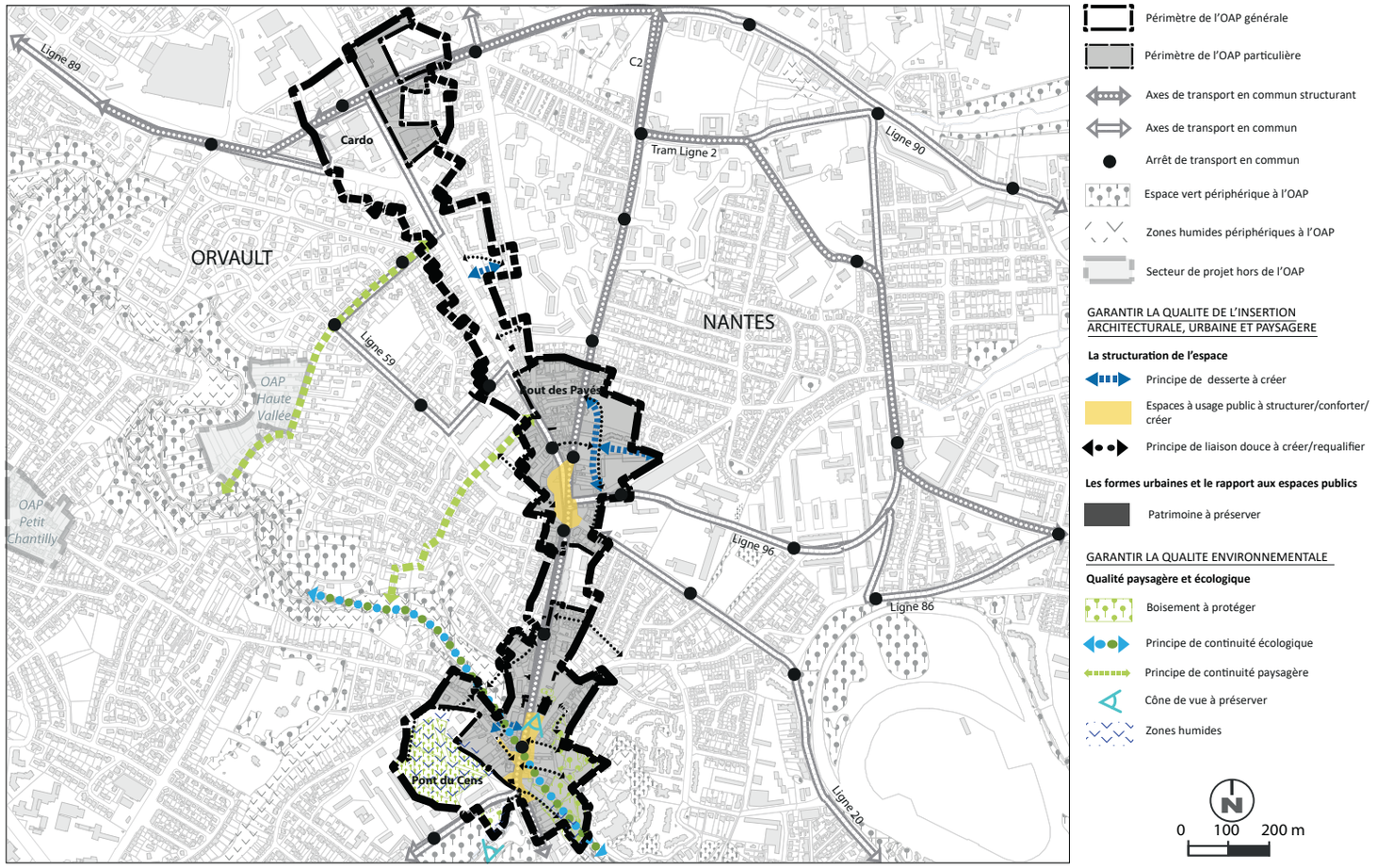
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

NANTES / ORVAULT - Route de Rennes (générale)

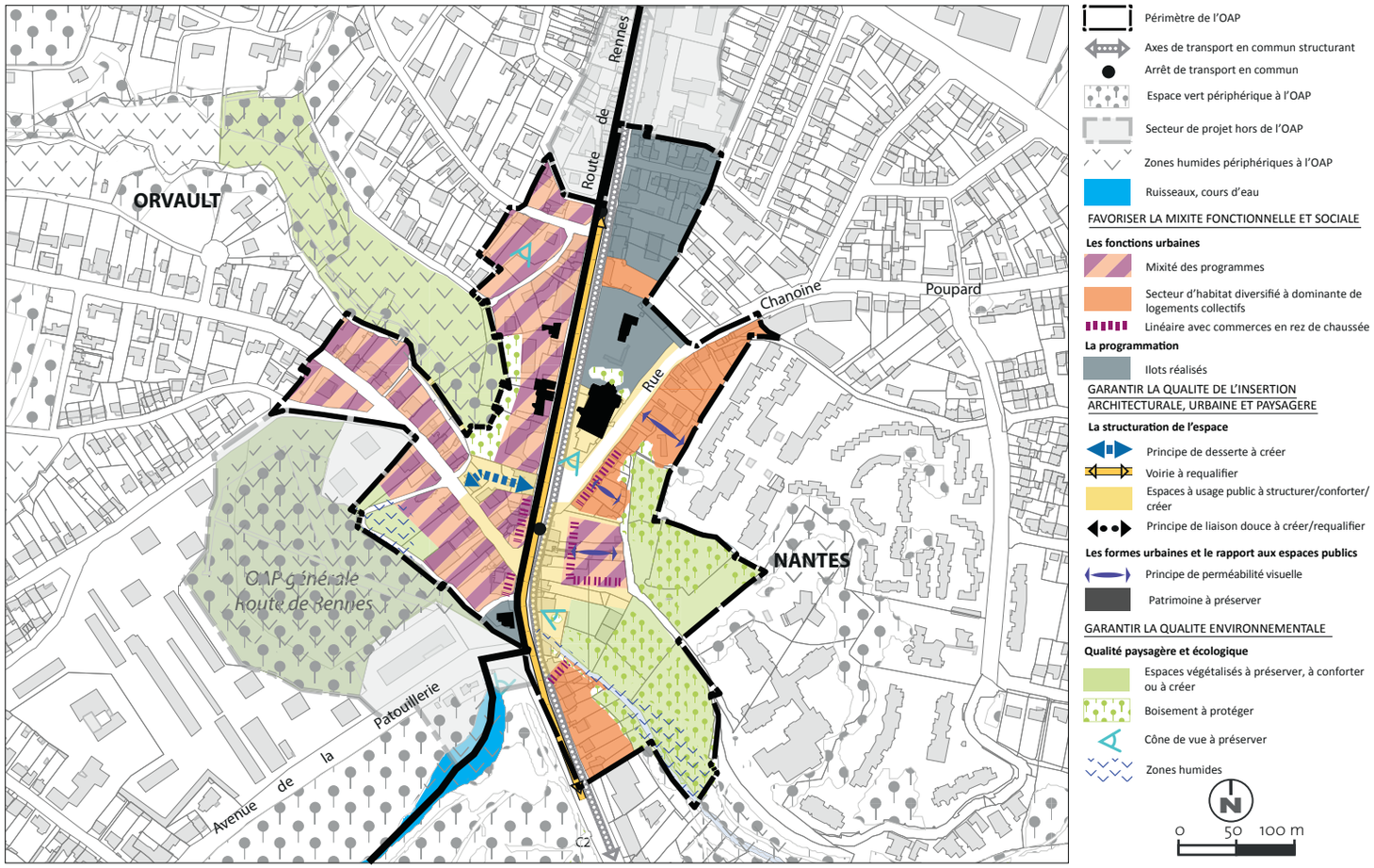
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES / ORVAULT - Pont du Cens (particulière)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur de projet hors de l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
Ruisseaux, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Mixité des programmes
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Linéaire avec commerces en rez de chaussée

La programmation

Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer
Voirie à requalifier
Espaces à usage public à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle
Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

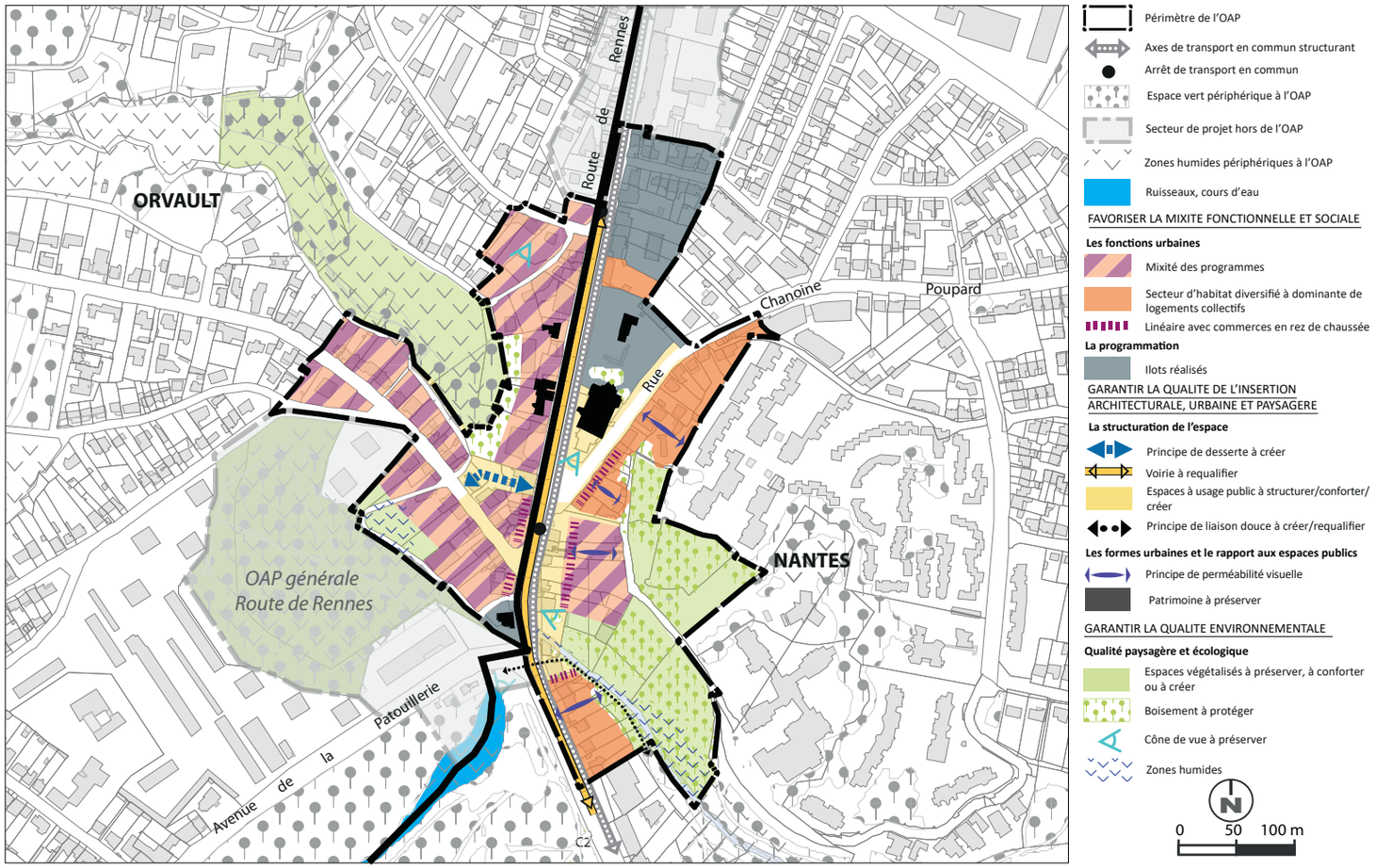
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Cône de vue à préserver
Zones humides

N
0 50 100 m

APRÈS

NANTES / ORVAULT - Pont du Cens (particulière)

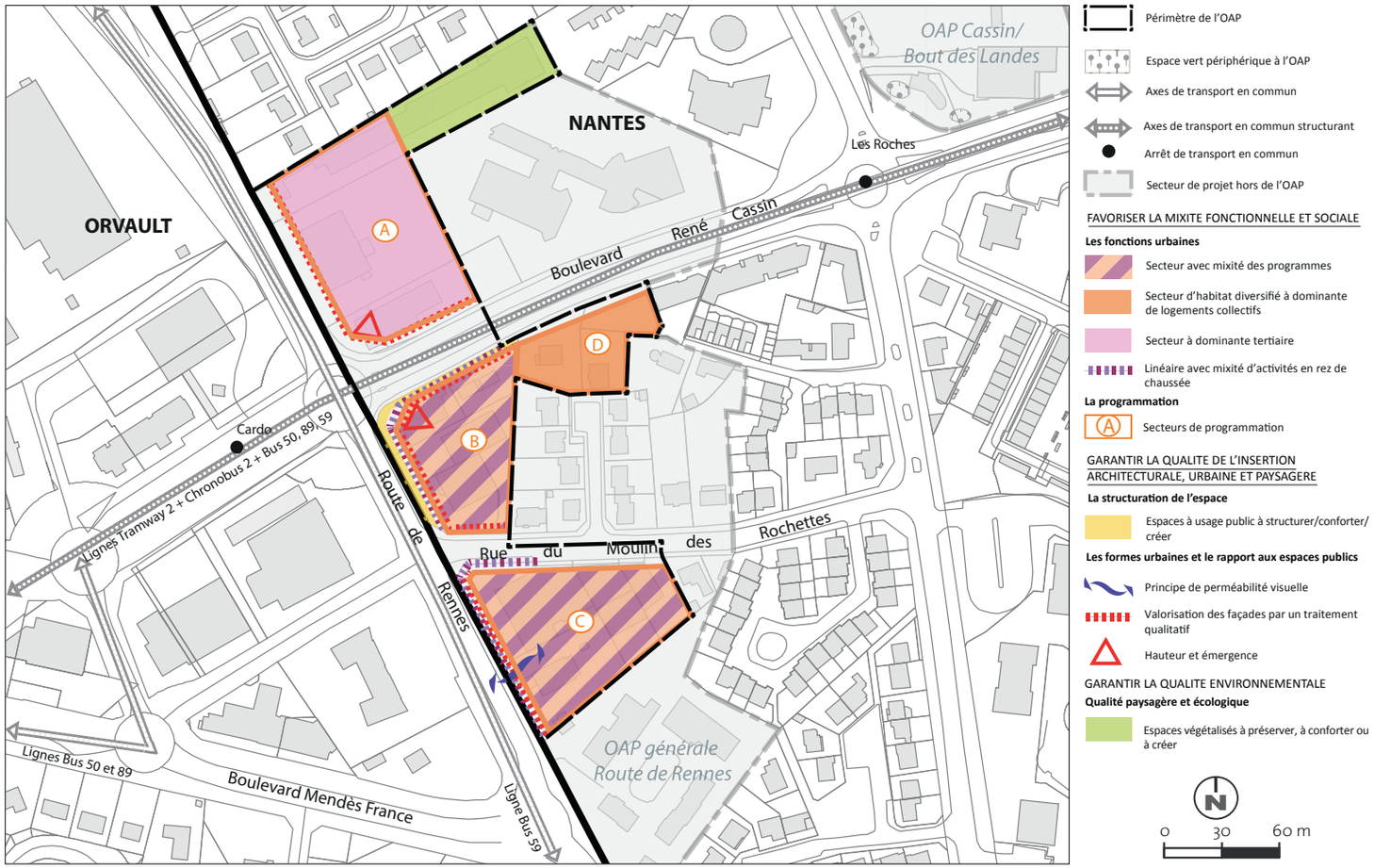
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES / ORVAULT - Cardo (particulière)

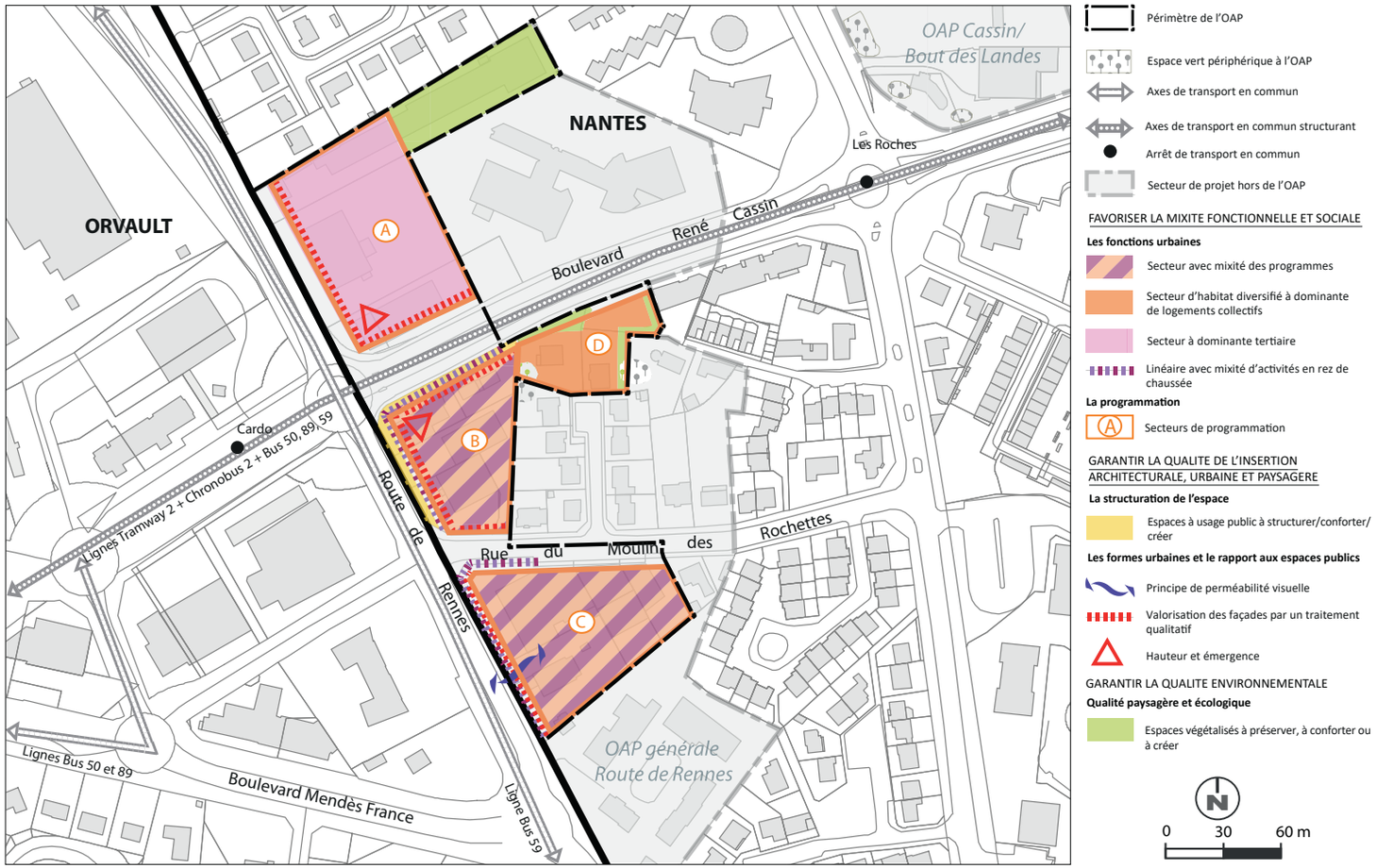
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



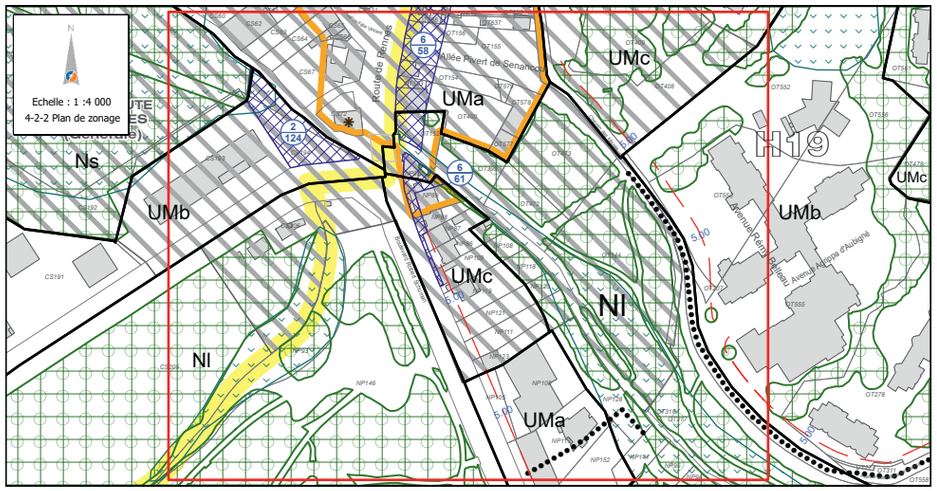
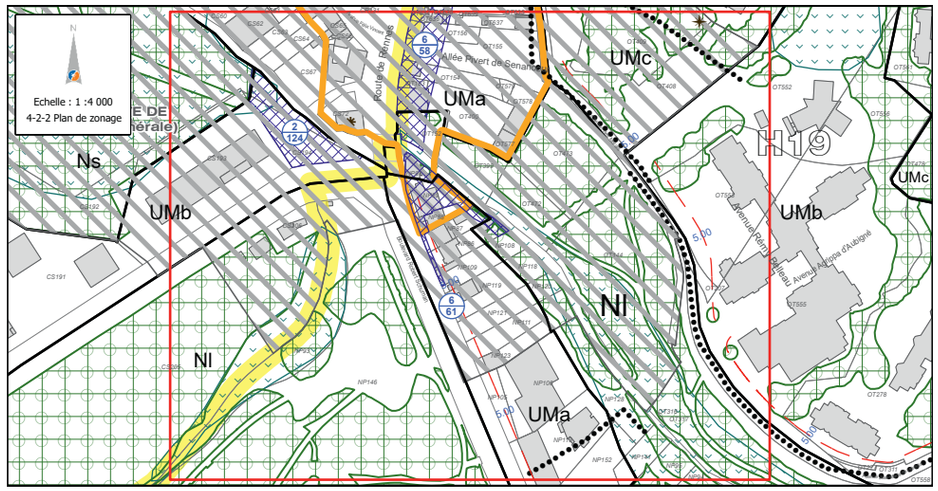
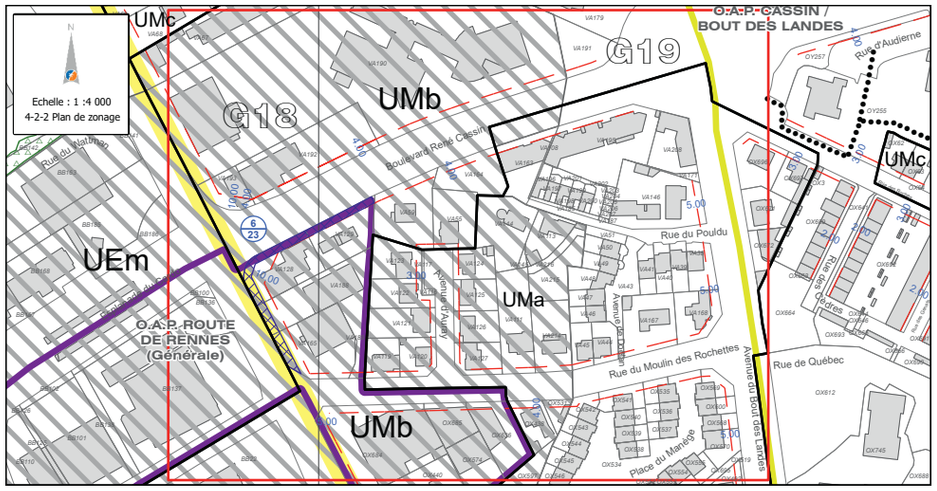
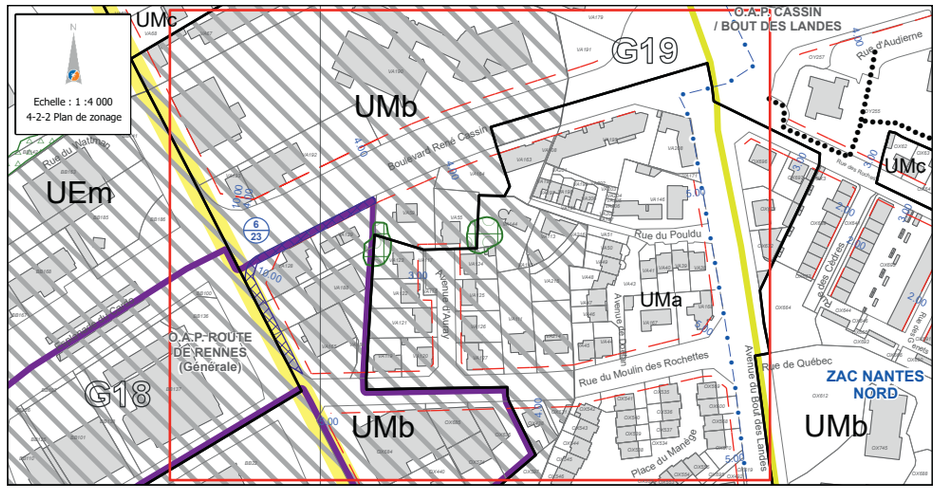
APRÈS

ORVAULT / NANTES - Cardo (particulière)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

2. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN ILE DE NANTES

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2 / 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHE : K20 / K20-s / K-20-n



Les caractéristiques du projet urbain

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. Ce territoire fait l'objet d'un grand projet urbain initié depuis le début des années 2000. L'objectif est de consolider la position de centralité métropolitaine de l'île de Nantes et d'accompagner et encadrer l'émergence d'un nouveau quartier structurant sur 80 ha au sud-ouest de l'île. Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques et orientations d'aménagement et de programmation doivent évoluer dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 46). Un Emplacement Réservé flottant est par ailleurs créé (cf.fiche ER flottant).

Les modifications suivantes sont ainsi proposées pour permettre la mise en œuvre du projet sur l'île de Nantes :

Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement Sud- Ouest Ile de Nantes :

L'OAP fait l'objet d'une extension mineure afin d'intégrer l'entrée du futur Parc de la Prairie au Duc. Par ailleurs, les dates et le phasage de l'opération sont ajustés.

La parcelle cadastrée DX234, partie intégrante du projet urbain ne figurait pas dans le périmètre de l'OAP. Cette parcelle, située Boulevard de l'Estuaire, est par conséquent classée en zone U et non plus en secteur UMb2, puisqu'elle est désormais régie par les dispositions de l'OAP de secteur d'aménagement et non plus par le règlement écrit et graphique.

Des schémas intégrés au sein de l'OAP de secteur d'aménagement sont modifiés, en lien avec l'évolution du projet urbain. L'îlot E figurant dans le périmètre de l'OAP Prairie aux ducs est supprimé pour être intégré à l'OAP Sud Ouest. Le plan des hauteurs et le zonage (de UMb à U) sont modifiés en conséquence.

Sur le schéma d'aménagement, le périmètre du quartier Prairie aux Ducs est ajusté pour intégrer les emprises constructibles des dernières faisabilités. Ainsi, cette emprise est ajustée au regard du périmètre du quartier des Antilles, à vocation d'espace public.

Un incohérence graphique est rectifiée sur le périmètre du quartier CHU, dont la parcelle nord a été modifiée.

Deux zones de principe d'implantation dans le gabarit des hangars portuaires sont ajoutées : l'une dans la continuité des hangars existants, Quai des Antilles (le cône de vue est par conséquent déplacé pour se situer plus précisément dans l'axe du futur Parc de la Prairie au Duc), l'autre, au sud de l'Ile, au pied du pont des 3 Continents (Hangar 24).

Le tableau relatif au Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de l'OAP de secteur d'aménagement est modifié. Un tableau mis à jour comportant une description plus précise des types de surface à prendre en compte pour le calcul du CBS lui est substitué. De plus, il est ajouté une ligne spécifique pour les surfaces de type 2 afin de valoriser la plantation d'arbres de haute tige dans le cadre du projet. Un coefficient de 1,2 est appliqué pour une surface projetée du houppier de 15m. S'agissant du CBS pour les équipements publics, il est proposé de ne plus les exonérer automatiquement mais plutôt d'énoncer un objectif qui puisse être fortement réduit si les toitures sont occupées par des usages (ex : terrain de sport en toiture du gymnase) ou par une installation de production d'énergie renouvelable. Il est précisé que le CBS est mutualisé tant à l'échelle du bloc que d'un ensemble d'îlots.

S'agissant des hauteurs, la notion de vélum moyen est supprimée car elle ne correspond pas aux objectifs sur ce grand secteur.

Il s'agit plutôt de garantir une variation des hauteurs en fonction du contexte urbain. Cette référence à la hauteur est donc supprimée de l'OAP.

S'agissant du stationnement, des petites parcelles dont la superficie est inférieure à 500 m², sont réservées à la réalisation d'opérations singulières, développées selon un phasage dans le temps, par rapport à leur environnement ou réservées à des portages qui sortent de la production immobilière classique. Ces parcelles pourront accueillir des projets variés, de logements, activités, bureaux, artisanat ou mixtes. Au regard de la superficie de ces parcelles et de la taille nécessairement limitée du programme, il est proposé que ces projets soient exonérés de l'obligation de réaliser des places de stationnement. En effet, la taille restreinte de la parcelle rend difficile et très onéreux la réalisation de stationnement en sous-sol, et le rez-de-chaussée doit privilégier la réalisation de locaux actifs, en lien avec la rue. De plus, l'ensemble du projet urbain promeut une limitation de la place de la voiture tout en prévoyant des places de stationnement dans des parcs publics ou mutualisés. Il est précisé par ailleurs que la mutualisation du stationnement s'opère à l'échelle du bloc ou d'un ensemble d'îlots.

S'agissant de la programmation, il convient de préciser l'échelle à laquelle les objectifs de mixité sociale sont mis en œuvre. Compte tenu des caractéristiques du projet, de son échelle et de ses modalités de réalisation, il est proposé de mutualiser les obligations de mixité sociale à l'échelle de chaque quartier (4 secteurs-quartiers définis dans l'OAP), quelle que soit la sous-destination de l'Habitat. Il s'agit de mettre en œuvre les principes de mixité sociale, y compris dans l'hypothèse de programmes d'hébergement. Les objectifs de programmation sont ajustés de la manière suivante : 33 % minimum de logements sociaux, 22 % minimum d'abordables (ce qui porte à 55% la part des logements aidés dans la programmation), dont une majorité d'accession abordable et 45 % de libre.
Un Emplacement Réservé flottant, dont le bénéficiaire est Nantes Métropole, est créé afin de permettre la réalisation du futur Parc de la Prairie au Duc, grand espace vert à vocation d'intérêt général.

D'autres évolutions sont à envisager pour certaines OAP sectorielles sur l'île de Nantes :

Modification de l'OAP Martyrs Nantais de la Résistance

Afin de permettre, le cas échéant, la construction d'un équipement culturel, il est nécessaire de faire évoluer la programmation sur le secteur A. Celle-ci passe d'une fourchette de 5 000 à 6 000 m² de surface de plancher à une fourchette de 5 000 à 7 000 m² afin de densifier et diversifier les usages. La programmation est également modifiée s'agissant de la mixité sociale pour indiquer que les logements abordables réalisés devront l'être majoritairement en accession. L'îlot B est quant à lui scindé en deux sous îlots. Les îlots B1 et B2 comporteront au minimum 30 % de leur surface en programmation bureaux, activités ou équipements. L'îlot B2 proposera au minimum 1500m²² de surface de plancher dédiés à l'activité artisanale et à l'économie circulaire et/ou à des équipements culturels.

Concernant le descriptif d'aménagement : il est également proposé de préciser que l'offre de stationnement n'est pas du « stationnement public » mais « à usage public ».

En outre, le calcul du CBS sur cette opération ne doit pas inclure le parc existant. Il est proposé de mutualiser l'objectif de CBS, non pas à l'échelle de l'OAP, mais à l'échelle de chaque sous secteur A,B,C afin que chaque îlot puisse répondre aux objectifs de qualité environnementale et de biodiversité.

Le schéma de l'OAP est modifié afin d'ajouter une bande verte entre parcelle DT66 et DT76 afin de préserver le bosquet d'arbres existants. Le schéma est également modifié afin de supprimer une ligne d'implantation obligatoire et d'étendre la zone mixte.

La maison, située au 13 rue du Bois Joli est incluse dans le schéma de l'OAP comme élément patrimonial à protéger afin de préserver le caractère de faubourg du quartier. Il en sera également fait mention dans la partie textuelle de l'OAP. Les maisons situées aux 15, 17, 19 rue du Bois Joli, caractéristiques de l'ambiance du quartier du faubourg, sont actuellement protégées par une séquence urbaine de type 1. La maison située au n°13 est ajoutée à cette séquence.

Modification de l'OAP Victor Hugo

Le schéma de l'OAP est précisé : la zone « d'espace non bâti », étant en réalité destinée à devenir des espaces paysagers du triangle des marchandises.

Modification de l'OAP Gustave Roch/Victor Hugo

Le schéma de l'OAP est adapté afin de modifier l'emplacement du cheminement modes actifs afin de desservir le site de façon plus pertinente quant à son aménagement. Par ailleurs, la programmation est précisée afin de permettre, en plus de l'habitat, le commerce.

Au regard des éléments patrimoniaux à préserver et réhabiliter, l'énoncé des objectifs est précisé pour que la surface de plancher à créer soit bien entendue comme calculée en complément des éléments patrimoniaux conservés. Pour autant les objectifs de mixité sociale, s'appliquent au prorata de la surface de plancher (SP) totale (créée ou existante) dédiée à l'habitation. La SP développée dans les volumes préexistants est intégrée à la SP totale maximale autorisée sur le site.

Modification de l'OAP Prairie au Duc nord

Le texte est ajusté concernant la programmation de logements sociaux et abordables. Le périmètre est modifié du fait de l'intégration de l'ilot E dans l'O.A.P Sud-Ouest.

Évolutions de zonage & hauteur

Il est proposé de mettre en cohérence le zonage (UEi) avec la destination actuelle des restaurants Boulevard Gustave Roch , inclus dans un zonage initial en lien avec le MIN. Les parcelles situées du 57 au 59 Boulevard Gustave Roch évoluent vers un secteur UMb2 avec des hauteurs fixées à 9 mètres (hauteur métrique de référence) pour la partie des restaurants. Un bâtiment ancien, étoilé au patrimoine, est également classé en zone UEi. Afin de permettre l'évolution de son usage, désormais sans lien avec l'activité industrielle du site, il est proposé une évolution vers le secteur UMb2 autorisant ainsi sa reconversion vers du bureau par exemple. La hauteur est fixée à 18 mètres (hauteur métrique de référence). Enfin, une partie de la parcelle DW111 (Rue Benoni Goullin) voit son zonage évoluer de UEi vers UEm avec un périmètre tertiaire afin de permettre la reconversion d'une friche urbaine idéalement située au cœur de l'Ile de Nantes et facilement accessible en transports en commun et modes actifs. L'objectif est également de répondre à la forte demande en surfaces tertiaires sur le secteur. La hauteur hors tout est fixée à 31m.

Ajustements liés à la thématique Hauteur

Une baisse d'épannelage de R+9+c à R+4+C est proposée au 12, Boulevard des Martyrs Nantais afin de mieux prendre en compte le contexte urbain et de mieux gérer les transitions avec les bâtiments avoisinants. Pour les mêmes raisons, il est proposé de modifier une partie de l'épannelage du Boulevard (angle de la Rue Petite Biesse) : ainsi, l'épannelage sur une partie de la parcelle DV39 comportant un immeuble n'est pas modifié ; en revanche, sur l'autre partie de la parcelle, l'épannelage passe de R+9+C à R + 4 + C afin de préserver la diversité des formes urbaines caractéristiques du paysage urbain de faubourg.

Afin de mieux préserver le faubourg et les maisons situées à l'alignement du Boulevard Gustave Roch, il est proposé de modifier les hauteurs : le filet de hauteur de référence est supprimé côté boulevard sur les parcelles cadastrées DW51, DW52, DW53, DW54, DW55, au profit d'une hauteur métrique de référence à 9m.

Au droit de la maison située 12 rue Porte Gellée (parcelle cadastrée DV56), la hauteur de l'épannelage est diminuée à R + 1 + C sur le linéaire de façade au regard du contexte urbain et des caractéristiques du bâti existant à préserver.

Évolutions du projet urbain Ile de Nantes en matière d'Emplacements Réservés

Il est proposé de supprimer une partie de l'ER flottant n°3 Anatole de Monzie sur l'ensemble de la voie cyclable, dont le tracé est désormais prévu Rue Anatole de Monzie. Elle sera réalisée dans le cadre des aménagements d'espaces publics à venir, nécessaires à la réalisation d'une nouvelle ligne de transports en commun en site propre.

Principe de cheminement

Le projet réalisé dans le cadre de l'OAP Gaëtan Rondeau offre plusieurs venelles Nord/Sud, qui permettent d'ouvrir des porosités avec la véloroute sur un axe où très peu de cheminements piétons sont possibles. Il importe donc de pérenniser l'une des ces venelles pour un accès public véloroute/Rondeau afin de faciliter les circulations piétonnes et rendre cet axe plus agréable à l'échelle du piéton. La venelle Est fait donc l'objet au document graphique, d'un principe de cheminement piéton.

NANTES

Ajustements liés à la thématique Commerce

Les linéaires commerciaux de deux polarités commerciales de proximité doivent évoluer afin de renforcer les polarités commerciales de proximité existantes, des linéaires commerciaux sont ajoutés :

- Biesse : il s'agit **d'ajouter des linéaires souples** pour préserver les commerces situés au carrefour le long de la rue Grande Biesse et au carrefour avec le boulevard Babin Chevaye.
- Place François II : il s'agit **d'ajouter des linéaires souples** sur deux alignements de commerces et restauration à l'est de la place afin de préserver les commerces.
- Rue Louis-Blanc : au nord de la rue Louis Blanc il s'agit **d'ajouter des linéaires souples** sur les deux rives et à l'angle de la rue de la tour d'Auvergne pour marquer les continuités commerciales dynamiques de cet axe.
- République : il s'agit **d'ajouter des linéaires souples** sur une partie de la place de la république en complément de ceux déjà existants afin de marquer les continuités commerciales dynamiques de cet axe.

Création d'une OAP sectorielle Anatole de Monzie

Il est proposé de définir dans une OAP sectorielle les conditions d'évolution de ce site, notamment au regard de la programmation, des objectifs de qualité urbaine et paysagère, afin que la mixité sociale soit atteinte à l'échelle de l'ensemble du site.

NANTES

Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

Le site actuellement propriété Ville de Nantes/Nantes Métropole est occupé par un parking, il va muter en plusieurs lots : un lot de bureaux à l'est et deux lots de logements (5 000 m² de surface de plancher). La programmation prévoit également la réalisation d'un équipement. Les emprises végétales et boisées existantes sont protégées dans l'OAP.

Les objectifs d'aménagement :

Situé dans un secteur très bien pourvu en équipements, services et commerces (écoles, complexe sportif Mangin Beaulieu, centre commercial Beaulieu...), desservi par les transports en commun avec la proximité de 2 lignes structurantes (lignes 3 et 5) sur le Boulevard De Gaulle, le site deviendra encore plus accessible après la mise en service du nouveau TCSP et l'achèvement des travaux d'espaces publics Rue Anatole de Monzie. Il représente une opportunité pour développer un projet mixte, avec l'accueil de bureaux, logements et d'équipements publics.

Évaluation environnementale

Analyse des incidences de la création de l'OAP Anatole de Monzie

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERISTÉ	L'OAP ne comporte aucun élément relevant de la Trame Verte et Bleue.	Les objectifs d'aménagement prévus dans l'OAP garantissent la qualité environnementale à travers la préservation des espaces végétalisés et boisés.	Un Coefficient de Biotope par Surface de 0,3 est à respecter permettant de réintroduire du végétal dans les centralités	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de biodiversité.

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	L'OAP est située à proximité d'une trame bâtie existante la plaçant donc dans un contexte déjà urbanisé.	Des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sont inscrits au schéma de l'OAP. Ajout de perméabilités visuelles à l'OAP.	Les règles du secteur UMb2 (secteur Ile de Nantes) permettent plus de souplesse quant à l'implantation des bâtiments afin d'intégrer les constructions de façon harmonieuse avec l'environnement existant à proximité.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

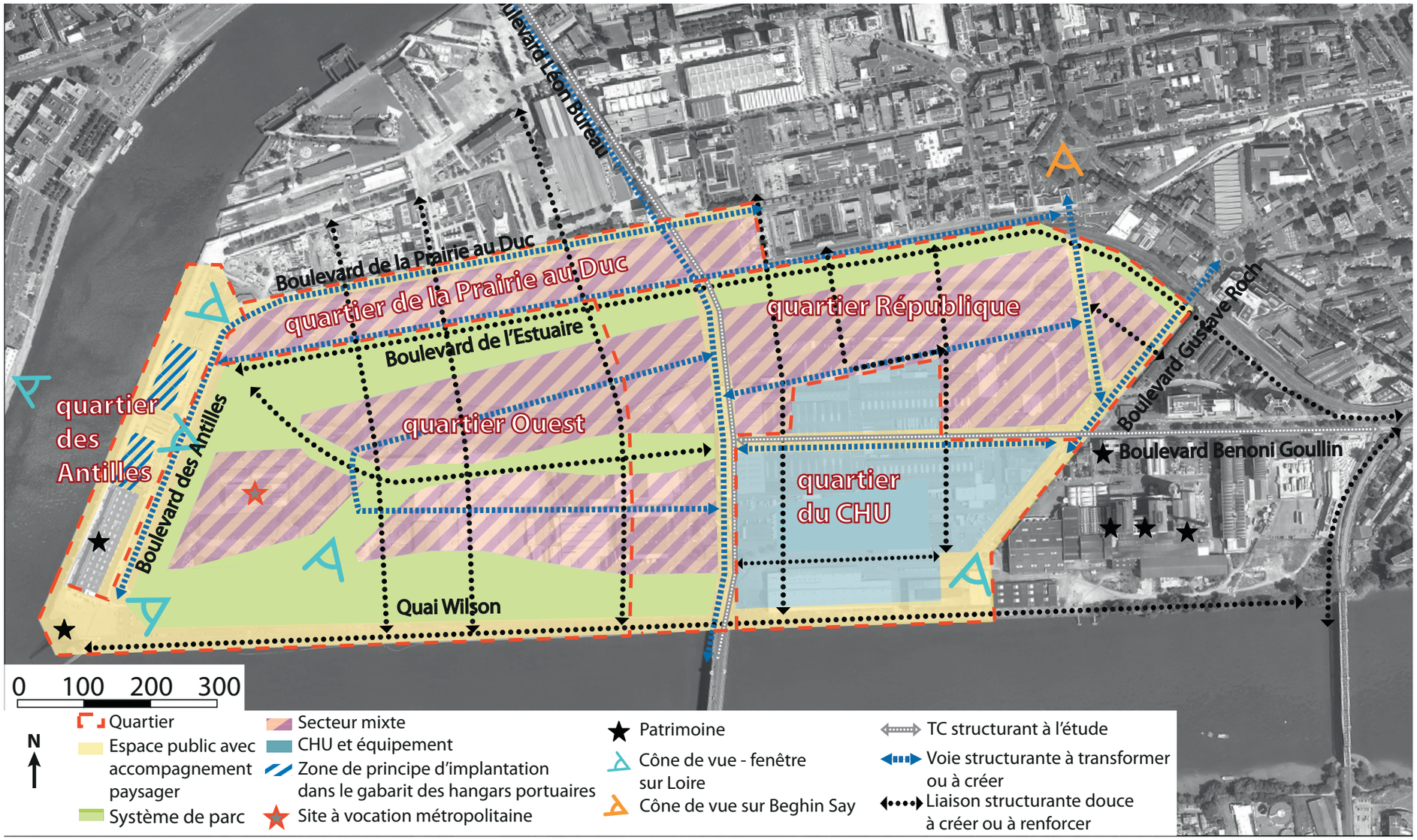
	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP se situe en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants de transports collectifs performants, la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée.	Création d'un principe de liaison modes actifs au schéma de l'OAP.	Le stationnement pourra être mutualisé entre les lots de programmation.	Les mesures ERC de l'OAP sont suffisantes au regard des incidences en matière de déplacements.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de déplacements.

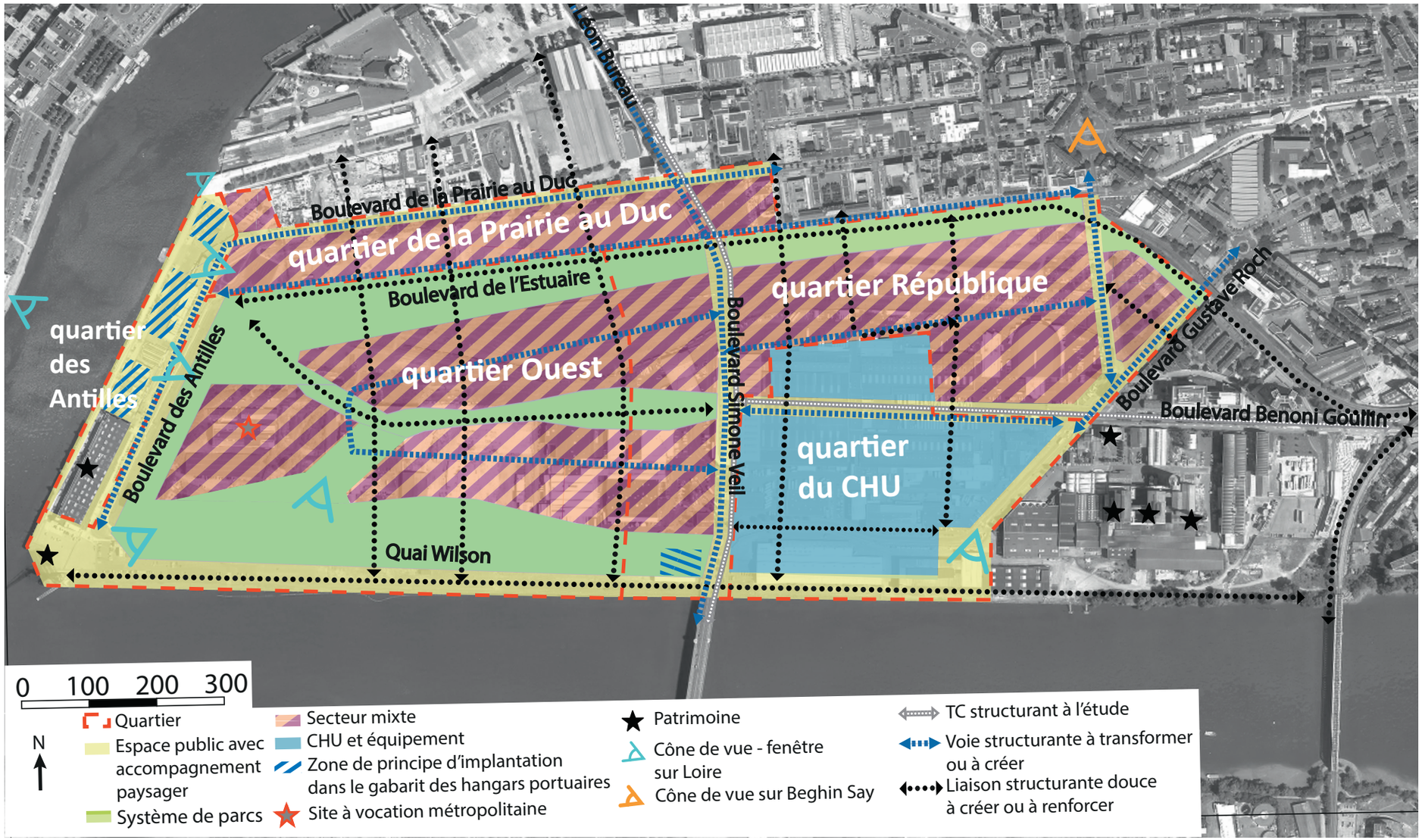
En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacement

AVANT


Boulevard Léon Bureau
Boulevard de la Prairie au Duc
quartier de la Prairie au Duc
Boulevard de l'Estuaire
quartier République
Boulevard Gustave Roch
quartier des Antilles
Boulevard des Antilles
quartier Ouest
Boulevard Benoni Goullin
quartier du CHU
Quai Wilson
0 100 200 300
N
Quartier
Espace public avec accompagnement paysager
Système de parc
Secteur mixte
CHU et équipement
Zone de principe d'implantation dans le gabarit des hangars portuaires
Site à vocation métropolitaine
Patrimoine
Cône de vue - fenêtre sur Loire
Cône de vue sur Beghin Say
TC structurant à l'étude
Voie structurante à transformer ou à créer
Liaison structurante douce à créer ou à renforcer

APRÈS


Boulevard de la Prairie au Duc
quartier de la Prairie au Duc
Boulevard de l'Estuaire
quartier Ouest
quartier
des
Antilles
Boulevard des Antilles
Quai Wilson
Boulevard Simone Veil
quartier République
quartier
du CHU
Boulevard Gustave Roch
Boulevard Benoni Goullin
Léon Bureau
0 100 200 300
N
Quartier
Espace public avec accompagnement paysager
Système de parcs
Secteur mixte
CHU et équipement
Zone de principe d'implantation dans le gabarit des hangars portuaires
Site à vocation métropolitaine
Patrimoine
Cône de vue - fenêtre sur Loire
Cône de vue sur Beghin Say
TC structurant à l'étude
Voie structurante à transformer ou à créer
Liaison structurante douce à créer ou à renforcer

AVANT

NANTES - Victor Hugo

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

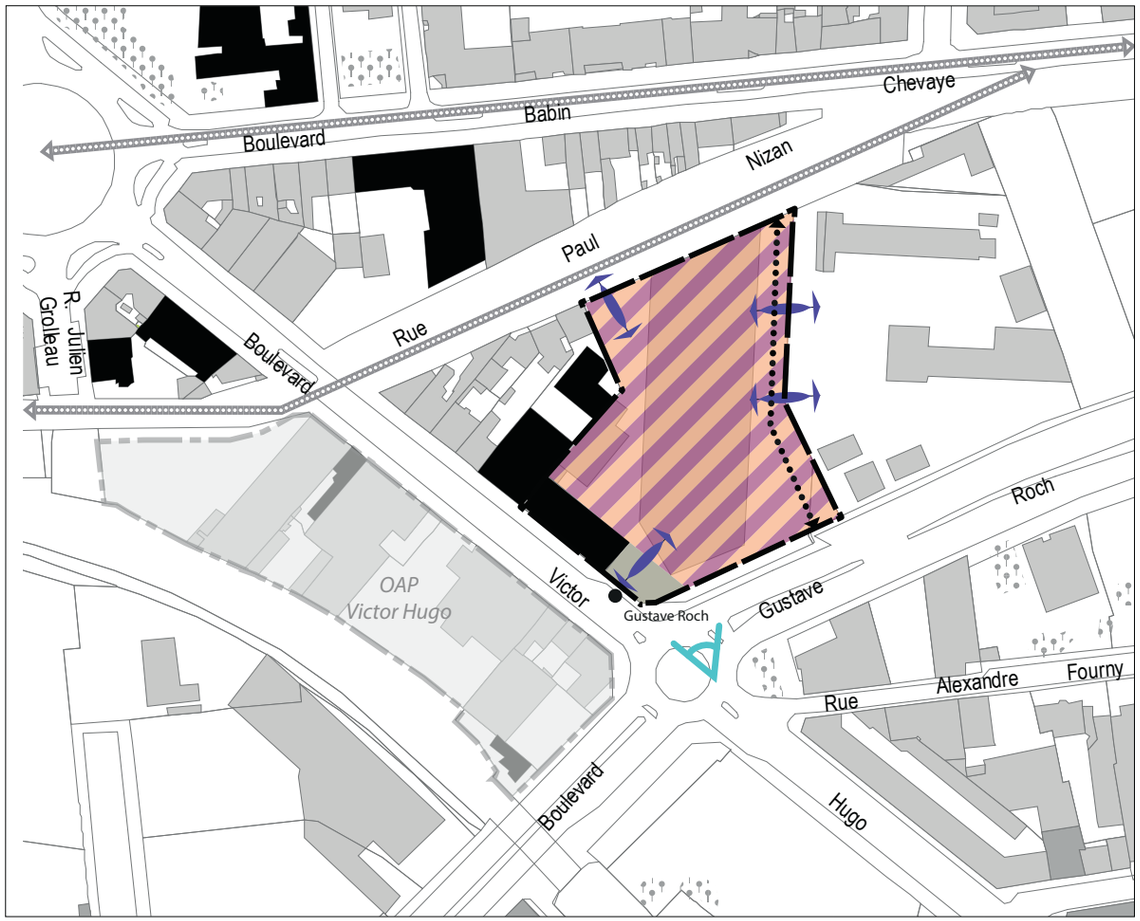
NANTES - Victor Hugo

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Nantes - Gustave Roch / Victor Hugo

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axe de transport en commun (bus 26)

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Espace non bâti

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

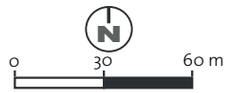
Patrimoine à préserver

Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

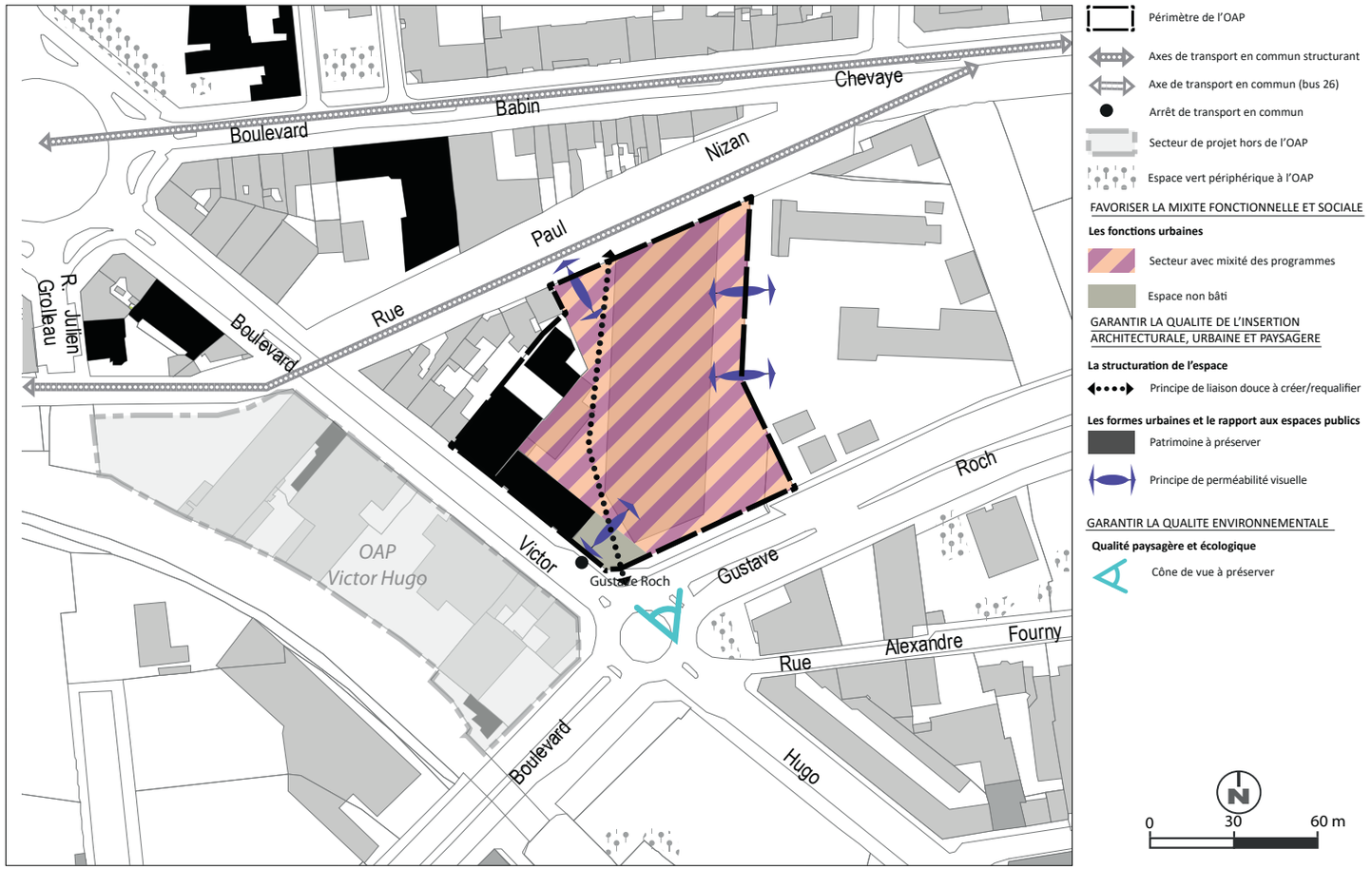
Qualité paysagère et écologique

Cône de vue à préserver



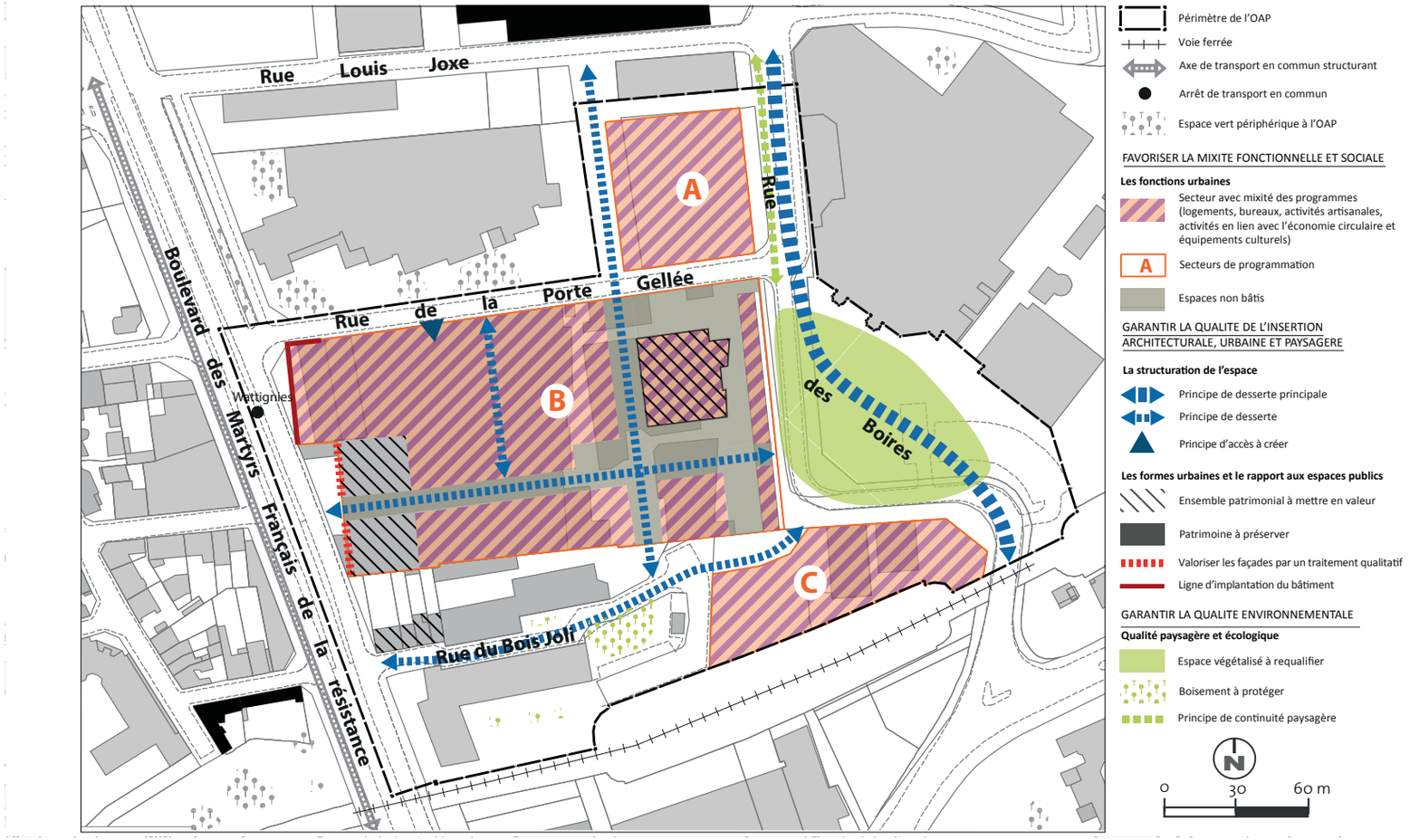
Nantes - Gustave Roch / Victor Hugo

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



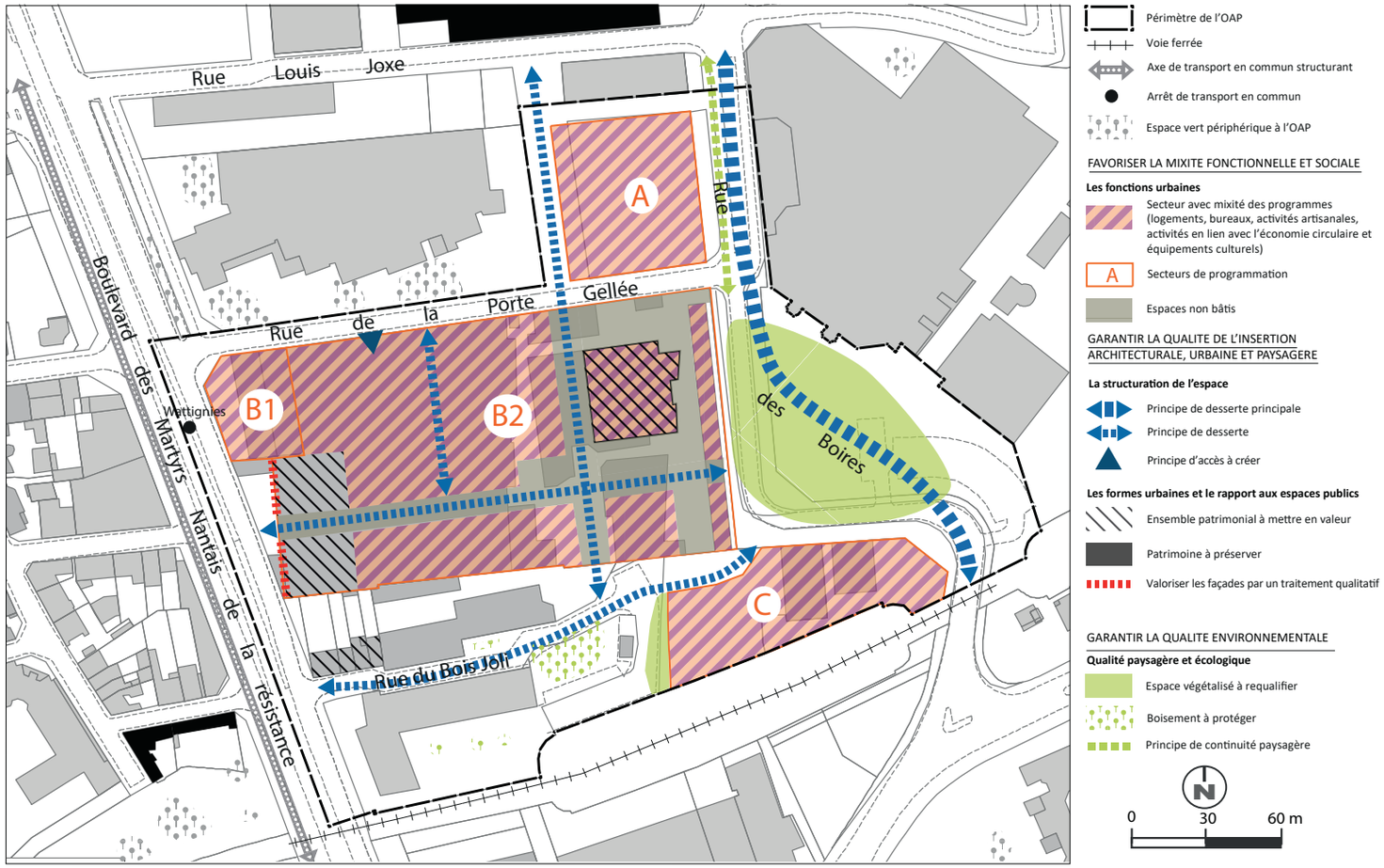
NANTES - Martyrs Nantais de la Résistance

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES - Martyrs Nantais de la Résistance

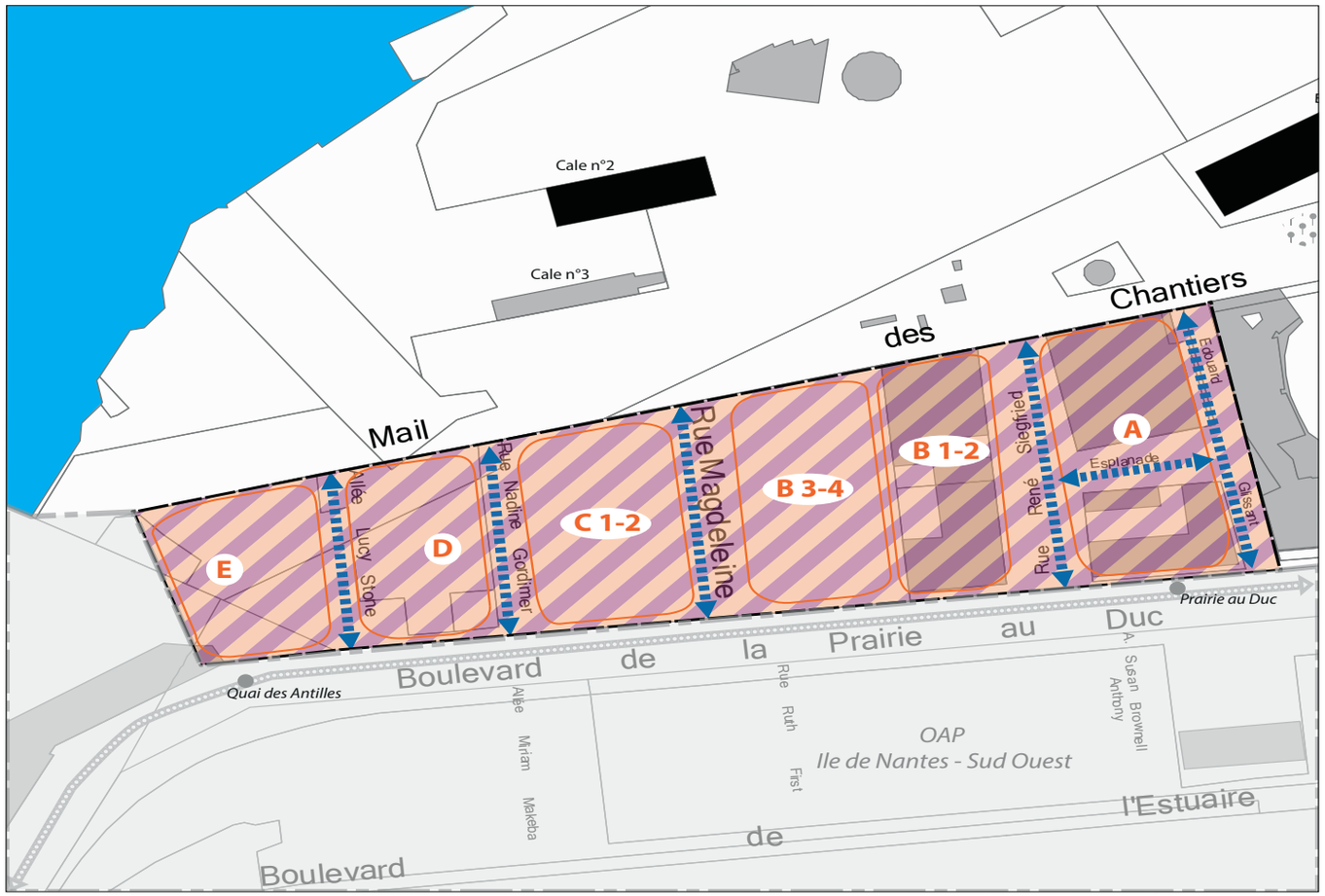
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES - Prairie au Duc nord

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêt du projet

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

La programmation

A — Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

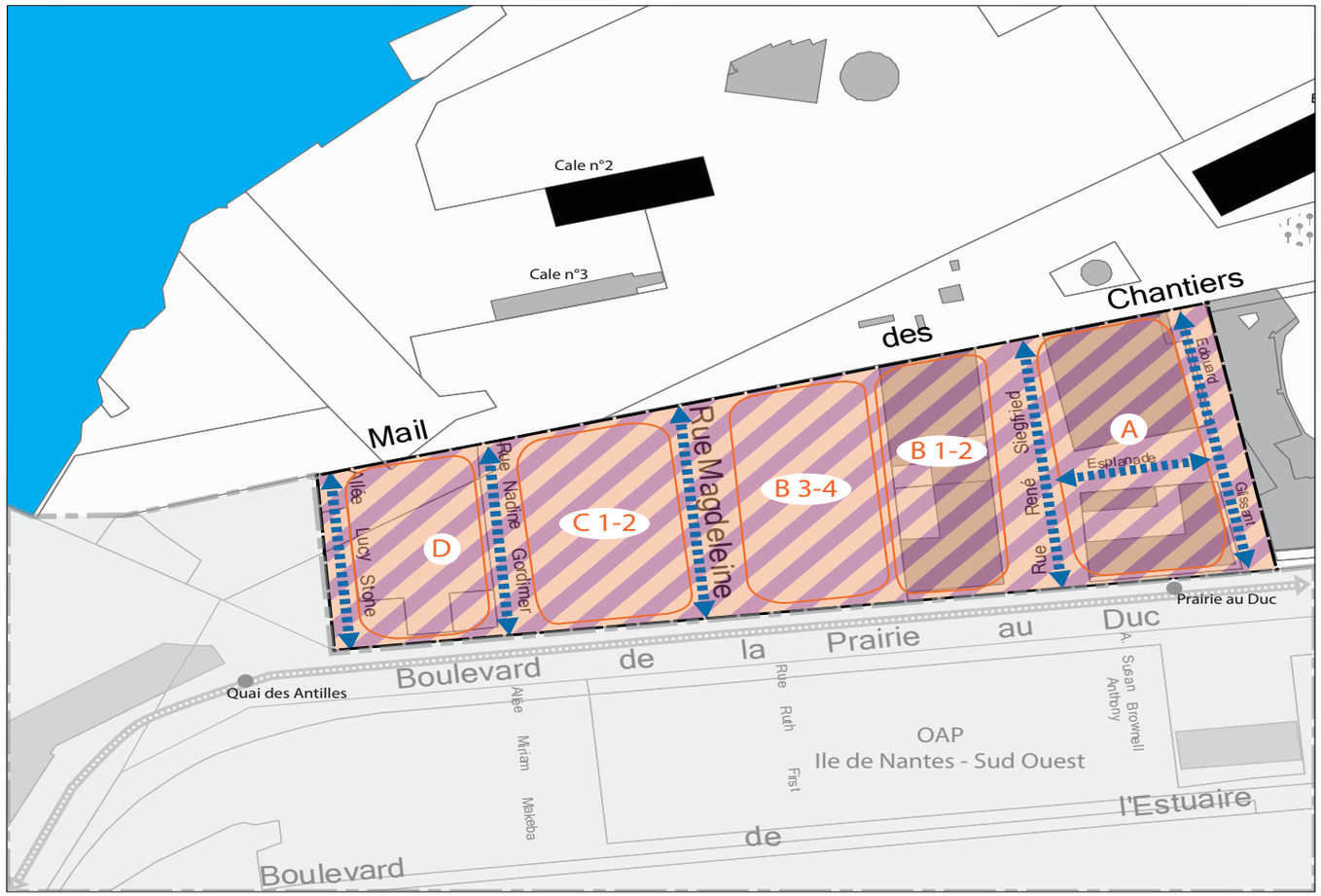
Patrimoine à préserver

0 50 100 m

APRÈS

NANTES - Prairie au Duc nord

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet hors de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

La programmation

A — Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Patrimoine à préserver

N

0 50 100 m

NANTES - Anatole de Monzie

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Périmètre OAP périphérique

Voie ferrée

Ligne de transports en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes (logements, équipements, activités)

Secteur à dominante tertiaire

Secteur de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer, requalifier

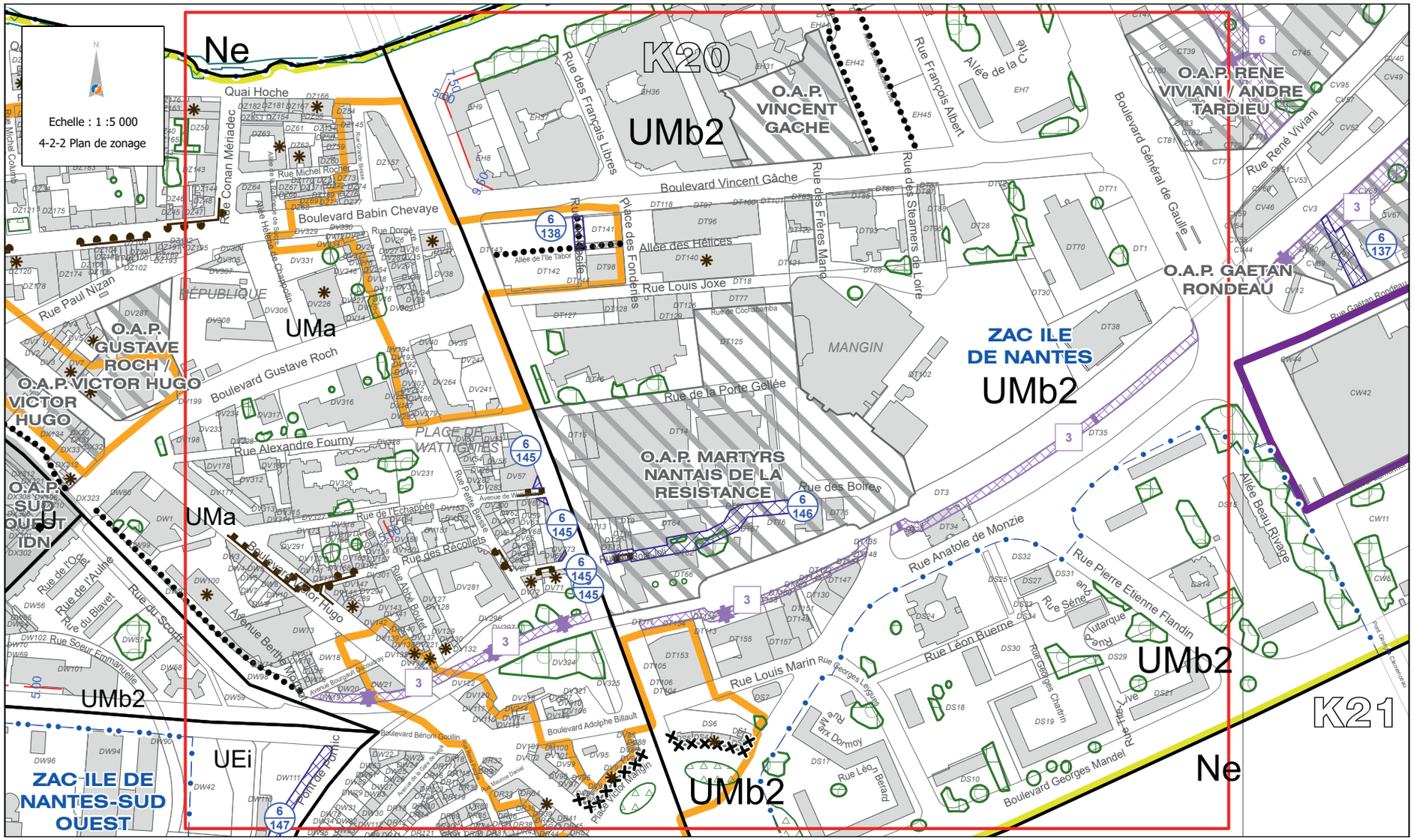
Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

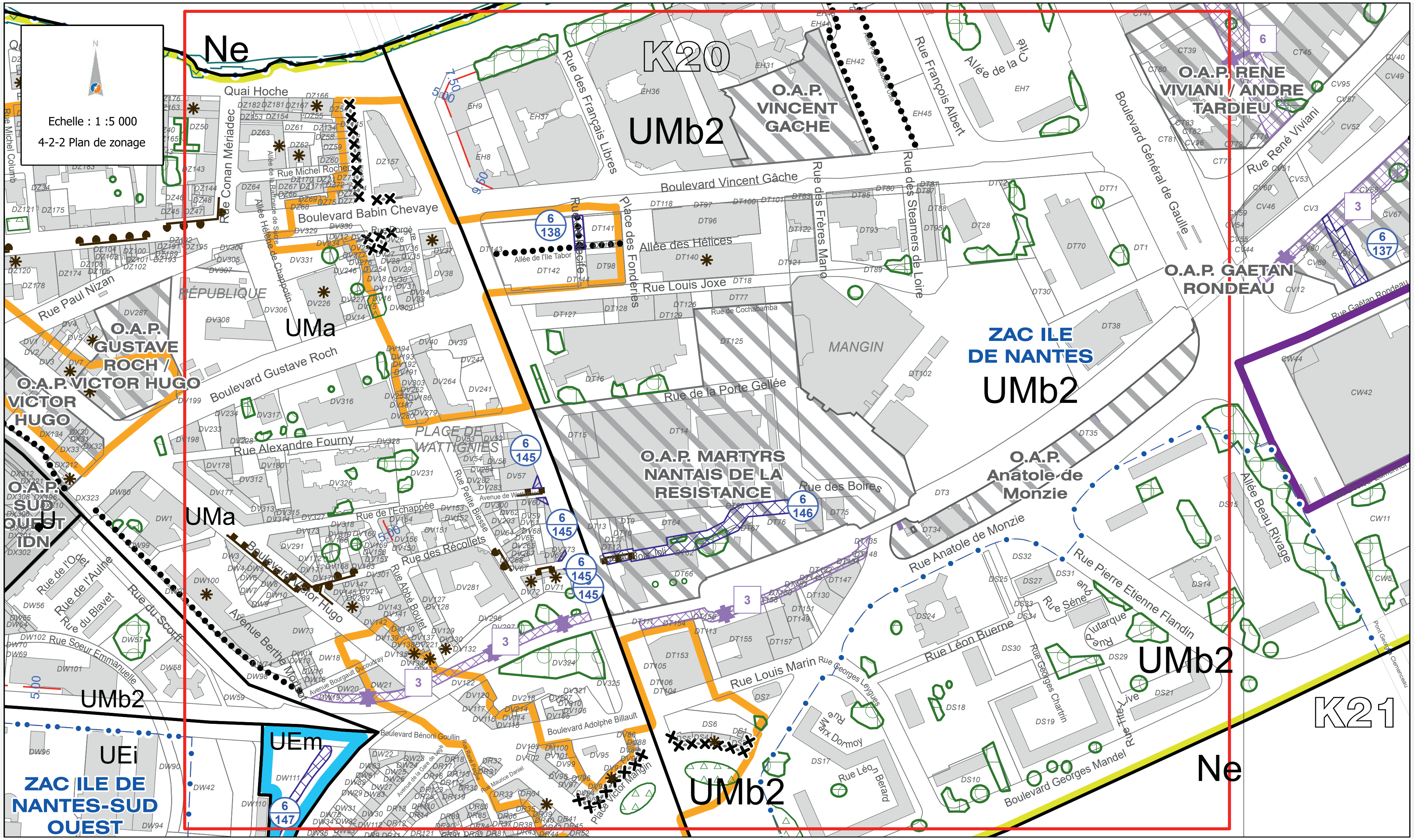
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
K20
UMb2
O.A.P. VINCENT GACHE
Quai Hoche
Rue Conan Mériadec
Rue Michel Rocher
Boulevard Babin Chevaye
Rue Dorgé
Rue Paul Nizan
RÉPUBLIQUE
UMa
O.A.P. GUSTAVE ROCH / O.A.P. VICTOR HUGO
VICTOR HUGO
Boulevard Gustave Roch
Rue Alexandre Fourny
PLAGE DE WATTIGNIES
O.A.P. SUD OUEST IDN
UMa
Rue de l'Échappée
Boulevard Victor Hugo
Rue des Récollets
Rue Abbé Boulic
Avenue Berthelot
Rue du Scorff
Rue Soeur Emmanuelle
UMb2
UEi
ZAC ILE DE NANTES-SUD OUEST
Pont de Pornic
Boulevard Bénoni Goullin
Boulevard Adolphe Billault
Rue des Français Libres
Boulevard Vincent Gâche
Rue des Frères Mangin
Rue des Steamers de Loire
Allée des Hélices
Allée de l'Ile Tabor
Rue Louis Joxe
Rue de la Porte Gellée
Rue de Cochabamba
MANGIN
ZAC ILE DE NANTES
UMb2
O.A.P. MARTYRS NANTAIS DE LA RESISTANCE
Rue des Boires
Rue Anatole de Monzie
Rue Pierre Etienne Flandin
Rue Léon Buerne
Rue Louis Marin
Rue Georges Lequien
Rue Georges Chatrin
Rue Léon Berard
Boulevard Georges Mandel
UMb2
K21
Ne
O.A.P. RENE VIVIANI / ANDRE TARDIEU
Rue René Viviani
Boulevard Général de Gaulle
O.A.P. GAETAN RONDEAU
Rue Gaetan Rondeau
Allée Beau Rivage

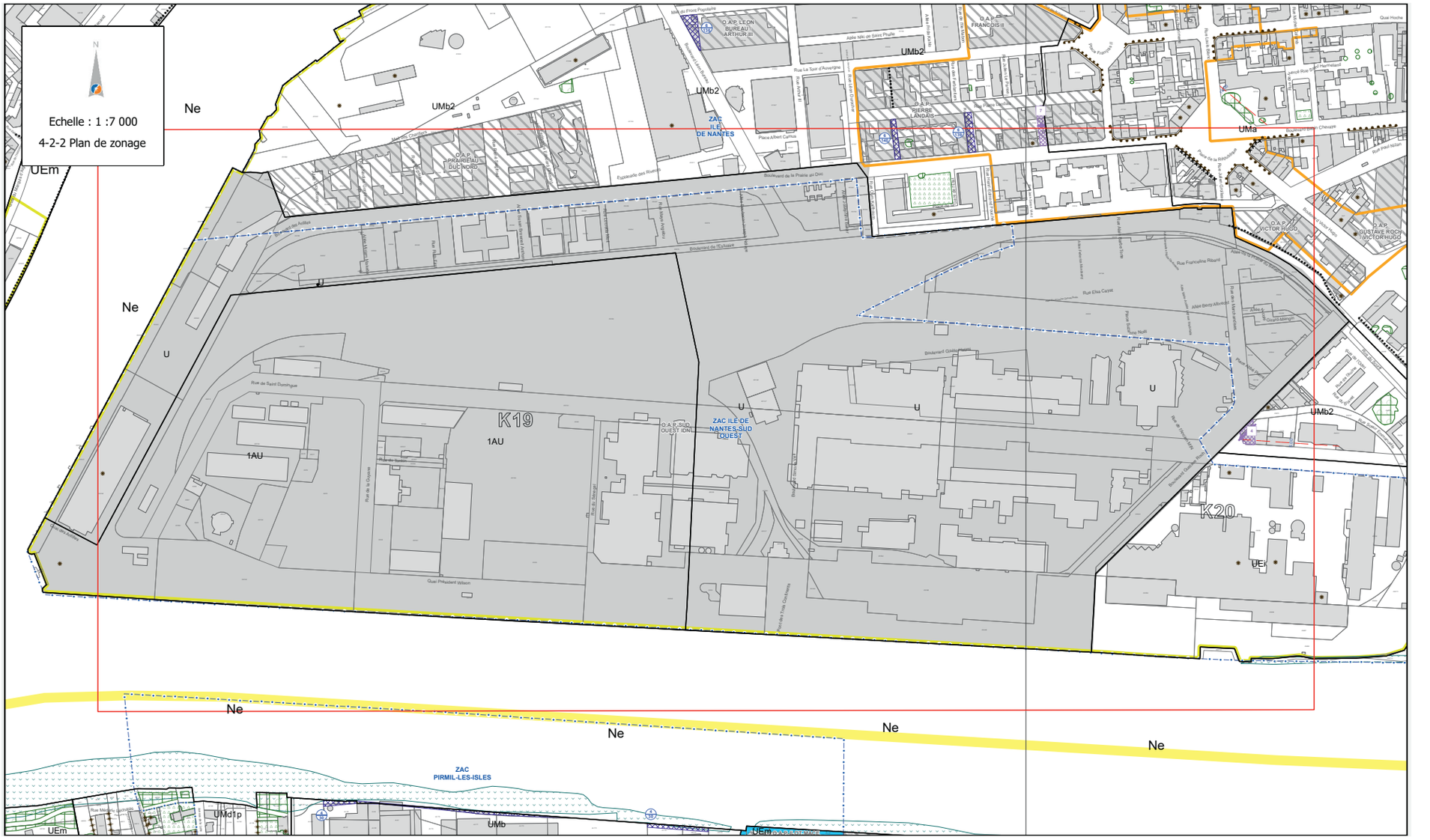
APRÈS



Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ne
K20
UMb2
O.A.P. VINCENT GACHE
O.A.P. RENE VIVIANI / ANDRE TARDIEU
O.A.P. GAETAN RONDEAU
Quai Hoche
Boulevard Babin Chevaye
Boulevard Vincent Gâche
Allée des Hélices
Rue Louis Joxe
RÉPUBLIQUE
UMa
O.A.P. GUSTAVE ROCH / O.A.P. VICTOR HUGO
VICTOR HUGO
Boulevard Gustave Roch
MANGIN
ZAC ILE DE NANTES
UMb2
Rue de la Porte Gellée
Rue Alexandre Fourny
PLACE DE WATTIGNIES
O.A.P. MARTYRS NANTAIS DE LA RESISTANCE
Rue des Boires
O.A.P. Anatole de Monzie
Rue Anatole de Monzie
O.A.P. SUD OUEST IDN
UMa
Rue de l'Echappée
Rue des Récollets
Rue Pierre Etienne Flandin
Rue Léon Bureau
Rue Louis Marin
UMb2
K21
UMb2
UEi
UEm
ZAC ILE DE NANTES-SUD OUEST
Boulevard Adolphe Billault
Boulevard Georges Mandel
UMb2
Ne
Rue Paul Nizan
Rue des Français Libres
Rue François Albert
Boulevard Général de Gaulle
Rue René Viviani
Allée Beau Rivage

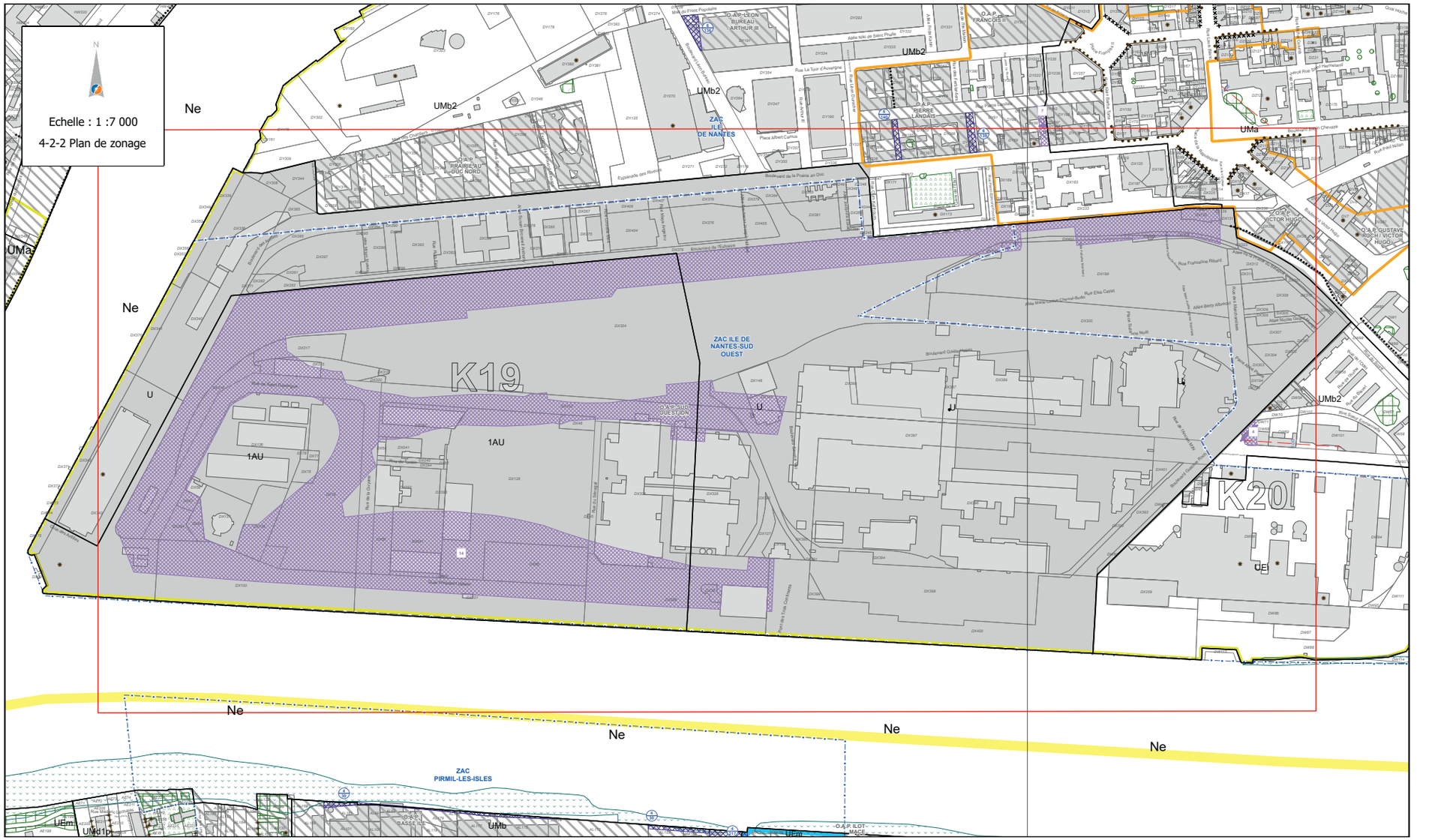
NANTES

AVANT

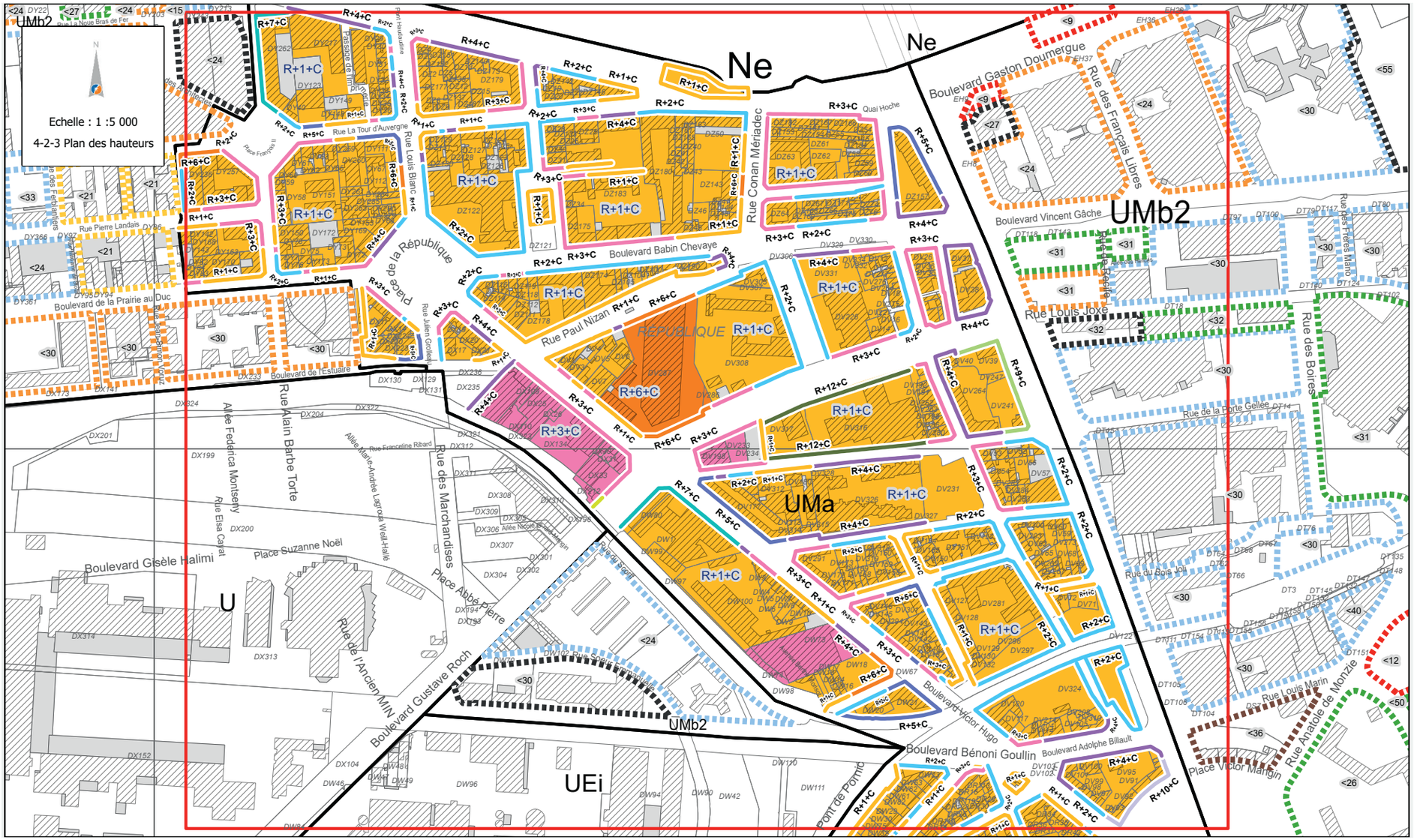


NANTES

APRÈS

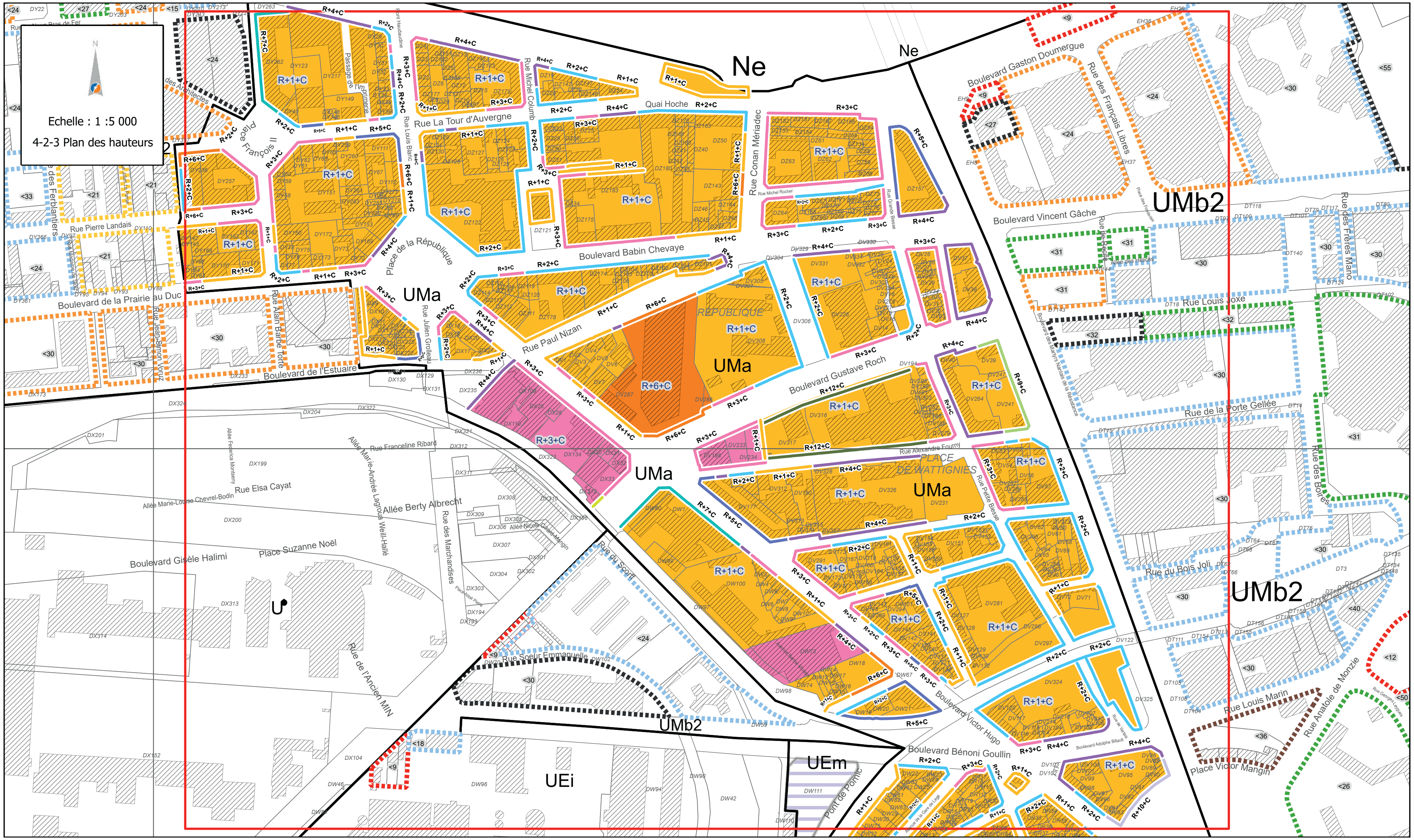


AVANT

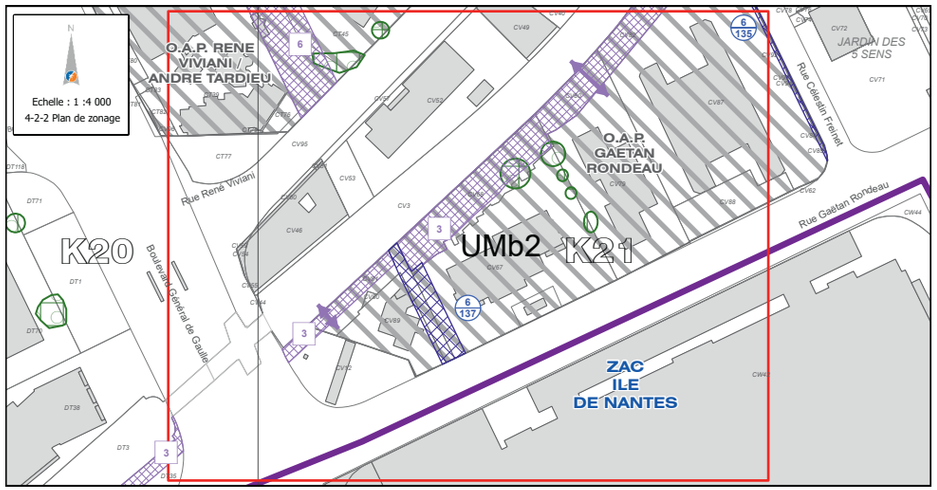
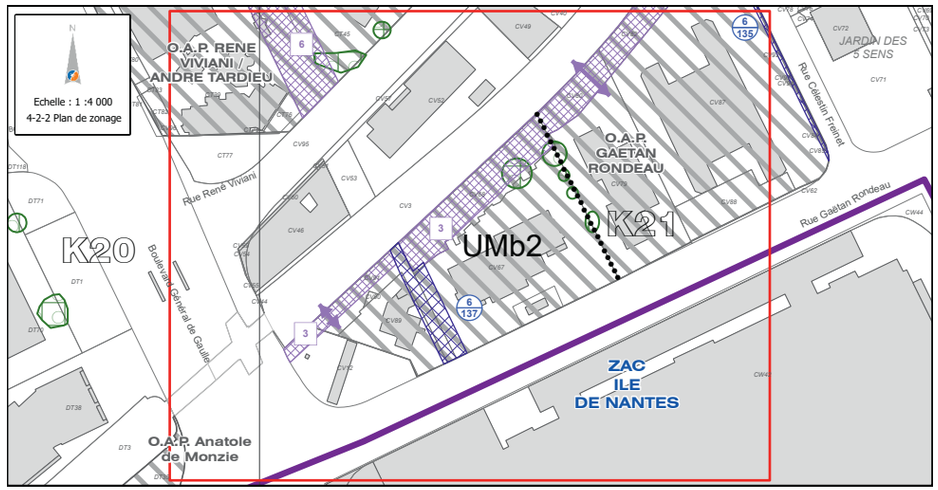
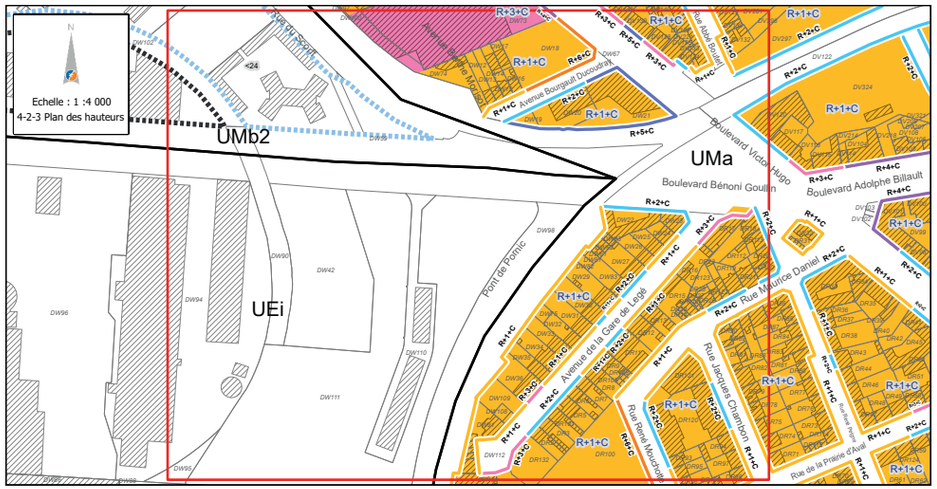
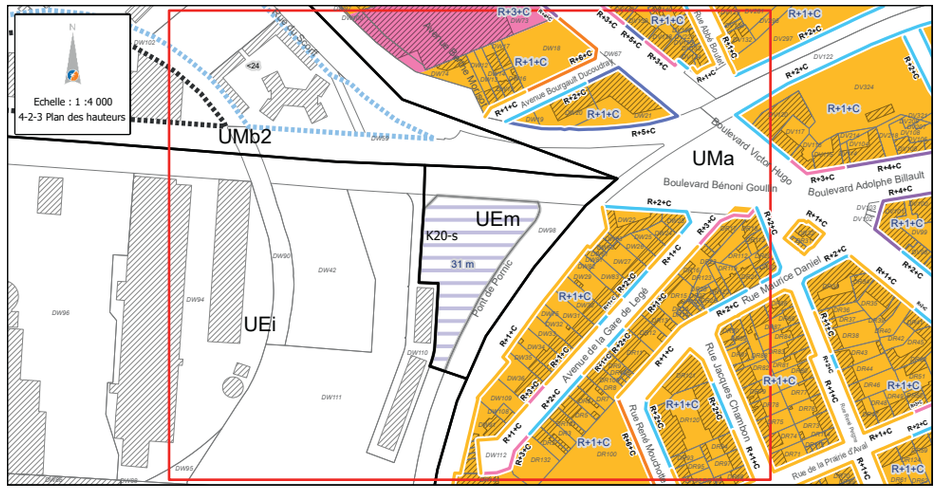

Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
Ne
UMb2
UMa
U
UEi
Boulevard Gisèle Halimi
Place Suzanne Noël
Boulevard Gustave Roch
Rue de l'Ancien Mlin
Place Abbé Pierre
Rue des Marchandises
Rue Alain Barbe Torte
Allée Federica Montseny
Rue Elsa Cayat
Boulevard de la Prairie au Duc
Boulevard de l'Estuaire
Rue Pierre Landais
Rue La Tour d'Auvergne
Rue Louis Blanc
Place de la République
Rue Conan Mériadec
Boulevard Babin Chevaye
Rue Paul Nizan
Quai Hoche
Boulevard Gaston Doumergue
Rue des Français Libres
Boulevard Vincent Gâche
Rue Louis Joxe
Rue des Hêtres Marc
Rue des Boires
Rue de la Porte Gellée
Rue du Bois Joli
Rue Louis Marin
Rue Amable de Monzie
Place Victor Margin
Boulevard Victor Hugo
Boulevard Bénoni Goullin
Boulevard Adolphe Billault
Pont de Pomic

NANTES

APRÈS

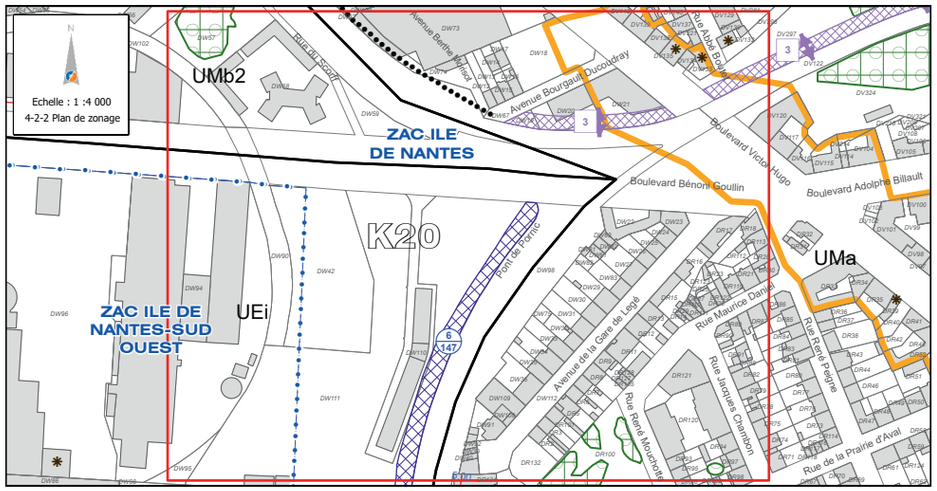


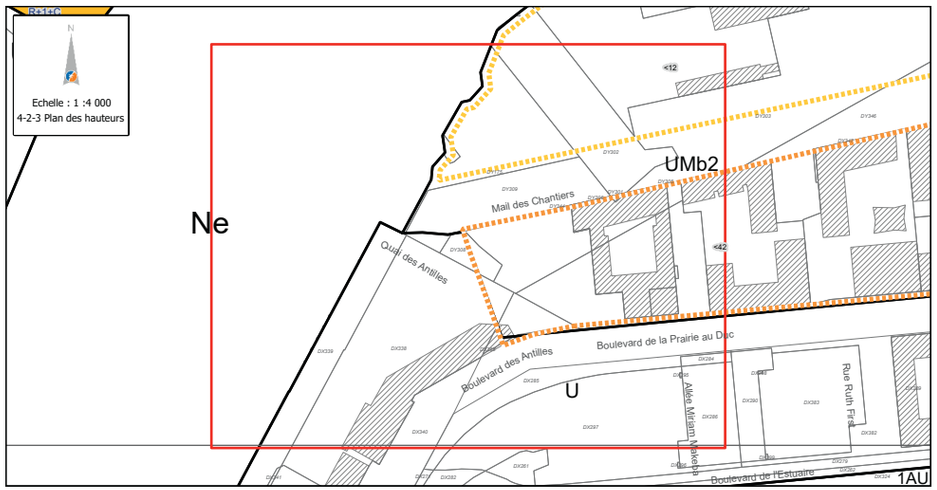
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

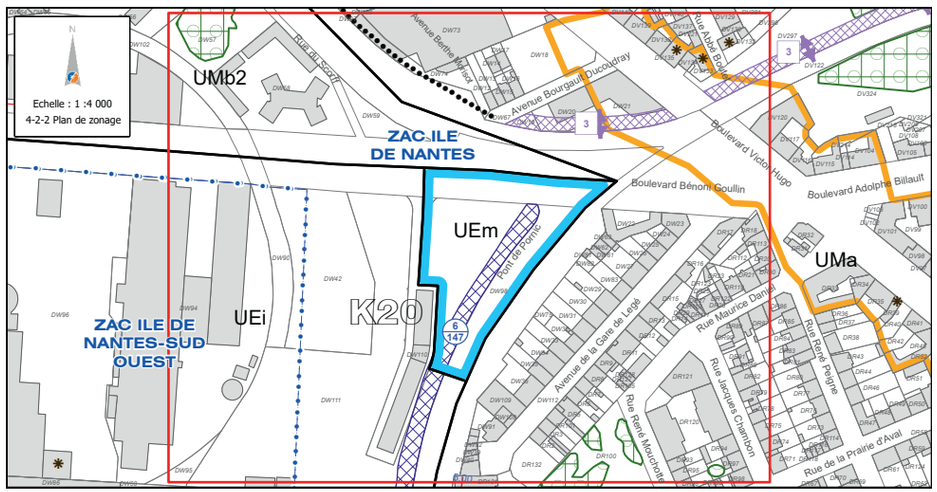
NANTES

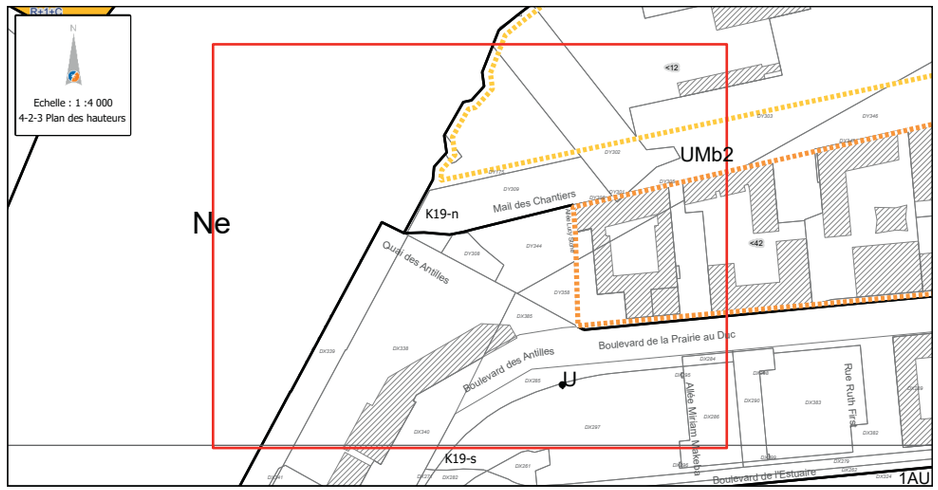
AVANT





APRÈS





3. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN BAS CHANTENAY

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 ; 3-2-2 ; 4-2-3

PLANCHES : K17 / K18



Les caractéristiques du projet urbain

Situé à l'ouest de Nantes entre la Loire et les coteaux, le secteur du Bas Chantenay est un site avec une identité industrielle forte et une situation géographique exceptionnelle à proximité du centre ville de Nantes.

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques doivent évoluer dans le respect des objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et figurant dans le cahier communal de Nantes (p.50).

Il est ainsi proposé, pour permettre la mise en œuvre du projet sur le Bas Chantenay, en cohérence avec le développement et le réaménagement de ce secteur, de modifier le zonage de plusieurs parcelles. En effet, le Bas-Chantenay a vocation à accueillir des fonctions mixtes, industrielles, productives, logistiques, tertiaires mais également des logements et des équipements.

L'objectif de la transformation du site est de conserver un équilibre entre ces différentes fonctions et de maintenir la vocation des lieux, telle une cité, mixant fonctions artisanales, industrielles et bureaux. Ainsi, les principales évolutions du zonage concernent les « cales » :

- **Bois Hardy** (entre l'avenue Arthur Benoit et le boulevard Maréchal Juin) : il s'agit ici de développer un programme de logements mixtes avec, en cœur d'opération, une zone incluant des jardins. Des activités économiques et des équipements peuvent être créées principalement le long du Boulevard Maréchal Juin.

Les parcelles, actuellement en secteurs UMc et UEm, sont donc classées pour partie en secteur UMb et pour partie, en secteur Nl, en ce qui concerne les jardins. En conséquence, la hauteur est également modifiée avec un système de hauteurs hors tout fixé à 13m sur une petite partie située au nord de Bois Hardy, en transition avec le bâti pavillonnaire situé à proximité et la majeure partie à 28m jusqu'au Boulevard Maréchal Juin. L'objectif est d'offrir une variation des hauteurs et typologies d'habitat avec des bâtiments plus hauts côté Boulevard Maréchal Juin. L'emplacement réservé pour mixité sociale existant sur le site est par conséquent supprimé.
Dans le cadre des études complémentaires réalisées au titre du dossier Loi sur l'eau de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), une zone humide a été identifiée. Il s'agit de la traduire en Espace Paysager à Protéger (EPP) dans le document graphique.

- **Usine électrique** (entre la rue des usines et la Loire) : Il s'agit ici de développer des activités économiques mixtes, innovantes, notamment en lien avec le filière nautique et maritime, tout en imaginant un nouveau lieu de vie et d'animation à destination des salariés. Il est donc proposé de maintenir **un zonage UEm en réduisant légèrement le périmètre de la polarité de services existante afin** de répondre aux besoins des salariés.

Afin de permettre le développement d'activités dans le bâtiment de la gare de Chantenay, il est proposé de modifier le classement de la parcelle d'un zonage UEi à UMa. En conséquence, la hauteur est fixée à R+1+c et les règles relatives au dispositif ENL s'appliquent. Le bâtiment de la gare de Chantenay fait l'objet d'une protection au patrimoine (représentativité d'une époque (XIXème siècle). De la même manière, le secteur de faubourg "Réaumur" est classé en UMa avec une hauteur à R + 1 + C.

Afin de permettre une meilleure prise en compte de la vocation mixte de la cale Dubigeon, ce

secteur évolue d'un zonage UEm vers UMb. Il en va de même du secteur situé au nord de la cale entre la rue Réaumur, le boulevard de Chantenay et la rue Jules Launey qui a vocation à accueillir à terme des logements et évolue d'un zonage UEi vers UMb. En conséquence, la hauteur est également modifiée avec une hauteur hors tout fixée à 28m sur la cale Dubigeon et à 22m sur le secteur Réaumur en rapport avec la gare et la skyline de la Loire.

Sur Bois Hardy et Dubigeon, les obligations en matière de mixité sociale sont mutualisées à l'échelle de chaque îlot et fixées à 33% de LLS et 22% en abordable, en accession ou location.

Le Hangar 12 fait l'objet d'une évolution de zonage (UEm vers UMa) afin de permettre la reconversion de ce bâtiment en l'ouvrant à d'autres usages, tout en restant dans les gabarits des hangars portuaires, soit une hauteur fixée à R+1+C.

Afin de préserver les espaces nécessaires à l'élargissement des voies en cohérence avec le développement projeté, un Emplacement Réservé flottant, dont le bénéficiaire est Nantes Métropole, est créé pour création d'une voie entre la rue Jules Launey et le boulevard de Chantenay.

En cohérence avec le développement économique projeté sur le secteur du Bas chantenay, notamment pour accueillir des bureaux en secteur UEm, quatre périmètres tertiaires sont créés. L'objectif premier de ces périmètres est de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées pour les réserver en premier lieu aux activités productives et dans le même temps, structurer l'offre territoriale tertiaire. En l'espèce, la présence d'activités tertiaires existantes vient conforter cette nécessité d'ajout de ces périmètres. Il s'agit donc de circonscrire le développement des bureaux qui doivent se développer prioritairement dans la zone UM.

Ainsi, il est proposé d'ajouter quatre périmètres tertiaires en secteur UEm :

- **un sur la zone de Mallève,** occupée par de nombreuses activités économiques et tertiaires,
- **deux sur le site de la cale de l'Usine électrique,** pour permettre le développement de bureaux en lien avec la filière nautique et maritime,
- **un situé entre la Loire et le Boulevard Chantenay,** les activités existantes étant majoritairement de bureaux.

Il est proposé d'ajuster deux polarités commerciales de proximité :

- **Butte Sainte Anne :** en incluant les parcelles cadastrées HX580, HX526 (une partie), HX112, HX113, HX114, HX115 (une partie), HX123 (une aprtie), HX126 (une partie), HX127, HX128, HX125, HX124, HX122 (une partie), HX121 (une partie), HX119 (une partie), HX120, HX59, HX57, HX472, HX56 (une partie), HX55 (une partie), HX132, HX134 (une partie), HX136 (une partie), HX137 (une partie), HX146 (une partie), HX616, HX148, HX150, IN706, IN707, IN482, IN481 (une partie), IN480, IN500, IN418, IN417, IIN747, IN748, IN416 (une partie), IN415 (une partie), IN414 (une partie), IN413 (une partie), IN630, IN631. Cette extension vers la rue Diderot permet de maintenir la coexistence de tous les formats de commerce et d'instaurer des conditions favorables au développement du maillage commercial existant et projeté sur le long terme sur ce secteur.
- **Jean Macé :** en excluant la parcelle cadastrée IL595. Il s'agit d'une légère réduction du périmètre, celui-ci incluant des parcelles dont la vocation n'est pas d'accueillir des commerces.

Concernant l'ajout d'éléments patrimoniaux, l'identification de ces nouveaux patrimoines a été réalisé à partir d'un inventaire établi sur la base des connaissances territoriales des différents services communaux et métropolitains compétents en la matière, au sein de ce quartier peu investigué jusqu'à présent.
Ce repérage vient en complément du travail réalisé dans le cadre du Plan Paysage et Patrimoine (PPP) sur une partie de ce même quartier.

Il est ainsi proposé l'ajout d'un élément patrimonial : une protection petit patrimoine bâti sur un mur témoin du passé industriel (1 rue Réaumur). Il est proposé d'ajouter un Espace Boisé Classé (EBC) (20 Boulevard Maréchal Juin), donnant sur la rue François Coppé, afin de préserver un tilleul identifié comme remarquable.

Enfin, afin de traduire au mieux l'évolution de ce secteur Bas Chantenay, une OAP sectorielle est créée, à l'échelle du projet d'aménagement. Celle-ci permet de traduire les orientations du projet urbain, de préciser la programmation ou les objectifs sur les cales (sites prioritaires d'évolution dans le phasage de l'opération) et de définir plus spécifiquement des objectifs de préservation du patrimoine industriel. Ainsi, le secteur Dubigeon (entre le boulevard de Chantenay et la Loire) est destiné à accueillir le cœur névralgique du Bas Chantenay, base d'un nouveau lieu public réinventant la relation entre le quartier et la Loire. L'enjeu est donc de retrouver le lien à Loire (création d'un espace public et déplacement nautique) et d'y développer, tant du logement que des activités économiques ou culturelles.

4. CRÉATION D'UNE OAP SECTORIELLE - BAS CHANTENAY

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2 ; 4-2-2 ; 4-2-3

PLANCHES : K17 /K18

L'OAP sectorielle Bas Chantenay précise ainsi la programmation par sous secteur : logement d'une part et secteur mixte avec bureau d'autre part. Le CBS y est mutualisé à l'échelle de chacune des trois cales.

Elle fait l'objet d'une analyse des incidences sur trois thématiques (biodiversité, paysage et déplacements) au sein du tome 4 (Analyse des Incidences).

Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

L'OAP concerne l'ensemble du projet urbain Bas Chantenay.
Le site est marqué par son histoire industrielle : des bâtiments d'activités et d'industrie présentant parfois un caractère patrimonial, occupent la plaine. La rive est aujourd'hui essentiellement occupée pour des usages économiques. Le paysage est marqué par une topographie en rupture entre le coteau “en haut” et la plaine industrielle “en bas” sur les rives de la Loire. Le rapport au fleuve est constant avec des points de vue marqués. Le contraste entre les éléments naturels et la présence du patrimoine industriel est un marqueur fort de l'identité paysagère. La présence de l'eau (Loire) est un élément structurant de la trame paysagère.

Les objectifs d'aménagement :

Plusieurs objectifs d'aménagement entourent cette OAP : il s'agit de renouveler l'accès au fleuve, de mettre en valeur le patrimoine industriel, de favoriser la mixité des activités tout en contribuant à la connexion du quartier au cœur de la métropole via les mobilités douces. Enfin, il s'agit de développer la biodiversité et d'intégrer le quartier au sein de continuités vertes au travers de la requalification d'espaces publics.

Évaluation environnementale

Analyse des incidences de la création de l'OAP Bas Chantenay

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité (voir page suivante) :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	L'OAP est située en limite du réservoir de biodiversité de la Loire.	Des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sont inscrits au schéma de l'OAP Ajout d'un Espace Boisé Classé Valorisation du patrimoine végétal existant	Le CBS est mutualisé à l'échelle de chacune des cales	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu fort en terme de biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	L'OAP est située à proximité d'une trame bâtie existante.	Des franges végétalisées structurent l'espace Mise en place de principes de continuités paysagères Ajout de cônes de vues sur les bords de la Loire	Préservation du patrimoine industriel par des protections de type patrimoniale	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu moyen en terme de paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants de transports collectif performants, la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée	Création de principes de liaisons modes actifs au schéma de l'OAP	Mutualisation du stationnement à l'échelle de trois secteurs	Les mesures ERC de l'OAP sont suffisantes au regard des incidences en matière de déplacements

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de déplacements

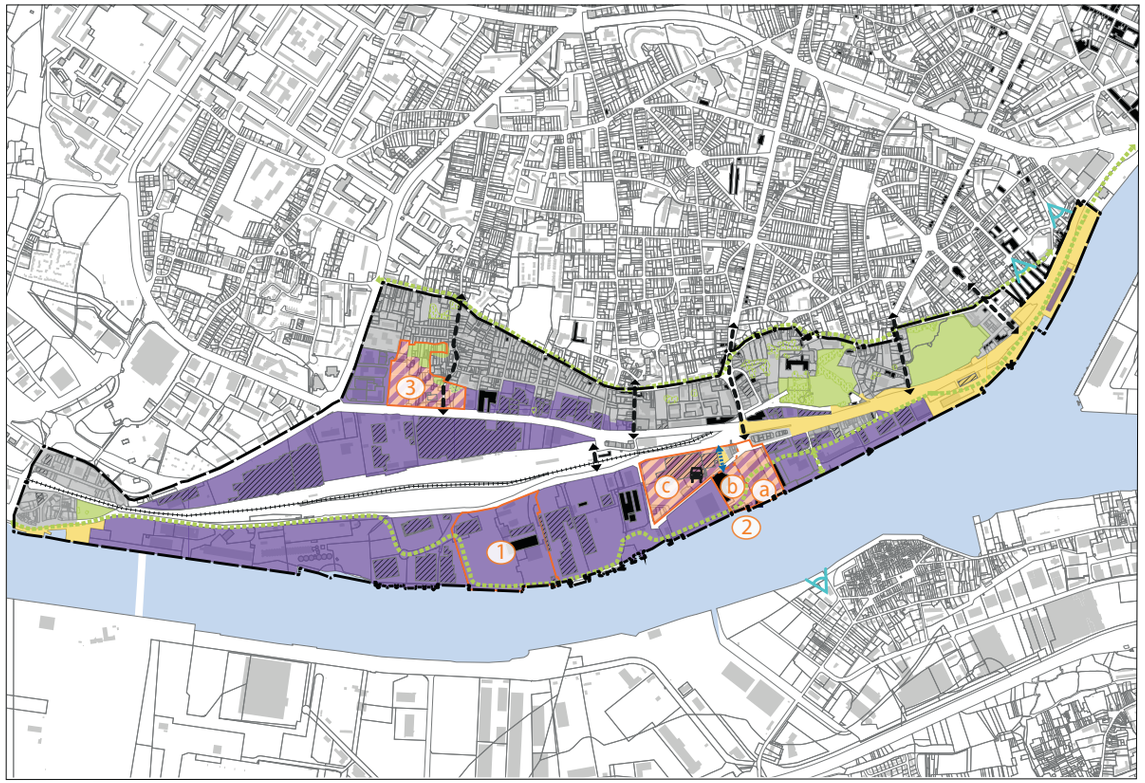
En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) BAS CHANTENAY

NANTES - Bas-Chantenay

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Voie ferrée
Espace vert périphérique à l'OAP
Secteur réalisé

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Programmation
Secteur avec mixité des programmes, (logements, bureaux, activités artisanales)
Secteur d'activité économique

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

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe de desserte à créer
Stationnement

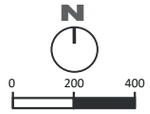
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à mettre en valeur
Patrimoine à préserver

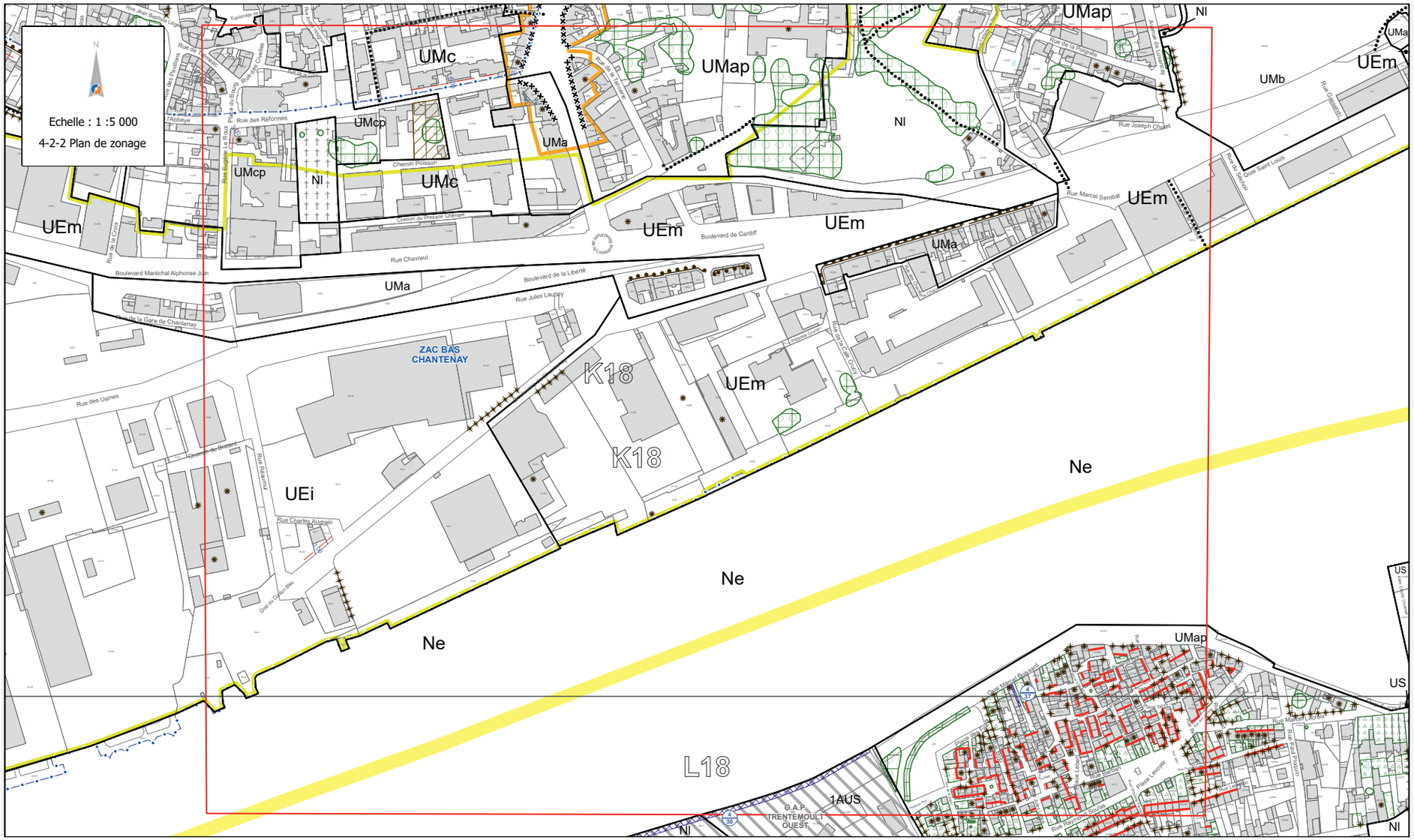
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Cône de vue à préserver
Principe de continuité paysagère
Zone humide

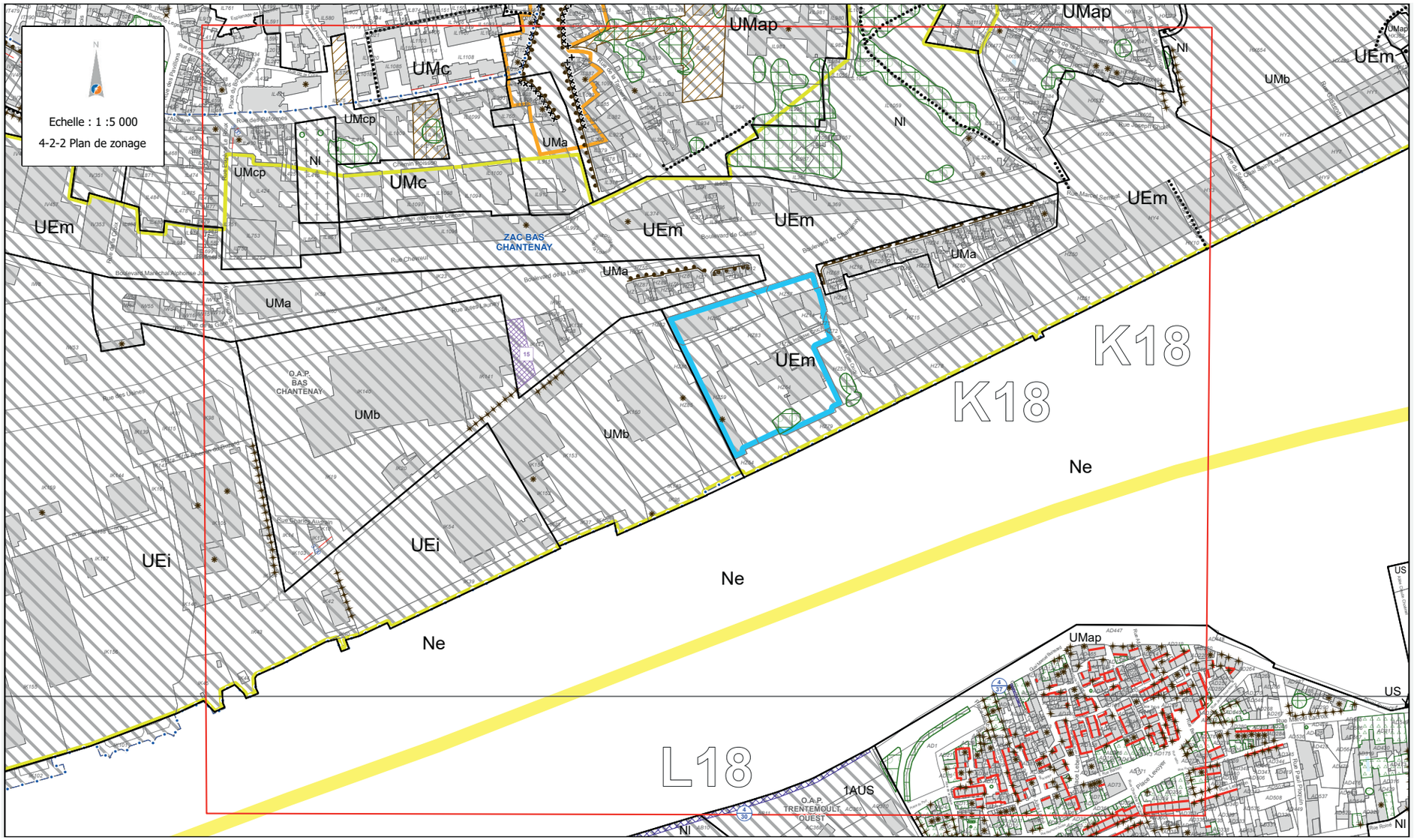


AVANT

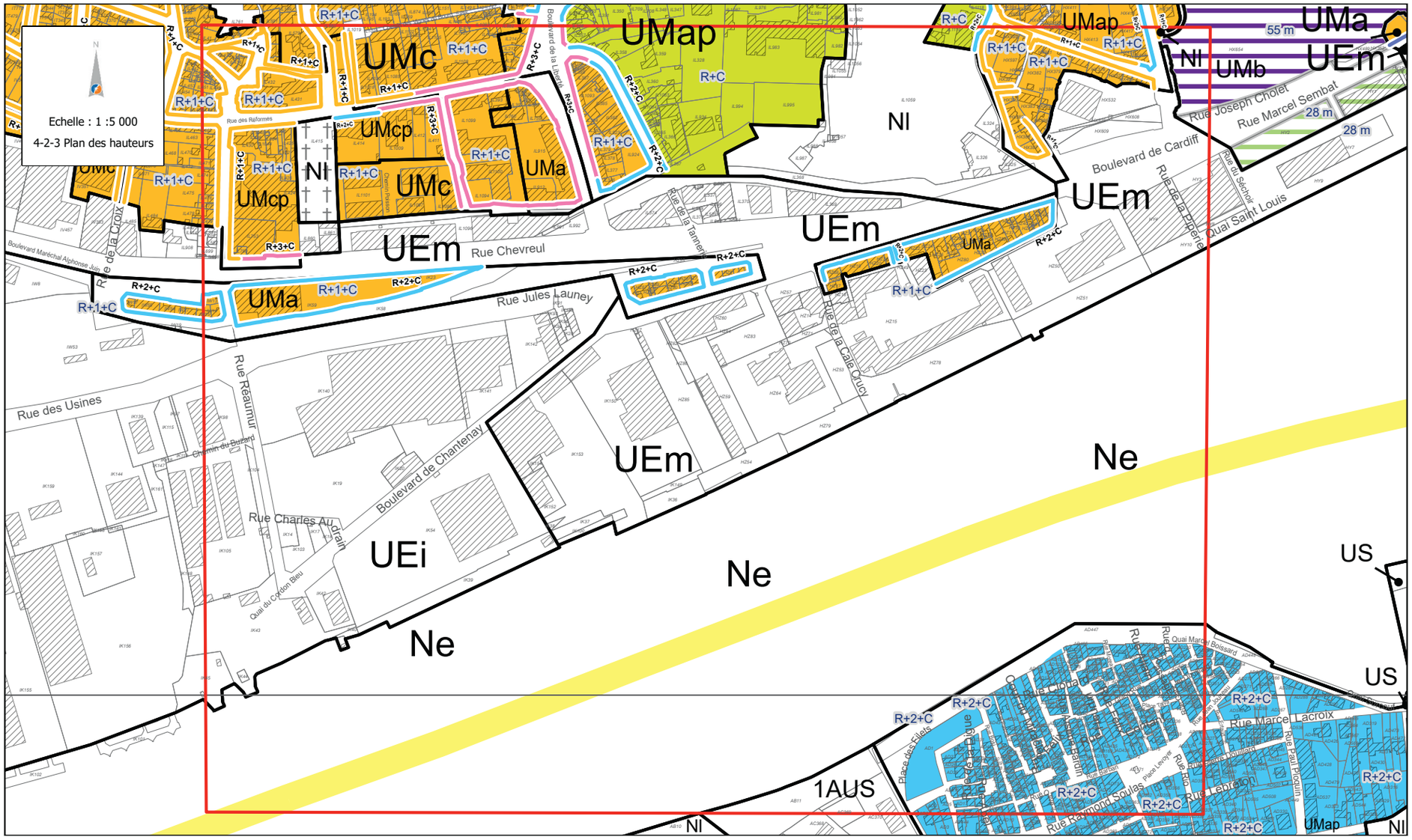

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMap
UMcp
UMa
UMb
UEm
UEi
Nl
Ne
US
1AUS
K18
L18
ZAC BAS CHANTENAY
O.A.P. TRENTEMOULT OUEST
Boulevard Maréchal Alphonse Juin
Rue Chevreul
Boulevard de la Liberté
Rue Jules Laupay
Boulevard de Cardiff
Rue Marcel Sembat
Rue Joseph Cholet
Rue des Usines
Rue Charles Audrain
Rue des Réformés
Chemin Poisson
Chemin du Pressoir Chénaie
Rue de la Gare de Chantenay

NANTES

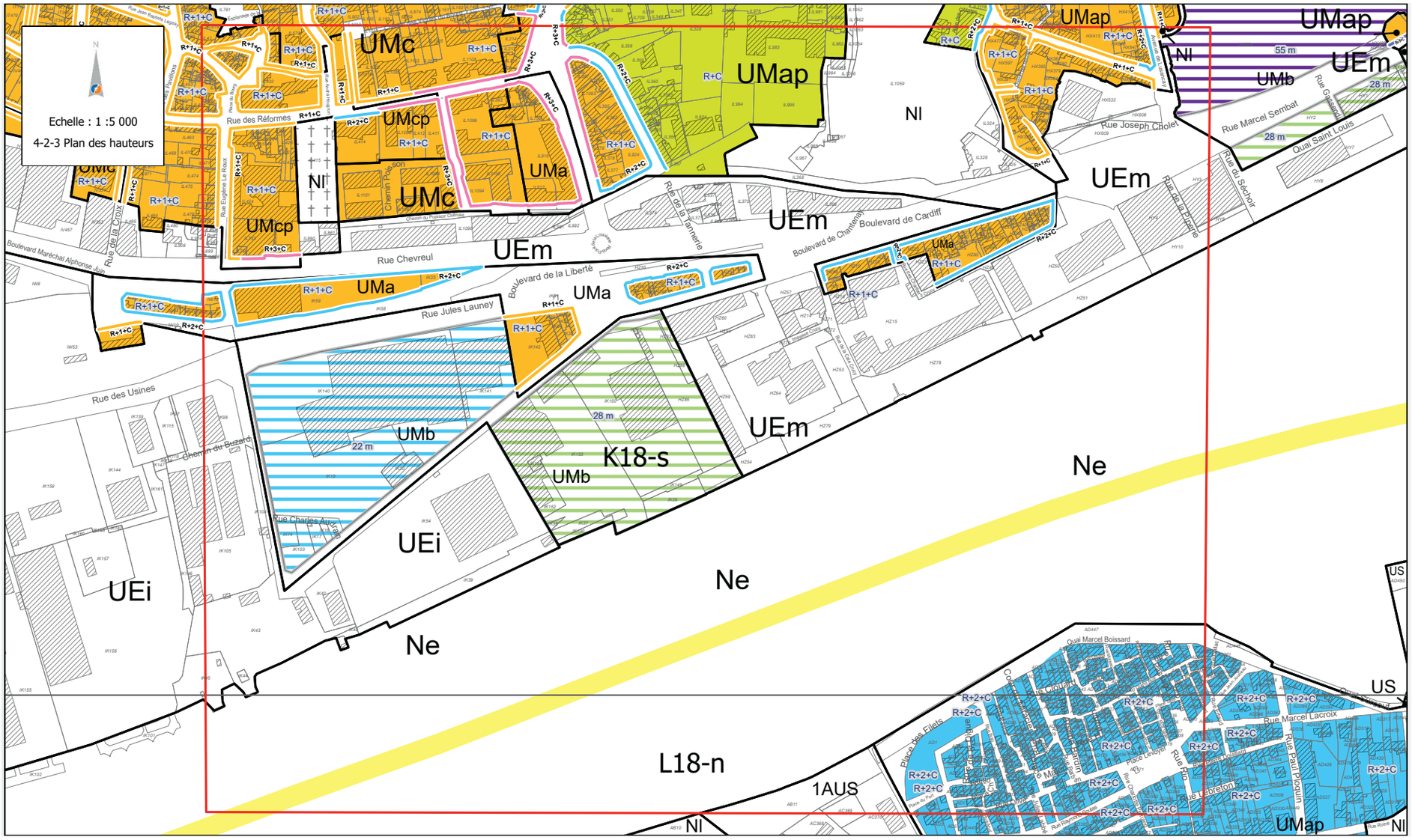
APRÈS



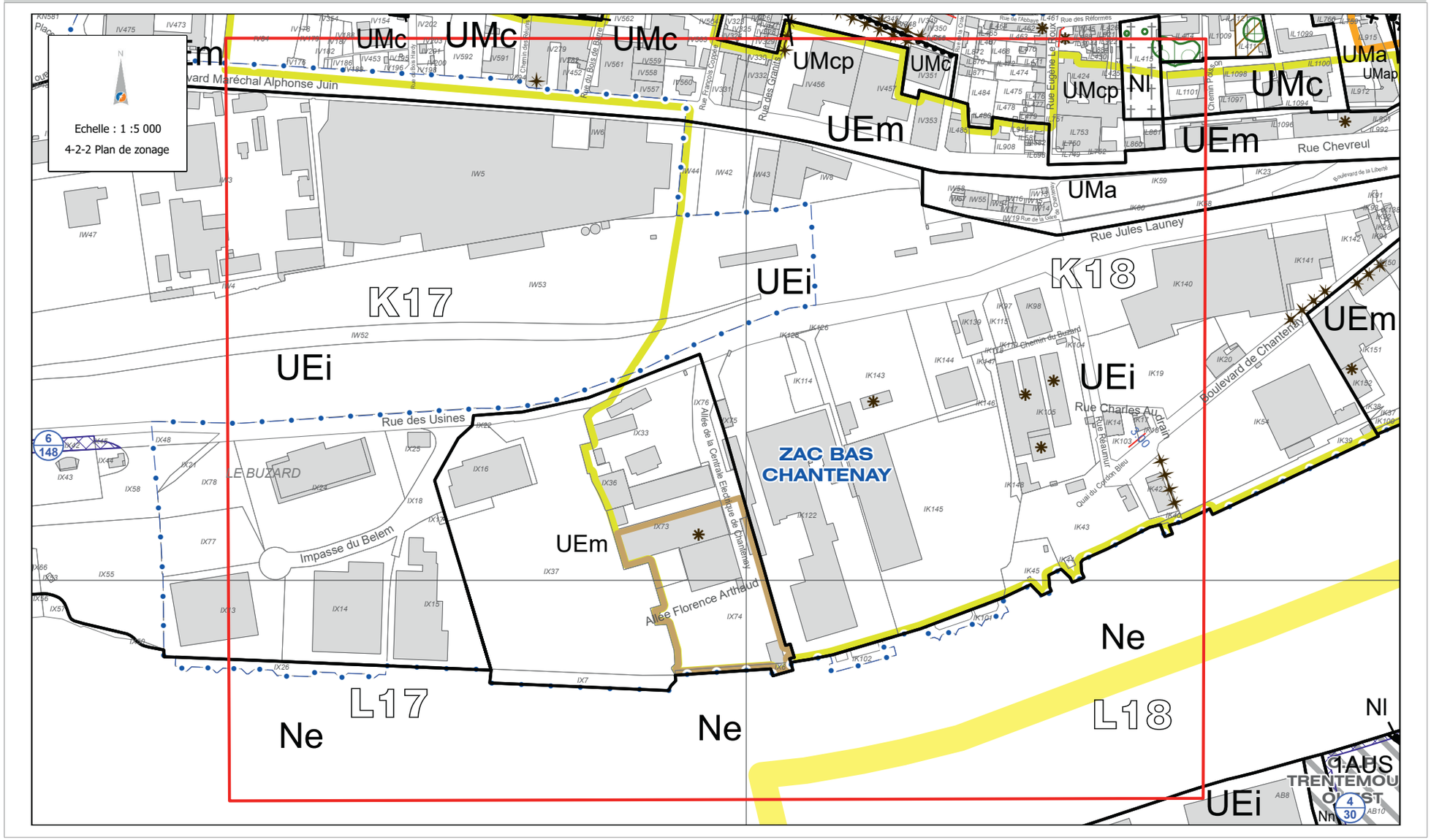
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMc
UMcp
UMap
UMa
UMb
UEm
UEi
Nl
Ne
US
1AUS
R+1+C
R+2+C
R+3+C
R+C
55 m
28 m
Rue des Réformés
Boulevard de la Liberté
Rue de la Tannerie
Rue Chevreul
Rue Jules Launey
Rue de la Cale Crucy
Rue Réaumur
Rue des Usines
Boulevard de Chantenay
Rue Charles Audrain
Quai du Cordon Bleu
Chemin du Buzard
Boulevard Maréchal Alphonse Juin
Rue de la Croix
Boulevard de Cardiff
Rue de la Loire
Quai Saint Louis
Rue du Séchoir
Rue Joseph Cholet
Rue Marcel Sembat
Rue Marcel Lacroix
Rue Paul Pinquin
Rue Raymond Soulas
Rue Lebreton
Quai Marcel Boissard
Place des Ellets
Place Lacroix
Rue Rio
Rue Fouré
Rue Bellier
Rue Jean Jaurès
Rue Voltaire
Rue Paul Bellamy
Rue Crébillon
Rue Kervégan
Rue Scribe
Rue Racine
Rue Corneille
Rue Molière
Rue Piron
Rue Gresset
Rue Boileau
Rue Regnard
Rue Crébillon
Rue Kervégan
Rue Scribe
Rue Racine
Rue Corneille
Rue Molière
Rue Piron
Rue Gresset
Rue Boileau
Rue Regnard

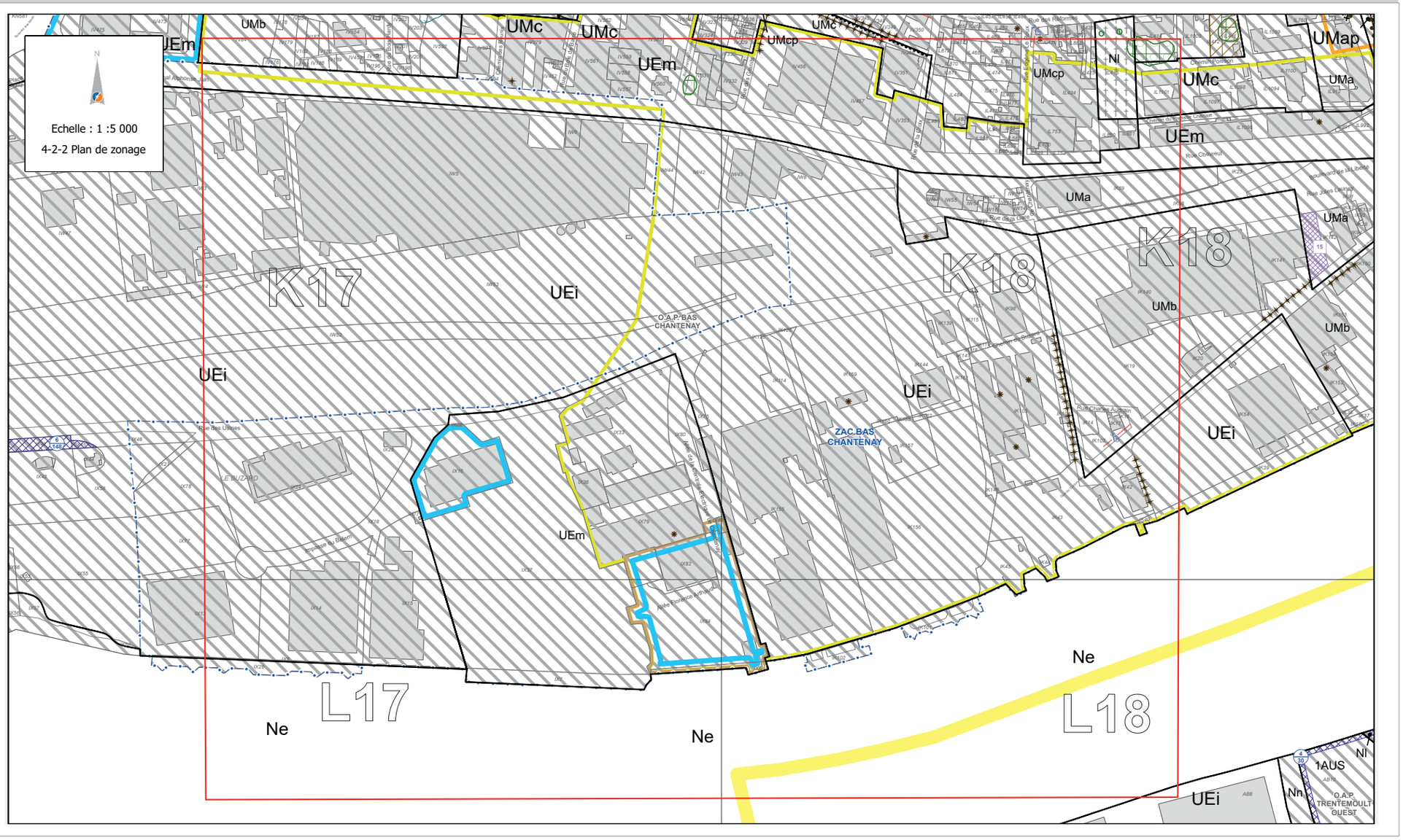
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMc
UMcp
UMap
UMa
UMb
UEm
UEi
Nl
Ne
K18-s
L18-n
1AUS
US
55 m
28 m
22 m
Rue des Réformes
Rue Chevreul
Boulevard de la Liberté
Rue Jules Launey
Rue des Usines
Boulevard de Cardiff
Rue Joseph Cholet
Rue Marcel Sembat
Quai Saint Louis
Rue Marcel Lacroix
Rue Paul Ploquin

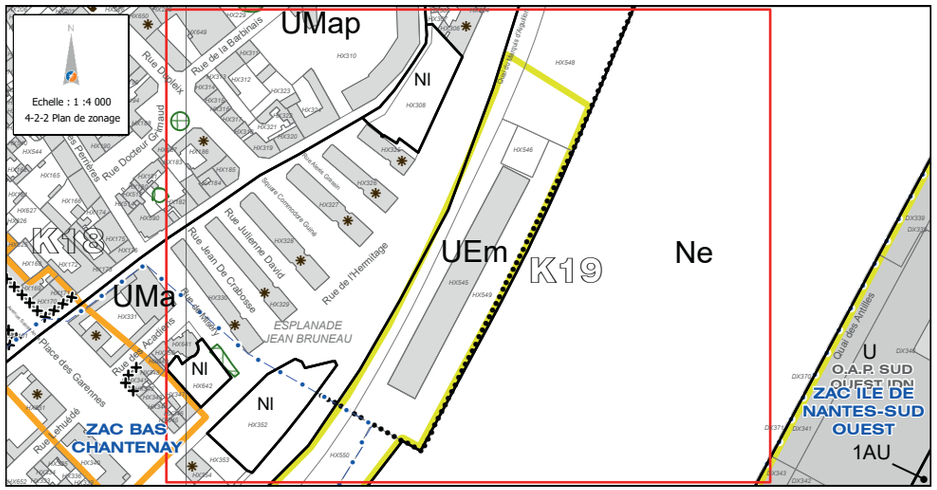
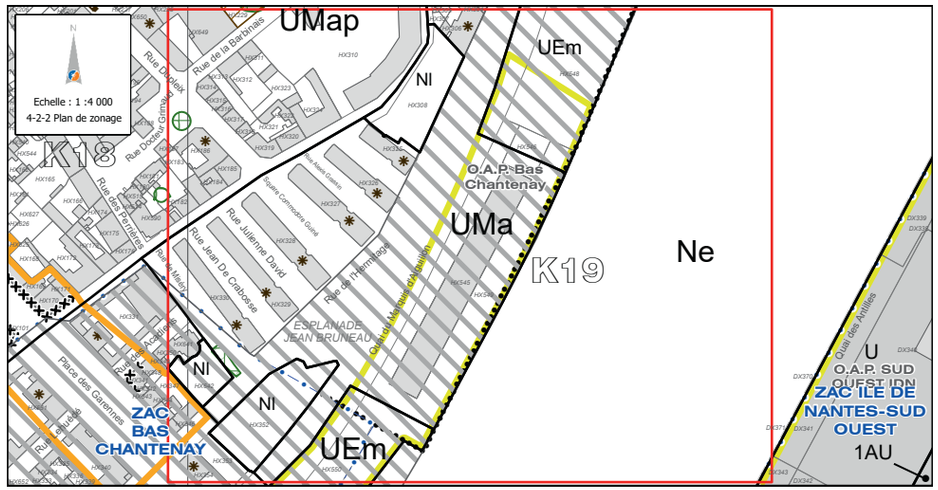
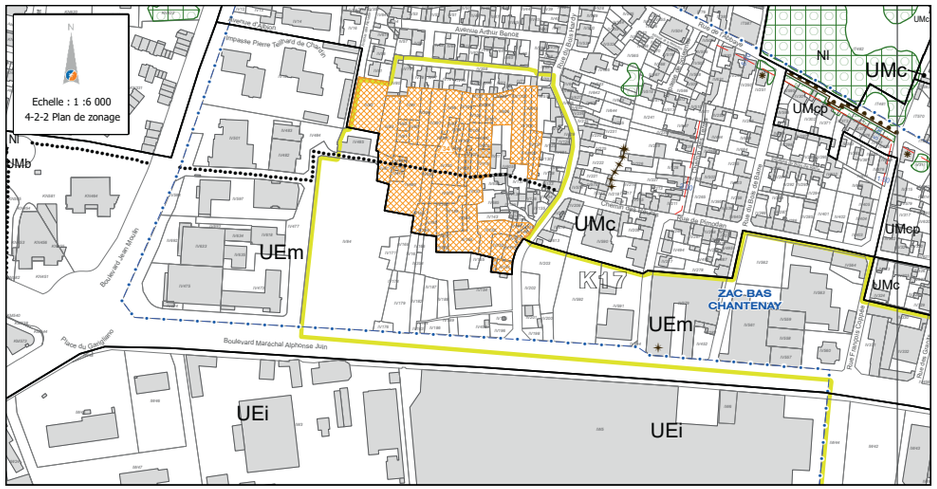
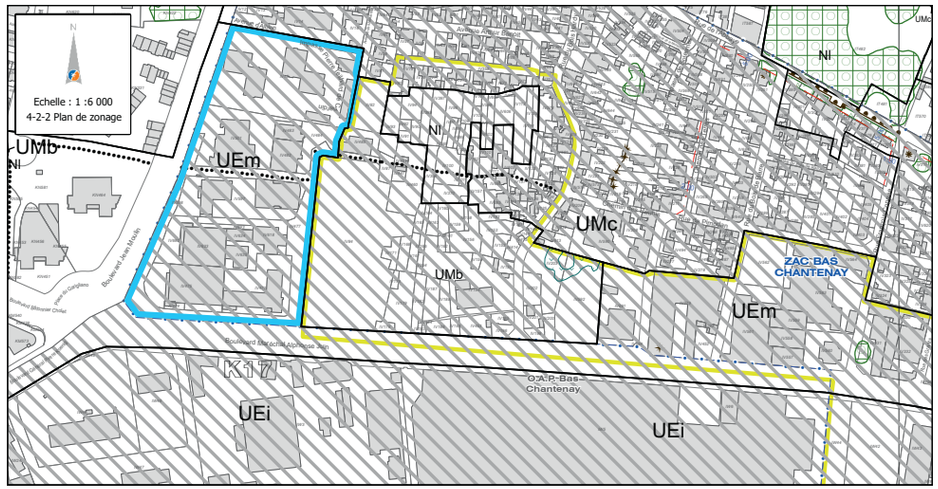
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMcp
UEm
UMa
UMap
NI
K17
K18
UEi
L17
L18
Ne
ZAC BAS CHANTENAY
Rue des Usines
Impasse du Belem
Allée Florence Arthaud
Allée de la Centrale Electrique de Chantenay
Rue Jules Launey
Rue Chevreul
Boulevard de Chantenay
Rue Charles Auguin
Chemin du Bord de Rivière
Rue François Coppée
Rue des Granits
Rue Eugène Le Roy
Chemin Poirson
Rue du Bois Hardy
Rue des Réformes
Rue de l'Abbaye
Rue de la Gare
Rue Réaumur
Quai du Cordon Bleu
Boulevard de la Liberté
LE BUZARD
TRENTEMOU
OUEST
QUAI

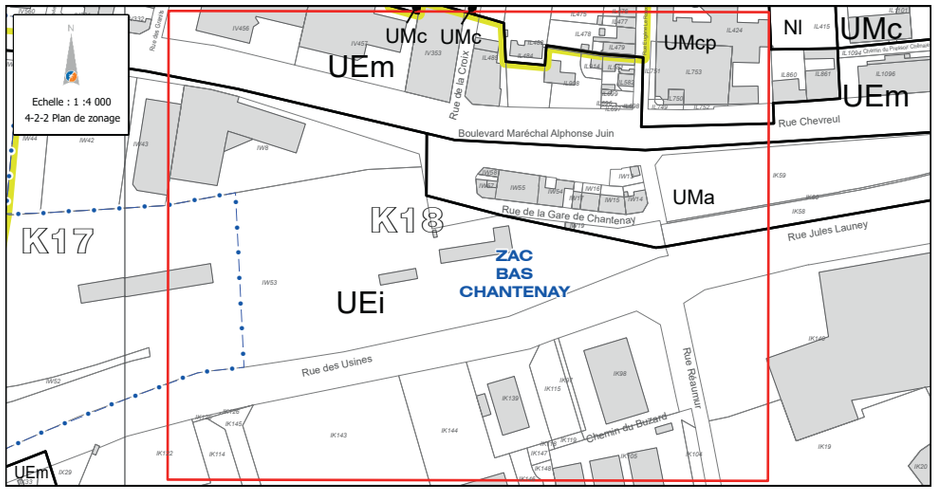
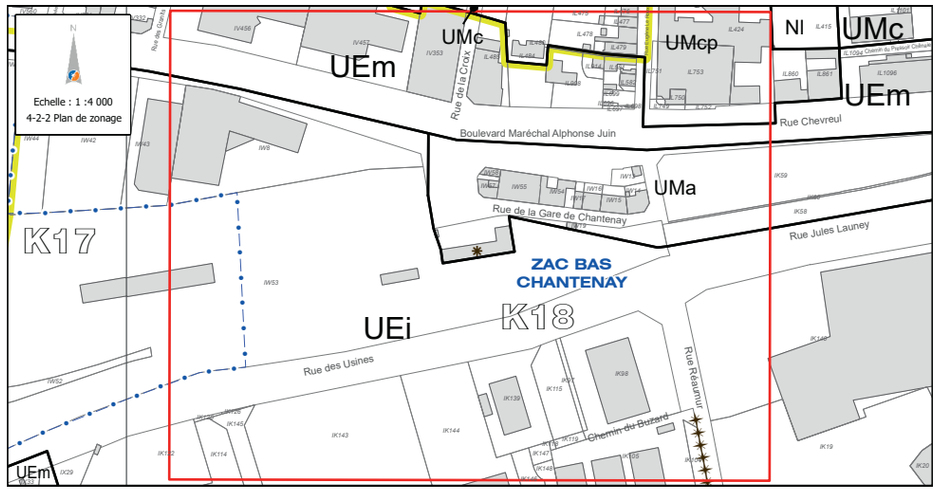
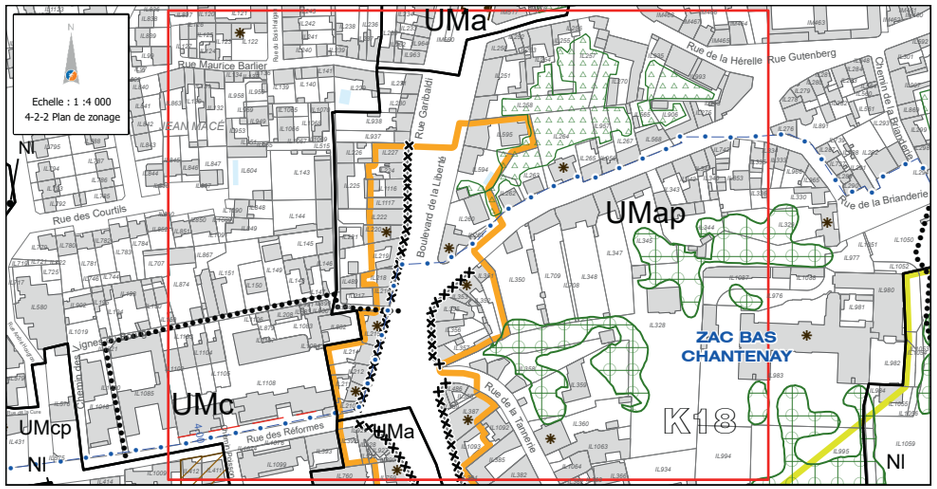
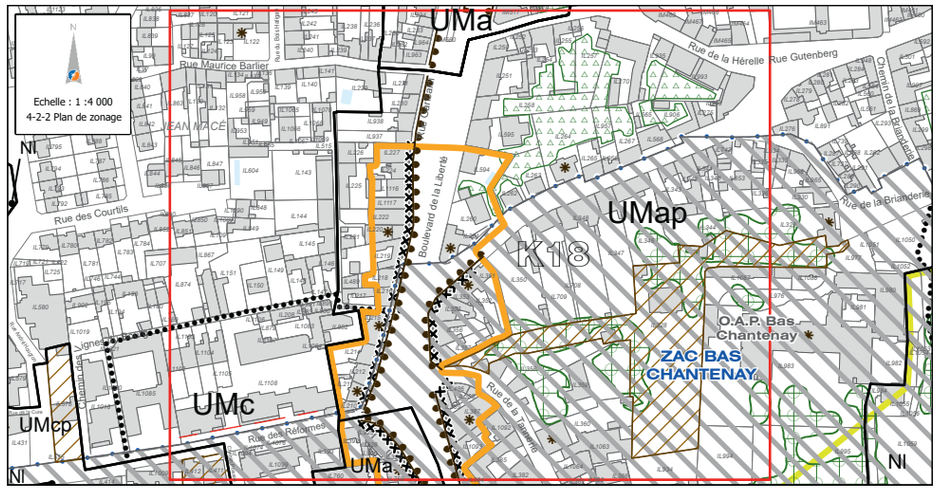
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
UMc
UMcp
UEm
UMap
NI
UMa
UEi
K17
K18
L17
L18
Ne
O.A.P. BAS CHANTENAY
ZAC BAS CHANTENAY
1AUS
Nn
O.A.P. TRENTEMOULT OUEST

NANTES

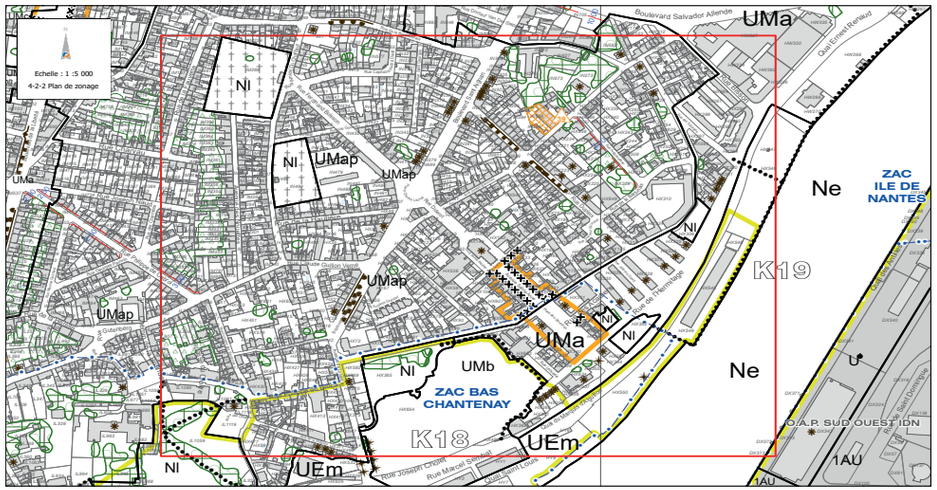
AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

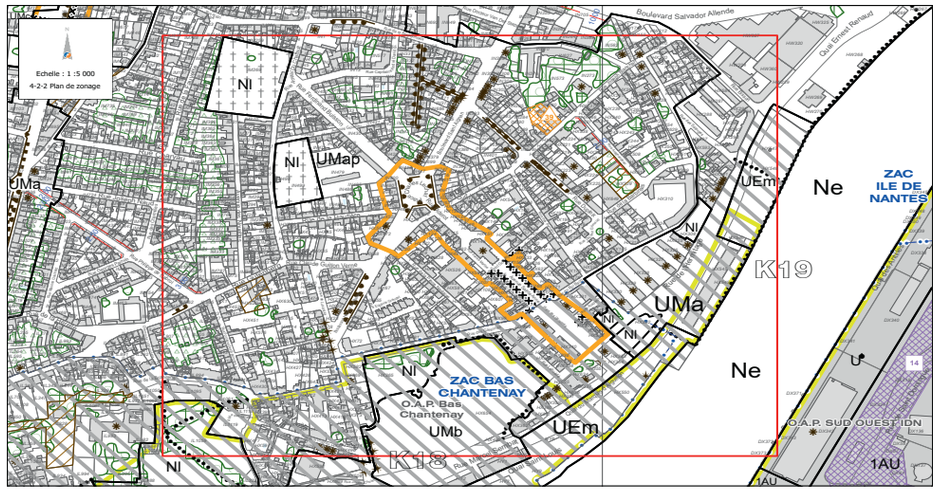
AVANT	APRÈS
	
	

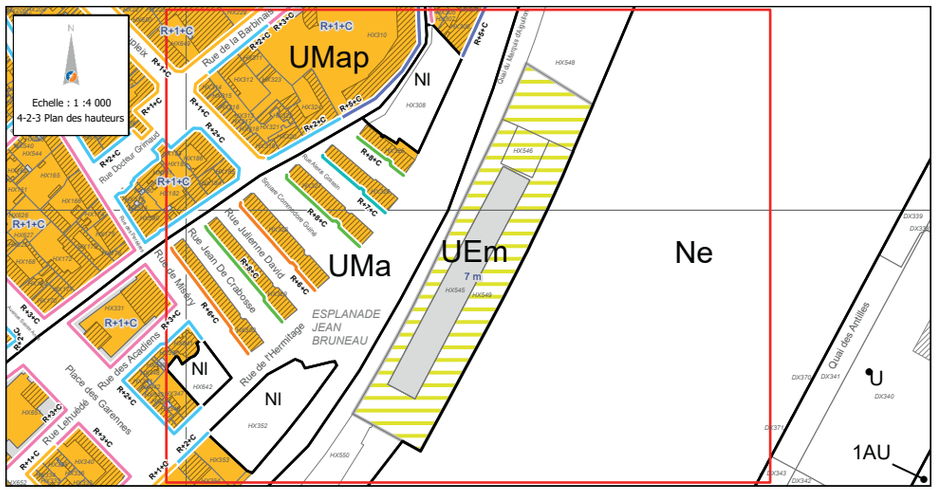
NANTES

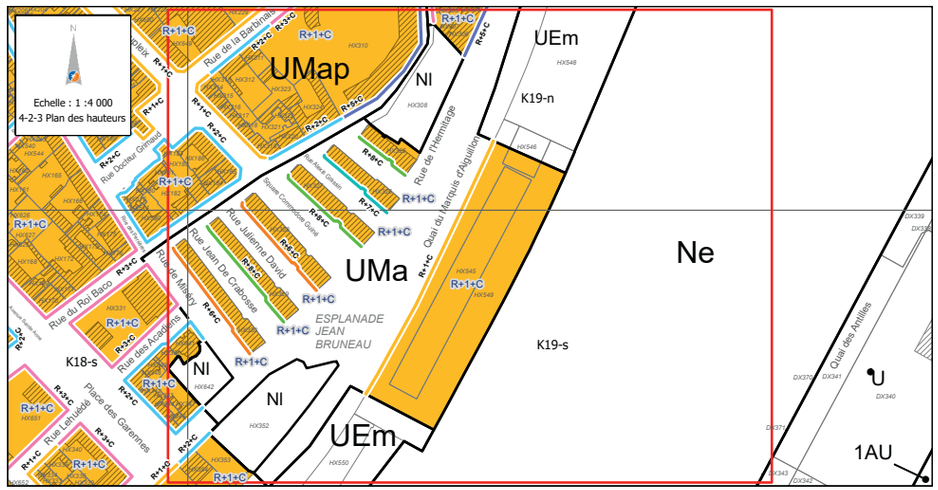
AVANT



APRÈS







5. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN NANTES NORD

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2 ; 4-2-2 ; 4-2-3

PLANCHES : G19 / G19-S / G20



Les caractéristiques du projet urbain

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 ; classé comme d'intérêt national au titre de l'Agence Nationale de renouvellement urbain, il fait l'objet d'un projet urbain d'envergure.

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD, l'objectif est d'accompagner le développement et la programmation de ce secteur à forts enjeux de renouvellement.

Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements et d'évolutions, dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 54).

Afin de permettre la mutation de ce quartier, visant notamment à restructurer des immeubles de logement, il convient d'autoriser la construction d'immeubles comportant des émergences.

Il est ainsi proposé de modifier la hauteur sur plusieurs îlots sur les secteurs Petite Censive et Boissière. Les hauteurs en système hors tout sur le secteur Petite Censive ainsi que sur le secteur Boissière sont modifiées sur quelques îlots ciblés dans le cadre du projet renouvellement urbain. Afin de permettre des émergences, la hauteur est ponctuellement rehaussée à 22m (au lieu de 19m) et spécifiquement à 28m (au lieu de 25m) sur l'îlot à l'angle de la rue Paul Claudel et du Boulevard des tribunes. Compte tenu de l'évolution du projet et des remaniements fonciers potentiels, les espaces et les emprises bâties seront revus. En conséquence, les hauteurs hors tout à 19m occupent désormais l'ensemble des îlots existants y compris l'espace public.

Au regard des projets de maillage des continuités modes actifs vers les vallées et cours d'eau, il est proposé de modifier l'Emplacement Réservé (ER) 6-115 situé Boulevard Einstein ; celui-ci est en effet mal positionné. Il doit figurer sur les parcelles cadastrées OZ330 et OZ437 et non sur les parcelles OZ846 OZ436 et OZ325. Il est donc redessiné afin de correspondre aux dernières orientations du projet en matière de circulation douce, depuis le Boulevard Einstein vers la vallée des Renards.

L'OAP Cassin/Bout des Landes est modifiée dans la partie textuelle et ce, pour mettre en cohérence la hauteur autorisée dans le secteur de projet et le plan des hauteurs du PLUm (pièce 4.2.3).
De plus, une continuité paysagère, ainsi qu'un coeur d'îlot à végétaliser au milieu du site sont supprimés car peu compatibles avec le fait de conserver et protéger les arbres, situés à l'est du terrain, tout en maintenant une constructibilité pertinente.

Il est procédé à la suppression de la ligne de recul retrait à l'angle de l'avenue Bout des Landes et de la rue de la Boulonnerie afin de prendre en compte la récente recomposition foncière des lieux. De la même manière, le recul retrait à l'angle de la route de la Chapelle sur Erdre et de l'avenue de la Boulonnerie est également supprimé.

AVANT

NANTES - Cassin/Bout des Landes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'activités économiques

La programmation

Secteurs de programmation

Ilots réalisés

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Axe de composition urbaine

Principe de perméabiltié visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Principe de continuité paysagère

N

0 20 40m

APRÈS

NANTES - Cassin/Bout des Landes

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

Secteur d'activités économiques

La programmation

Secteurs de programmation

Ilots réalisés

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Axe de composition urbaine

Principe de perméabiltié visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

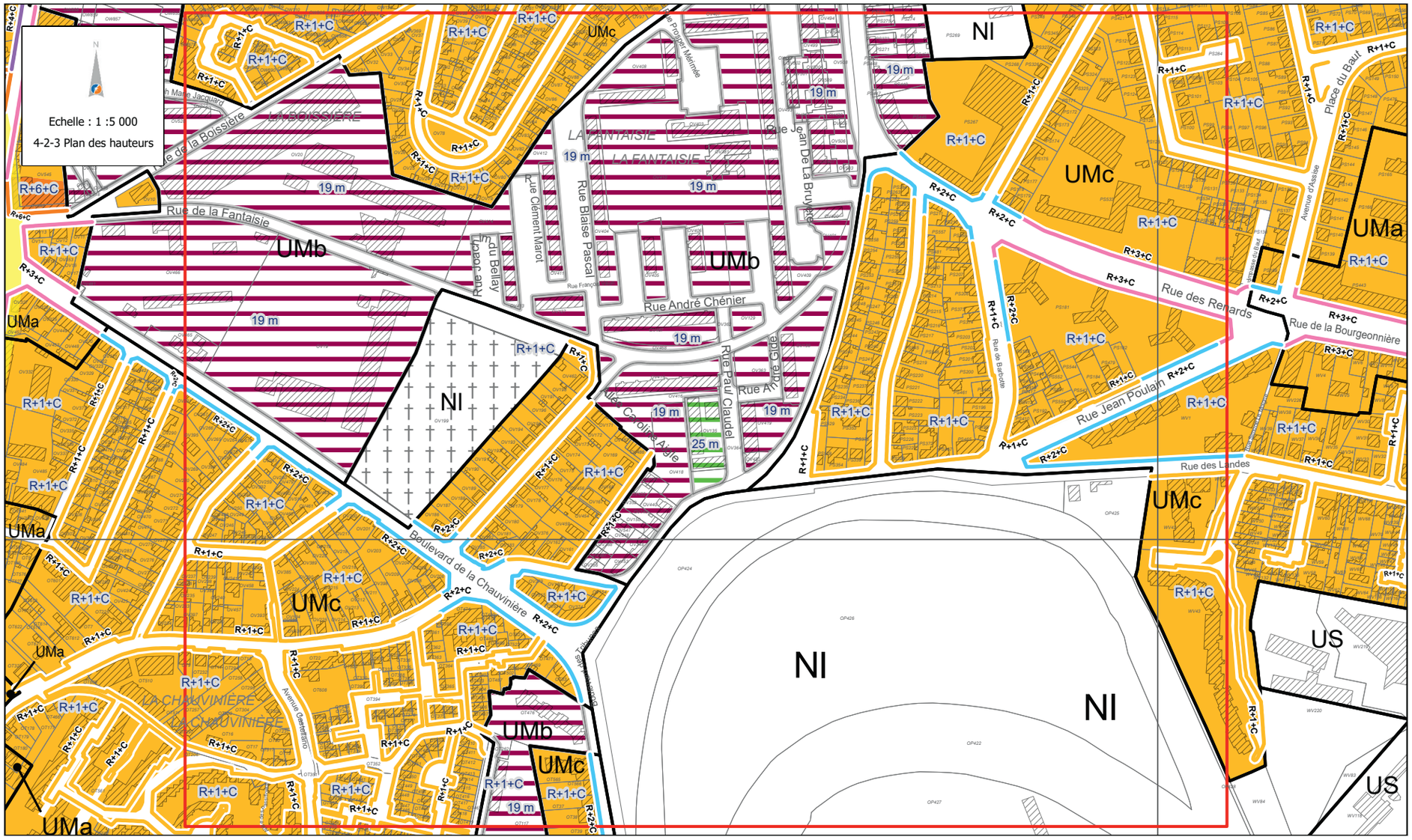
Boisement à protéger

Principe de continuité paysagère

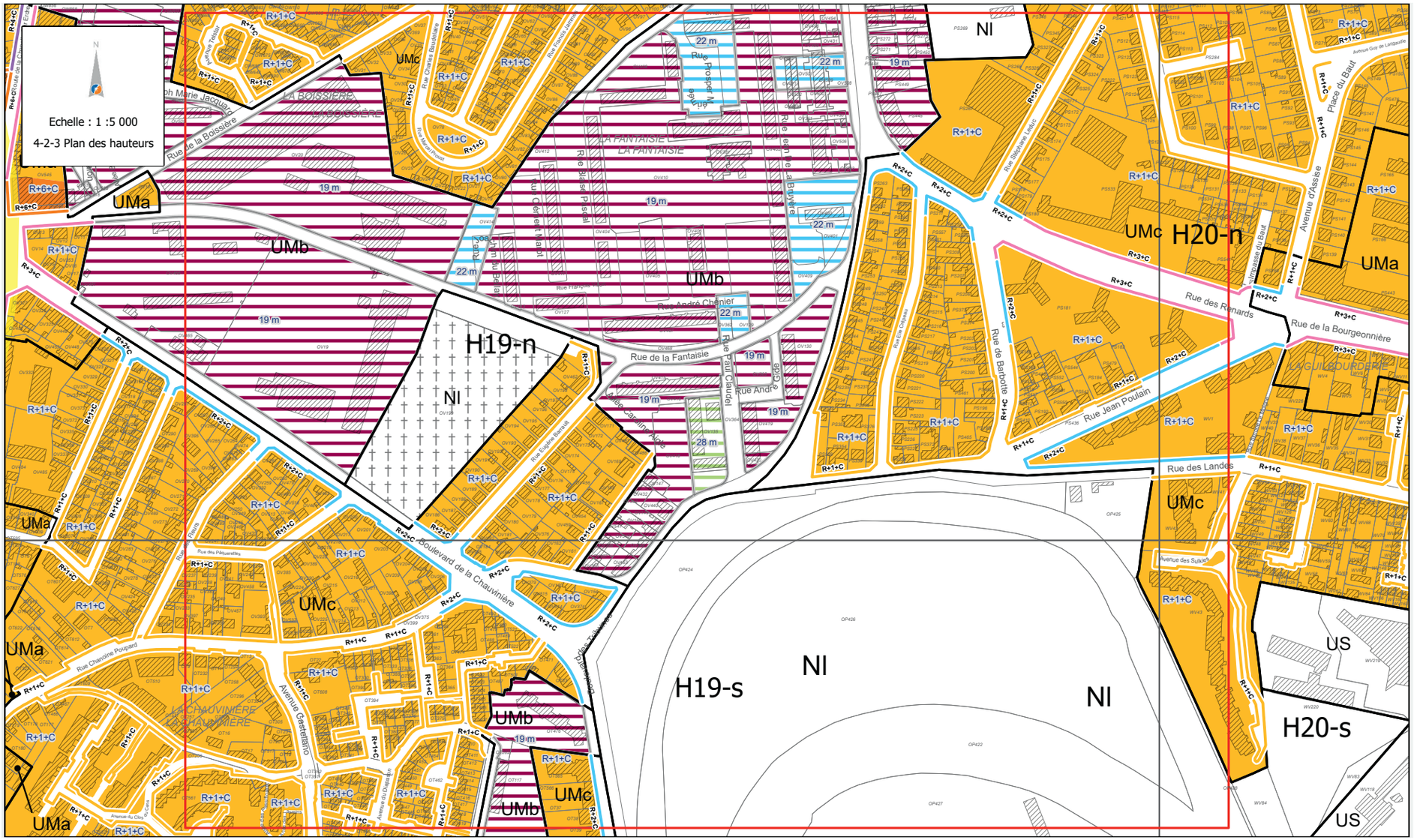
N

0 20 40m

AVANT

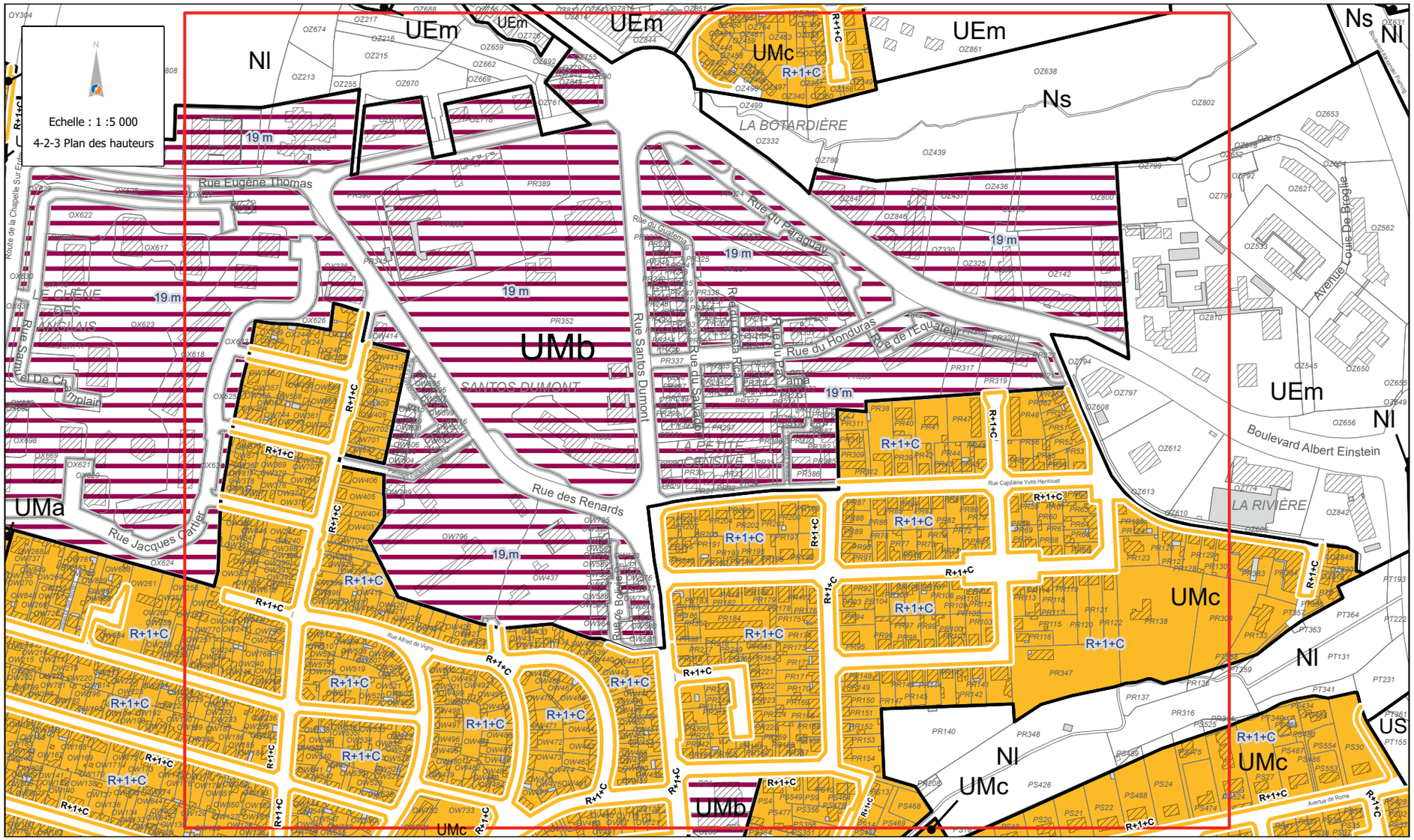

Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMa
UMb
UMc
NI
US
R+1+C
R+2+C
R+3+C
R+6+C
19 m
25 m
Rue de la Fantaisie
Rue André Chénier
Rue Paul Claudel
Rue Clément Marot
Rue Blaise Pascal
Rue Jean De La Bruyère
Rue du Bellay
Rue des Renards
Rue de la Bourgeonnière
Rue Jean Poulain
Rue des Landes
Rue de la Boissière
Boulevard de la Chauvinière
Avenue Gaetan Arno
Place du Bault
Avenue d'Assise
LA FANTAISIE
LA BOISSIÈRE
LA CHAUVINIÈRE

APRÈS

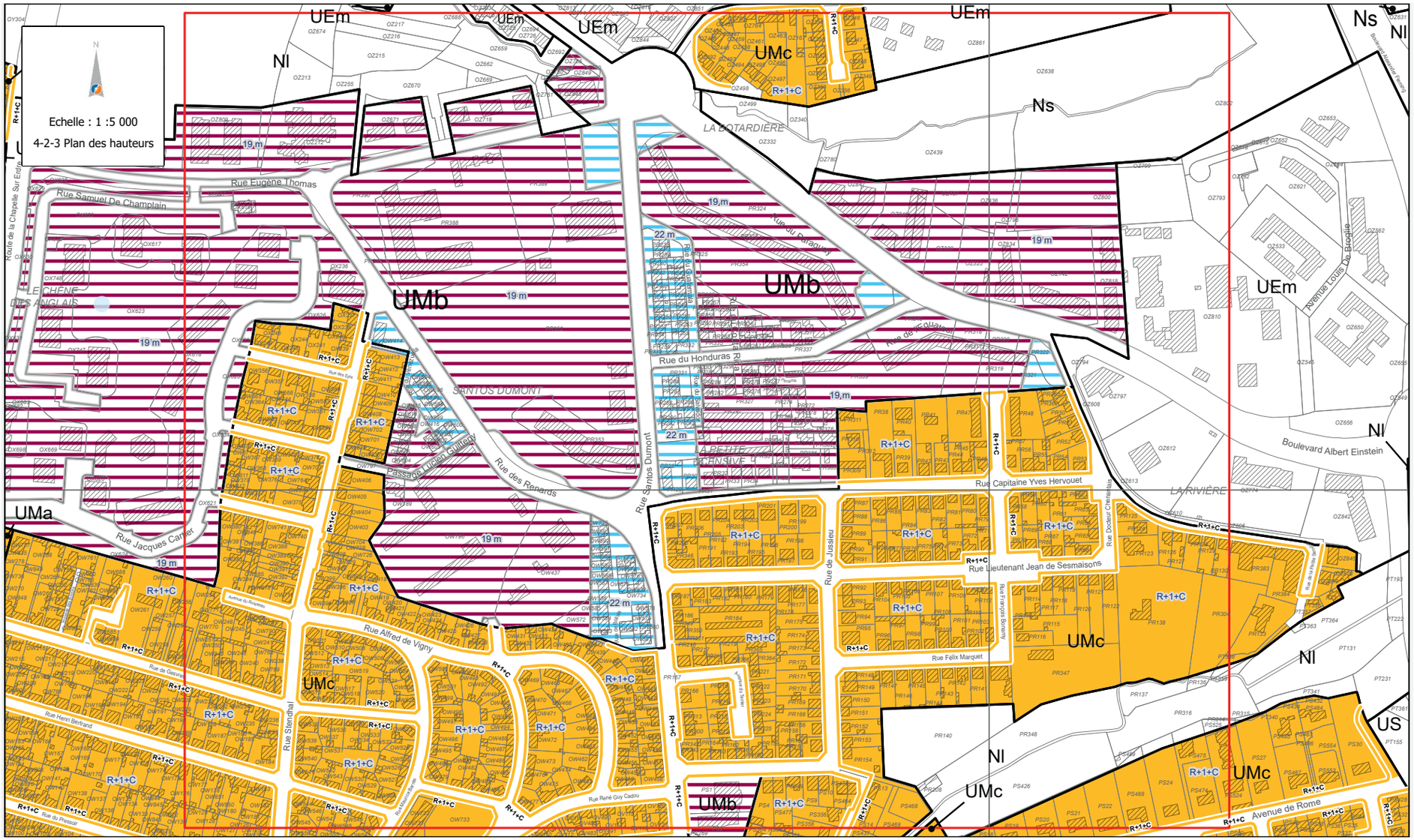

Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMa
UMb
UMc
H19-n
H19-s
H20-n
H20-s
Nl
US
Rue de la Boissière
Rue de la Fantaisie
Rue André Chénier
Boulevard de la Chauvinière
Rue des Renards
Rue de la Bourgeonnière
Rue Jean Poulain
Rue des Landes
Rue de Barbotte
Avenue d'Assise
Place du Baut
Avenue Castellano
Rue Charoine Poupard
Rue des Pâquerettes
Avenue des Sulkys
LA BOISSIÈRE
LA FANTAISIE
LA CHAUVINIÈRE
L'AIGUILLOURDERIE

NANTES

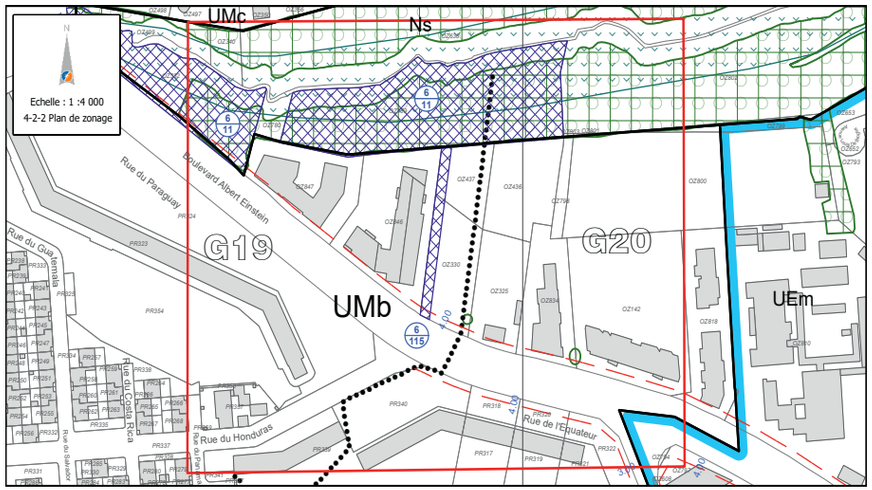
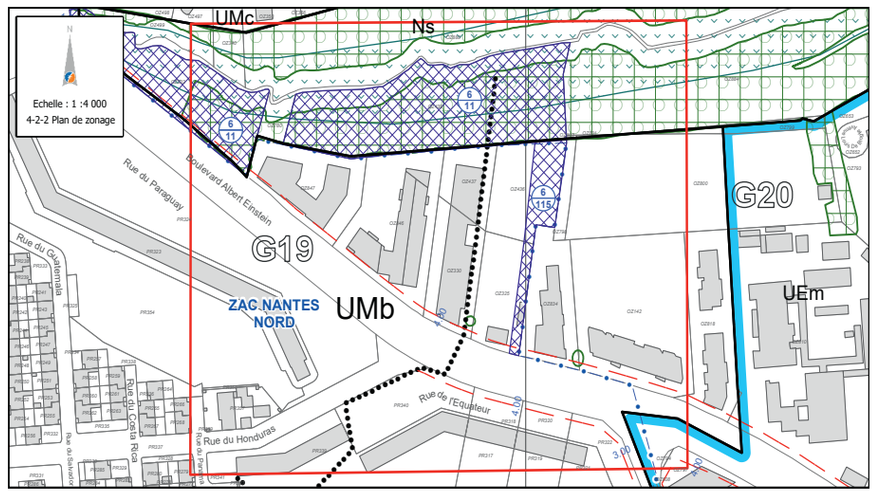
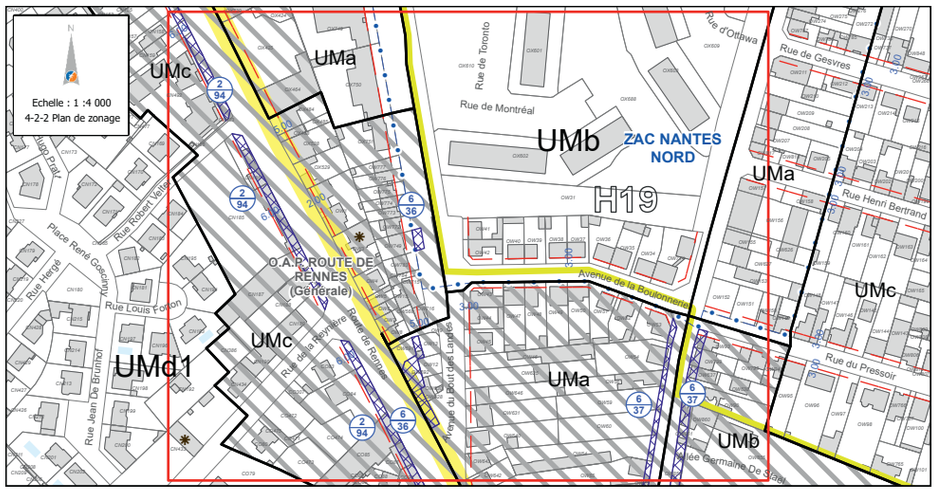
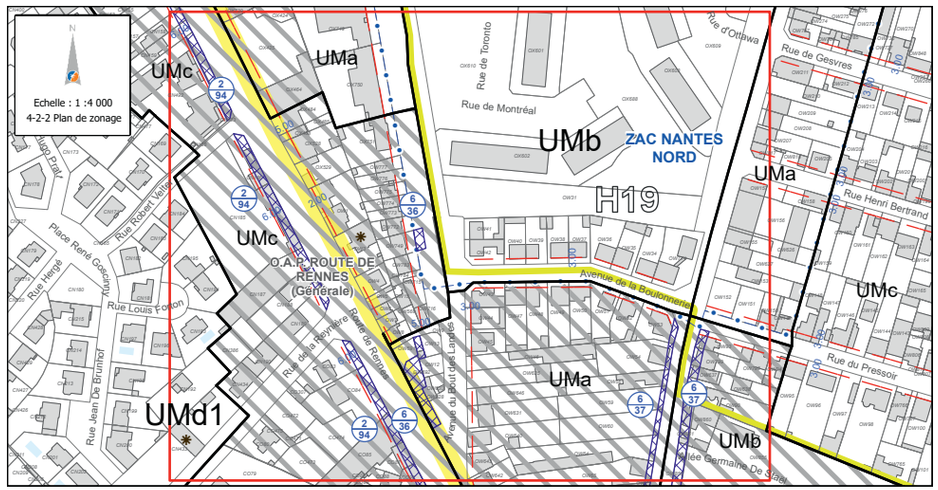
AVANT



APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UEm
NI
UMc
Ns
UMb
UMa
US
LA BOTARDIÈRE
LE CHÊNE DES ANGLAIS
LA PETITE SENSIVE
LA RIVIÈRE
SANTOS DUMONT
Rue Eugène Thomas
Rue Samuel De Champlain
Route de la Chapelle Sur Erdre
Rue du Honduras
Rue des Renards
Rue Jacques Cartier
Rue Alfred de Vigny
Rue Henri Bertrand
Rue Stendhal
Rue René Guy Cadou
Rue de Ussieu
Rue Capitaine Yves Hervouet
Rue Lieutenant Jean de Sesmaisons
Rue Félix Marquet
Rue François Bonamy
Rue Docteur Chevallais
Boulevard Albert Einstein
Avenue Louis Le Breton
Avenue de Rome
Rue du Guatemala
Rue du Paraguay
Passage Lucien Guitton
19 m
22 m
R+1+C

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

6. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN HALVÊQUE BEAUJOIRE RANZAY

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2 / 4-2-2

PLANCHES : H21 / H22



Les caractéristiques du projet urbain

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.

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD, l'objectif est le renouvellement urbain par diversification fonctionnelle dans le cadre du projet urbain Halvêque-Beaujoire-Ranzay. Il s'agit de transformer ce secteur composite et sous qualifié, en un quartier actif et attractif.

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques et orientations d'aménagement et de programmations sectorielles nécessitent des ajustements dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal.

Il est ainsi proposé pour permettre la mise en œuvre du projet sur le secteur Paridis :

- **l'ajustement du périmètre de l'OAP sectorielle.** Les parcelles cadastrées WP8, WP9 pour partie et WP10 ont en effet fait l'objet d'une acquisition par les porteurs de projet et seront intégrées au développement de cette opération mixte et au périmètre de l'OAP. Il est aussi nécessaire de **modifier le zonage** de ces parcelles actuellement en Umc ; elles seront classées en Umb, zonage adapté aux grands projets. En conséquence, la **hauteur est également modifiée** et passe de R+1+C à une hauteur hors tout de 19m. Les **reculs** figurant sur ces parcelles et visant à créer une distance par rapport à la zone pavillonnaire sont désormais inadaptés et doivent être **supprimés.**

Pour poursuivre l'objectif de renouvellement urbain visant le développement d'un quartier mixte, il est proposé de mutualiser les objectifs de production de logements sociaux et abordables à l'échelle de l'OAP.

Il est également proposé de supprimer une perméabilité visuelle sur la partie nord de l'OAP en bordure de périphérique et de déplacer légèrement deux d'entre elles pour une meilleure insertion urbaine et architecturale.
Afin de préserver les espaces nécessaires à l'élargissement des voies en cohérence avec le développement projeté, les emplacements réservés suivants sont à créer :

- **ajout d'un ER** pour prolonger le mail le long de la route de Paris et requalifier cet axe ;
- **ajout d'un ER** pour élargir et requalifier la rue Grandjouan ;
- **ajout d'un ER** pour requalifier la rue du Perray ;
- **ajout d'un ER** pour création d'une voie de desserte au nord du projet depuis la rue du Perray.

S'agissant de la hauteur, celle-ci est modifiée le long du périphérique et passe de 22m à 34m hors tout.

Afin de poursuivre le renouvellement urbain des polarités commerciales majeures par diversification fonctionnelle, tout en encadrant le développement de ces sites à forts enjeux, l'OAP Beaujoire 1 est modifiée. Son périmètre est étendu sur une emprise comportant actuellement des bureaux. L'objectif est de maintenir la vocation économique du site, tout en développant sa vocation tertiaire et un secteur mixte à dominante d'habitat collectif.

Les objectifs de mixité sociale sont fixées à 30 % de logement locatif social et 10 % de logements abordables. La programmation est précisée pour chacun des deux secteurs composant l'O.A.P. Elle comporte des objectifs ambitieux s'agissant du maillage paysager de l'opération, de renaturation du site et de mutualisation du stationnement. Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, le zonage évolue de UEm à UMb le zonage correspondant aux secteurs de projet. Ainsi les activités tertiaires et de bureaux sont autorisés, le périmètre tertiaire n'étant plus nécessaire, celui-ci est supprimé. La hauteur hors tout est fixée à 25m au coeur du site et sur une très grande partie de l'OAP. Des émergences à R+11 sont rendues possibles en frange de l'opération le long de la route de Paris et du Mail de le Beaujoire.
Par ailleurs, il importe de modifier la norme de stationnement pour les logements. Il est proposé que, sur cette partie du territoire, centralité émergente située à proximité des transports en commun , la norme pour le logement passe de 1,5 place par logement à 1 place par logement en cohérence avec les autres projets urbains du quadrant nord est, mais également au regard des aménagements à venir et des possibilités de mutualisation et de foisonnement entre destinations au sein même de l'OAP.

Dans le cadre du développement des projets sur le secteur Ouche Buron, la partie de l'emplacement réservé n°6/49 située au droit de la parcelle RY166 ne s'avère plus nécessaire pour l'élargissement de la voie. Cette portion d'ER est par conséquent supprimée.

Sur le secteur des Batignolles, la réalisation d'une opération immobilière rue du Ranzay a mis en évidence la nécessité de préserver des continuités piétonnes ; il est donc proposé la création d'un emplacement réservé, entre le bâtiment et à l'arrière du mur faisant l'objet d'une protection patrimoniale. A l'emplacement réservé n°6-59 destiné à des aménagements rue de Kouffra vient se substituer un principe de liaison modes actifs.

Au regard de l'intérêt patrimonial, mémoriel et urbain du site des Batignolles, de l'importance du site dans l'histoire industrielle nantaise et le développement du quartier, il est proposé la mise en place d'un périmètre patrimonial. Bien que certaines nefs soient déjà protégées (patrimoine bâti), il importe en effet de préserver toutes les grandes halles de type Fressinet, formant un ensemble cohérent constitutif et caractéristique de la structure urbaine industrielle d'origine du site. C'est donc également la trame qui doit être préservée afin de conserver ce paysage industriel caractéristique.

Le patrimoine bâti identifié sur la parcelle cadastré RV 29 est déplacé sur la parcelle RT 537. Le monument au mort est en effet situé au sein du secteur Batignolles. Il s'agit de rectifier cette erreur.

La mise en œuvre du projet d'extension de l'école située boulevard du professeur René Auvigné, au sud du stade de la Beaujoire a démontré la nécessité de protéger un cèdre remarquable. Il est proposé de classer le cèdre existant en Espace Boisé Classé.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Beaujoire 1

Rappel des niveaux d'enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité

Des jardins de proximité au cœur du site sont créés, la place de la nature est donc renforcée avec la création d'espaces verts et d'aménités urbaines. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage

Un mail paysager est créé dans l'axe de l'opération d'aménagement Erdre Porterie. Par ailleurs, le site sera renaturé suite à une désimperméabilisation de celui-ci. L'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante. Les franges végétalisées s'inscrivent dans l'ambiance paysagère existante. Enfin, un CBS de 0,3 est à respecter. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

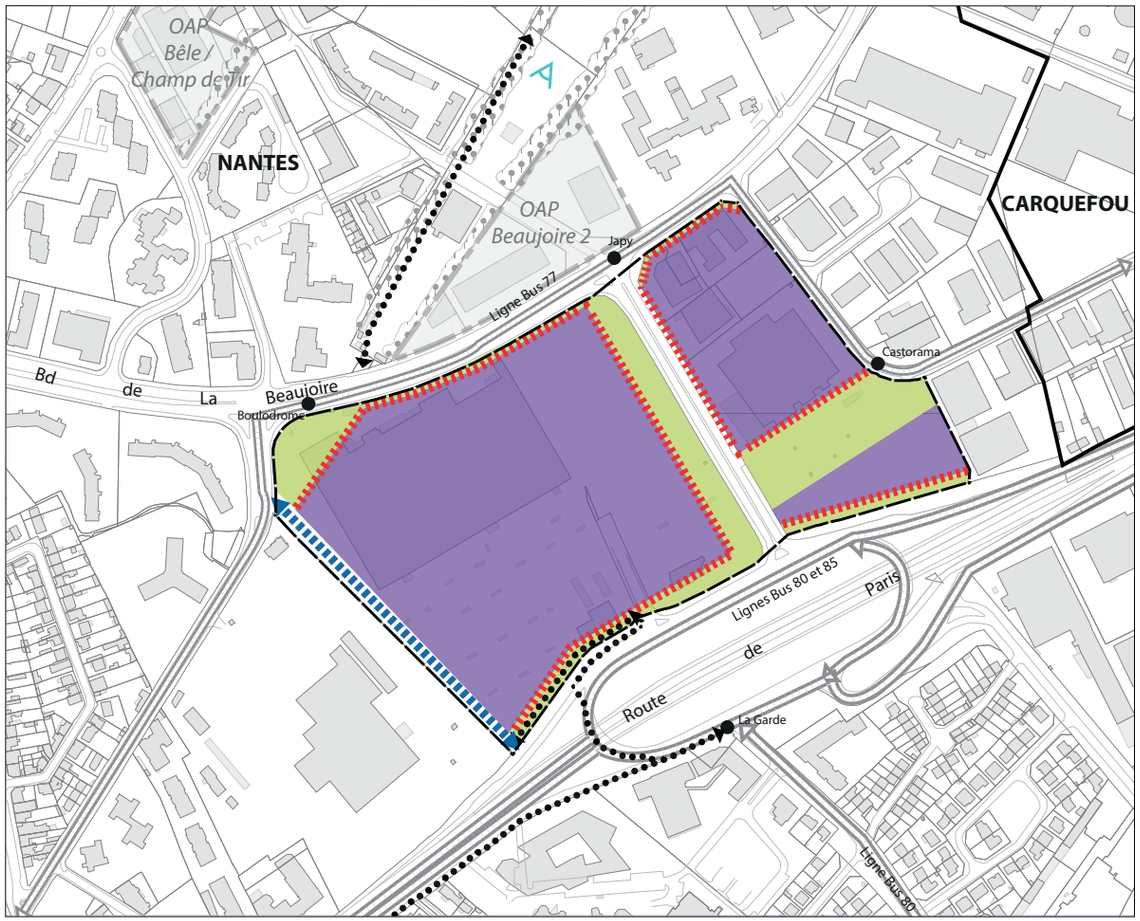
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements

Enfin, l'OAP étant située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants des transports collectifs performants, la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée. Des cheminements piétons seront développés à l'échelle de l'ensemble des îlots. Enfin, une mutualisation du stationnement en parkings silos est également prévue. Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non

AVANT

NANTES - Beaujoire 1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques

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

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Cône de vue à préserver

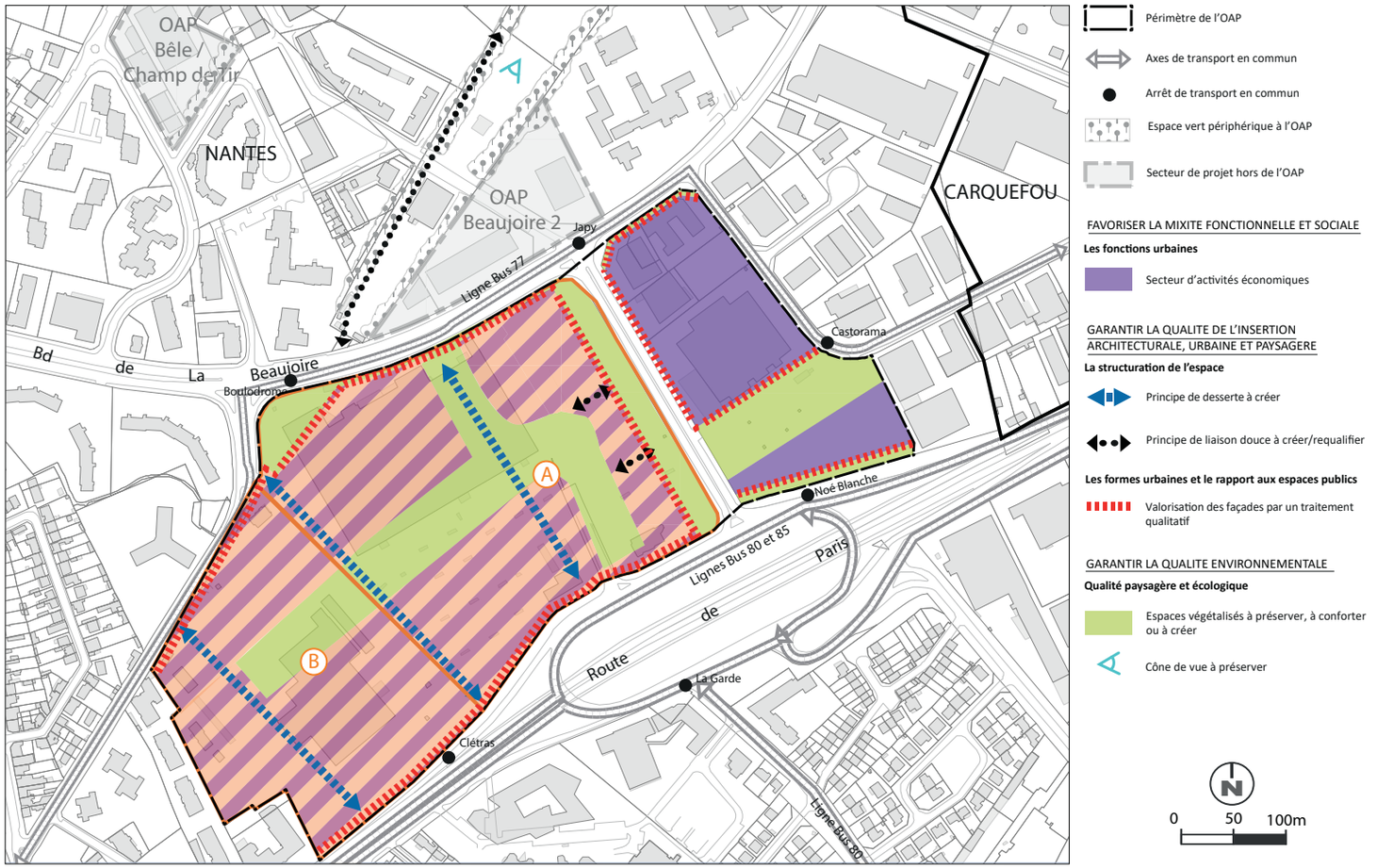
N

0 50 100m

APRÈS

NANTES - Beaujoire 1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES - Paridis

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APRÈS

NANTES - Paridis

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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 avec mixité des programmes

Secteur d'activités économiques

Secteur à dominante commerces et services

Activité de loisirs

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La structuration de l'espace

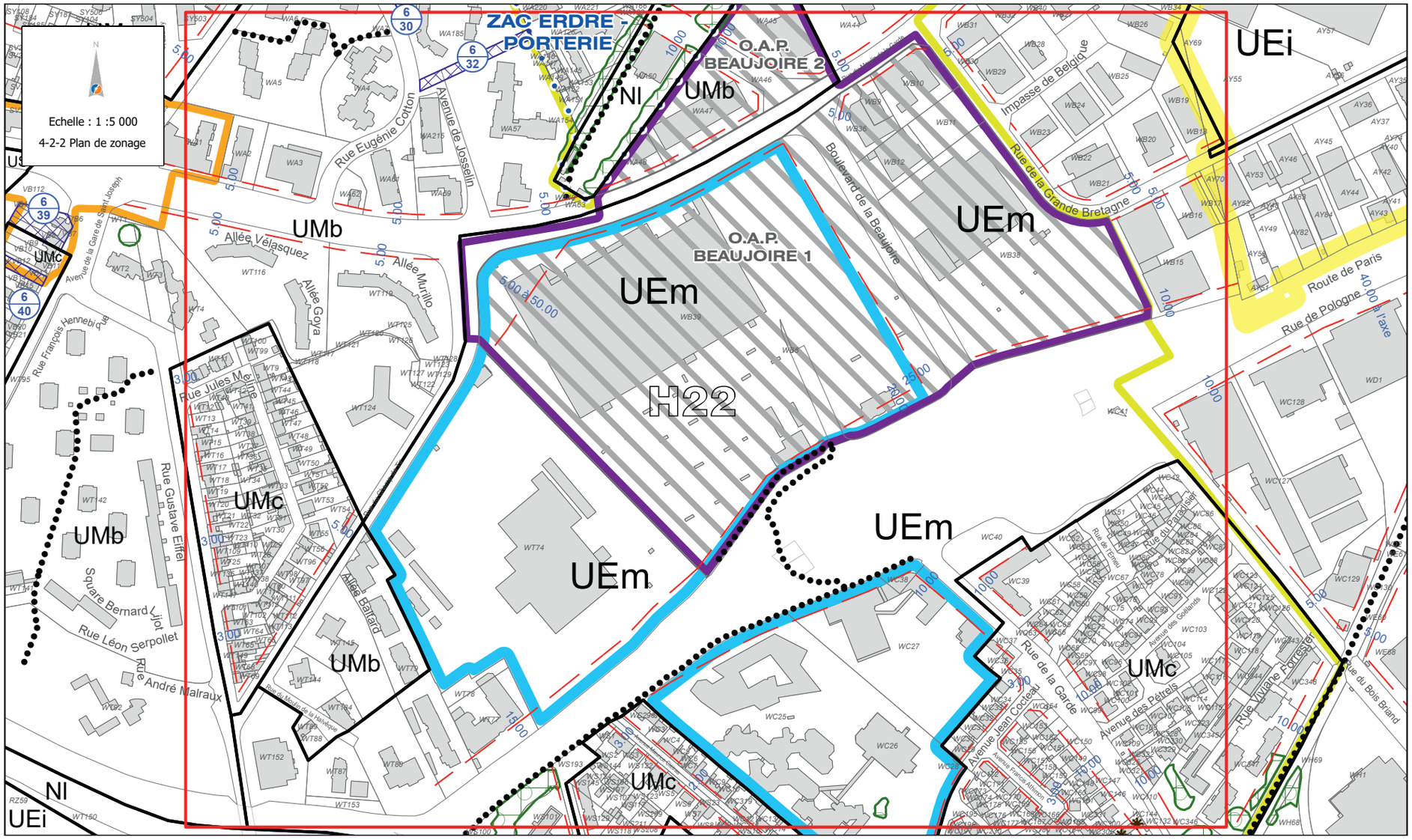
Espaces à usage public à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

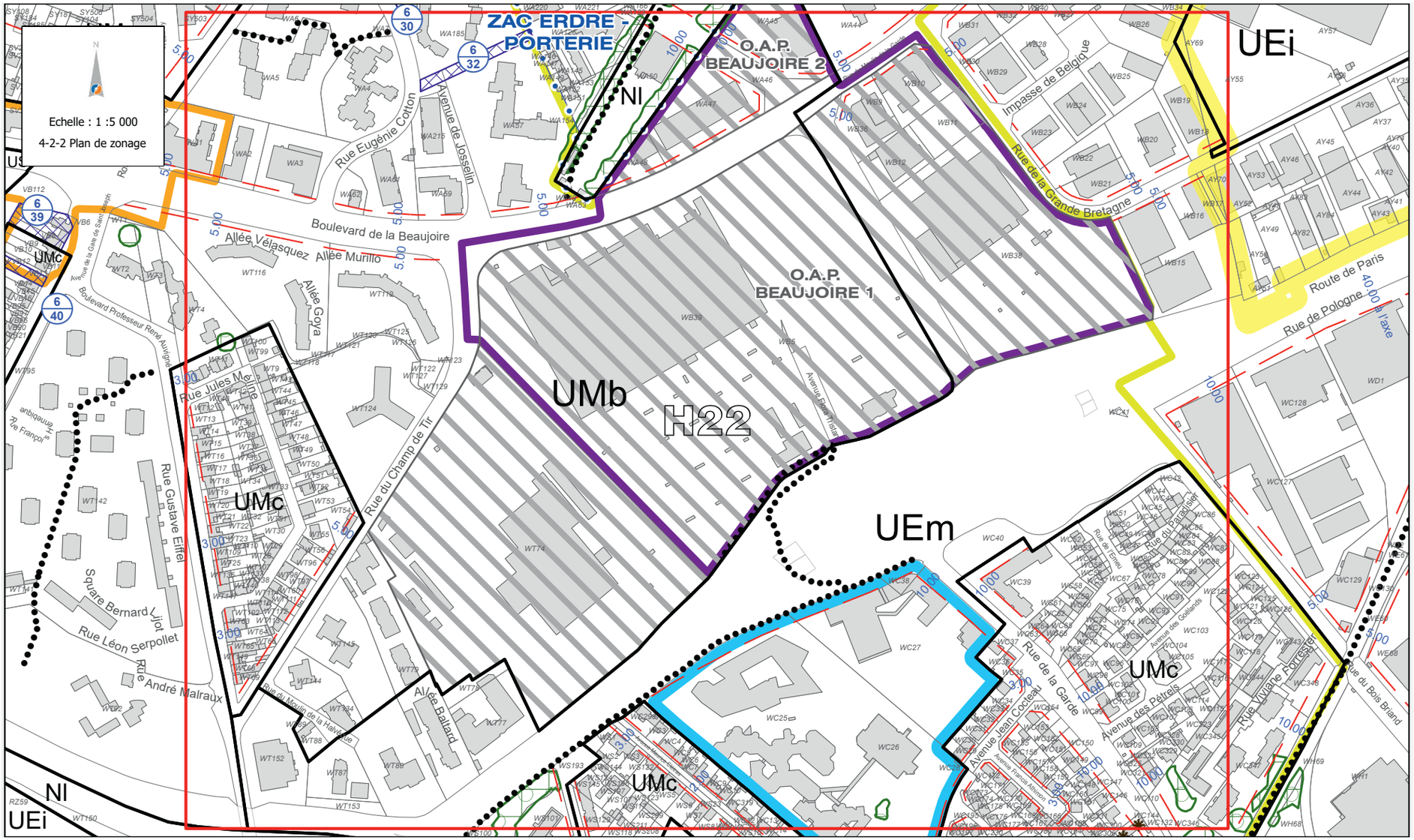
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

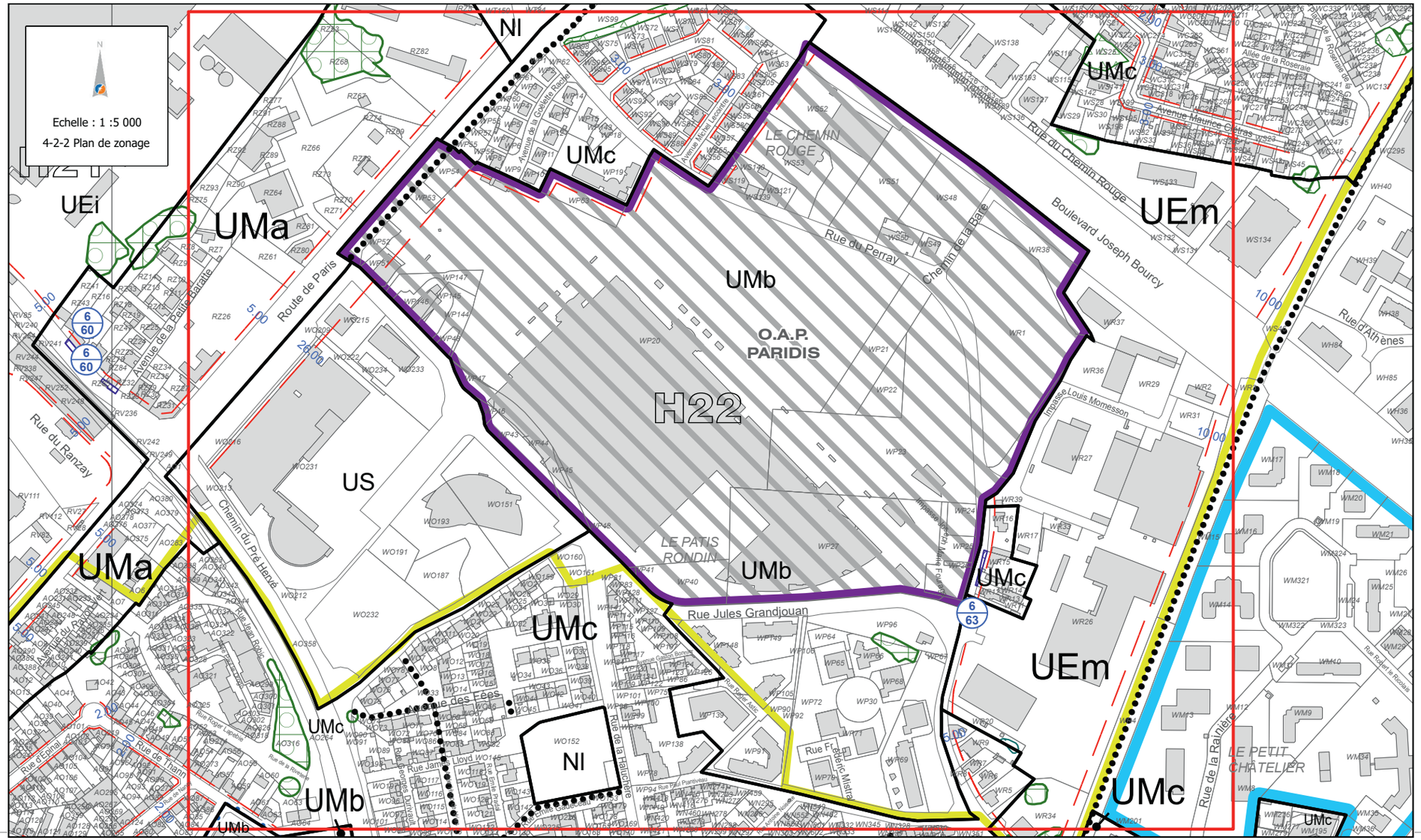
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ERDRE - PORTERIE
O.A.P. BEAUJOIRE 2
O.A.P. BEAUJOIRE 1
H22
UEi
UEm
UMb
UMc
Nl
Rue Eugénie Cotton
Avenue de Josselin
Allée Vélasquez
Allée Murillo
Allée Goya
Allée Blaffard
Rue Jules Magne
Rue Gustave Eiffel
Square Bernard Ujot
Rue Léon Serpollet
Rue André Malraux
Rue François Hennebique
Avenue de la Gare de Saint Joseph
Boulevard de la Beaujoire
Impasse de Belgique
Rue de la Grande Bretagne
Route de Paris
Rue de Pologne
Rue du Bois Briand
Avenue Jean Cocteau
Rue de la Garde
Avenue des Pétrels
Rue Viviane Forrester
Avenue des Goélands
Rue du Parchemin
Rue de l'Etoile

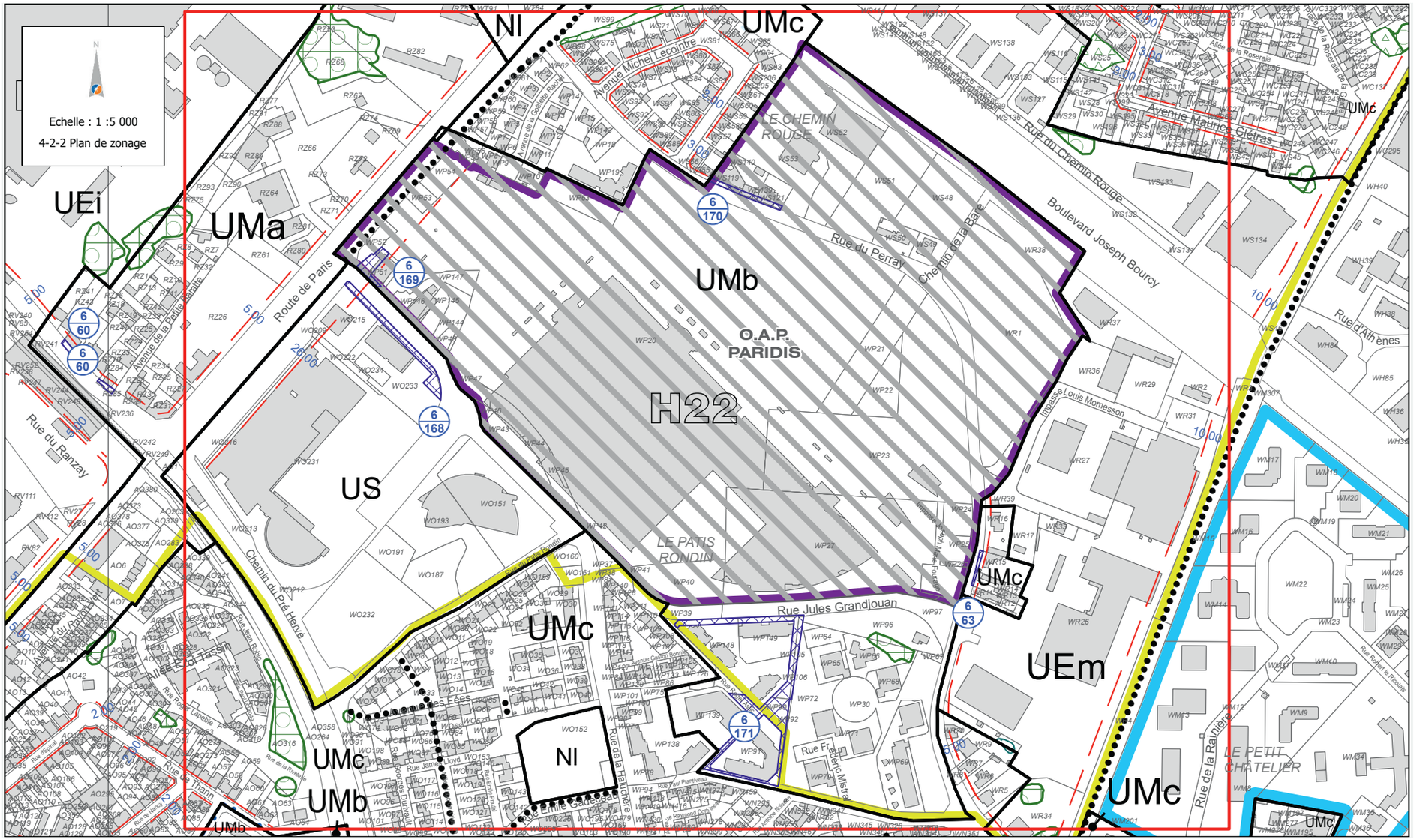
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ERDRE - PORTERIE
O.A.P. BEAUJOIRE 2
O.A.P. BEAUJOIRE 1
UMb
H22
UEi
UEm
UMc
NI
Boulevard de la Beaujoire
Allée Vélasquez
Allée Murillo
Allée Goya
Rue Eugénie Cotton
Avenue de Josselin
Impasse de Belgique
Rue de la Grande Bretagne
Route de Paris
Rue de Pologne
Rue du Champ de Tir
Rue Jules Mercier
Rue Gustave Eiffel
Square Bernard Ujot
Rue Léon Serpollet
Rue André Malraux
Allée Ballard
Avenue Jean Cocteau
Rue de la Garde
Avenue des Pétrels
Rue Viviane Forrester
Rue du Bois Briand
Avenue Frida Kahlo
Boulevard Professeur René Auvigne

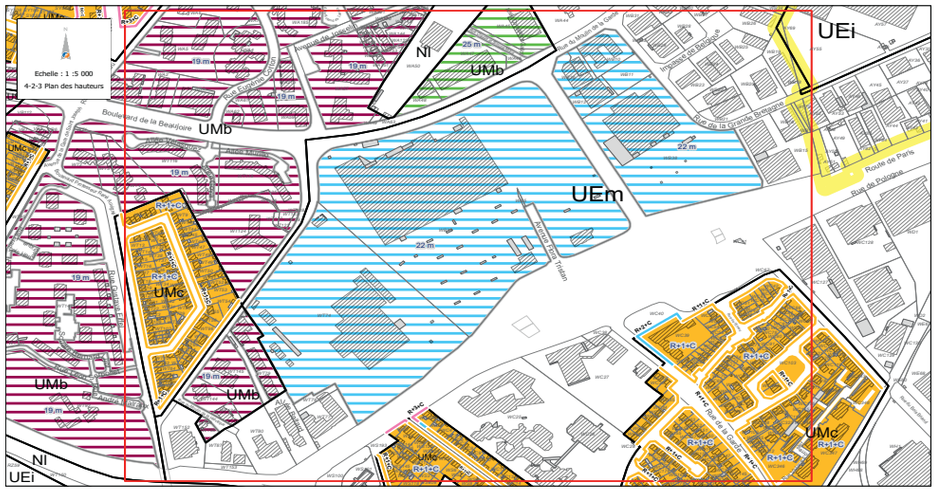
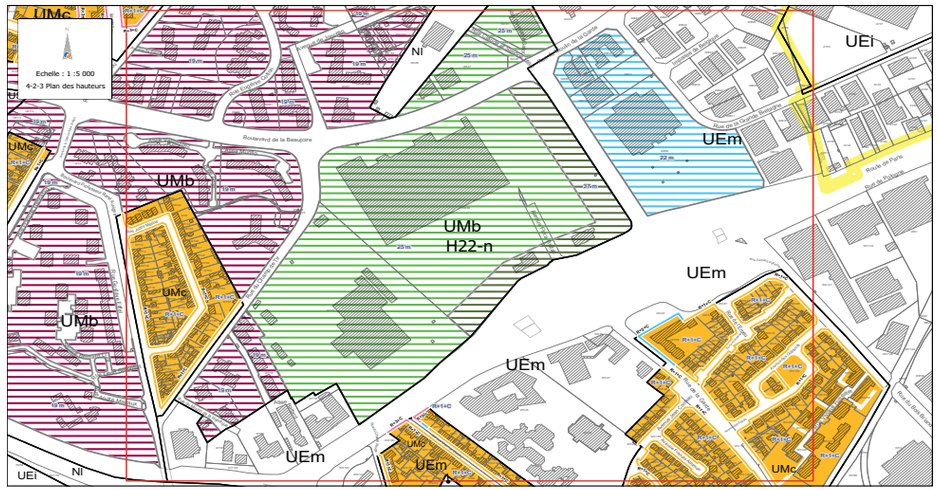
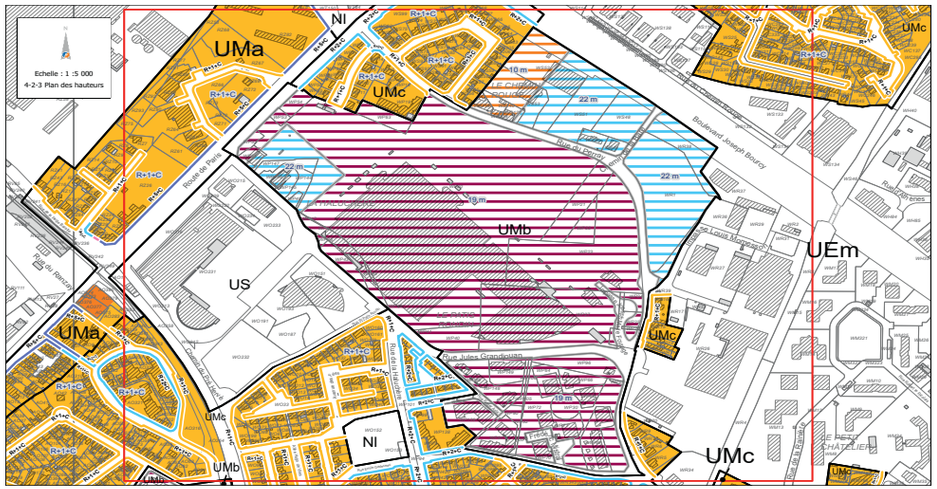
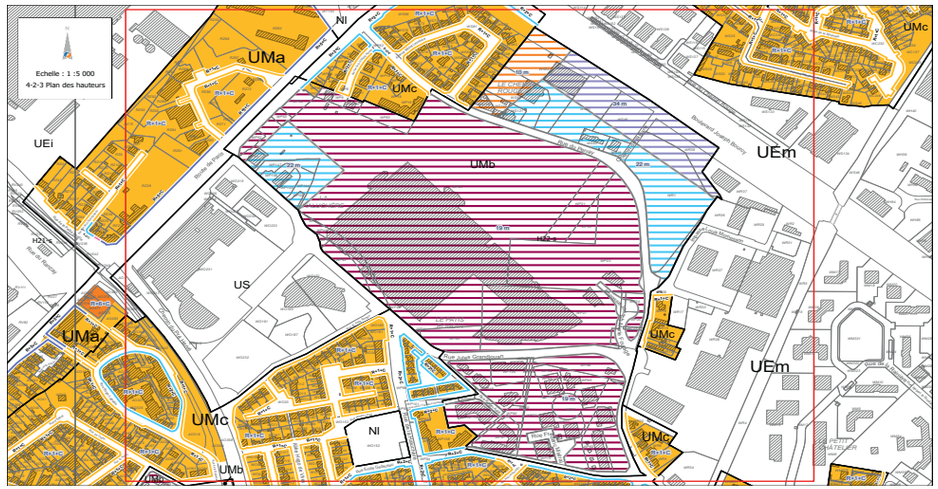
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UMa
UMb
UMc
NI
US
UEm
H22
O.A.P.
PARIDIS
LE CHEMIN
ROUGE
LE PATIS
RONDIN
LE PETIT
CHÂTELIER
Route de Paris
Rue du Perray
Boulevard Joseph Bourcy
Rue du Chemin Rouge
Rue du Ranzay
Chemin du Pré Hervé
Rue Jules Grandjouan
Rue de la Rainière
Rue d'Athènes
Avenue de la Petite Baratte
Chemin de la Baire
Impasse Louis Momesson
Rue de la Haucherie
Rue des Fées

APRÈS

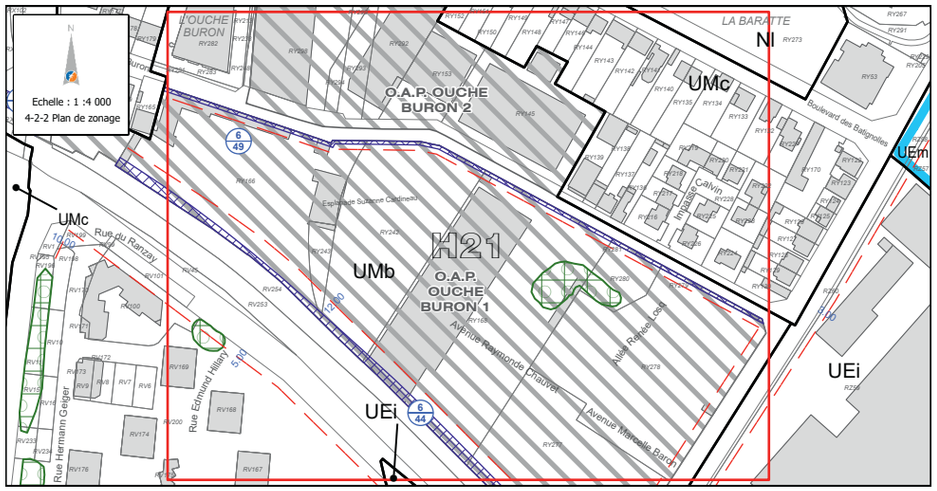

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UMa
NI
UMc
UMb
US
UEm
H22
O.A.P.
PARIDIS
LE CHEMIN ROUGE
LE PATIS RONDIN
LE PETIT CHÂTELIER
Route de Paris
Avenue Michel Legointre
Avenue de la Petite Sicaille
Rue du Ranzay
Chemin du Pré Hervé
Rue Jules Grandjouan
Rue de la Rainière
Avenue Maurice Gleizes
Rue du Chemin Rouge
Boulevard Joseph Bourcy
Rue du Perray
Chemin de la Barre
Rue d'Athènes
Impasse Louis Momesson
Allée Bel Tassin
Rue Frédéric Mistral
Rue Robert le Rouzic
6 60
6 169
6 170
6 168
6 171
6 63

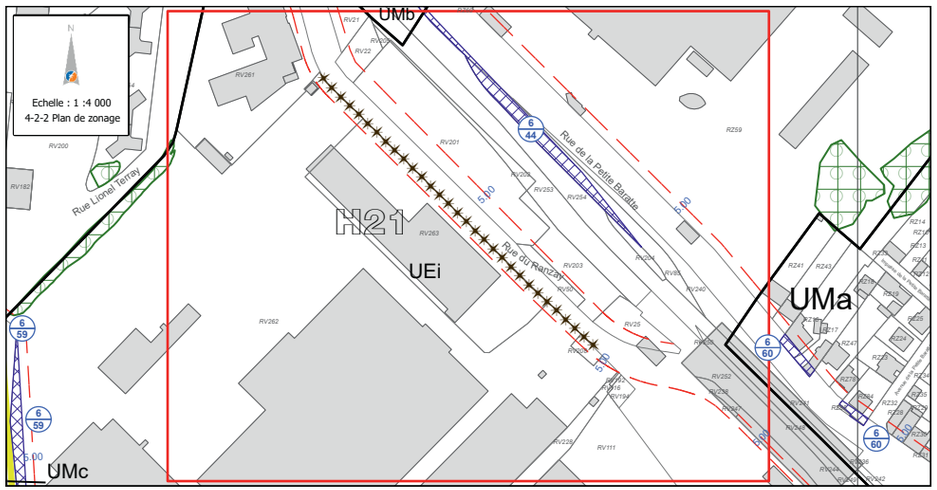
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

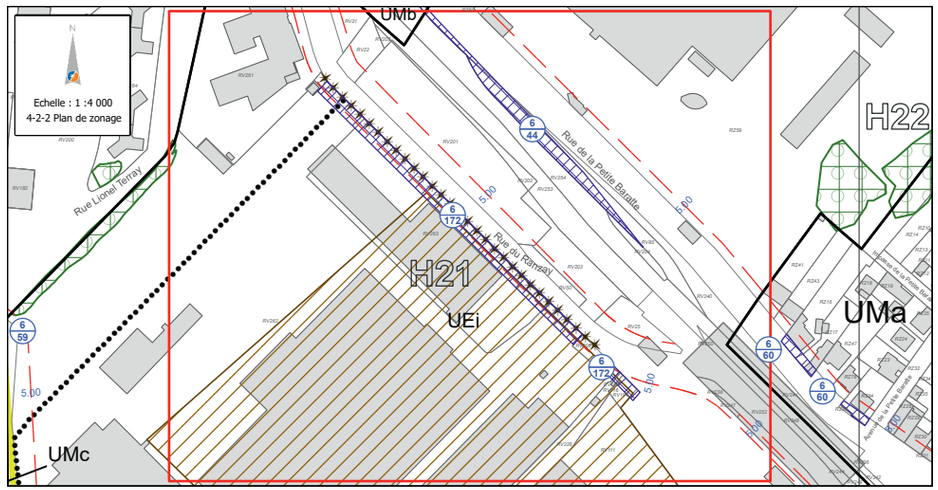
AVANT



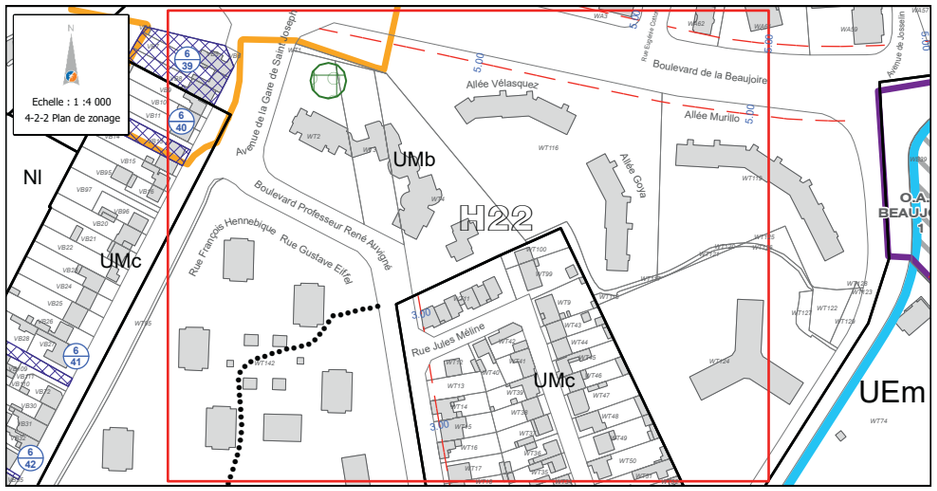
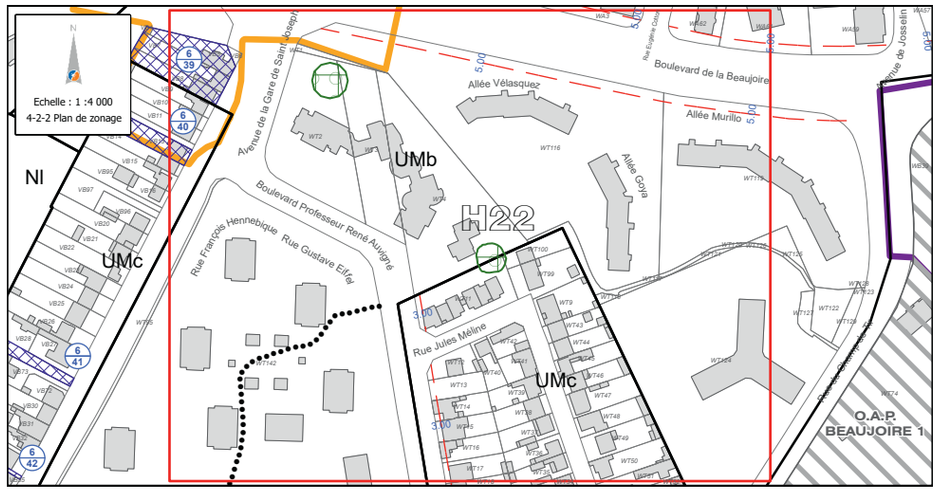
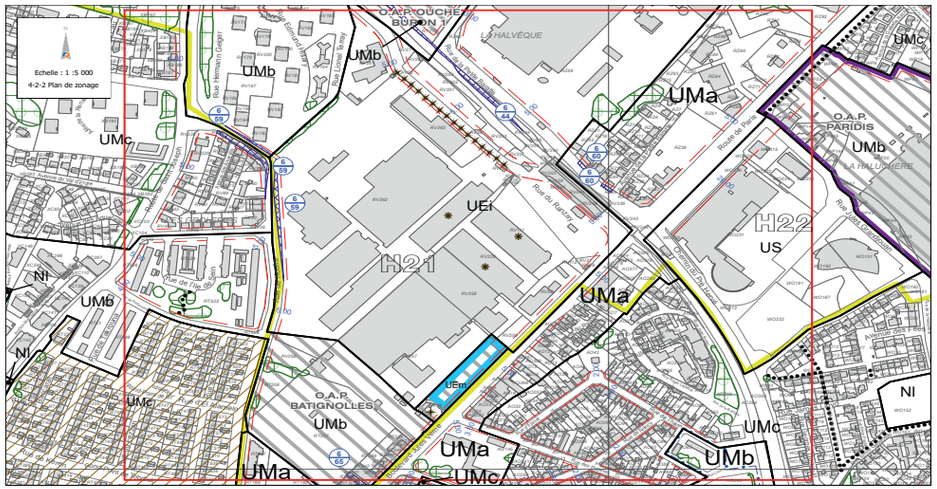
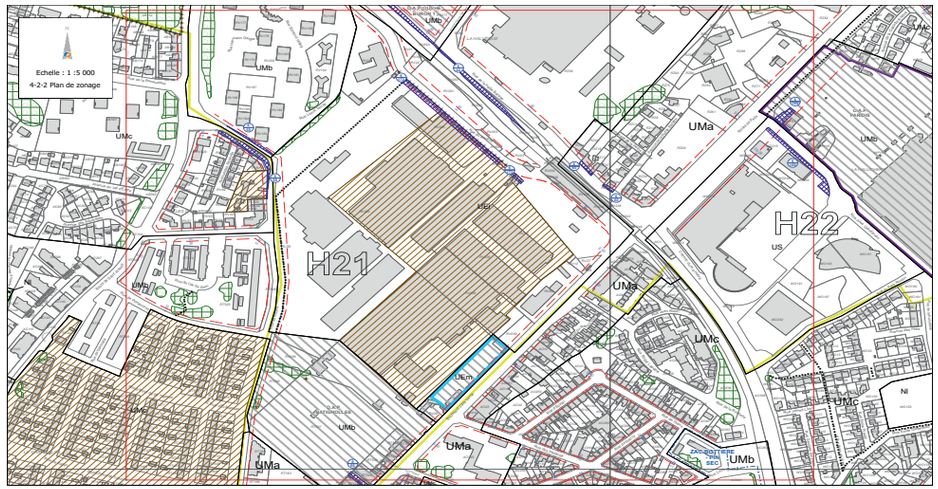


APRÈS





NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

7. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN ERDRE PORTERIE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHE : G22



Les caractéristiques du projet urbain

Située dans un environnement privilégié au nord-est de Nantes, au cœur de Saint Joseph de Porterie, l'opération d'aménagement est réalisée sous forme d'une ZAC multi-sites.

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 la construction à terme d'environ 2600 logements.

Le projet urbain s'intègre à l'existant, en conservant le rôle central du bourg. Le quartier est irrigué par des corridors de biodiversité, support de voies douces, qui relient notamment la Vallée de l'Erdre au futur quartier du Champ de Manœuvre.

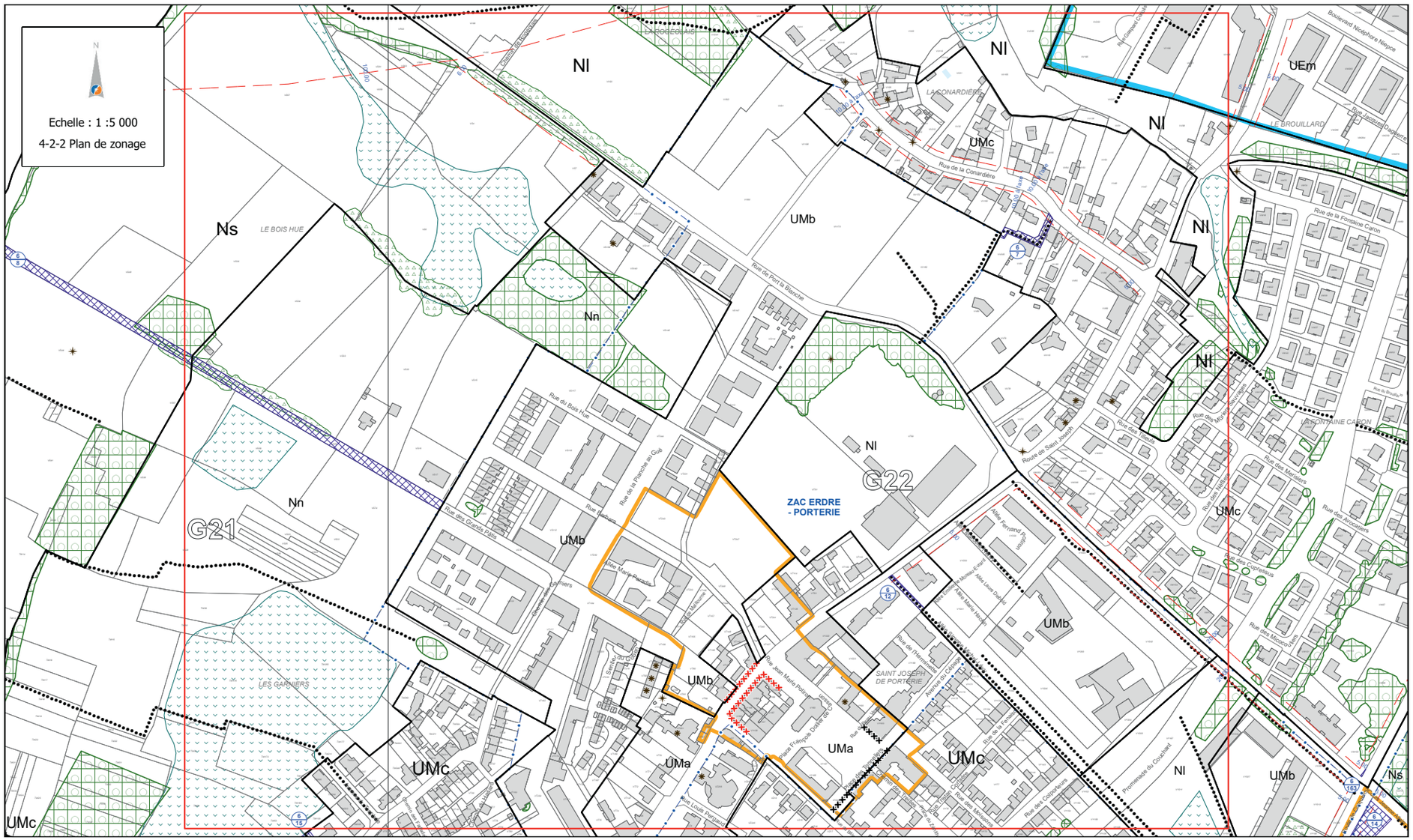
Dans l'objectif de conforter la polarité commerciale existante et de permettre le développement de l'offre commerciale dans cette centralité, il est proposé de supprimer de ce périmètre deux parcelles (VT66 et VT67) Route de Saint Joseph qui ne sont pas à destination de commerce et de transformer une partie des linéaire stricts perpendiculaires à la route de St Joseph en linéaires souples. Le commerce est, en effet, à préserver impérativement le long de cette voie alors que des services peuvent venir s'implanter en complémentarité dans les rues immédiatement adjacentes.

Au sein de l'opération, un secteur est destiné à l'aménagement de jardins familiaux et espaces naturels. Le zonage est donc modifié Rue de Port la Blanche pour prendre en compte la vocation future de ces terrains, avec un passage du secteur UMb à Nl pour la partie concernée. En conséquence la planche de hauteur G 22-n du plan des hauteurs épannelages (4.2.3) est modifiée : la hauteur métrique dans la zone Nl est supprimée.

Dans le prolongement de la ZAC Erdre Porterie en direction de l'Erdre, l'objectif est d'aménager les espaces autour du château du Bois Hue et des espaces à destination de loisirs et équipements sportifs à proximité immédiate. Pour permettre la réalisation de ces aménagements tout en respectant le caractère patrimonial, naturel et boisé des lieux, il est proposé un changement de zonage avec un passage du secteur Nn à Nl rue de la Planche au Gué.

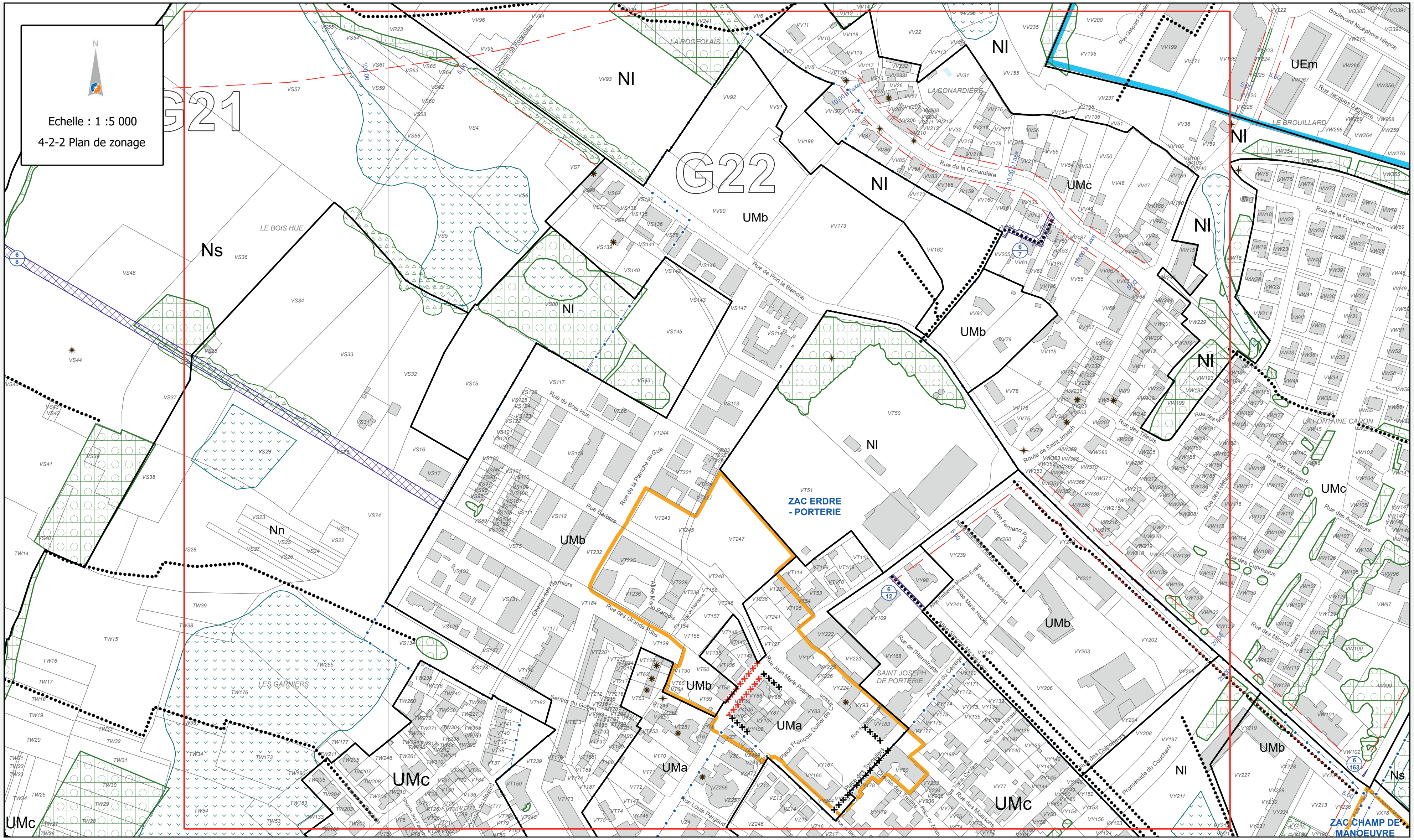
NANTES

AVANT



NANTES

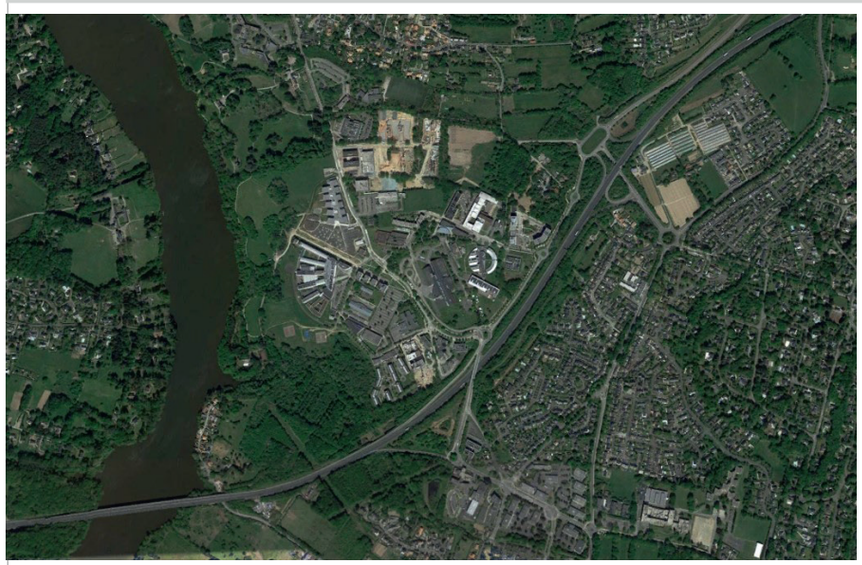
APRÈS



8. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN CHANTRERIE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : F22



Les caractéristiques du projet urbain

La ZAC Chantrerie est située au nord-est de Nantes, entre l'Erdre et l'Autoroute A11. Elle accueille des entreprises de haute technologie spécialisées notamment dans l'informatique, l'électronique et le numérique mais également des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des restaurants et des logements étudiants, dans un parc ouvert sur la Vallée de l'Erdre.

L'objectif est de conforter le pôle de la Chantrerie principalement dans les domaines des nouvelles technologies, tout en développant un quartier actif dans un cadre de vie de qualité. Plusieurs secteurs sont en cours de renouvellement urbain, suite au départ de certaines entreprises. La requalification de ces terrains doit permettre d'accueillir de nouvelles entreprises ou de permettre l'évolution de celles déjà sur site, de développer une programmation de logements.

Afin de poursuivre le développement de ce secteur, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Chantrerie 1 et 2 doivent être modifiées.

Concernant l'OAP Chantrerie 1, la programmation évolue de 40 à 45 000 m² de SP vers 47 à 51 000 m². Il s'agit de permettre l'extension d'une entreprise in situ et de redéfinir la programmation d'un îlot mixte bureaux-logements : 20 à 24 000 m² à vocation d'habitat et la fourchette 20 à 25 000 m² bureaux et activités économiques passe de 23 à 27 000 m².

Dans l'OAP Chantrerie 2 en vigueur, seul l'îlot A présente une programmation. Il convient désormais de préciser plusieurs autres secteurs de programmation au regard de l'évolution du projet urbain et de réaffirmer la répartition logement/bureaux de ce secteur d'activités dans les proportions suivantes : 70 % minimum dédiés aux bureaux et activités économiques et de 30 % maximum dédiés aux logements. Les autres objectifs et principes d'aménagement ne sont pas modifiés.

Le périmètre de l'îlot A évolue et seuls quatre secteurs de programmation sont créés :

L'îlot B, sur une surface d'environ 3 200 m², est à vocation de logements et services. L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 5 000 m² pour la réalisation de logements étudiants et jeunes actifs, incluant une surface de restauration.

L'îlot C : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 5200 m² répartie ainsi :

- 1 560 m² dédiés aux logements familiaux ;
- 3 640 m² dédiés aux bureaux et activités économiques ou affectée à 100% aux bureaux et activités économiques

L'îlot D doit accueillir de l'enseignement, des bureaux et activités économiques, logement, services et de la restauration.

L'îlot E : L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 5 200 m² répartie ainsi :

- 1 560 m² dédiés aux logements familiaux ;
- 3 640 m² dédiés aux bureaux et activités économiques ou affectée à 100% aux bureaux et activités économiques

L'emplacement réservé (ER) 6-95 destiné à préserver un cheminement doux pour rejoindre la rue Rose Dieng Kuntz et le cœur de quartier est positionné en partie sur une citerne utilisée par l'entreprise, implantée sur le terrain. Compte tenu de l'emprise de cet ER, celle-ci peut être diminuée sans remettre en cause les principes de circulation des modes doux et l'accompagnement paysager nécessaire.

AVANT

NANTES - Chantrerie 1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OAP

Liaison douce existante

Secteur de projet hors de l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'activités économiques

Secteur avec mixité des programmes

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

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

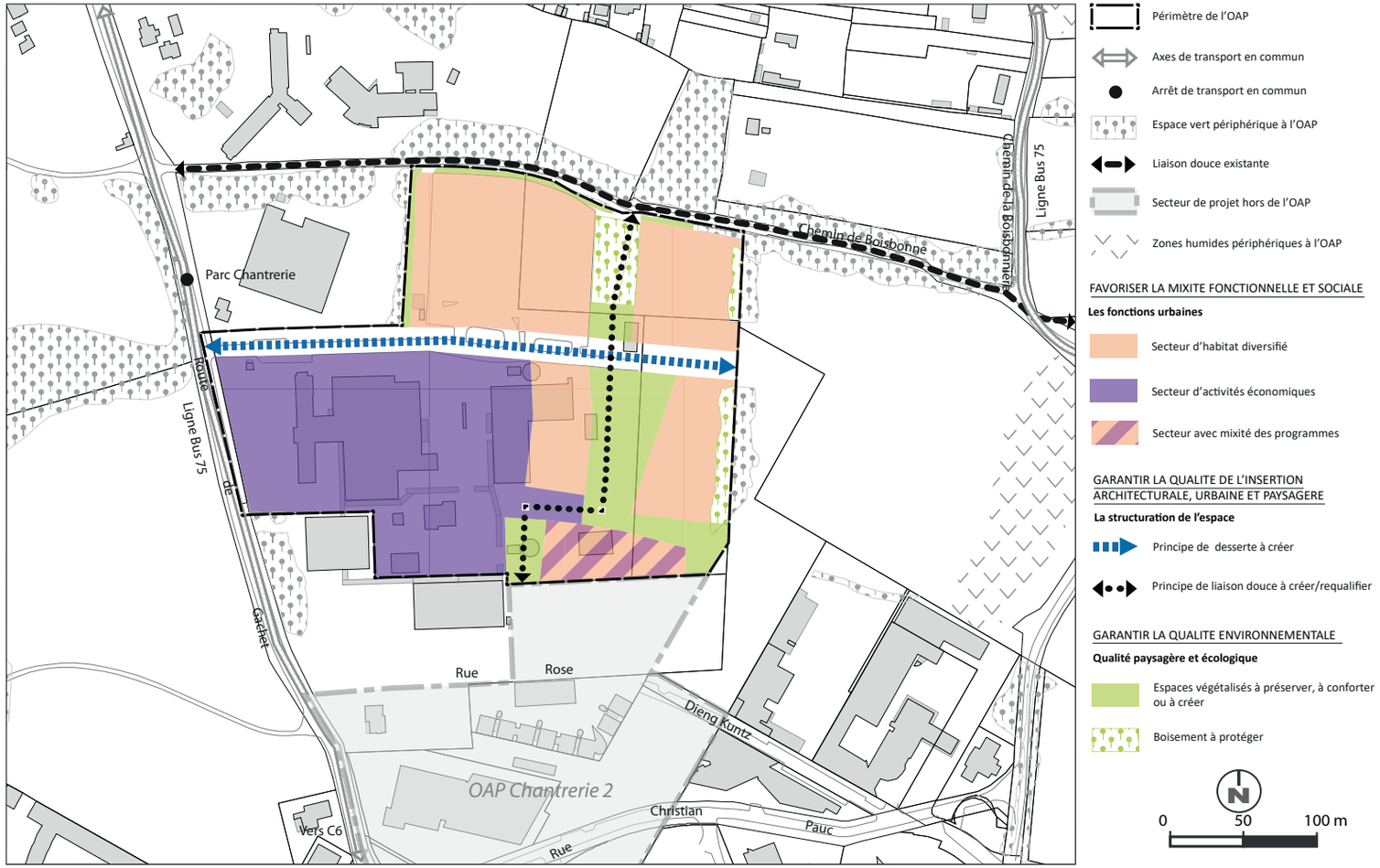
N

0 50 100 m

APRÈS

NANTES - Chantrerie 1

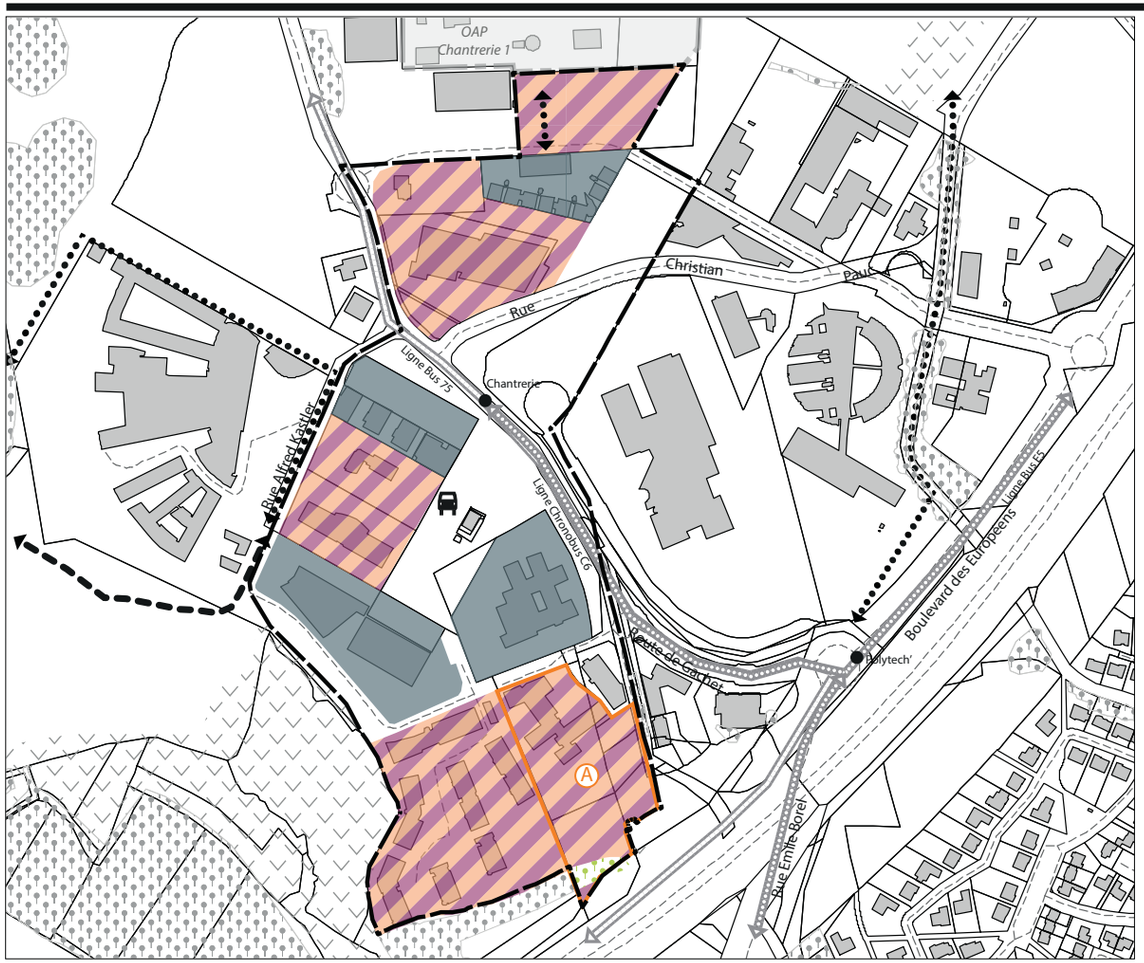
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT

NANTES - Chantrerie 2

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
Liaisons douces existantes
Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

La programmation urbaine

Secteurs de programmation
Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

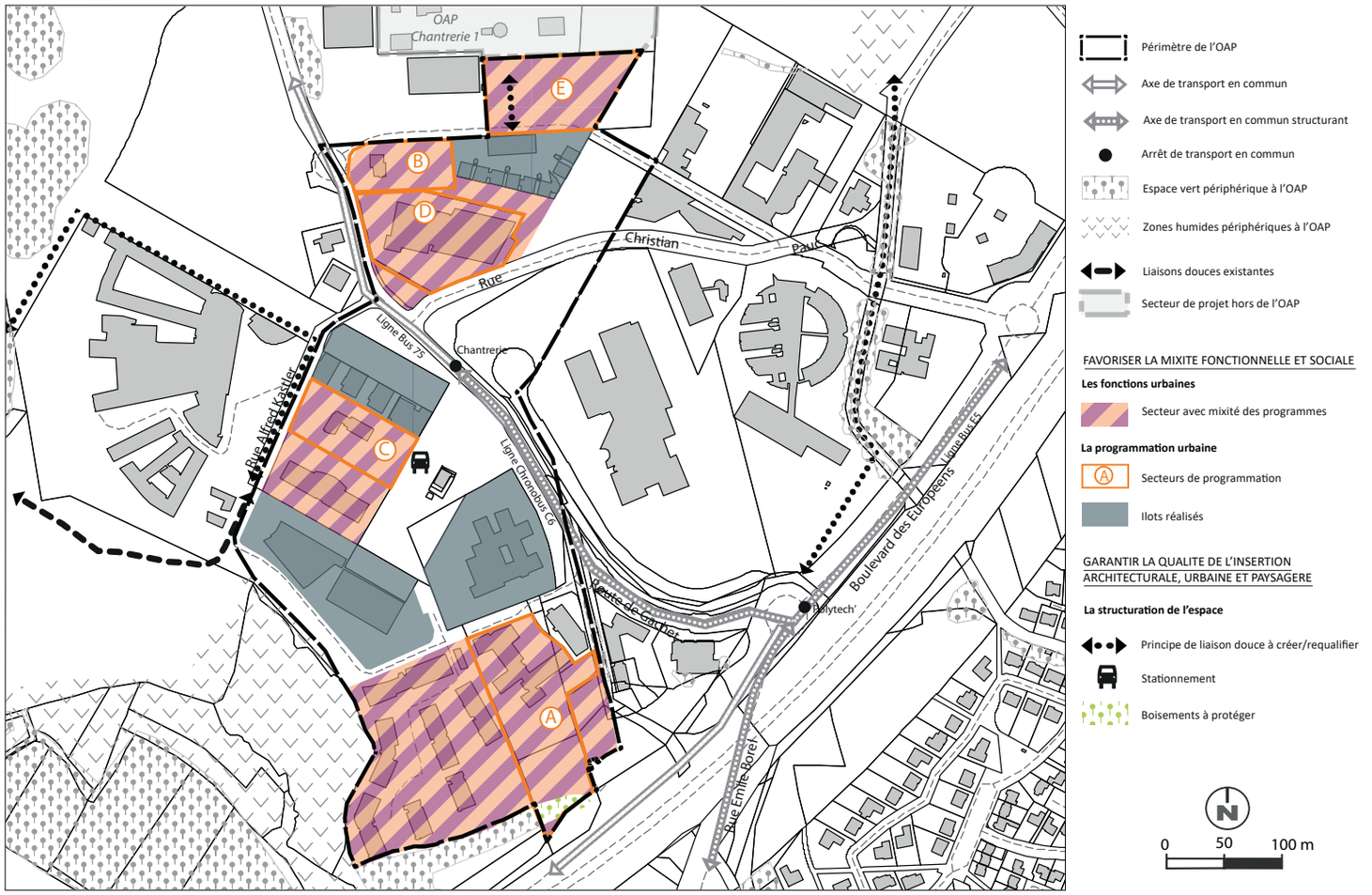
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Boisements à protéger

N
0 50 100 m

APRÈS

NANTES - Chantrerie 2

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
Liaisons douces existantes
Secteur de projet hors de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

La programmation urbaine

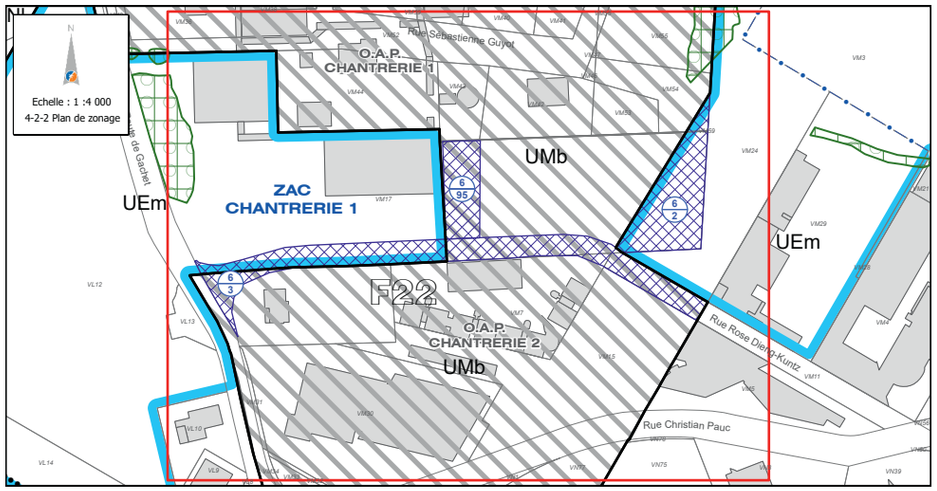
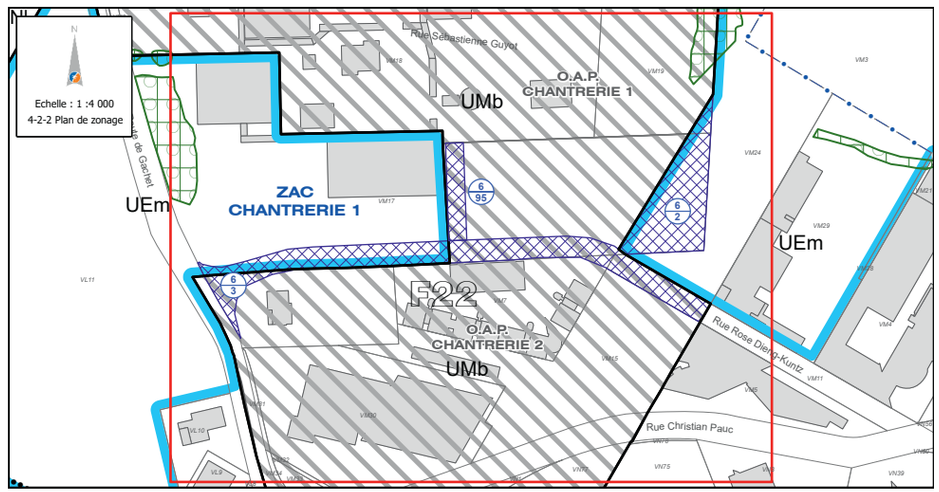
Secteurs de programmation
Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Boisements à protéger

NANTES

AVANT	APRÈS
	

9. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN CHAMP DE MANŒUVRE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHE : G22



Les caractéristiques du projet urbain

Situé au Nord Est de Nantes, le nouveau quartier du Champ de Manœuvre se développe sur un terrain de 50ha, dans le prolongement de Saint-Joseph-de-Porterie, à proximité de la vallée de l'Erdre.

Environ 1 800 logements seront construits d'ici à 2030, de nouveaux équipements publics, quelques commerces et services de proximité qui prendront place au cœur du nouveau quartier, tout en préservant une part importante d'espaces naturels (22ha).

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, quelques ajustements s'avèrent nécessaires :

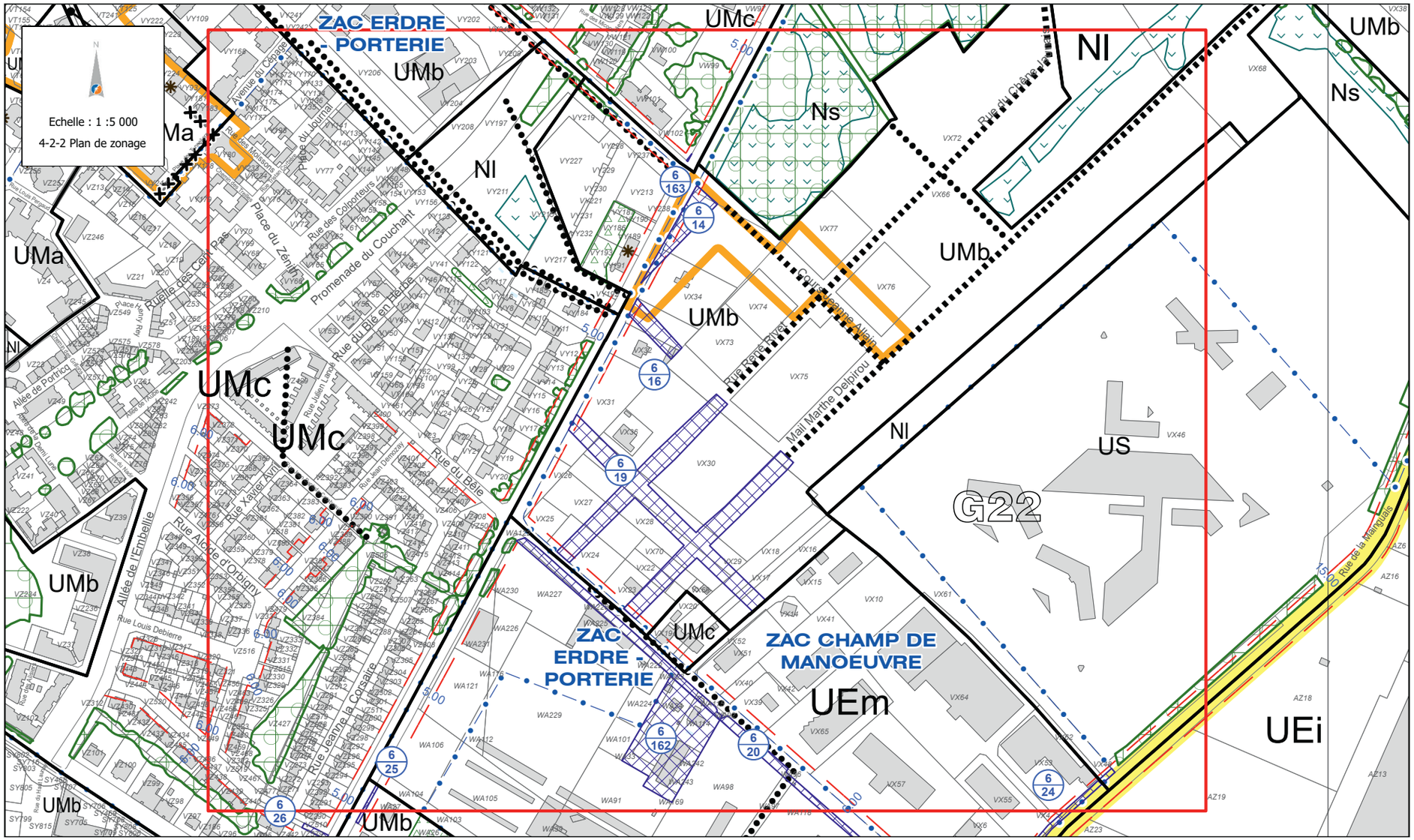
Deux Emplacements Réservés (ER) sont supprimés (6-14 & 6-16), les acquisitions ayant été réalisées.

Une erreur est corrigée (Rue du Bêle) : une étiquette figurant sur la liste des Emplacements Réservés mentionnait un mauvais numéro d'ER (erreur sur le plan et dans le tableau).

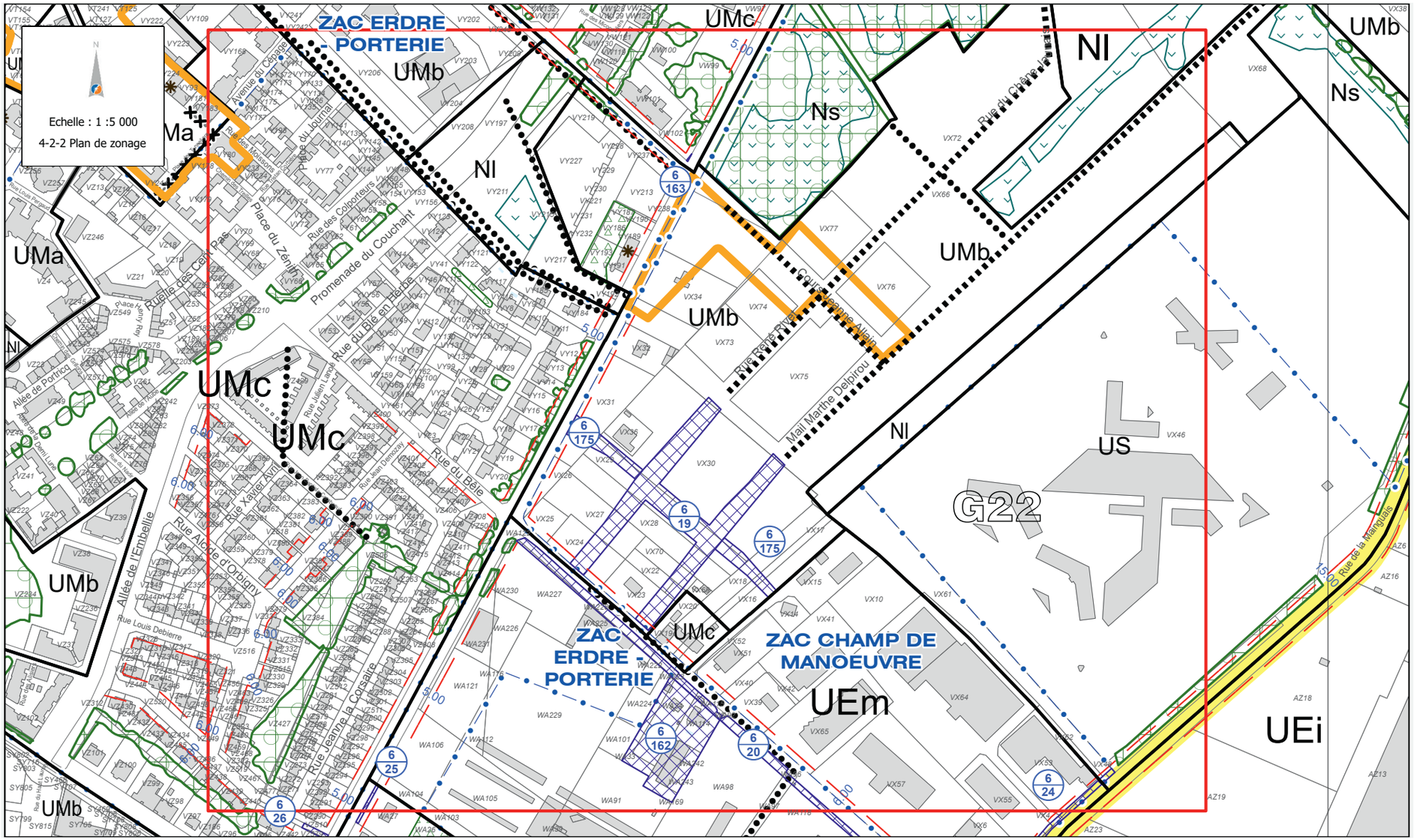
Un Emplacement Réservé , situé au cœur de la ZAC et constitutif de sa trame viaire, est modifié dans sa fonction et son positionnement. Le travail avec la maîtrise d'œuvre de l'opération aboutit à une proposition consistant à scinder en 2 l'ER initial : une partie est toujours destinée à l'aménagement de la voirie, l'autre à l'aménagement de liaisons douces.

Un recul-retrait est supprimé dans la polarité commerciale dédiée à la future centralité dans la polarité Champ de Manœuvre. Cet outil est, en effet, contradictoire avec la règle d'implantation des commerces en front de rue, dans les polarités commerciales de proximité. Ainsi, il s'agit seulement d'une correction graphique.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ERDRE - PORTERIE
ZAC ERDRE - PORTERIE
ZAC CHAMP DE MANOEUVRE
UMa
UMb
UMc
Nl
Ns
US
UEm
UEi
G22
Rue du Couchant
Rue du Blé en Herbe
Rue du Bélé
Rue Jeanne la Corsaire
Rue Alcide d'Orbigny
Allée de l'Emblellie
Rue Louis Debierre
Rue Xavier Arnauld
Rue Julien Lauprêtre
Rue Julien Damoisy
Allée de Portricq
Rue Louis Pasteur
Rue Rose Rivet
Mail Marthe Delpirou
Rue de la Mainguais
Rue du Chêne
Place du Zénith
Promenade du Couchant
Rue des Colporteurs
Rue du Journal
Avenue du Cèdre
Ruelle des Cent Pas
Allée de Portricq

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ERDRE - PORTERIE
ZAC ERDRE - PORTERIE
ZAC CHAMP DE MANOEUVRE
UMa
UMb
UMc
Nl
Ns
UEm
UEi
US
G22
Rue du Couchant
Promenade du Couchant
Rue du Blé en Herbe
Place du Zénith
Rue du Bélé
Rue Xavier Arnozan
Rue Alexandre d'Orbigny
Allée de l'Embellie
Rue Jeanne la Corsaire
Rue Louis Delbrel
Allée de Portrica
Rue Julien Lacroix
Rue Julien Destrade
Rue Jean Monnet
Rue Bernard Rivalan
Cours Jeanne Alain
Mail Marthe Delpirou
Rue de la Manufacture
Rue du Chêne
Avenue du Cèdre
Rue du Journal
Ruelle des Cent Pas
Rue des Colporteurs
6 163
6 175
6 19
6 175
6 162
6 20
6 25
6 26
6 24
5.00
6.00

10. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN BOTTIÈRE PIN SEC

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-1 / 3-2-2

PLANCHE : I21



Les caractéristiques du projet urbain

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

Au regard de l'état d'avancement des projets et réflexions sur ce secteur, plusieurs outils graphiques nécessitent des ajustements dans le respect des objectifs fixés au PADD et figurant dans le cahier communal (page 62).

L'Emplacement Réservé (ER) n°6-87 (dont le bénéficiaire est Nantes Métropole) destiné à l'élargissement de la voirie n'est plus d'actualité puisque le projet a été abandonné par la collectivité. Ainsi, cet ER est supprimé. Les hauteurs sont augmentées (de 19 m à 22 m) rue de la Souillarderie.

Afin de prendre en compte l'évolution du projet, et plus particulièrement le souhait d'implanter un équipement vecteur de cohésion sociale (type tiers-lieu), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Félix Ménétrier doit être modifiée tant dans son schéma que dans sa programmation.

L'OAP est modifiée pour répondre à l'avancement des projets et réflexions sur ce secteur. Il est proposé de modifier le schéma de l'OAP ainsi :

- le **périmètre d'OAP est élargi** à l'Est, afin d'inclure le fil des proximités (mail de liaisons douces) et de permettre plus de constructibilité ;
- la **destination des constructions est revue** au schéma afin de permettre l'implantation d'un tiers-lieu, la mixité des fonctions est permise en ce sens ;
- la **programmation est retravaillée** afin de permettre la constructibilité dédiée au tiers lieu, de préciser l'implantation des activités et de préciser la programmation sociale.

La surface de plancher maximale de 5 000 m² passe ainsi à un total de 7 100 m² répartis de la manière suivante :

- 4 100 m² à vocation d'habitat avec la répartition suivante : 3 600 m² de logement et 500 m² de rdc actifs ;
- 3 000 m² de surface de plancher dédiés à un équipement collectif.

Dans le schéma, la forte végétalisation de la frange côté ouest de la parcelle est prise en compte en élargissant la bande verte.
Le texte est complété dans la rubrique "Principes d'aménagement - C Garantir la qualité environnementale" :

- "végétaliser la partie Nord du fil des proximité pour inscrire le cœur du quartier dans la continuité du cordon boisé ;
- inscrire les programmes de construction, notamment le programme de tiers lieu, dans les ambitions des aménagements paysager du fil de proximité".

Les espaces publics et liaisons piétonnes sont également revus. Le projet ne nécessite plus d'ER, puisque la partie foncière visée pour le mail d'espace public est maîtrisée par l'aménageur. En conséquence, l'ensemble des ER à proximité immédiate de l'opération (ER n° 6/77, 6/78 et 6/159) sont supprimés au règlement graphique et le périmètre de l'OAP est agrandi en conséquence.

AVANT

NANTES - Félix Ménétrier

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêt du projet

Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

La programmation

Secteurs de programmation

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

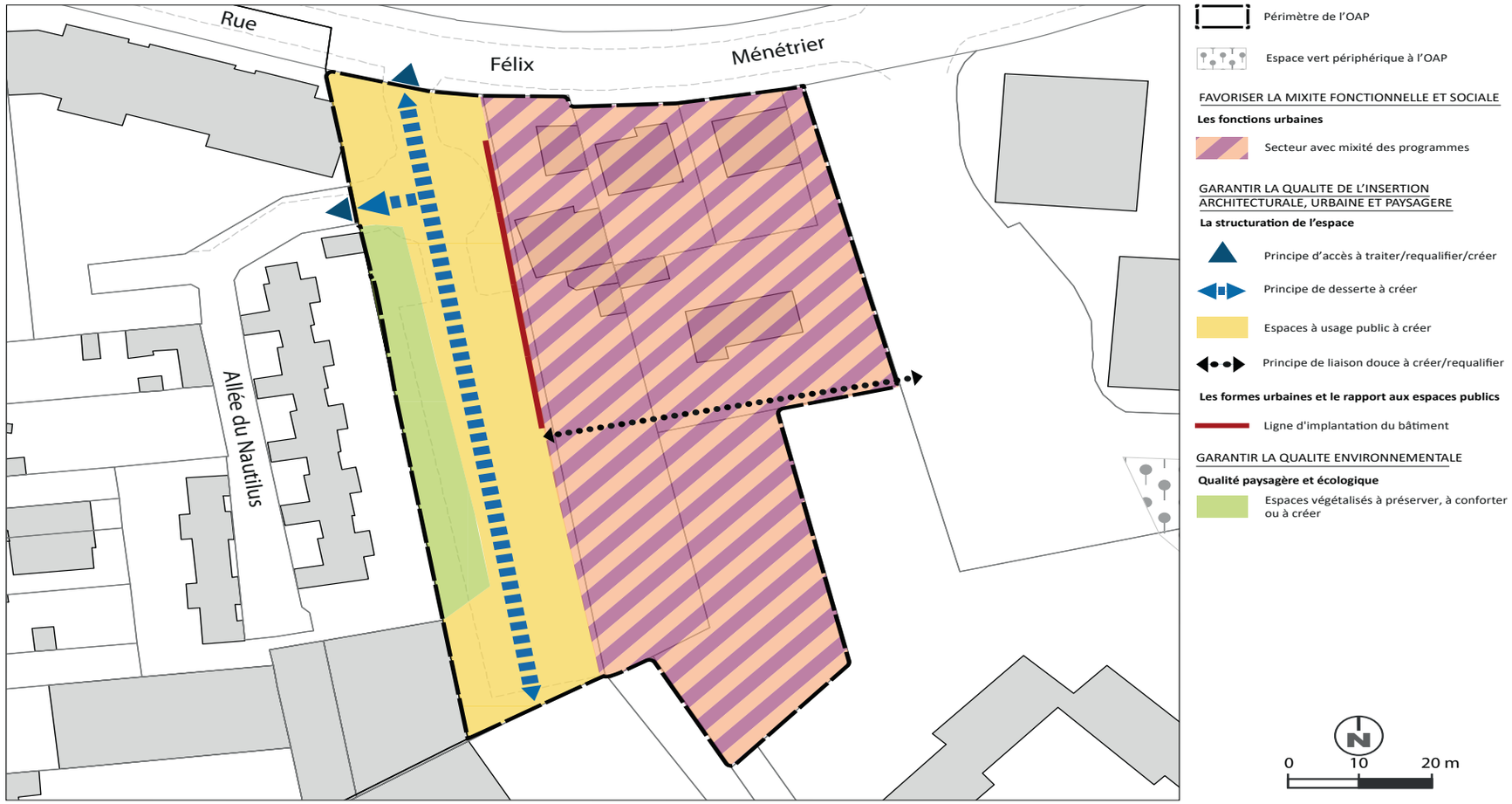
N

0 10 20 m

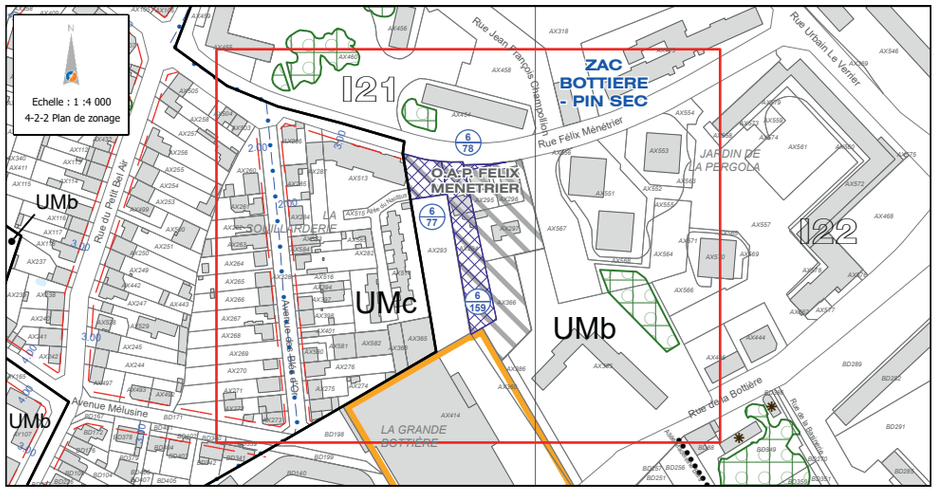
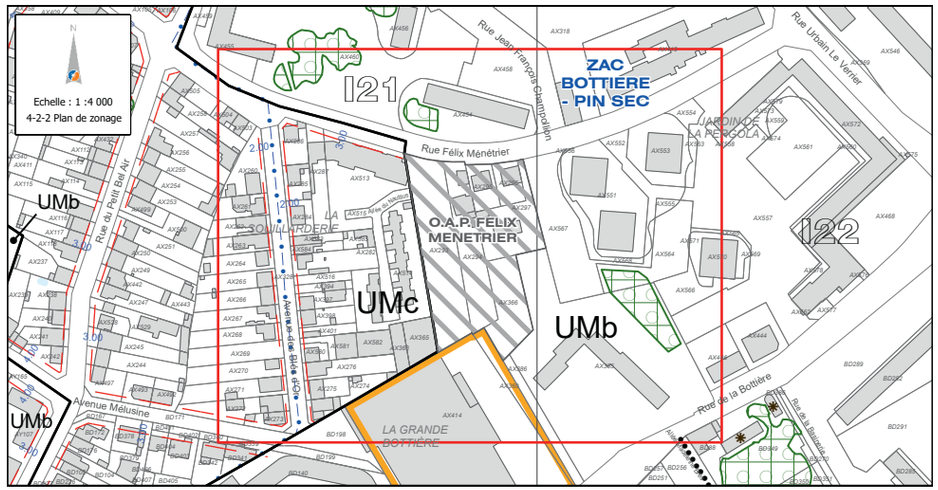
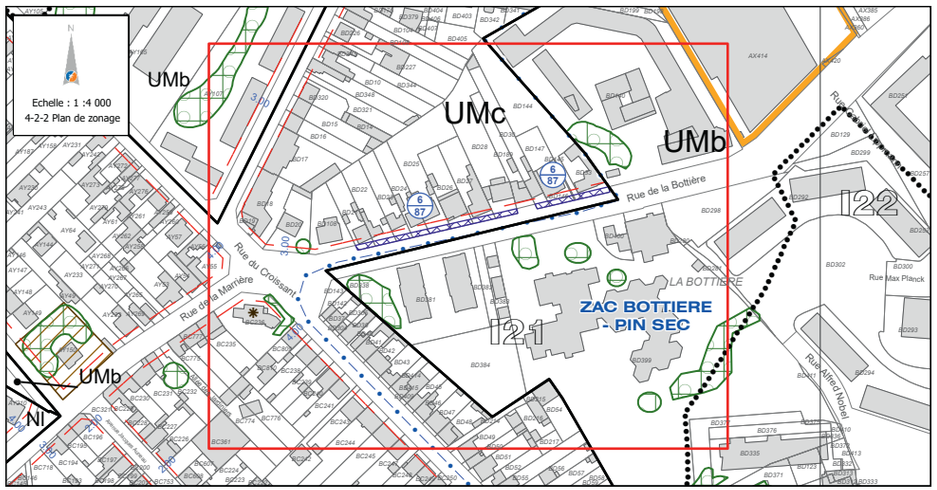
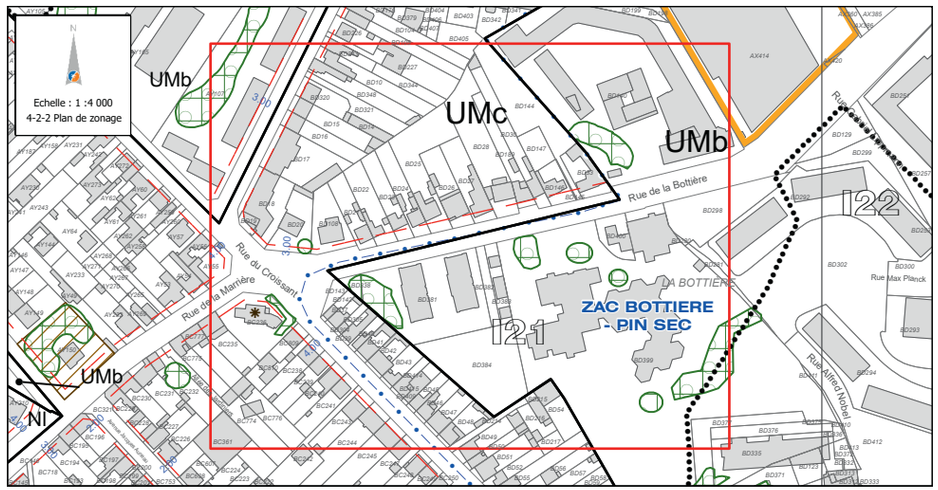
APRÈS

NANTES - Félix Ménétrier

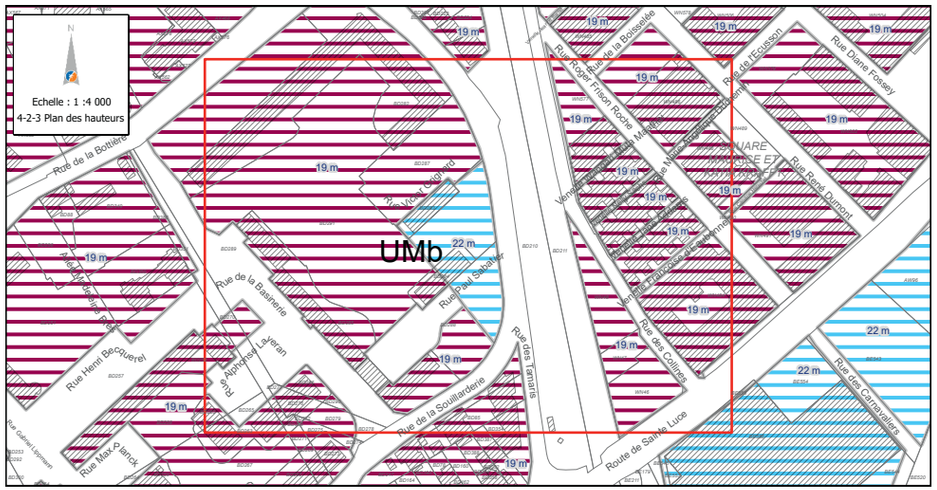
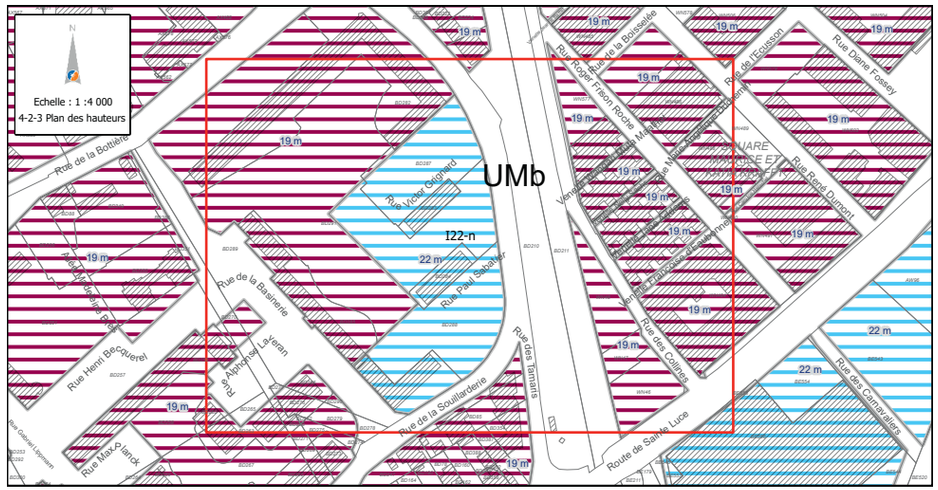
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	

11. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN DOULON GOHARDS

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHES : I23 / I22



Les caractéristiques du projet urbain

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 180ha constitue l'une des dernières réserves foncières de Nantes. 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 vise à aménager un nouveau quartier en s'appuyant sur un paysage singulier, en conjugant de nouvelles formes d'habiter associées à des espaces dédiés à l'agriculture urbaine. Les abords du ruisseau des Gohards et de l'Aubinière, ainsi que les parties basses liées au lit majeur de la Loire constituent une trame majeure d'espaces naturels protégés couvrant une centaine d'hectares. Les zones humides et les boisements de qualité sont préservés.

Pour permettre la réalisation d'un projet de brasserie sur le secteur chemin des Anses / Rue de la Papotière (construction de bâtiments et houblonnière sur les terrains à proximité), il est nécessaire de faire évoluer le PLUm.
Ce projet, compte tenu de ses composantes et des disponibilités foncières permettant sa réalisation, nécessite en effet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU située au sein de la ZAC Doulon Gohards (zone 2AU Papotière). En conséquence le zonage de secteur de projet UMb est retenu et la hauteur métrique est fixée à 19m.

Dans le cadre du projet urbain, des investigations environnementales ont été mises en œuvre. Un dossier d'Autorisation Environnementale Unique a été déposé en préfecture et il vaudra aussi autorisation au titre de la loi sur l'eau.
Des investigations complémentaires ont été réalisées sur le volet zones humides. Celles investiguées sont légèrement modifiées par rapport à l'étude initiale réalisée en 2016. Certains périmètres de zones humides sont donc modifiés et ce, de manière limitée.

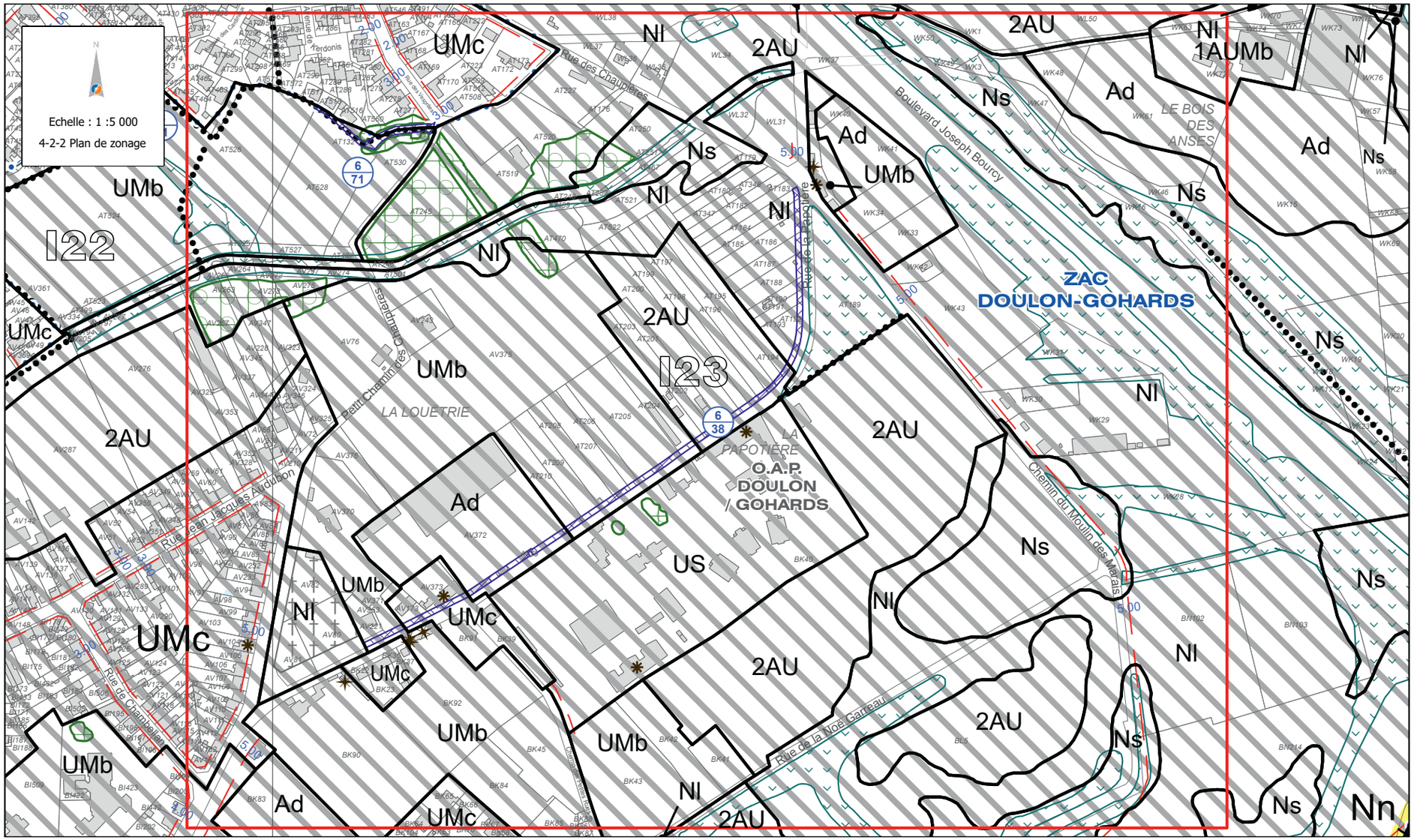
Afin de cadrer au mieux certains secteurs de programmation, leur description et les objectifs visés pour permettre leur évolution sont précisés au sein de l'OAP Doulon Gohards. Cela concerne le secteur 2 sur le lieu dit la Blanchetière. Il s'agit de préciser les morphologies urbaines attendues (étages modulables et système de maison sur le toit). Il sera indiqué pour le secteur 9 que le tissu déjà constitué devra être préservé pour éviter une densification horizontale inopportune au regard du tissu existant. Afin de créer un environnement favorable à la biodiversité, le CBS est mutualisé à l'échelle de chaque secteur.

Le secteur de la Papotière est en cours d'aménagement. De ce fait, les schémas d'aménagement se sont précisés notamment en ce qui concerne l'espace public. Il en résulte la nécessité d'ajuster légèrement l'ER 6-38 pour correspondre à la réalité des espaces publics.

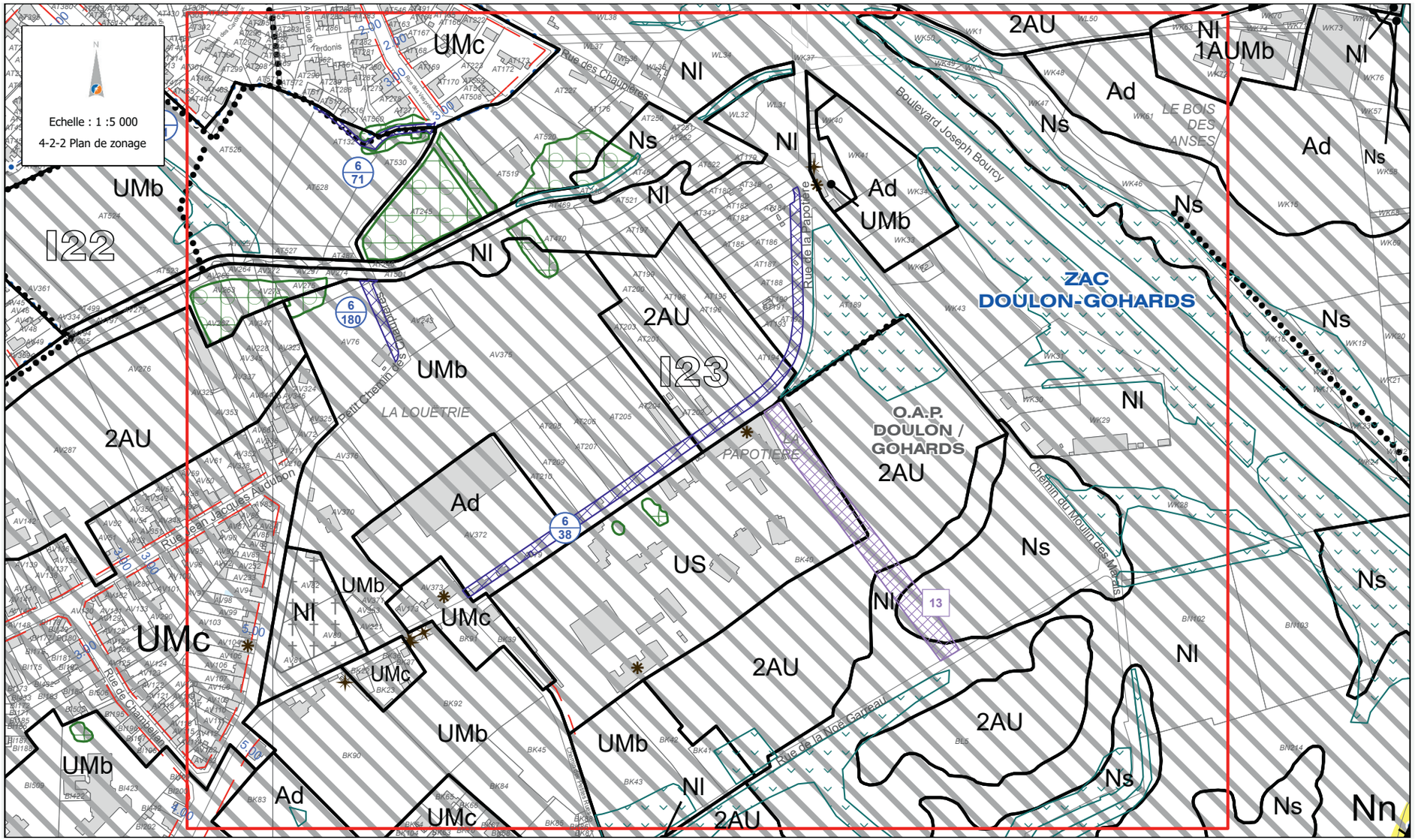
Deux Emplacements Réservés sont par ailleurs créés pour élargissement de voirie (Rue de la Papotière et Petit Chemin des Chaupières) et un Emplacement Réservé flottant est crée pour l'aménagement d'une véloroute (cf. point 9 p557). Afin de prendre en compte l'existence d'un commerce, il est proposé d'étendre la polarité commerciale du Vieux Doulon en ajoutant la parcelle concernée, cadastrée B170. La polarité est également élargie au nord (parcelles BI 366/ BI 150 / BI 151) pour conforter le pôle commercial.

Les reculs graphiques figurant en 2AU, NS et NI sont supprimés, du fait de leur non cohérence avec les règles associées aux zonages concernés.

AVANT

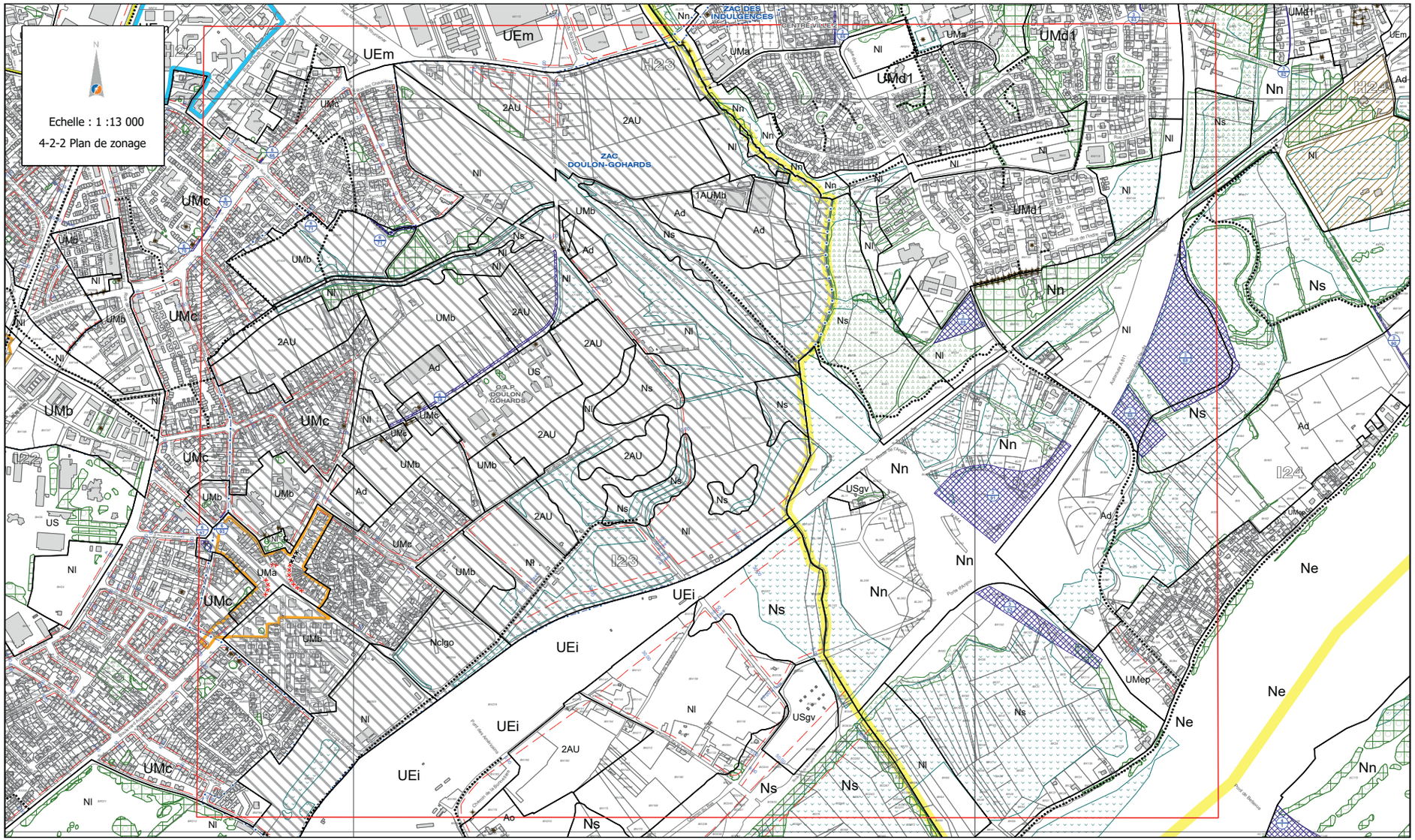

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
I22
I23
ZAC
DOULON-GOHARDS
O.A.P.
DOULON
/ GOHARDS
LA LOUETRIE
LA PAPOTIERE
LE BOIS DES ANSES
Boulevard Joseph Bourcy
Rue des Chaumières
Petit Chemin des Chaumières
Rue Jean Jacques Audubon
Rue de la Noë Garreau
Chemin du Moulin des Marais
Rue de Chambellan
UMb
UMc
Ad
Ns
Nl
Nn
US
2AU
1AUMb

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
I22
I23
ZAC
DOULON-GOHARDS
O.A.P.
DOULON /
GOHARDS
LA LOUETRIE
LA PAPOTIERE
LE BOIS
DES
ANSES
Rue de la Papotière
Boulevard Joseph Bourcy
Rue des Chaupières
Petit Chemin de Gohards
Rue Jean Jacques Audubon
Rue de Chambellan
Rue de la Noë Gaureau
Chemin du Moulin des Marais
UMb
UMc
Ad
Nl
Ns
2AU
US
Nn
1AUMb

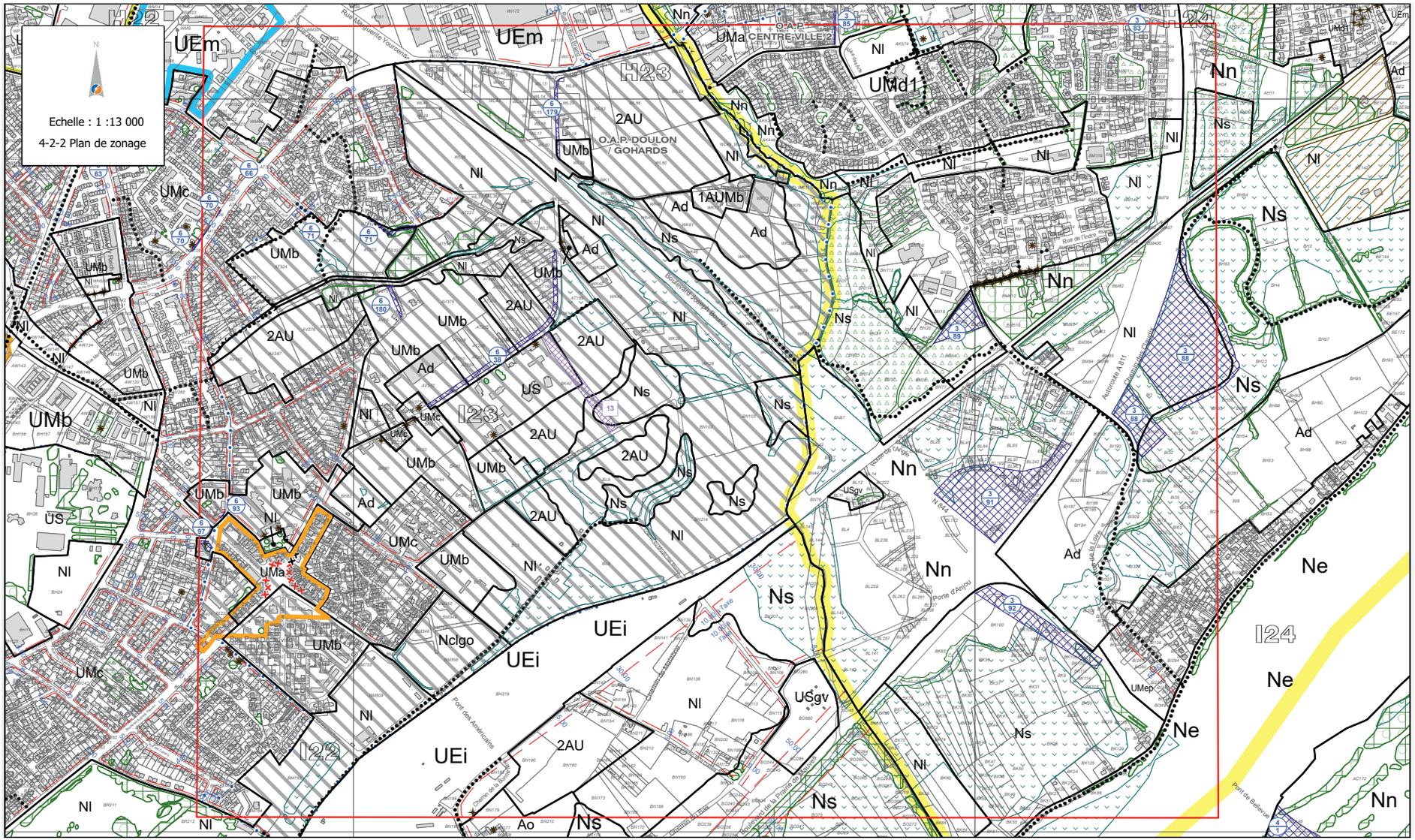
NANTES

AVANT



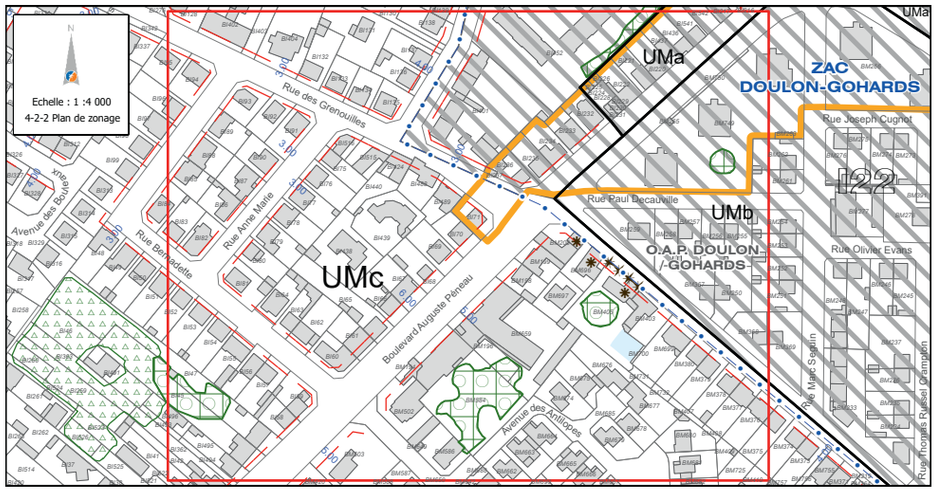
NANTES

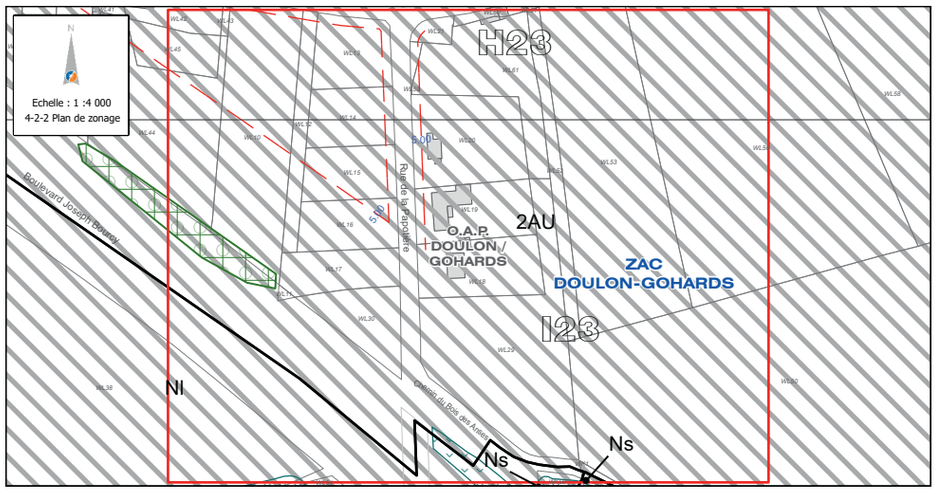
APRÈS



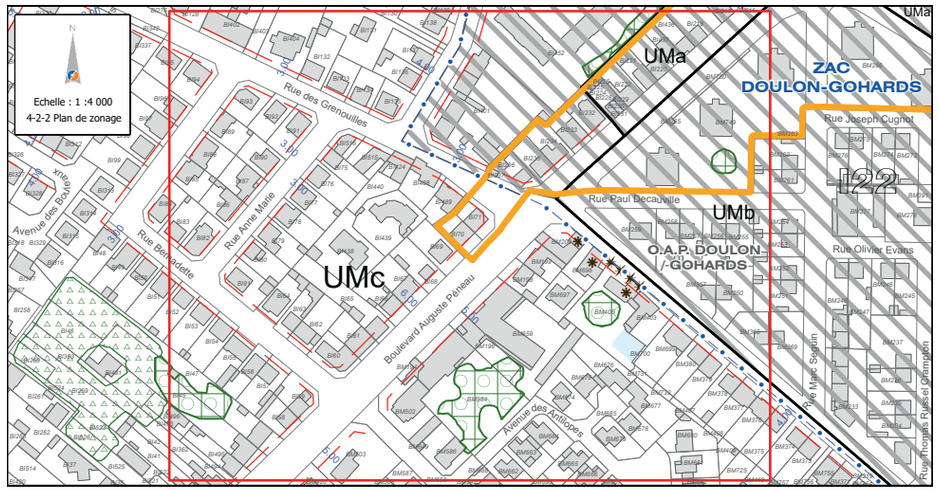
NANTES

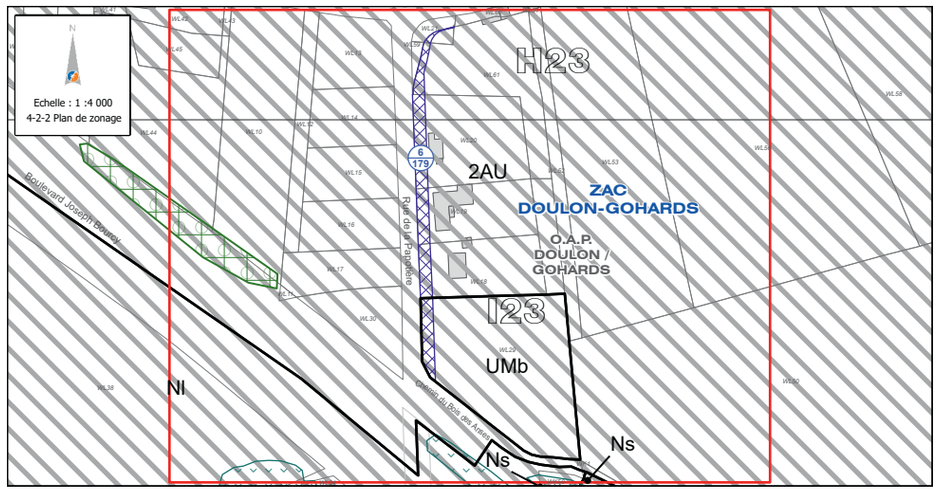
AVANT



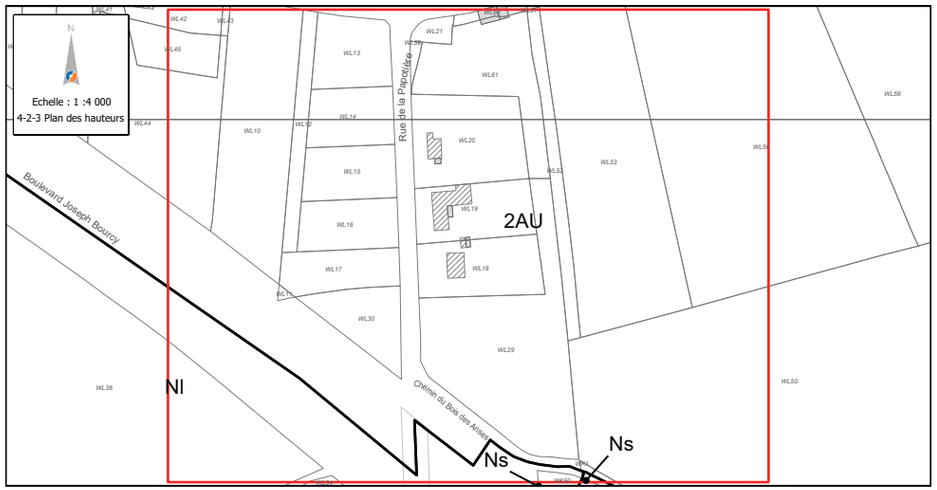
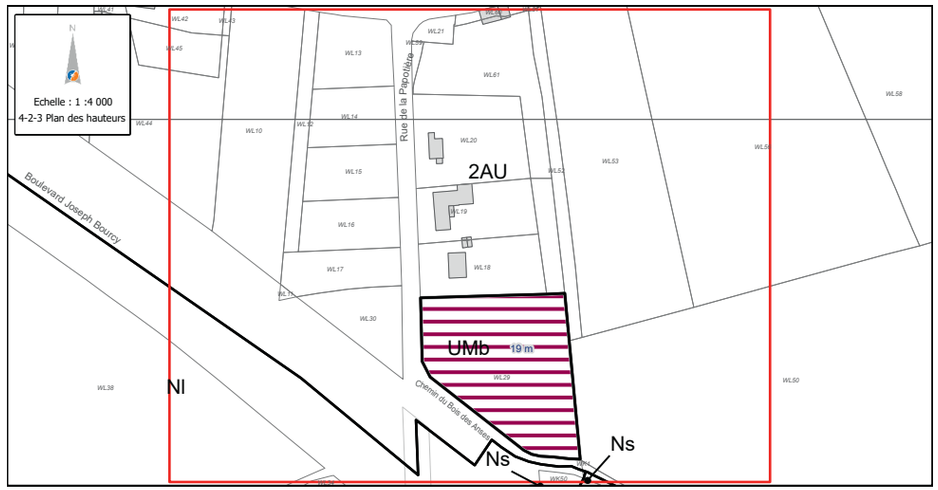
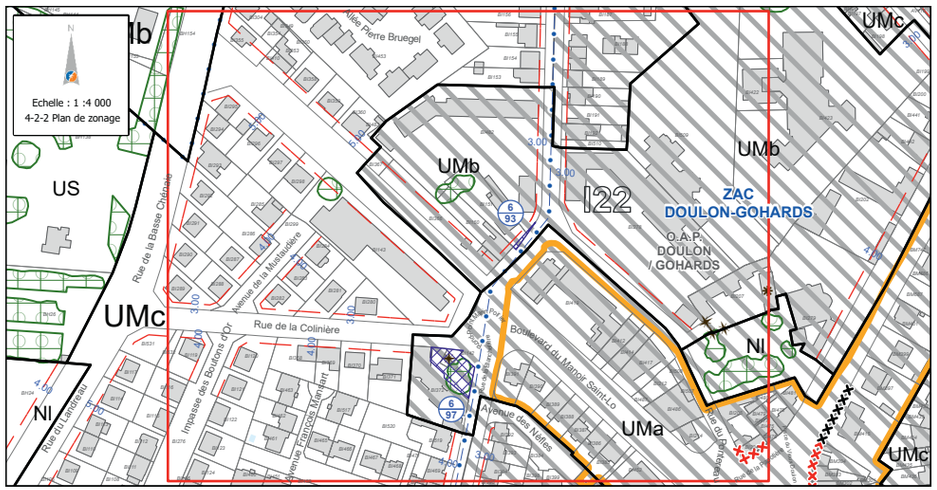
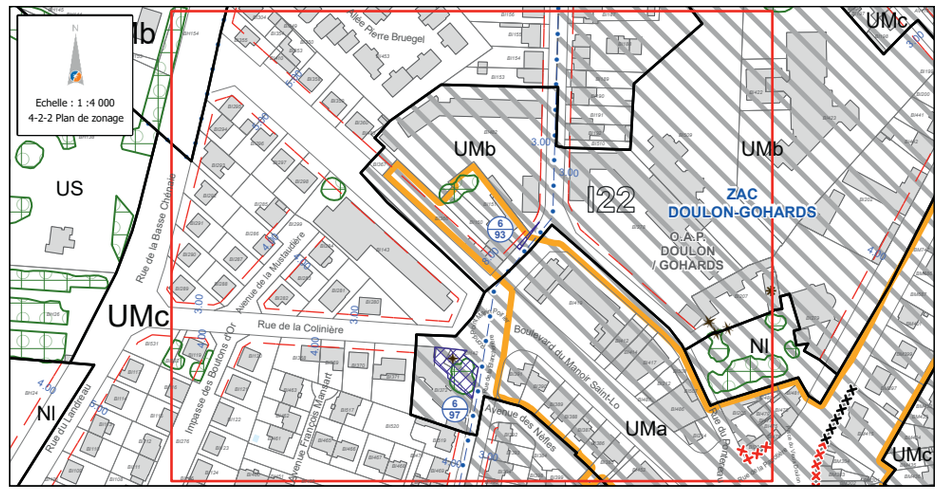


APRÈS





NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

12. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN MELLINET

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-3 / 4-2-2

PLANCHE : J21



Les caractéristiques du projet urbain

La caserne Mellinet forme un îlot urbain à l'est du centre-ville de Nantes, inséré dans un milieu urbain dense, résidentiel et composé essentiellement d'un tissu pavillonnaire et d'immeubles collectifs. 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.

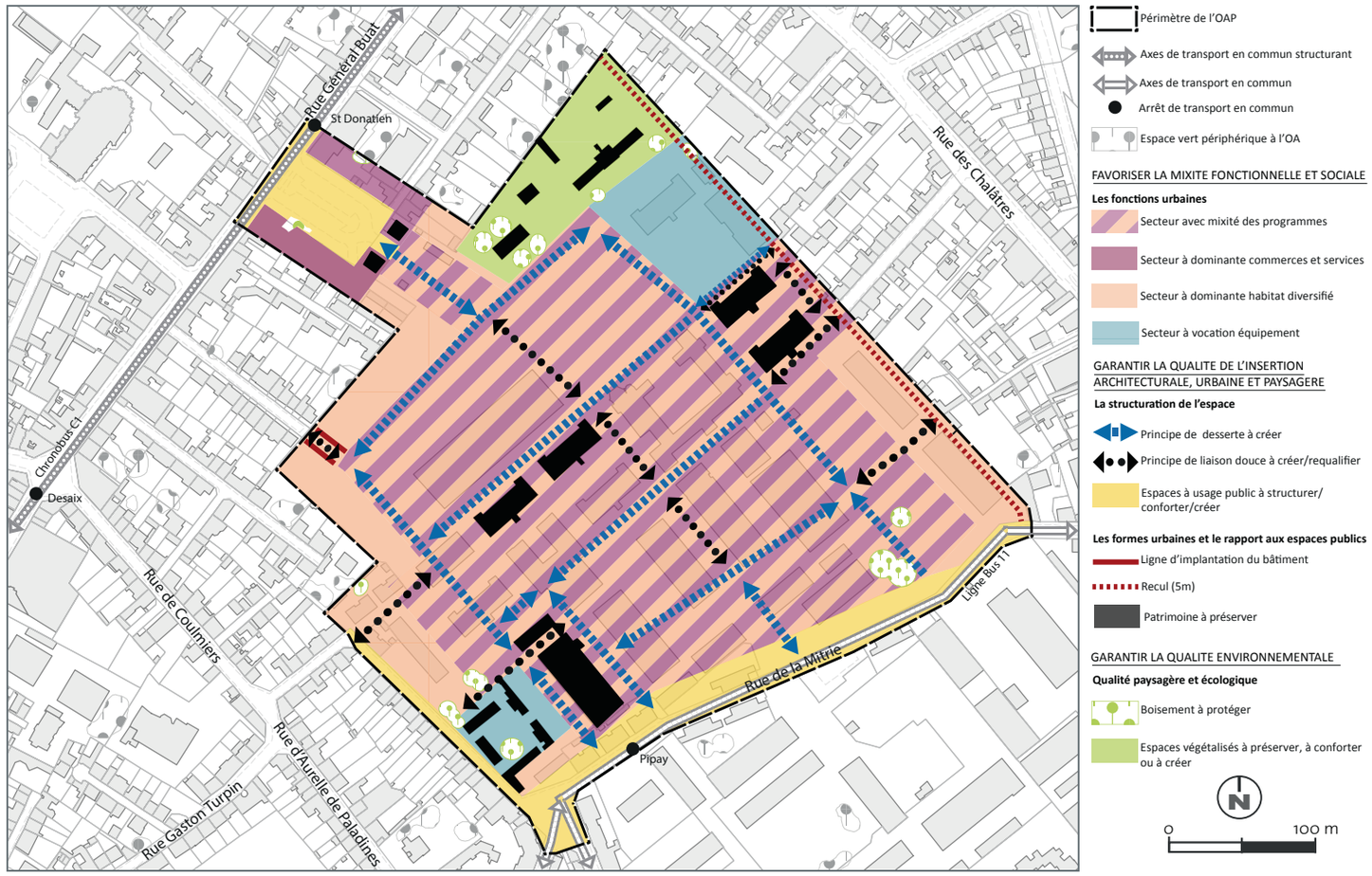
Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments mineurs doivent faire l'objet d'ajustements dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement Caserne Mellinet, dans le respect des objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et figurant dans le cahier communal de Nantes (page 66).

Il est ainsi proposé :

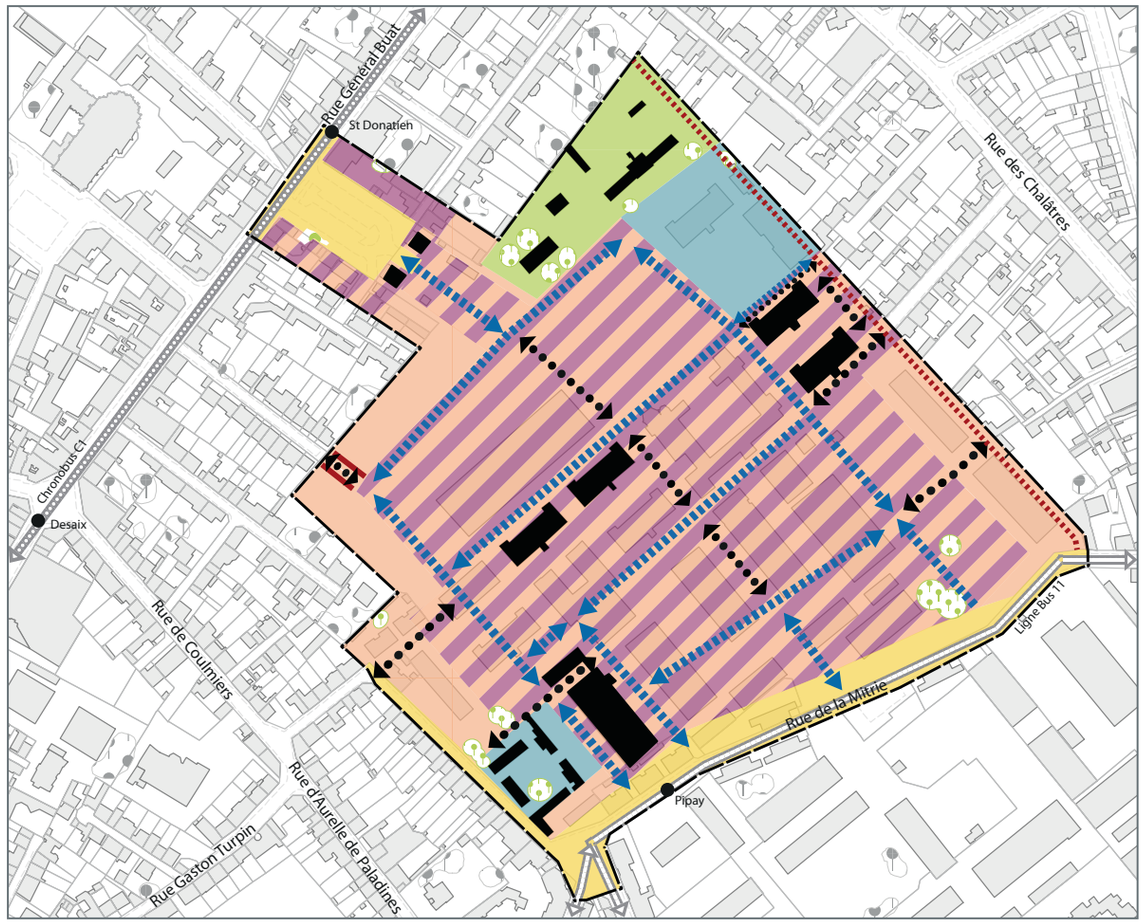
- **de modifier le tableau Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de l'OAP de secteur d'aménagement** en lui substituant un tableau mis à jour comportant une description plus précise des types de surface à prendre en compte pour le calcul du CBS. L'ambition du projet n'est pas modifiée en terme de CBS, il s'agit simplement d'ajouter dans le tableau des typologies de surfaces éco-aménageables possibles pour atteindre les objectifs de CBS ;
- de **supprimer une illustration dans l'OAP (page 25)** s'agissant du développement des commerces ; celle-ci n'étant pas complètement en adéquation avec le texte de l'OAP. Le schéma de l'OAP en secteur de mixité des programmes autorise notamment l'implantation de commerces et d'activités économiques au sens large (artisanat, services...) ;
- de **modifier le schéma de l'OAP,** en précisant que le secteur à dominante commerces et services, place du 51ème Régiment d'artillerie, ne se situe, en réalité, que sur la partie nord de la place et non tout autour.
- de **modifier le texte de l'OAP,** s'agissant du stationnement. En effet l'OAP stipule à l'article 2.4 mobilités : "Pour le logement et le bureau : Afin de répondre aux besoins des habitants du secteur tout en limitant le stationnement des actifs travaillant sur le site, les projets de construction intégreront un minimum d'environ 1 place par logement." Or, la norme dans le PLUm est de 0 ,8 place/logement dans la centralité métropolitaine. Il s'agit d'adapter l'objectif de stationnement pour les véhicules à moteur dans les opérations de logements compte tenu de la localisation dans la centralité métropolitaine, de la qualité de la desserte en transports en commun et afin de permettre le développement des mobilités alternatives comme le vélo. L'objectif est fixé en conséquence à environ une place par logement.
- de **modifier l'emplacement réservé n°6-114,** destiné à élargir et requalifier la rue de la Mitrie pour y substituer un emplacement réservé flottant, l'emprise définitive étant à recalibrer à la baisse au regard des projets de constructions de la ZAC.

Par ailleurs, il convient de corriger des incohérences graphiques : en effet, sur la pièce 4.2.2 (règlement graphique), la polarité de proximité située rue du Général Buat se superpose au périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement. Or, il s'agit ici d'une OAP dite « sans règlement » qui s'applique indépendamment de toute disposition du règlement sur le périmètre qu'elle couvre. Les objectifs relatifs au commerce figurent dans l'OAP et il ne peut être fait référence à un outil graphique défini dans le règlement du PLUm. Par ailleurs, sur la pièce 4.2.2 il convient d'ajouter deux patrimoines bâtis à préserver (bâtiments de troupe 060 et 063) qui figurent déjà dans les patrimoines de l'inventaire annexé à l'OAP et dans le schéma de l'OAP. Il s'agit de mettre en cohérence ces documents.

AVANT


Rue Général Buat
St Donatien
Rue des Chalâtres
Chronobus C1
Desaix
Rue de Coulmiers
Rue d'Aurelle de Paladines
Rue Gaston Turpin
Rue de la Mitrie
Ligne bus T1
Pipay
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OA
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Secteur à dominante commerces et services
Secteur à dominante habitat diversifié
Secteur à vocation équipement
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
Espaces à usage public à structurer/ conforter/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Ligne d'implantation du bâtiment
Recul (5m)
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
100 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Espace vert périphérique à l'OA

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteur à dominante commerces et services

Secteur à dominante habitat diversifié

Secteur à vocation équipement

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

Espaces à usage public à structurer/ conforter/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

Recul (5m)

Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Boisement à protéger

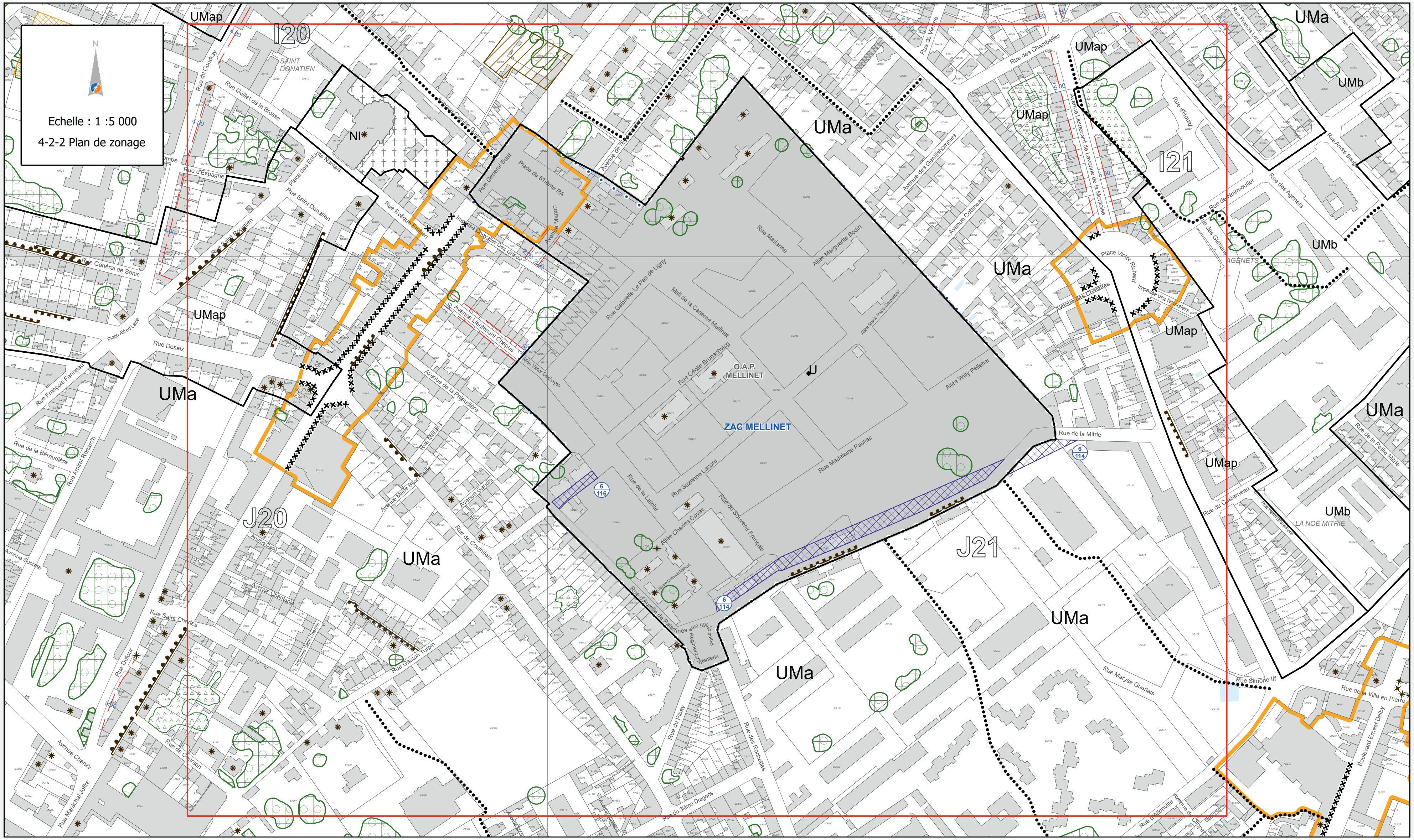
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

N

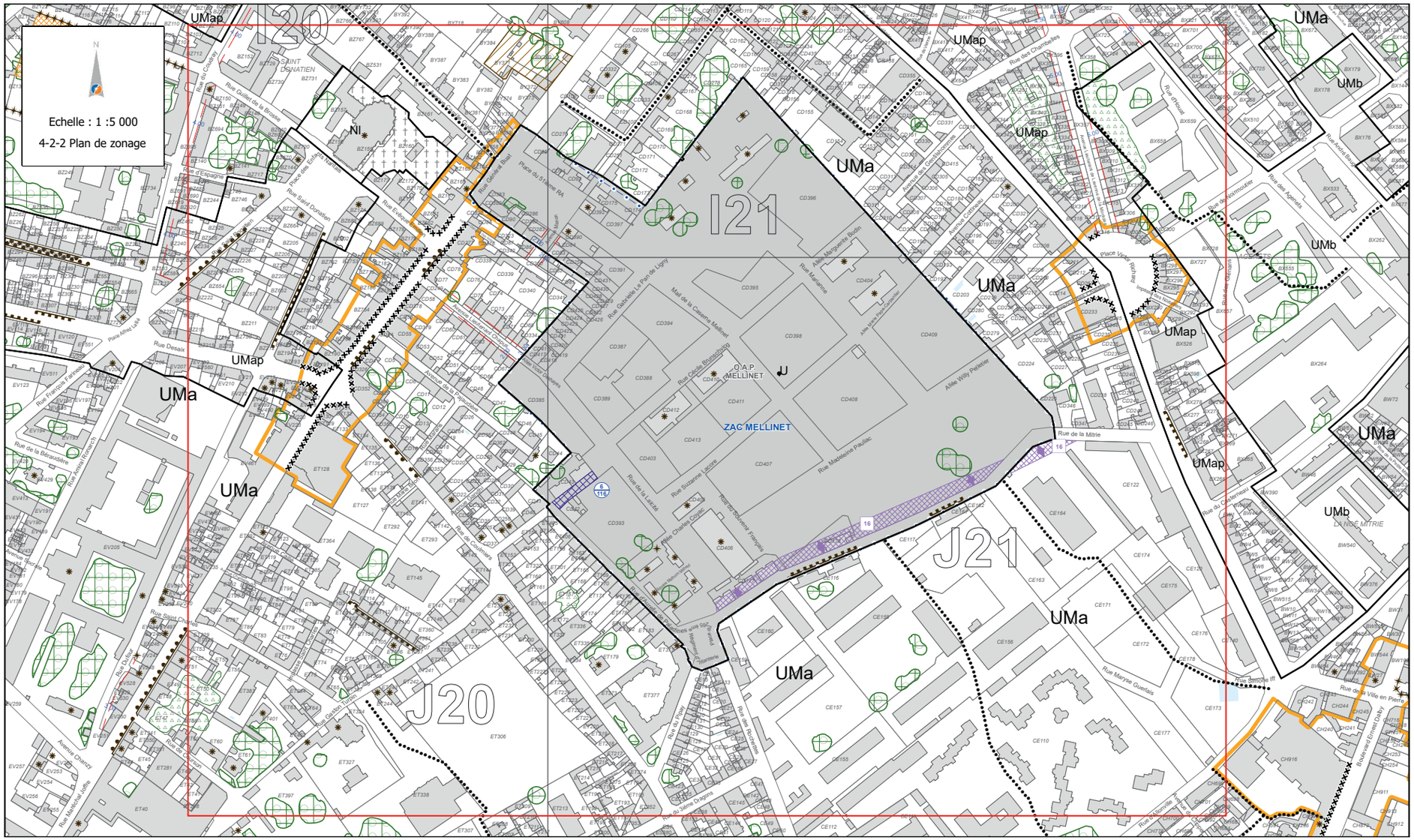
0 100 m

NANTES

AVANT



APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
I20
I21
J20
J21
UMap
UMa
UMb
NI
ZAC MELLINET
O.A.P. MELLINET
LA NOE MITRIE

13. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN PRÉ GAUCHET

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHES : J-20 / J21-s



Les caractéristiques du projet urbain

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. Un petit secteur de faubourg perdure au sud de l'opération d'aménagement.

Au regard de l'état d'avancement du projet, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements et d'évolutions dans le respect des objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et figurant dans le cahier communal de Nantes (page 66).

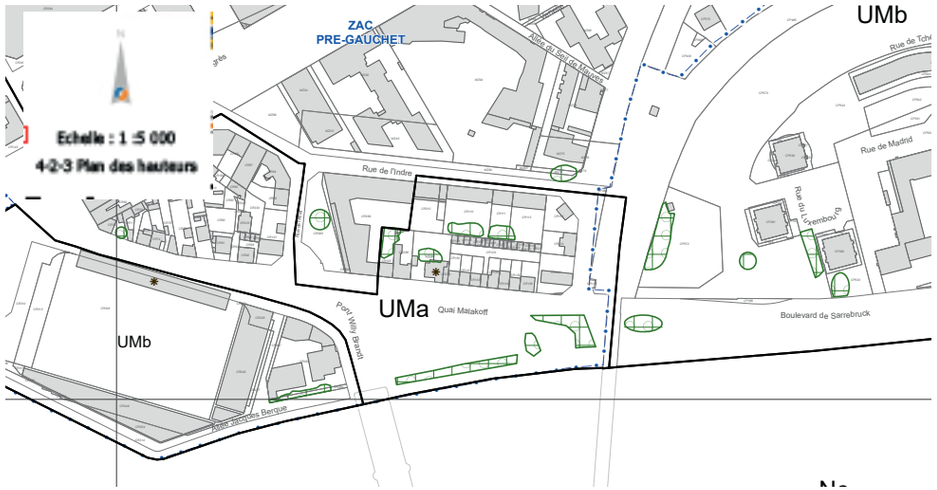
Il est ainsi proposé, pour permettre la mise en œuvre du projet :

- de **corriger une incohérence graphique :** en effet sur la planche J21-s (pièce 4-2-3), le mail Pablo Picasso comporte des règles de hauteur. Or, il s'agit ici d'un espace public. **La règle sur la planche des hauteurs doit donc être supprimée ;**
- de **modifier les contours de l'Emplacement Réservé flottant n°10** (Boulevard de Berlin) pour l'ajuster aux évolutions du projet. Il s'agit ici d'un ajustement technique (relatif au plan d'alignement) ;
- **d'ajouter une polarité commerciale sur le secteur PréGauchet/Boulevard de Berlin.** Il s'agit ici de permettre le développement du commerce dans un objectif de polarisation, pour éviter toute concurrence avec le centre ville ou la polarité commerciale de proximité de Malakoff (Rosa Parks), afin de répondre aux besoins inhérents à ce quartier en fort développement tant en terme de logements que d'activités économiques ou d'équipements.

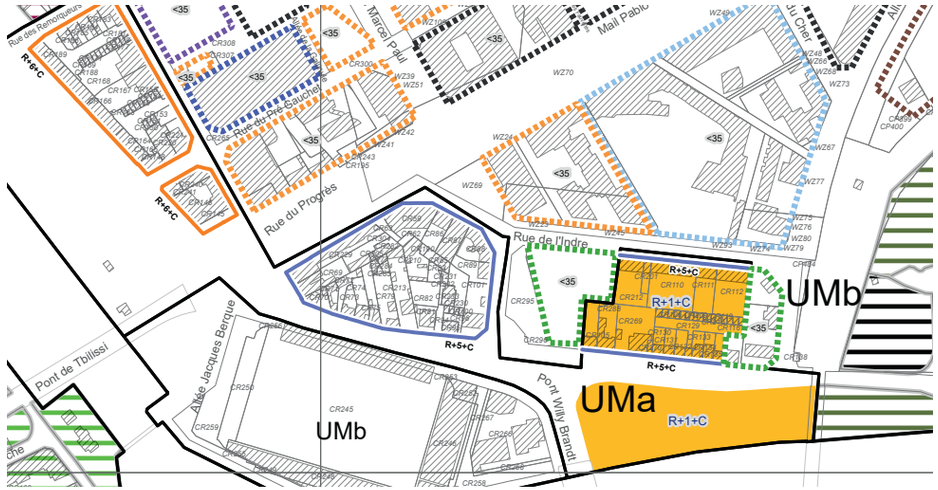
Enfin, afin de poursuivre la mutation de ce quartier et de permettre la construction d'immeubles comportant des émergences sur un îlot situé au croisement de la rue du Cher et de la séquence en bord de Loire, il est proposé de modifier le zonage de UMa vers UMb correspondant à ce secteur de projet sur les parcelles cadastrées CR 113 114 136 260 et 261. Le secteur de faubourg est maintenu sur le reste de l'îlot. L'objectif est de mettre en cohérence la hauteur sur cet îlot avec celle des immeubles avoisinants, afin que ce projet s'intègre au mieux au contexte local. Ainsi, il est proposé une hauteur de référence fixée à 21m et un maximum de 35m. Afin de permettre le maintien du commerce existant sur cet îlot, une polarité commerciale est ajoutée.

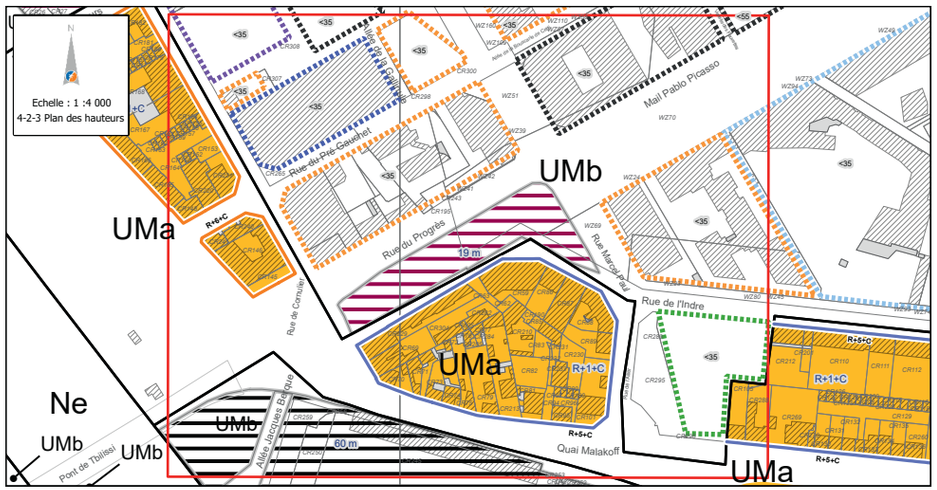
NANTES

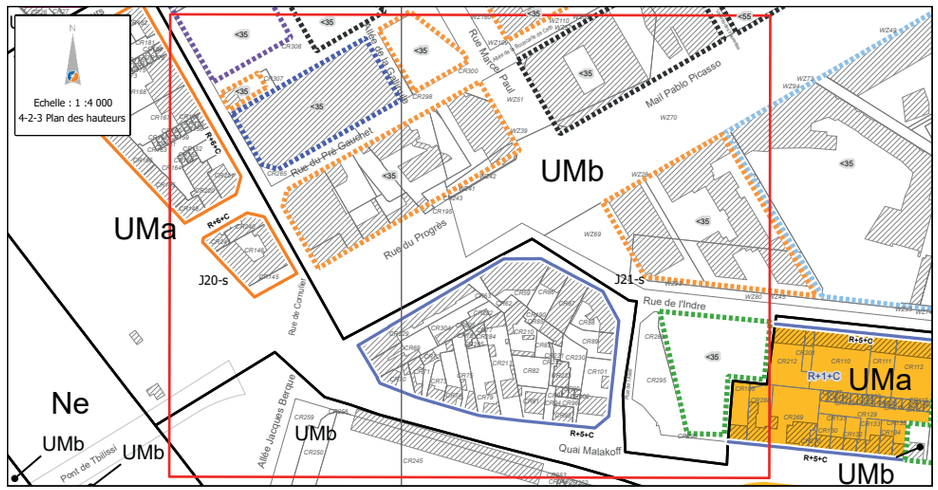
AVANT



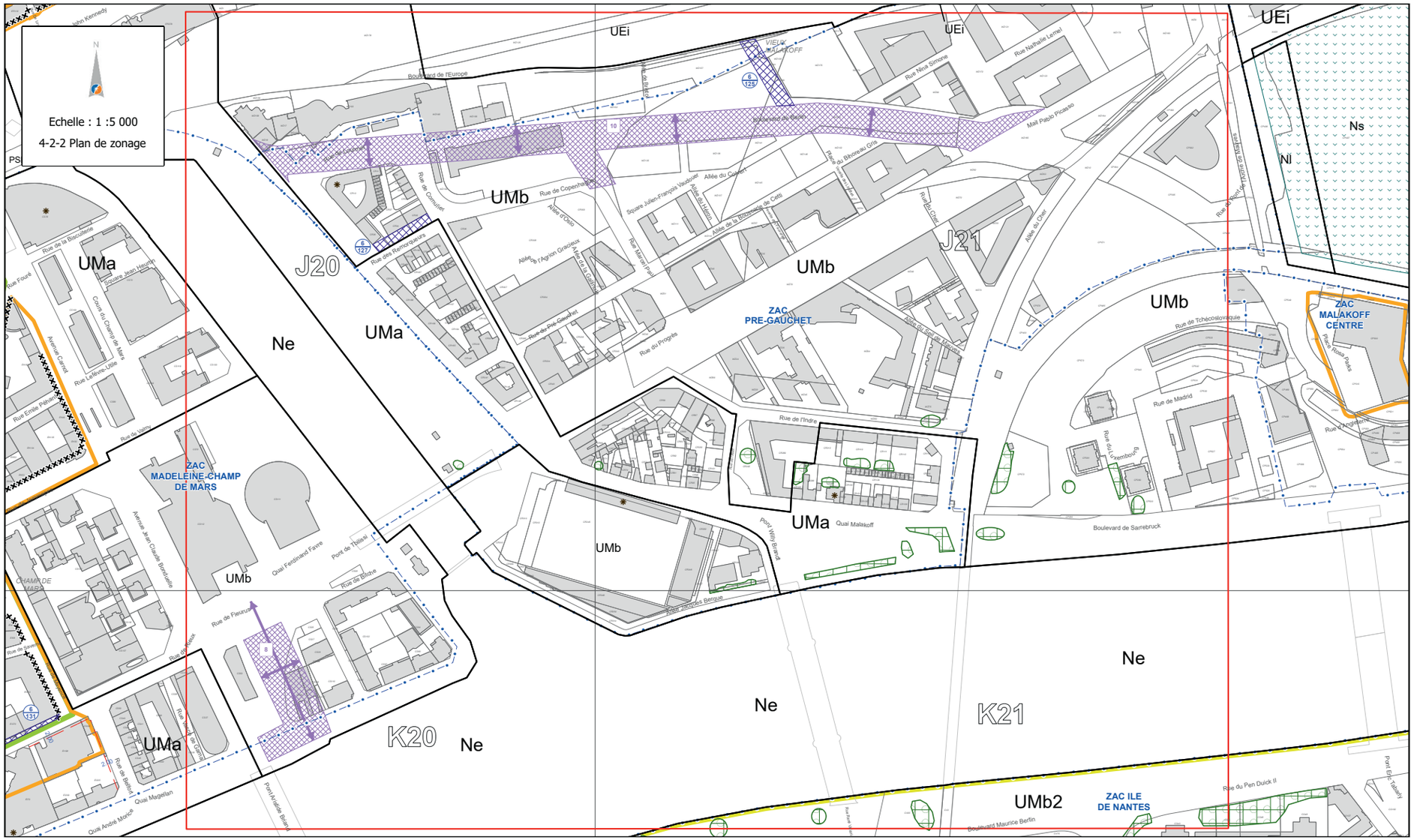
APRÈS



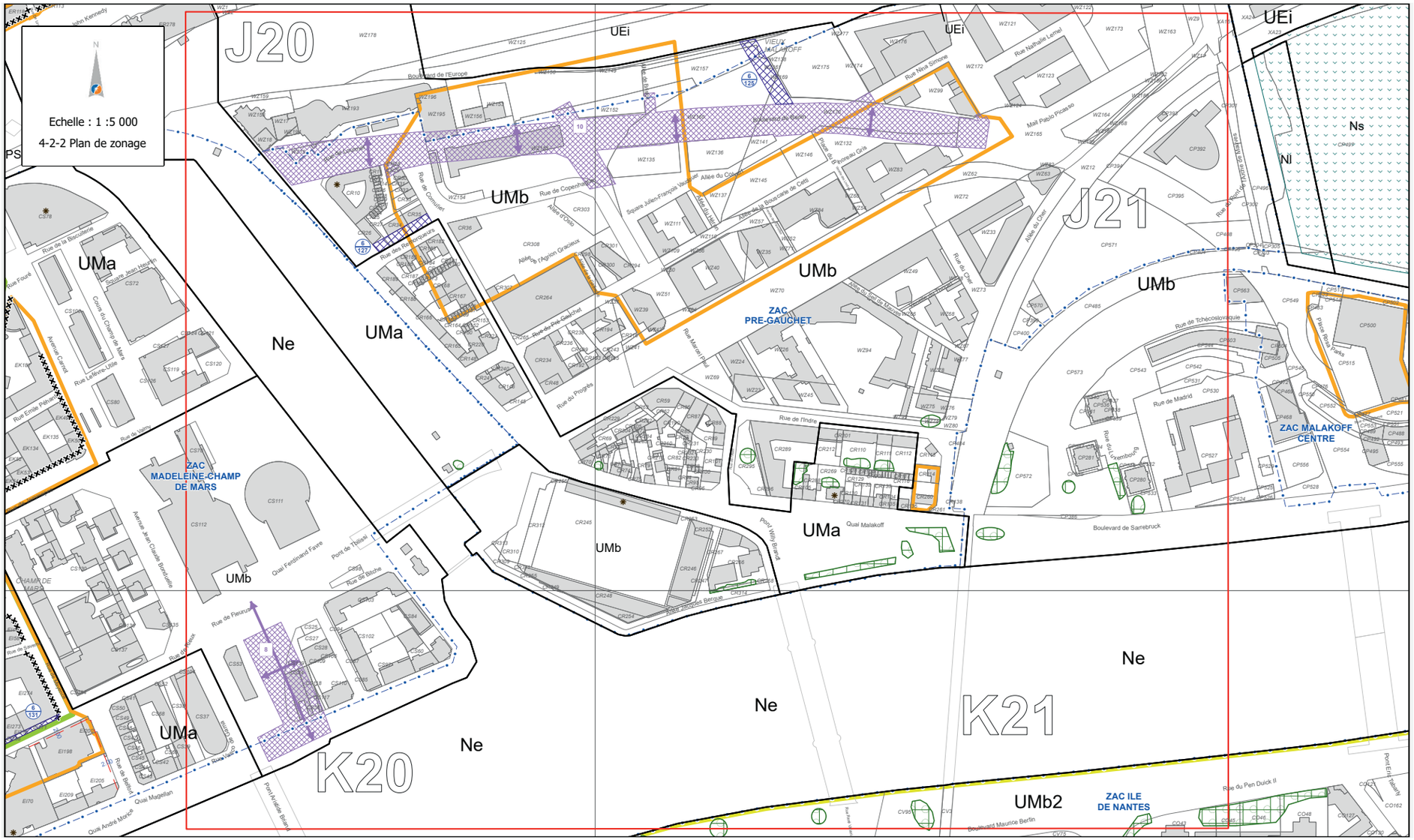




AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEi
UMb
UMa
J20
J21
K20
K21
Ne
Ns
Nl
UMb2
ZAC PRE-GAUCHET
ZAC MADELEINE-CHAMP DE MARS
ZAC MALAKOFF CENTRE
ZAC ILE DE NANTES
Boulevard de l'Europe
Boulevard de Sarrebruck
Quai Malakoff
Rue de Copenhague
Rue de la Baculetière
Rue de Tchécoslovaquie
Rue de Madrid
Rue de l'Indre
Rue du Progrès
Rue du Pré-Gauchet
Quai Ferdinand Favre
Pont de Thaïs
Rue de Bitche
Rue de Fleurus
Quai Magellan
Quai André Morice
Boulevard Maurice Bertin
Rue du Pen Duick II

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
J20
J21
K20
K21
UEi
UMa
UMb
Ne
UMb2
Ns
Nl
ZAC MADELEINE-CHAMP DE MARS
ZAC PRE-GAUCHET
ZAC MALAKOFF CENTRE
ZAC ILE DE NANTES
Boulevard de Bonne
Rue de Copenhague
Rue du Progrès
Rue de l'Indre
Quai Malakoff
Boulevard de Sarrebruck
Rue de Madrid
Rue de Tchécoslovaquie
Quai Ferdinand Favre
Pont de Thalassi
Rue de Fleurus
Quai Magellan
Quai André Morice
Boulevard Maurice Berlin
Rue du Pen Duick II

14. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN PIRMIL-LES-ISLES

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2 / 4-2-5

PLANCHES : K20 - L20



Les caractéristiques du projet urbain

Situé au sud de Nantes, en bord de Loire et de la Sèvre, le secteur Pirmil constitue une partie de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Pirmil-Les-Isles, qui s'étend également sur Rezé.

Le projet vise à restaurer 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, habitat, bureaux, commerces et services et une fonction des Parking Relais Pirmil et Goudy progressivement réduite.

Le projet Pirmil-Les-Isles s'étend jusqu'aux limites de l'hôpital Saint Jacques et intègre quelques parcelles situées face à la Loire, Rue Saint Jacques. Il convient de faire évoluer le zonage US sur ce site vers un zonage UMb, permettant la mise en œuvre du projet urbain.
Afin d'ajuster au mieux les zonages aux secteurs de projet, deux parcelles (DP 290 et DP 291) passent de UMc à UMb.

Au regard des études de faisabilité et d'une étude spécifique sur les potentialités commerciales, il est proposé d'adapter le périmètre de la polarité commerciale de proximité pour intégrer un îlot supplémentaire au carrefour des rues Gabriel Goudy et Esnoult des châtelets afin de correspondre au mieux à la réalité du projet. L'objectif de la polarité est de structurer l'offre entre le faubourg et le pôle tramway bus.

Afin de favoriser le développement des modes actifs, il est proposé d'ajouter un principe de liaison modes actifs sur le Chemin de Saint-Jacques afin de garantir le maillage de l'opération avec le reste du quartier.

Afin de préserver les espaces nécessaires à l'élargissement de l'espace public en cohérence avec le développement projeté, il est proposé d'ajouter un Emplacement Réservé, dont le bénéficiaire est Nantes Métropole, sur les parcelles cadastrées DP258, DP346, DP348 (Place de la Rochelle).

Par ailleurs, il importe de modifier la norme de stationnement pour les logements. Il est proposé que, sur cette partie du territoire, intégrée à la centralité métropolitaine, la norme pour le logement passe de 0,8 place par logement à 0,6 place par logement. Cette modification permet d'accompagner la mise en œuvre du projet qui vise à diminuer la place de la voiture en lien avec l'objectif de réaménagement d'un pôle d'échange de TC compact et animé. En effet, cette diminution est nécessaire pour répondre aux enjeux du projet urbain :

- la diminution de l'usage de la voiture, et donc, du nombre de stationnements vont dans le sens de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) ;
- l'arrivée du tramway le long du Boulevard Schœlcher, le développement du réseau cyclable et des modes doux et les offres massives de services de mobilité développées dans le projet offrent des alternatives à la voiture individuelle ;
- la mutualisation et le foisonnement des parkings permettent un dimensionnement plus proche des besoins réels ;
- réduire le nombre de places permet un impact environnemental moindre (moins de matière pour construire les parkings enterrés ou en silo) et sur les jardins (plus d'espaces libérés pour de la pleine terre), et un levier important pour favoriser l'économie des projets.

Compte tenu des objectifs du projet visant notamment :

- à préserver un plus grand nombre d'arbres existants sur l'emprise des îlots amenant à une moindre emprise au sol des bâtiments ;
- à adapter le schéma des espaces publics et aux souhaits de dégager une ouverture visuelle plus grande vers la Loire ;
- à la prise en compte des hauteurs de plancher plus importantes, compatibles avec des modes constructifs bas carbone au delà de la marge de 1 mètre déjà permise par le PLUm ;
- à la nécessaire augmentation de la hauteur des derniers niveaux pour permettre des toitures en pente, supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, aujourd'hui limitées à 1 mètre maximum, il est proposé de faire évoluer le plan des hauteurs comme suit : la hauteur métrique de référence (voir Tome 3 - Justifications des choix, page 231) qui va de 9 à 55 mètres descend à 33m ; en revanche, les hauteurs maximum par îlot augmentent pour aller jusqu'à 68m sur quelques îlots. En outre, les périmètres des îlots définissant les hauteurs sont modifiés afin de correspondre au mieux à la réalité du projet. A l'angle de rue Esnoult des Châtelets et de la rue Saint-Jacques l'épanelage est ajusté pour prendre en compte les espaces bâtis et ne pas se superposer aux espaces publics.

Enfin, il est proposé, pour permettre la mise en œuvre du projet urbain sur Pirmil-Les-Isles, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sur l'ensemble du périmètre à aménager. Cette OAP permettra de traduire les orientations du projet urbain, de préciser les conditions de mutation de ce secteur, de définir la programmation, de fixer les objectifs de mutualisation : du Coefficient de Biotiope par Surface (CBS) et du stationnement à l'échelle de chaque secteur prévu dans l'OAP et de l'habitat à l'échelle de l'OAP.

En effet, la conception du projet à l'échelle de la Zone d'Aménagement Concertée rend pertinente l'application des règles de manière mutualisée et non à l'échelle de chaque construction ou îlot.

Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

Le quartier de Pirmil constitue une entrée de ville au sud de Nantes et s'inscrit dans un territoire attractif à proximité des emplois et services de la centralité métropolitaine. C'est un quartier mixte composé d'habitat, de services, de commerces de la centralité métropolitaine. Une partie du site, en rive de Loire et Sèvre, est occupée par des espaces verts, mais ceux-ci sont peu mis en valeur, peu accessibles et fragilisés, avec une érosion importante de la berge. La présence de l'eau est, par ailleurs, un élément structurant de la trame paysagère puisque la pointe Ouest du quartier est concernée par un aléa fort de risque d'inondation. La renaturation, la stabilisation des berges et la restauration des sols est prévue.

Les objectifs d'aménagement :

Les objectifs sont variés et complémentaires : il s'agit de proposer un nouveau quartier mêlant mixité des fonctions et formes architecturales et urbaines adaptées au site, améliorer la biodiversité, enrichir les milieux, créer par les aménagements les conditions d'une pérennisation des espaces naturels et d'une stabilisation de la berge, de valoriser les accès aux parcs et cours d'eau, de réduire la circulation automobile à la faveur de l'ambiance et de la qualité des espaces publics et paysagers du site.
Enfin, il s'agit également de réaménager le pôle d'échange de transports en commun.

Évaluation environnementale

La ZAC fait l'objet d'une étude d'impact dans laquelle les enjeux liés à la biodiversité, au paysage et aux déplacements sont traités.

Analyse des incidences de la création de l'OAP Pirmil

NANTES

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERISTÉ	L'OAP est située à proximité du réservoir de biodiversité de la Loire et de la Sèvre (Natura 2000), ce qui contribue à la qualité du site.	La surface de recouvrement de l'OAP sectorielle sur le site Natura 2000 Estuaire de la Loire est très marginale et représente une part infime du site Natura 2000 (0,01%). *Lors de l'aménagement du parc fluvial, des mesures complémentaires devront être prises afin de préserver la zone Natura 2000 d'impacts négatifs potentiels. Ainsi, l'intégrité générale du site Natura 2000 est respectée. Les espaces végétalisés sont préservés (EBC, zones humides, espaces verts)	Le Coefficient de Biotope par Surface de 0,3 est à respecter Le zonage Ns permet de protéger les bords de Loire	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage et avec l'OAP Loire

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu moyen en terme de biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	L'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante, la plaçant donc dans un contexte déjà urbanisé.	La création d'un grand parc urbain sur les berges de Loire et de la Sèvre, le Parc fluvial de la Confluence, le traitement qualitatif des espaces publics généreusement plantés, les traversées paysagères , la restauration du lien entre le faubourg Saint-Jacques, la Loire et la Sèvre permettent de garantir une qualité environnementale sur ce secteur	Limitation de l'imperméabilisation des sols	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu moyen en terme de paysage.

NANTES

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants de transports collectifs performants, la desserte est déjà assurée	Développement de connexions supplémentaires modes actifs (piétons, cycles) dont la création d'un axe structurant, une offre de services de mobilité Réaménagement du pôle d'échanges de Transports en Commun et requalification de voiries	Mutualisation du stationnement à l'échelle de chaque secteur prévu dans l'OAP	Les mesures ERC de l'OAP sont suffisantes au regard des incidences en matière de déplacements

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de déplacements.

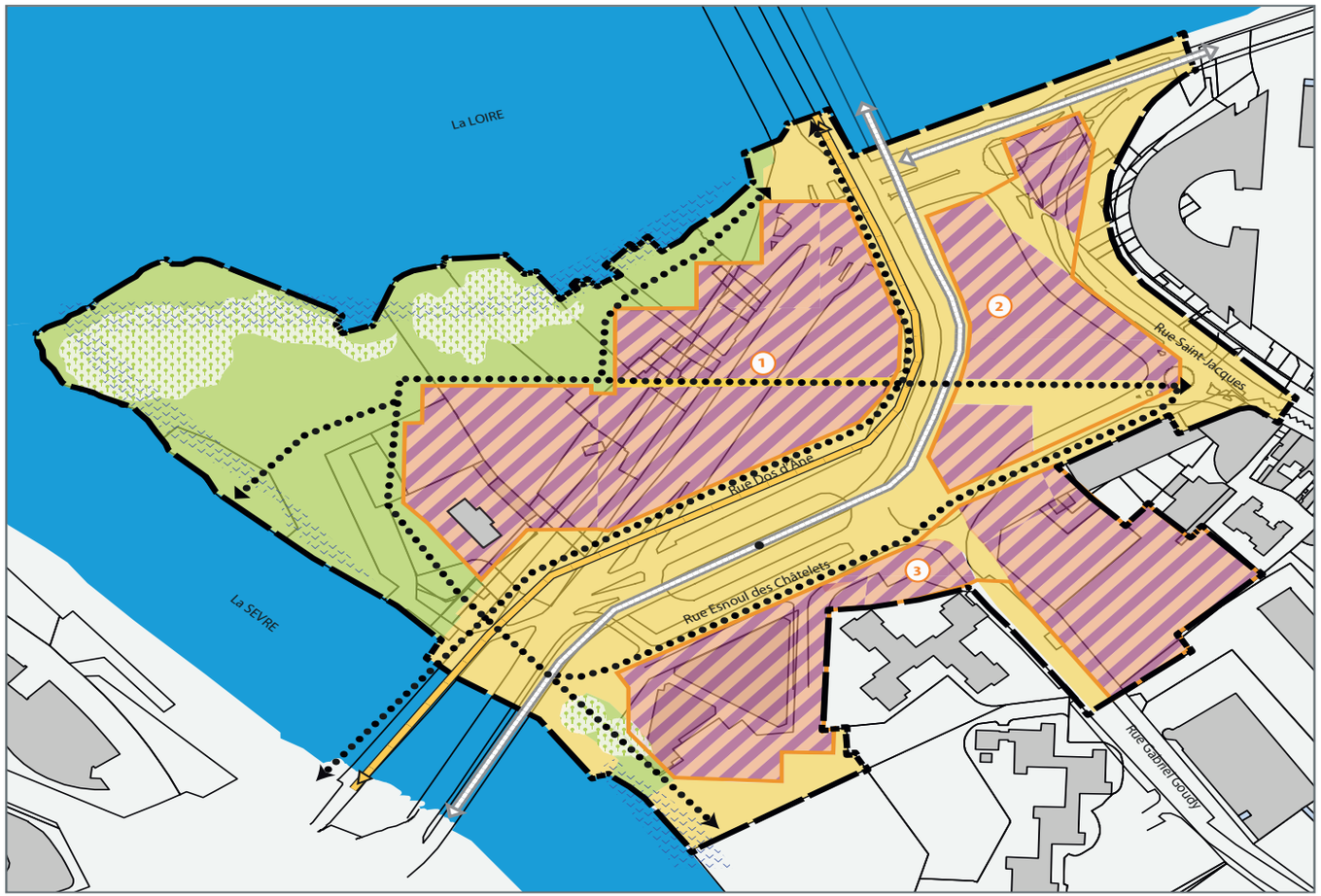
En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PIRMIL

Nantes - Pirmil

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Fleuves, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes

Secteurs de mutualisation stationnement-CBS

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

Zones humides

GARANTIR LA QUALITEDE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer

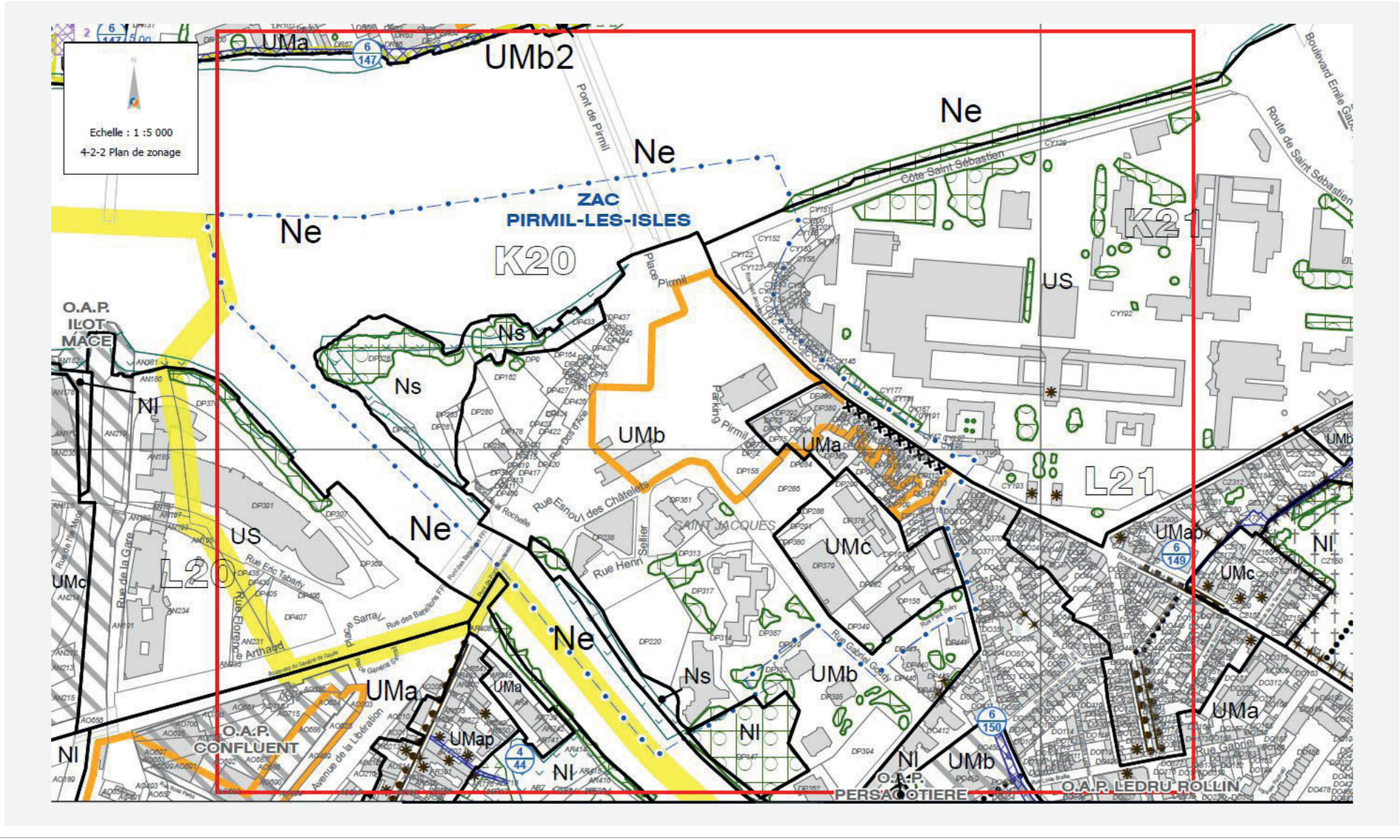
Voirie à déplacer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

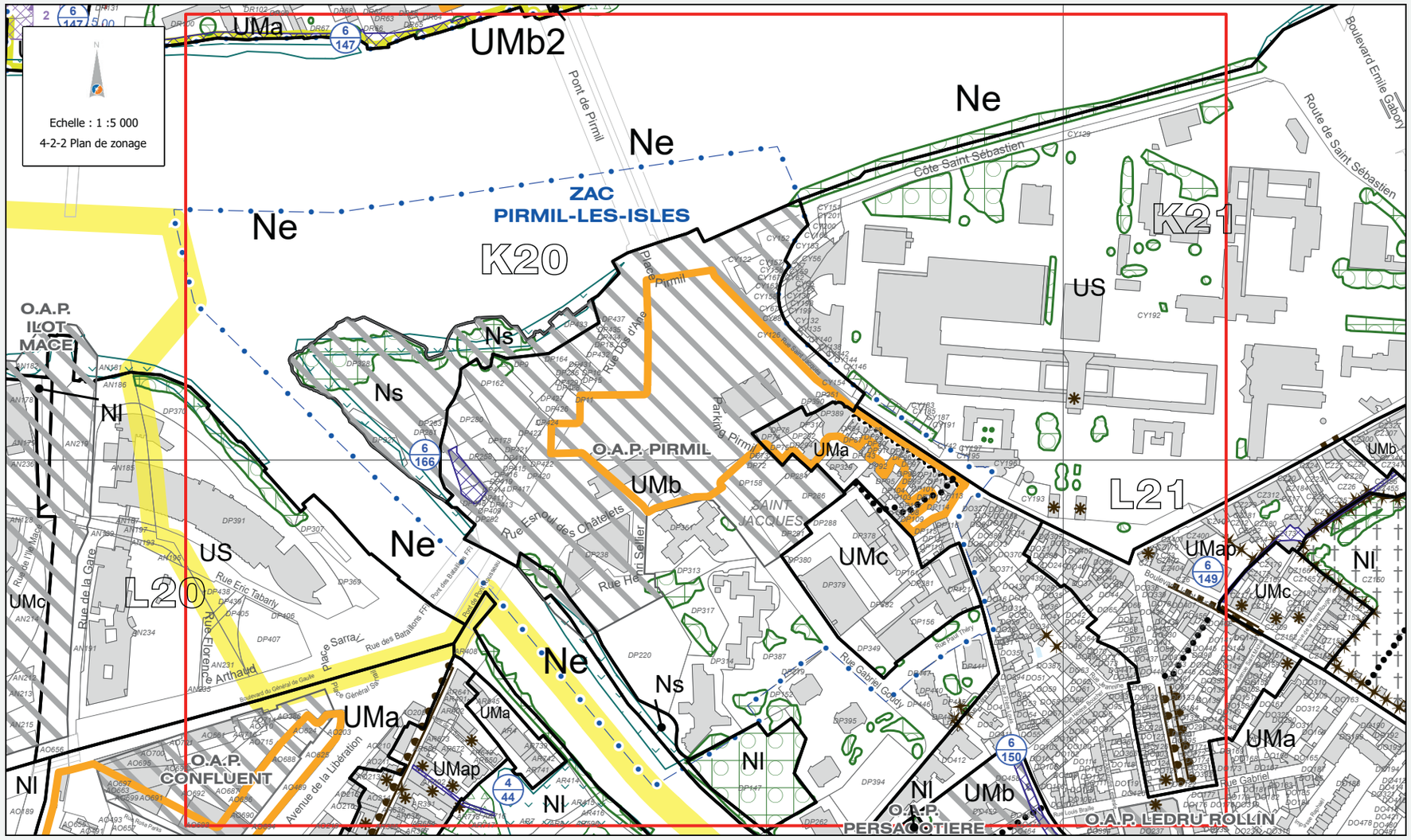
N

0 25 m

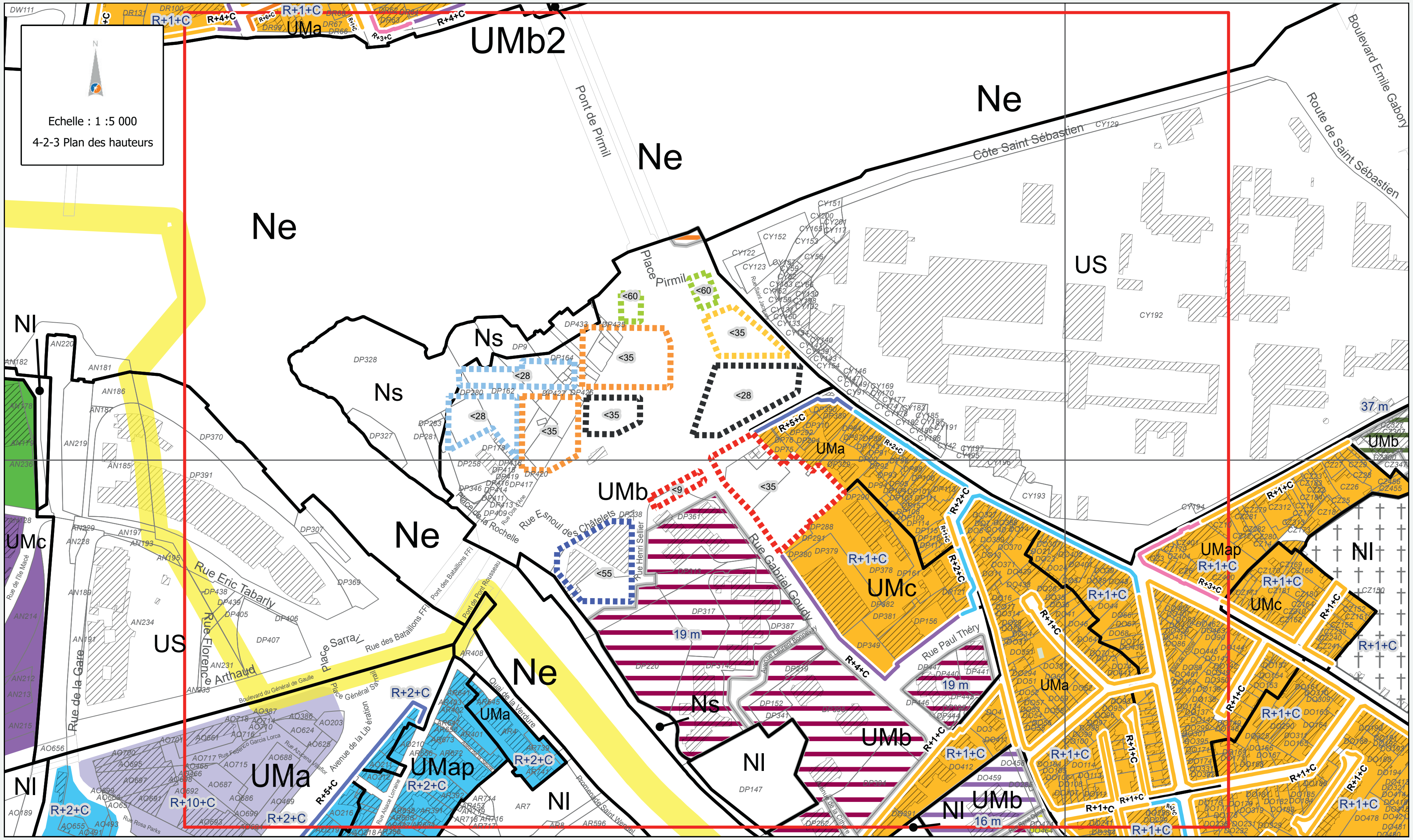
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMb2
Ne
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
K20
K21
L20
L21
US
Ns
Nl
UMb
UMc
UMap
O.A.P.
ILOT
MACE
O.A.P.
CONFLUENT
O.A.P.
PERSAC OTIERE
O.A.P. LEDRU ROLLIN
Pont de Pirmil
Place Pirmil
Parking Pirmil
Rue Esnoul des Châtelets
SAINT JACQUES
Rue Henri Sellier
Rue de la Gare
Rue Eric Tabarly
Rue Florence Arthaud
Rue des Bataillons FF
Place Sarrail
Avenue de la Libération
Côte Saint-Sébastien
Route de Saint Sébastien
Boulevard Emile Gabory
Rue Gabriel Gabory

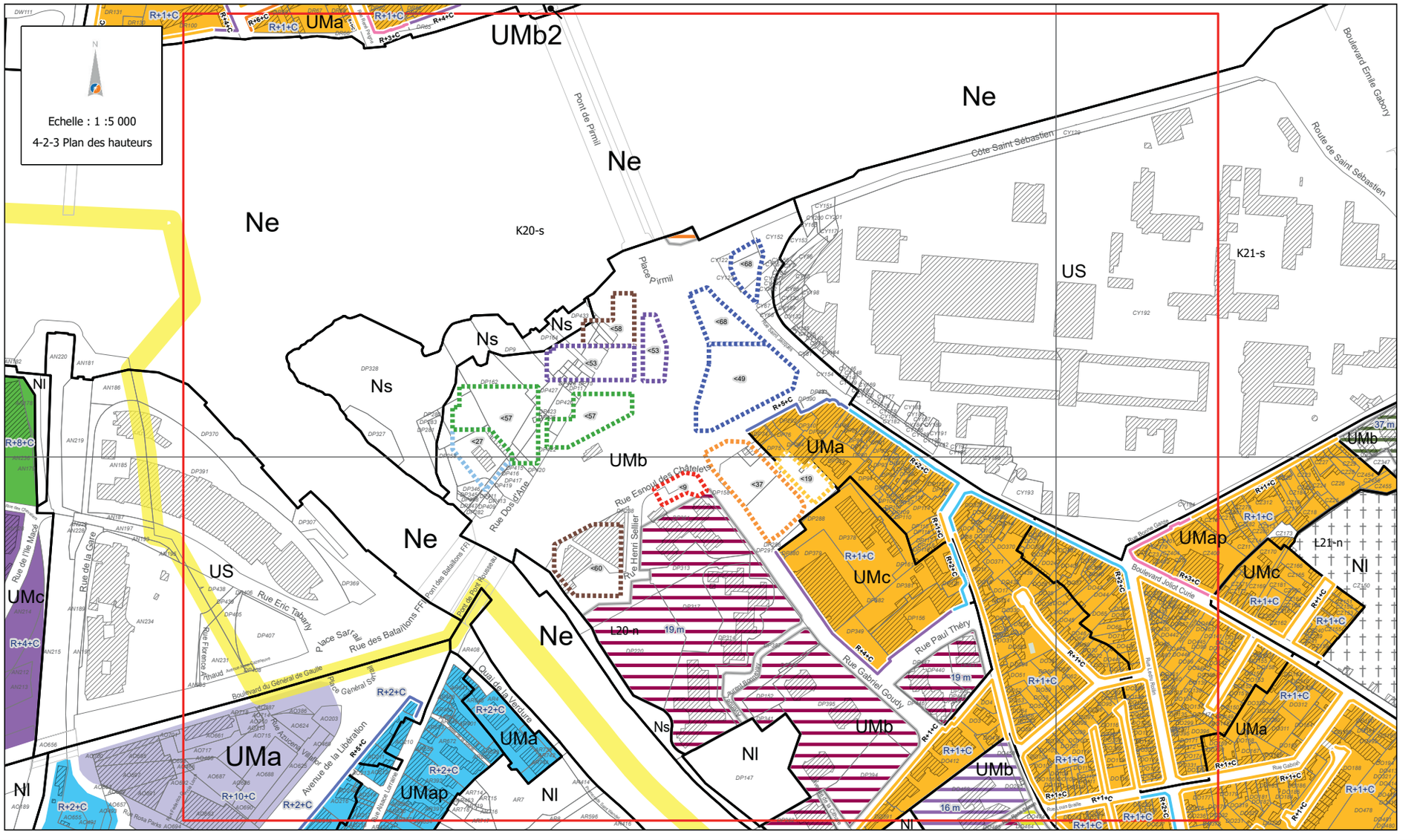
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMb2
Ne
ZAC
PIRMIL-LES-ISLES
K20
K21
L20
L21
US
Ns
Nl
UMb
UMc
UMap
O.A.P.
ILOT
MACE
O.A.P. PIRMIL
O.A.P.
CONFLUENT
O.A.P.
PERSACOTIERE
O.A.P. LEDRU ROLLIN
SAINT
JACQUES
Pont de Pirmil
Place Pirmil
Côte Saint Sébastien
Route de Saint Sébastien
Boulevard Emile Gabory
Rue de la Gare
Rue Eric Tabarly
Rue Florence Arthaud
Place Sarra
Rue des Bataillons FFI
Avenue de la Libération
Rue Henri Sellier
Rue Gabriel Gody
Rue Gabriel
Parking Pirmil

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMb2
Ne
Ns
NI
US
UMa
UMb
UMc
UMap
Pont de Pirmil
Place Pirmil
Côte Saint Sébastien
Boulevard Emile Gabory
Route de Saint Sébastien
Rue Eric Tabarly
Rue de la Gare
Rue Gabriel Goudy
Rue Paul Théry
Quai de la Verdure
Boulevard du Général de Gaulle
Rue des Bataillons FFI
19 m
16 m
37 m
<60
<35
<28
<55
<9
R+1+C
R+2+C
R+4+C
R+5+C
R+10+C

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMa
UMb2
Ne
K20-s
K21-s
US
Ns
UMb
UMc
UMap
Nl
L20-n
L21-n
Pont de Pirmil
Place Pirmil
Côte Saint Sébastien
Route de Saint Sébastien
Boulevard Emile Gabory
Rue Esnoul des Châtelets
Rue Henri Sellier
Rue Dos d'Ane
Rue de l'Ile Macé
Rue de la Gare
Rue Eric Tabarly
Rue Fleurie
Place Sarrau
Rue des Bataillons FFI
Pont des Bataillons FFI
Quai de la Fosse
Boulevard du Général de Gaulle
Place Général Sarrail
Rue Arsène Leloup
Avenue de la Libération
Quai de la Verdure
Rue Paul Théry
Rue Gabriel Goudy
Boulevard Joliot Curie
Rue Jean Rostand
Rue Louis Braille
Rue Gabriel
37 m
19 m
16 m

2

MODIFICATIONS GROUPÉES

1. MODIFICATIONS LIÉES À L'ÉTUDE URBAINE RÉALISÉE SUR LE SECTEUR REPOS DE CHASSE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-1-2 / 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHES : J17 / J17-S



Les caractéristiques du secteur

Une étude urbaine a été réalisée sur ce secteur à dominante résidentielle.

Les orientations de cette étude doivent être prises en compte sur ce secteur. Ainsi, l'aménagement doit :

- respecter la composition urbaine initiale ;
- s'inscrire dans la préservation du cœur d'îlot et du maillage existant ;
- permettre la mise en cohérence des hauteurs sur le Boulevard de la Solidarité.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'accompagner la dynamique commerciale sur ce secteur, il est proposé l'ajout d'une polarité de proximité. En effet, la création de rez-de-chaussée actifs permet de développer une offre de proximité, au contact de différentes fonctions urbaines structurantes et d'une bonne accessibilité en termes de déplacements (arrêt de bus Repos de Chasse). - en incluant les parcelles cadastrées KV156, KV172, KV173, KV174, KV157, LN383, LN382, LN381, LN380, LN391, LN392, LN601 (une partie), LM20 (une partie), LM19 (une partie), LM2, LM1, LM542, LM484 (une partie).

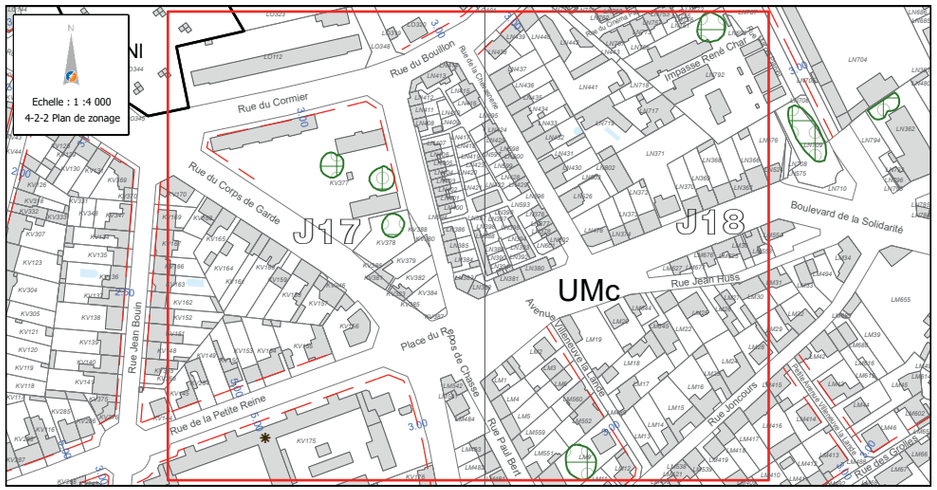
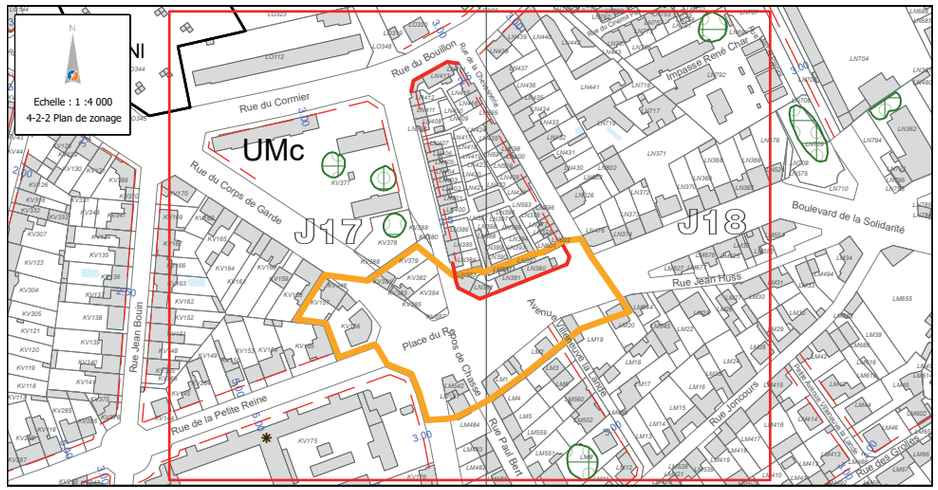
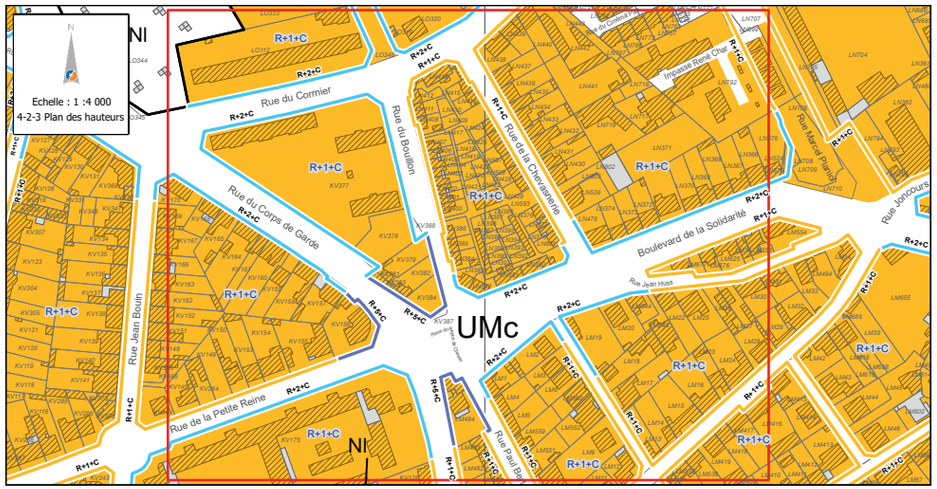
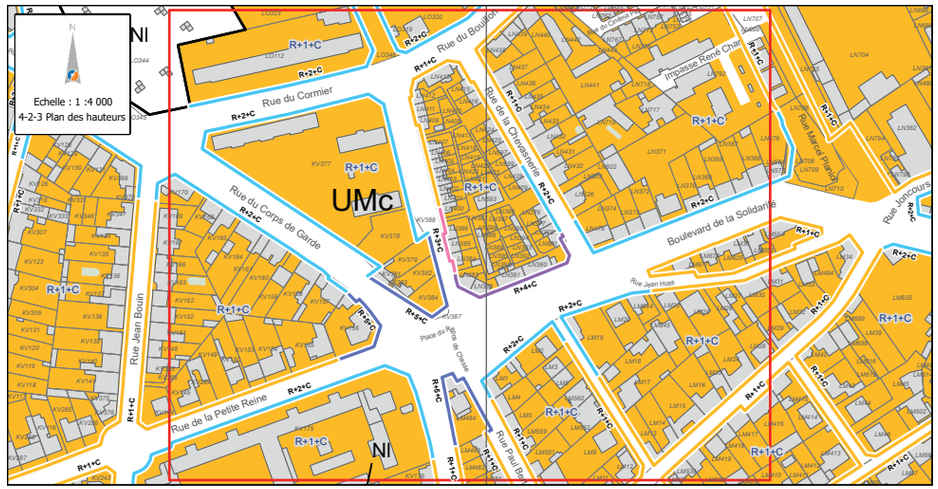
Par ailleurs, en lien avec l'aménagement de la future place, des modifications d'épannelage sont nécessaires afin de permettre un alignement cohérent des hauteurs sur l'îlot :

- **R+2+C à R+4+C** sur le Boulevard de la Solidarité ;
- **R+3+C** sur la Rue du Bouillon ;
- **R+2+C** sur la Rue de la Chevasnerie (la partie nord de l'îlot reste en **R+1+C** afin de traduire l'étude urbaine sur le secteur Repos de Chasse).

Il est proposé un recul-retrait des bâtiments à 2,5m (au lieu de 5m) au règlement graphique, afin de permettre le développement d'une ambiance paysagère à l'échelle de la rue et de préserver un cœur d'îlot vert.

Enfin, deux lignes d'implantation obligatoire sont ajoutées sur l'îlot Chevasnerie (donnant sur le Boulevard) afin de constituer une implantation homogène en front urbain et laisser plus de marge de manœuvre sur le reste de l'îlot.

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

2. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR RUE LITTRÉ

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHE : J18



Les caractéristiques du secteur

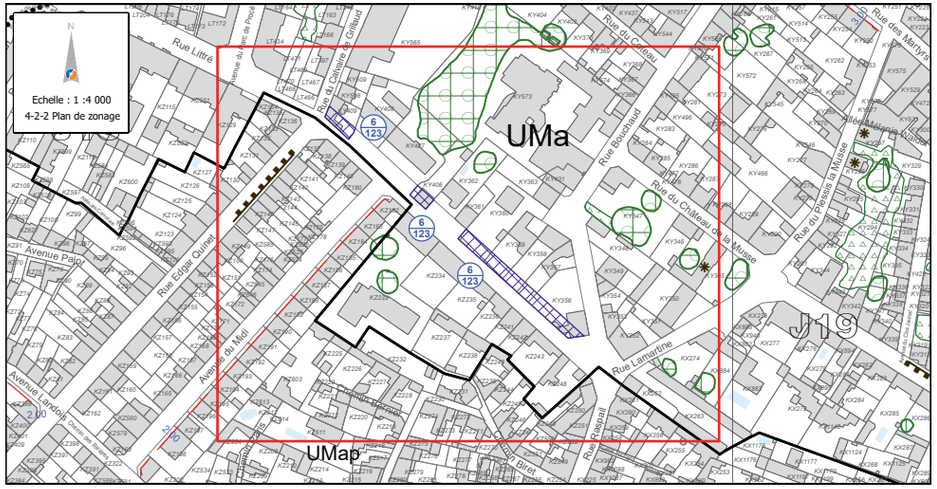
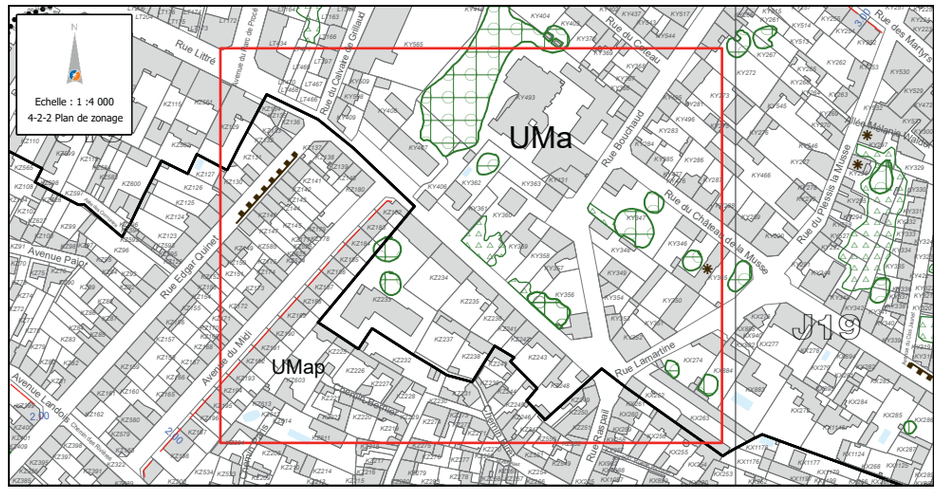
Dans la rue Littré, un projet d'élargissement de voirie est abandonné.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Cette modification entraine une suppression de l'Emplacement Réservé n°6-123, destiné à l'élargissement de voirie initialement présent dans le document graphique du fait de l'évolution du projet. L'objectif est également de maintenir une ligne de protection sur ce front de rue dont les caractéristiques paysagères sont intéressantes (murs en pierre, boisement et végétation perceptibles depuis la rue).

Enfin, un Espace Boisé Classé et un Espace Paysager à Protéger sont ajoutés au réglement graphique (pièce n°4-2-2), afin de protéger les formations végétales existantes sur ce même espace ("ancien" emplacement réservé), après expertise des services sur ce secteur.

NANTES

AVANT	APRÈS
	

3. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR RUE JOYAU

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHES : J19 / J19-n



Pour accompagner ce changement de zonage, une baisse de l'épannelage est proposée en cohérence avec la hauteur à l'échelle du reste du quartier, côtés rue et jardin, soit R+1+C.

Les caractéristiques du secteur

Il s'agit d'un secteur à dominante résidentielle.

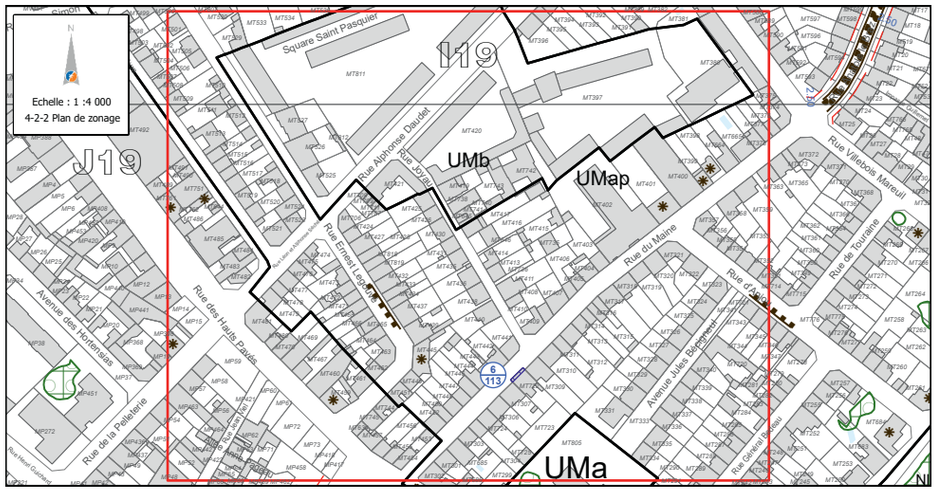
Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

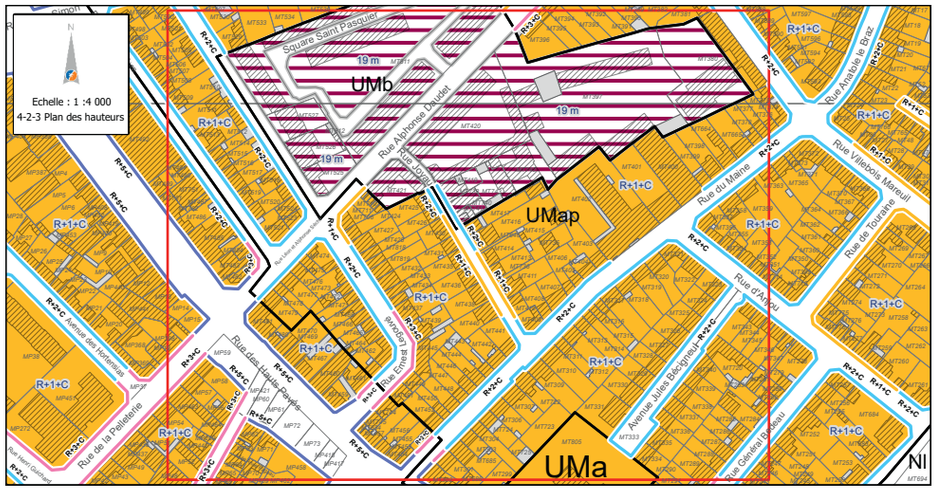
Une incohérence du tracé de zonage a été identifiée Rue Joyau. En effet, des maisons de ville caractéristiques du secteur (cf. fiche 12 consacrée aux sous-secteurs patrimoniaux du règlement écrit) sont incluses dans le secteur UMb.

L'objectif est donc de modifier le zonage vers un classement en secteur UMap afin d'intégrer ces maisons au sein du tissu urbain pavillonnaire approprié afin de tenir compte, au mieux, de leurs caractéristiques patrimoniales.

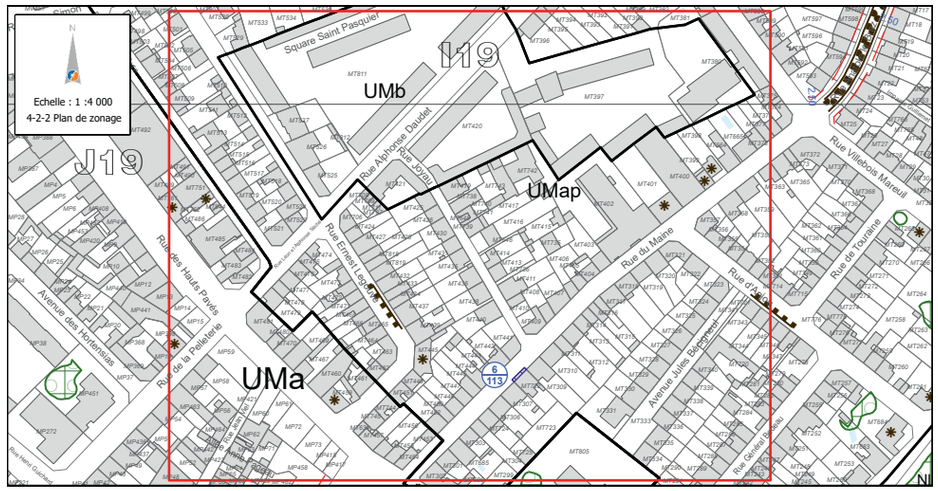
NANTES

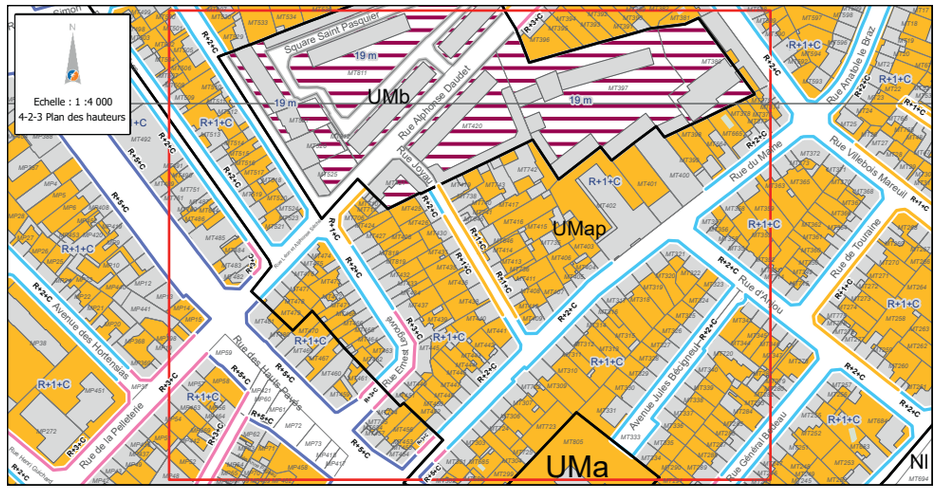
AVANT





APRÈS





4. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR STEPHENSON / VILLE EN PIERRE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : J21



Les caractéristiques du secteur

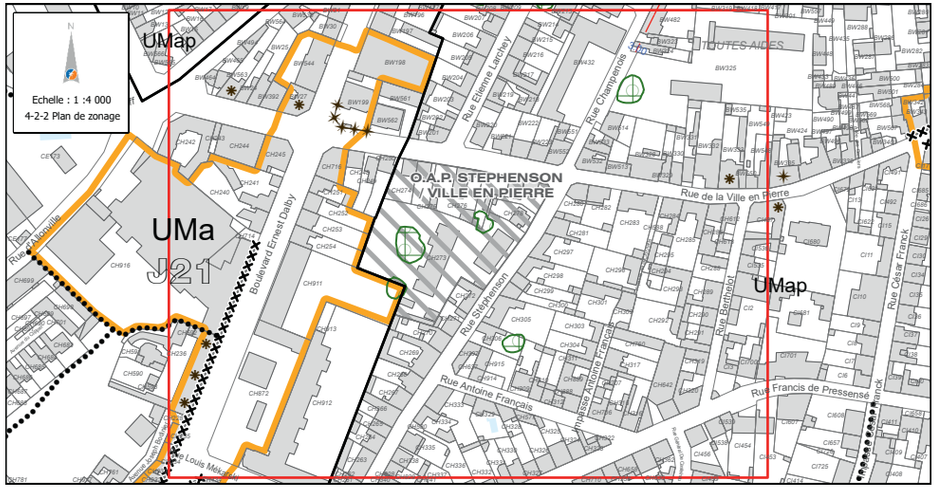
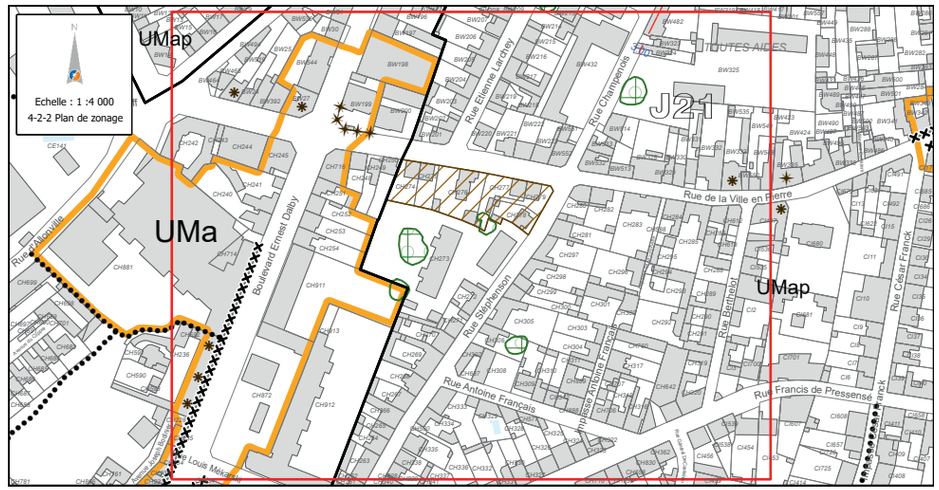
Le projet consistait à accompagner l'évolution de l'îlot, situé à proximité de l'opération Les Docks de la Mitrie, la ZAC Mellinet mais également du Boulevard Dalby. L'évolution devait permettre de reconsidérer les porosités de l'îlot entre les deux axes qui le bordent et de contrôler la densification de la parcelle, en favorisant la conservation des éléments bâtis et végétalisés.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Stephenson Ville-en-Pierre, il est proposé sa suppression. L'évolution de la programmation, l'occupation et la réhabilitation des bâtiments existants, plutôt que leur démolition ne permet plus sa mise en œuvre et rend l'OAP non pertinente.

Ainsi, afin de garantir la préservation du patrimoine (initialement prévue dans l'OAP), il est proposé la mise en place d'un périmètre patrimonial sur l'ensemble des protections "patrimoines bâtis", inscrites au sein de l'OAP. En effet, l'objectif est de préserver la qualité architecturale des édifices et ce, à l'échelle de chaque parcelle. De même, la grande qualité d'implantation du bâti, qui permet de ménager des vues latérales en profondeur sur les parcelles végétalisées (dont certaines en Espace Boisé Classé) est ainsi préservée. La clôture et le portail sont également protégés.

NANTES

AVANT	APRÈS
	

5. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR CELLIER

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : G21



Les caractéristiques du secteur

Le site du Cellier est situé au sud-ouest du bourg de Saint-Joseph de Porterie, à proximité du hameau du Fort et des bords de l'Erdre.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

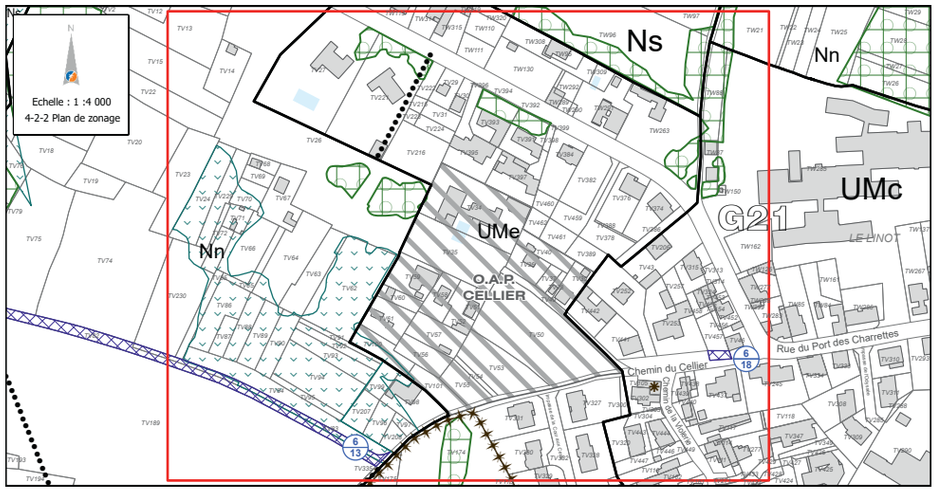
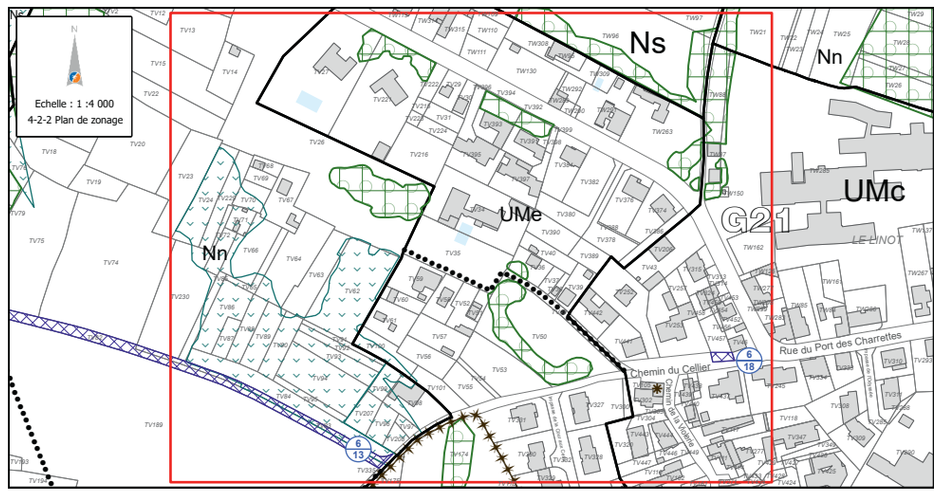
Il est proposé la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cellier. Ce secteur d'aménagement en tissu urbain relâché, où la dimension paysagère à proximité de l'Erdre est primordiale, n'est plus jugé comme nécessaire. Il est proposé, avec l'abandon de cette OAP, de maintenir simplement les règles de constructibilité dédiées aux hameaux afin d'éviter une densification plus forte du secteur.

Par ailleurs, plusieurs chênes de qualité font l'objet d'une protection en Espaces Boisés Classés, après expertise des services.

Enfin, le cheminement doux venant mailler l'OAP afin de permettre l'accès aux bords de l'Erdre, est conservé et reporté sur le règlement graphique.

Un principe de liaison modes actifs est supprimé (chemin du Port des Charettes). Du fait de l'abandon de l'OAP, ces aménagements piétons ne sont plus nécessaires.

NANTES

AVANT	APRÈS
	

6. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR BOULEVARD DE VENDÉE - BOURDONNIÈRES

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-1-2

PLANCHE : L21



Les caractéristiques du secteur

Le secteur est situé à proximité du lycée des Bourdonnières.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Afin d'accompagner les évolutions sur ce secteur, l'Emplacement Réservé (ER) n°6-157 est supprimé sur le secteur Bourdonnières afin de permettre le projet d'extension du Lycée des Bourdonnières (implantation d'un parking sur un autre foncier).

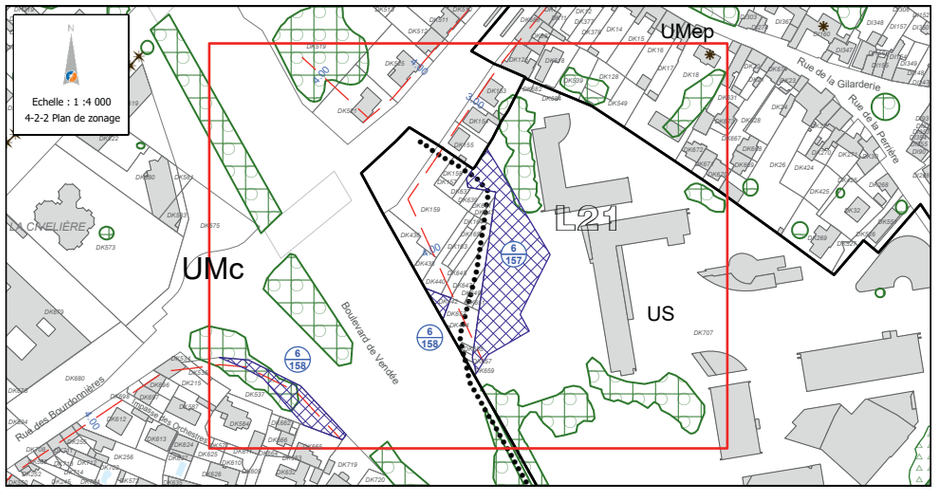
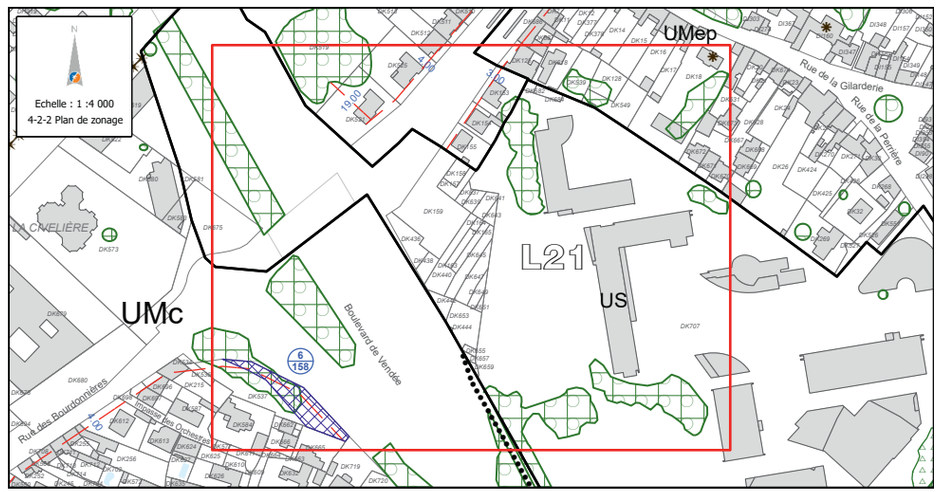
Le recul/retrait présent à l'entrée du Lycée des Bourdonnières est supprimé afin d'accompagner le projet visant à son extension.

Le principe de liaison modes actifs existant est supprimé afin de permettre le projet d'extension du Lycée. L'idée de cheminement sera cependant respectée puisqu'un espace public circulant existera en lieu et place d'une bonne partie du cheminement.

L'Emplacement Réservé n°6-158 (Boulevard de Vendée) est supprimé pour partie, le projet ayant évolué.

Au 54 rue des Bourdonnières, le recul-retrait est supprimé (incohérence graphique), au niveau de l'Espace Boisé Classé.

NANTES

AVANT	APRÈS
	

7. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR ROND-POINT DES COMBATTANTS D'INDOCHINE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHES : I21 / I21-n



Les caractéristiques du secteur

Le secteur est situé à l'Eraudière à l'est de Nantes, sur le versant de la vallée de l'Erdre.

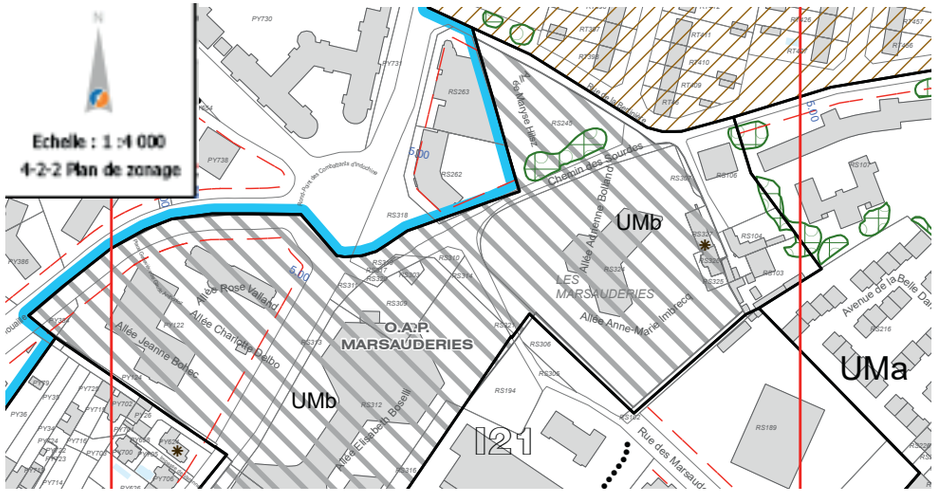
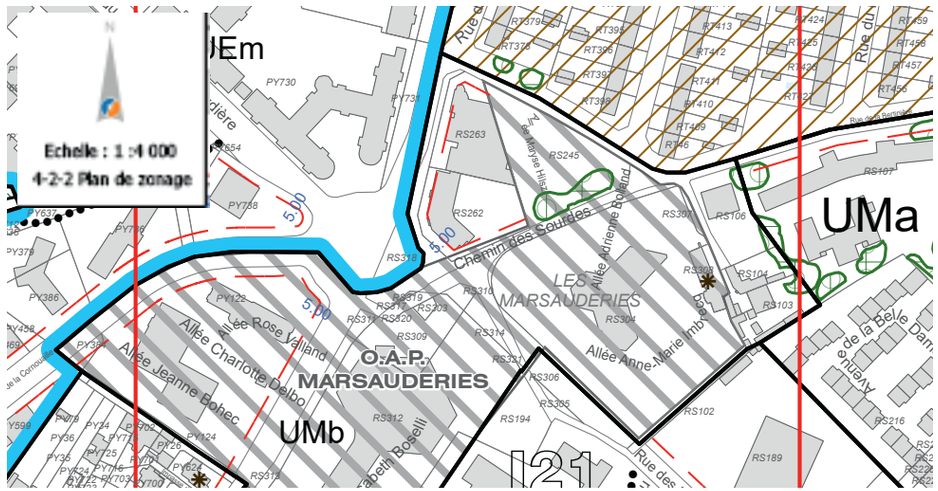
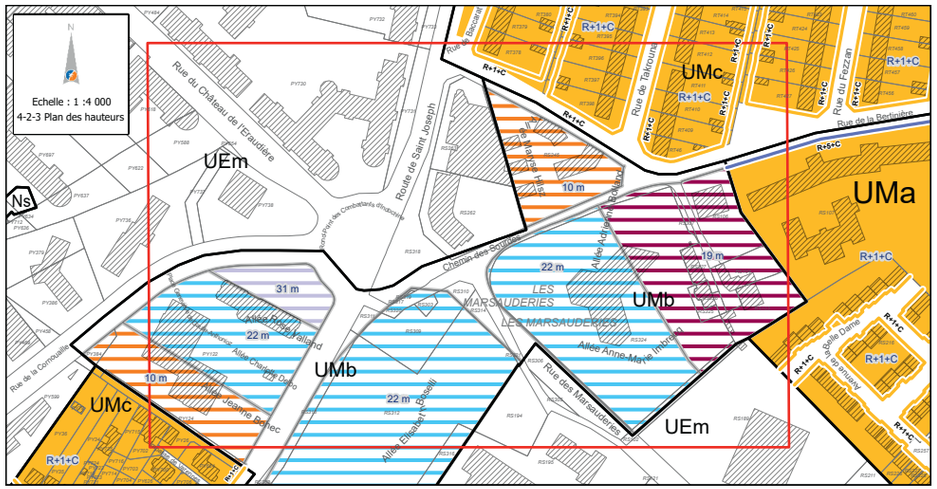
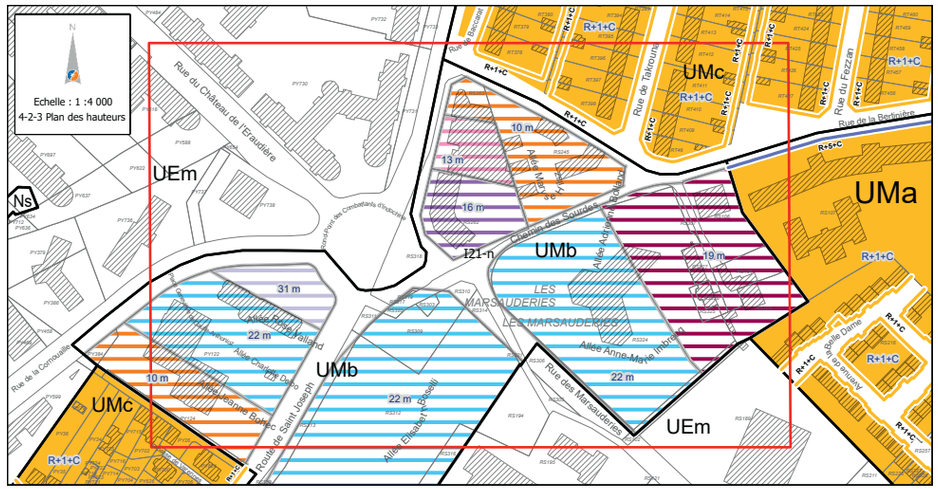
Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Il est proposé une modification de zonage du secteur UEm à UMb afin de permettre l'évolution du site. L'objectif est également d'y autoriser le logement. Ainsi, les règles relatives au dispositif ENL s'appliquent.

La hauteur est fixée à 16m hors tout afin de correspondre à la modification de zonage UMb et permettre notamment la réhabilitation des bâtiments existants. Cette hauteur est dégressive du sud au nord avec une hauteur de 13m hors tout sur une partie de cette même parcelle. Enfin sur une partie de l'îlot en façade de la rue de la Bertinière, la hauteur hors tout est fixée à 10m afin de préserver les transitions avec le secteur patrimonial du Grand Clos.

Enfin, le périmètre tertiaire du secteur Marsauderie est ajusté afin de s'adapter au nouveau zonage UMb du secteur.

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

8. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR MEVEL

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : L21



Les caractéristiques du secteur

Le secteur est situé à la croisée du faubourg Saint-Jacques, du secteur renouvelé de la Croix des Herses et du pavillonnaire dense des années 80-90.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Mevel fait l'objet de plusieurs modifications (texte et schéma). La liaison piétonne en cœur d'îlot est modifiée et un principe de liaison modes actifs est par ailleurs ajouté. Est ajouté un objectif de préservation des murs en pierre. L'organisation des secteurs bâtis au sein de l'OAP est modifiée, de même que des précisions sont apportées sur les objectifs d'implantation.

Il est proposé l'ajout d'un Emplacement Réservé afin d'effacer le biseau côté route de Clisson. Un Emplacement Réservé (côté Est) fait l'objet d'une modification et d'un déplacement.

Un calvaire est ajouté au petit patrimoine bâti (cf. fiche patrimoine) afin de permettre sa conservation et mise en valeur actuelle et à venir, dans ce secteur en mutation.

L'épannelage, au niveau de la maison à démolir, est modifié à R+3+ C afin de correspondre au projet de logements collectifs, négocié avec la collectivité.

Les secteurs de programmation A et B sont supprimés et les objectifs de programmation restent identiques, à l'exception d'un ajout relatif à la réalisation de service ou équipement d'intérêt collectif.

AVANT

NANTES - Mevel

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



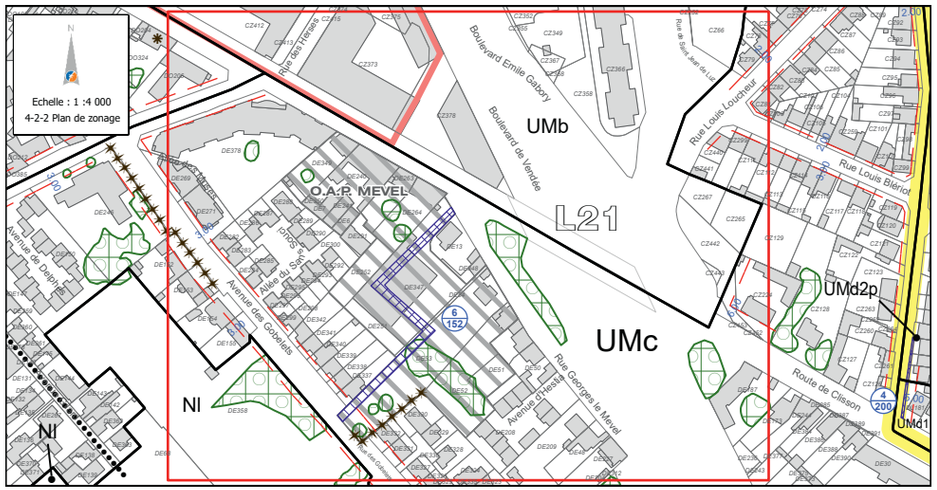
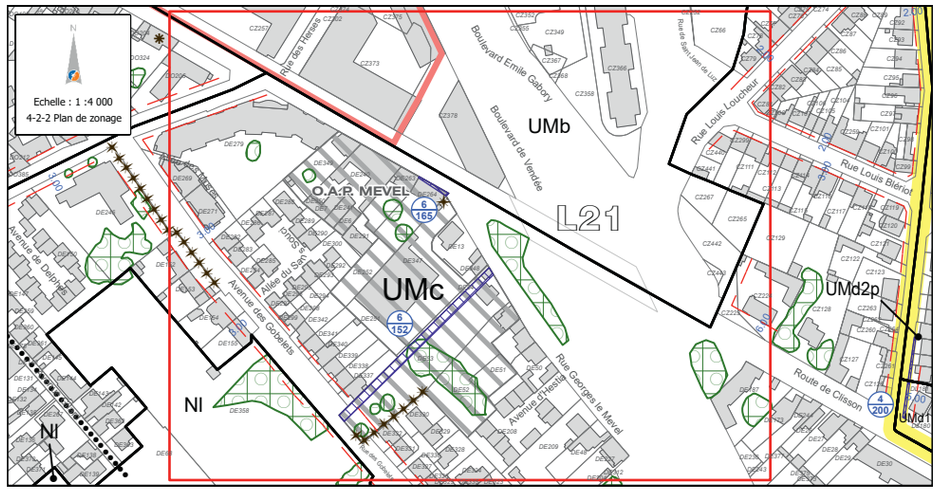
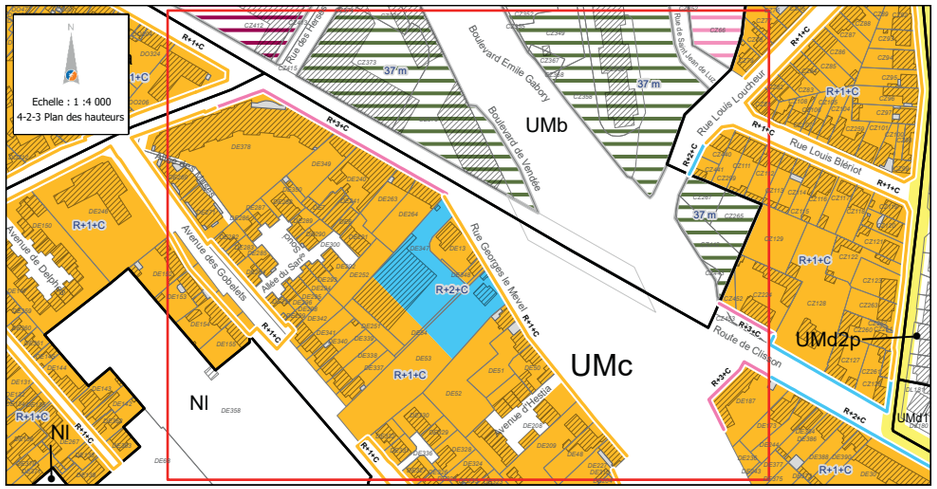
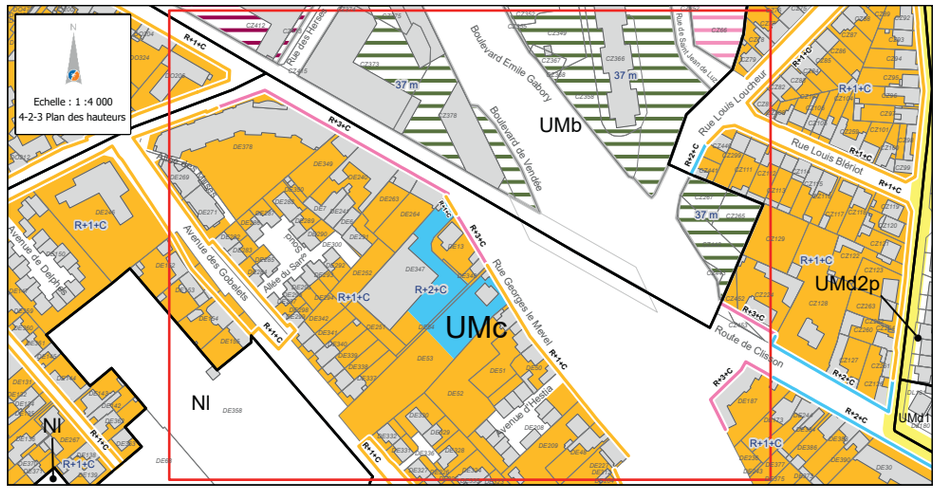
APRÈS

NANTES - Mevel

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

9. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR RUE DE LA JALOTTERIE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-2-3

PLANCHES : I18 / I18-s



Les caractéristiques du secteur

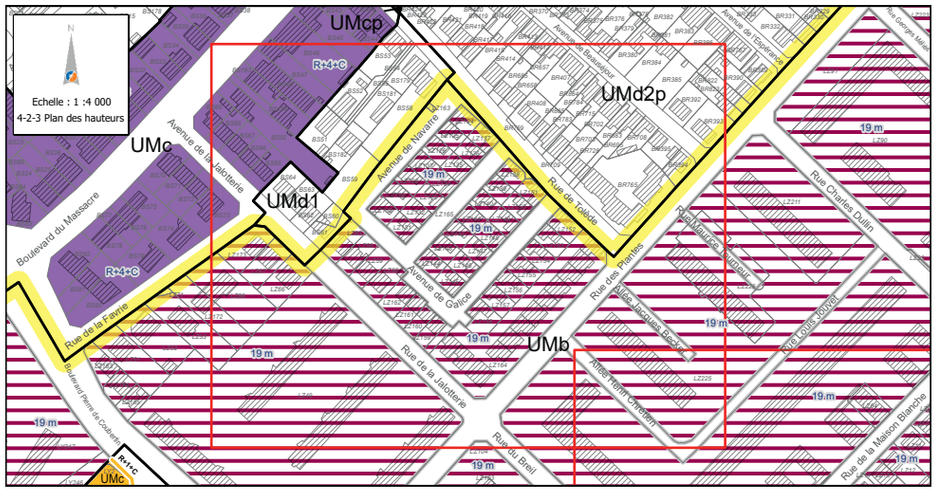
Le secteur est situé à proximité du Boulevard du Massacre et du Boulevard Pierre de Coubertin.

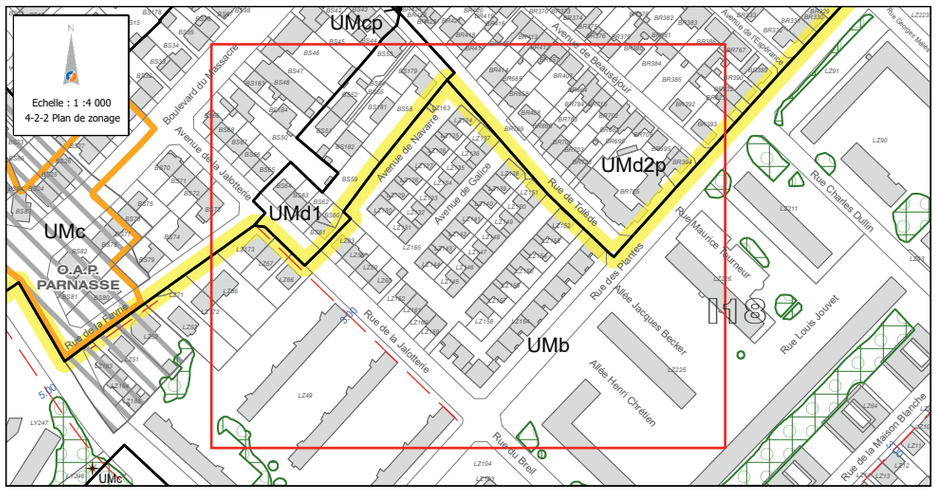
Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Un changement de zonage du secteur UMb vers UMc est proposé. En effet, ces pavillons relèvent d'un tissu urbain caractéristique de ce zonage UMc. Cette modification sera combinée avec une modification de la hauteur, abaissée à 10m (R+1+C) au lieu de 19m, afin d'être en cohérence avec la modification de zonage proposée (hauteur basse dans un secteur pavillonnaire).

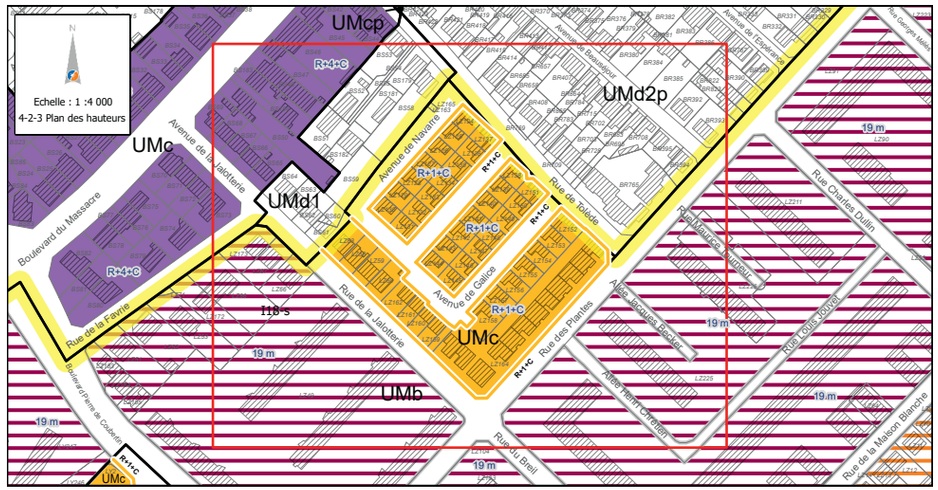
NANTES

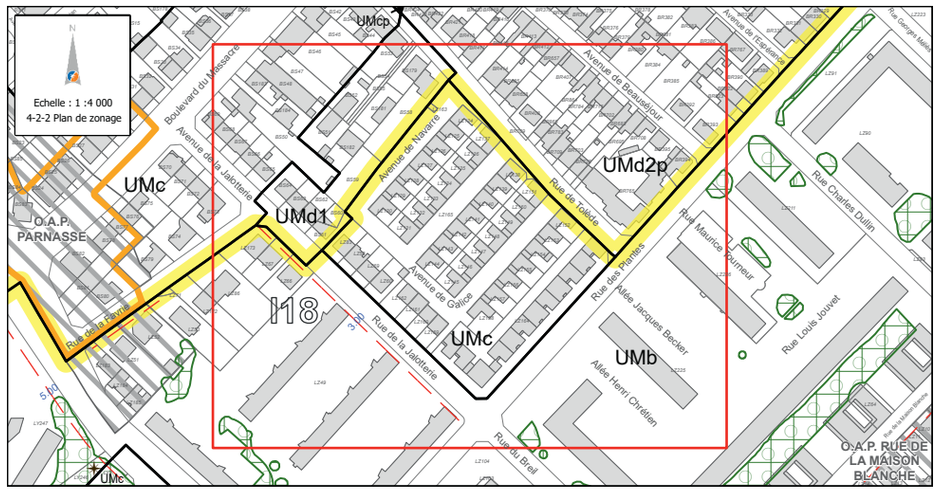
AVANT





APRÈS





10. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR GILARDERIE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHES : L22 / L21



Les caractéristiques du secteur

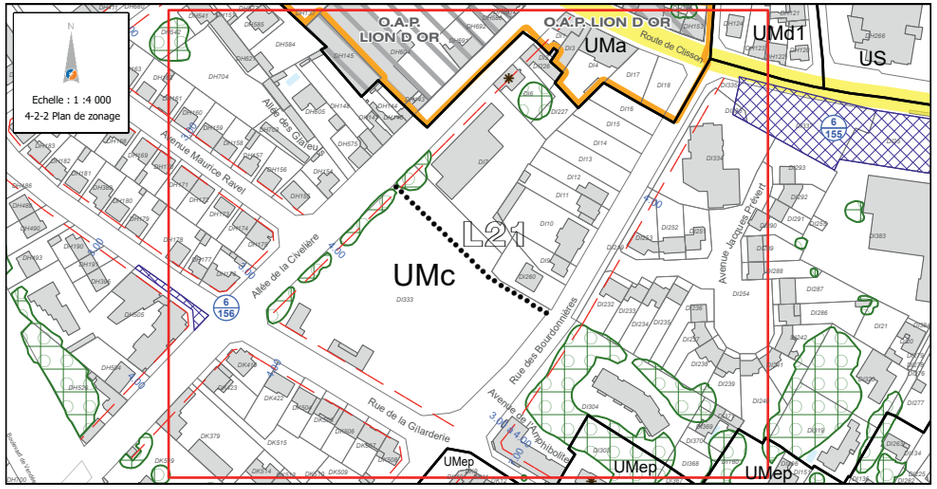
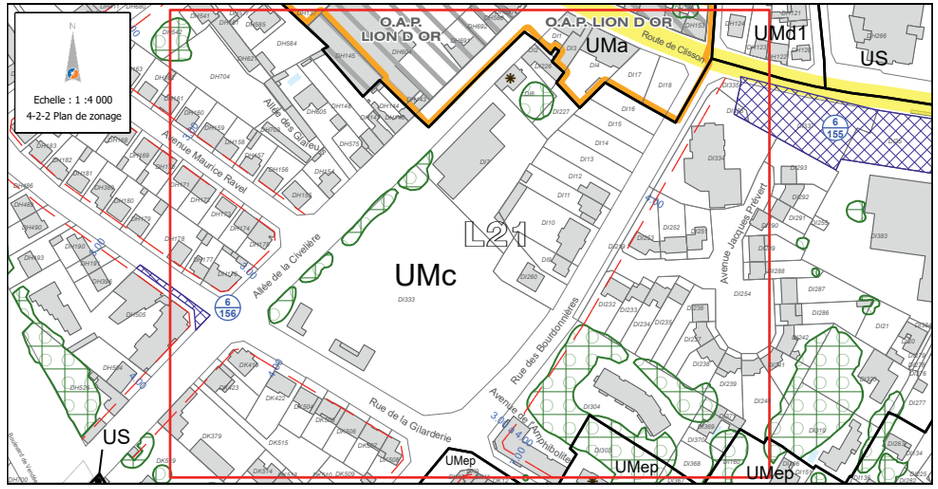
Le secteur est situé au Sud de Nantes.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Une marge de recul fait l'objet d'une suppression (Allée de la civelière et Rue de la Gilarderie) afin de se mettre en cohérence avec la règle d'inconstructibilité en Espace Boisé Classé.

Il est proposé la suppression d'un principe de liaison modes actifs. En effet, la construction d'un groupe scolaire (école maternelle et élémentaire) et d'un équipement sportif (au minimum un gymnase) nécessite une emprise importante et de requestionner l'ensemble des usages sur le terrain qui seront liés à ces destinations. Il n'est donc pas certain qu'une liaison piétonne soit envisagée sur la partie Nord du terrain comme indiqué. L'ensemble des composantes du projet déterminera, le cas échéant, la réalisation d'un nouveau cheminement piéton.

NANTES

AVANT	APRÈS
	

11. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR CONVENTION / MONTAGNE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHE : J18 / K18



Les caractéristiques du secteur

Le secteur s'articule autour de la rue de la Montagne 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.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

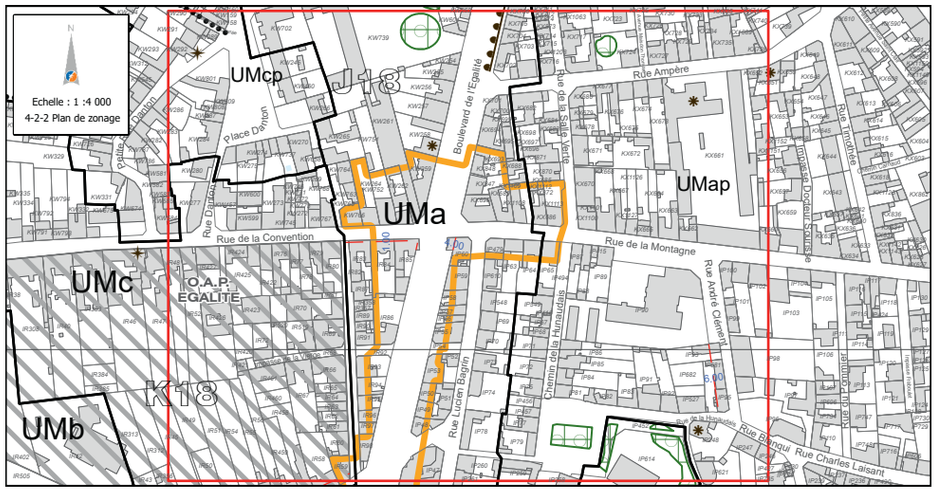
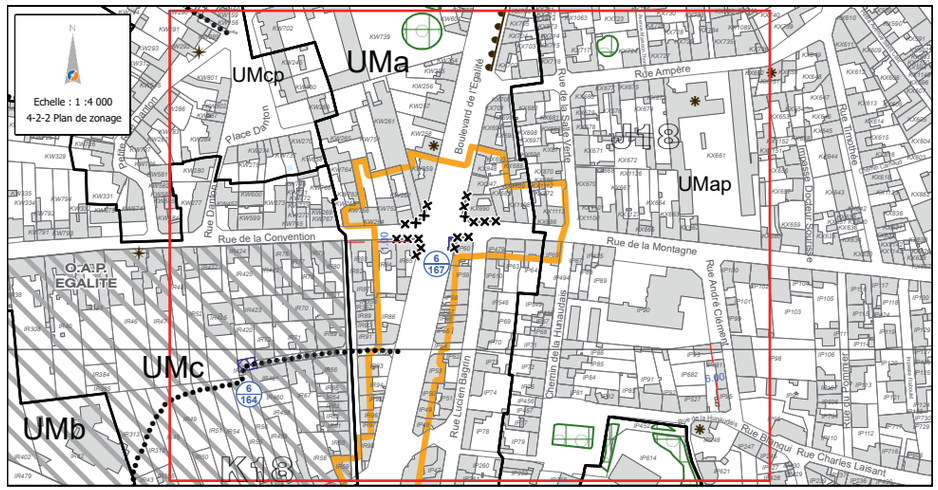
Ce carrefour est caractérisé par une petite polarité commerciale, et un cinéma. Pour améliorer les usages, le confort du piéton et sa sécurité, il convient de pacifier l'espace public piétonnier à cet endroit, et de mettre en cohérence l'ordonnancement urbain du carrefour via la création d'un alignement et d'une zone de recul.

Un Emplacement Réservé est donc ajouté pour la création d'un espace public en lieu et place d'un recul/retrait (101 rue de la Montagne).

Un recul/retrait en pan coupé fait l'objet d'un ajustement (1 rue de la Convention).

Enfin, il est proposé l'ajout de linéaires sur les 4 angles en pan coupé pour maintenir et conforter cette micro polarité. L'ajout de linéaires commerciaux autour du carrefour et notamment sur l'ancien local de la pharmacie permettra d'éviter une mutation vers du logement.

NANTES

AVANT	APRÈS
	

12. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR HOUSSINIÈRE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHE : I20



Les caractéristiques du secteur

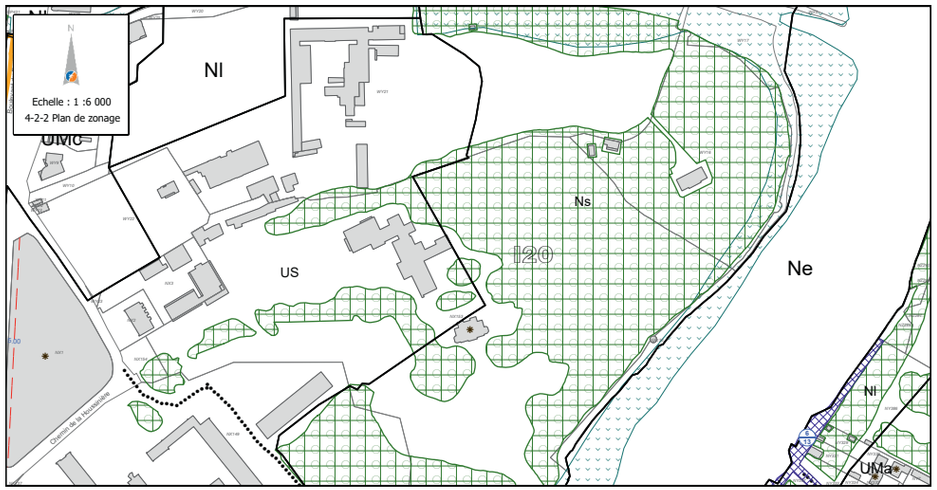
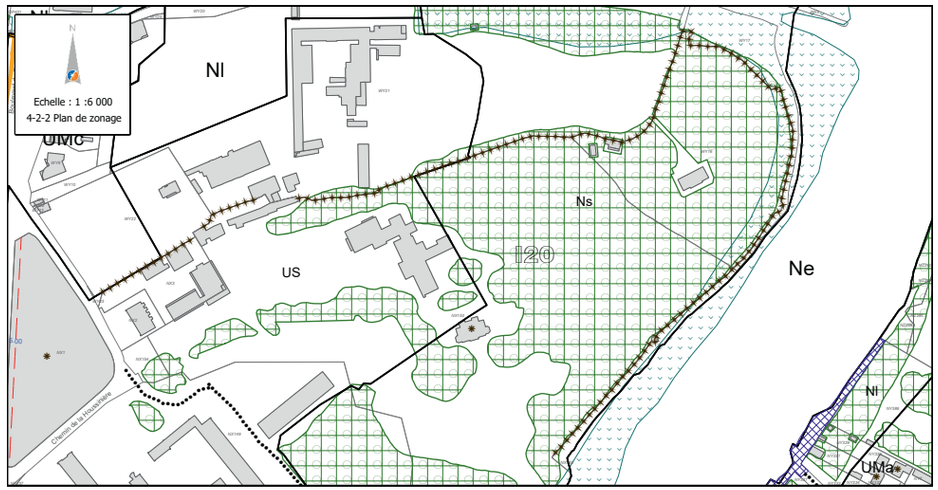
Le secteur est situé à proximité du Boulevard Michelet et du site de l'Université.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Un mur fait l'objet d'un classement au petit patrimoine bâti (dont la protection débute Chemin de la Houssinière, encercle le rectorat et borde la rive de l'Erdre), en raison de sa qualité patrimoniale à valoriser (mur en pierre).

Par ailleurs, un ruisseau est ajouté sur le règlement graphique (Chemin de la Houssinière), identifié postérieurement à l'approbation du PLUm. En effet, ce cours d'eau a été identifié et expertisé dans le cadre d'un projet. En ce sens, le plan thématique "Cycle de l'eau" vient préciser la localisation exacte du cours d'eau.

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

13. MODIFICATIONS LIÉES AU SECTEUR TOUTES AIDES

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : J22



Les caractéristiques du secteur

Situé à l'angle du Boulevard Louis Millet et de la rue des Epinettes, cet îlot est issu du projet de restructuration du site occupé par les établissements scolaires privés Notre Dame de Toutes Aides (maternelle, élémentaire, collège et lycée) qui accueillent environ 2000 élèves. Il est bordé par les bâtiments du lycée et la mairie annexe de Doulon, inscrite au patrimoine nantais.

Les modifications apportées au PLUm sur ce secteur

Il est proposé l'ajustement graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Toutes Aides. Le principe de liaison douce est maintenu mais son dessin fait l'objet d'une modification. Un principe de liaison modes actifs est par ailleurs ajouté afin de compléter l'offre en desserte modes doux du secteur.

La Chapelle étant conservée, celle-ci fait l'objet d'une protection en tant que patrimoine à préserver de part ses caractéristiques architecturales et de son rôle de signal historique dans ce secteur.

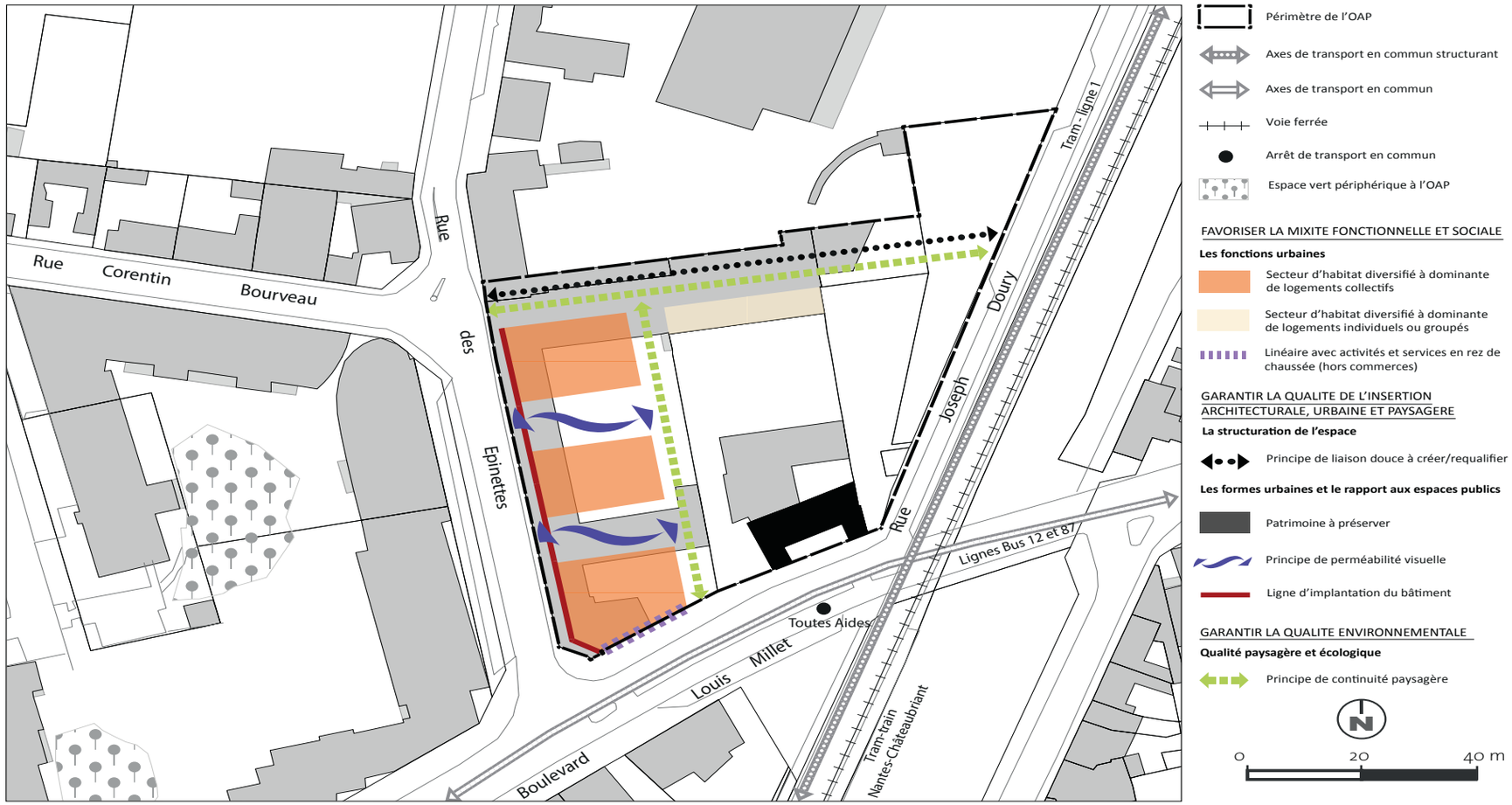
La continuité paysagère est également maintenue et des espaces publics et végétalisés sont ajoutés.

Par ailleurs, il est proposé d'étendre le zonage UMb (règlement graphique du PLUm), en incluant toutes les parcelles de l'OAP Toutes Aides ; ce secteur faisant partie intégrante de la centralité de quartier en cours d'évolution, justifiant le choix de zonage UMb, identifié comme le plus adapté au secteur de projet.

AVANT

NANTES - Toutes Aides

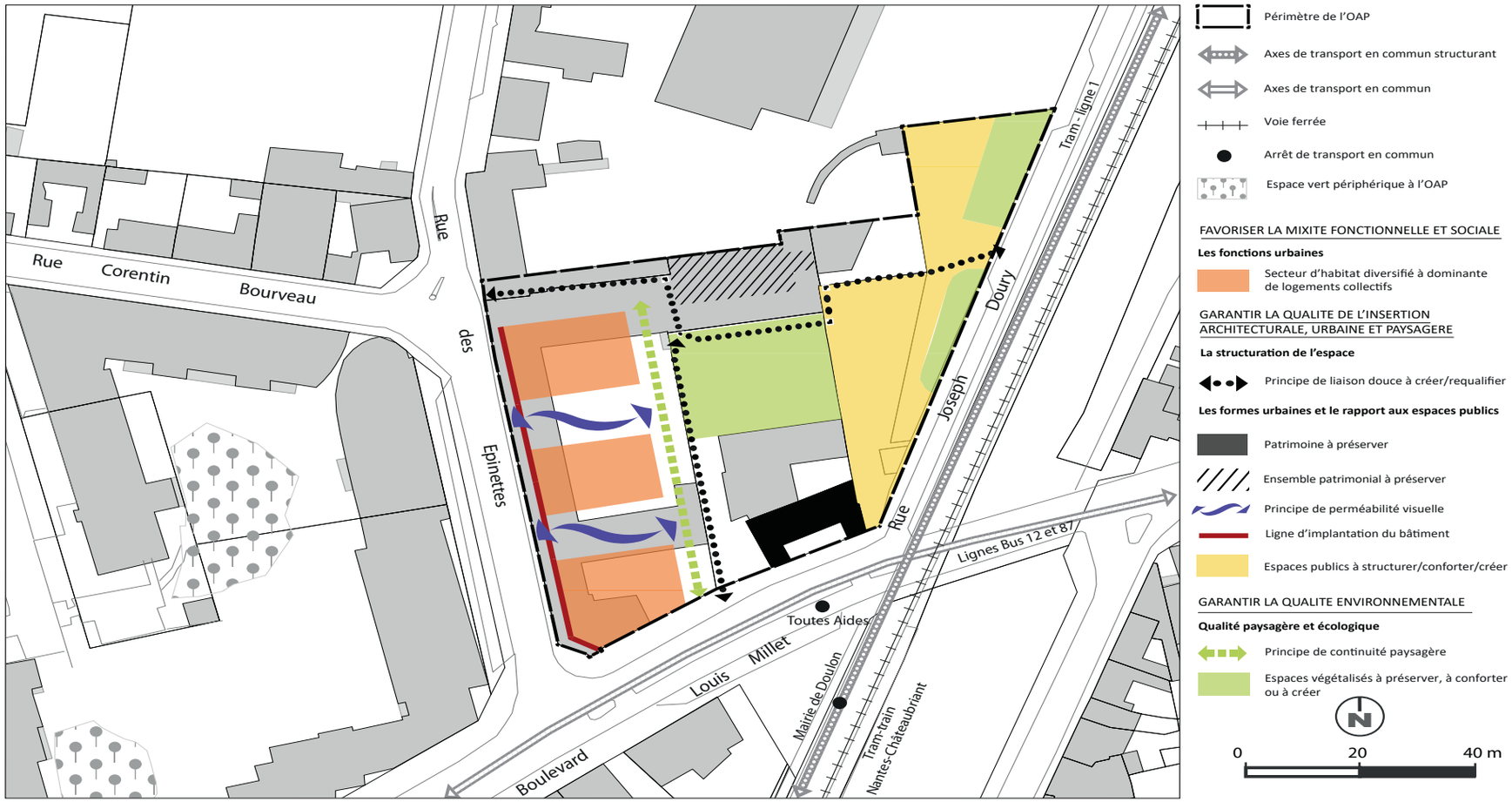
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



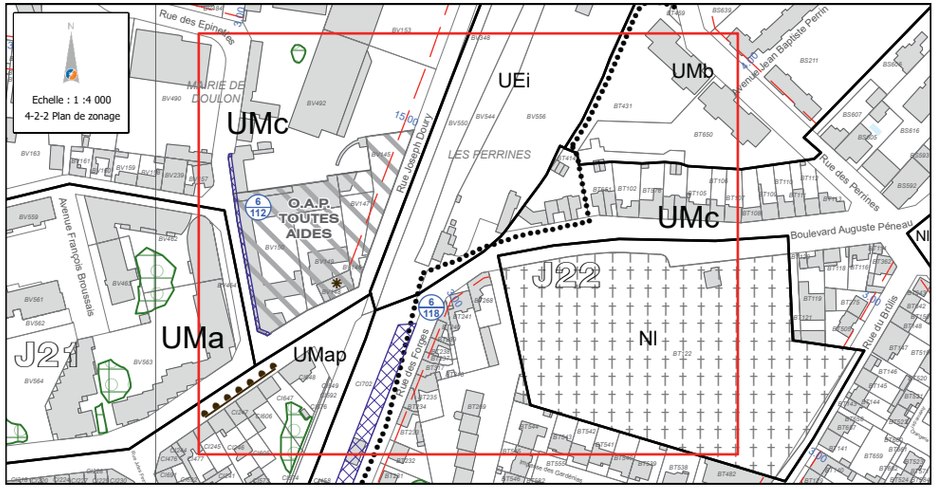
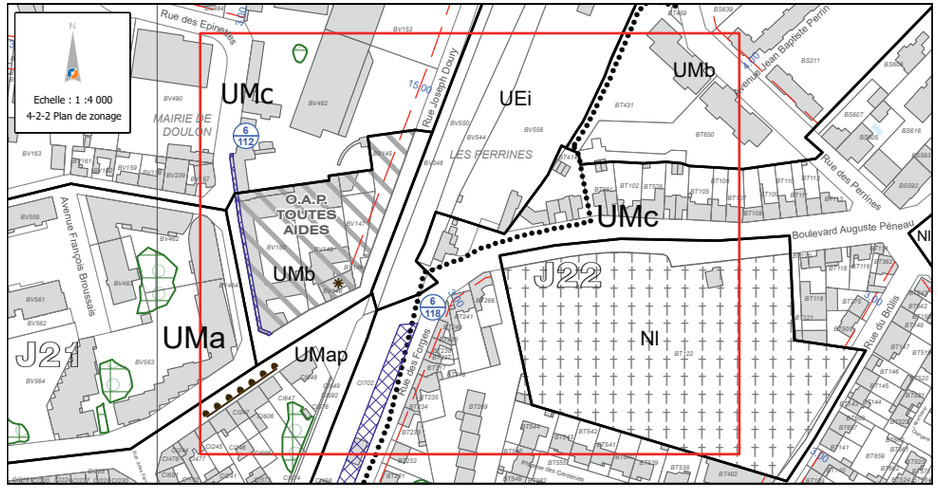
AVANT

NANTES - Toutes Aides

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES

AVANT	APRÈS
	

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PERVERIE II

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-1 / 3-2-2

PLANCHE : I19



Les caractéristiques de l'OAP

Concernant l'OAP Perverie II, son périmètre s'étend sur une superficie de 1,35 hectare, en continuité du site Perverie-Lauriol en mutation, qui fait également l'objet d'une OAP.

Les caractéristiques du site :

La rue de la Perverie constitue l'accès historique à l'ancien domaine de la Perverie et l'accès actuel au groupe scolaire du même nom. Aussi, la rue accueille quotidiennement un flux important d'écoliers se rendant au groupe scolaire. Le site accueille aujourd'hui des bâtiments tertiaires peu qualitatifs des années 1970 ainsi qu'un parking souterrain de deux niveaux. Les surfaces actuellement non bâties sont largement consacrées aux circulations internes et au stationnement aérien sur dalle, avec la présence de quelques espaces végétalisés en pleine terre sur les franges de la parcelle.
Le site s'insère dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire avec, à venir, le développement à proximité, d'habitat diversifié constitué de collectifs.

Les objectifs d'aménagement :

Il s'agit de développer l'offre en logements sur le secteur, tout en diversifiant les formes urbaines, en prenant soin de leur intégration et rapport avec le contexte environnant. Le parking existant peut, au-delà de son usage de stationnement, être amené à évoluer vers d'autres usages puisque le site actuel propose une offre de stationnement supérieure aux besoins estimés du futur projet. La végétalisation du site, le développement d'usages collectifs à destination des futurs habitants et l'accueil d'un équipement public constituent également des objectifs à prendre en compte lors de l'aménagement du site.

Ainsi, il est proposé :

- **la création d'une offre de logements sociaux et abordables** permettant de diversifier l'offre de logements (inclusifs, seniors, jeunes actifs). Afin de garantir au mieux la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ces logements, **une diversité de hauteurs et de formes urbaines est proposée ;**
- **l'accueil d'un équipement public** de type crèche, accompagné d'un espace végétalisé, positionné en entrée de site, en interface avec **une future placette publique** constituée autour des éléments végétalisés existants ;
- le **renforcement du maillage modes actifs** (piétons, vélos) en créant des cheminements, tout en renforçant le caractère paysager qualitatif de leurs abords.

Il est proposé la modification de zonage de la parcelle OR443 de la zone US au secteur UMb, le secteur US étant dédié aux équipements et non à la réalisation d'un aménagement global sur la parcelle. En complément de ce changement de zonage, les hauteurs hors tout sont fixées à 13m sur la partie proche du Cens, 16m au centre de l'opération et 19m sur la partie proche de la rue et la programmation liée à l'Engagement National pour le Logement est fixée au sein de l'OAP, à défaut d'être inscrite au sein des objectifs de mixité sociale.

Évaluation environnementale

Analyse des incidences de la création de l'OAP Perverie II

NANTES

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERISTÉ	L'OAP est située à proximité du corridor écologique constitué par la Vallée du Cens	La protection du corridor écologique de la Vallée du Cens est prise en compte au sein de l'OAP. Le ménagement d'une emprise de pleine terre généreusement paysagée entre les boisements protégés et les futures constructions est à respecter	Un Coefficient de Biotope par Surface de 0,3 est à respecter	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	L'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante	La création d'une placette publique et d'espaces privatifs en cœur d'îlot contribuent à conforter et accroître la trame paysagère sur ce secteur	Des arbres font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de paysage.

NANTES

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants de transports collectifs performants, la desserte est déjà assurée	Développement de connexions supplémentaires modes actifs (piétons, cycles)	Un parking de stationnement déjà existant est réutilisé (prise en compte de l'offre de stationnement déjà existante)	Les mesures ERC de l'OAP sont suffisantes au regard des incidences en matière de déplacements

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PERVERIE II

NANTES - Perverie

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Périmètre OAP périphérique
Espace vert à protéger
Espace paysagé à protéger
Sens de circulation

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes, avec équipement en r-d-c
Secteur d'habitat diversifié constitué de petits collectifs ainsi que de logements intermédiaires et/ou individuels groupés.

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

La structuration de l'espace

Principe d'accès à créer
Principe d'accès mutualisé au parking en sous-sol
Espaces non bâtis
Principe de liaison modes actifs à créer
Principe de continuité paysagère
Principe de perméabilité visuelle

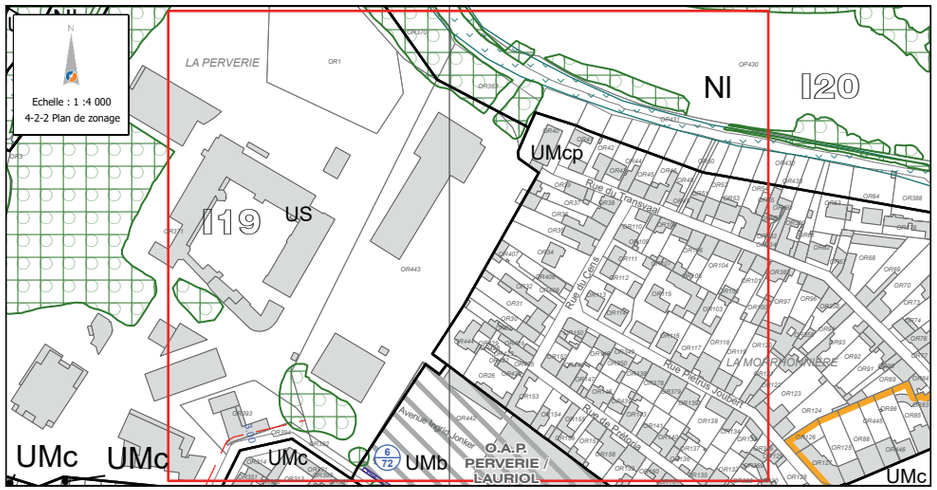
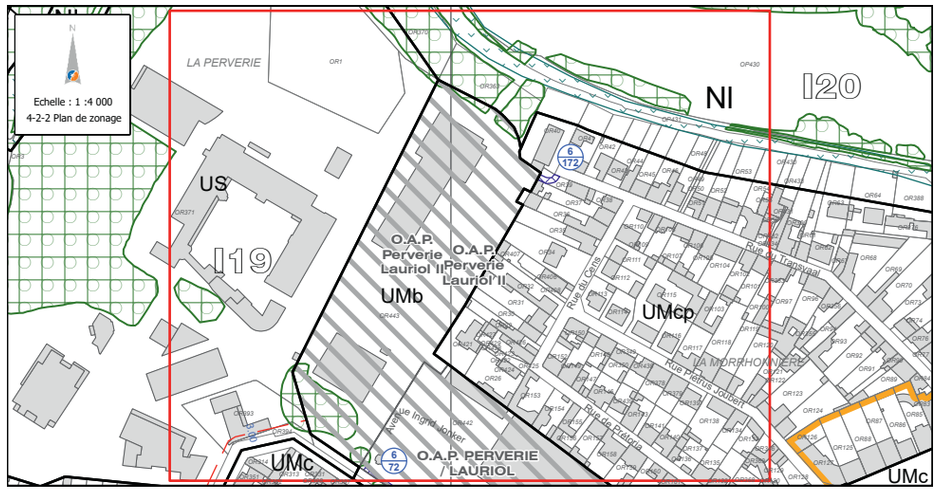
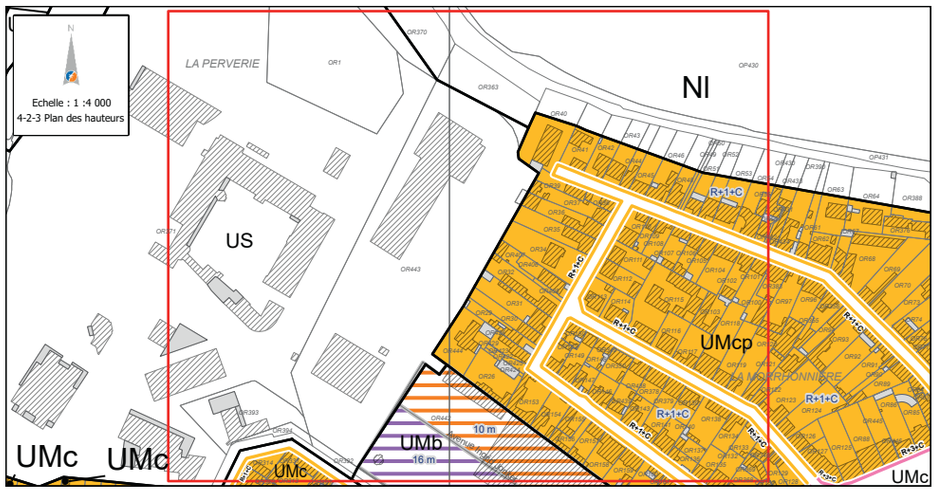
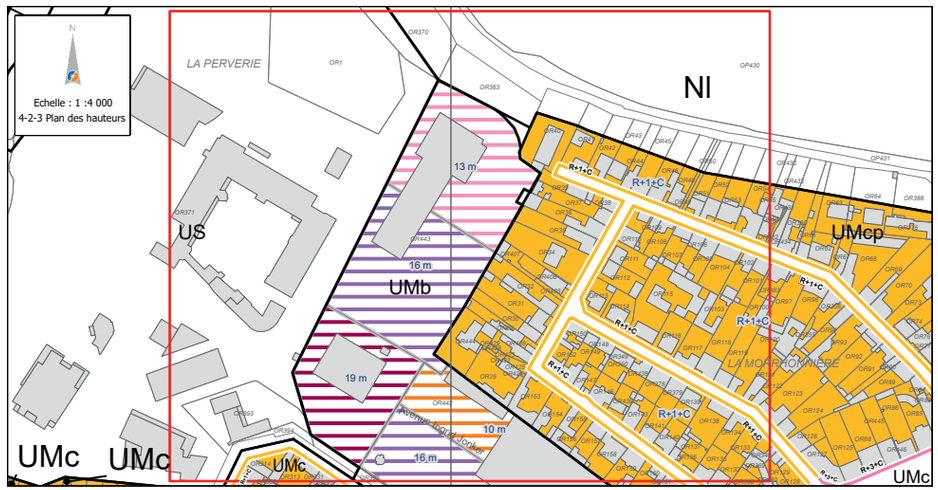
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger

0 40 m

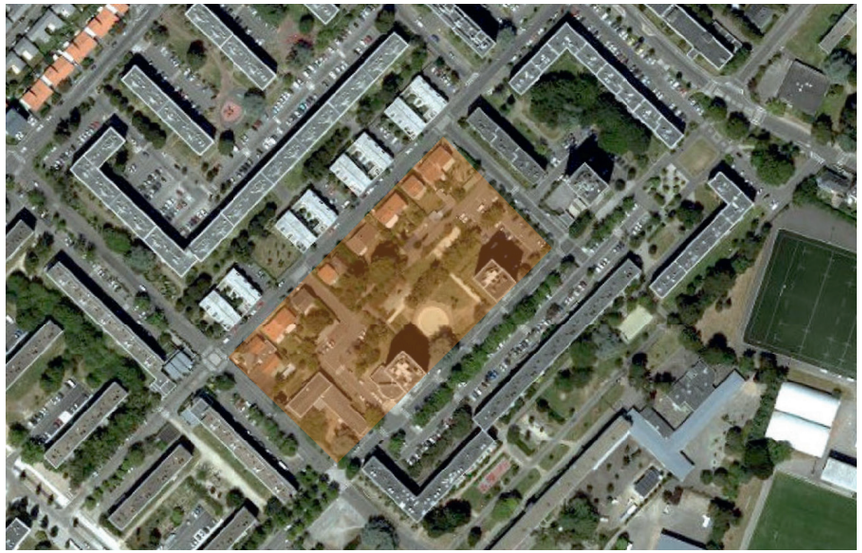
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

2. CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) MAISON BLANCHE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-1 / 3-2-2

PLANCHE/PAGE : I19



Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

Cet îlot urbain, situé entre la rue de la maison blanche et la rue Jacques Feyder, est aujourd'hui constitué d'un alignement de pavillons datant des années 1950, qui préexistait à la construction des grands ensembles du quartier. Cette forme urbaine basse est à proximité directe d'immeubles de grande hauteur, situés au sud est de l'îlot, et d'habitats intermédiaires en R+2, offrant des perméabilités paysagères, côté nord ouest.
Cet alignement est enfin en mitoyenneté du square public Louis Feuillade, au centre de l'îlot urbain, tout en lui tournant le dos.

Les objectifs d'aménagement :
Il s'agit de diversifier l'offre en logements et les formes urbaines sur le secteur. Ainsi, l'OAP incite à une intensification urbaine du secteur, tout en assurant une transition architecturale cohérente avec les formes urbaines différenciées qui le voisinent.

L'objectif est également de permettre un meilleur maillage des circulations piétonnes pour le quartier et de concevoir un projet paysager ambitieux, s'appuyant sur patrimoine arboré intéressant.

Ainsi, il est proposé :

- **la création d'une offre de logements sociaux et abordables** permettant de diversifier l'offre de logements. Afin de garantir au mieux la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ces logements, **une diversité de hauteurs et de formes urbaines est proposée ;**
- le **renforcement du maillage modes actifs** (piétons, vélos) en créant des cheminements, tout en renforçant le caractère paysager qualitatif de leurs abords **;**
- **la conception d'un projet paysager ambitieux, s'appuyant sur un patrimoine arboré intéressant et un square préexistant.**

NANTES

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERISTÉ	Une surface arborée de 3000m² partagée entre espaces publics (square, parking) et jardins privés Secteur qui n'est pas à proximité immédiate d'une Natura 2000 (2,75km) ou d"un corridor de biodiversité	Les constructions nouvelles seront principalement adressées sur la rue de la Maison Blanche et non en cœur d'îlot afin de le préserver. Préservation des éléments arborés de qualité	Un arbre fait l'objet d'un EBC Un coefficient de Biotope par Surface de 0,3 à respecter.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue et paysage

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu ,nul ou non significatif en terme de biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERISTÉ	L'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante de pavillon et face à des immeubles de grande hauteur. L'ambiance urbaine est arborée côté rue Feyder et ponctuée de deux tours d'habitations de grande hauteur	- Rechercher des gabarits variés et cohérents avec l'environnement urbain rue de la Maison Blanche; - Protéger et valoriser l'alignement d'arbres du square, continuité paysagère orientée nord-est sud-ouest visible depuis la rue Feyder; Assurer une implantation diversifiée d'immeubles en plots, permettant des perméabilité visuelles , entre les bâtiments, vers le cœur d'îlot.	Un arbre fait l'objet d'un EBC Des reculs graphiques imposent une implantation en retrait de la rue. Article B.2 du règlement écrit du PLUm impose une architecture et une insertion urbaine de qualité	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue et paysage

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif, avec des incidences positives en terme de paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	INCIDENCES	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERISTÉ	OAP située en centralité de quartier	Étirement et création de liaisons douces.	Une partie de l'OAP se situe dans le périmètre de 500m d'un transports collectif structurant	Les mesures ERC de l'OAP sont suffisantes au regard des incidences en matière de déplacements

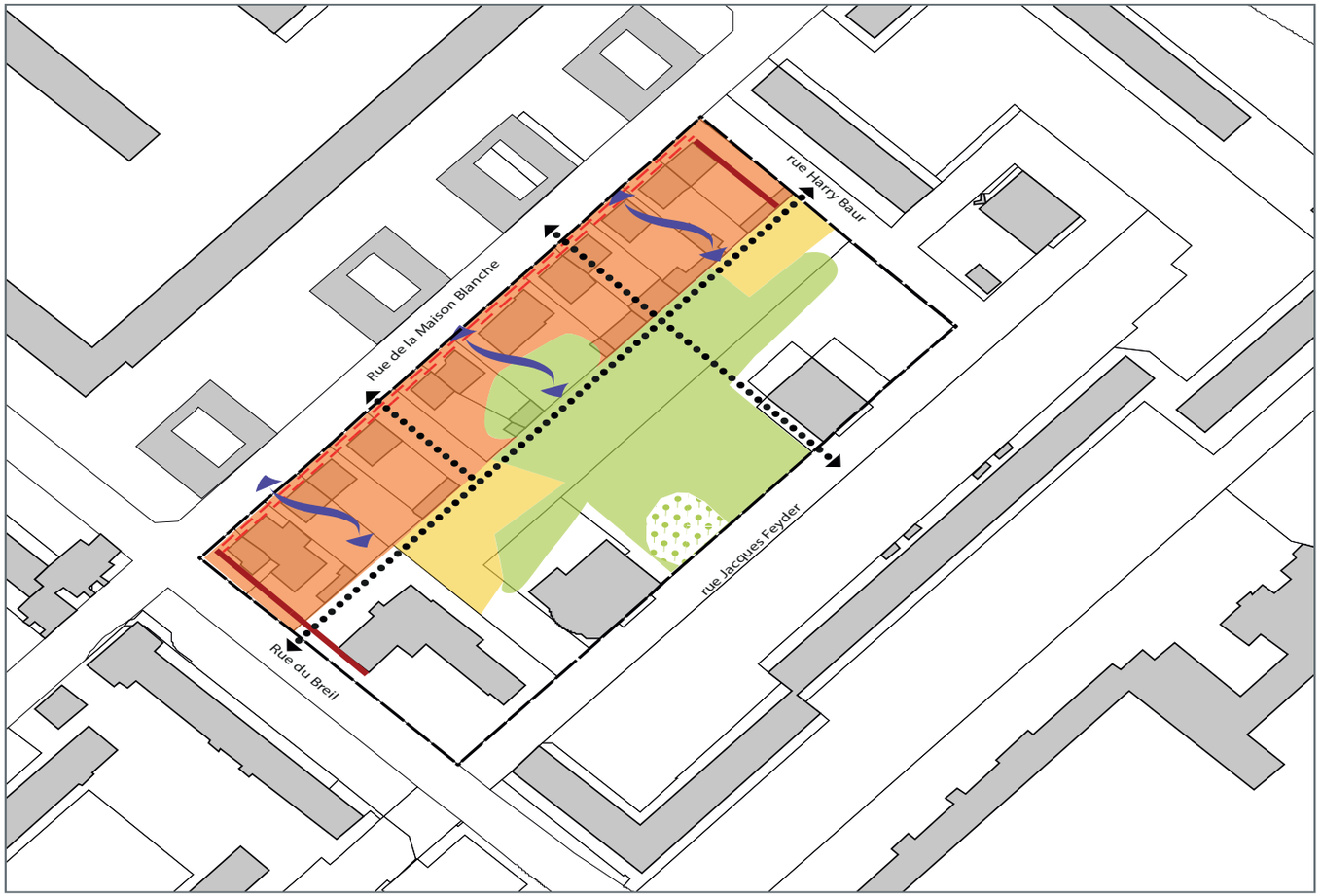
Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacement, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en terme de déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Nantes - Maison Blanche

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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 collectifs

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Boisement à protéger

GARANTIR LA QUALITEDE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ligne d'implantation du bâtiment

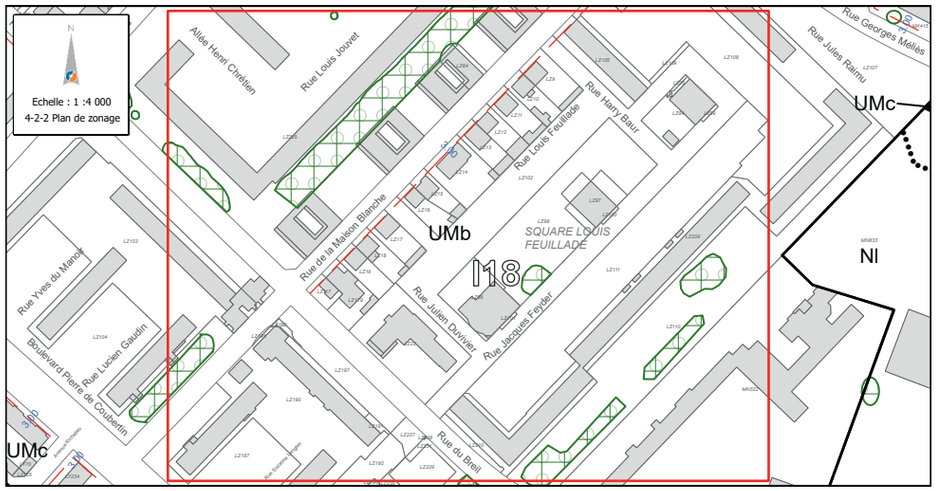
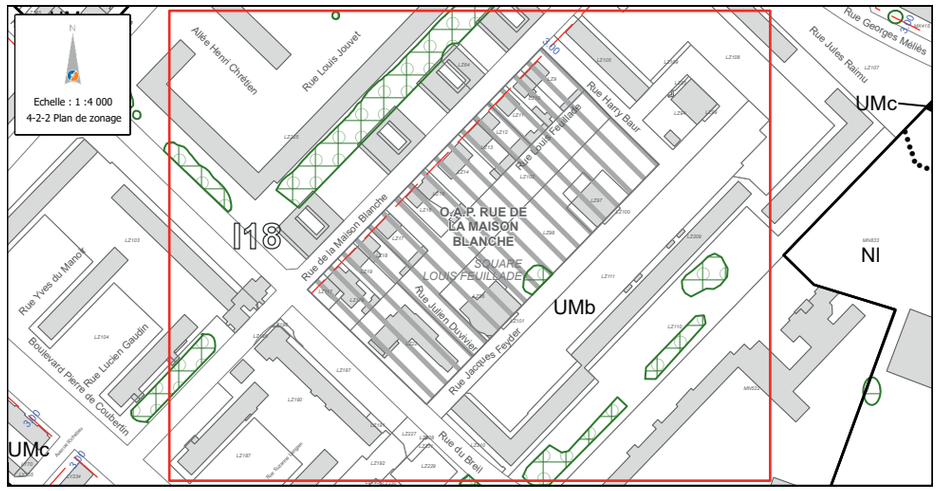
Séquencement des façades

Principe de perméabilité visuelle

N

0 25 m

NANTES

AVANT	APRÈS
	

3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ÉGALITÉ

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : K18



Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :
Le site est situé en entrée de ville de Nantes, le long de la voie de tramway face à l'arrêt Égalité, qui permet de desservir l'ensemble du secteur Égalité/ Convention. Il accueille un front bâti continu constitué de maisons de ville et petits immeubles mitoyens (au nord), un urbanisme de grands ensembles avec une tour plantée dans un espace vert (au sud), des maisons de ville avec jardins (au sud-est). Enfin, le site accueille un équipement public important : la salle communale de l'Égalité, avec un parking.

Les objectifs d'aménagement :
L'aménagement doit permettre de maintenir d'une part, le tissu urbain existant en limitant les mutations urbaines et d'autre part, la structure paysagère des cœurs d'îlots jardinés tout en les rendant perméables, par la création de sentes piétonnes afin de relier le quartier au tramway et à l'équipement public.

Les modifications apportées à l'OAP

Le schéma de l'OAP est modifié afin de mieux préserver le cœur d'îlot, de mettre en cohérence et hiérarchiser les espaces publics en fonction de leurs futurs usages. Un principe de liaison modes actifs est créé et un Emplacement Réservé est ajouté afin de connecter les deux maillages piétons dessinés entre l'Impasse de la Vierge et la Salle de l'Egalité (pièce 4-2-2 / Règlement graphique).

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Égalité

Rappel des niveaux d'enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité

Le périmètre d'espaces d'usage public végétalisés est modifié légèrement afin de mieux structurer la présence végétale en cœur d'îlot. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage

L'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante. Les franges végétalisées s'inscrivent dans l'ambiance paysagère existante. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements

Enfin, l'OAP étant située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants des transports collectifs performants (le long de la voie de tramway face à l'arrêt Egalité), la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée. Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

AVANT

NANTES - Égalité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



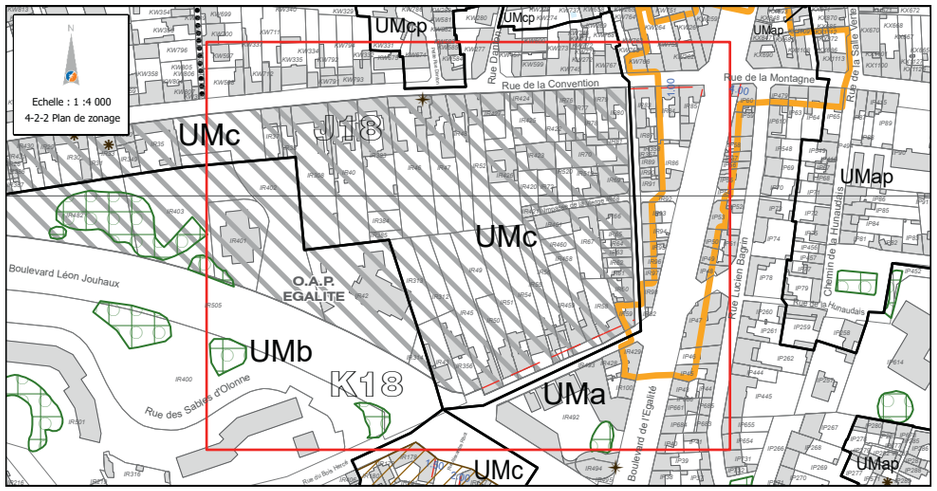
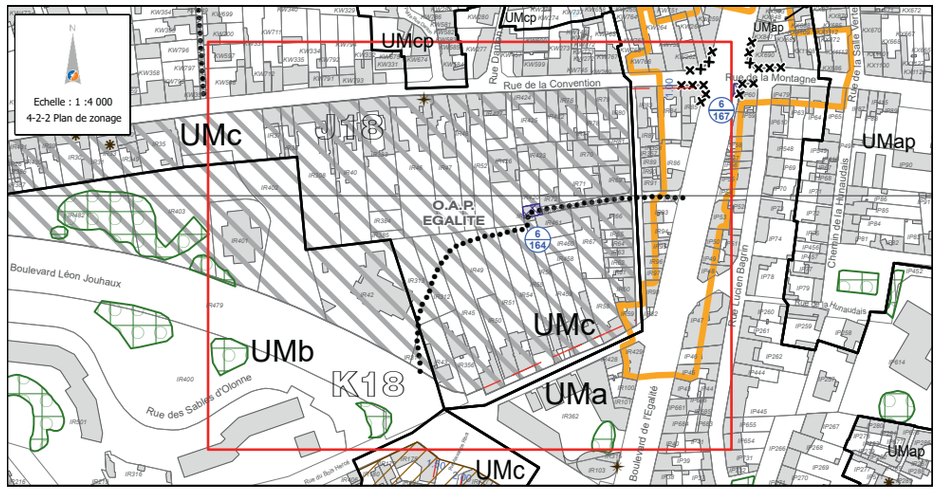
APRÈS

NANTES - Égalité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES

AVANT	APRÈS
	

4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 72 , ROUTE DE STE LUCE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 3-2-2 / 4-2-2

PLANCHE : I21



Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

Le site est actuellement occupé par des maisons anciennes largement en retrait par rapport à la Route de Sainte Luce formant une dent creuse.

Les objectifs d'aménagement :

L'aménagement doit favoriser le renouvellement urbain en organisant l'urbanisation de l'îlot en cohérence avec les constructions existantes environnantes. Il s'agit également de garantir une diversité des formes et typologies d'habitat prenant en compte l'aléa ruissellement sur ce secteur.

Les modifications apportées à l'OAP

Le schéma de l'OAP est remanié afin de permettre l'implantation de logements à l'est du site en transition avec le contexte urbain existant. Ainsi, l'implantation est repositionnée à l'Est, les cheminements doux sont également repositionnés à l'ouest, en continuité d'un espace vert. L'épannelage est abaissé à R+2+C afin d'être en cohérence avec le bâti déjà existant. Enfin, les objectifs de mixité sociale mutualisés à l'échelle de l'OAP sont de 30% minimum de logement locatif social afin d'inclure cette typologie d'offre au sein de l'opération.

Actualisation de l'évaluation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP 72, Route de Sainte-Luce

Rappel des niveaux d'enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité

Le périmètre d'espaces végétalisés est revu afin d'intégrer le secteur d'habitat diversifié. Ainsi, l'espace vert est replacé à proximité et en continuité de ce secteur (à l'Ouest). Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage

L'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante. Les franges végétalisées ainsi que les perméabilités visuelles à créer s'inscrivent dans l'ambiance paysagère existante. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements

Enfin, l'OAP étant située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants des transports collectifs performants, la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée. Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

AVANT

NANTES - 72, Route de Ste Luce

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



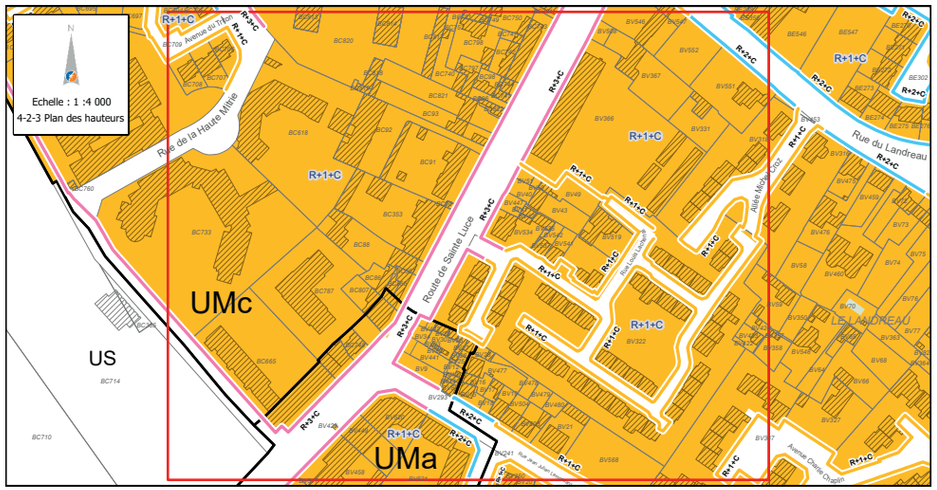
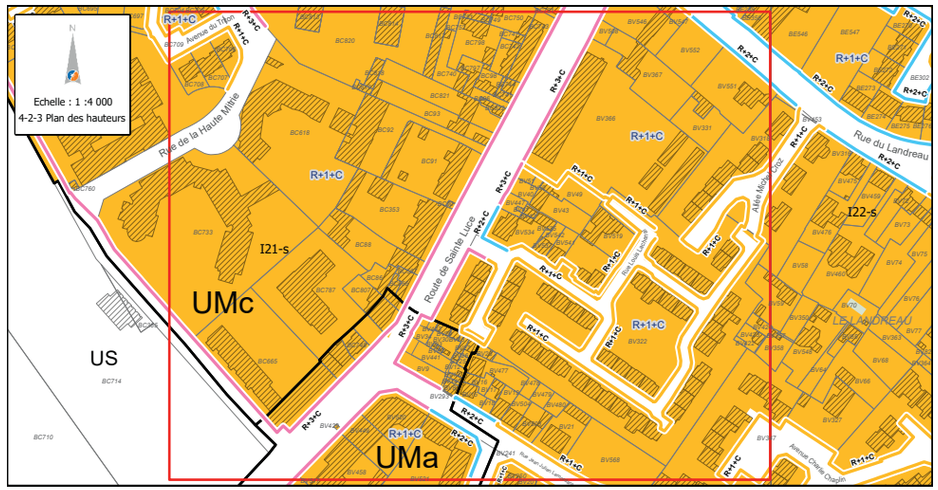
APRÈS

NANTES - 72, Route de Ste Luce

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



NANTES

AVANT	APRÈS
	

5. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ROMANET

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : J17



Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

Le site est localisé en entrée de ville de Nantes, le long de la voie de tramway. Il s'agit d'une bande construite sans réel front urbain, issue du percement de la pénétrante urbaine dans les années 60-70.

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. Le 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.

Les objectifs d'aménagement :

Le projet consiste, d'une part, à 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) et d'autre part, à développer des séquences urbaines basées sur l'alternance des "volumes pleins" (bâti) et de "volumes verts" (végétal) afin d'éviter un front bâti linéaire continu.

Les modifications apportées à l'OAP

L'OAP fait l'objet de modification mineure. Un cèdre est classé en Espace Boisé Classé (EBC) sur le schéma de l'OAP mais également au règlement graphique du PLUm (4-2-2), à l'angle du Boulevard Romanet, du fait de sa qualité paysagère et de son rôle de signal végétal.

Acutalisation de l'évalutation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Romanet

Rappel des niveaux d'enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité

Un Espace Boisé Classé (EBC) est ajouté (à l'OAP et au règlement graphique) afin de conforter la protection d'un élément paysager sur ce secteur. La prise en compte de la biodiversité sur ce secteur est améliorée. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage

L'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante. Les franges végétalisées ainsi que les perméabilités visuelles à créer s'inscrivent dans l'ambiance paysagère existante et permettent de créer un espace tampon, entre le site et la présence du boulevard à proximité. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements

Enfin, l'OAP étant située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants des transports collectifs performants, la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée. Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

AVANT

NANTES - Romanet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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 avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à créer

N

0 40 m

APRÈS

NANTES - Romanet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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 avec mixité des programmes

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe de perméabilité visuelle

Ligne d'implantation du bâtiment

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

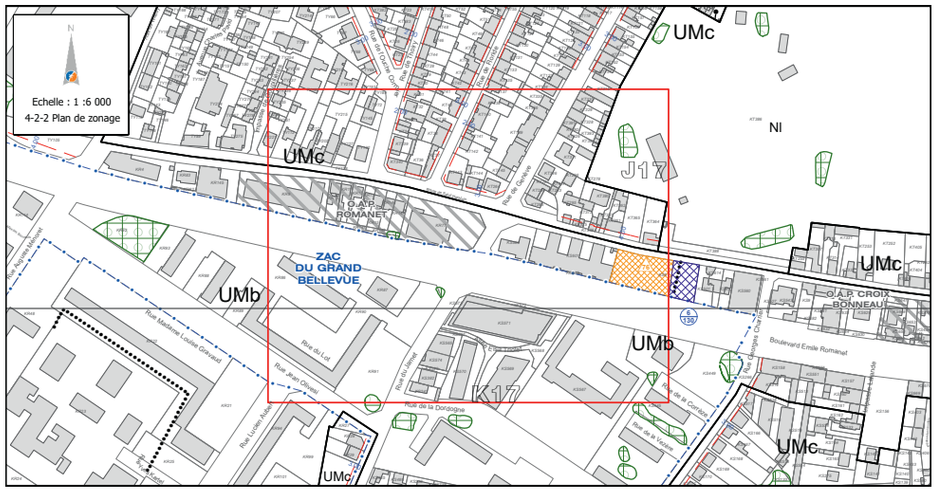
Espaces végétalisés à créer

Boisement à protéger

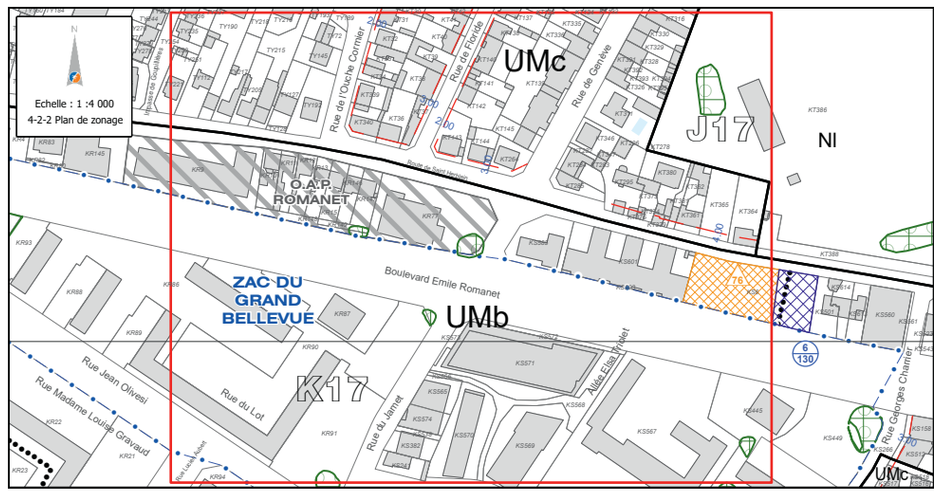
0 40 m

NANTES

AVANT



APRÈS



6. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) GUY MOLLET

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : H20



Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

L'emprise se situe au sein du site du Campus Universitaire du Tertre. Il était actuellement occupé par des bâtiments de l'Inspection d'Académie et du Centre Régional de Documentation Pédagogique (CRDP) et de parkings.

Les modifications apportées à l'OAP

Il est proposé l'ajustement graphique et écrit de l'OAP.
Il s'agit de préserver le fossé et son ruisseau ainsi que les formations végétales qui l'entourent à l'ouest du site dans le schéma de l'OAP.

Un cheminement doux, identifié en cohérence avec le Plan Paysage et Patrimoine est ajouté au schéma de l'OAP (cf. Fiche Plan Paysage et Patrimoine Nantes Nord).

Une ligne d'implantation obligatoire est également ajoutée dans l'objectif, d'une part, d'observer un recul par rapport au Boulevard et d'autre part, de préserver l'alignement des platanes à l'est du secteur C.

Le texte est également modifié, en particulier pour **renforcer les objectifs de végétalisation sur la partie sud,** actuellement occupée par un parking mais située en bordure d'un espace à fort enjeux écologiques (zone de ruissellement des eaux, végétation intéressante)

Actualisation de l'évalutation environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Guy Mollet :

Rappel des niveaux d'enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

Les objectifs de végétalisation de la partie Sud du site sont accentués, en continuité des éléments végétaux identifiés. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

Par ailleurs, l'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante. Des perméabilités visuelles, vecteurs de respiration entre les bâtis, sont créées. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

Enfin, l'OAP étant située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants de transports collectifs performants, la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée. Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

AVANT

NANTES - Guy Mollet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
Ruisseaux, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes
Secteur à vocation équipement
Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

La programmation

Secteurs de programmation
Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à structurer/conforter
Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Zones humides

N
0 25 50 m

APRÈS

NANTES - Guy Mollet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Zones humides périphériques à l'OAP
Ruisseaux, cours d'eau

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes
Secteur à vocation équipement
Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

La programmation

Secteurs de programmation
Ilots réalisés

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

La structuration de l'espace

Espaces à usage public à structurer/conforter
Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ligne d'implantation du bâtiment
Principe de perméabilité visuelle
Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Zones humides

N
0 25 50 m

7. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) FRESCHE BLANC

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : H20



Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

Le site, d'environ 1 hectare, est situé à l'angle de la rue de Fresche Blanc et du Boulevard Guy Mollet.
Le site est actuellement occupé par des bâtiments publics.

Les objectifs d'aménagement :

Plusieurs objectifs d'aménagement entourent cette OAP : il s'agit d'accompagner l'évolution de l'organisation urbaine de cet îlot, situé au contact du « pôle universitaire », en y ménageant des césures, en conservant et mettant en valeur les boisements existants et en réalisant des aménagements paysagers tenant compte des liaisons piétonnes existantes ou à créer.

Les modifications apportées à l'OAP

L'OAP fait l'objet de modifications mineures.
Il est proposé l'ajustement d'espaces végétalisés et de perméabilités visuelles. Par ailleurs, des Espaces Boisés Classés sont ajoutés au réglement graphique du PLUm. Un principe de continuité modes actifs fait l'objet d'une suppression. La programmation est réécrite afin de proposer 15000m²² d'habitat incluant 2000m²² d'activités (et non 15000m²² d'habitat + 2000m²² d'activités).

Actualisation de l'Evaluation Environnementale

Analyse des incidences de la modification de l'OAP Fresche Blanc

Rappel des niveaux d'enjeux (faible, nul ou non significatif, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

Une frange végétalisée est élargie afin de prendre en compte les chênes présents sur la parcelle. De plus, trois Espaces Boisés Classés (EBC) sont créés afin de conforter la protection d'éléments paysagers sur ce secteur. La prise en compte de la biodiversité sur ce secteur est améliorée. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

Par ailleurs, l'OAP est située en continuité d'une trame bâtie existante. Les franges végétalisées structurant l'espace (autour de l'îlot de programmation) ainsi que la perméabilité visuelle à créer, vecteur de respiration entre les bâtis, s'inscrit dans l'ambiance paysagère existante. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

Enfin, l'OAP étant située en secteur de renouvellement urbain, à proximité des axes structurants de transports collectifs performants, la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée. Pour autant, un principe de continuité modes actifs est supprimé, ne permettant pas de mailler de façon optimale le site. Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

AVANT

NANTES - Fresche Blanc

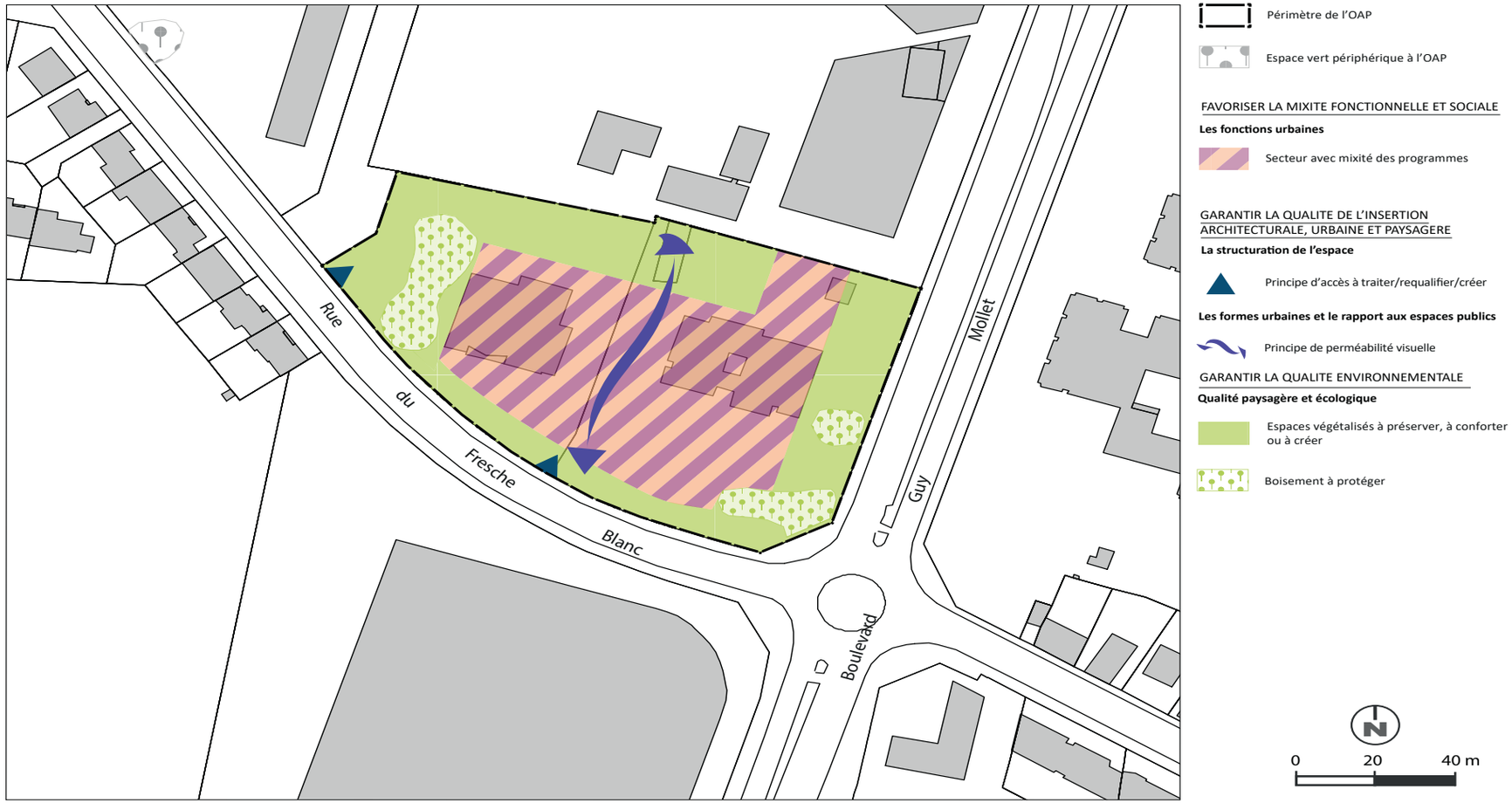
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



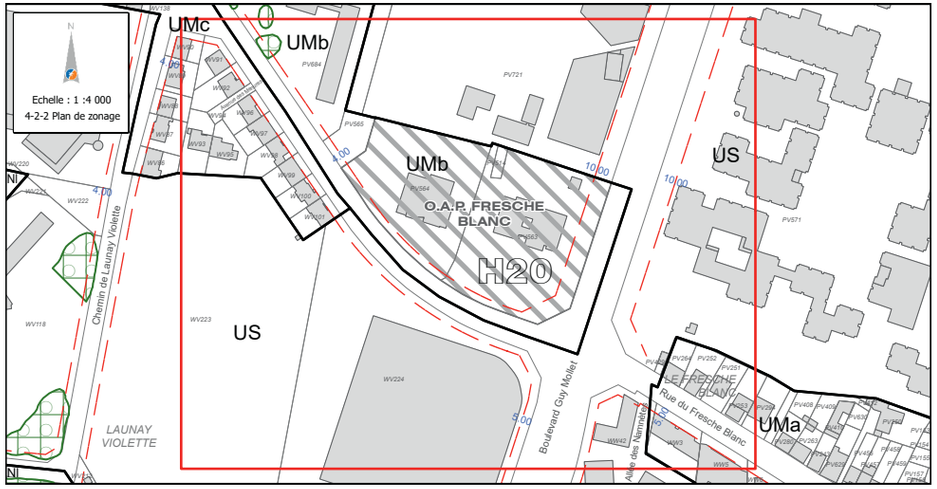
APRÈS

NANTES - Fresche Blanc

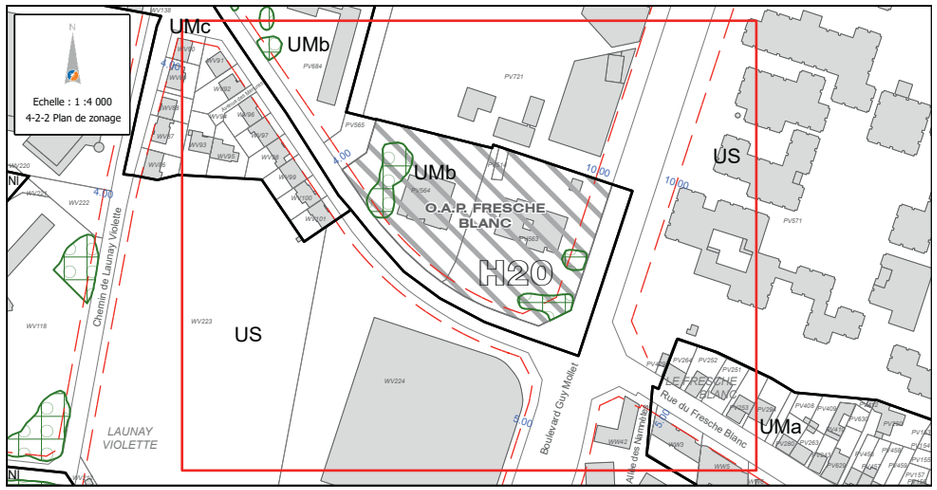
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMb
UMb
US
US
O.A.P. FRESCHE BLANC
H20
UMa
LE FRESCHE BLANC
Chemin de Launay Violette
Boulevard Guy Mollet
Rue du Fresche Blanc
Allée des Nénuphars
LAUNAY VIOLETTE

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMb
UMb
US
US
O.A.P. FRESCHE BLANC
H20
UMa
LE FRESCHE BLANC
Chemin de Launay Violette
Boulevard Guy Mollet
Rue du Fresche Blanc
Allée des Nénuphars
LAUNAY VIOLETTE

8. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PERVERIE / LAURIOL

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-2

PLANCHE : I19



Les caractéristiques de l'OAP

Les caractéristiques du site :

Le site, d'une superficie de 1,15 hectare, est localisé à proximité du Petit Port, entre le boulevard Gabriel Lauriol et la vallée du Cens. Il s'étire sur près de 150m le long de la rue de la Perverie.

Les objectifs d'aménagement :

Il s'agit de diversifier les formes urbaines sur ce site en prenant soin de leur rapport avec le tissu urbain environnant mais également de concevoir un projet paysager au service d'une végétalisation du site et du développement d'usages collectifs pour les futurs habitants.

Les modifications apportées à l'OAP

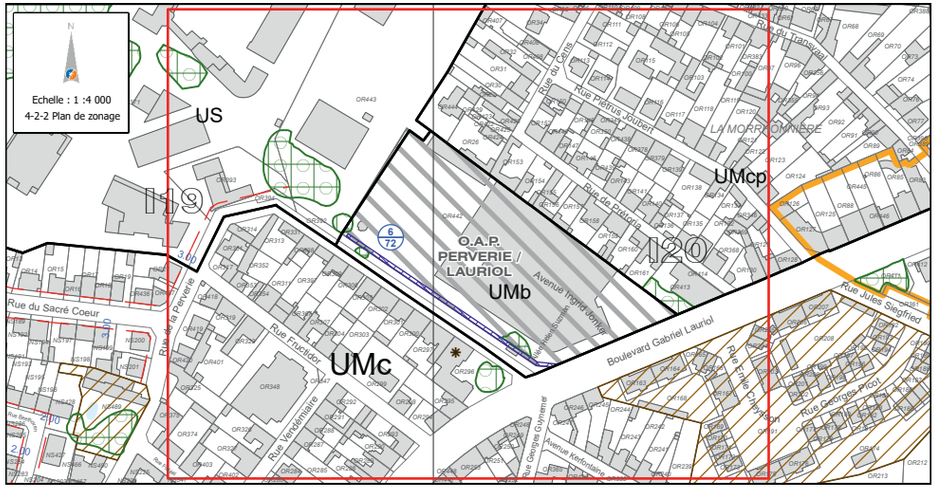
Il est proposé la modification du schéma de l'OAP afin de tenir compte du plan d'alignement.

Ainsi, le périmètre de l'OAP est ajusté à la marge afin d'être en cohérence avec la limite du tracé du plan d'alignement.

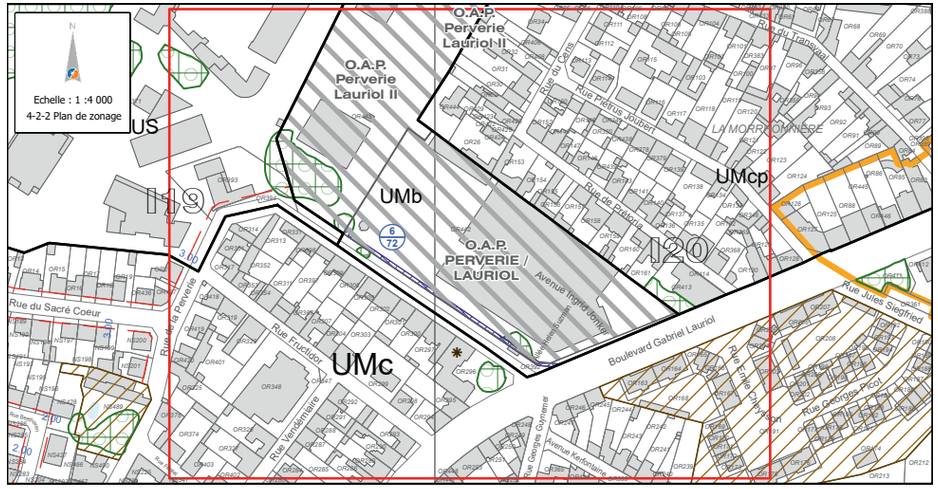
Ces modifications ne remettent pas en cause les principes d'aménagement, ni les objectifs de production de logements inscrits dans l'OAP et ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

NANTES

AVANT



APRÈS



4

PLANS PAYSAGE ET PATRIMOINE

1. MODIFICATIONS LIÉES AU PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE BOURDERIES-BELLEVUE-CHANTENAY

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHES : K17 / K18

Dans chaque quartier nantais, une démarche Plan Paysage et Patrimoine a été engagée ; il s'agit d'une démarche participative qui met notamment en lumière les éléments du patrimoine tant architectural que paysager à préserver ou tout autre élément ou action permettant de répondre aux objectifs de qualité paysagère fixés pour le quartier.

Le Plan Paysage et Patrimoine Bourderies-Bellevue-Chantenay s'inscrit dans ce cadre et vise à traduire les propositions des habitants en terme de protections végétales et patrimoniales, continuités piétonnes.

En cohérence avec les orientations du PADD « de préserver et de valoriser les potentialités et atouts offerts par la biodiversité » et « préserver les ressources naturelles » et dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales non-bâties, participant activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire, l'outil graphique Espace Paysager à Protéger (EPP) est mis en place pour protéger le patrimoine végétal ou arboré de qualité.

Cet outil permet d'identifier les éléments tel que haie, zone humide, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager et d'instaurer une règle pour assurer leur intégrité. En effet, ce classement autorise les constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet **Espace Paysager à Protéger.**

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
ESPACE PAYSAGER A PROTEGER	> **Ajout de plusieurs EPP** en cœur d'îlot sur les parcelles situées : • Rue des Bourderies • Rue Georges Charrier • Rue du Plessis Gaudron • Impasse Brochard • Rue du Bois Hercé (x2) • Rue des Pavillons • Rue du 4 août 1789 • Rue de la Constitution • Rue des Girondins • Avenue Louise • Rue de la Fédération • Rue de la Bourdonnais • Boulevard de la Liberté • Rue Charyau • Rue de la Fauvette • Boulevard Saint-Aignan	> En l'espèce, si le quartier était autrefois un plateau rural et maraîcher où des cités jardins se sont construites, il présente aujourd'hui peu d'espaces jardinés ou paysagers publics comparativement aux quartiers voisins. Les pieds d'immeubles (gérés par des bailleurs sociaux) ainsi que les jardins privatifs des secteurs pavillonnaires constituent l'essentiel des espaces verts du quartier. L'objectif est donc **véritablement de révéler par un traitement qualitatif ces espaces de nature en ville et de les mettre en relation par un maillage faisant la part belle au végétal.** Pour atteindre ces objectifs de qualité paysagère, le végétal étant faiblement présent dans le paysage du quartier tel qu'on le perçoit depuis l'espace public, il convient d'éviter la disparition du patrimoine végétal et arboré révélé par ce PPP.

NANTES

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD qui sont « Renforcer les identités paysagères de la métropole » et « Mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti » et dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales, un ensemble d'outils graphiques permet de protéger **les éléments patrimoniaux.**

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
PATRIMOINE	> Ajout d'un **patrimoine bâti** Rue des Pavillons : l'église Saint-Michel	> Edifice remarquable au regard de ses qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'Histoire.
	> Ajout d'un **petit patrimoine** Chemin du moulin Lambert	> Elements vernaculaires, vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage ou d'un savoir-faire le plus souvent disparu, faisant partie intégrante du paysage et de l'identité du territoire.
	> Ajout de **deux périmètres patrimoniaux** : • Du 13 au 29 Rue de Galilée • Ancienne Cité ouvrière Watel Dehaynin (Rue du Plessis Gautron et Avenue Watel Dehaynin)	> Protéger les ensembles patrimoniaux comportant plusieurs types d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, espaces boisés classés...). > Respecter et préserver ces ensembles témoignant d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité.
	> Ajout de **séquences urbaines de type 2** sur l'ensemble de l'Avenue de St Georges (à caractériser) et sur la rue Paul Grivaud	> Ensembles urbains situés en zone UM qui forment une ambiance urbaine de qualité. Les éléments qui composent ces séquences ne sont pas systématiquement remarquables en eux-mêmes mais c'est leur répétition (gabarit, rythme, implantation et volumétrie) qui constitue l'ambiance de la ville et leur intérêt culturel, historique et paysager.

NANTES

En cohérence avec les orientations du PADD qui sont « Organiser la métropole rapprochée » et « Privilégier le développement urbain dans les centralités », le PLUm a pour ambition de proposer un cadre de vie de qualité aux habitants.

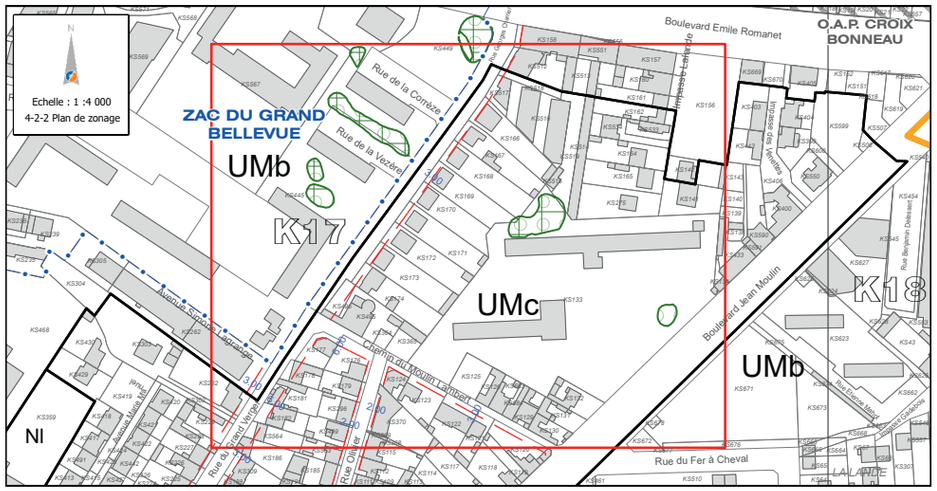
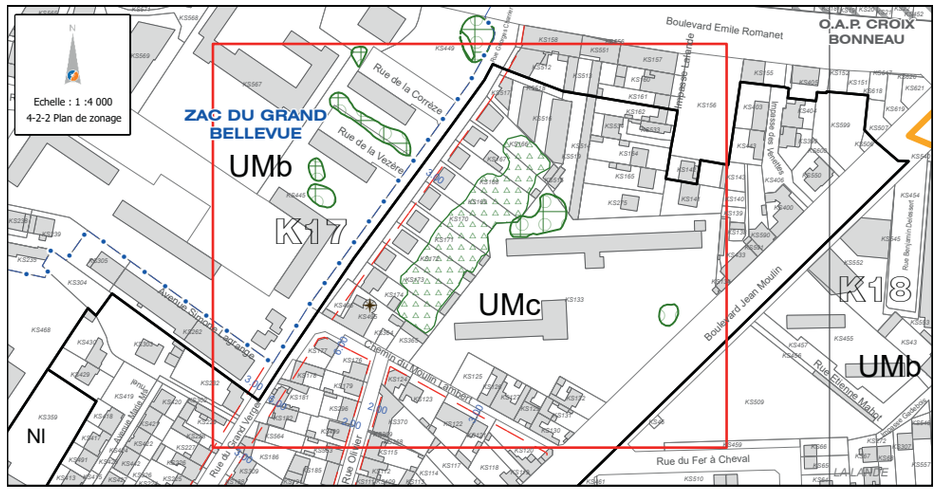
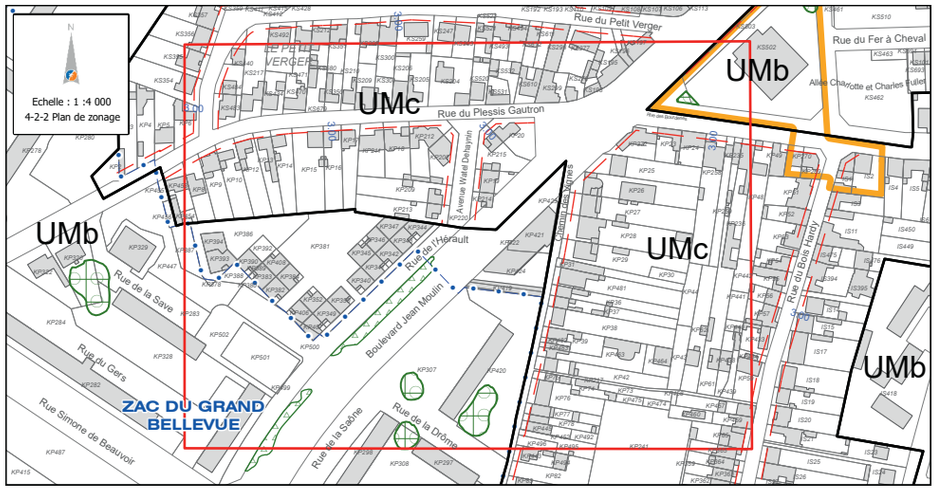
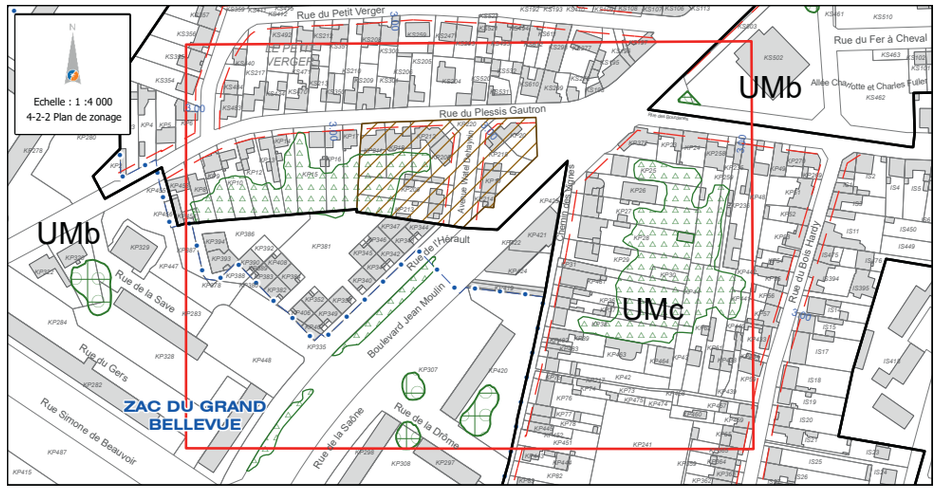
Le **plan des hauteurs,** qui encadre le renouvellement urbain des centralités, participe notamment de la mise en œuvre de cette ambition en respectant la morphologie urbaine et intégrant les intentions d'évolutions du secteur.

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
HAUTEUR	> **Modification de la hauteur de R+2+C à R+1+C du 55 au 61 rue de Galilée.**	> L'objectif est d'adapter la hauteur au contexte, en s'appuyant sur les morphologies bâties déjà existantes.

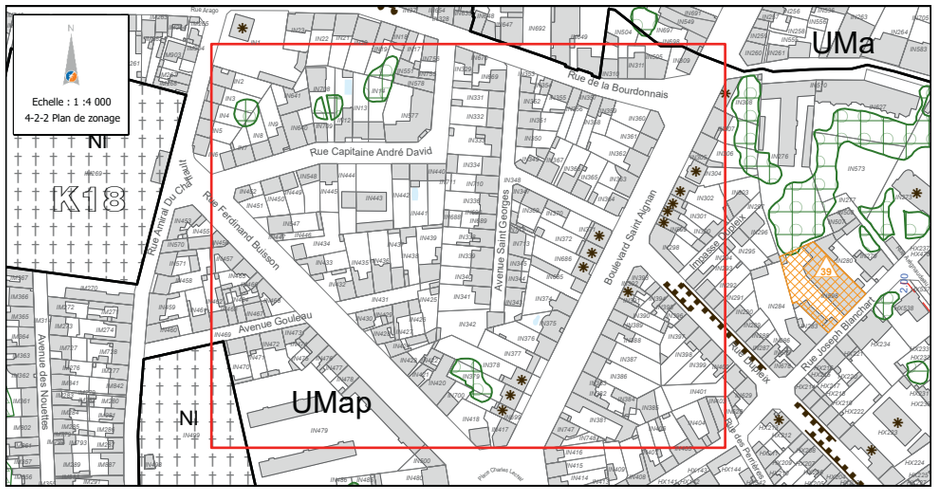
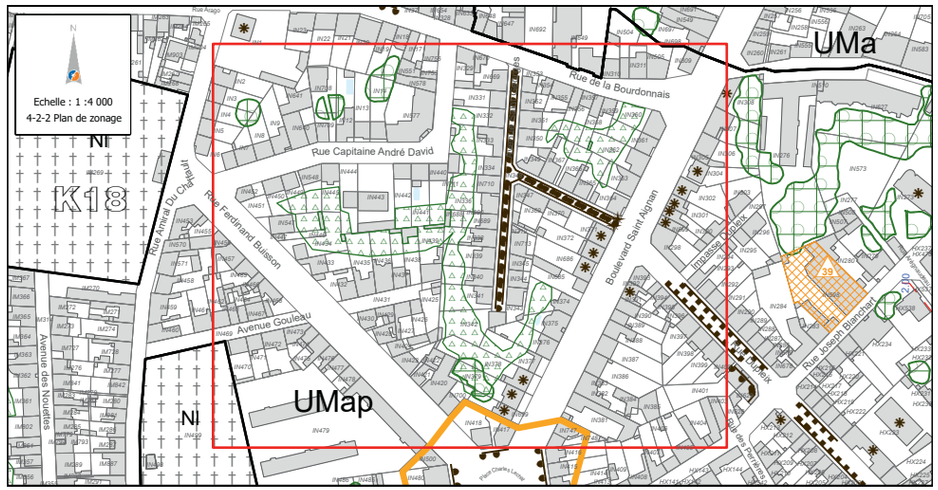
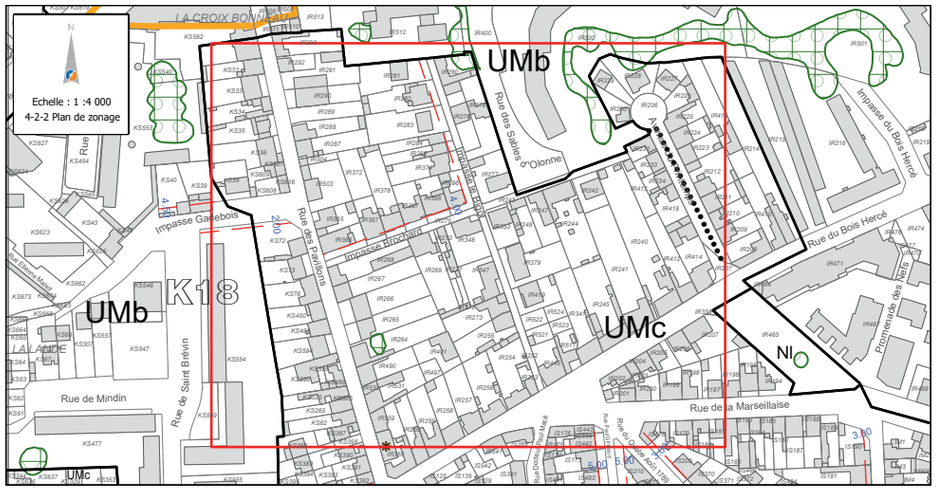
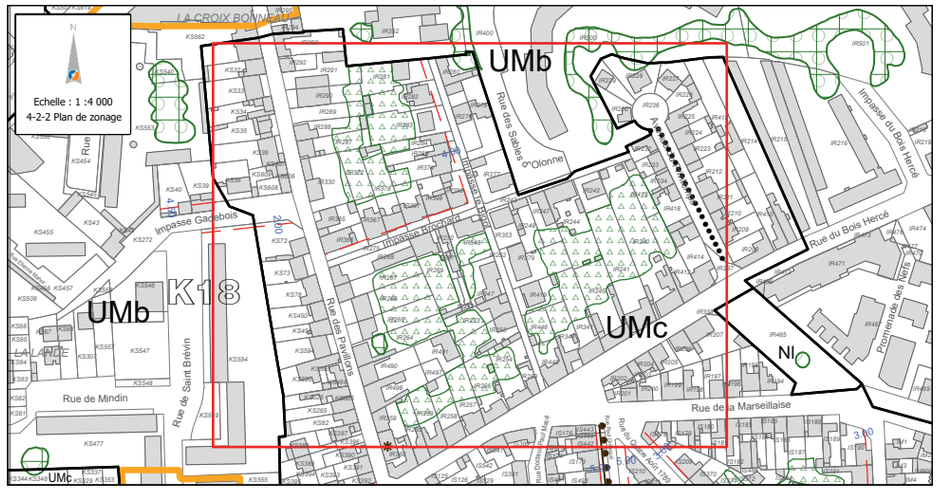
En cohérence avec les orientations du PADD visant à « l'amélioration des conditions d'accessibilité de la métropole à travers l'amélioration du maillage d'infrastructures routières et d'infrastructures dédiées aux modes doux », le PLUm met en place un **outil graphique « principe de liaisons modes actifs ».**

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
MODES ACTIFS	> **Ajout d'un principe de liaison modes actifs** sur l'Impasse Jean Carmet	> Mettre en continuité des cheminements piétons et cycles sécurisés qui permettent de relier de manière lisible les principaux parcs, squares, places et équipements du quartier et ce, de manière le plus possible, dissociée des voies de circulation automobile.

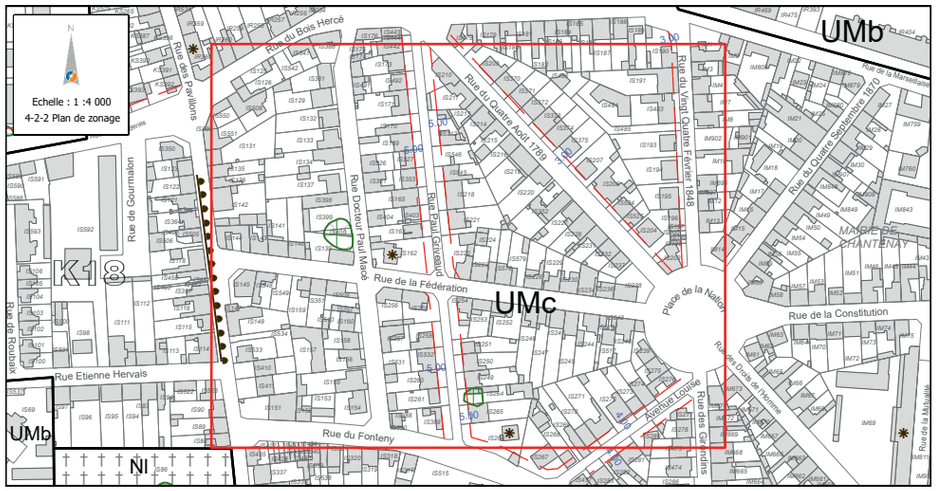
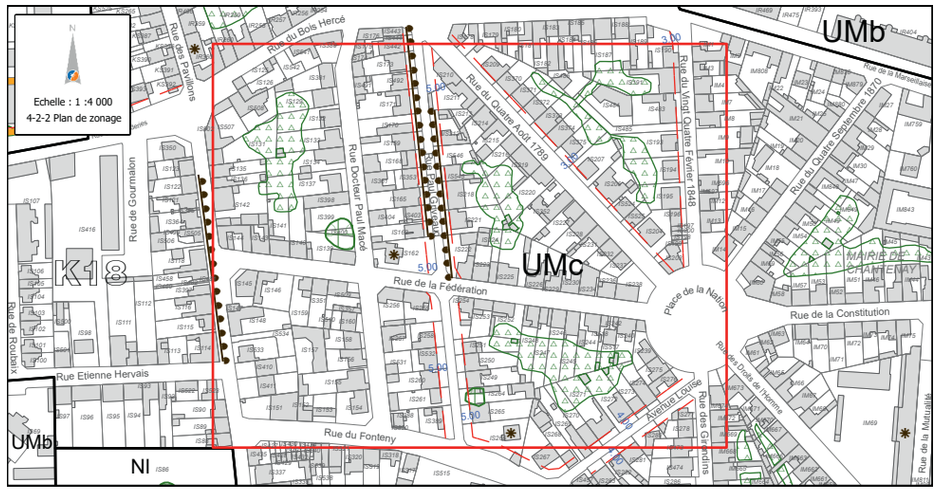
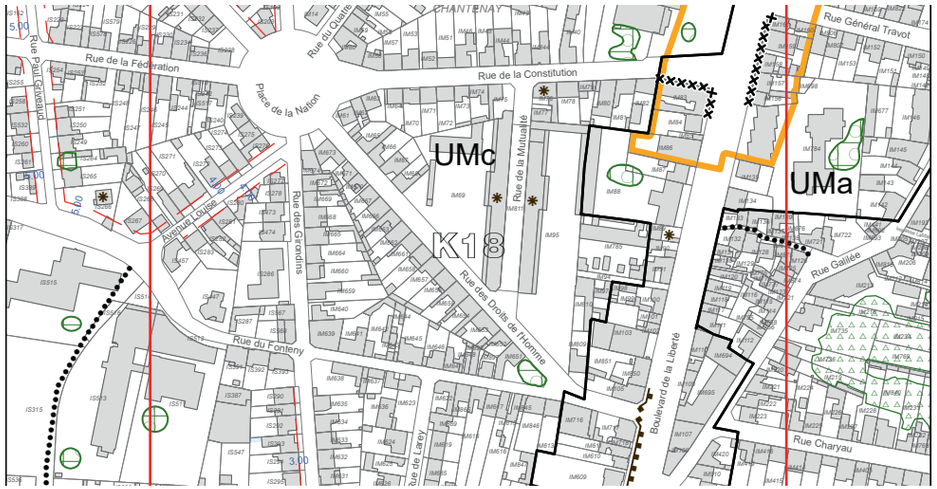
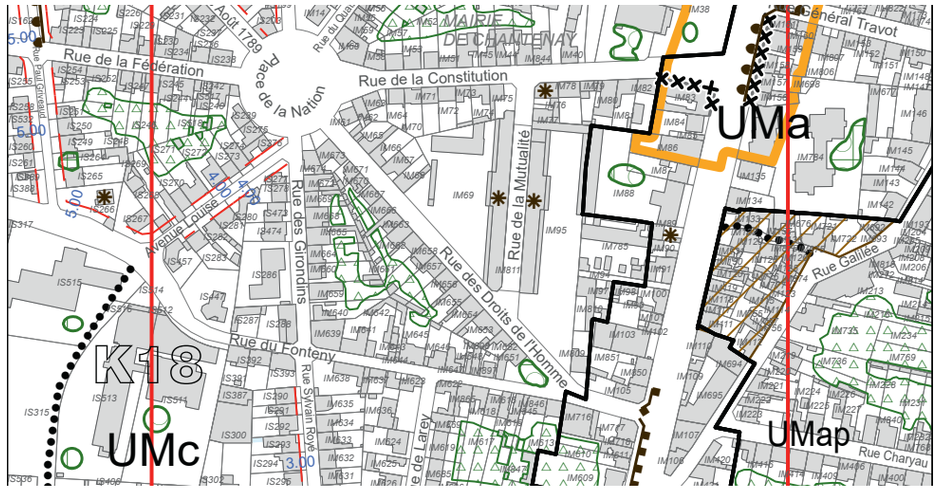
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

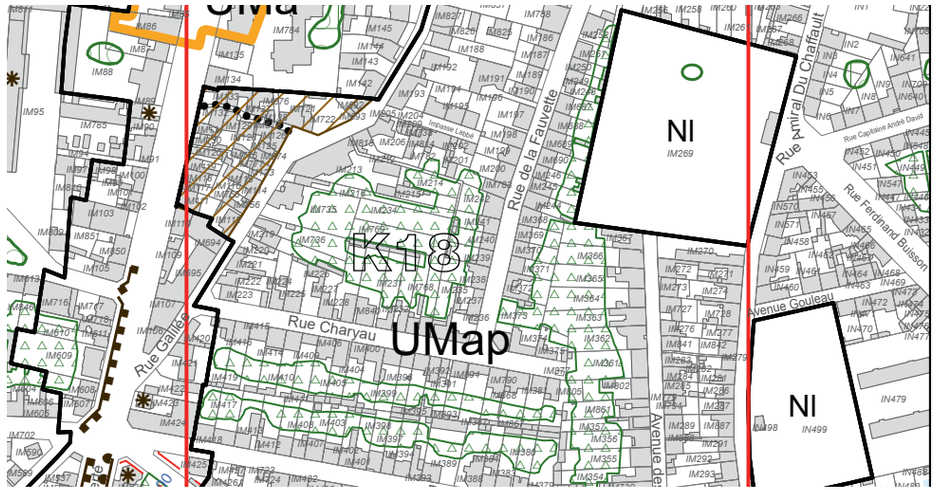
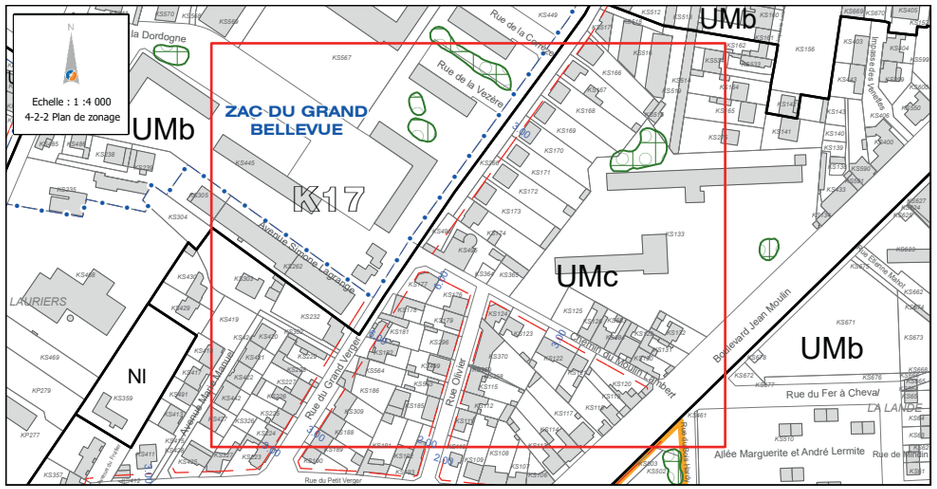
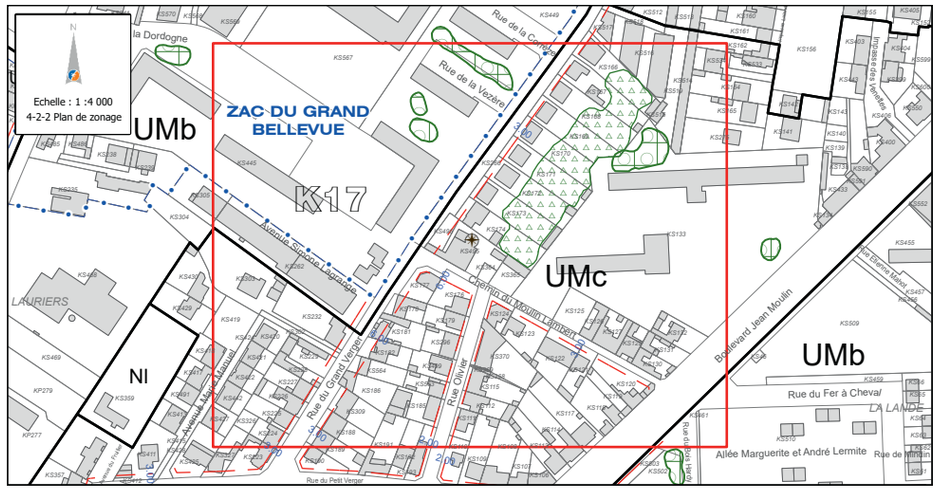
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

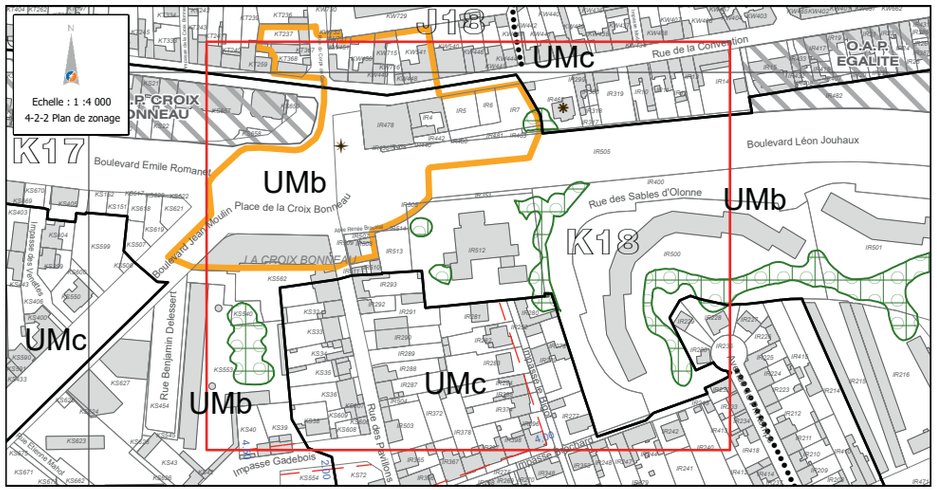
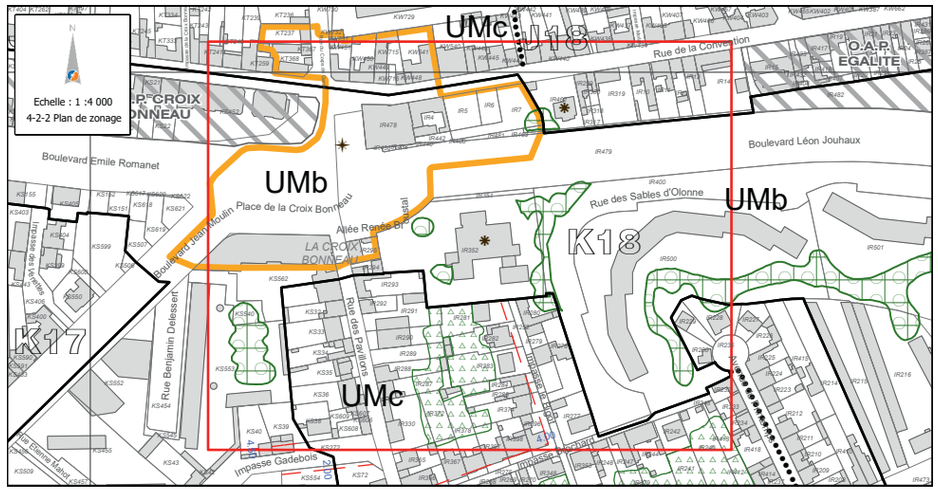
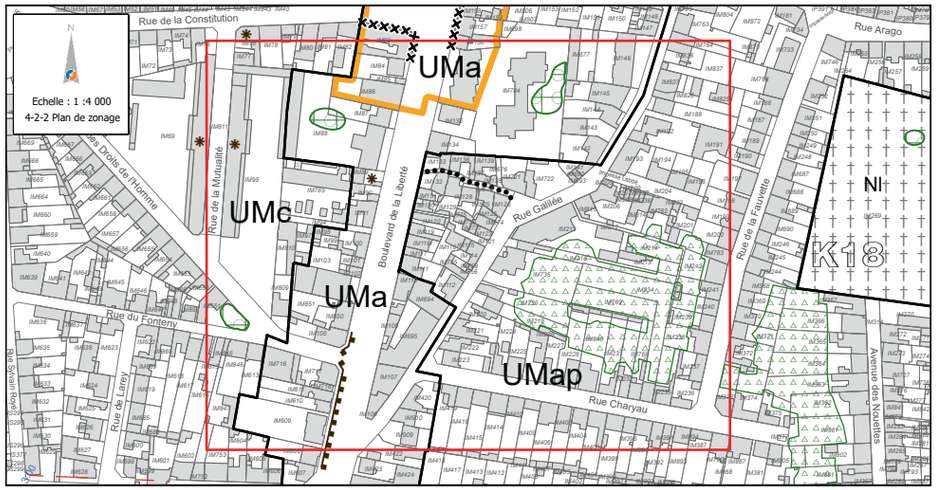
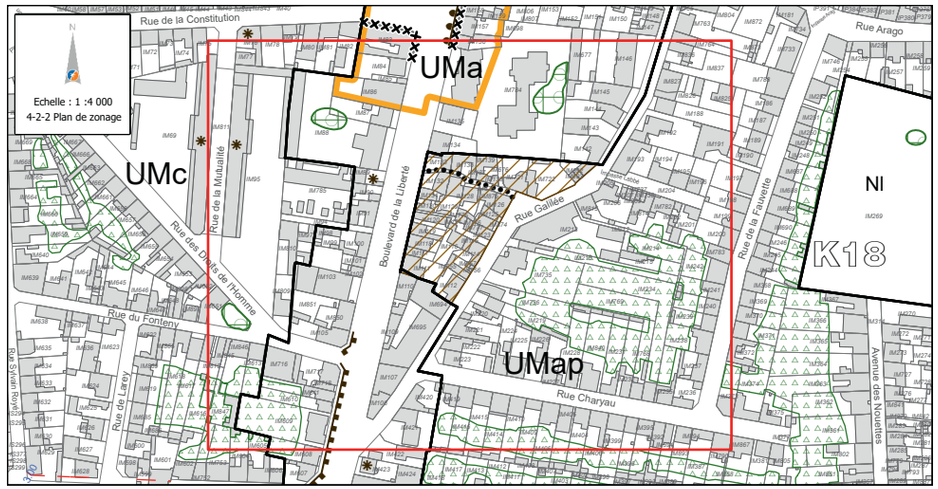
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

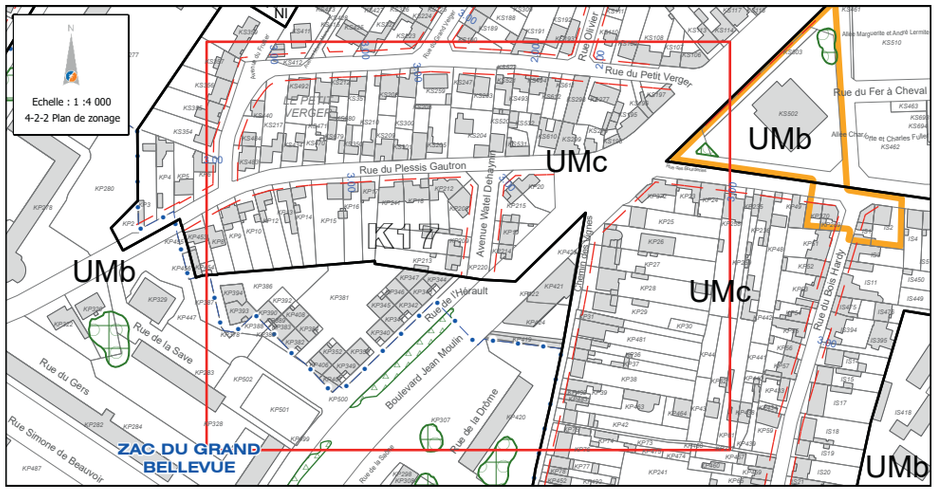
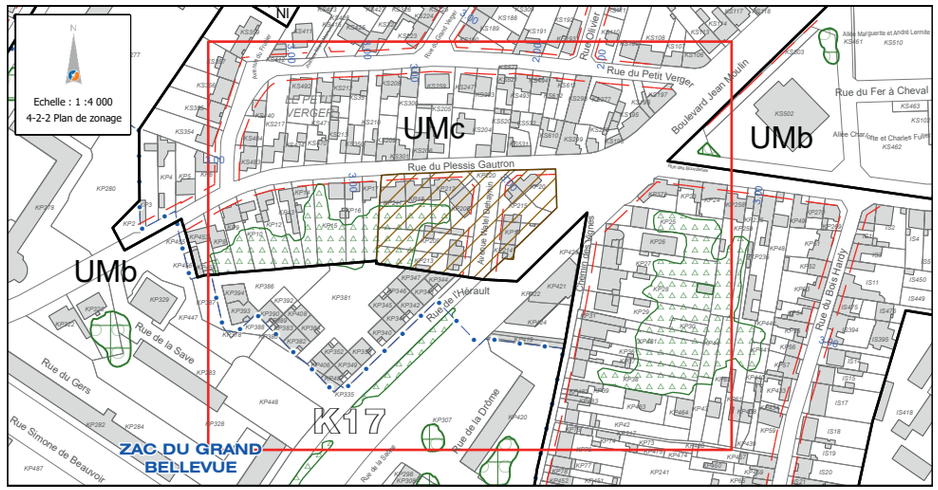
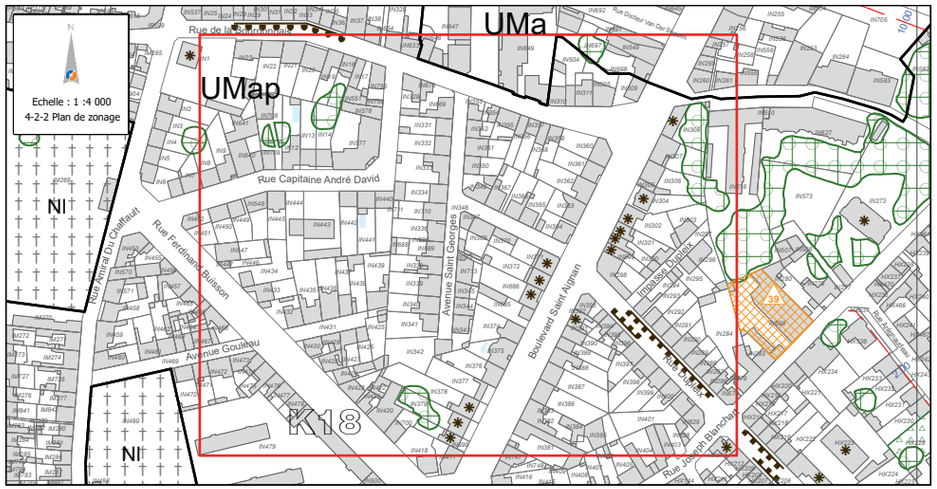
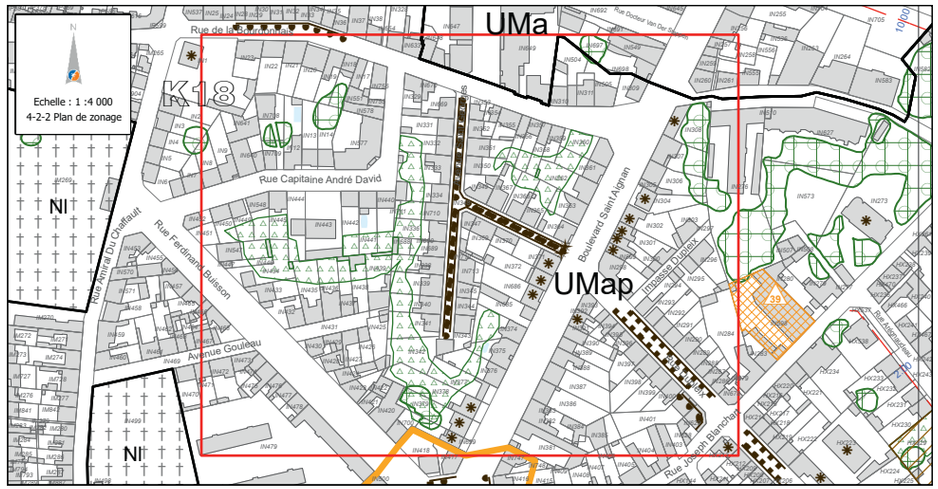
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

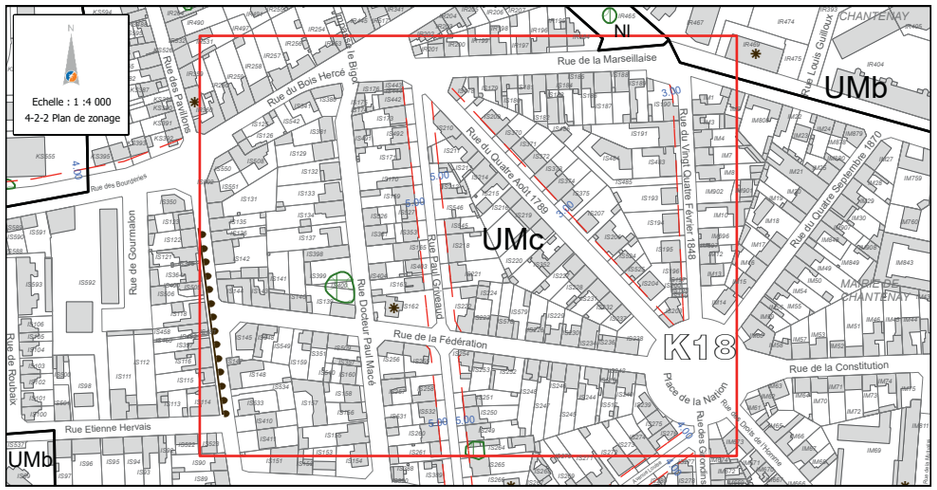
AVANT	APRÈS
	
	

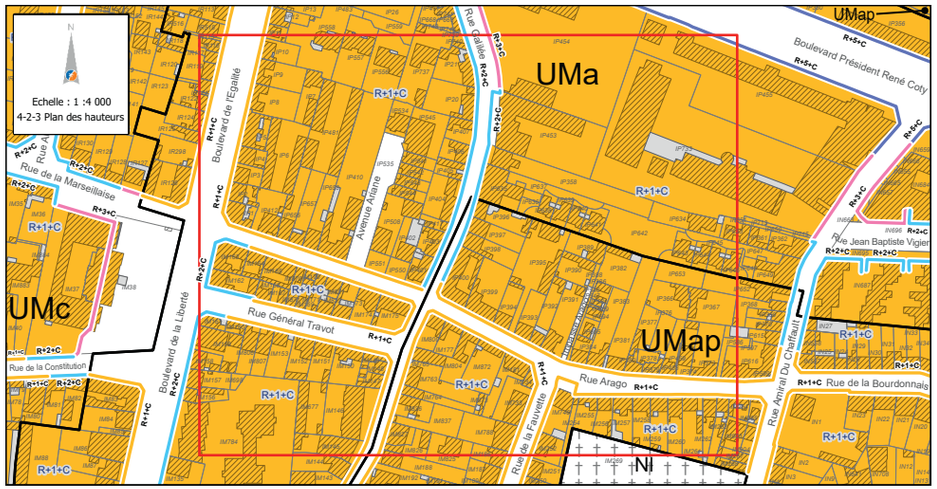
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

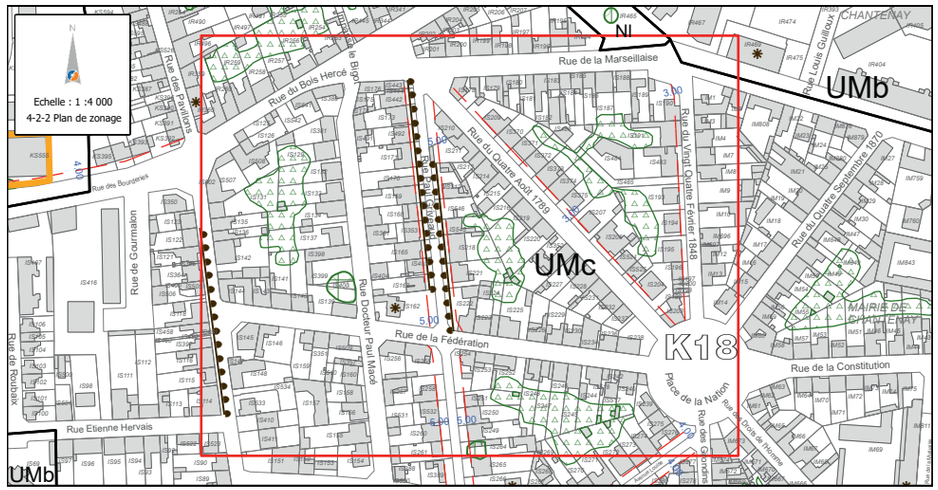
NANTES

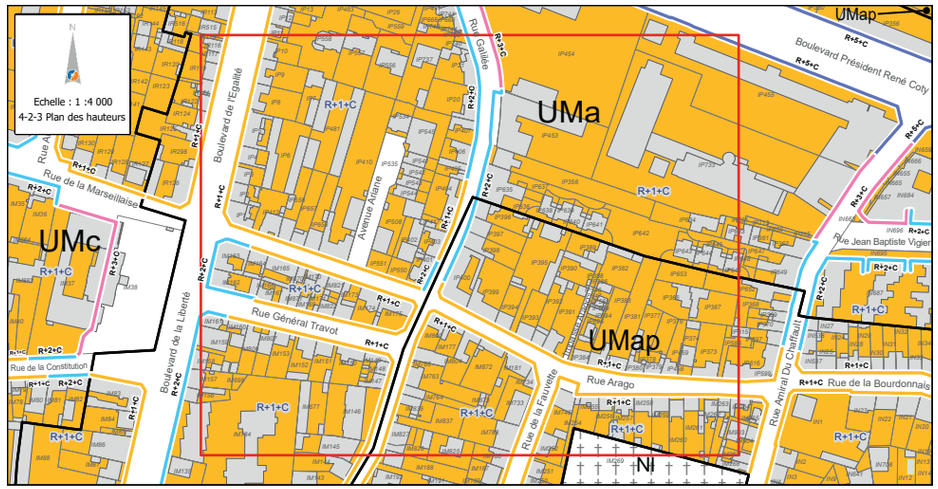
AVANT



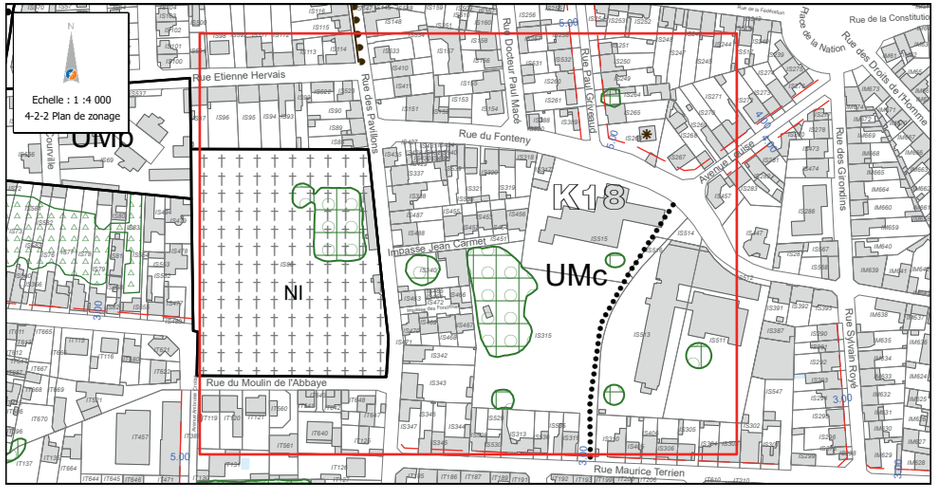
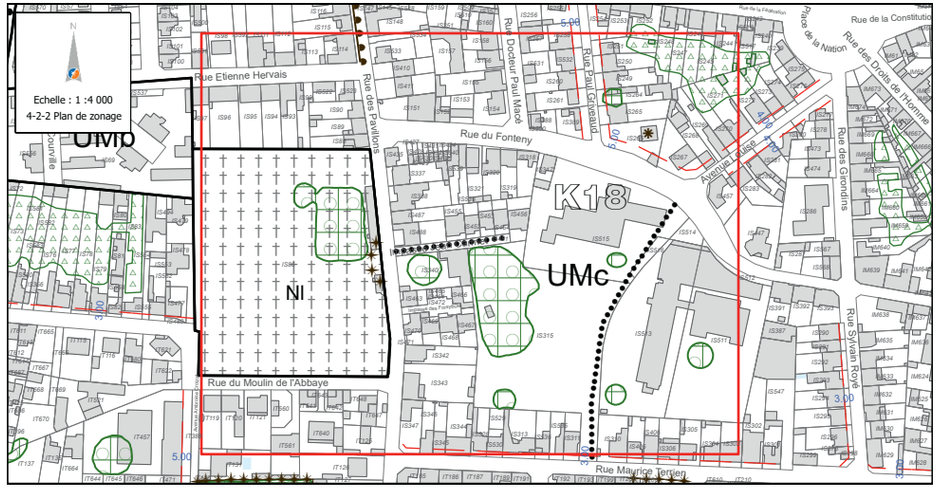
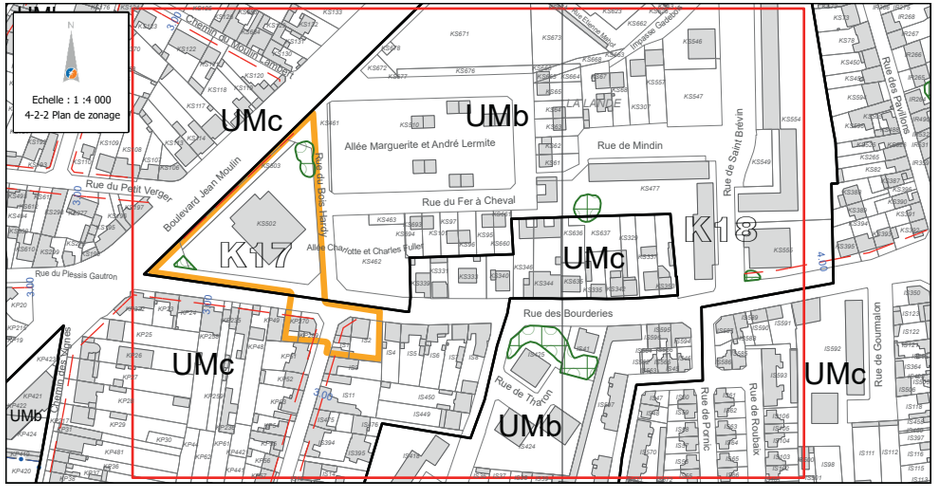
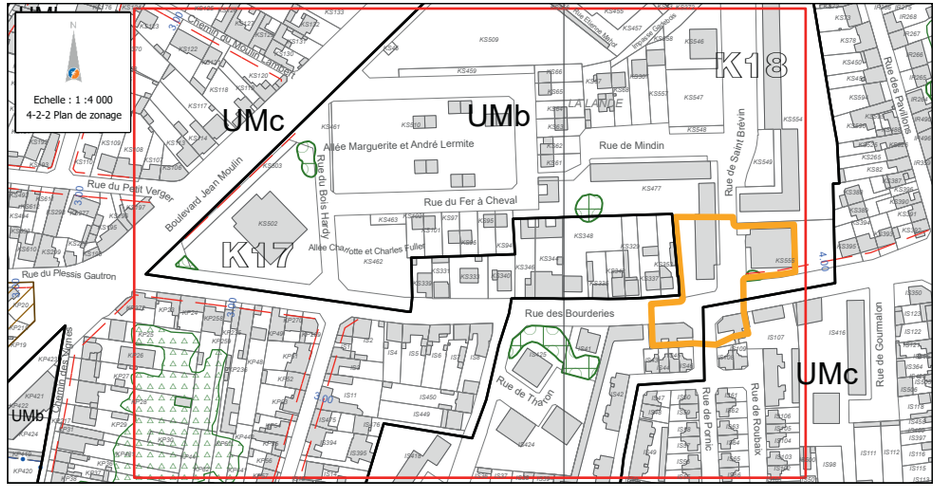


APRÈS





NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

2. MODIFICATIONS LIÉES AU PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE DOBRÉE GIGANT

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 | PLANCHE : J19

Dans chaque quartier nantais, une démarche Plan Paysage et Patrimoine a été engagée ; il s'agit d'une démarche participative qui met notamment en lumière les éléments du patrimoine tant architectural que paysager à préserver ou tout autre élément ou action permettant de répondre aux objectifs de qualité paysagère fixés pour le quartier.

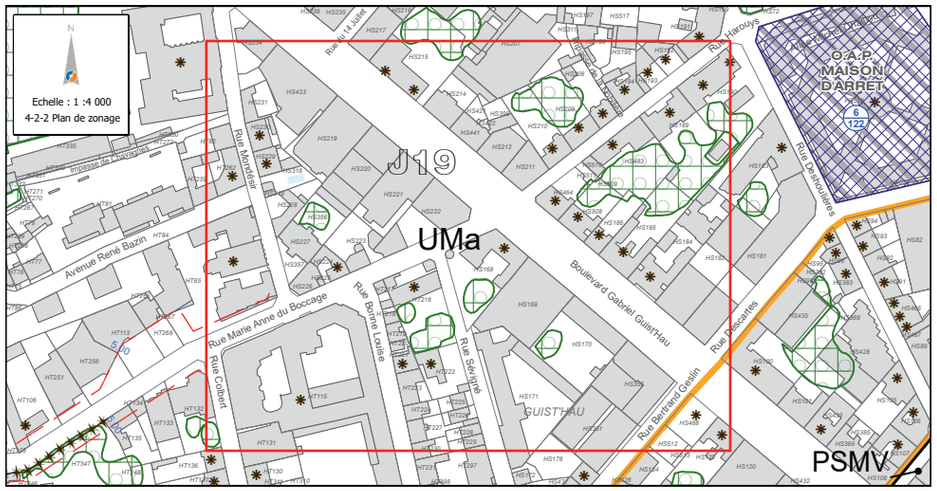
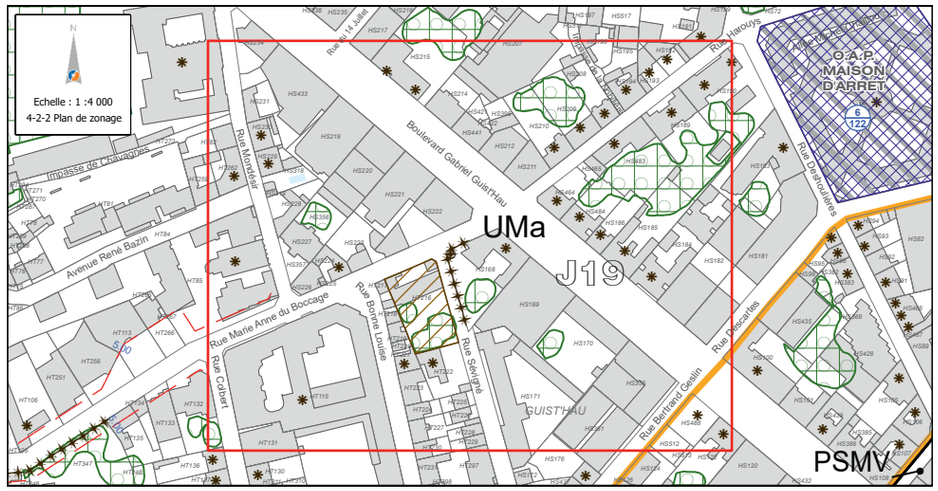
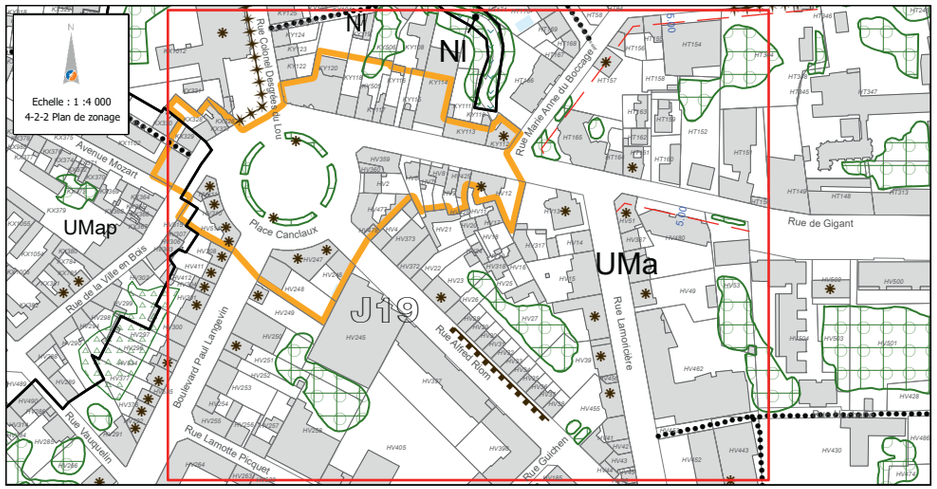
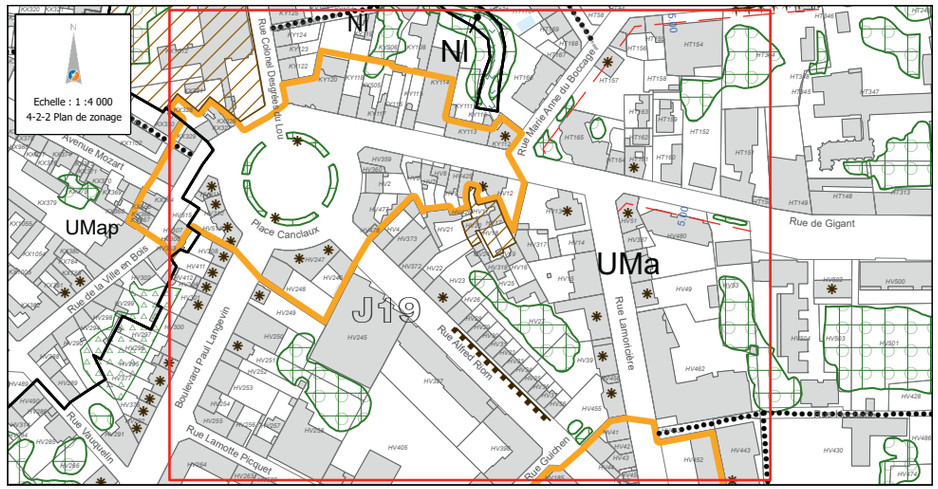
Le Plan Paysage et Patrimoine Dobrée Gigant s'inscrit dans ce cadre et vise à traduire les propositions des habitants en terme de protections végétales, patrimoniales et continuités piétonnes.

En l'espèce, si le quartier était autrefois constitué d'espaces agraires et de hameaux puis de moulins sur les points hauts, il s'est développé progressivement au XVIIème siècle. Par la suite, la construction d'édifices publics, de voies, de places est venue ordonnancer le plan d'embellissement de la ville tracé dès 1755. L'objectif est de révéler certains éléments de patrimoine, témoins du passé et d'ajouter des liaisons douces permettant de connecter des espaces entre eux.

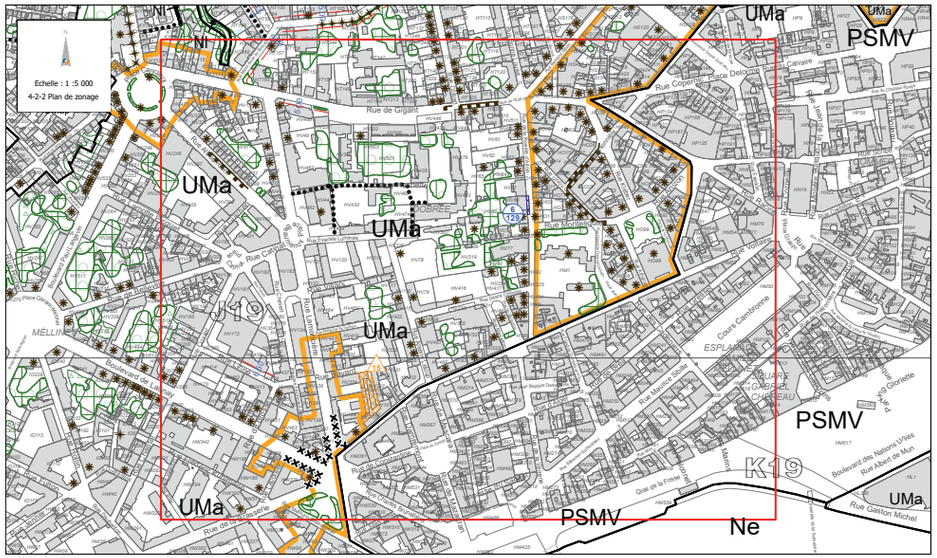
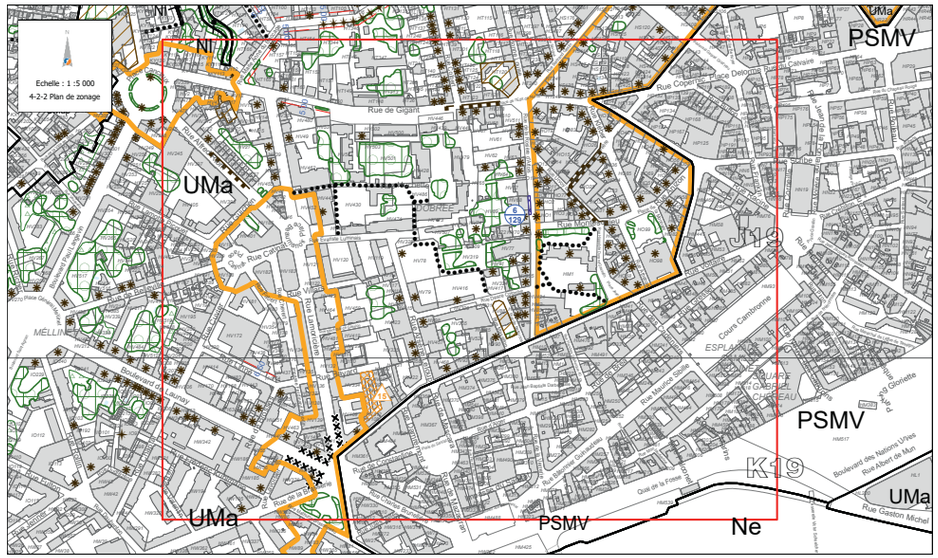
Il est ainsi proposé :

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
PATRIMOINE	> **Ajout de petit patrimoine** sur les parcelles situées : • 23 boulevard Gabriel Guist'Hau	> Mur et vestige de Moulin en pierre, témoins historiques de l'époque médiévale du quartier Dobrée/Gigant
PATRIMOINE	> **Ajout d'un périmètre patrimonial** sur les parcelles situées : • 25 bis Rue de Gigant	> Tissu urbain caractéristique d'un lotissement du XIXème siècle
MODES ACTIFS	> **Ajout de liaisons modes actifs** sur les parcelles situées : • Entre la Rue Evariste Luminais, la Place Jean V via la Rue Désirée Collombe	> Mailler les deux éléments de patrimoine (végétal et bâti) que sont le Jardin Say et le Musée Dobrée afin de faciliter leurs accès.

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	

3. MODIFICATIONS LIÉES AU PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE VAL DE CENS

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHES : K18 / H19

Dans chaque quartier nantais, une démarche Plan Paysage et Patrimoine a été engagée ; il s'agit d'une démarche participative qui met notamment en lumière les éléments du patrimoine tant architectural que paysager à préserver ou tout autre élément ou action permettant de répondre aux objectifs de qualité paysagère fixés pour le quartier.

Le Plan Paysage et Patrimoine Val de Cens s'inscrit dans ce cadre et vise à traduire les propositions des habitants en terme de protections végétales et patrimoniales, continuités piétonnes.

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
PATRIMOINE	> **Ajustement de la localisation d'un petit patrimoine bâti** (À proximité de la Rue d'Armor) le bain de Diane (ancien lavoir)	> Correction d'une erreur pour bien identifier l'ancien lavoir en tant que petit patrimoine bâti. Elément d'intérêt patrimonial, à pérenniser et mettre en valeur afin d'assurer son maintien.
	> **Ajout d'un petit patrimoine bâti** (abords de l'Hippodrome, parc du Petit Port) : un mur du champ de tir	> Mur en pierre d'intérêt patrimonial, à pérenniser et mettre en valeur afin d'assurer son maintien. Champ de tir à protéger dans son ensemble en tant que témoignage d'une activité de loisir pratiquée auparavant sur le secteur de l'Hippodrome
	> **Ajout d'un petit patrimoine bâti** Avenue José Maria de Heredia : la Grotte Notre Dame de Lourdes	> Création en 1936 à l'initiative de l'Abbé Olivier, il s'agit encore aujourd'hui, d'un lieu de pèlerinage.
	> **Ajout d'un patrimoine bâti** 32 Avenue de la Côte d'Or : maison d'intérêt	> Témoin du bâti historique du quartier, il s'agit d'une maison de contremaître d'avant guerre.
	> **Modifier un patrimoine bâti** avec mise en œuvre d'un périmètre patrimonial 41 rue du Chanoine Poupard	> Pérenniser ce patrimoine participant à l'ambiance urbaine du quartier (maison rurale et jardin de qualité)

NANTES

En cohérence avec les orientations du PADD « préserver et de valoriser les potentialités et atouts offerts par la biodiversité » et « préserver les ressources naturelles » et dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales non-bâties, participant activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire les outils graphiques Espace Paysager à Protéger (EPP) et Espace Boisé Classé (EBC) sont mis en place pour protéger le patrimoine végétal ou arboré de qualité.

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
EBC & EPP	> **Ajout de plusieurs EPP ou EBC** sur les parcelles situées : • Rue de l'Hippodrome (7,9 et 11) • Rue François Mauriac (6,8,10) : cèdre et tilleuls (EBC) • Avenue Castellano (2,4,6,8) : chêne (EBC) • Avenue d'Armor : fonds de jardins végétalisés (EPP)	> En l'espèce, si le quartier était autrefois un secteur agricole avant de connaître une explosion urbaine à partir des années 50, l'identité rurale de ce quartier persiste grâce aux éléments arborés existants. L'objectif est donc de maintenir et protéger ce patrimoine arboré tout en encourageant la biodiversité dans les jardins privés. Pour atteindre ces objectifs de qualité paysagère, la biodiversité sera également favorisée au sein des espaces publics, en tant que supports de nouvelles continuités écologiques. En effet, il convient d'éviter la disparition du patrimoine végétal et arboré révélé par ce PPP.

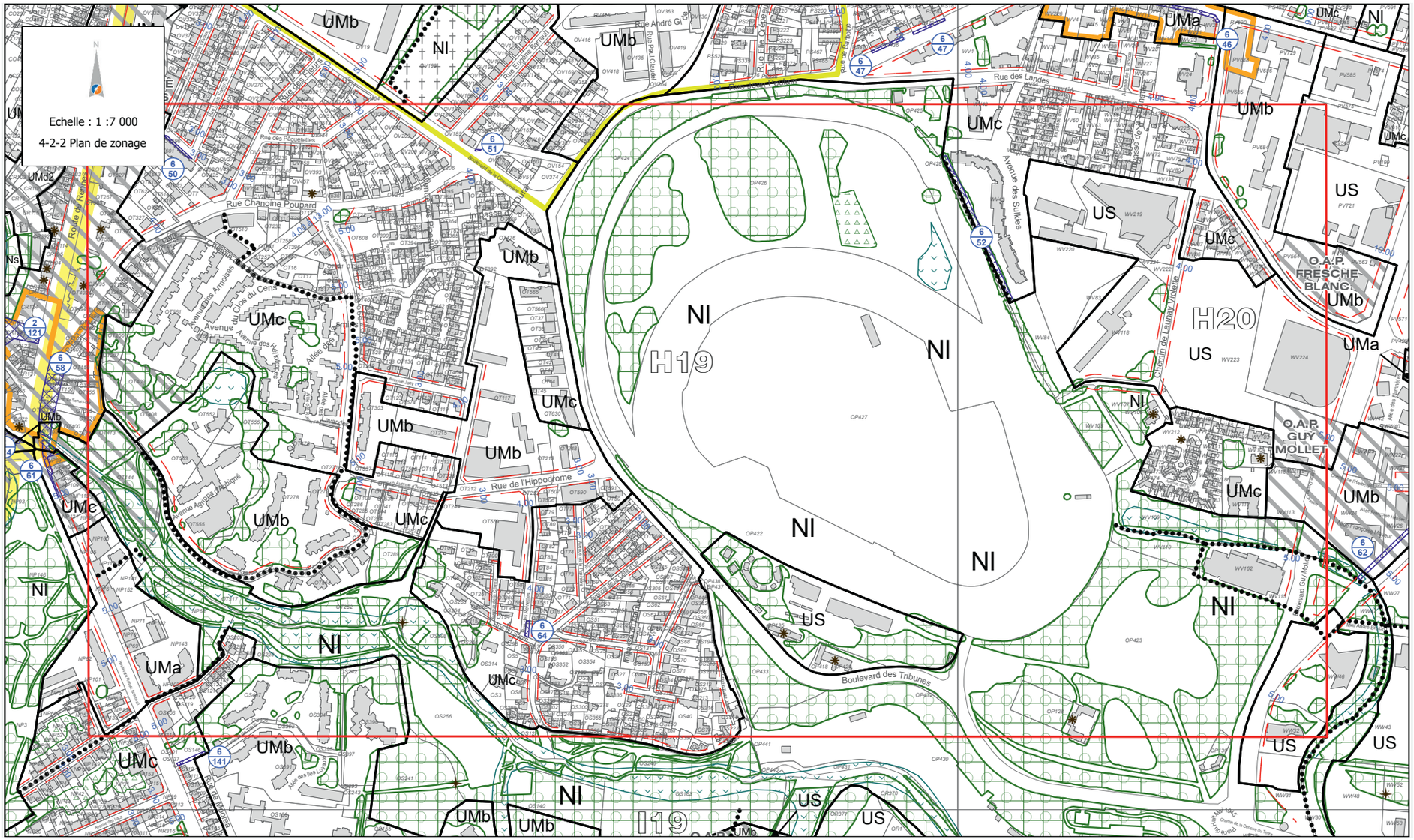
NANTES

L'outil EBC, il permet d'identifier les éléments tel que espace boisé, forêt, haie, arbres d'alignement, arbre remarquable à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. En effet, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements classés en **Espace Boisé Classé.**

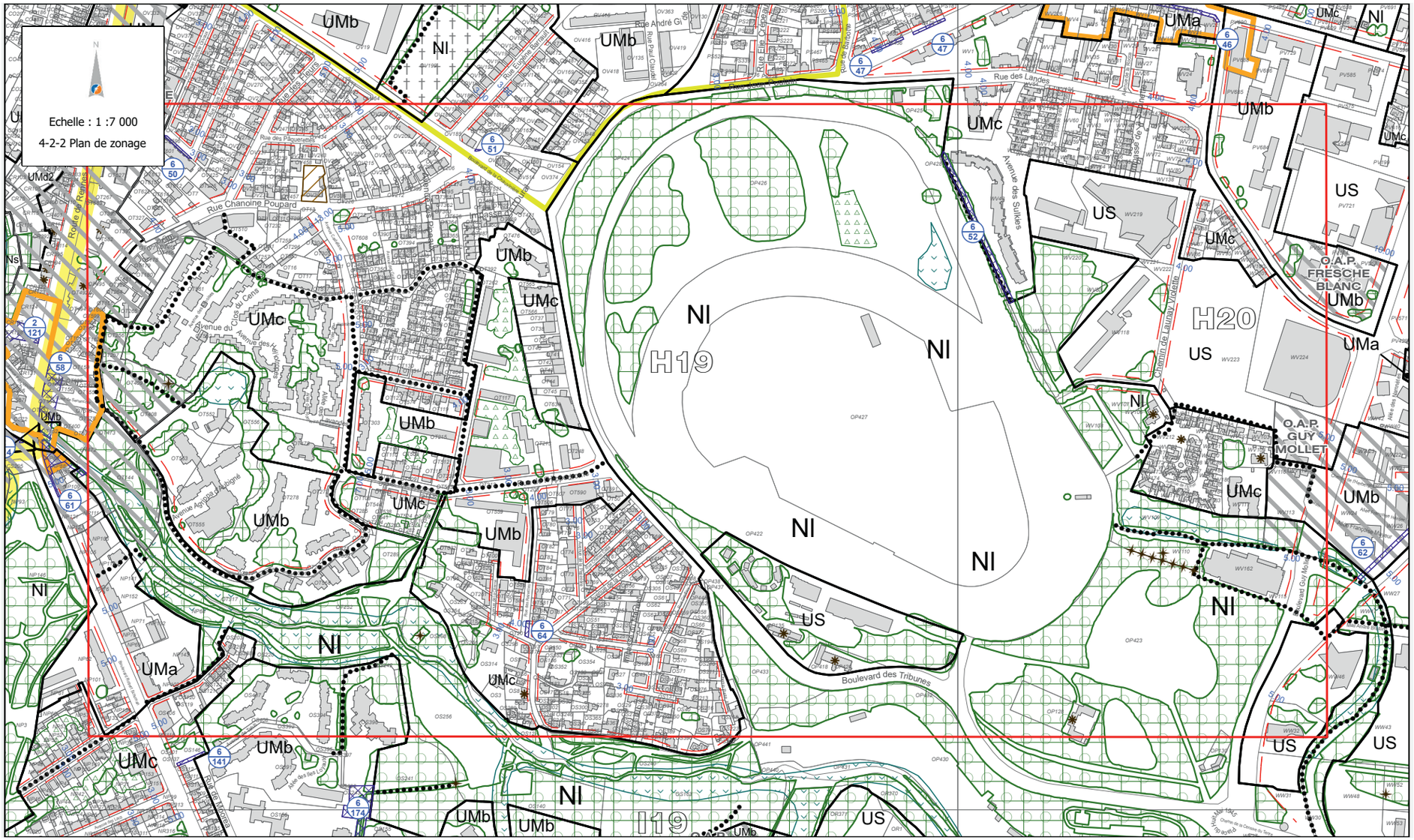
	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
ESPACES BOISÉS CLASSÉS	> **Ajout de plusieurs EBC** sur les parcelles situées : • Avenue des Guitares (13) (chêne et haie bocagère) • Chemin de Launay Violette (bois) • Avenue de la Côte d'Or (3 pins) • Rue Geoffroy(pins) • Rue de l'Hippodrome • Rue François Mauriac (32-50) (x2 dont un alignement de chênes) • Avenue des Clavecins (arbres remarquables) • Chemin des Marais (haies bocagères de chênes) • Avenue Castellano (x3 dont un alignement de chênes) > **Elargissement de plusieurs EBC** sur les parcelles situées : • Allée des Jasmins • Avenue Castellano (arbre aux 3 essences) • Rue de l'Hippodrome	> En l'espèce, si le quartier était autrefois un secteur agricole avant de connaître une explosion urbaine à partir des années 50, l'identité rurale de ce quartier persiste grâce aux éléments arborés existants. L'objectif est donc de maintenir et protéger ces éléments paysagers de qualité, en tant que témoins identitaires de la trame arborée du quartier.

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
MODES ACTIFS & ER	> **Ajout de plusieurs liaisons modes actifs** situées : • Avenue de l'Etrier • Avenue Jany • Avenue des Violons • Chemin des Marais • Chemin de la Grotte • Avenue des Armoises • Avenue de Tahiti	> Mettre en continuité des cheminements piétons et cycles sécurisés qui permettent de relier de manière lisible les principaux parcs, squares, places et équipements du quartier et ce, de manière le plus possible, dissociée des voies de circulation automobile.
	> **Ajout d'un Emplacement Réservé (ER)** • Allée des nouvelles Hébrides	> Intégrer des continuités piétonnes, vers le Cens, au domaine public et les qualifier.
	> **Extension de l'Emplacement Réservé (ER)** • **6-52** situé Avenue des Sulkies	> Le foncier, objet de l'acquisition n'est pas couvert intégralement par le périmètre de l'ER, ainsi il est nécessaire d'ajuster l'ER existant.

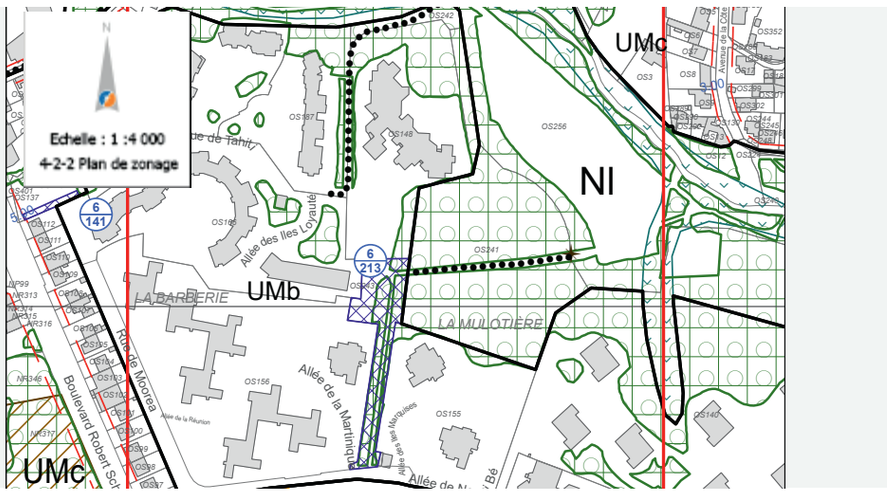
AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
NI
UMc
UMa
US
H19
H20
O.A.P. FRESCHE BLANC
O.A.P. GUY MOLLET
Rue Chanoine Poupard
Rue de l'Hippodrome
Boulevard des Tribunes
Avenue des Sulkies
Rue des Landes

APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
NI
UMc
UMa
US
H19
H20
O.A.P. FRESCHE BLANC
O.A.P. GUY MOLLET
Rue des Landes
Avenue des Suffixes
Boulevard des Tribunes
Rue Chanoine Poupard
Route de Rennes

NANTES

AVANT	APRÈS
	

4. PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE NANTES ERDRE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHES : I20 / I21

Dans chaque quartier nantais, une démarche Plan Paysage et Patrimoine a été engagée ; il s'agit d'une démarche participative qui met notamment en lumière les éléments du patrimoine tant architectural que paysager à préserver ou tout autre élément ou action permettant de répondre aux objectifs de qualité paysagère fixés pour le quartier.
Le Plan Paysage et Patrimoine Nantes Erdre s'inscrit dans ce cadre et vise à traduire les propositions des habitants en terme de protections végétales et patrimoniales, continuités piétonnes.

En cohérence avec les orientations du PADD « préserver et de valoriser les potentialités et atouts offerts par la biodiversité » et « préserver les ressources naturelles » et dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales non-bâties, participant activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire, l'outil graphique Espace Boisé Classé (EBC) est mis en place pour protéger le patrimoine végétal ou arboré de qualité.

En effet, cet outil permet d'identifier les éléments tel que espace boisé, forêt, haie, arbres d'alignement, arbre remarquable à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. En effet, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements classés en Espace Boisé Classé.

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
ESPACES BOISÉS CLASSÉS	> **Ajout de plusieurs EBC** sur les parcelles situées : • Rue de l'Eraudière • Allée de la Drève • Rue de la Trémissinière > **étendre le périmètre d'un EBC** sur les parcelles situées : • Bois de la Noue	> En l'espèce, le quartier présente une mosaïque de paysages liés à la Vallée de l'Erdre, l'objectif est donc d'accompagner l'évolution de ce quartier tout en préservant son identité paysagère, grâce au maintien et à la protection des éléments arborés de qualité. > Prise en compte de la totalité des boisements existants

NANTES

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD qui sont « Renforcer les identités paysagères de la métropole » et « Mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti » et dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales, un ensemble d'outils graphiques permet de protéger les éléments patrimoniaux.

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
PATRIMOINE	> Classement d'un **petit patrimoine bâti** 15 rue du Port Durand : porte du domaine de Ranzay	> Préserver et mettre en valeur ces composantes patrimoniales bâties participant à la qualité du cadre de vie des habitants.
	> Ajout de **petit patrimoine bâti** Rue Aimé Barthoulot et route de Saint Joseph : Mur d'enceinte et portail (domaine du Ranzay)	
	> Ajout d'un **périmètre patrimonial** Château de l'Eraudière (murs et Chapelle)	> Permet de protéger des ensembles patrimoniaux comportant plusieurs typologies d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, Espaces Boisés Classés...). L'objectif est de respecter et préserver ces ensembles, qui témoignent d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité. Ainsi, ce périmètre couvre le château de l'Eraudière.
	> Extension de deux **périmètres patrimoniaux :** • 67 rue Félix Lemoine & Rue de la Trémissinière • 40 au 42 rue des Roches grises	> L'objectif est de préserver l'ensemble des villas, précédemment protégées au PLUm, au titre du patrimoine bâti, pour le périmètre patrimonial "Trémissinière". Cette modification permet la préservation de jardins arborés aux propriétés déjà protégées pour le périmètre patrimonial rue des Roches grises.

NANTES

En cohérence avec les orientations du PADD visant à « l'amélioration des conditions d'accessibilité de la métropole à travers l'amélioration du maillage d'infrastructures routières et d'infrastructures dédiées aux modes doux », le PLUm met en place un outil graphique « principe de liaisons modes actifs ».

En cohérence avec les orientations du PADD qui sont « organiser la métropole rapprochée » et « Privilégier le développement urbain dans les centralités » le PLUm instaure un outil graphique qui précise ou se substitue à la règle de zonage, afin de prendre un compte de manière très fine, des particularités locales et de participer à la mise en œuvre, à la parcelle, des intentions d'évolutions du secteur concerné.

La marge de recul/retrait permet donc deux possibilités : d'une part, de prendre en compte une particularité locale pour laquelle l'implantation telle que définit par le règlement de zone ou par les règles alternatives, ne serait pas satisfaisante ou possible. D'autre part, de rendre effective la volonté de faire évoluer la morphologie d'une rue ou d'un quartier (et donc de ne plus permettre une implantation qui prendrait en compte l'existant).

En cohérence avec les orientations du PADD qui sont « Organiser la métropole rapprochée » et « Privilégier le développement urbain dans les centralités », le PLUm a pour ambition de proposer un cadre de vie de qualité aux habitants.

Le plan des hauteurs, qui encadre le renouvellement urbain des centralités, participe notamment de la mise en œuvre de cette ambition en respectant la morphologie urbaine et intégrant les intentions d'évolutions du secteur.

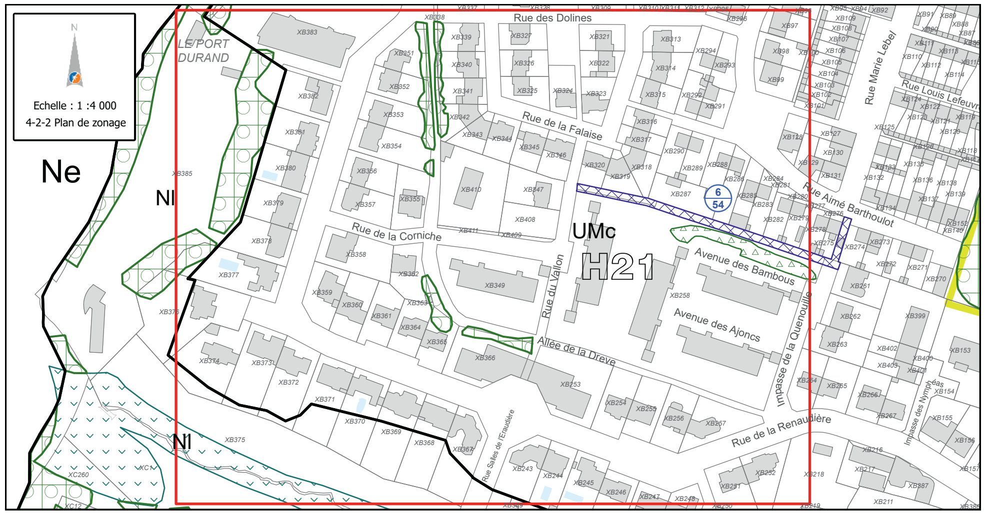
	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
ER & MODES ACTIFS	> **Suppression de l'Emplacement Réservé 6-13** situé : • Chemin du Port > **Ajout d'un principe de liaison modes actifs** situé : • Avenue du Cristal	> Un principe de liaison modes actifs destiné à la même fonction est déjà présent sur ce secteur. Ainsi, la même finalité (création d'une voie destinée aux piétons et cyclistes) étant visée, cet ER est supprimé. > L'objectif est de créer un maillage qualitatif à destination des piétons sur ce secteur, afin de relier de manière lisible les bords de l'Erdre.
RECUL/RETRAIT	**> Suppression d'un recul/retrait** situé : • Rue des Roches Grises, Rue Félix Lemoine et Rue du Rocher d'Enfer	> Ce secteur étant déjà délimité par un périmètre patrimonial, l'implantation sera déterminée dans ce cadre.
ÉPANNELAGE	> **Baisse de l'épannelage** situé : • Rue Félix Lemoine (1-5)	> L'objectif est de permettre une meilleure adaptabilité au contexte urbain ainsi qu'aux objectifs de préservation du paysage du secteur.

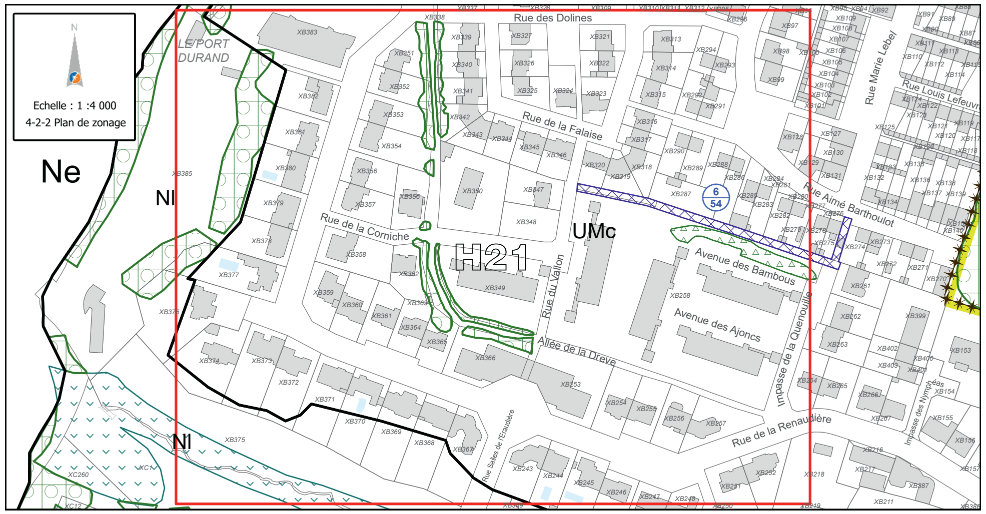
NANTES

AVANT	APRÈS



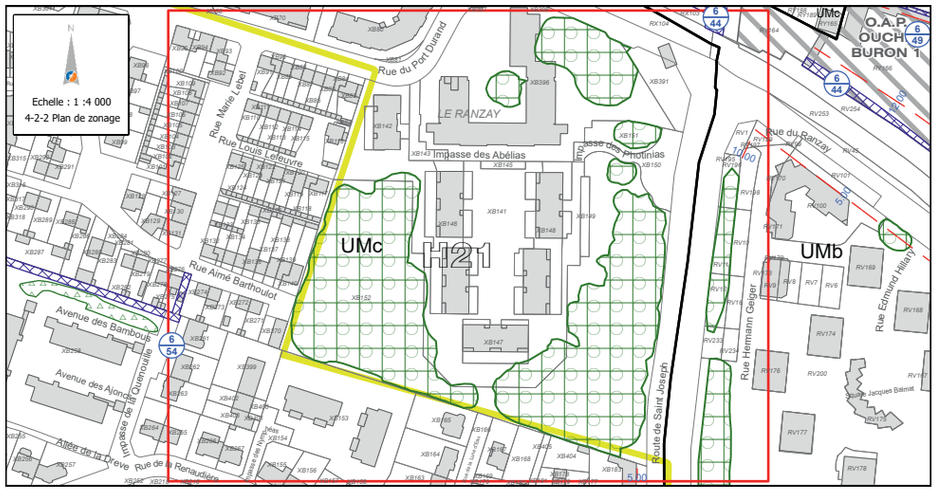


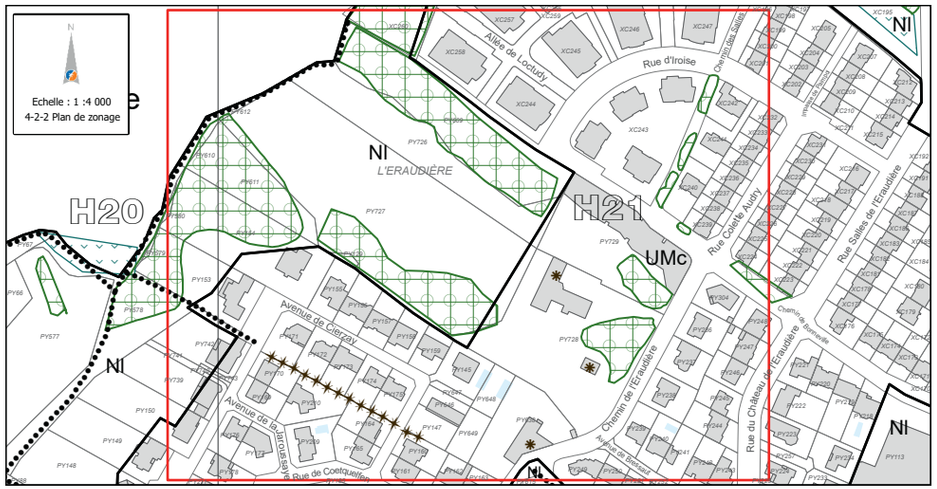




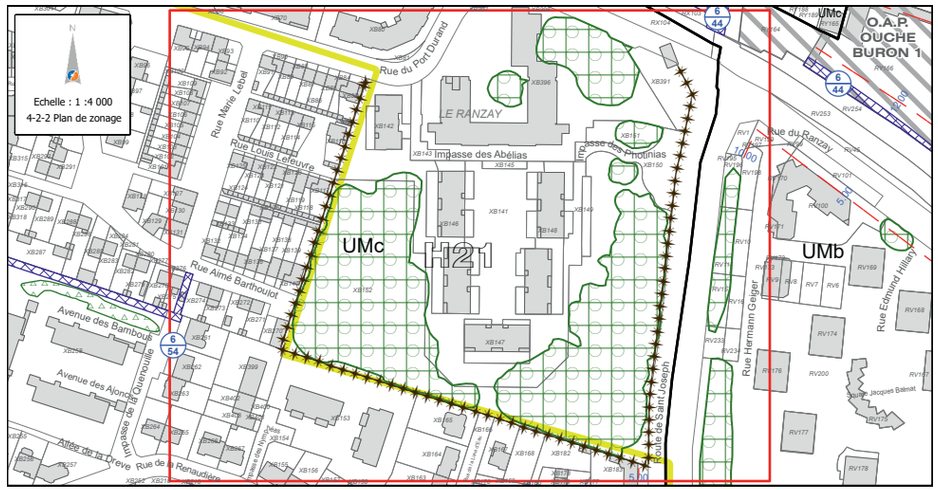
NANTES

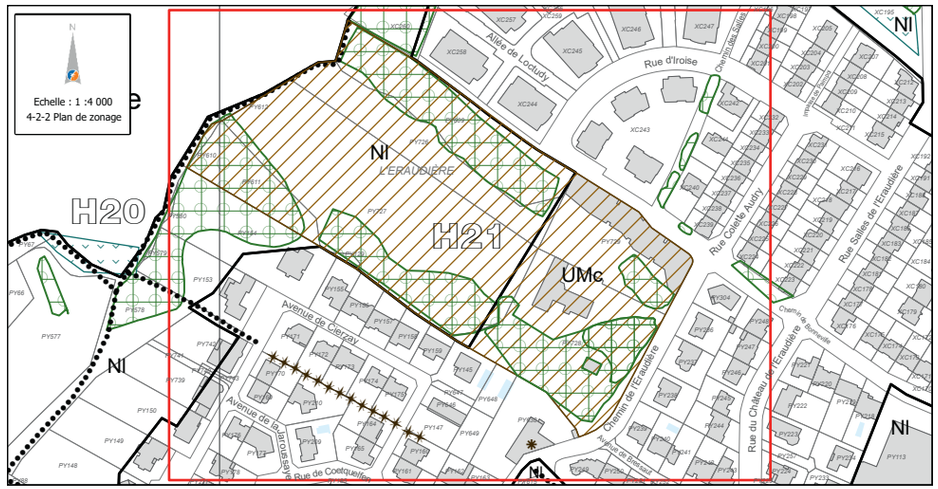
AVANT



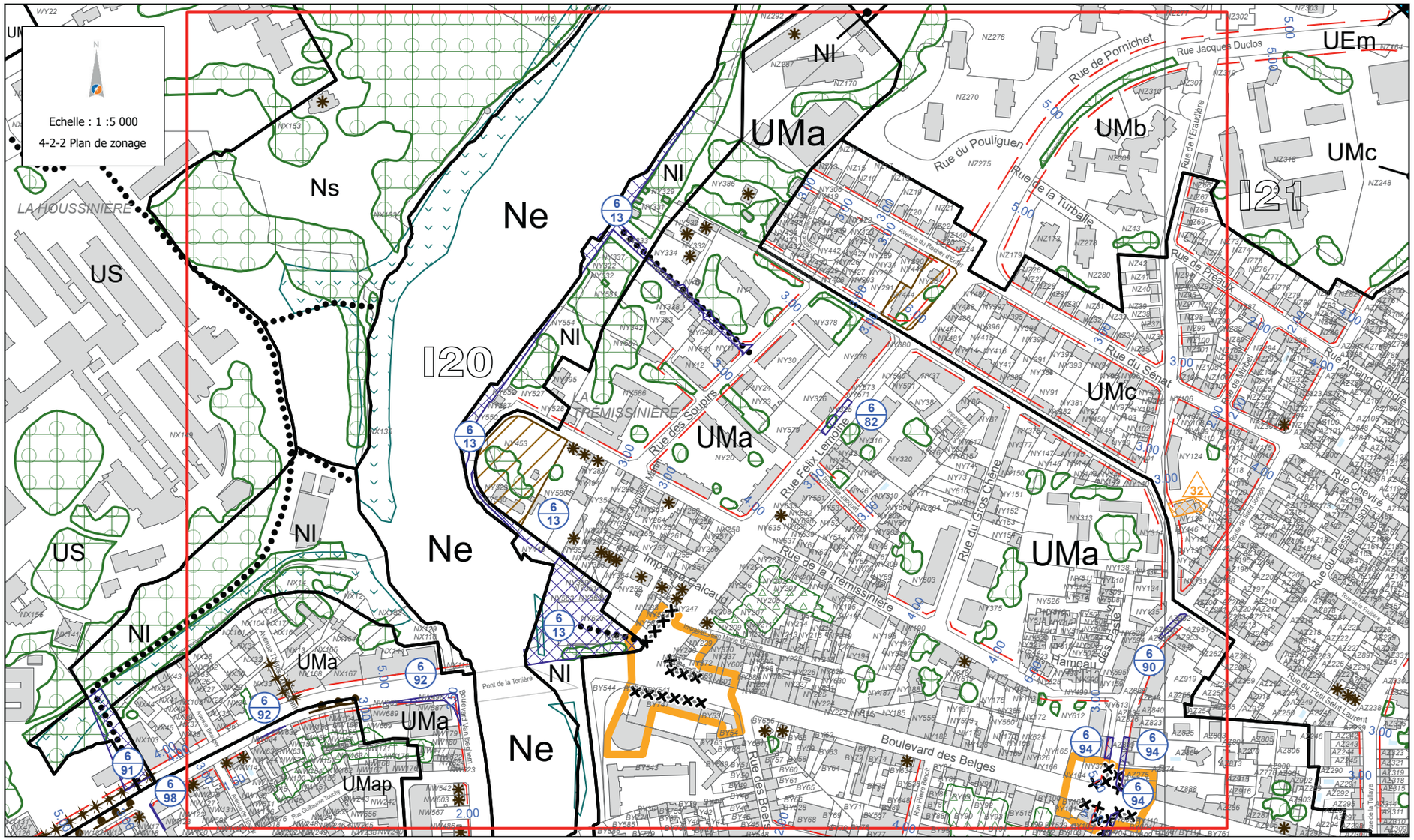


APRÈS

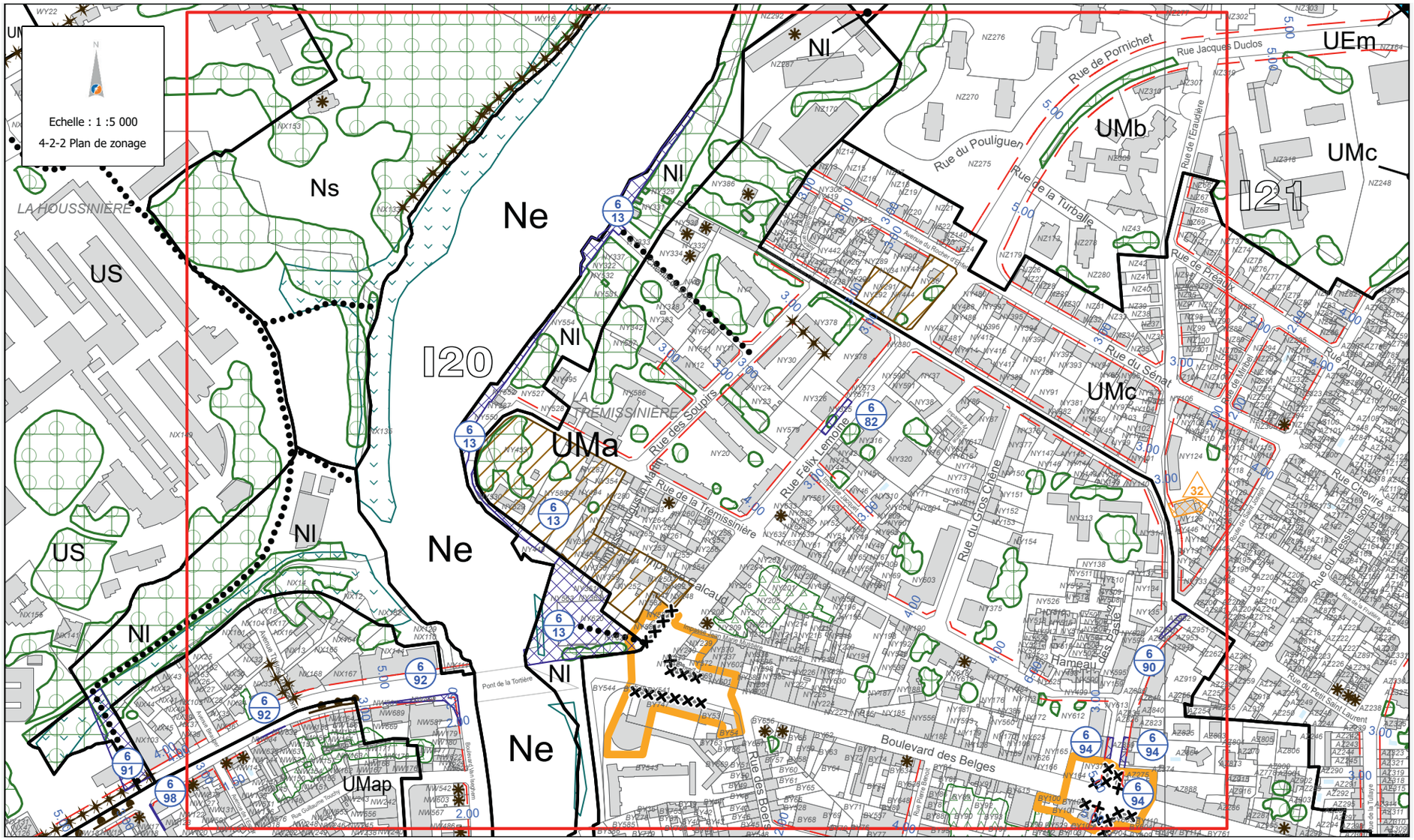




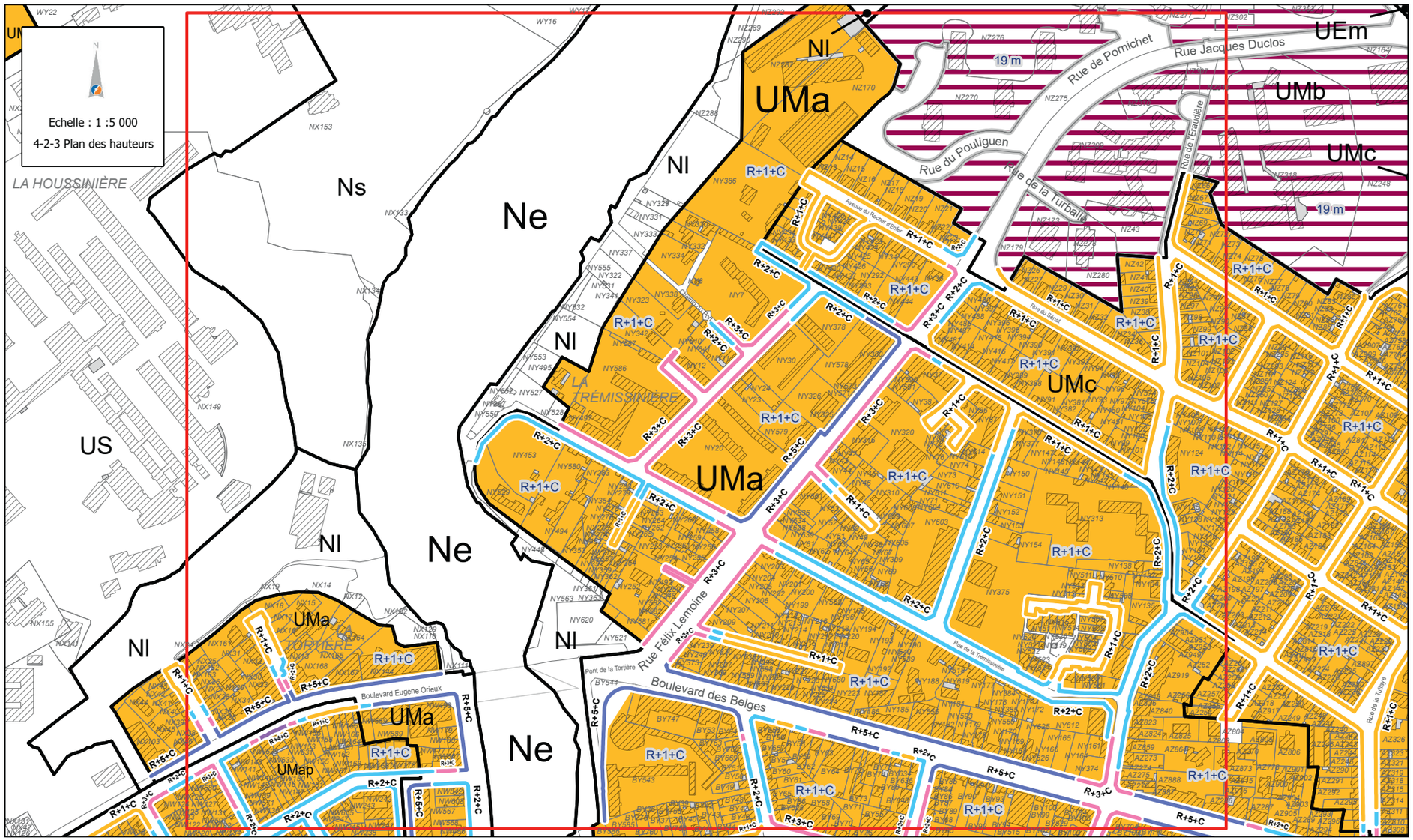
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
LA HOUSSINIÈRE
LA TREMISSINIÈRE
Ns
US
Ne
Nl
UMa
UMap
UMb
UMc
UEm
I20
I21
Rue de Pornichet
Rue Jacques Duclos
Rue du Pouliguen
Rue de la Turballe
Rue de l'Eraudière
Rue de Pléssix
Rue du Sénat
Rue Félix Lemoine
Rue du Gros Chêne
Rue des Soupirs
Impasse Calcaud
Rue de la Tremissinière
Boulevard des Belges
Rue des Boers
Pont de la Tortière
Boulevard Victor Hughes
Rue Pierre Bérégovoy
Rue Guillaume Touchy
Rue Amand Guindre
Rue Chevreul
Rue du Petit Saint Laurent
Rue de la Tillaye
Hameau
32

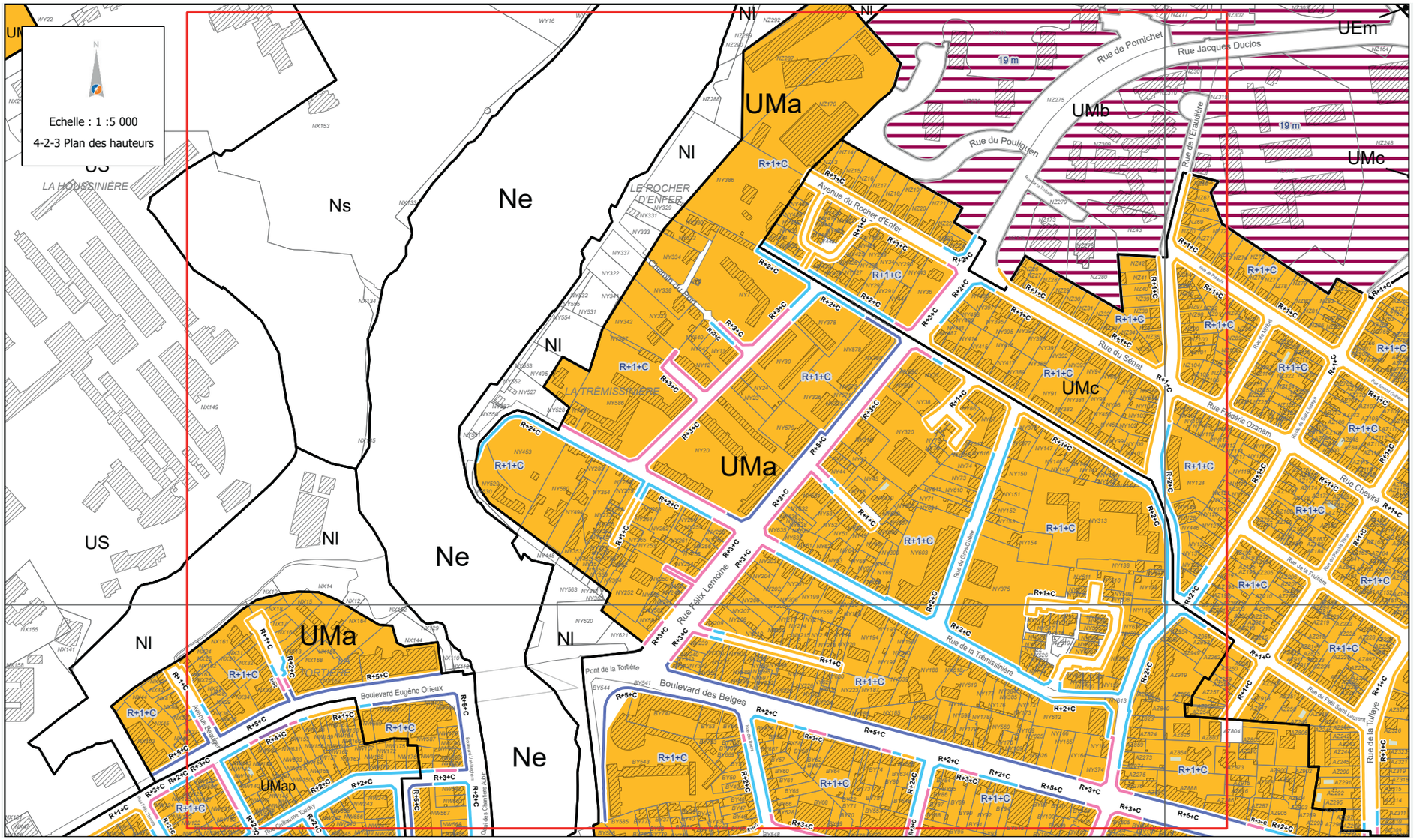
APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
Ns
Ne
Nl
US
I20
I21
UMa
UMb
UMc
UEm
UMap
LA HOUSSINIÈRE
LA TREMISSINIÈRE
Rue de la Trémissinière
Rue des Soupirs
Rue Félix Lemoine
Rue du Gros Chêne
Rue du Pouliguen
Rue de la Turballe
Rue de Pornichet
Rue Jacques Duclos
Rue du Sénat
Rue de Préaux
Rue de l'Eraudière
Rue Armand Guindre
Rue du Petit Saint Laurent
Boulevard des Belges
Rue des Bords de Loire
Pont de la Tortière
Hameau

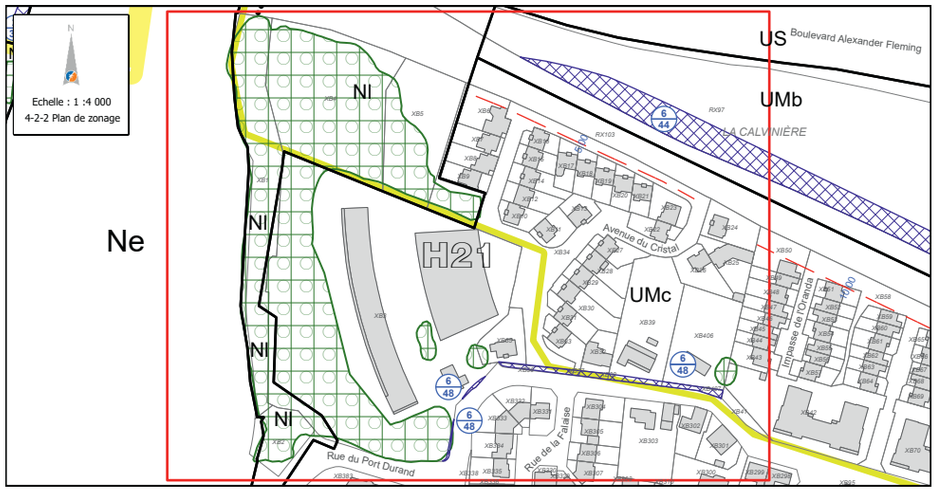
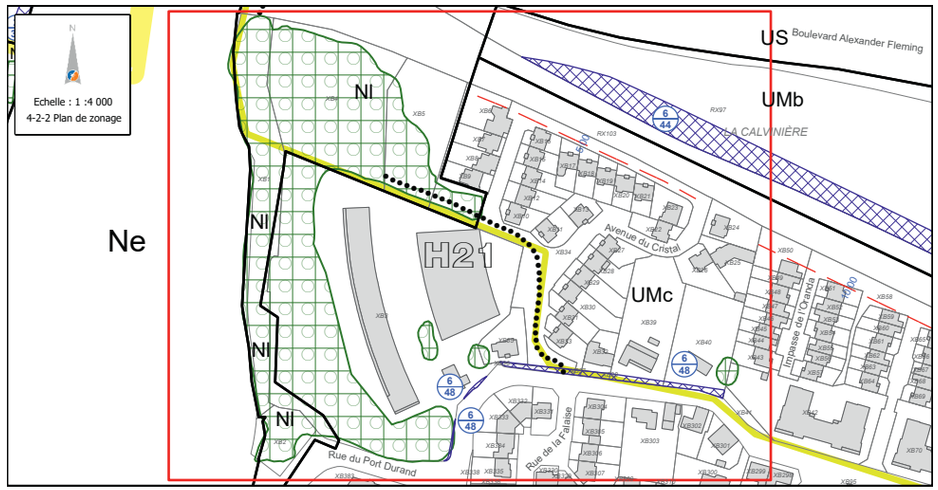
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
LA HOUSSINIÈRE
LA TRÉMISSINIÈRE
TORTIÈRE
Ns
Ne
Nl
US
UMa
UMap
UMb
UMc
UEm
19 m
Rue de Pornichet
Rue Jacques Duclos
Rue du Pouliguen
Rue de la Turballe
Rue de l'Eraudière
Rue du Sénat
Rue Félix Lemoine
Boulevard des Belges
Boulevard Eugène Orieux
Pont de la Tortière
Rue de la Trémissinière
Rue de la Tulaye
R+1+C
R+2+C
R+3+C
R+5+C

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-3 Plan des hauteurs
UMa
UMb
UMc
UEm
UMap
Ns
Ne
Nl
US
19 m
Rue de Pomichet
Rue Jacques Duclos
Rue du Pouliguen
Rue de l'Etraudière
Avenue du Rocher d'Enfer
Rue du Sénat
Rue Frédéric Ozanam
Rue Chevire
Rue Félix Lemoine
Rue de la Trémissinière
Boulevard des Belges
Boulevard Eugène Orieux
Pont de la Tortière
Rue de la Tuilaye
LE ROCHER D'ENFER
LA TRÉMISSINIÈRE
LA HOUSSINIÈRE
PORTERIE
R+1+C
R+2+C
R+3+C
R+5+C

NANTES

AVANT	APRÈS
	

5. PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE ERDRE / SAINT-DONATIEN

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHE : I20 / J20

Dans chaque quartier nantais, une démarche Plan Paysage et Patrimoine a été engagée ; il s'agit d'une démarche participative qui met notamment en lumière les éléments du patrimoine tant architectural que paysager à préserver ou tout autre élément ou action permettant de répondre aux objectifs de qualité paysagère fixés pour le quartier.
Le Plan Paysage et Patrimoine Erdre / Saint-Donatien s'inscrit dans ce cadre et vise à traduire les propositions des habitants en terme de protections végétales et patrimoniales, continuités piétonnes.

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD qui sont « Renforcer les identités paysagères de la métropole » et « Mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti » et dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales, un ensemble d'outils graphiques permet de protéger les éléments patrimoniaux.

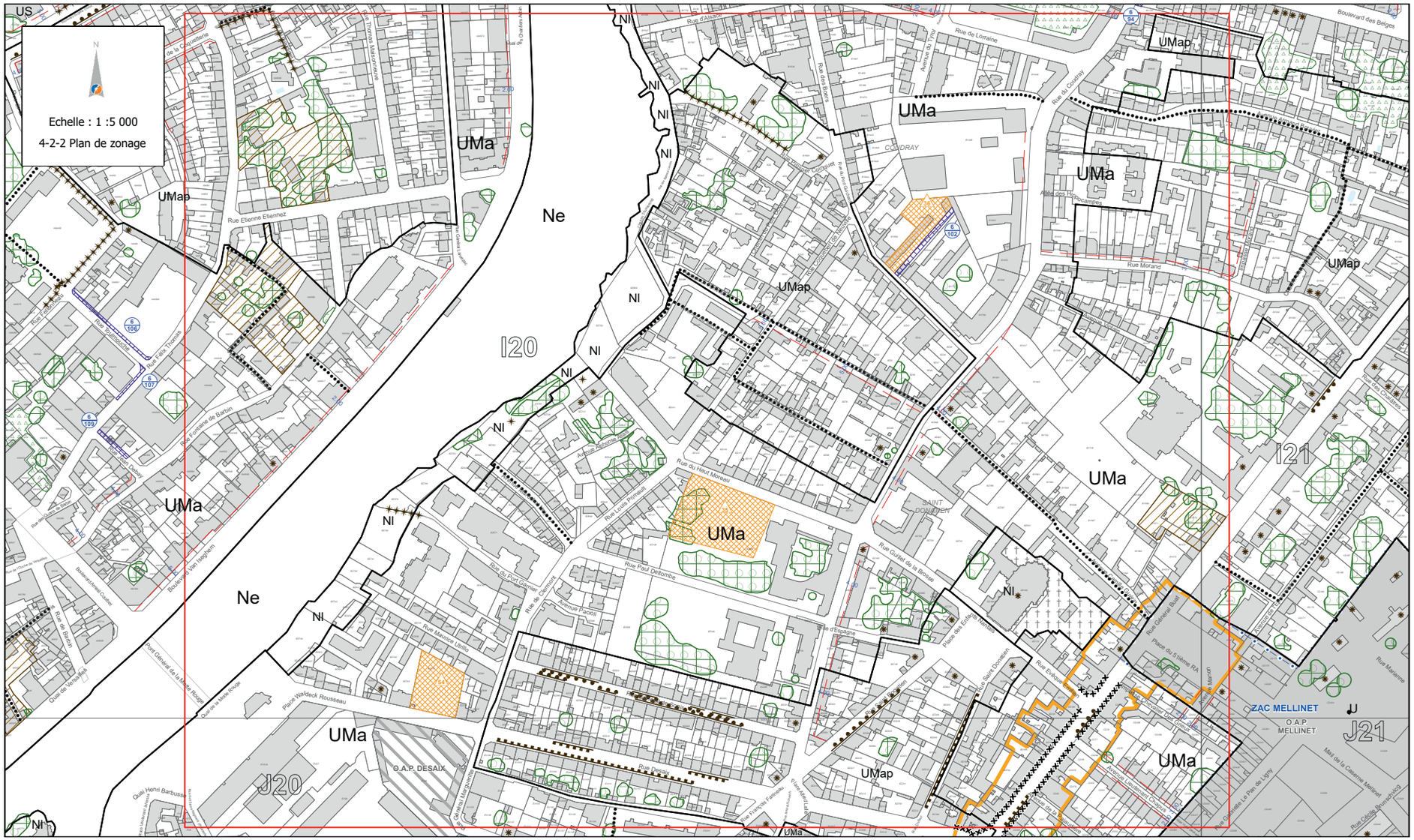
	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
PATRIMOINE	> Ajout de **petits patrimoines (sur le secteur en bordure d'Erdre)** : à l'échelle de 26 murs en pierre d'intérêt patrimonial	> Il s'agit d'une demande d'habitants liée à la démarche menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Paysage et Patrimoine (PPP). L'objectif est de préserver et mettre en valeur ces composantes patrimoniales bâties participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

En cohérence avec les orientations du PADD visant à « l'amélioration des conditions d'accessibilité de la métropole à travers l'amélioration du maillage d'infrastructures routières et d'infrastructures dédiées aux modes doux », le PLUm met en place un outil graphique « principe de liaisons modes actifs ».

L'objectif est ici de mettre en continuité des cheminements piétons et cycles sécurisés qui permettent de relier de manière lisible les principaux parcs, squares, places et équipements du quartier et ce de manière le plus possible dissociée des voies de circulation automobile.

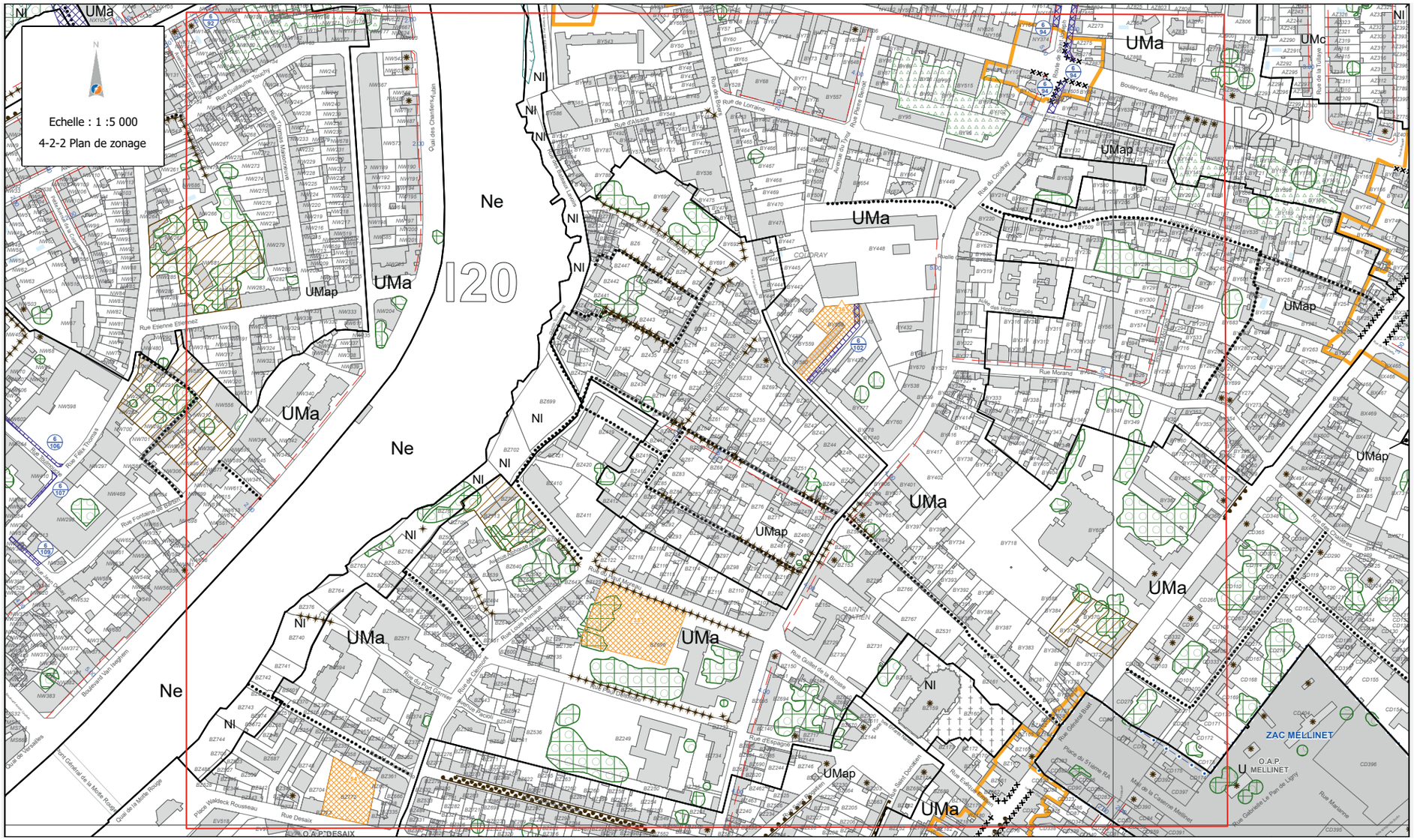
	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
MODES ACTIFS	> **Création de cheminements modes actifs**	> Réponse à la demande d'habitants dans le cadre de la démarche PPP. Ainsi, trois principes de liaisons modes actifs sont ajoutés au PLUm, afin de maintenir des porosités à travers le quartier, pérenniser les accès à l'Erdre et valoriser l'usage récréatif des Bords de l'Erdre.

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMap
Ne
NI
US
I20
I21
J20
J21
O.A.P. DESAIX
ZAC MELLINET
O.A.P. MELLINET

NANTES

APRÈS



6. PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE DOULON BOTTIERE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHE : J-21

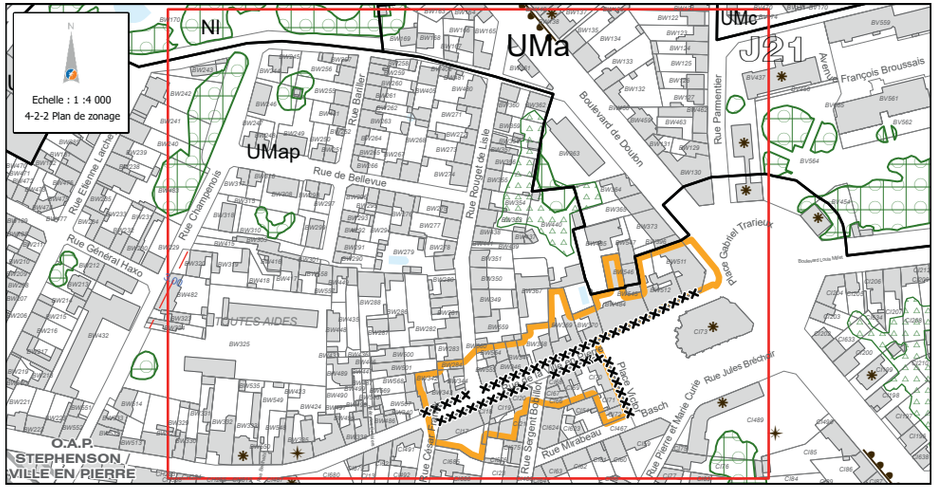
Dans chaque quartier nantais, une démarche Plan Paysage et Patrimoine a été engagée ; il s'agit d'une démarche participative qui met notamment en lumière les éléments du patrimoine tant architectural que paysager à préserver ou tout autre élément ou action permettant de répondre aux objectifs de qualité paysagère fixés pour le quartier.
Le Plan Paysage et Patrimoine Doulon Bottière s'inscrit dans ce cadre et vise à traduire les propositions des habitants en terme de protections végétales et patrimoniales, continuités piétonnes.

En cohérence avec les orientations spatiales du PADD qui sont « Renforcer les identités paysagères de la métropole » et « Mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti » et dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales, un ensemble d'outils graphiques permet de protéger les éléments patrimoniaux.

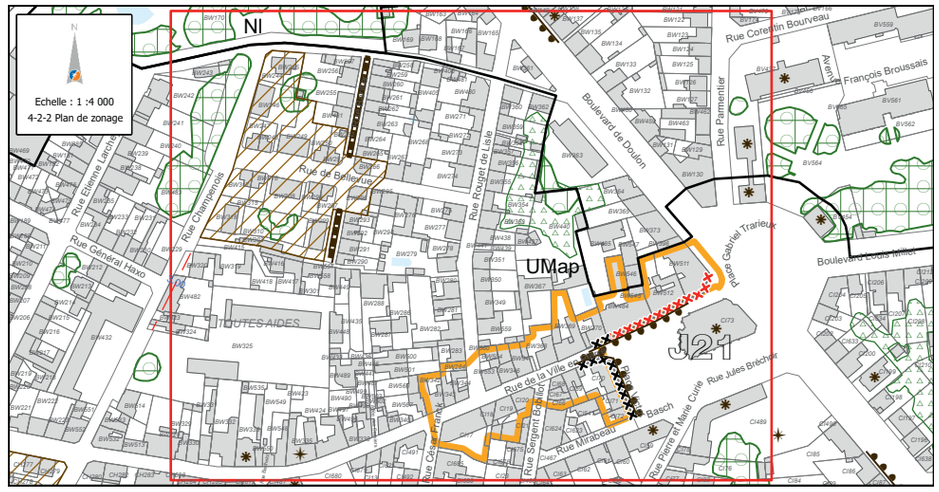
	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
PATRIMOINE	> Ajout de **séquences urbaines de type 2:** • Rue de la Ville en Pierre (du n°4 au n°10) • Place Basch (n°1 & 2) et Rue de la Ville en Pierre (n°1)	> Ensembles urbains situés en zone UM qui forment une ambiance urbaine de qualité. Les éléments qui composent ces séquences ne sont pas systématiquement remarquables en eux-mêmes mais c'est leur répétition (gabarit, rythme, implantation et volumétrie) qui constitue l'ambiance de la ville et leur intérêt culturel, historique et paysager.
	> Ajout d'une **séquence urbaine de type 1** • Rue Bariller (deux côtés de la rue)	> Cet élément participe, par sa valeur patrimoniale, à qualifier l'espace de la rue.
	> Ajout d'un **patrimoine bâti** (1 Place Basch)	> Permet de protéger des ensembles patrimoniaux comportant plusieurs typologies d'éléments (bâti, petit patrimoine, jardin, Espaces Boisés Classés...). L'objectif est de respecter et préserver ces ensembles, qui témoignent d'une cohérence foncière et patrimoniale de qualité. Ainsi, ce périmètre couvre la cité ouvrière de la Noë Mitrie.
	> Ajout d'un **périmètre patrimonial** (Rue Champenois et Rue de Bellevue) : Cité de la Noë Mitrie	

NANTES

AVANT



APRÈS



5

ZONAGE

NANTES

1. MODIFICATIONS LIÉES AU ZONAGE

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

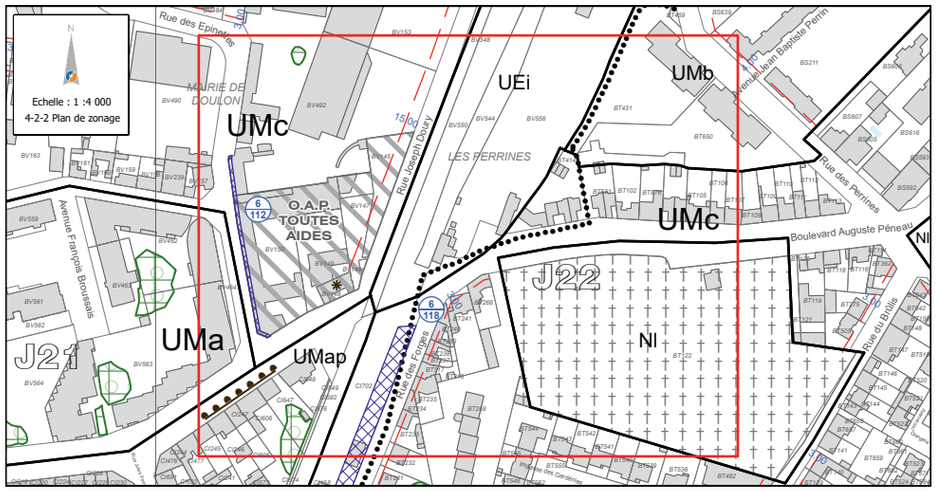
PLANCHES : J22 / L21

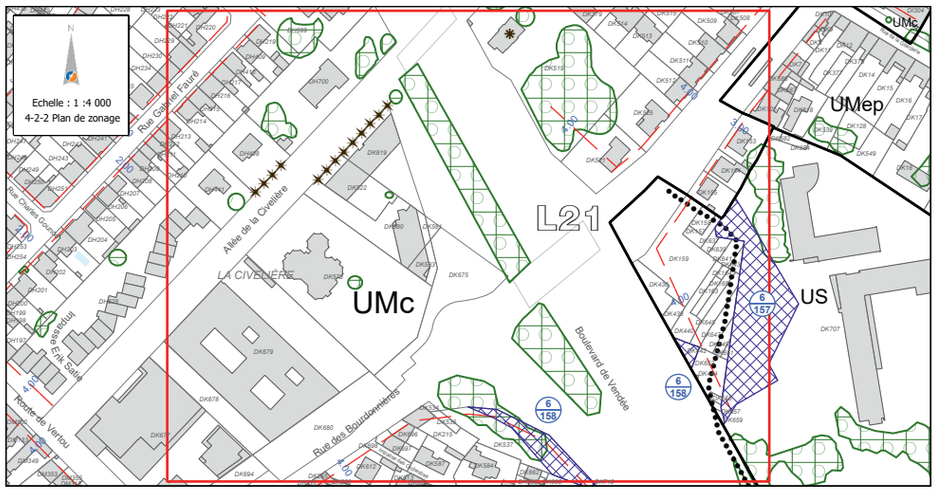
Les modifications de zonage proposées

- **Boulevard Auguste Peneau :** il est proposé de **modifier le zonage de la parcelle cadastrée** BV556 **(classée en secteur UEi au PLUm approuvé) vers le secteur UMc** afin de pouvoir accueillir une plus grande diversité de typologies d'usages sur l'ancienne gare de Doulon. La hauteur d'épannelage est fixée à R +1 + C (avant-après visible dans la partie suivante hauteur-épannelage);
- **Allée de la Civelière :** il est proposé de **modifier le zonage des** parcelles cadastrées DK619, DK522, DK580, DK573, DK679, DK677 (une partie), DK680 (une partie), DK675 **(classée en secteur UMc au PLUm approuvé) vers le secteur US** afin de permettre l'installation d'une école. La hauteur d'épannelage est retirée en conséquence. (avant-après visible dans la partie suivante hauteur-épannelage)

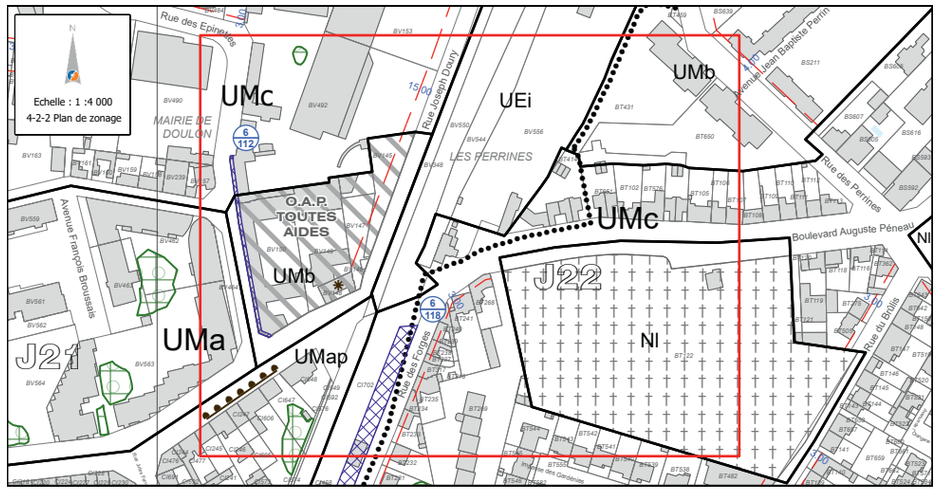
NANTES

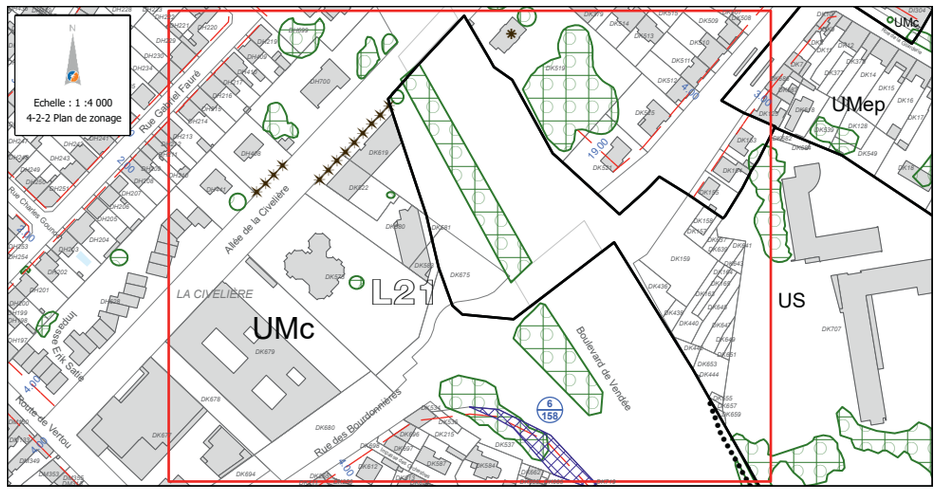
AVANT





APRÈS





6

HAUTEUR ÉPANNELAGE

1. MODIFICATIONS LIÉES À LA HAUTEUR / L'ÉPANNELAGE

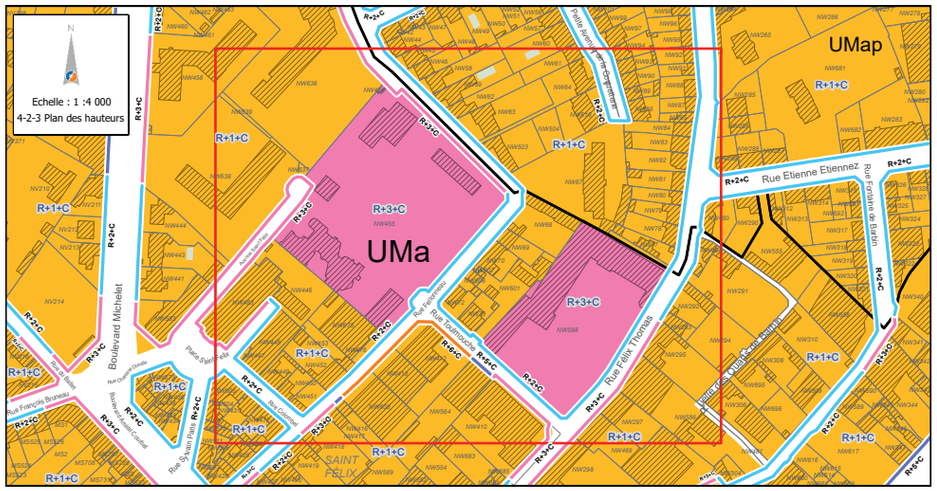
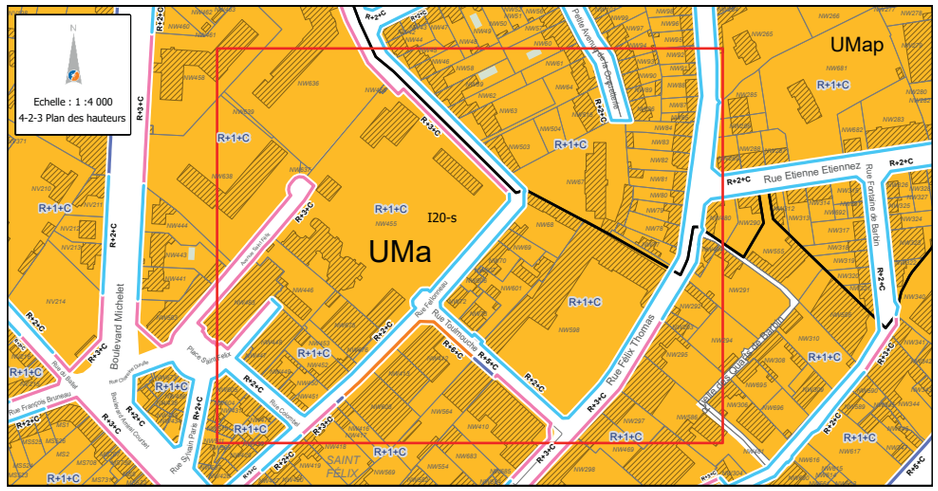
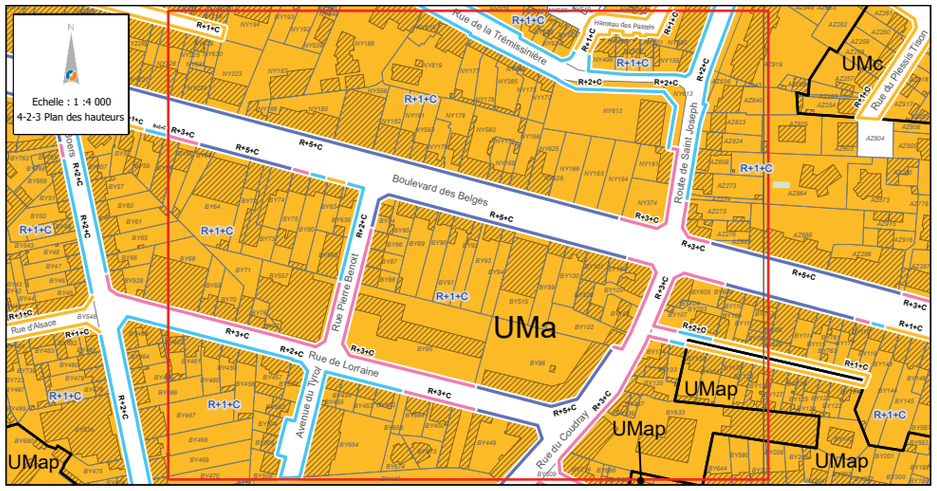
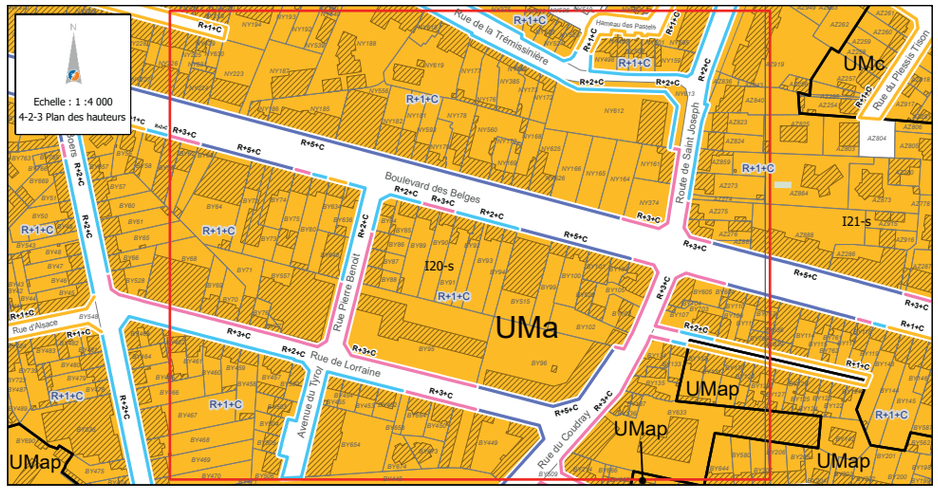
PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-3

PLANCHES : J22-N/I20-s / J21-n / I18-s / H21-s/L21-S

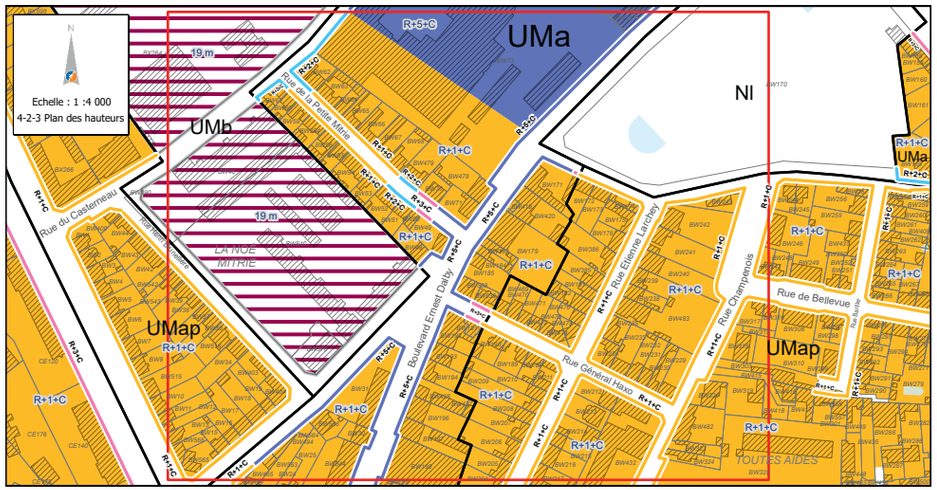
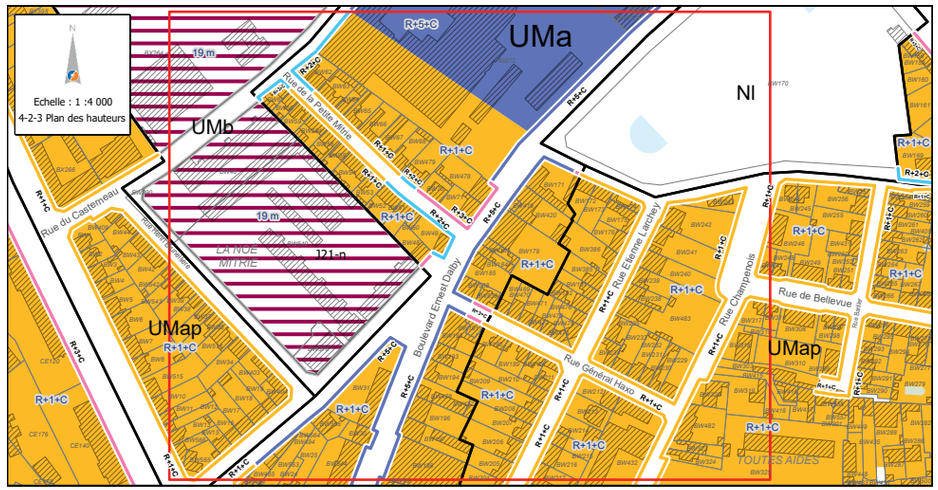
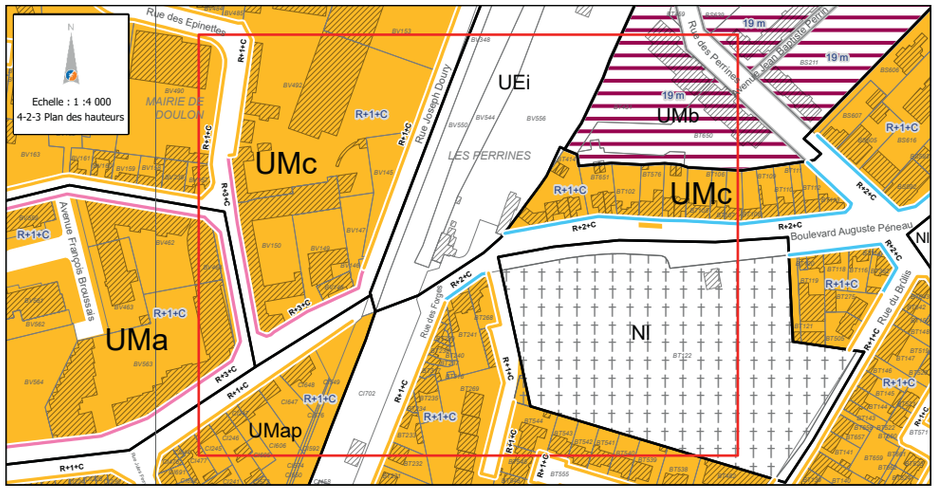
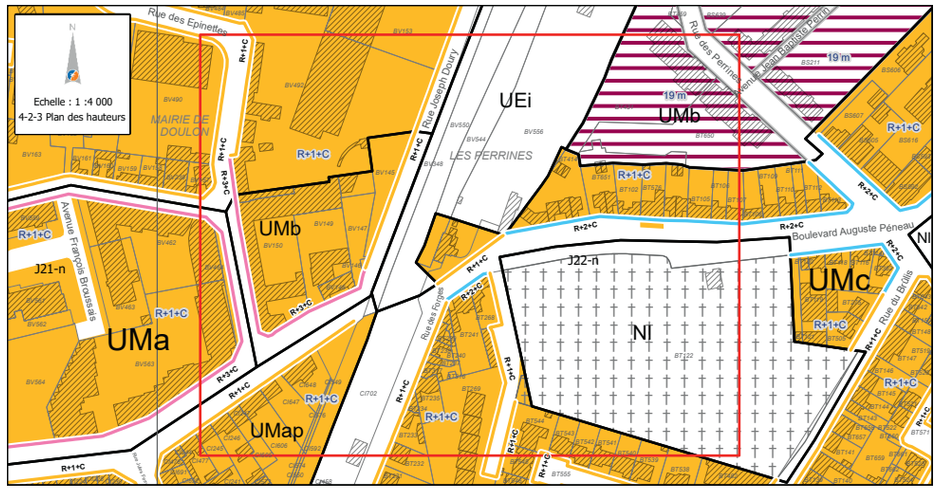
- Rue François Bruneau : **modification des hauteurs à la baisse (R+3+C à R+2+C)** afin de préserver le profil de la rue (éléments patrimoniaux et fenêtres vers l'îlot végétalisé) ;
- Angle de la rue Toulmouche et de la rue Félix Thomas et 15 rue Fellonneau : **modification des hauteurs à la baisse,** en cœur d'îlot uniquement **(R+3+C à R+1+C)** sur des parcelles classées en secteur UMa, en lien avec le maintien de l'équipement public. Ainsi, la hauteur en cœur d'îlot est identique à celle de l'ensemble du quartier. Quant à la hauteur côté rue, celle-ci reste inchangée ;
- 101-115 Boulevard des Belges : **modification des hauteurs à la baisse (R+5+C jusqu'à R+2+C)** afin de maintenir et préserver une séquence (maisons de ville) adaptée au contexte actuel sur des parcelles classées en secteur UMa et à la nature patrimoniale du secteur ;
- Boulevard Ernest Dalby : **modification des hauteurs à la baisse (R+5+C à R+2+C, R+5+C et R+3+C à R+2+C)** en cohérence avec le tissu urbain environnant des parcelles classées en secteur UMa ;
- Rue de la Gaudinière : **modifications des hauteurs à la baisse (19m à 16m)** compte tenu du contexte urbain dans lequel il s'inscrit ;
- 208 Boulevard Jules Verne : **modification de l'épannelage en retour sur rue à R+5+C et baisse de la hauteur sur la dernière portion de rue (R+5+C à R+1+C)**, afin de limiter des hauteurs trop conséquentes sur une partie de ce secteur, des parcelles classées en secteur UMa ;
- Angle de la rue de Malville et de la rue Marie-Thérèse Eyquem : **correction d'une erreur graphique. Il s'agit de supprimer l'épannelage R+3+C sur le pourtour de la parcelle cadastrée MX526, pour laquelle une hauteur métrique hors tout est déjà fixée et pour éviter deux systèmes de hauteur incohérents.**
- Rue des Frênes : **correction d'une incohérence graphique. Il s'agit de supprimer l'étiquette de l'épannelage R+1+C ne correspondant pas à la réalité de l'épannelage fixé à R+C.**
- Angle rue de la Maison Blanche et rue Georges Méliès : Afin de permettre l'extension d'un équipement public existant sur le site du ministère de l'Europe et des Affaires Etrangères rue de la Maison Blanche, la hauteur hors tout est élevée de 19 m à 25 m sur une partie de la parcelle MX372.

- Rue Anita Conti : Afin de permettre la réalisation d'un programme de logement prévu dans la Z.A.C Bottière Chénaie la hauteur métrique est revue à la hausse passant de 16 m à 31 m sur une partie de la parcelle AW 143.

NANTES

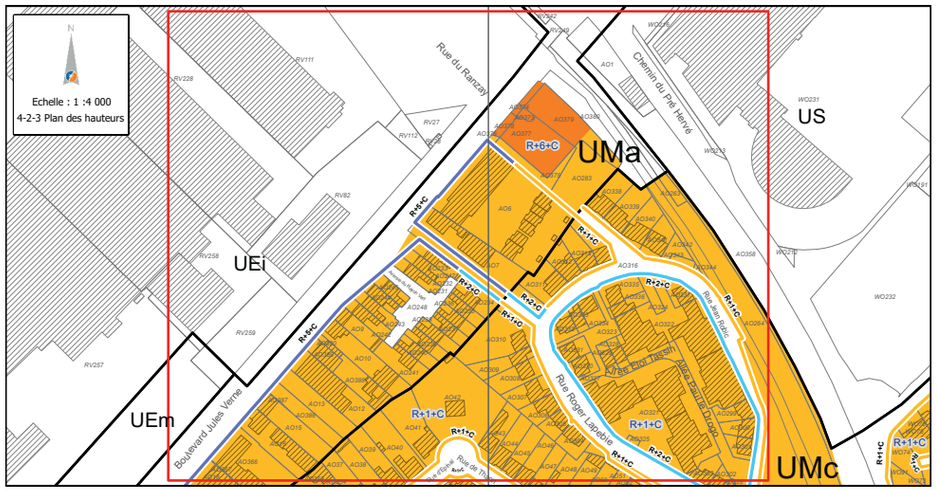
AVANT	APRÈS
	
	

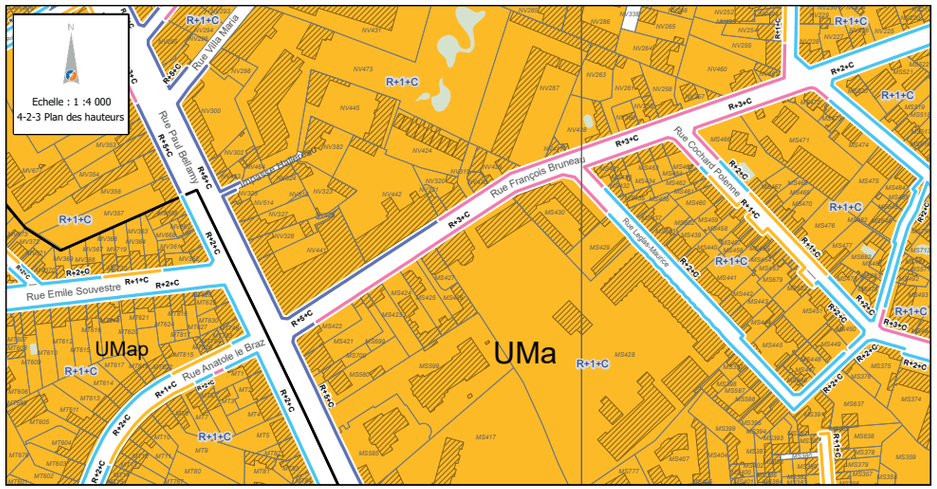
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

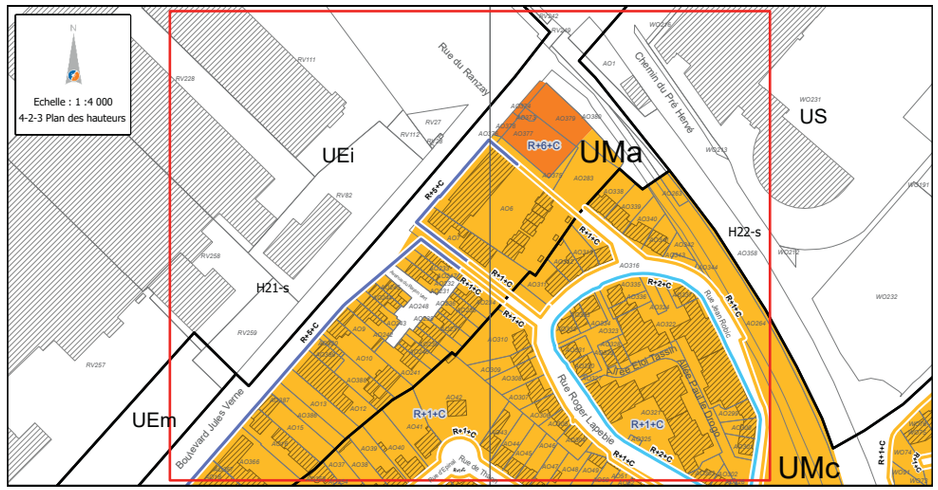
NANTES

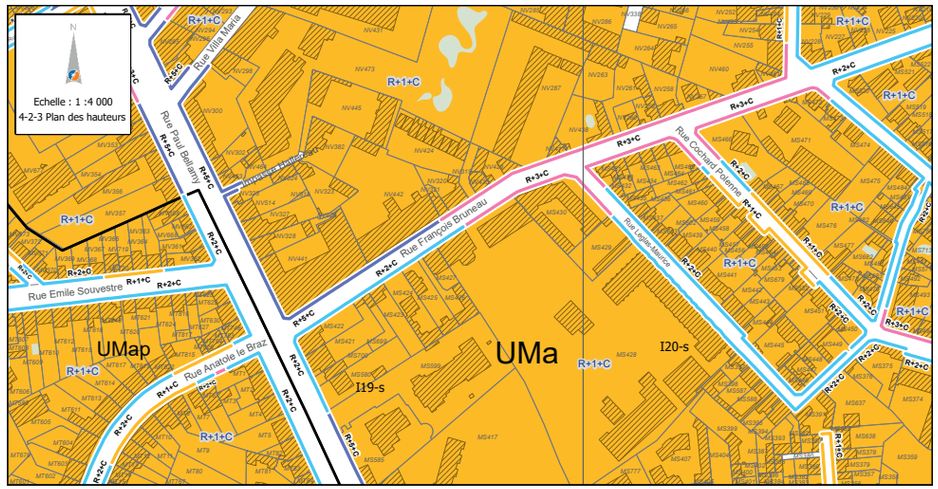
AVANT





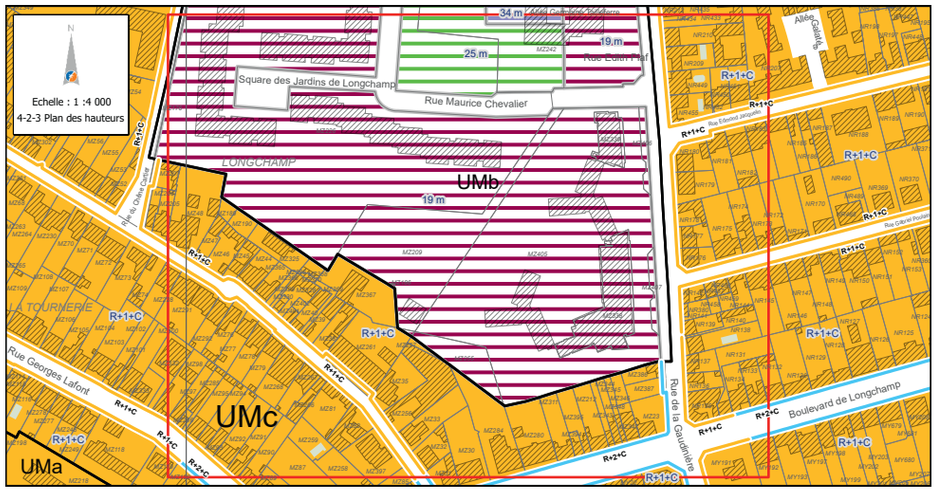
APRÈS



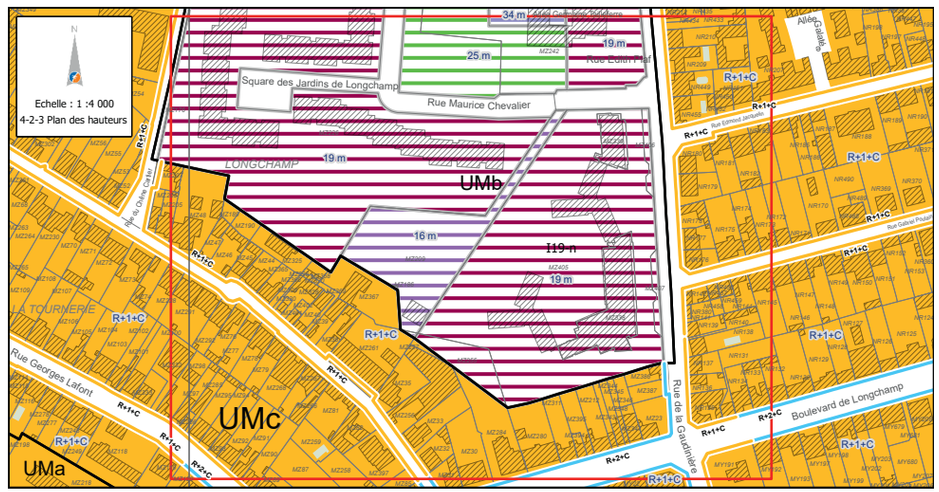


NANTES

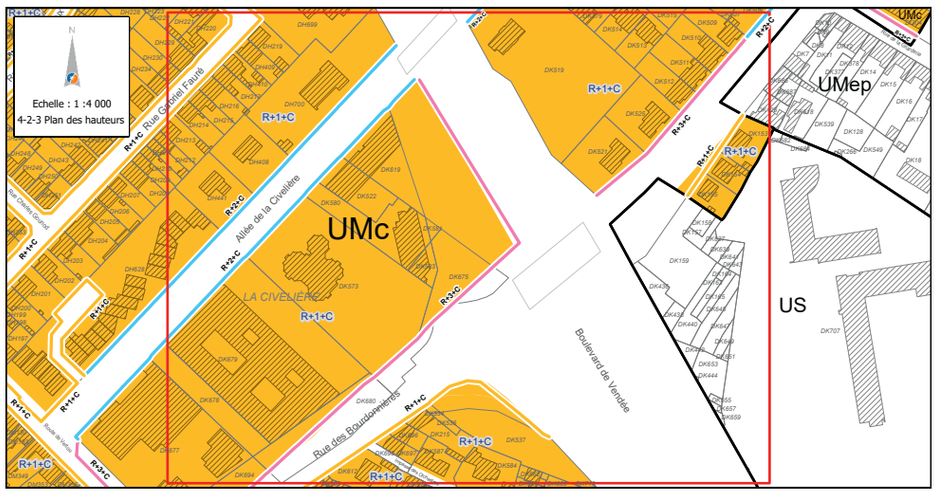
AVANT

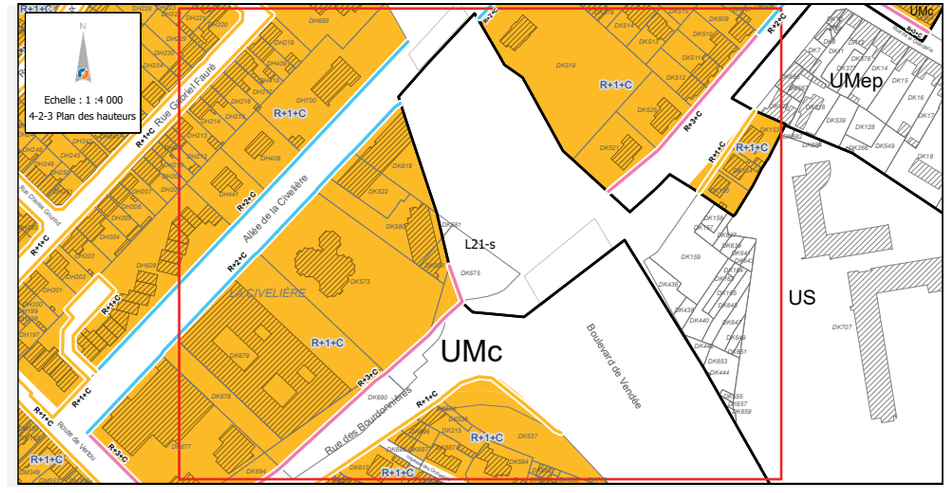


APRÈS



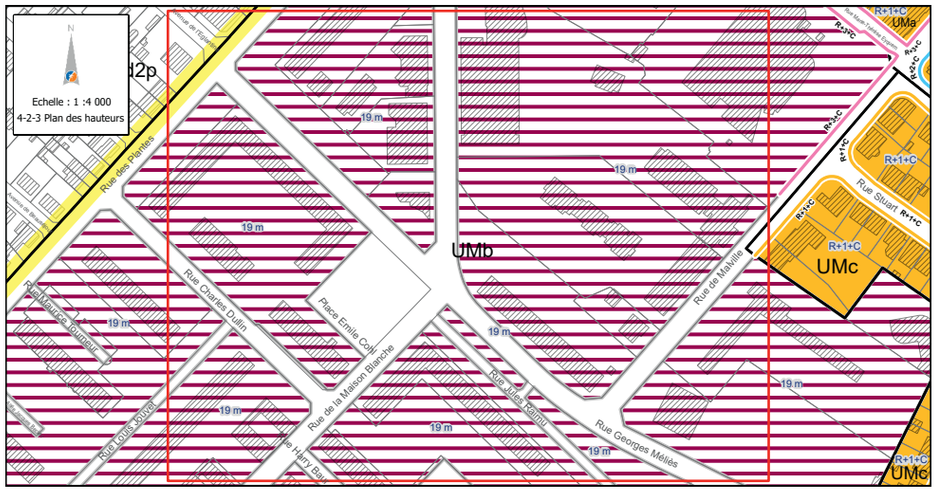
-- modification résultant d'une modification de zonage présentée présentée dans la partie précédente (zonage) --

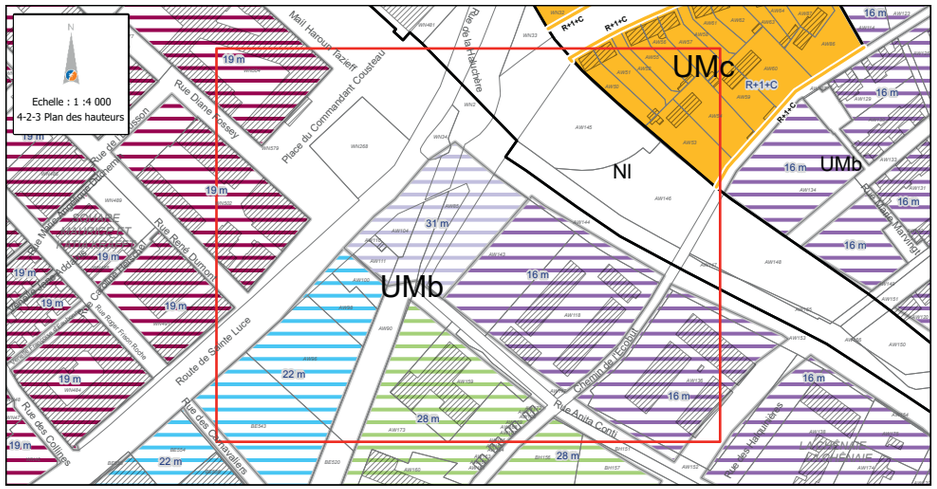




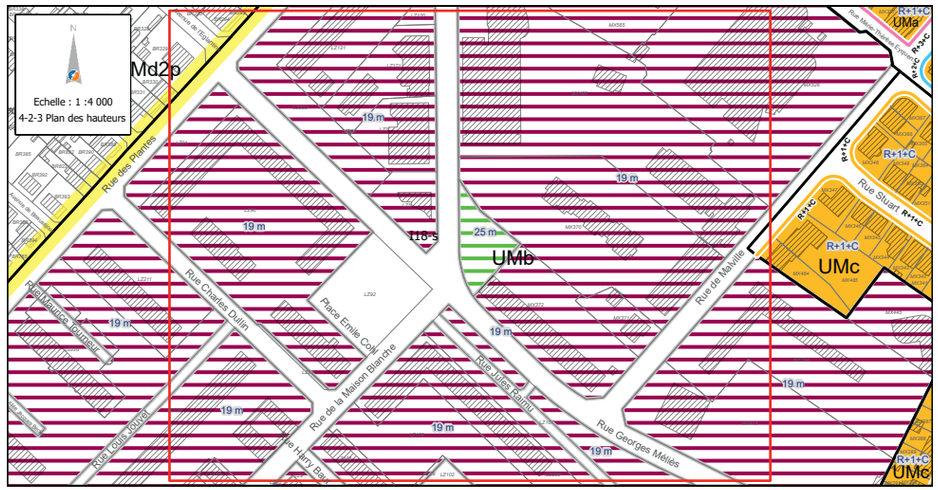
NANTES

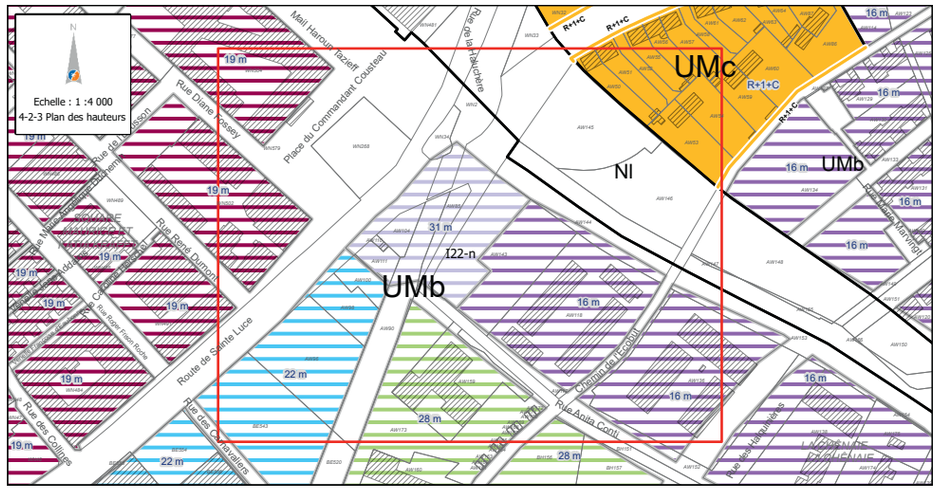
AVANT





APRÈS





7

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

1. MODIFICATIONS LIÉES AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE (STECAL)

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-1-1

PLANCHES : L21 / G19

La création de STECAL

Le PLUm met en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), localisés dans les espaces agricoles ou naturels, au sein desquels des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions.

> Plaine de jeux de Sèvre : il est proposé **l'ajout d'un secteur Ncl4.**

Le secteur Ncl (espaces naturels à constructibilité limitée) correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), localisés dans les espaces naturels, au sein desquels des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions. Le sous-secteur Ncl4 correspond aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Afin de permettre le regroupement des équipements sportifs de la plaine de jeux de Sèvre et ceux situés à la Gilarderie, il est proposé la création d'un STECAL au sein de la zone Nl des bords de Sèvre.

Ce nouveau zonage, tout en maintenant la zone naturelle, permet une constructibilité un peu supérieure pour l'accueil de nouveaux équipements sportifs et l'agrandissement ou la réhabilitation de ceux déjà existants sur site.

Sous-secteur PLUm : Nl à NCl4 sur une partie de la parcelle
Occupation des sols : Constructions existantes 938 m² (3 bâtiments)
Surface : 1 parcelle 57 148 m² (env. 6 hectares) en secteur Nl et 4 741 m² en secteur NcL4.
Objectif : Prendre en compte les bâtiments et équipements sportifs existants et permettre une adaptabilité et une extension des constructions. Il s'agit d'encadrer les possibilités d'extension dans un périmètre resserré et de préserver ainsi le caractère naturel et paysager du site. Les protections des haies et boisements sont maintenues.

La modification de STECAL

> Angle Chaillou : **il est proposé** de faire évoluer un STECAL existant de Acl2 vers une nouvelle typologie à créer, identifiée comme Acl5, destinée à l'habitat dual des gens du voyage dont la surface est de 1 123 m².

Nantes Métropole entend conforter sa politique actuelle favorisant l'ancrage territorial des gens du voyage, notamment dans les zones urbaines, sous forme d'« habitat dual ». **Ce dernier désigne une forme de logement comportant une partie principale bâtie à laquelle est annexée une caravane.** C'est afin de permettre cette forme d'habitat associant bâtiments en dur et caravanes que le règlement du PLUm a défini des périmètres dans lesquels le stationnement des caravanes pourra être autorisé pendant plus de trois mois par an. **De tels périmètres ont été mis en place en zone urbaine seulement.**

Le sous-secteur Acl2 correspond aux terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage. Y sont autorisées les constructions, extensions, ouvrages et installations nécessaires à leur fonctionnement dans une limite de 50 m², correspondant à une taille moyenne d'un ensemble bâti comprenant les pièces sanitaires et parties communes. Le stationnement pendant plus de 3 mois des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs y est autorisé. Il correspondent à des terrains familiaux existants mais aussi des terrains identifiés pour l'accueil futur de ménages inscrits dans une dynamique de sédentarisation. Or, certaines familles installées sur des terrains familiaux voient leurs parcours résidentiel évoluer sans que n'existent de solutions adaptées de logements ; les secteurs ACl2 n'autorisant pas de logement.

Il s'agit donc de permettre, non pas la création d'un nouveau STECAL en zone A, mais l'évolution vers une nouvelle typologie de STECAL permettant de mieux répondre aux besoins des gens du voyage dans le cadre de leur parcours de vie et dans une démarche de sédentarisation privilégiant l'habitat dual associant logement et stationnement de caravanes en zone agricole.

Il est donc proposé de ne pas modifier le périmètre du sous secteur ACl2 existant mais de faire évoluer le règlement en ajoutant une nouvelle typologie ACl5, typologie mise en œuvre sur le site de l'Angle Chaillou.

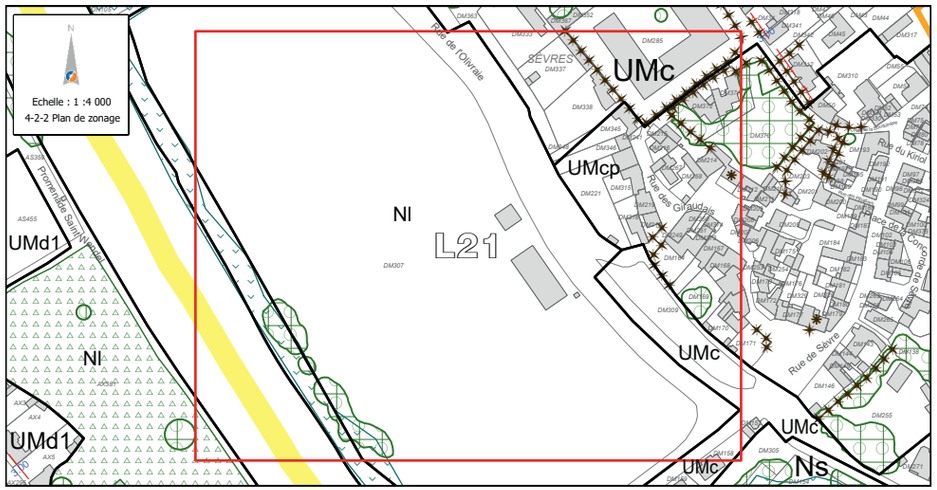
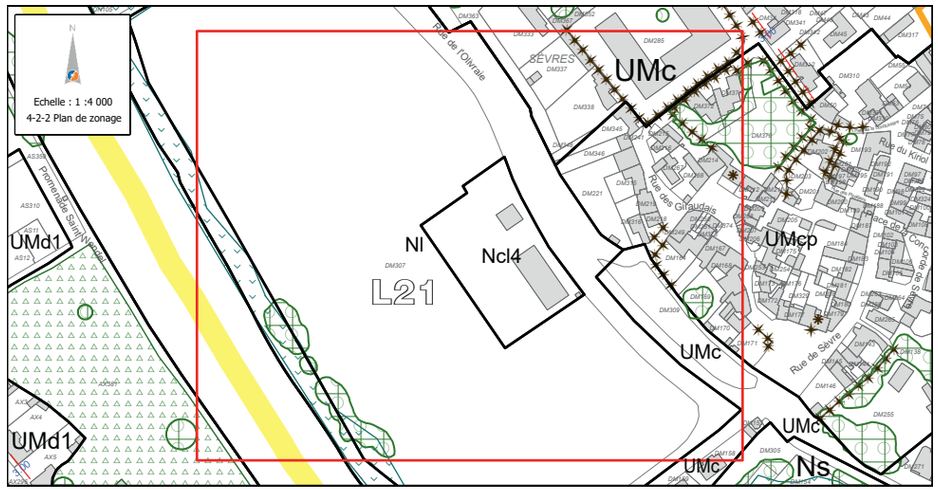
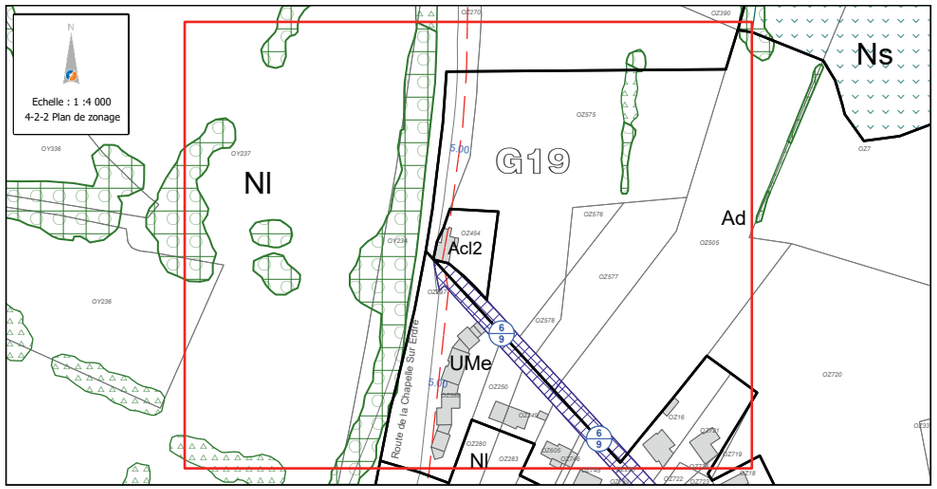
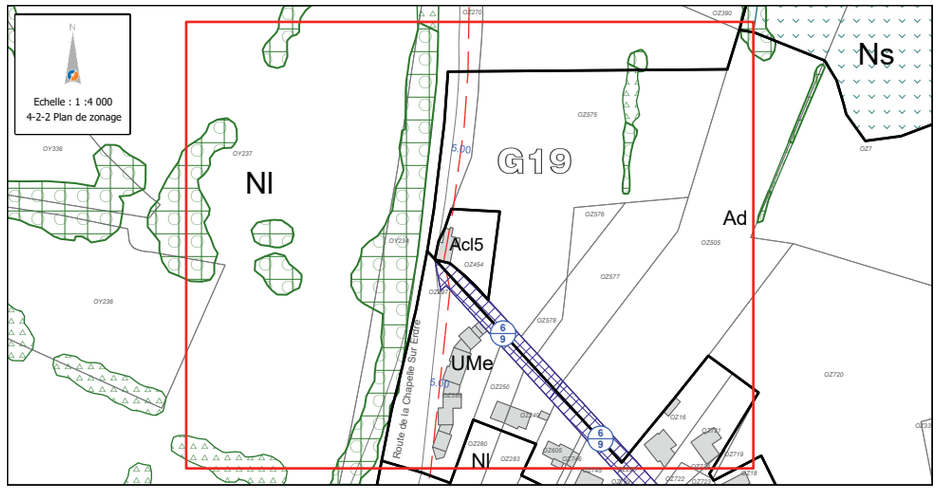
Le sous-secteur Acl5 correspond à des terrains destinés à l'habitat dual des gens du voyage. Y sont autorisées les constructions, extensions, ouvrages et installations dans une limite de 50 m² supplémentaires. Le stationnement pendant plus de 3 mois des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs y est autorisé.

Sauf règle graphique différente, la hauteur des constructions est limité à 6,50 mètres, correspondant à un niveau de rez-de-chaussée et un étage, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité dans l'environnement tout en limitant la constructibilité du fait du caractère complémentaire entre les constructions à usage de logement et l'habitat en caravane.

1 sous-secteur Acl5 est identifié sur le territoire métropolitain. Il correspond à un terrain familial évoluant vers un terrain destiné à l'accueil futur de ménages inscrits dans une dynamique de sédentarisation.

Traduction au sein du Règlement écrit : " Dans les terrains destinés à l'habitat des gens du voyage*, l'extension*, la réhabilitation* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUm, dans la limite de 50 m² supplémentaires d'emprise au sol* pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher ; les travaux autorisés étant destinés à un usage de logement ; y est également autorisé le stationnement pendant plus de 3 mois des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs".

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

8

COMMERCE ET ACTIVITÉS

1. MODIFICATIONS LIÉES À LA THÉMATIQUE COMMERCE ET ACTIVITÉS

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHES : J19 / K18 / K19 / J18 / J17 / I19 / I17 / H19

L'ajustement ou la création de polarités commerciales

Il est proposé soit d'ajuster les périmètres des polarités commerciales de proximité existantes, soit de créer de nouvelles polarités :

La polarité commerciale de proximité Place René Bouhier est étendue Rue Lamoricière, jusqu'à la Place Beaumanoir et Place du Catinat, afin de mieux tenir compte du potentiel de cette polarité et des commerces existants, en incluant les parcelles cadastrées HV 134 (une partie), HV 464, HV 121 et HV 122, HV182 et HV183, HV181 (une partie), HV188 (une partie), HV452 (une partie), HV229, HV187, HV401, HV185, HV41, HV43, HV45, HV46, HV44, HV42.

Dans le quartier des Bourderies , il est proposé de supprimer la polarité incluant uniquement un supermarché et de la repositionner en créant une nouvelle polarité incluant des commerces de proximité (Rue des Bourderies) en incluant les parcelles cadastrées KS555 (une partie), KS477 (une partie), IS107, IS561 (une partie) et sortant les parcelles cadastrées KS502, KP269 et KP270, IS1 et IS2.

Place Emile Zola, il est proposé une extension de la polarité commerciale de proximité de la place Zola conformément aux enjeux commerciaux et de proximité identifiés dans le cadre de l'étude de reconfiguration de la place. (en incluant les parcelles cadastrées KW491 (une partie), KW492 et KW493).

À Canclaux, la polarité commerciale de proximité Place Canclaux est étendue afin d'inclure la continuité des commerces existants (en incluant les parcelles cadastrées KX364, KX365, KX366, KX367, HV307 et HV306).

Au niveau du croisement de la Rue Paul Bellamy avec la Rue de Bel Air, il est proposé une extension, au nord, de la polarité commerciale de proximité pour y intégrer des commerces et services existants (en incluant les parcelles cadastrées MS294, MS295, MS296, MS297, MS298, MS299, MS300 (une partie), MT700, MT660 (une partie), MT660, MT662, MT659, MT802 (une partie), MT95, MT93).

À Octroi Schuman, il est proposé une extension de la polarité commerciale de proximité pour intégrer le garage existant (en incluant les parcelles cadastrées NIT804 (une partie) et NT805.

Au niveau du Boulevard des Anglais, il est proposé une extension de la polarité commerciale de proximité afin d'inclure la continuité des commerces existants (parcelles cadastrées MN91 (une partie), MN92 (une partie), MN93, MN47, MN48, MN48, MN46).

Sur la route de Vannes, le choix avait été fait de mettre en place une grande polarité commerciale sur cet axe commerçant au moment de l'élaboration du PLUm. Suite à une étude dédiée au commerce dans le cadre de l'étude urbaine, le redécoupage de cette grande polarité a été affirmé. Il en résulte un morcellement de la polarité initiale en 3 sections (Longchamp, Ste Thérèse, Beauséjour). Cela permettra de mieux correspondre à la réalité des commerces et aux objectifs de polarisation. Une extension est à noter à l'ouest (parcelle BR191 au 25 Boulevard du Massacre) sur la commune de Saint-Herblain afin d'intégrer des commerces existants.

Sur le secteur Pitre Chevalier, il est proposé la réduction d'un linéaire souple sur la rue Pitre Chevalier, demande faite par les Personnes Publiques Associées et non prise en compte lors de l'élaboration du PLUm.

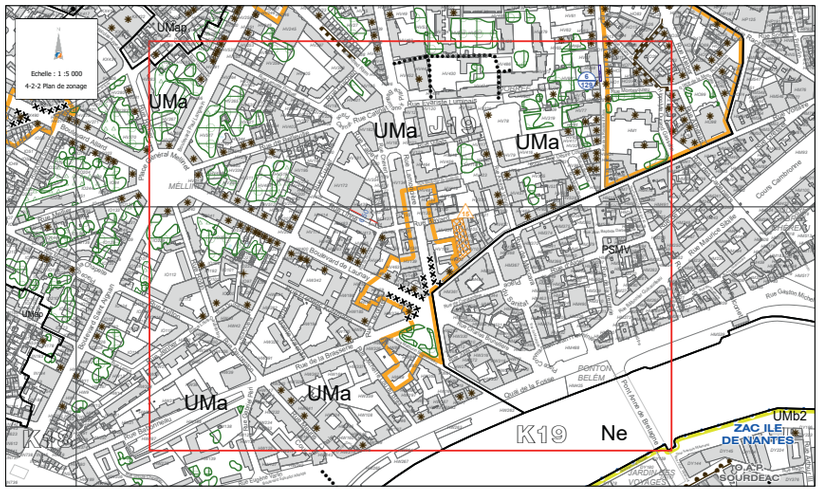
Dans le secteur Montbazon, il est proposé de supprimer des linéaires souples Boulevard des Belges compte tenu de la réalisation d'une opération récente sans commerce en rez-de-chaussée. Il est également proposé d'étendre cette polarité plus au sud direction Pont de la Tortière en raison des fonciers mutables qui pourraient accueillir des commerces dans des constructions neuves.

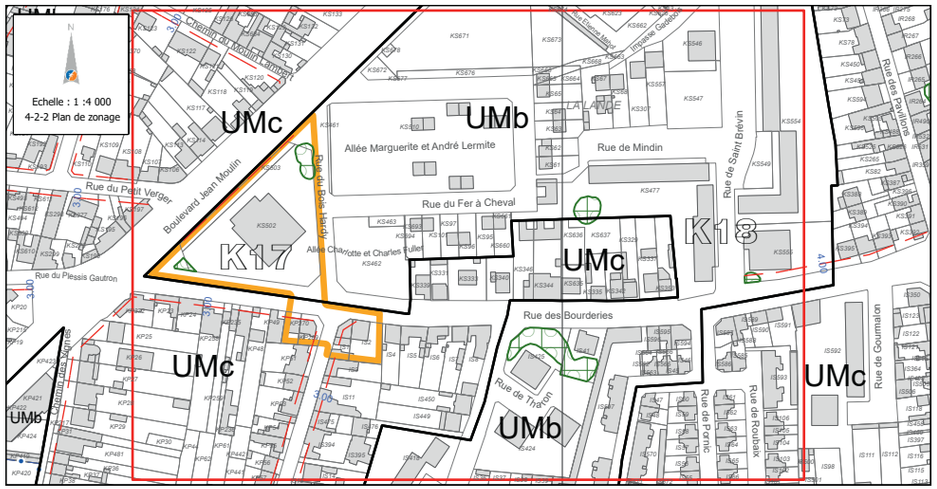
Dans le secteur Mitrie, il est proposé de supprimer une partie du linéaire souple sur la route de Sainte Luce au regard des activités existantes en rez-de-chaussée qui ne le justifient pas.

Dans le secteur Toutes Aides, il est proposé une réduction des linéaires souples sur la partie sud de la rue de la Ville en Pierre mais il est également proposé d'intégrer un linéaire strict pour préserver la diversité commerciale face à l'église place Victor Basch.

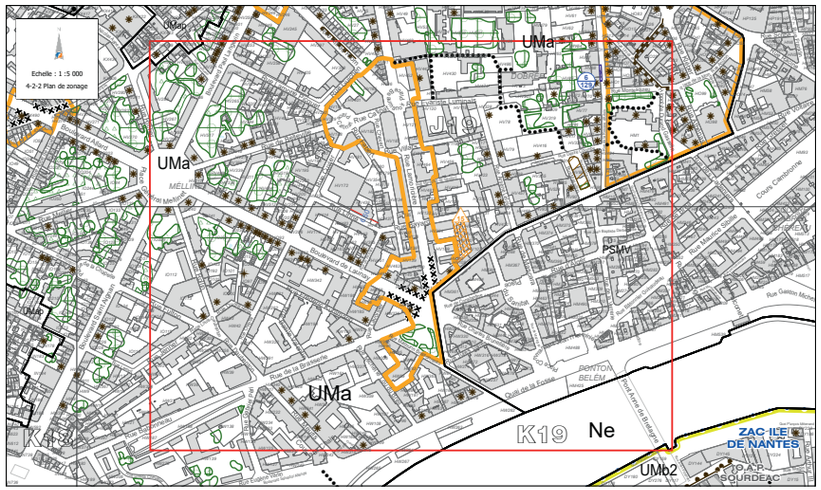
NANTES

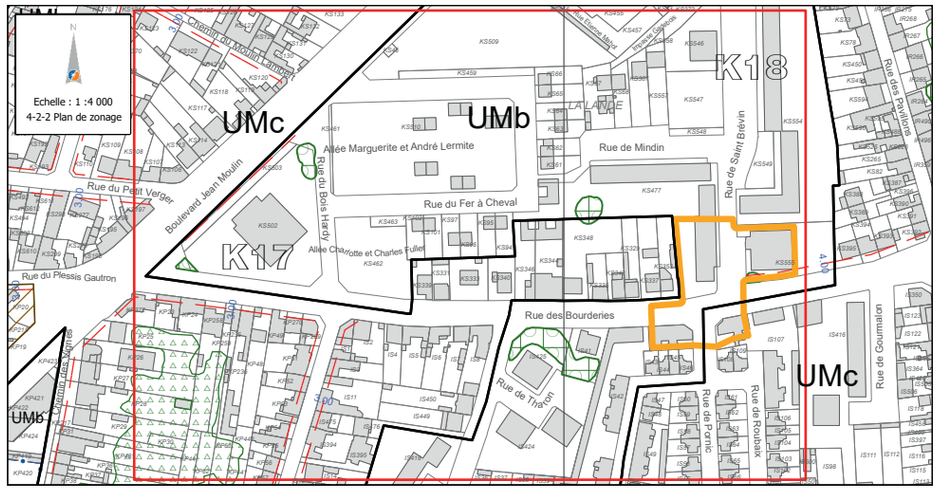
AVANT



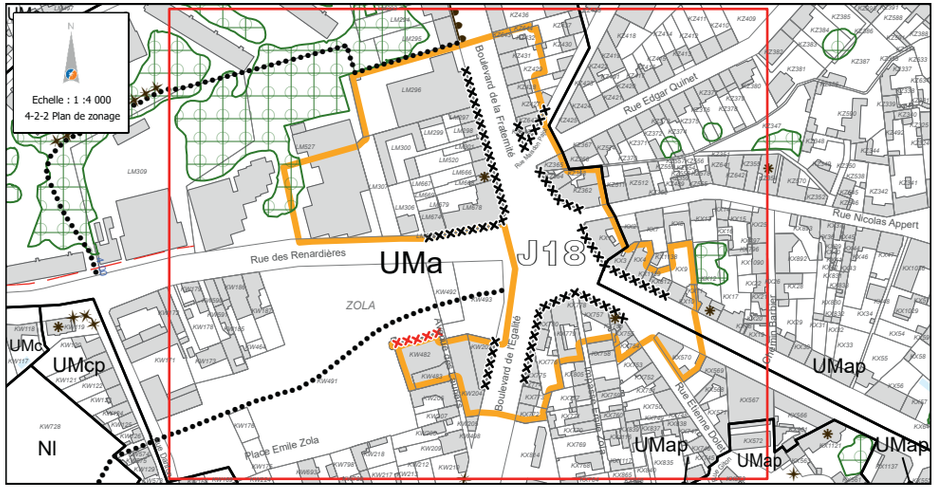
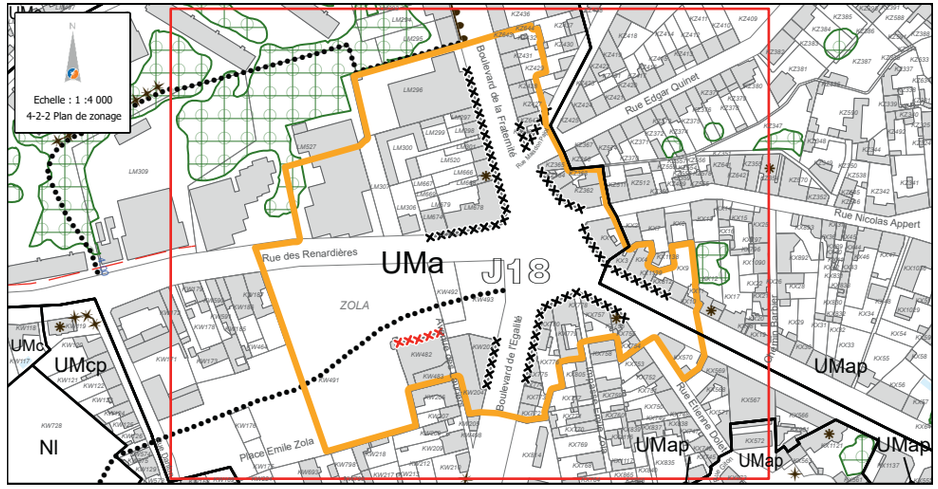
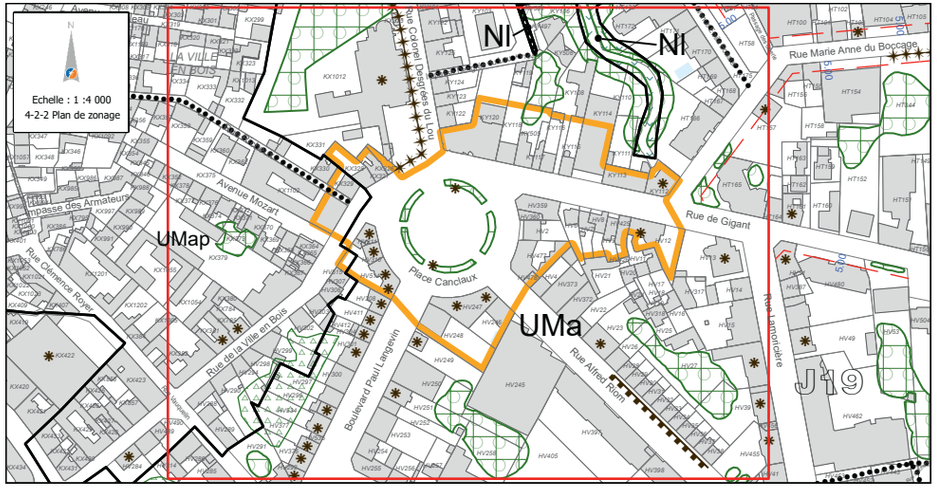
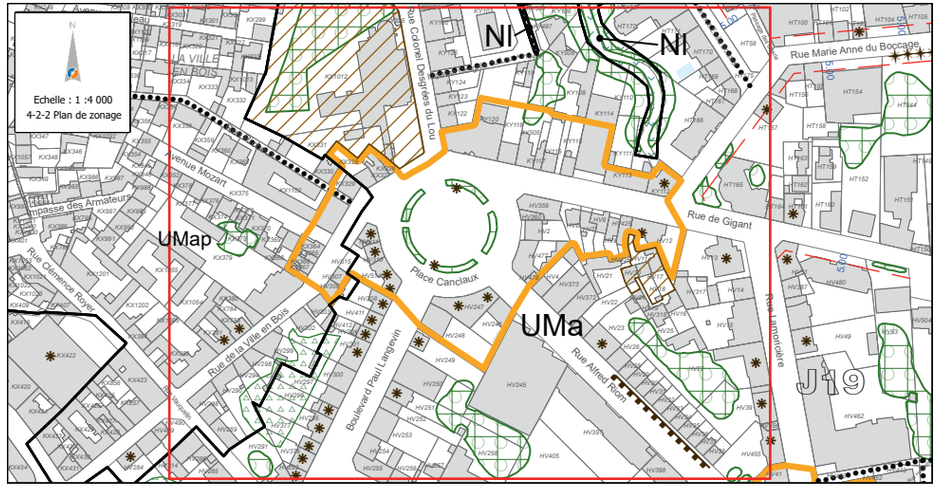


APRÈS

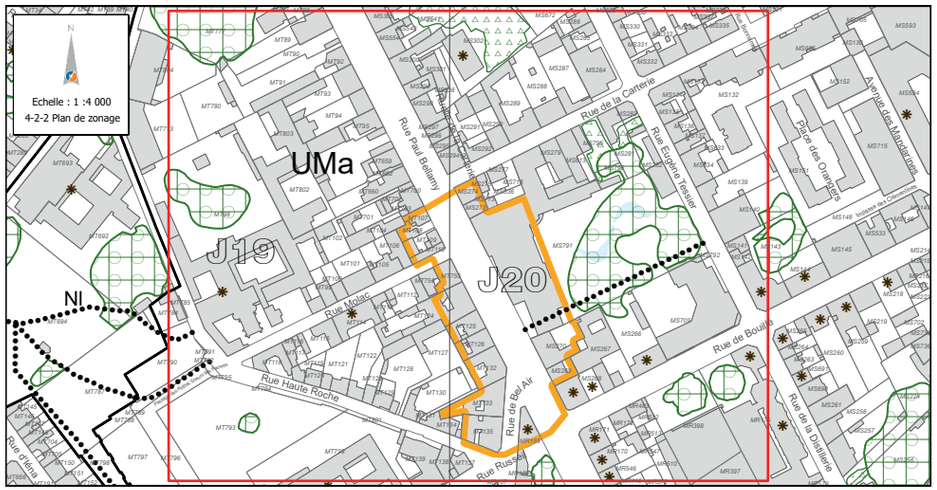
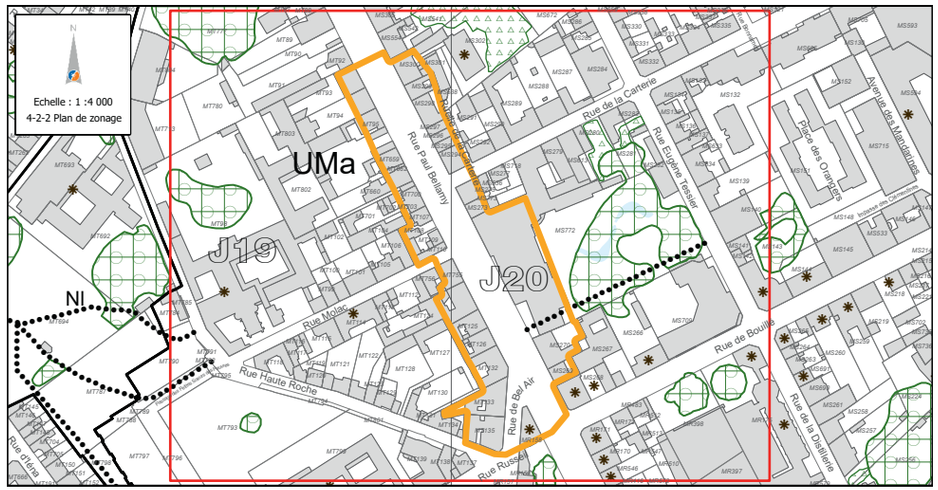
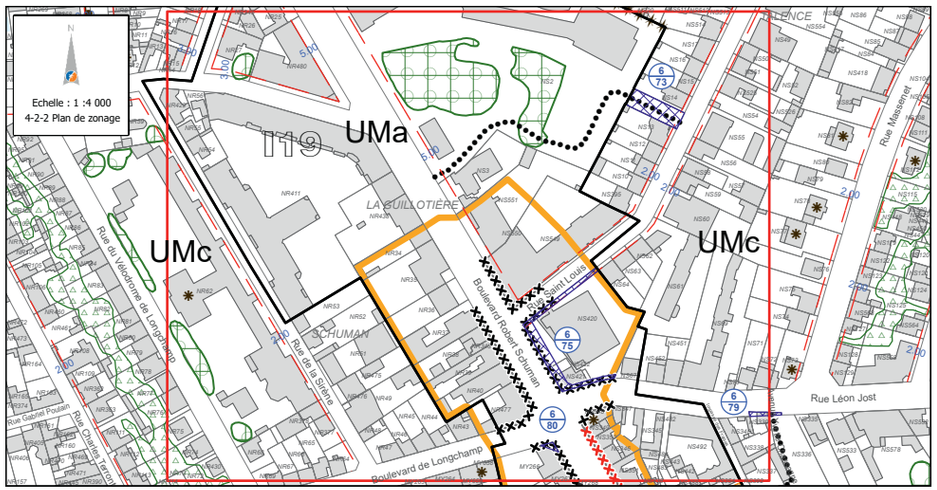
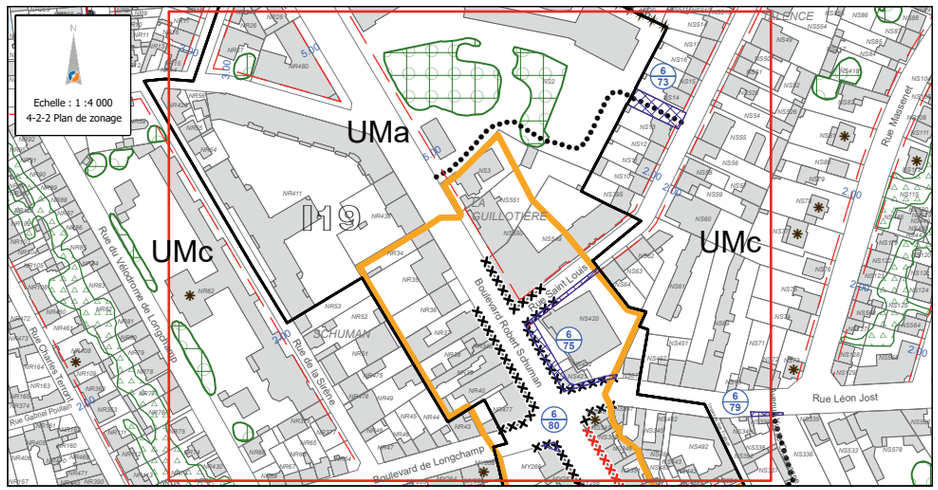




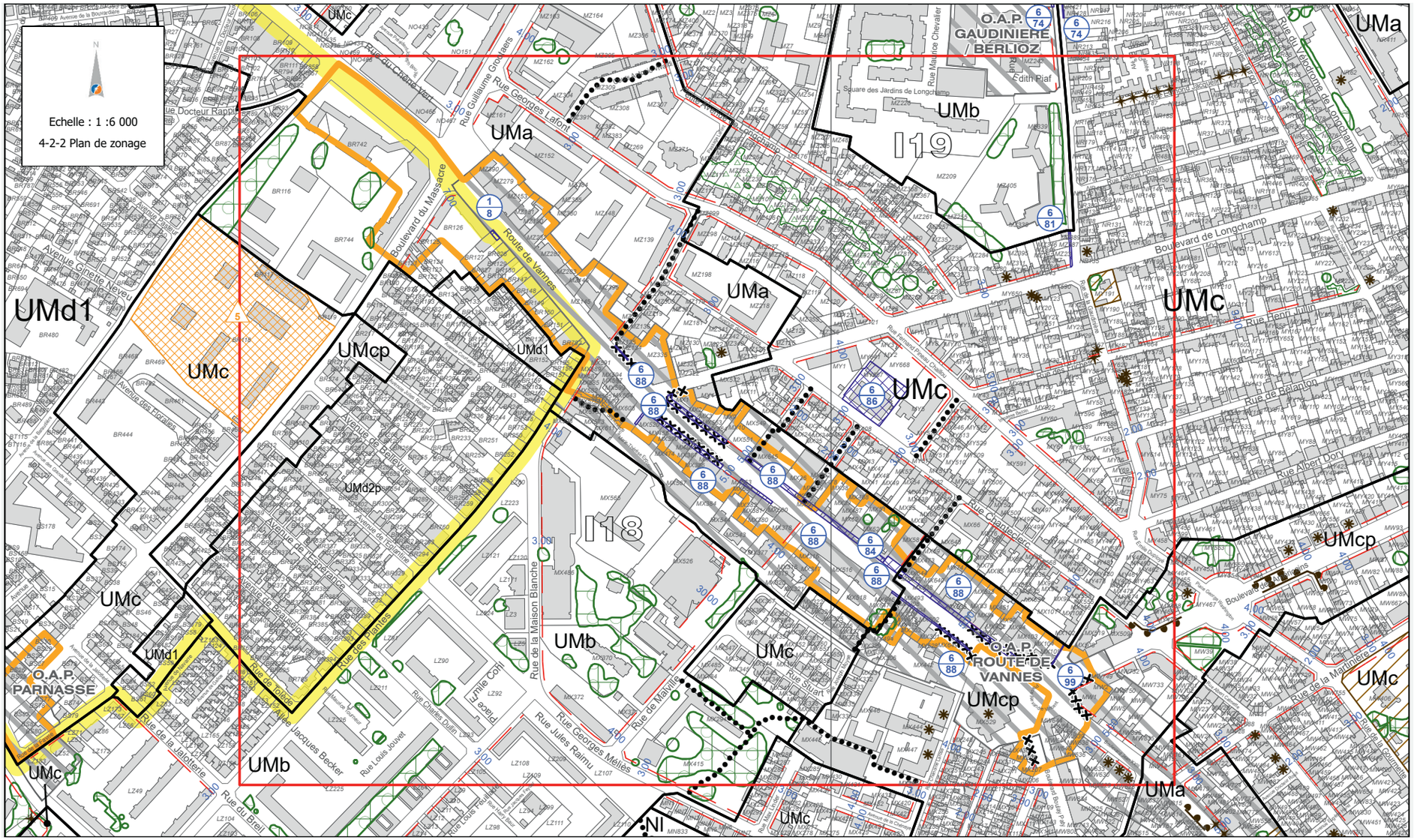
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

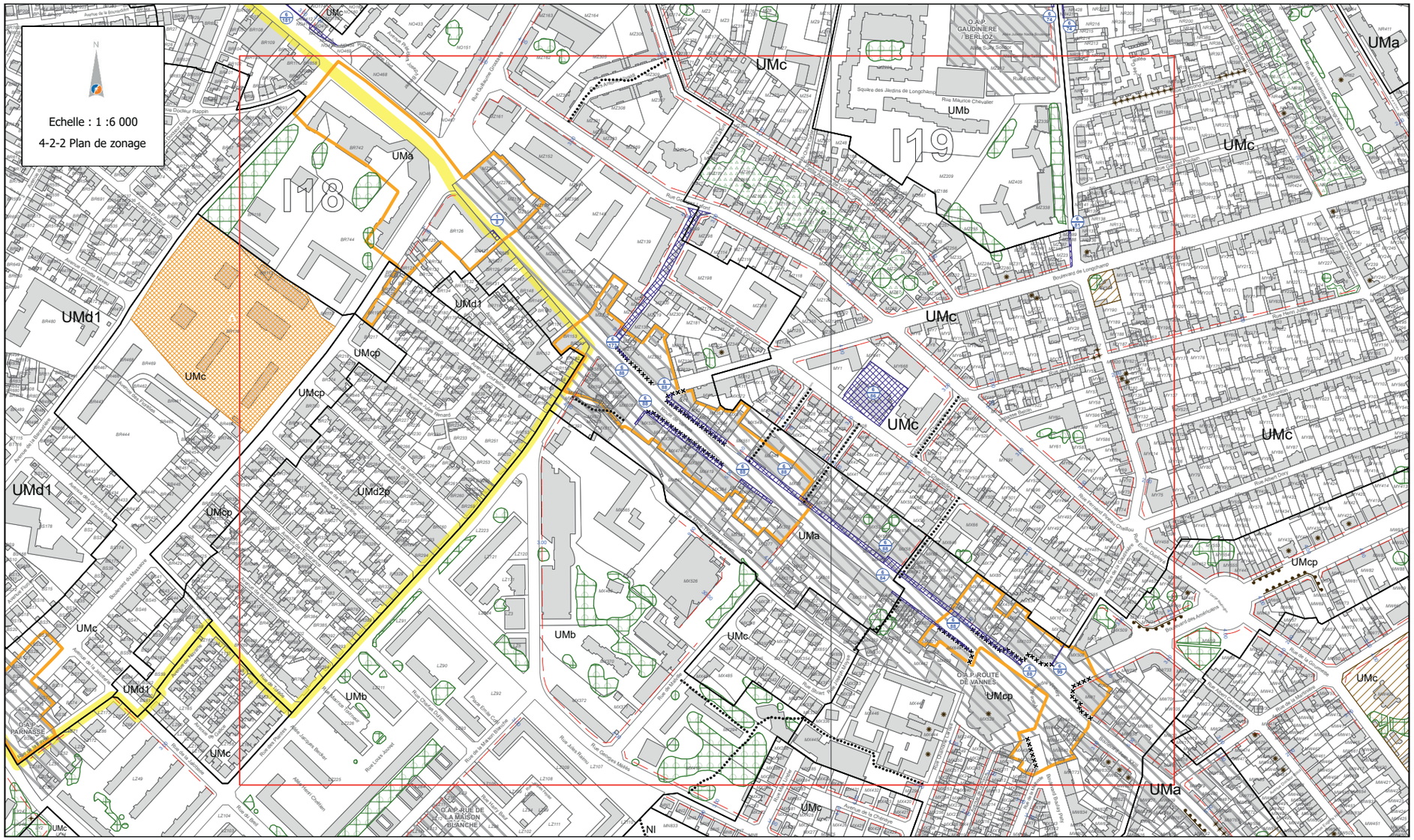
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

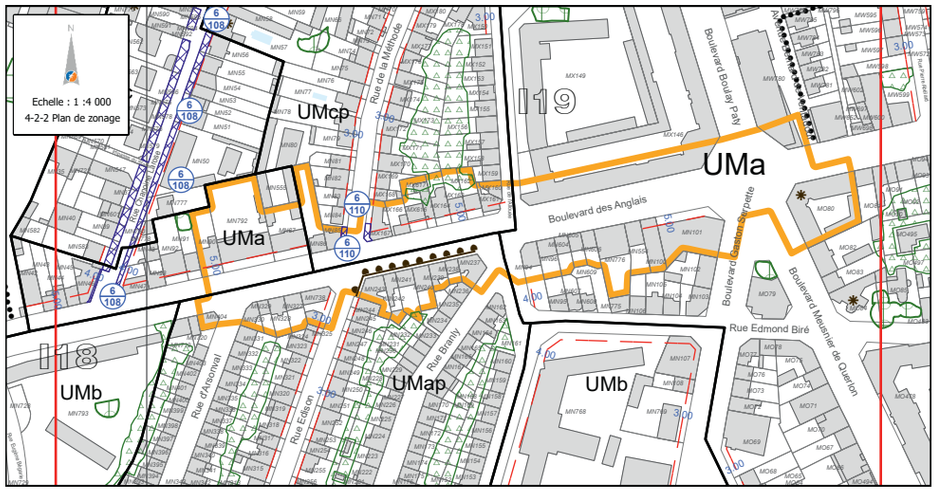
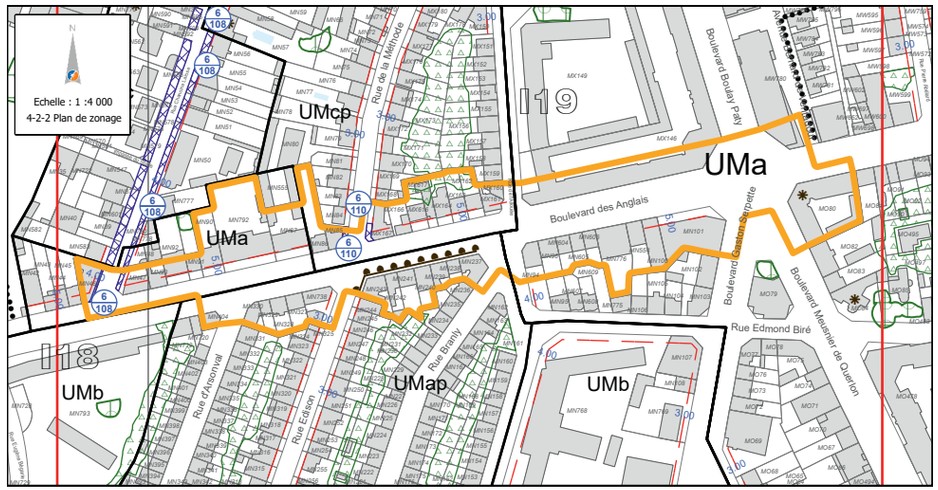
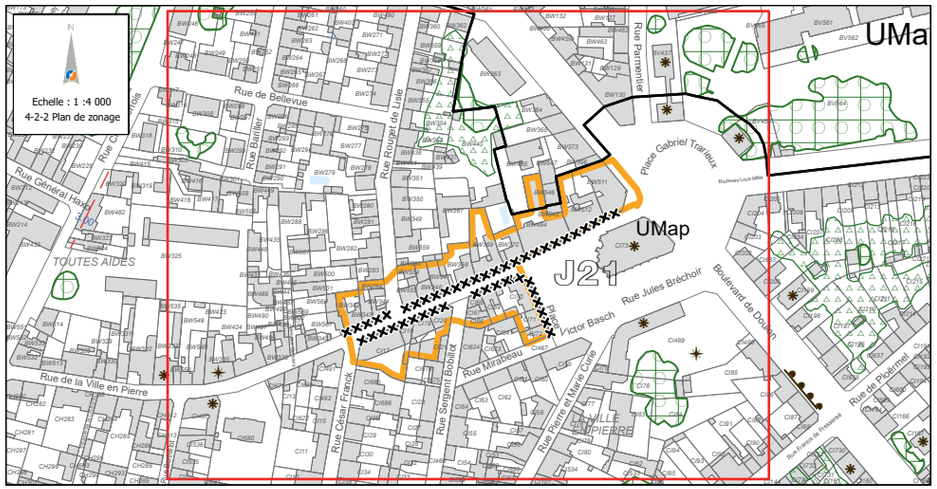
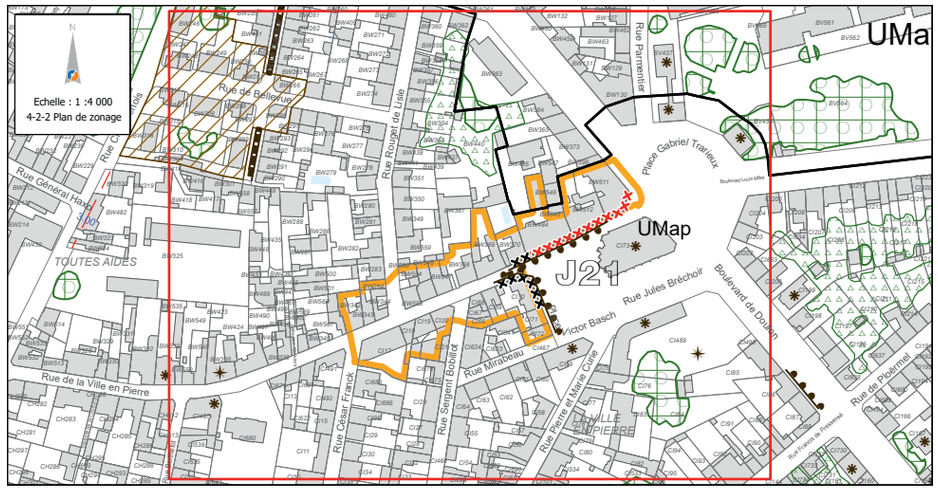
AVANT


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMb
UMc
UMd1
UMd2p
UMcp
I18
I19
N1
O.A.P. GAUDINIERE / BERLIOZ
O.A.P. ROUTE DE VANNES
O.A.P. PARNASSE
Boulevard de Longchamp
Route de Vannes
Rue Georges Lafont
Rue Guillaume Groutaers
Boulevard du Massacre
Rue Maurice Chevalier
Edith Piaf
Rue Henri Julin
Rue de Bélanion
Rue Albert Dory
Rue Chanterelle
Rue Stuart
Rue de la Maison Blanche
Rue de Malville
Rue des Plantes
Rue de la Jaloterie
Rue de Tobrouk
Rue Jacques Becker
Rue Louis Jouvet
Rue Charles Dullin
Rue Jules Raimu
Rue Georges Méliès
Rue du Brésil
Jamie Cohl
Place
Avenue de l'Esplanade
Avenue de la Bouvardière
Avenue Ginette Neveu
Avenue des Frères Lumière
Rue du Docteur Rappin
Rue du Verdon
Rue de la Martinière
Rue de la Gournerie

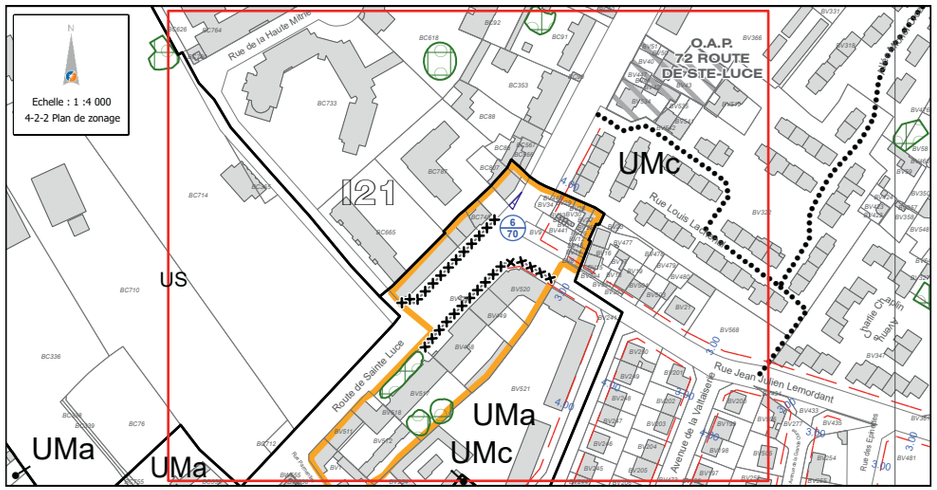
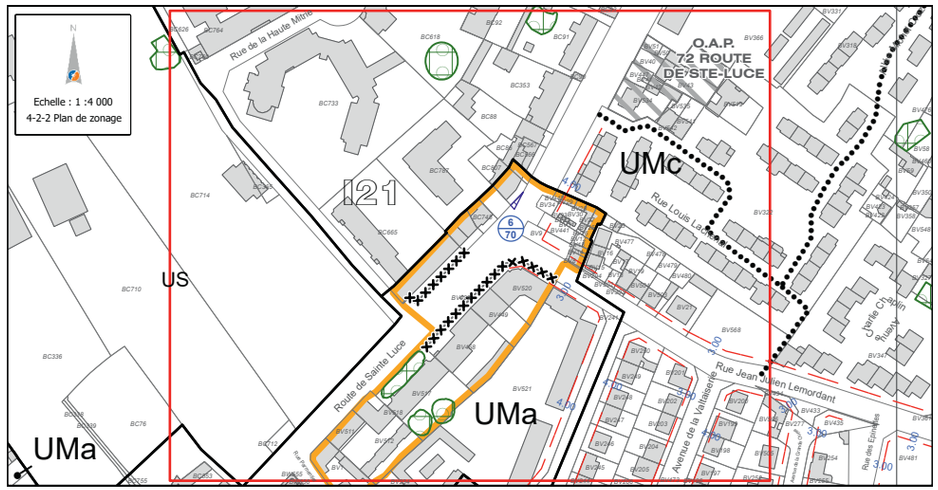
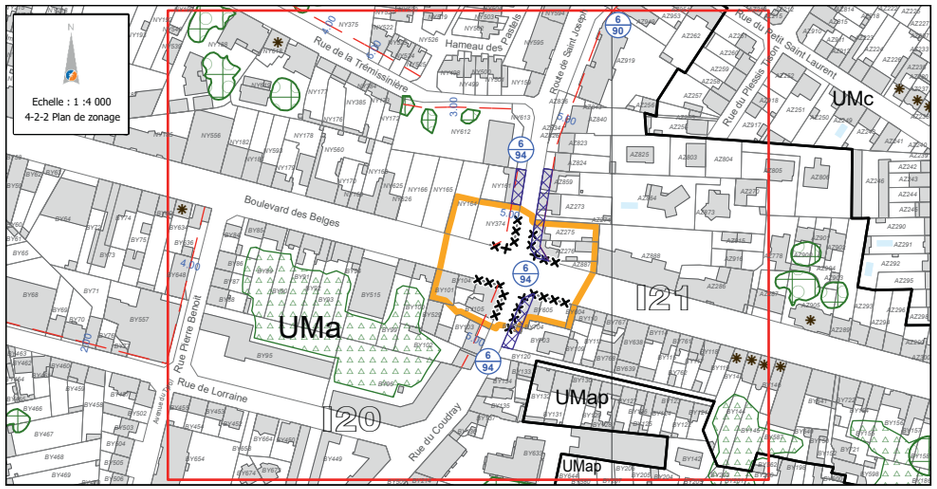
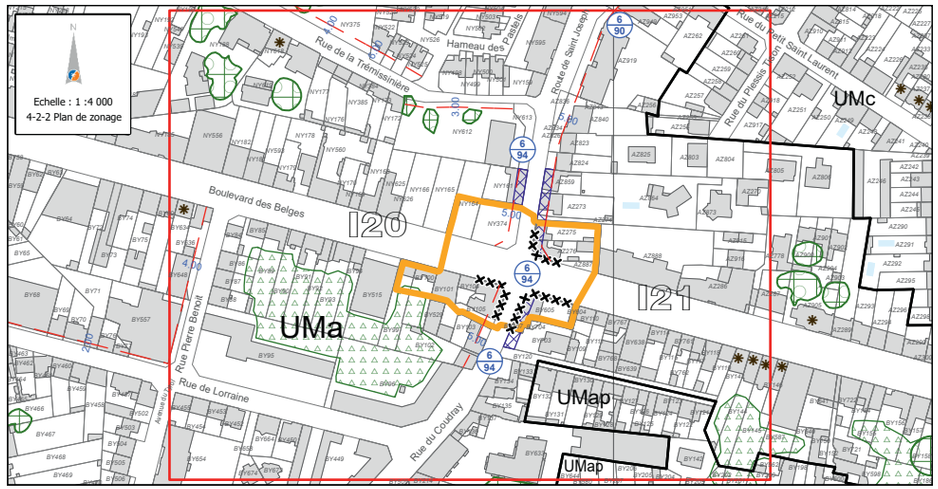
APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
I18
I19
UMa
UMb
UMc
UMd1
UMd2p
UMcp
NI

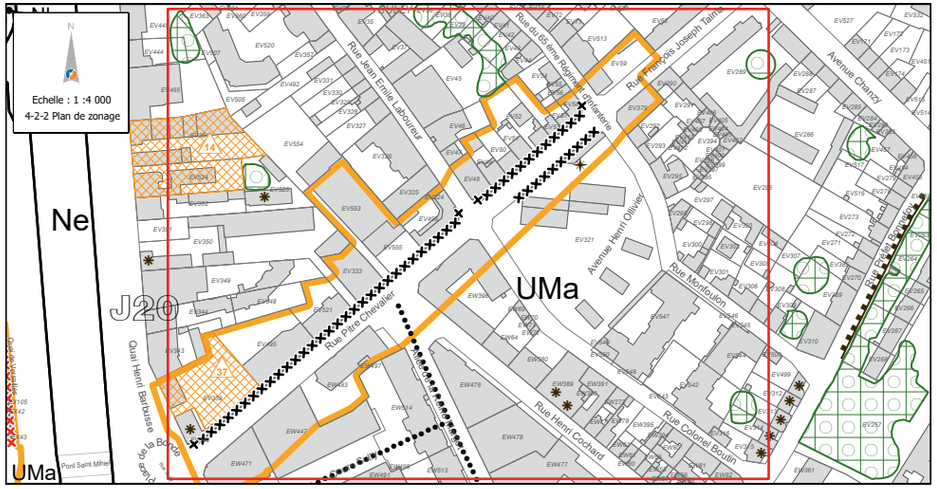
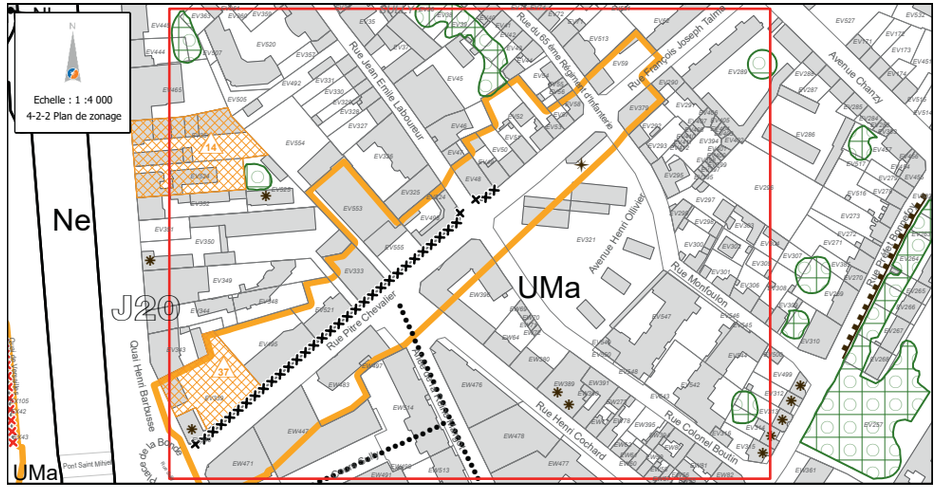
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	

9

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1. MODIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-1-2

PLANCHES : K17 / I18 / I19 / I20 / G22

Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements Réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Ces évolutions liées aux projets, conduisent à effectuer des modifications (extensions, suppressions) ou à intégrer des nouveaux besoins nécessitant la mise en place d'Emplacements Réservés.

Les créations d'ER

- **création d'un ER** (Rue des Frères Amieux) au bénéfice de Nantes Métropole pour la réalisation d'un projet de garage et parc automobile ;
- **création d'un ER** (45 bis Rue de Châteaulin) au bénéfice de Nantes Métropole pour régulariser le statut d'une parcelle à usage de circulation piétonne (trottoir) à inclure au sein du domaine public ;
- **création d'un ER** (154-156, Route de Vannes, 2 Avenue des Cottages) au bénéfice de Nantes Métropole pour élargir l'espace public afin qu'il soit plus généreux pour les modes doux ;
- **création d'un ER** (Avenue Gergaud) au bénéfice de Nantes Métropole pour confirmer l'intérêt public du maillage constitué par cette voie privée. Du fait de l'ajout de cet ER, le principe de liaison modes actifs initialement créé, visant le même objectif, est en conséquence supprimé ;
- **création d'un ER** (Rue du Transvaal) au bénéfice de Nantes Métropole. L'objectif est de créer un nouveau maillage public vers le Cens, en lien avec l'opération en développement sur Perverie (présenté visuellement en fiche OAP Perverie II) ;
- **création d'un ER** (Rond Point de Vannes) au bénéfice de Nantes Métropole pour régulariser l'usage de cet espace à destination du domaine public.

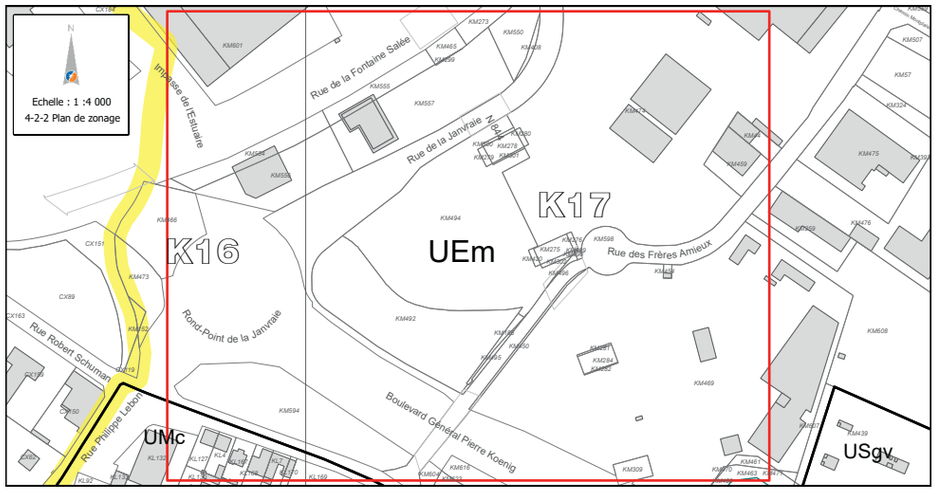
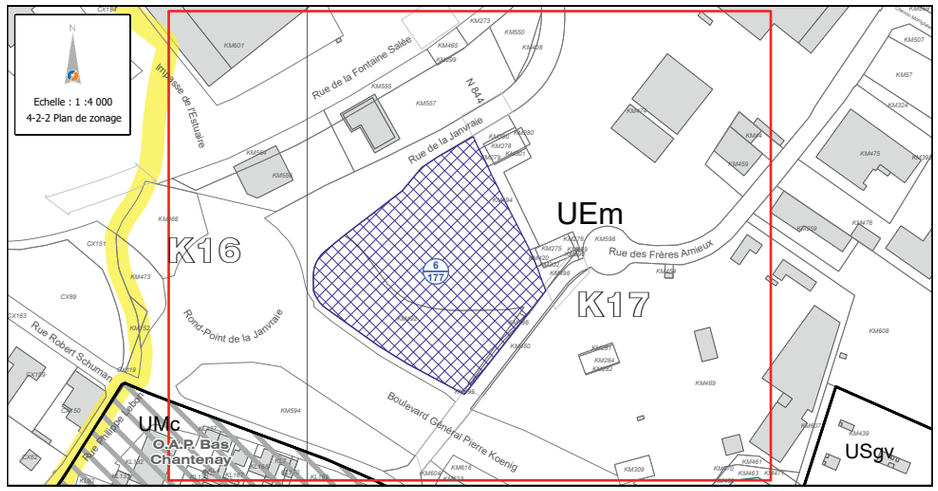
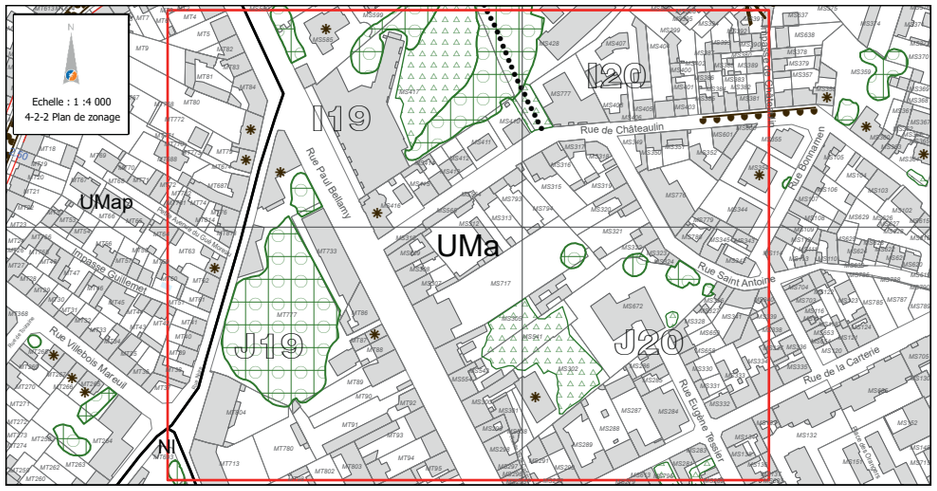
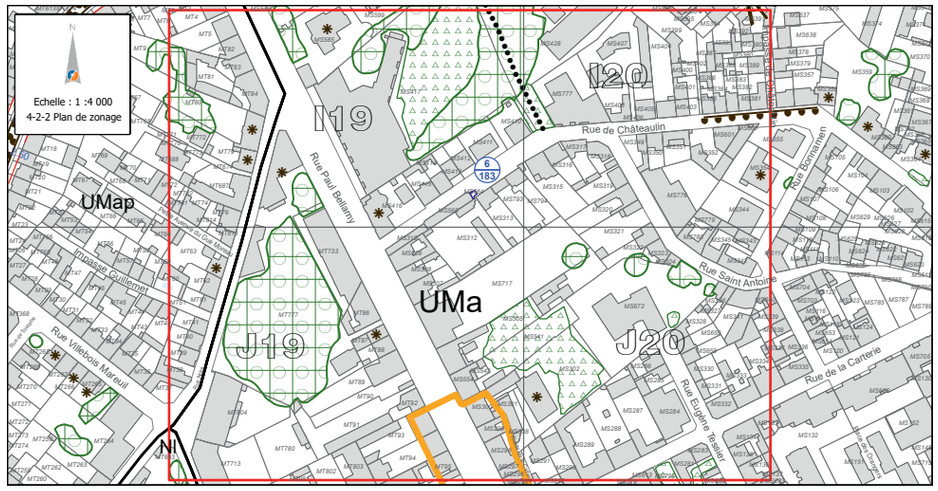
Les extensions de périmètres d'ER

- e**xtension de l'ER n°6-103** (Boulevard Michelet) au bénéfice de Nantes Métropole pour donner plus de confort aux piétons et modes actifs. Deux emplacements Réservés figurent au PLUm approuvé. Afin d'élargir l'espace visé pour requalification, l'ER n°6-103 est maintenu (fusion des deux ER existants n°6-103 et 6-105) et élargi dans son périmètre ;
- **extension de l'ER n°6-102** (16 rue du Port Guichard) au bénéfice de Nantes Métropole pour tenir compte de l'évolution des besoins liés au projet de création de voie piétonne ;
- **extension de l'ER 6-67** (Boulevard Schuman, en concordance avec la polarité commerciale entre les rues de l'Epine et de la Close) au bénéfice de Nantes Métropole pour la réalisation d'un espace public et la préservation des vues sur des éléments de patrimoine.

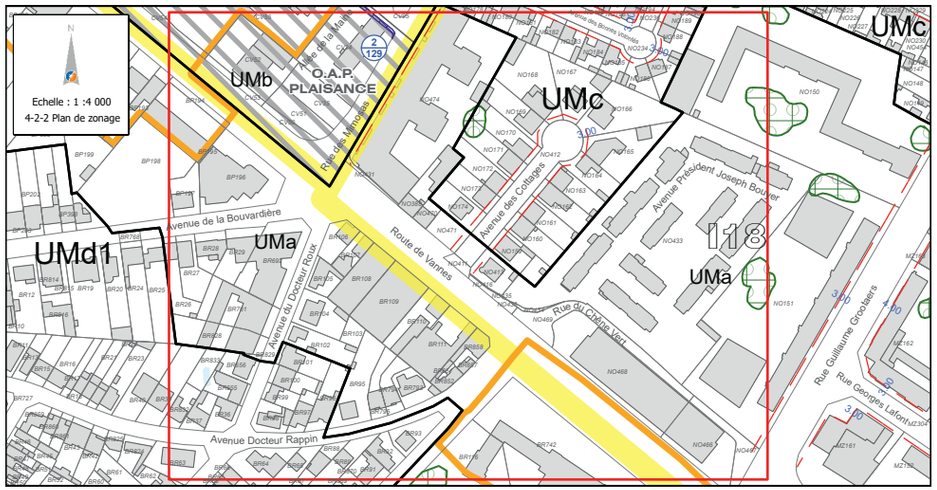
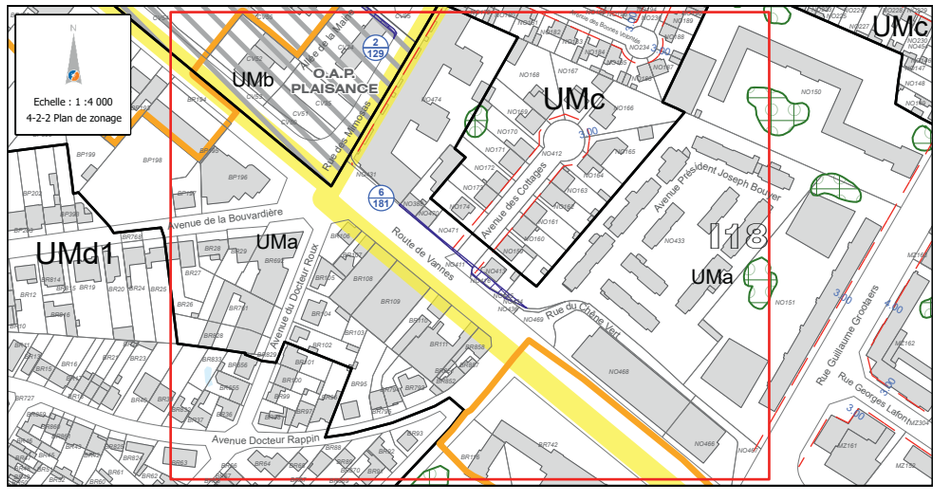
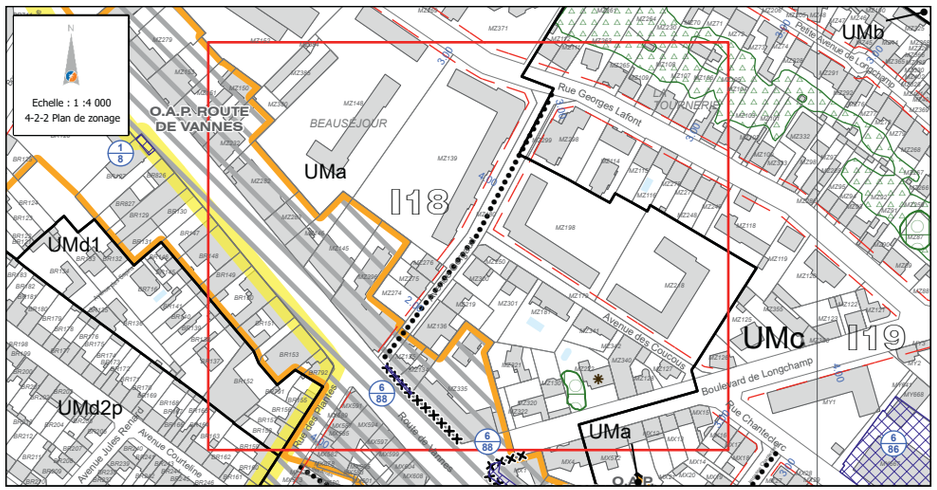
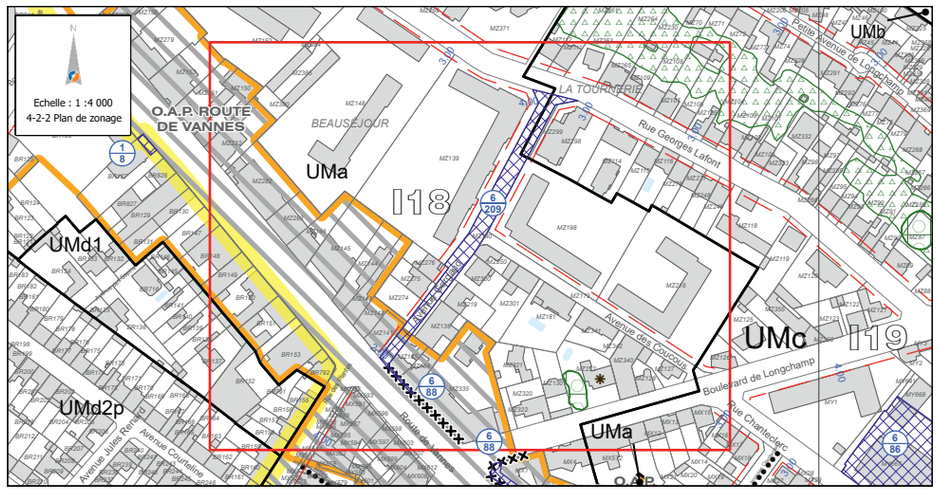
Les suppressions d'ER

- **suppression de l'ER n°6-15** (Chemin du Gotha) au bénéfice de Nantes Métropole pour création de voirie, le projet ayant été abandonné.

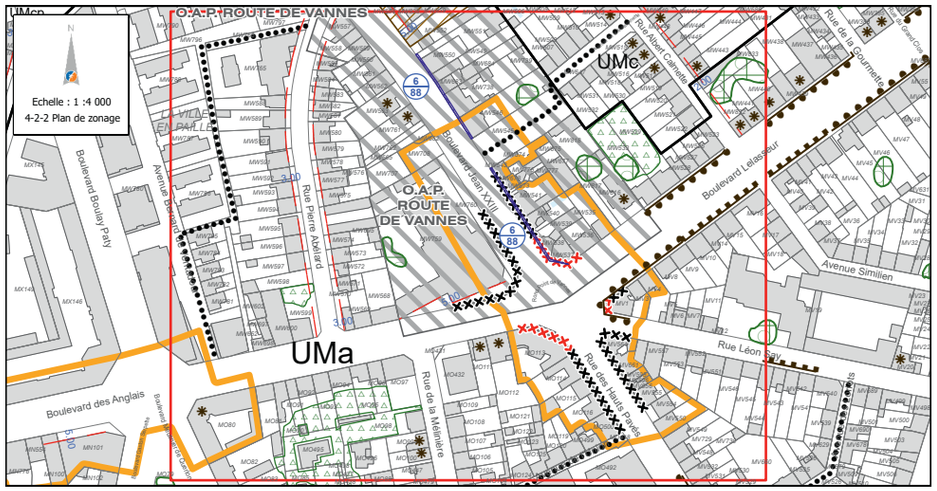
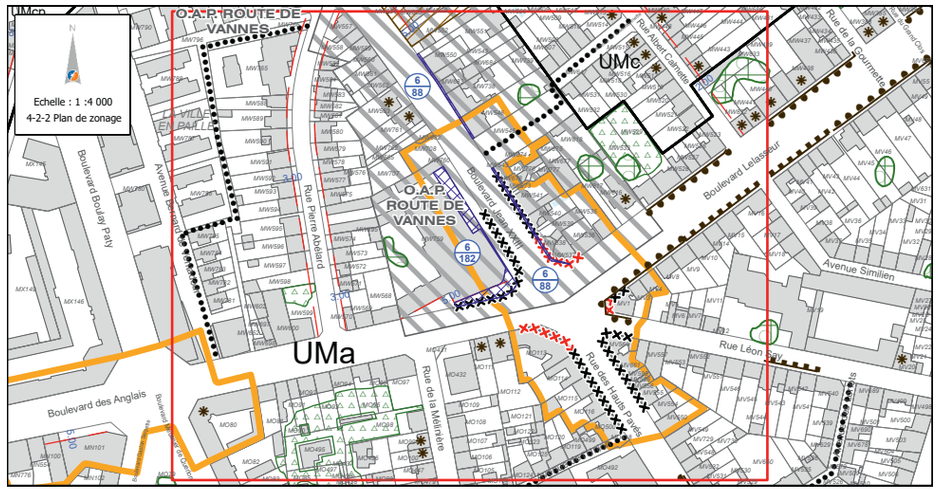
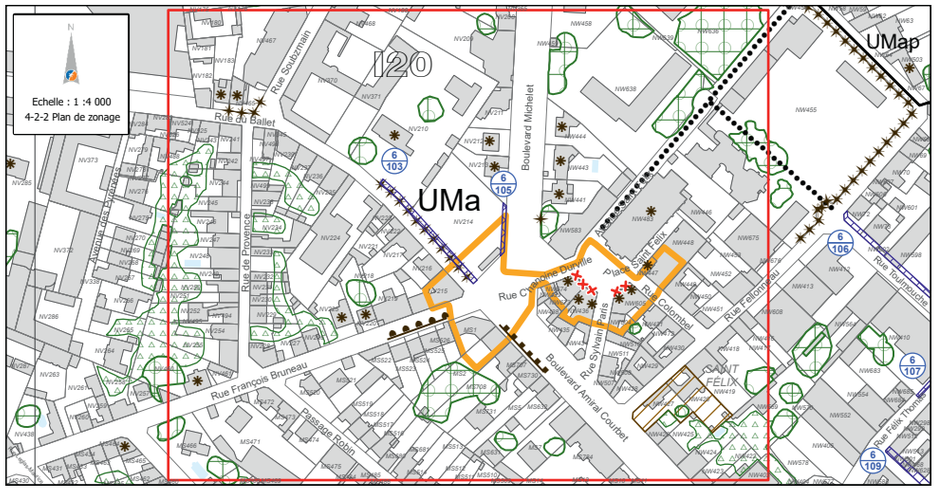
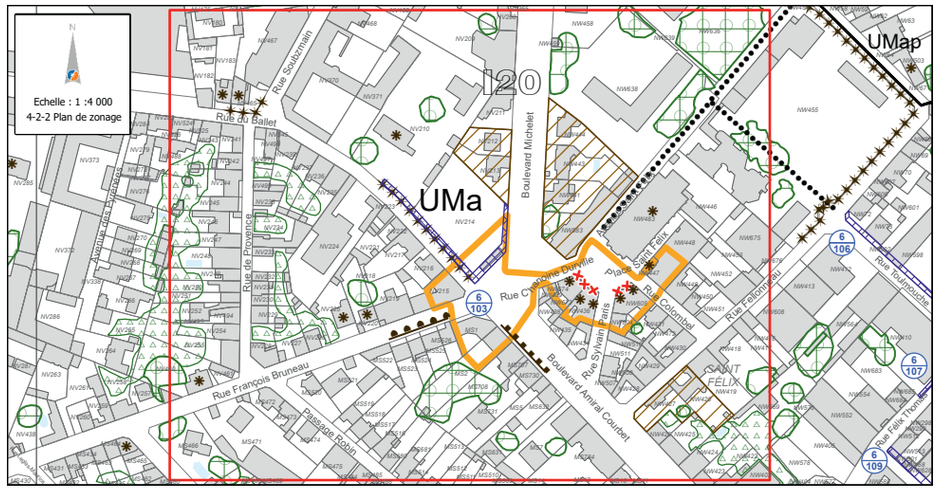
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

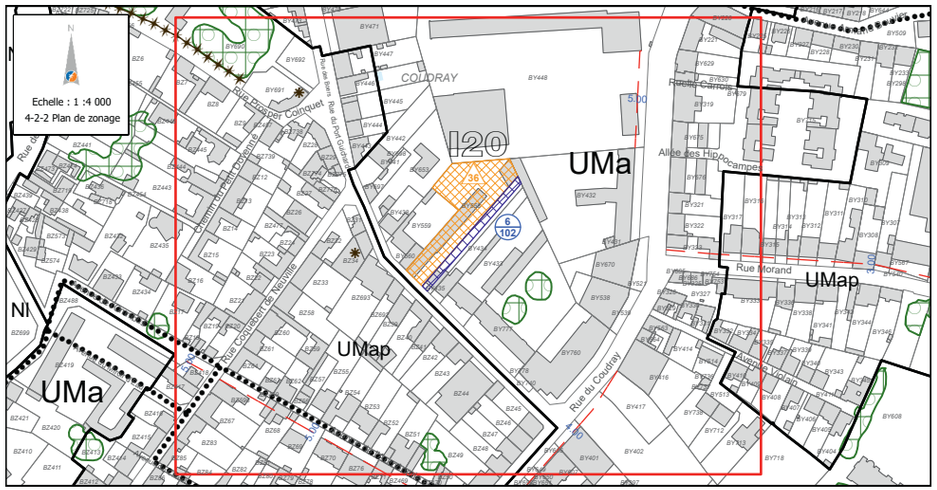
AVANT	APRÈS
	
	

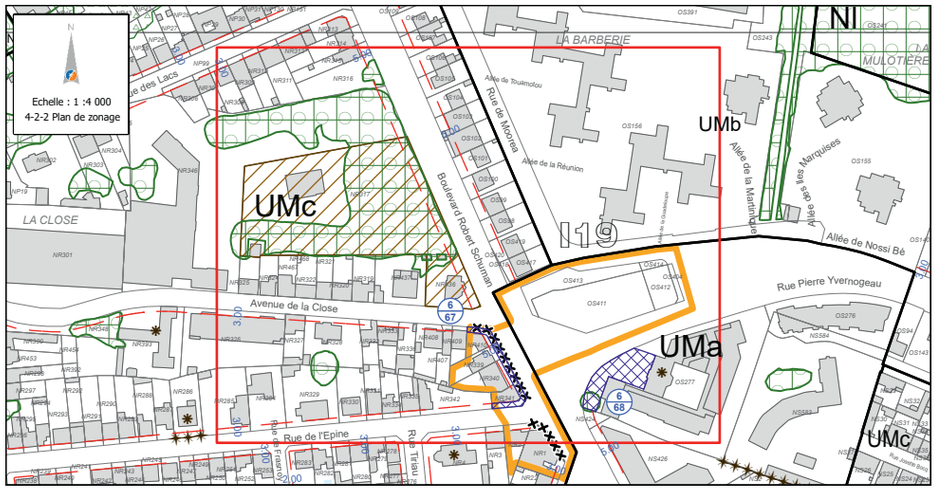
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

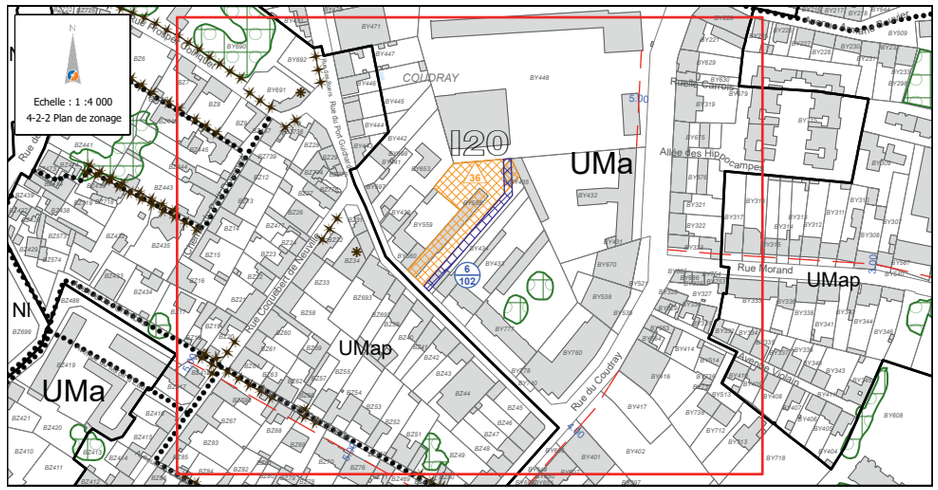
NANTES

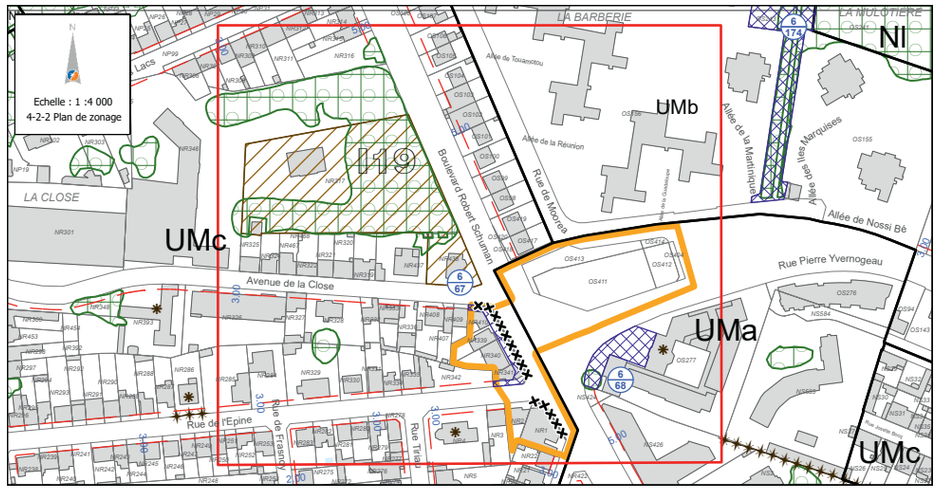
AVANT





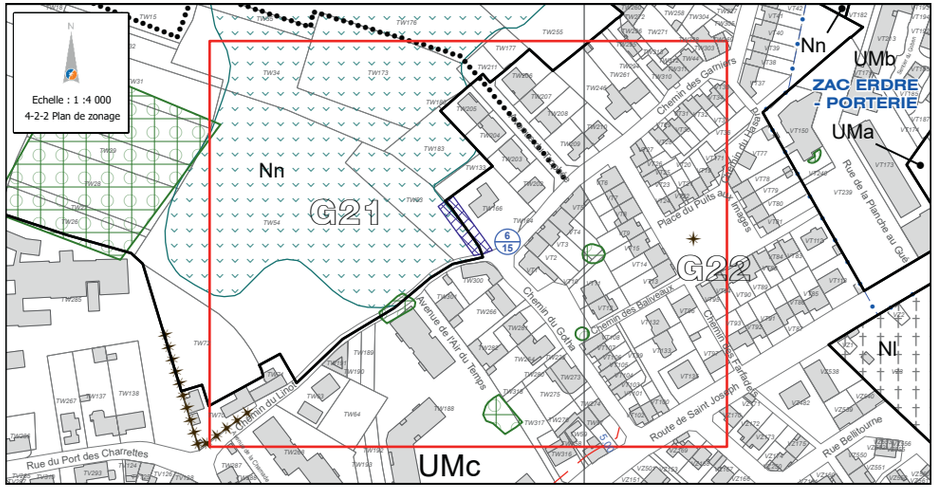
APRÈS



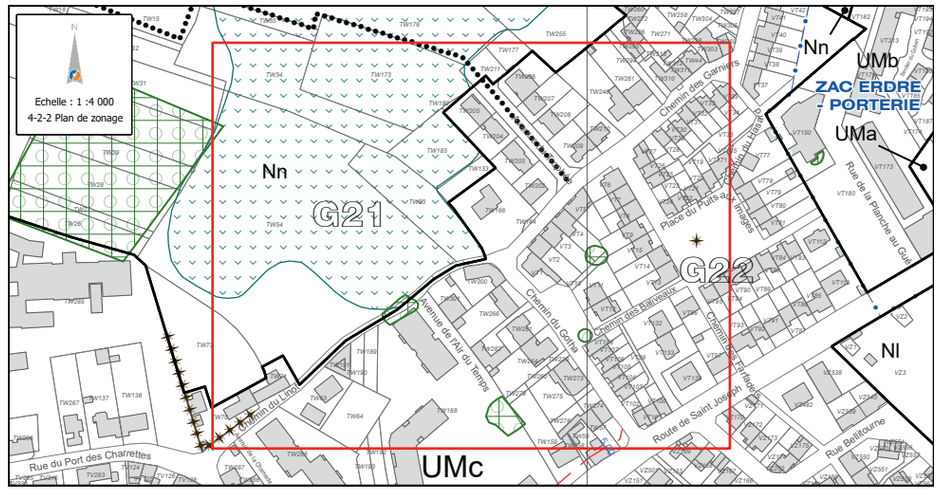


NANTES

AVANT



APRÈS



2. MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE (ERMS)

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-1-2

PLANCHE : L21



Modification apportée à l'ERMS

La modification de l'ERMS 23 (Avenue des Impressionnistes), porte seulement sur sa partie textuelle afin de modifier le seuil de la surface de plancher minimale totale de 900 m² à 450 m².

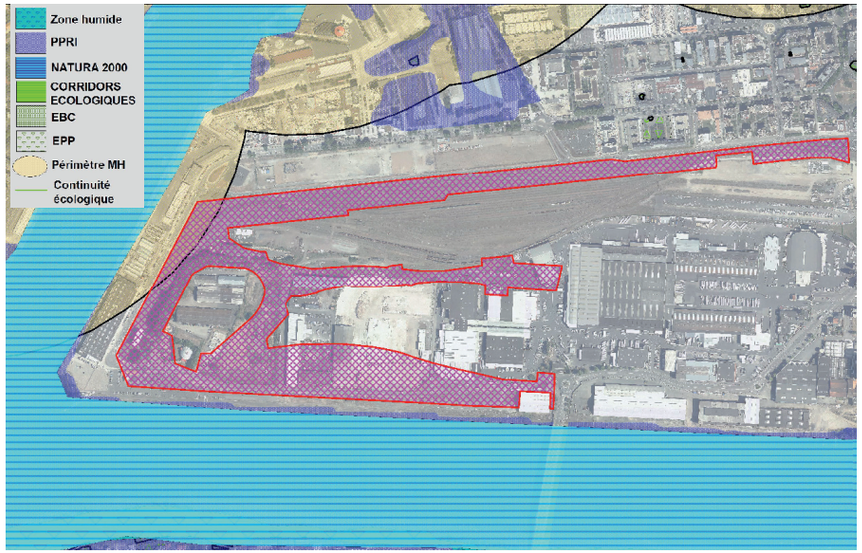
Tout en conservant le seuil de la Servitude de Mixité Sociale à 100 % de logement social, il est proposé de baisser la surface de plancher à 450 m².

En effet, le quartier Nantes Sud est composé d'un ensemble d'éléments à caractère patrimonial (murs en pierre, bâtiments anciens, etc.) qui rappellent l'histoire agricole et maraîchère des lieux. Cet état des lieux a été dressé dans le cadre d'un diagnostic paysager réalisé par un cabinet de paysagistes, en 2016. Un projet de valorisation du bâtiment permet ainsi de garder un témoignage d'une activité passée.

3. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) FLOTTANT SUR LE SECTEUR DE L'ILE DE NANTES

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 3-2-3 / 4-1-2

PLANCHE : K19



Emplacement Réservé flottant

DESTINATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
SYSTÈME DE PARCS	17,4 HA	NANTES MÉTROPOLE

Les caractéristiques de l'Emplacement Réservé flottant

L'Emplacement Réservé, d'environ 17 hectares, est situé au Sud-Ouest de l'Ile de Nantes (délimité à l'Ouest par la Loire et au Nord par les Boulevards de la Prairie au Duc et de l'Estuaire). Il permet, entre autre, la traduction des principes d'aménagement issus de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Secteur d'Aménagement Ile de Nantes-Sud-Ouest.

Les objectifs de l'Emplacement Réservé flottant

L'Emplacement Réservé flottant de 17ha permet de prévoir la délimitation du futur système de parcs, inscrit dans un projet en évolution et phasé dans le temps. L'objectif de cet ER est également de permettre la mise en place d'une logique foncière nécessaire à la réalisation de ce projet d'intérêt général. En effet, l'ambition est d'affirmer l'identité de l'Ile de Nantes en prenant appui sur une figure paysagère étoffée qui réintroduit le paysage de Loire, en suivant le sens du fleuve. Ainsi, cette figure paysagère permet, d'une part, de tisser des liens entre les différents quartiers de l'Ile et d'autre part, à la nature de s'insinuer dans le tissu urbain afin de proposer une grande diversité d'ambiances et d'usages et répondre à un objectif de désimperméabilisation.

Évaluation environnementale

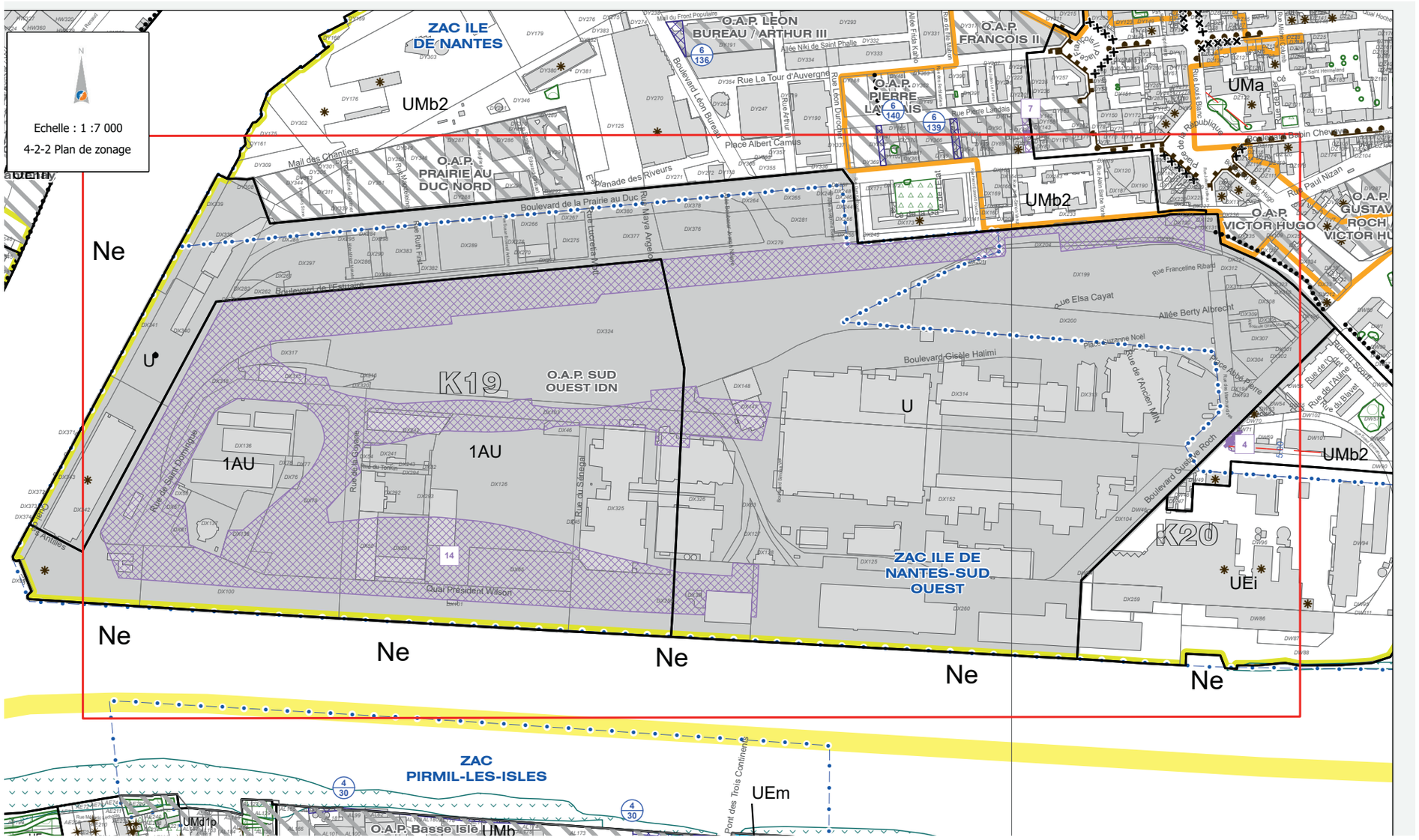
Afin de préserver et renforcer les réseaux écologiques de la métropole et pour développer la nature en ville, les aménagements de l'Ile de Nantes se développent autour d'un "système de parcs", espace public majeur à l'échelle de la métropole. Il s'agit d'un ensemble, formé d'une succession d'espaces verts et ouverts, différenciés et d'ambiances diversifiées, réunissant plusieurs entités (Parc de la Loire et les quais, la Boire Sainte-Anne, la grande Prairie au Duc). Un réseau de venelles et de promenades plantées accompagne cet aménagement, tout en reliant les deux rives de la Loire.

Analyse des incidences de l'ER flottant en matière de biodiversité, paysage et déplacements :

L'enjeu écologique est de mettre en valeur l'écosystème remarquable constitué par la Loire et d'accompagner une reprise de biodiversité ligérienne. L'ER flottant, par sa destination (système de parcs) a des incidences positives grâce à l'ouverture d'un espace paysager investi par la nature et la biodiversité. (Boire Sainte-Anne). De plus, cet aménagement contribue à la désimperméabilisation des sols. Ainsi, l'écosystème remarquable de la Loire est mis en valeur et la reprise de la biodiversité ligérienne est accompagnée. Par ailleurs, en terme de paysage, l'OAP Trame Verte et Bleue paysage (TVBp) et l'OAP Loire dans lesquelles il s'inscrit, définissent des principes ("Maintenir les éléments paysagers existants"et "La Loire, source de plaisir et de promenade") qui permettent de tenir compte des enjeux liés au contexte de cet ER flottant. Enfin, les circulations douces (piéton, cycle) sont favorisées grâce à la mise en place de venelles et promenades au sein et autour de ce système de parcs.

Ainsi, grâce aux éléments mis en place (recomposition paysagère, renforcement de la Trame Verte et Bleue métropolitaine, mise en place de circulations douces), les incidences négatives de l'Emplacement Réservé concernant l'aménagement d'un espace public paysager flottant sont très fortement limitées.

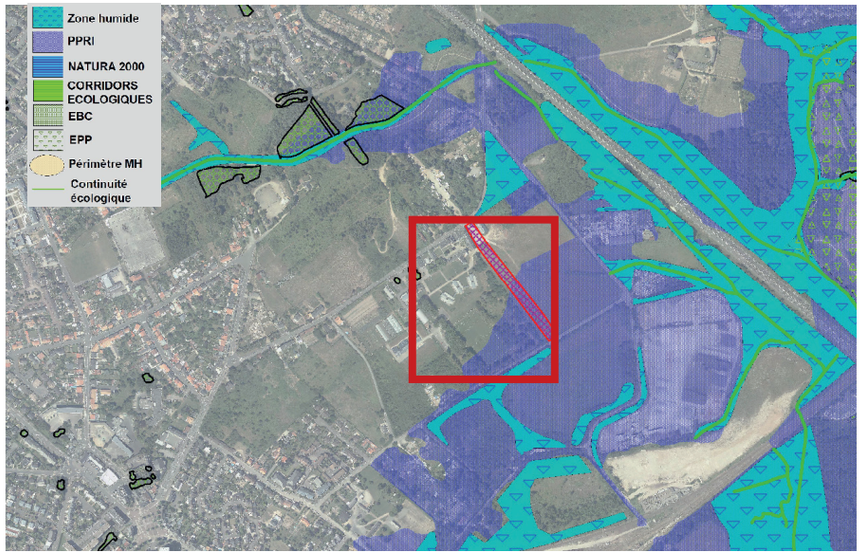
PÉRIMÈTRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ FLOTTANT



5. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER) FLOTTANT SUR LE SECTEUR DOULON GOHARDS

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 / 4-1-2 / 3-2-3

PLANCHE : I23



Emplacement Réservé flottant - Secteur Doulon Gohards

DESTINATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
PRINCIPE DE LIAISON MODES ACTIFS	5935 m²	NANTES MÉTROPOLE

Les caractéristiques de l'Emplacement Réservé flottant

L'Emplacement Réservé, d'environ 6 000 m², est situé à proximité de la Rue de la Papotière.

Il s'inscrit, plus largement, au sein du projet urbain Doulon Gohards en cours d'élaboration et est destiné à la création d'une vélo-route.

Les objectifs de l'Emplacement Réservé flottant

L'Emplacement Réservé flottant vise à délimiter le tracé de la future Vélo-Route, en tant qu'ouvrage public d'intérêt général (piste cyclable).

Analyse des incidences de l'ER flottant en matière de biodiversité, paysage et déplacements :

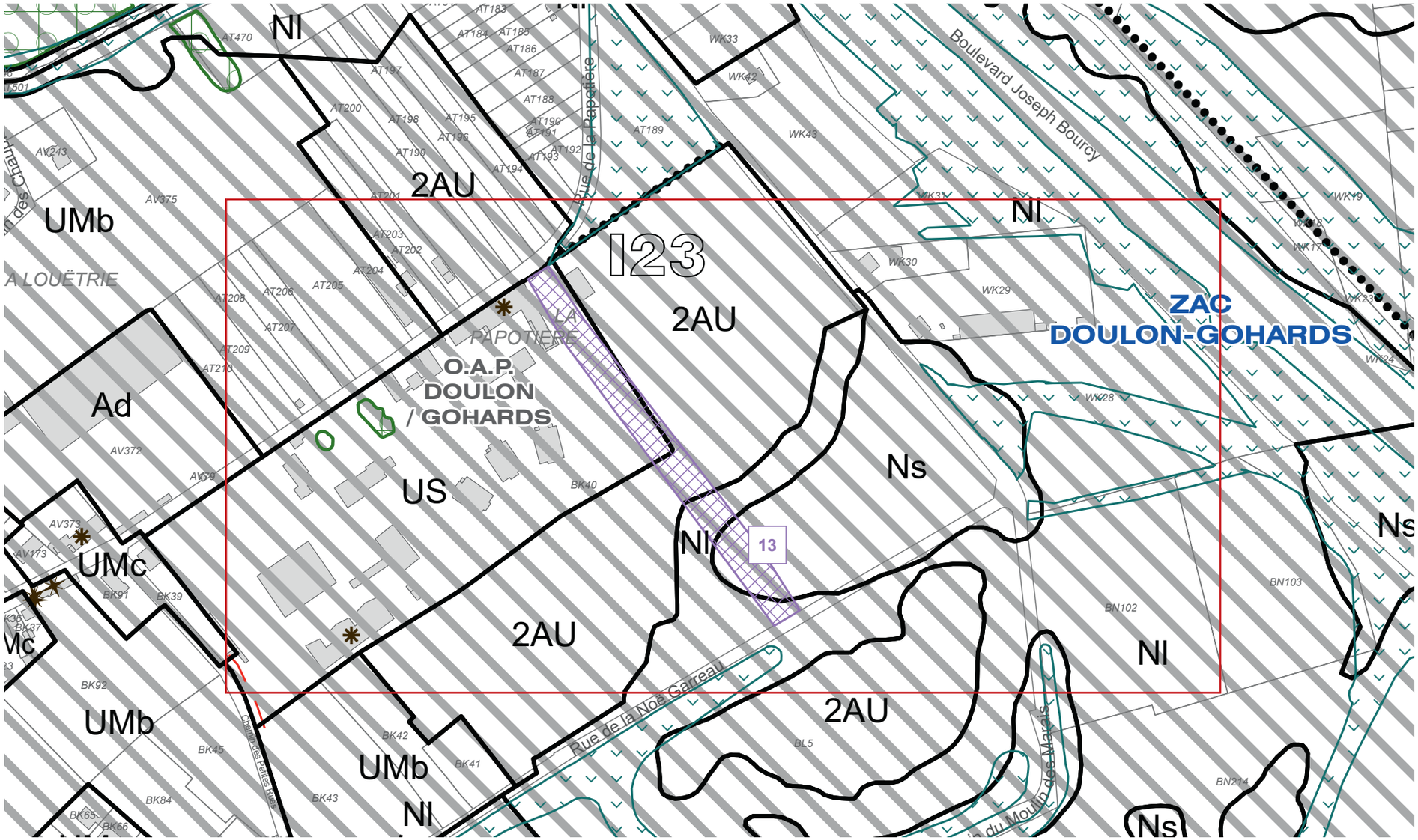
Son inscription et sa destination ne remettent pas en cause des éléments de biodiversité appartenant à la Trame Verte et Bleue (corridors écologiques) puisqu'il s'agit de l'aménagement d'une infrastructure légère ayant pour but d'ouvrir une perméabilité.

Par ailleurs, aucune zone Natura 2000 n'est impactée par ce projet d'intérêt général. Plus largement, la mise en place de cette liaison modes actifs ne vient pas générer des impacts négatifs sur la biodiversité ou le paysage existant sur ce secteur dans le sens où elle permet une mise en accessibilité.

Enfin, cet ER flottant permet de renforcer l'accessibilité de la métropole et le maillage du territoire. En effet, il vise à favoriser la multimodalité des déplacements dans ce secteur en mutation.

Ainsi, les incidences négatives de l'Emplacement Réservé flottant, concernant l'aménagement d'un liaison modes actifs, sont très fortement limitées.

PÉRIMÈTRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ FLOTTANT



10

ÉLÉMENTS PAYSAGERS

1. MODIFICATIONS LIÉES À LA CRÉATION OU L'AJUSTEMENT D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHES : K18 / L21 / I19 / I22

Espaces Boisés Classés (EBC)

Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

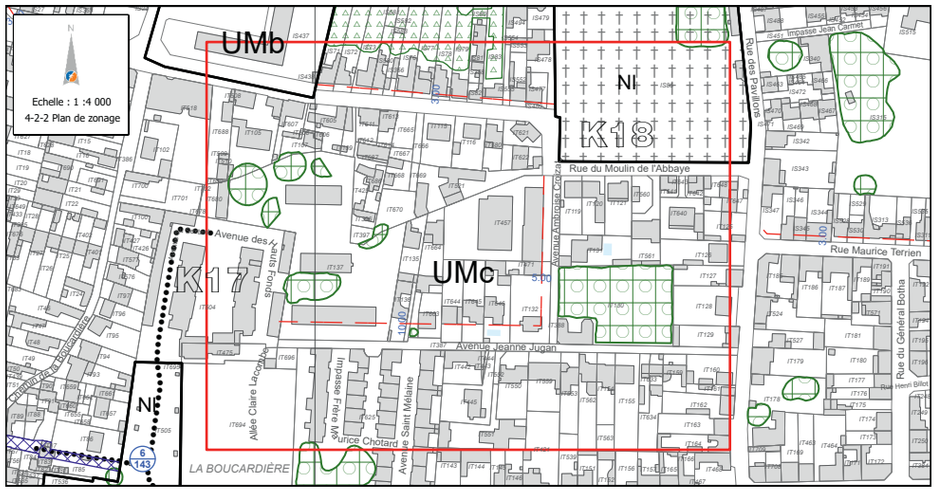
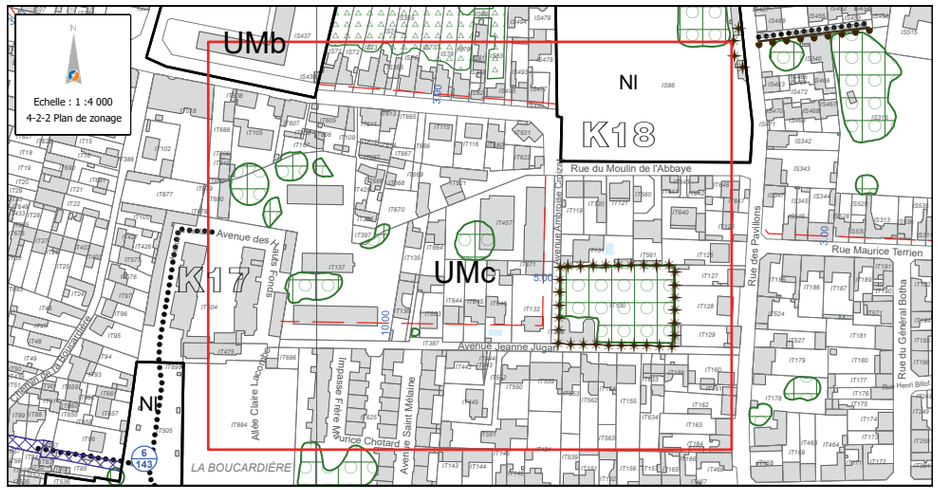
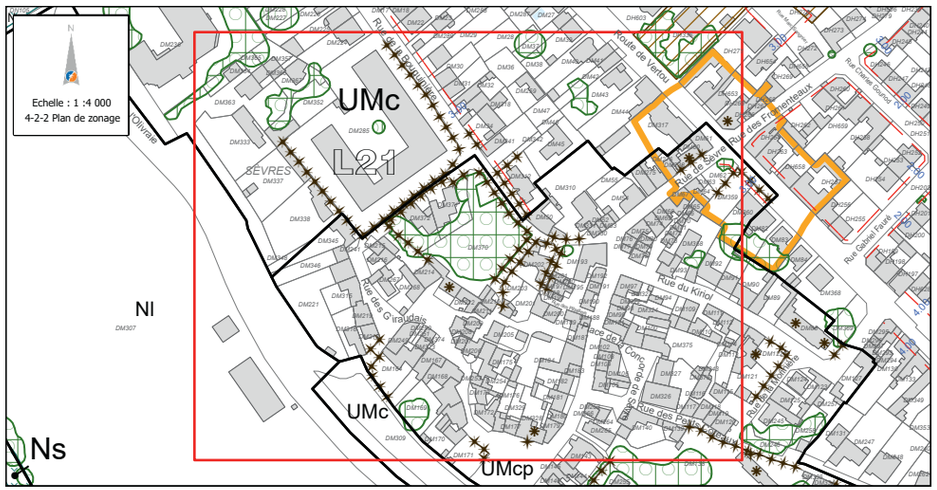
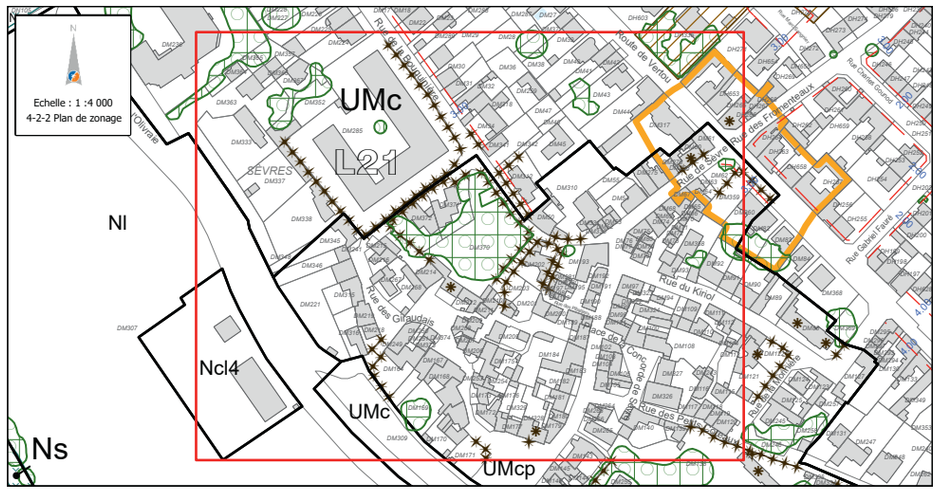
En cohérence avec les orientations du PADD « préserver et de valoriser les potentialités et atouts offerts par la biodiversité » et « préserver les ressources naturelles » et dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales non-bâties, participant activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire, le PLUm met en place deux outils graphiques : l'Espace Paysager à Protéger (EPP), l'Espace Boisé Classé (EBC).

Certaines entités naturelles existantes en milieu urbain méritent d'être révélées. En effet, celles-ci participent à la qualité de vie des habitants ainsi que du paysage urbain et viennent consolider la trame verte de la ville.

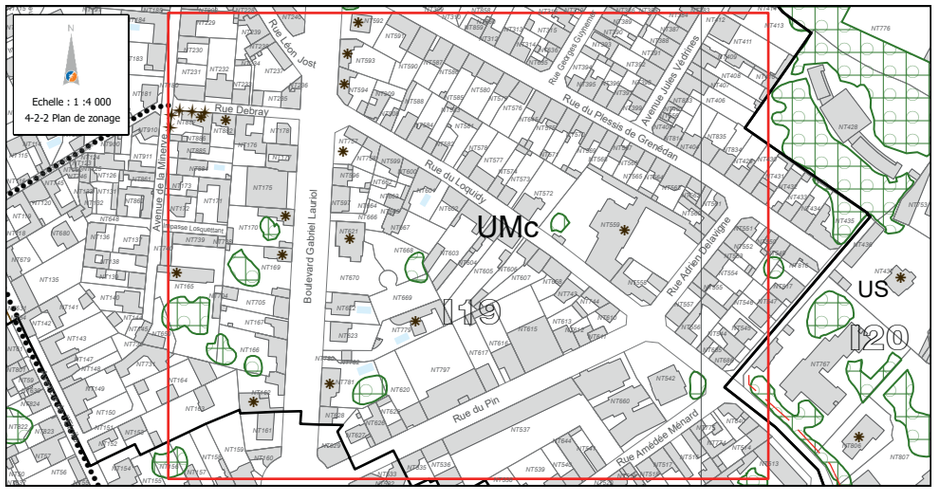
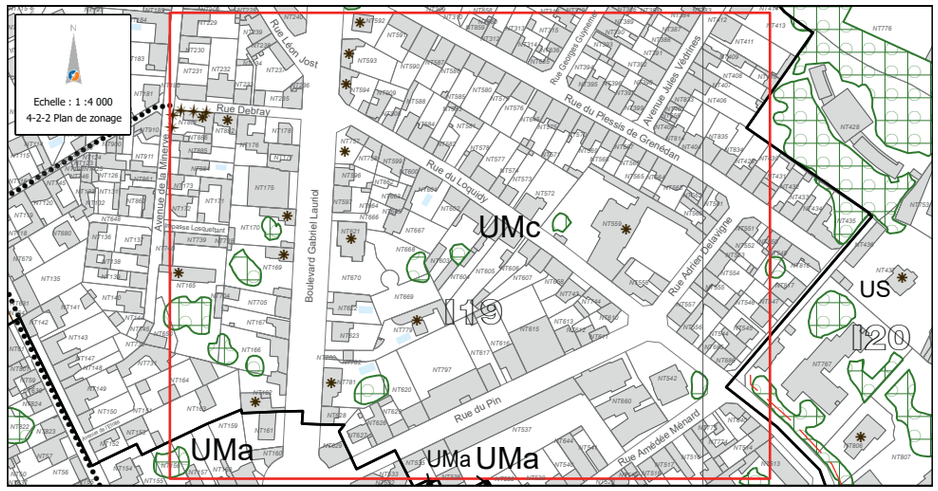
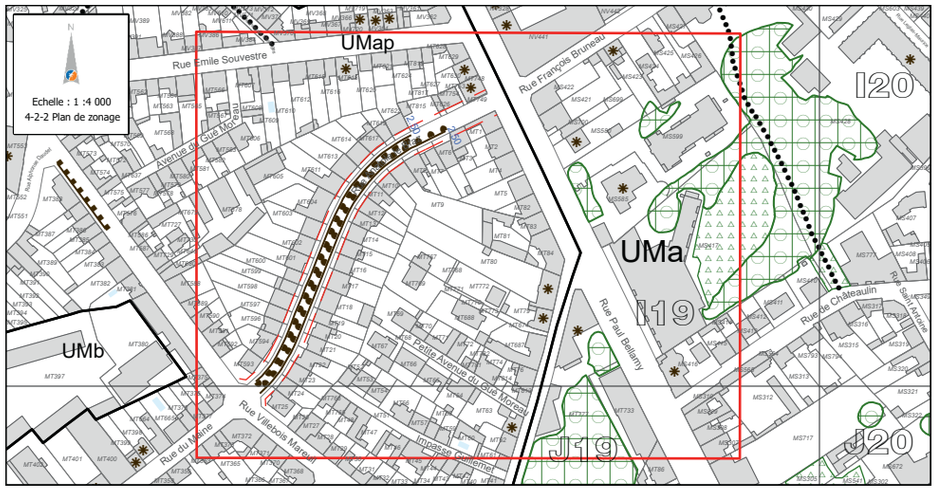
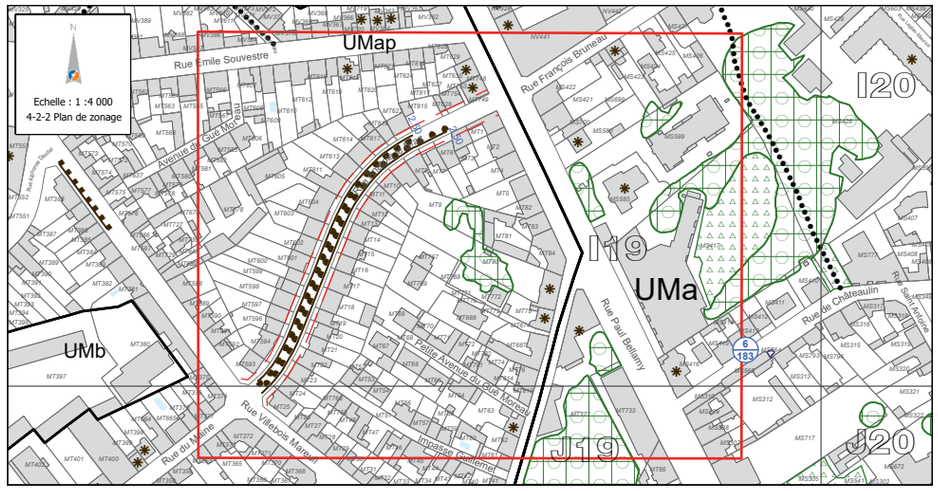
Ainsi, afin de mettre en valeur ces éléments constitutifs du patrimoine végétal de la commune, il est proposé :

- **le classement de trois cèdres importants en EBC,** situés au sein d'une copropriété Avenue Ambroise Croizat (parcelle cadastrale n°IT457). À noter que cet ajout de protection répond à la demande de particuliers, qui suite à l'expertise des services, a fait l'objet d'une validation de classement ;
- l'ajustement **d'un EBC afin d'être au plus proche de la réalité des houppiers** au 124 Rue des Giraudais ;
- **la création d'un EBC** afin de protéger un cèdre existant 2-6 Rue Noire (parcelles cadastrales n°MT9, MT80 & MT772) ;
- **la création d'un EBC** 39 Rue du Loquidy (parcelle cadastrale n°NT603) afin de protéger un cèdre existant. À noter que cet ajout de protection fait suite à l'expertise des services compétents ;
- **la création de deux EBC**, Rue de Massenet, afin de protéger un houppier conséquent au n°19 (parcelle cadastrale n°NS82) et un cèdre au n°25 (parcelle cadastrale n°NS87). À noter que cet ajout de protection répond à la demande de particuliers, qui suite à l'expertise des services, a fait l'objet d'une validation de classement ;
- **la création de deux EBC** afin de protéger deux cèdres, un eucalyptus et un épicéa , 13 Rue de la Colinière (parcelles cadastrales n°BI119, BI533). À noter que cet ajout de protection répond à la demande de particuliers, qui suite à l'expertise des services, a fait l'objet d'une validation de classement.

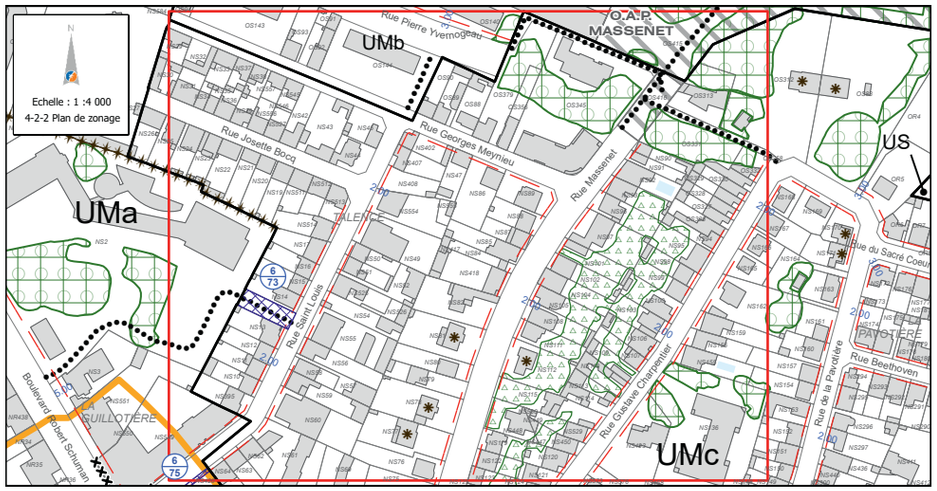
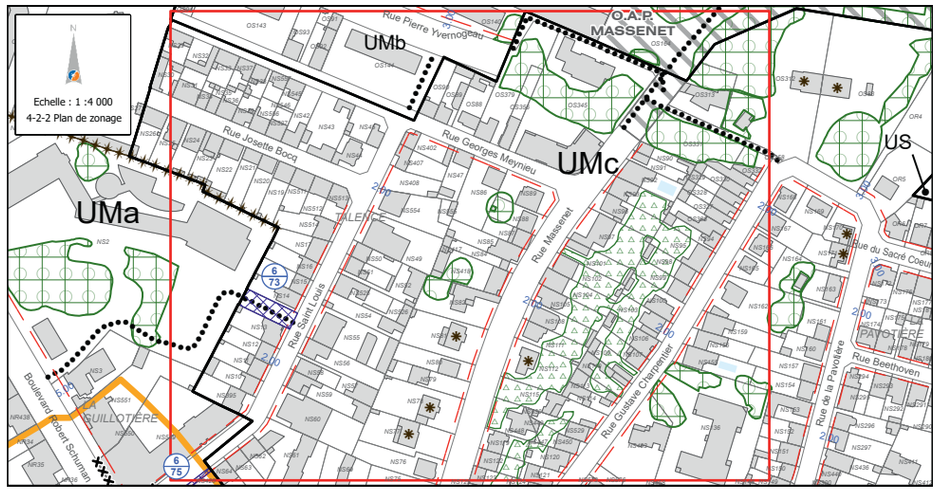
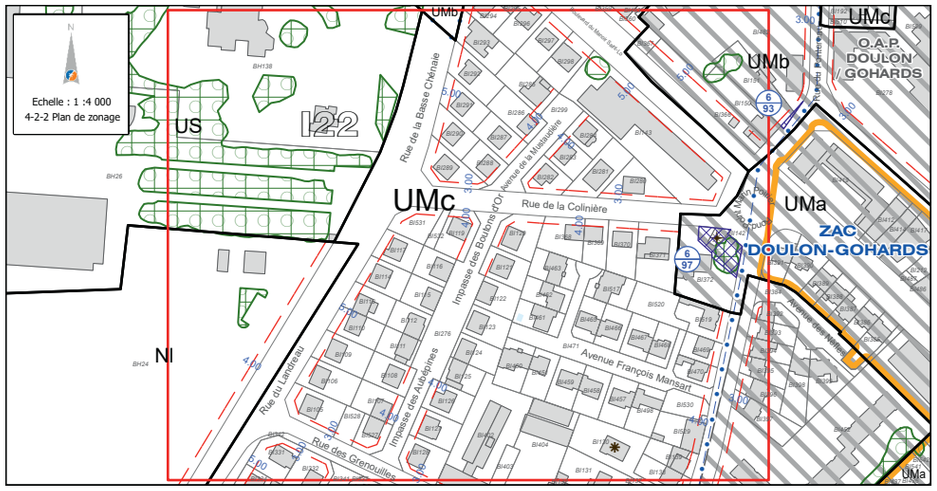
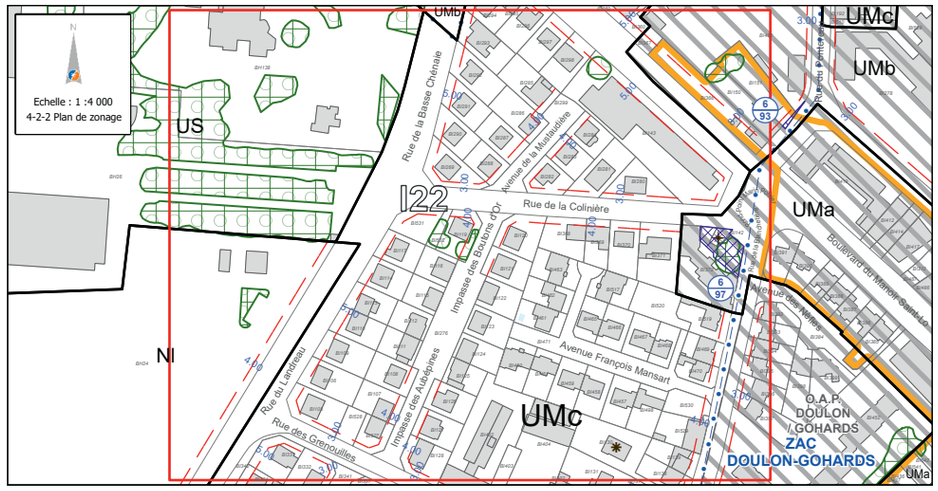
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

11

MARGES DE RECUL

NANTES

1. MODIFICATIONS LIÉES AUX MARGES DE RECUL

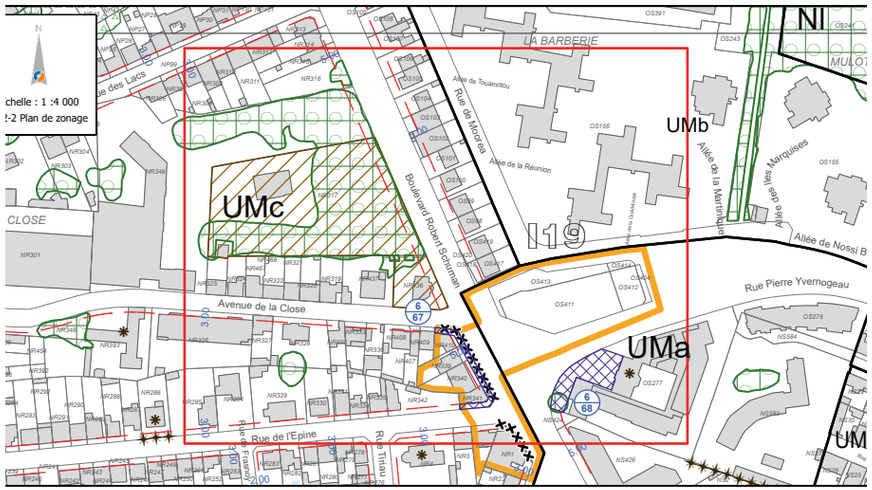
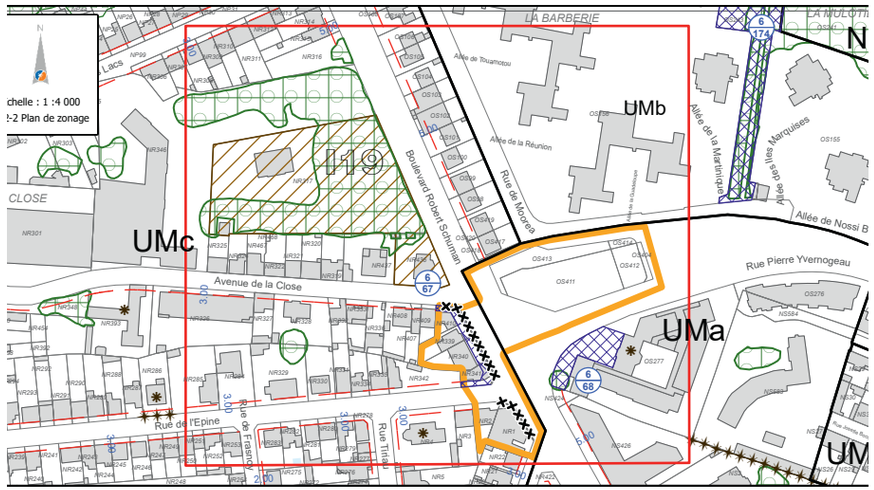
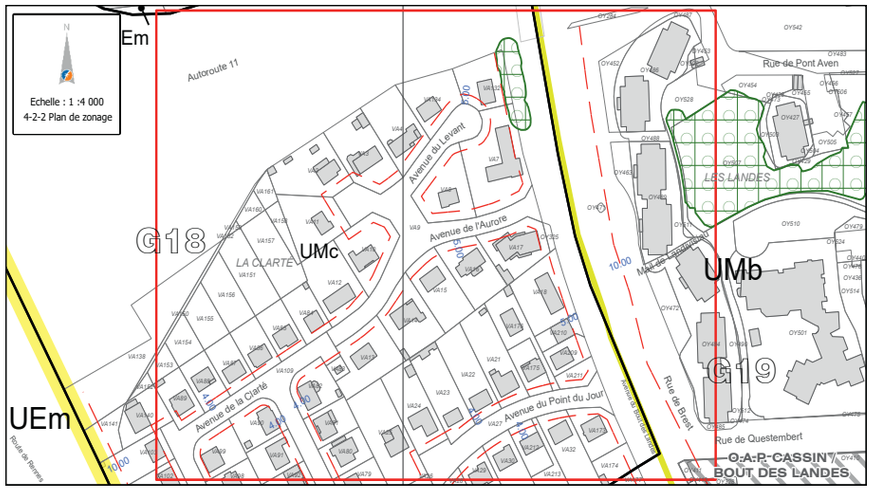
PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHES : I19 / G19 / I20

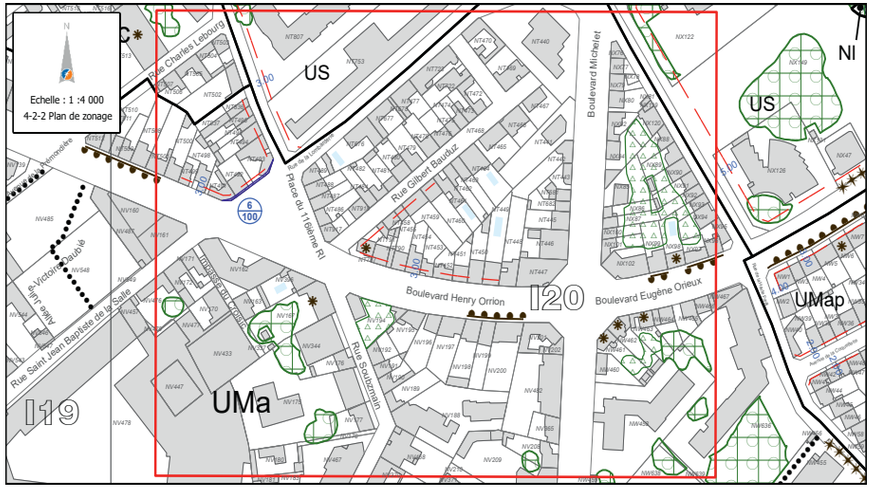
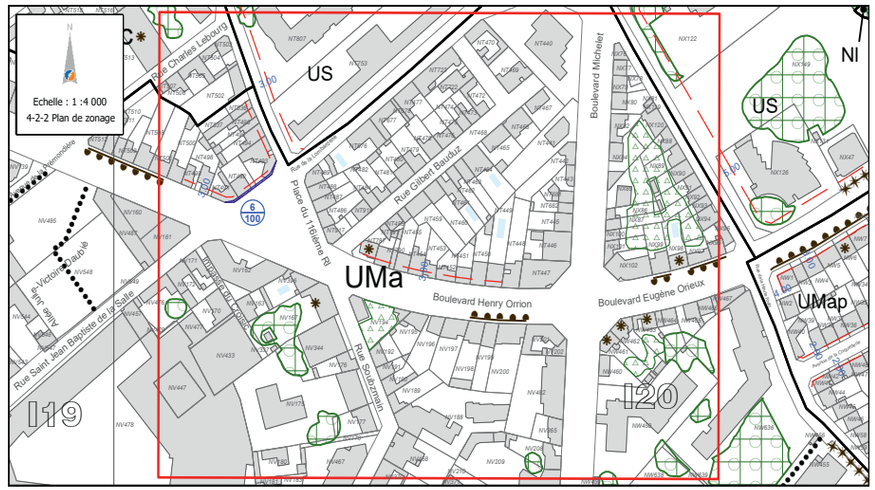
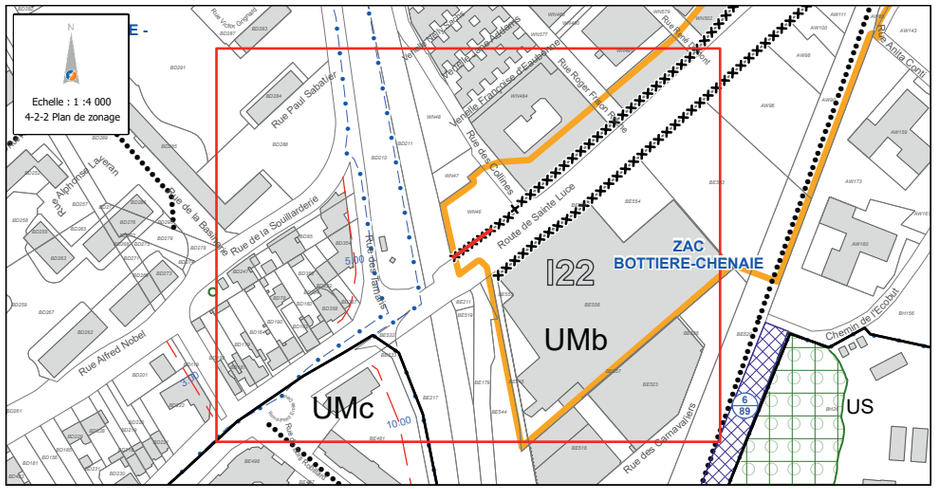
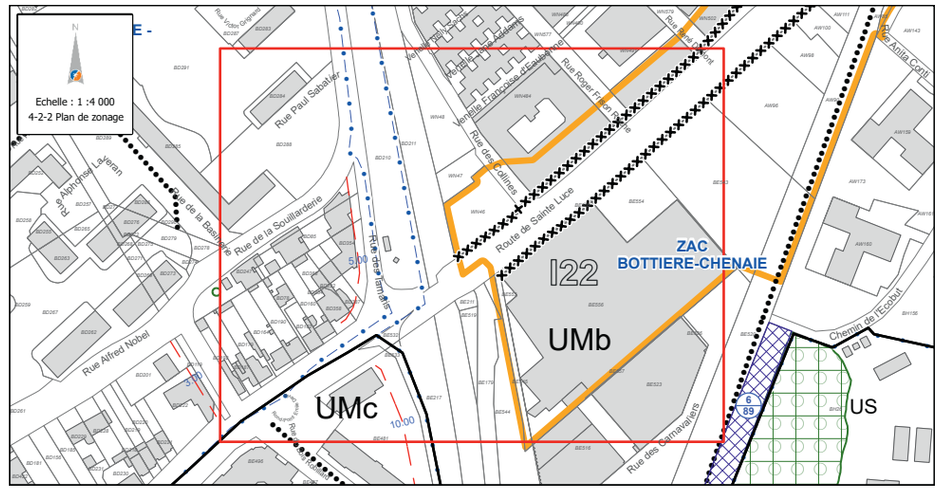
Suppressions et ajustement liés aux marges de recul

- 161-171 Boulevard Robert Schuman : **suppression du recul dans l'Espace Boisé Classé sur l'îlot entre l'Avenue de la Close et l'Avenue des Lacs** afin de mettre en cohérence avec la règle d'inconstructibilité en Espace Boisé Classé ;
- 1 Avenue de l'Aurore : **modification du positionnement de la marge de recul imposée** suite à la demande d'un particulier. En effet, la règle actuelle définie en secteur UMc impose déjà un recul de 5m à l'emprise publique ;
- 4-10 Rue Gilbert Bauduz : **suppression du recul graphique de 3 mètres** afin de laisser un alignement homogène de part et d'autre de la rue Gilbert Bauduz.
- 197 Route de Sainte-Luce : suppression du recul graphique afin de permettre une implantation plus cohérente, à l'alignement avec le bâtiment voisin.

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

12

PATRIMOINE

1. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2

PLANCHES : EXTRAITS GRAPHIQUES

Modifications et ajouts de prescriptions liées à la préservation du patrimoine

Un des axes fondateurs du PADD du PLUm est le renforcement des qualités de la ville pour favoriser dans toutes les communes de la métropole, un développement harmonieux et durable et plus particulièrement « Renforcer les identités paysagères de la métropole » et « Mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti ».

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la poursuite de la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines dans des secteurs en renouvellement urbain. Grâce à ces protections, la ville préserve un cadre paysager et urbain de qualité.

Ces propositions renforcent des dispositifs déjà existants ou instaurent de nouvelles protections, permettant la préservation de bâtiments existants ou du petit patrimoine. En ce qui concerne les périmètres patrimoniaux, une trentaine fait l'objet d'ajustements.

Un travail particulier a été mené lors de cette modification, sur le quartier Bellevue Chantenay Sainte-Anne, afin de compléter les éléments de préservation présents dans le PLU. Les demandes d'instruction portaient à la fois sur des édifices isolés et sur des séquences ou des secteurs urbains.

Pour mener à bien les recherches et approfondir la connaissance, ont été privilégiés les ensembles urbains cohérents, structurant l'espace urbain :

- la grande perspective Avenue-Ste-Anne/Église Sainte-Anne/Rue Diderot/ Place Lechat conçue dès les années 1850 et achevée dans les années 1890 ;
- le Boulevard de la Liberté, datant des années 1881-1898 et ses phases d'urbanisation et de densification successives (années 1920-30 notamment) , Boulevard encore préservé et peu touché par les projets immobiliers ;
- la Place de la Nation et ses rues avoisinantes aux noms révolutionnaires issues d'un urbanisme volontariste voulu par Paul Griveaud (maire de Chantenay de 1900 à 1908) ;
- la rue de l'Abbaye, ancien chemin vicinal sur le coteau dans le prolongement du bourg de Chantenay et urbanisé principalement dans le premier quart du 20e siècle.

Pour le reste, l'ajout de nouveaux éléments à préserver au patrimoine dépend de demandes des habitants ou du travail des services métropolitains de l'urbanisme.

Chaque cas est évalué par le service compétent sur quatre grands types de critères : intérêt historique, qualité architecturale, qualité paysagère, intérêt mémoriel ou symbolique.

2. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-1-1 / 4-2-2 | PLANCHES : EXTRAITS GRAPHIQUES

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
ZONAGE & PÉRIMÈTRES PATRIMONIAUX	> **Élargissement du zonage UMap autour de la place des Garennes** et sa partie ouest jusqu'à la carrière Misery.	Les sous secteurs patrimoniaux correspondent à des espaces de qualités patrimoniales. Cet élargissement du périmètre UMap contribue à la préservation de la grande perspective avenue-Ste-Anne/Église Ste-Anne/rue Diderot/place Lechat.
	> **Ajout de périmètres patrimoniaux** sur les parcelles situées : • Rue Gutenberg (9, 9b, 11) • 24 Rue de la Tannerie • 2 Rue André Hougron • 15-17 Boulevard Meusnier de Querlon et 11 + 13 rue Douet Garnier • 138-142 Rue Paul Bellamy & 71 au 67 rue François Bruneau • 1b-3 Boulevard Michelet • 4-8 Boulevard Michelet • 17C, 19 Rue de Koufra	Cet outil protège un ensemble comprenant des éléments de patrimoine bâti et éventuellement de leur environnement paysager. L'ensemble de ces ajouts contribue à la préservation d'éléments très diversifiés : bourgs anciens, Hôtel particulier, hameaux agricoles (Koufra), quartiers de pavillons ouvriers, patrimoine du XXe siècle, patrimoine du XIXe siècle patrimoine industriel, etc.
	> **Substituer des protections ponctuelles par des périmètres patrimoniaux** sur les parcelles situées : • 5 rue Massillon et 9 rue Alphonse Allais • 2 Place de l'Edit de Nantes • 9 Rue Arègnaudeau • 1 rue Colonel Desgrée du Lou • 41 Rue du Haut Moreau • 6 Route de Vertou • 27 Rue de Sévigné	Cet outil protège un ensemble comprenant des éléments de patrimoine bâti et éventuellement de leur environnement paysager. Dans ces cas précis, l'outil perimètre patrimonial est plus adapté puisque l'ensemble des périmètres comportent plusieurs prescriptions de protections sur un même ensemble foncier. Ainsi ces dernières sont substituées par des périmètres patrimoniaux.
	> **Certains descriptifs des périmètres patrimoniaux existants (annexe du règlement écrit) sont ajustés afin de préciser les protections d'éléments végétaux notamment.**	

3. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-1-1 / 4-2-2 | PLANCHES : EXTRAITS GRAPHIQUES

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
SÉQUENCES URBAINES DETYPE 1 & 2	> **Ajout de séquences urbaines** sur les parcelles situées : • 131, 5B Place Charles Lechat : ajout d'une **séquence urbaine de type 2** • 45 au 51 Rue Dupleix : ajout d'une **séquence urbaine de type 1** • 41 au 43 Rue Dupleix : ajout d'une **séquence urbaine de type 2** • 23, 25, 27 Rue Gutenberg : ajout d"une **séquence urbaine de type 1** • 36 Boulevard de la Liberté au 73 Rue Gutenberg : ajout d'une **séquence urbaine de type 2** • 12 au 34 Boulevard de la Liberté : inscrire les maisons en **séquence urbaine de type 2** • 29 au 51 Boulevard de la Liberté : inscrire en **séquence urbaine de type 2** les maisons autour de la rue des Réformes • 62 au 96 Boulevard de la Liberté : inscrire les maisons le long du Boulevard en **séquence urbaine de type 2** • 136-150 Boulevard de la Liberté et 21 Rue Général Travot : ajouter une **séquence urbaine de type 2** • 6-8 Place Lechat : Ajout d'une **séquence urbaine de type 2** • 9 & 10 Place Lechat : Ajout d'une **séquence urbaine de type 2** • 1-5 Place Lechat : Ajout d'une **séquence urbaine de type 2** > **Extension de séquences urbaines** sur les parcelles situées : • 37 Rue Dupleix sur une **séquence urbaine de type 1** • 95 Boulevard de la Liberté sur une **séquence urbaine de type 1** • 27 Rue Général de Sonis sur une **séquence urbaine de type 2** > **Modification de séquences urbaines** sur les parcelles situées : • 53-93 Boulevard de la Liberté : supprimer une **séquence urbaine de type 2 pour la remplacer par une séquence urbaine de type 1 et l'étendre à tout le front bâti**	> Ces ajouts de séquences urbaines de type 1 et 2 portent, en l'espèce, sur des ensembles urbains remarquables ou en partie remarquables, puisque revêtant un intérêt patrimonial fort à préserver. Tel que mentionné précèdemment, ces ajouts, extensions et modifications résultent du travail particulier mené à l'échelle du quartier Bellevue Chantenay Sainte-Anne.

4. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-1-1 / 4-2-2 | PLANCHES : EXTRAITS GRAPHIQUES

	AJUSTEMENTS	JUSTIFICATIONS
ERREURS	> **Ajustement des hauteurs** : • du 2 au 12 rue Diderot • 98 bis Boulevard de la Liberté • 4 au 14 rue de la Marseillaise • 73 au 77 rue Gutenberg Il est proposé de corriger des **erreurs** liées à la thématique Patrimoine : • Duchesse Anne : corriger une **erreur en lien avec le Plan de Secteur et Mise en Valeur et le plan de zonage** • 14 Place Viarme : **modifier le positionnement d'une étoile de protection du patrimoine** (règlement graphique), la liste des patrimoines est modifiée en conséquence. • 128 Boulevard Jules Verne : modifier la **liste des patrimoines**	> Permet d'éviter la mutabilité sur des bâtiments qu'il est souhaitable de préserver, mais qui ne justifient pas une protection au patrimoine bâti. > Incohérence graphique sur ce secteur entre le PSMV et le plan de zonage (pièce 4-2-2 du PLUm) > Correction d'une incohérence graphique > Erreur définissant une ancienne usine en maison au règlement écrit (pièce 4-1-1 du PLUm)

5. MODIFICATIONS LIÉES AU PATRIMOINE (HORS PLAN PAYSAGE ET PATRIMOINE)

PIÈCE(S) CONCERNÉE(S) : 4-2-2 | PLANCHES : EXTRAITS GRAPHIQUES

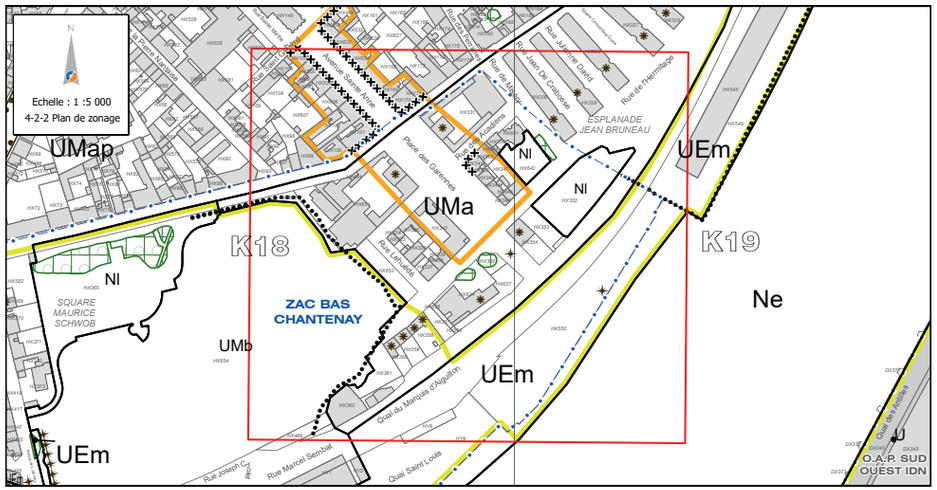
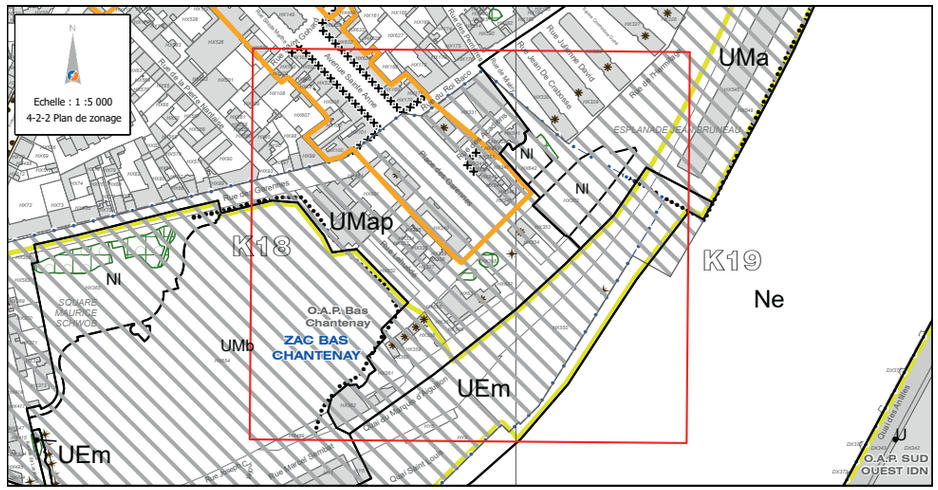
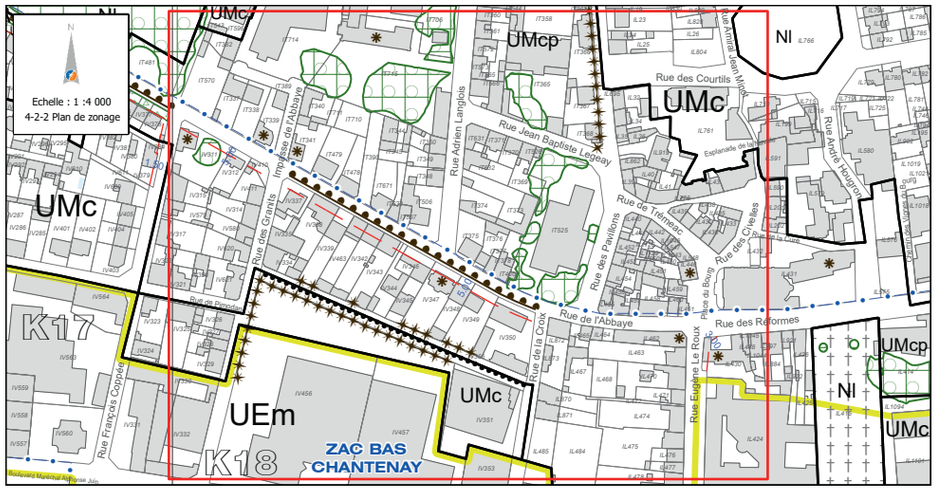
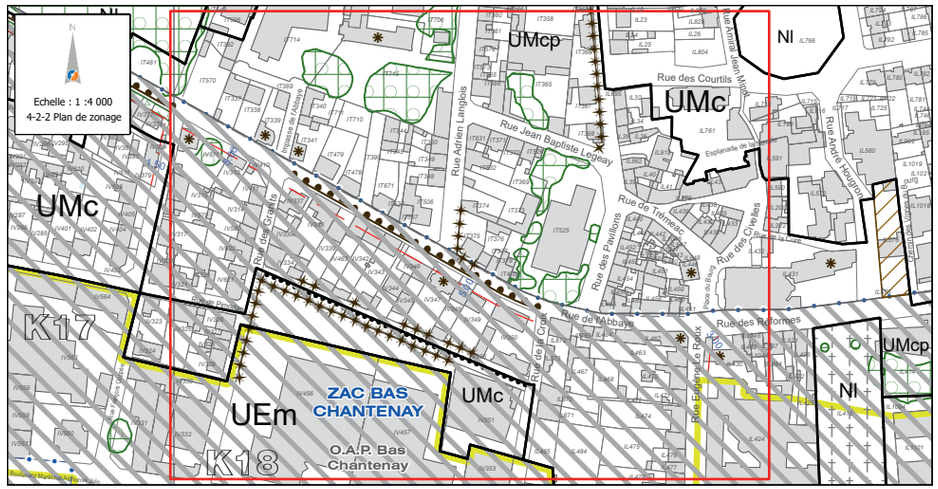
AJUSTEMENTS & JUSTIFICATIONS

PETIT PATRIMOINE ET PATRIMOINE BÂTI

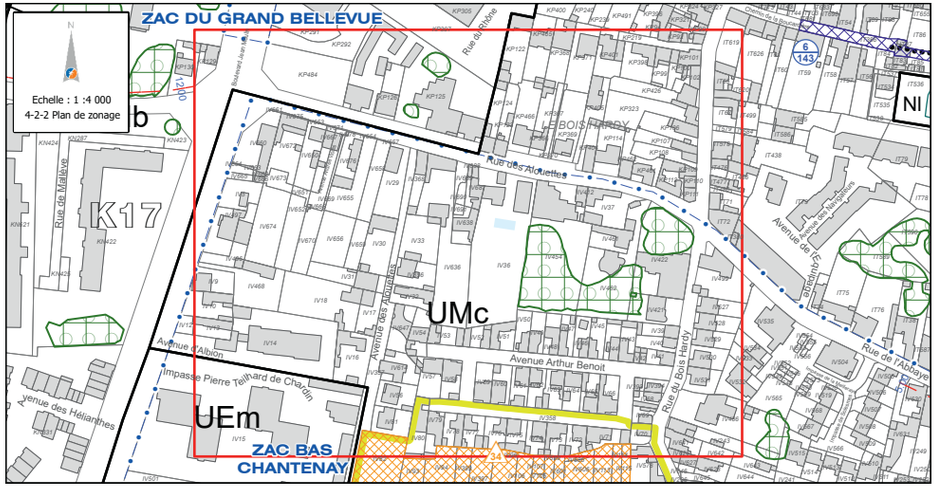
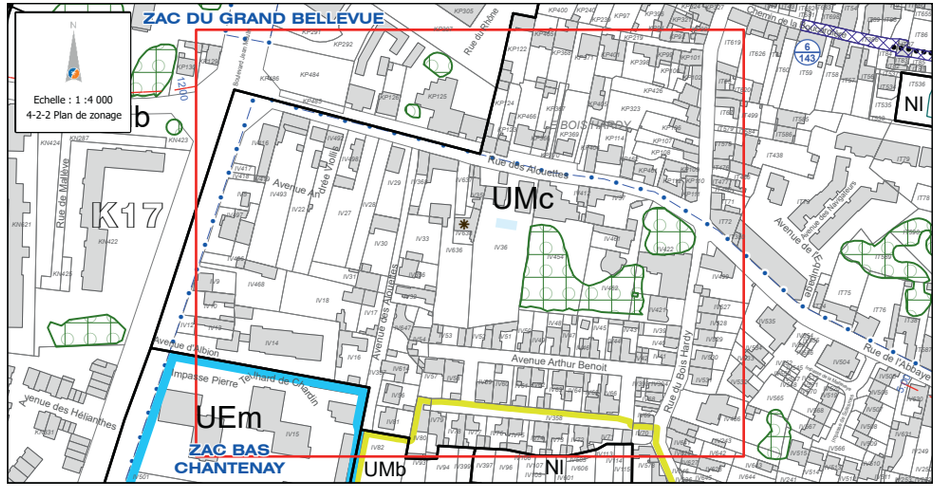
> **Ajout de patrimoine (petit patrimoine bâti ou patrimoine bâti)** sur les parcelles situées :

- 19 bis Rue des Alouettes : ajout d'un **patrimoine bâti** sur une maison de maître de qualité
- 25 Chemin de la Poignée : ajout d'un **patrimoine bâti** sur un immeuble de style art déco
- Rue des Pavillons : ajout d'un **petit patrimoine bâti** sur l'entrée du cimetière
- 23 rue du Docteur Paul Macé : ajout d'un **patrimoine bâti** sur une maison des années 20-30, de qualité architecturale
- 28 rue Pierre Dupont : ajout d'un **petit patrimoine bâti** sur un mur de clôture en moellons de qualité
- Avenue Saint-Georges : ajout d'un **petit patrimoine bâti** sur l'entrée rue Saint-Georges
- 141 Rue Joseph Blanchart : ajout d'un **patrimoine bâti** sur une maison des années 1920-1930, de qualité architecturale
- 82 bis Rue Joseph Blanchart : ajout d'un **patrimoine bâti** sur une maison du XIXème siècle
- 124 Rue Amiral du Chaffault : ajout d'un **patrimoine bâti** sur une maison du XIXème siècle
- 96 Boulevard de la Liberté : ajout d'un **patrimoine bâti** sur la maison d'angle (maison remarquable des années 30)
- 98b Boulevard de la Liberté : ajout d'un **patrimoine bâti** sur la maison le long du Boulevard (maison des années 30 qui compose une qualité urbaine : situation au carrefour de la rue de Galilée et du bd de la Liberté)
- 35 Rue Adrien Langlois : inscription d'un linéaire de murs en **petit patrimoine bâti**
- 26 Rue de l'Abbaye : inscription d'un linéaire de murs en **petit patrimoine bâti**
- 23 et 25 Avenue de Lusançay : ajout d'une protection **petit patrimoine bâti** sur deux murs d'angle
- 15 Rue Kruger : ajout d'un **patrimoine bâti** sur une maison d'intérêt architectural du début des années 1920
- 15 Rue Kruger : ajout d'une protection au **petit patrimoine bâti** sur une clôture de qualité
- 12 Avenue Jeanne Jugan : protection d'un mur de clôture de qualité en **petit patrimoine bâti**
- 14 et 16 Rue Charles Terront : protection d'une ancienne annexe (bâtiment de qualité architecturale) du vélodrome de Longchamp disparu aujourd'hui en **patrimoine bâti**
- 12 et 14 Rue des Soupirs : protection d'un mur en limite séparative en **petit patrimoine bâti**
- 2 Rue Georges Le Mevel : protection d'un calvaire en **patrimoine bâti**

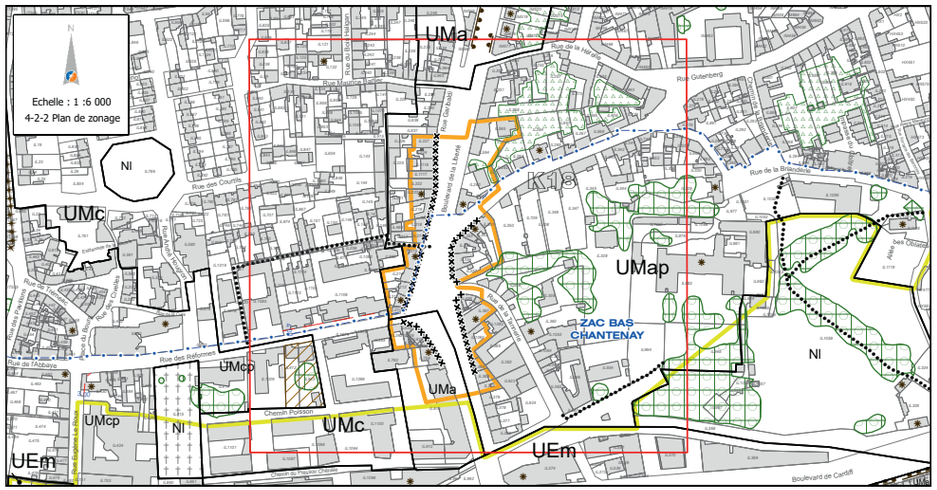
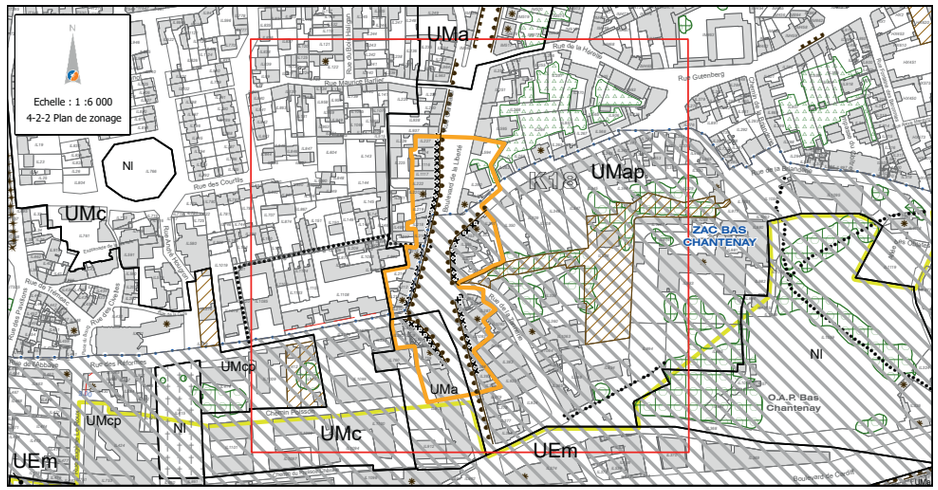
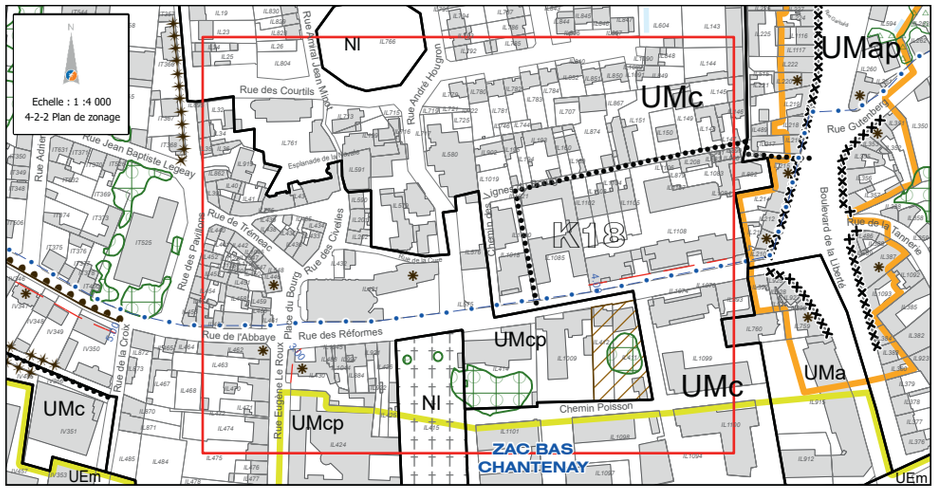
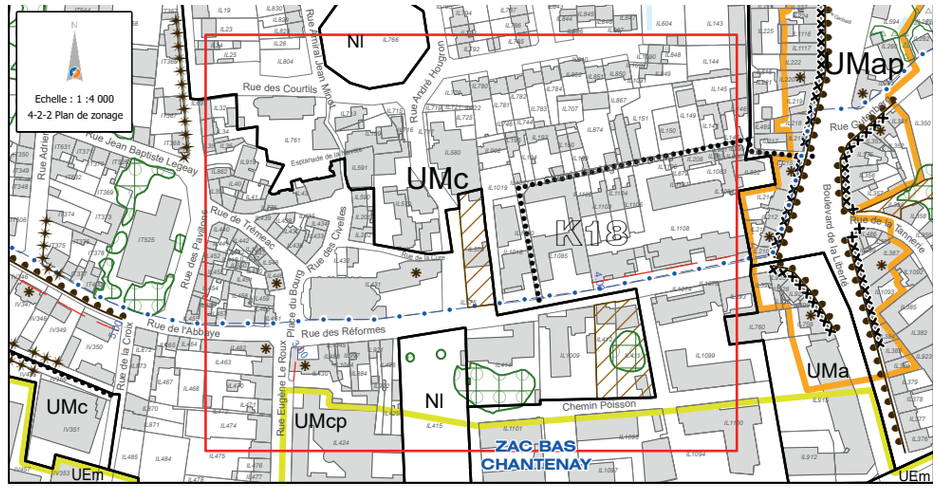
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

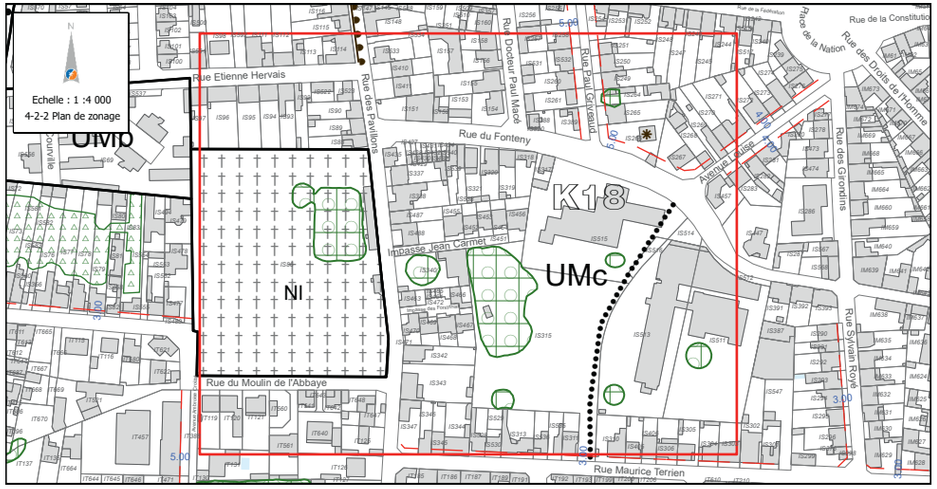
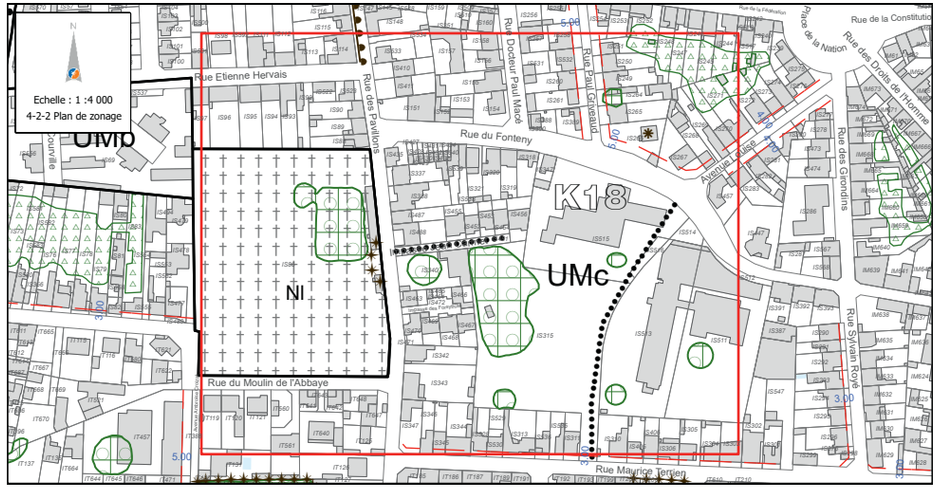
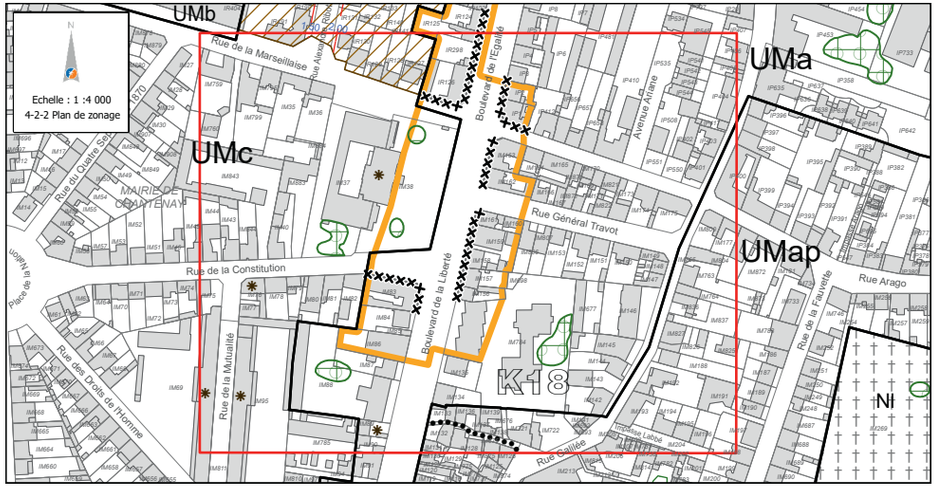
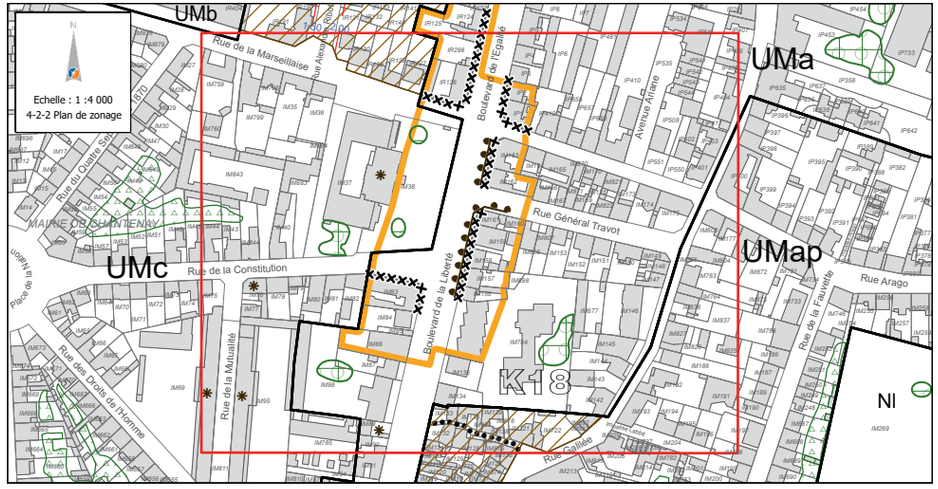
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

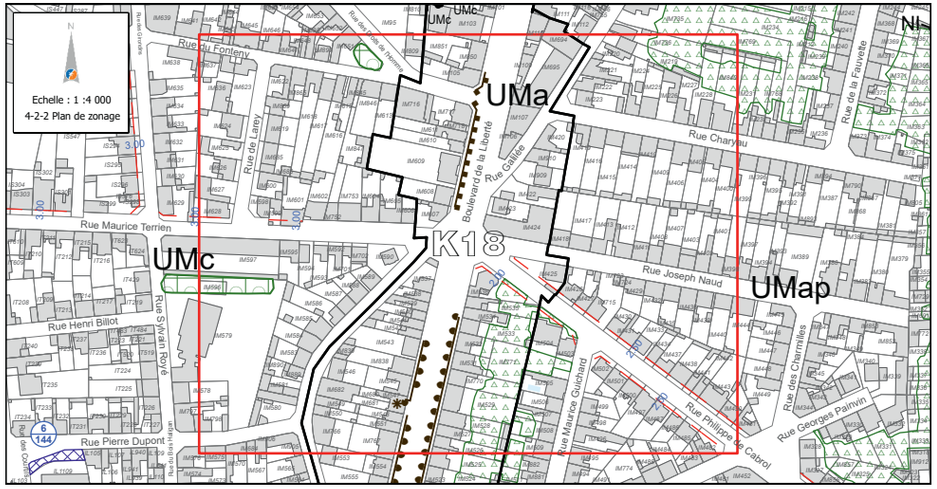
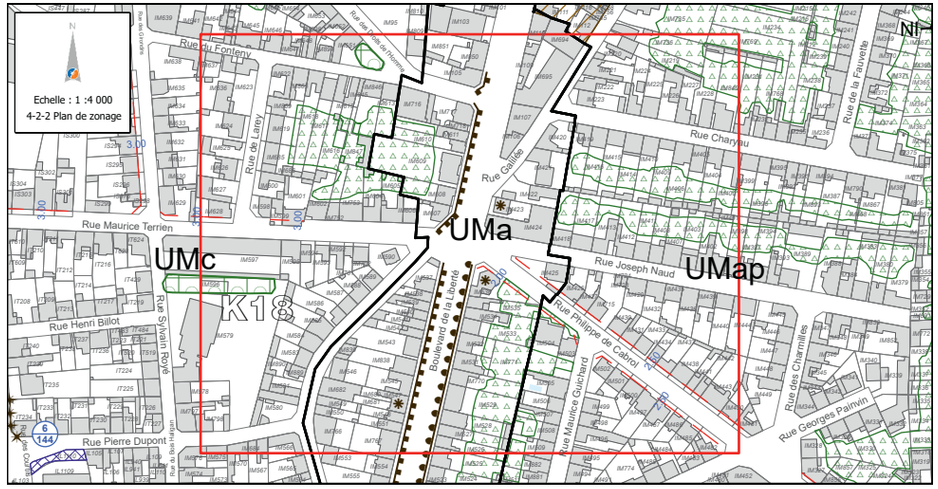
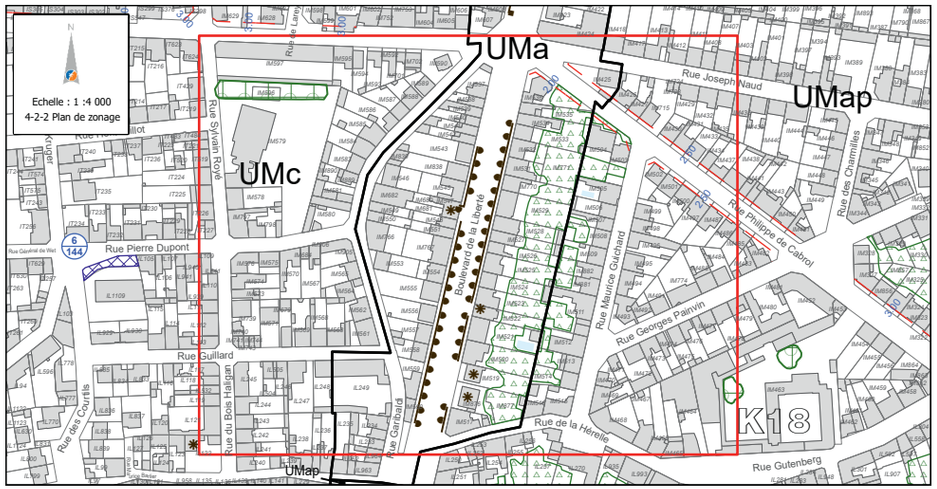
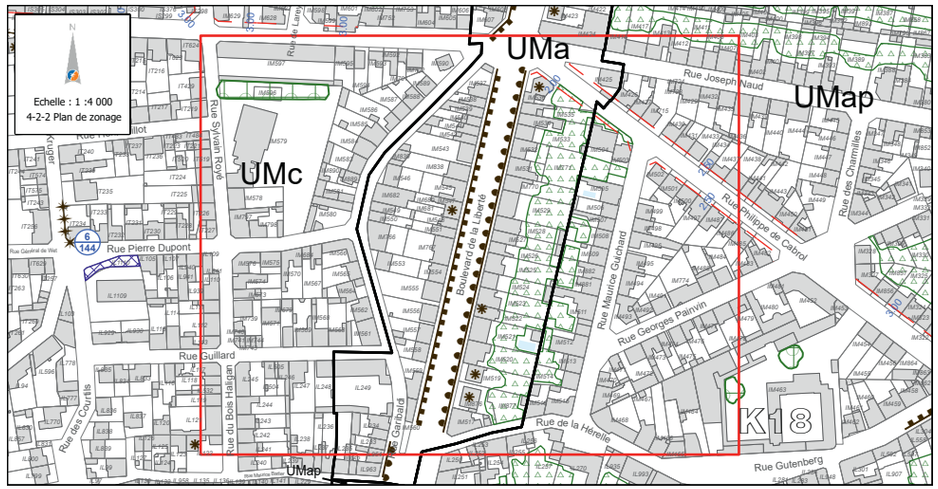
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

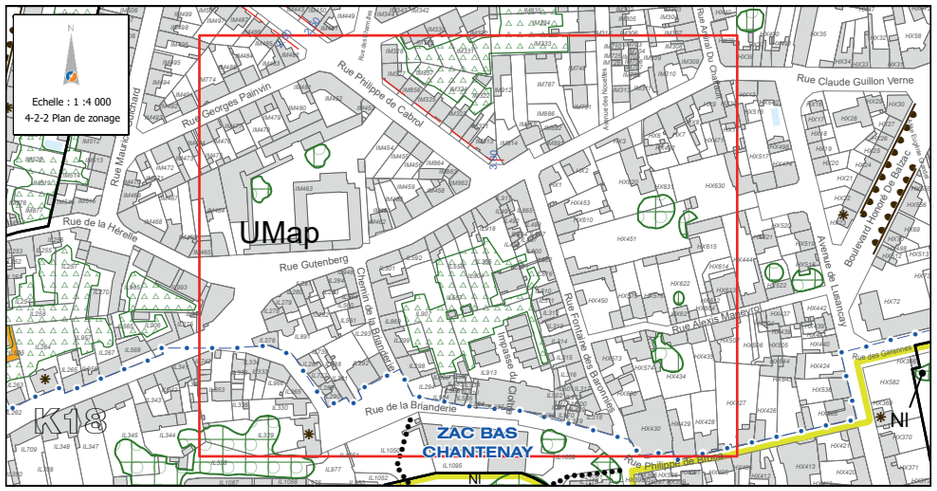
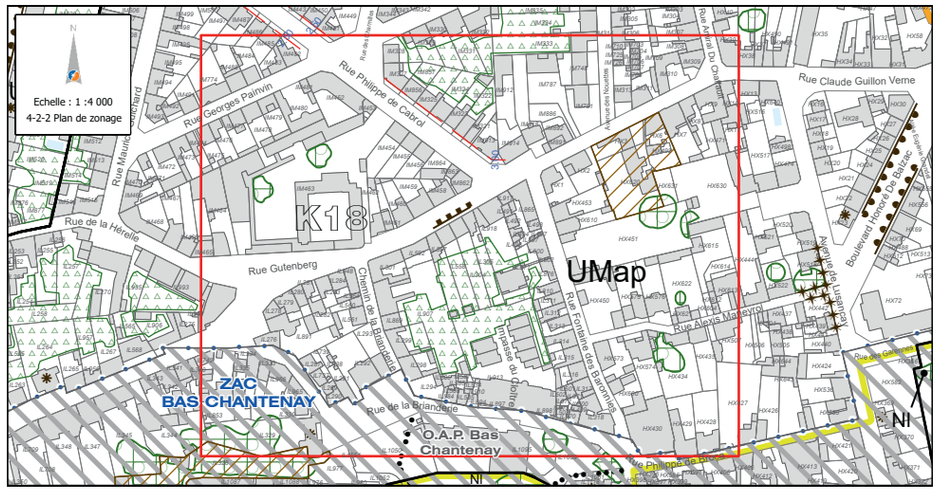
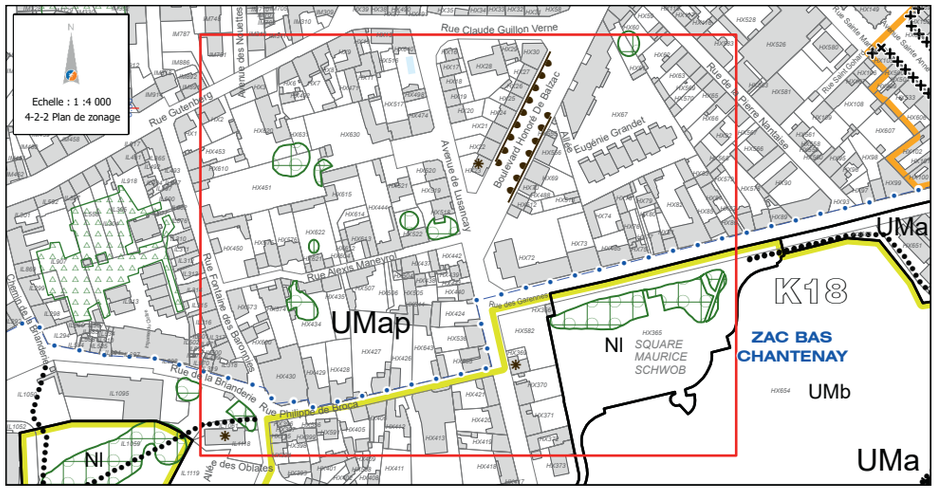
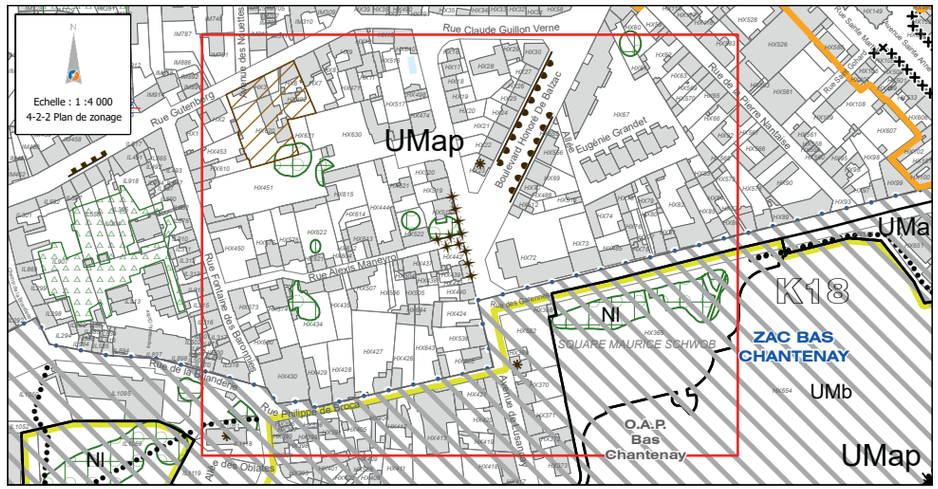
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

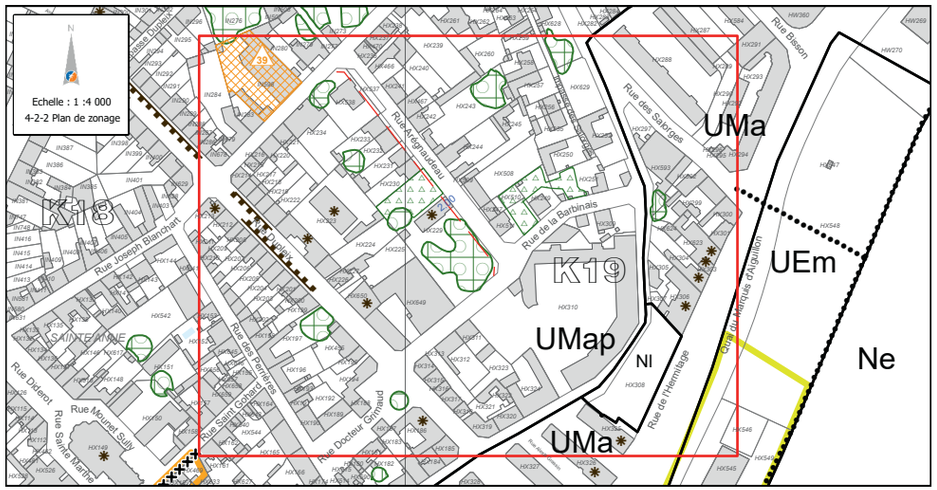
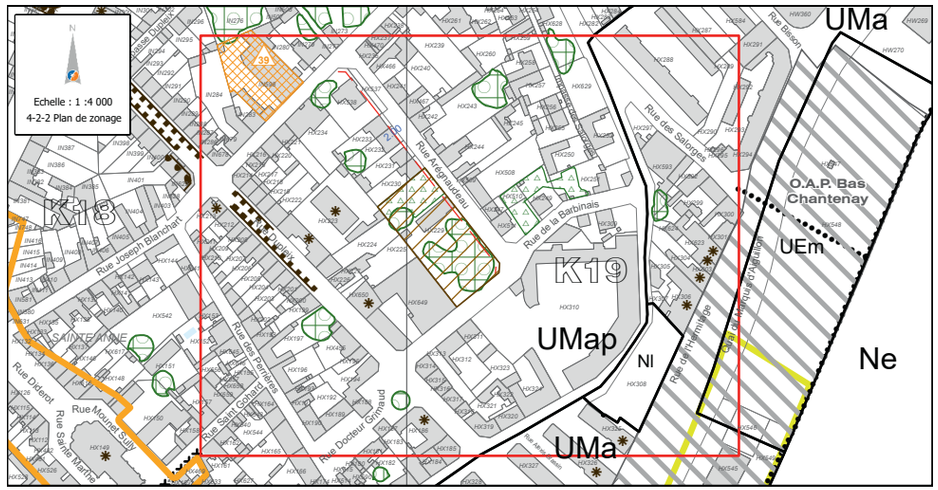
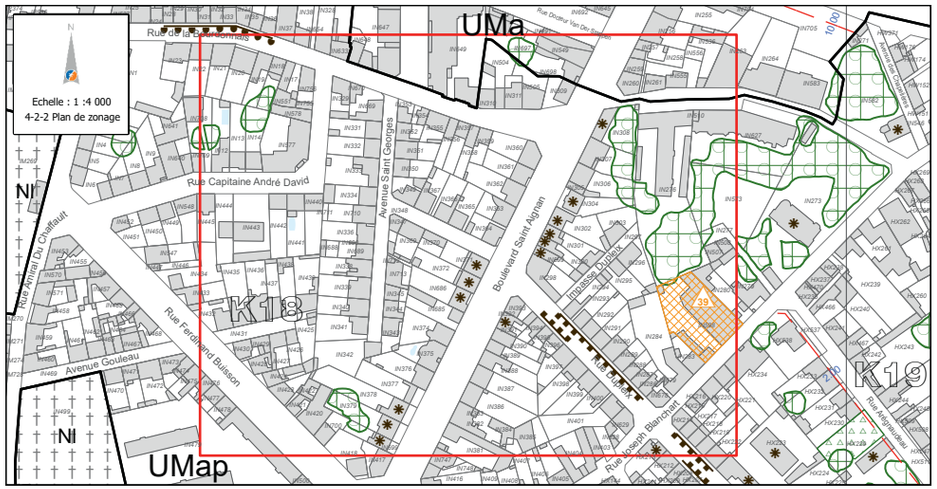
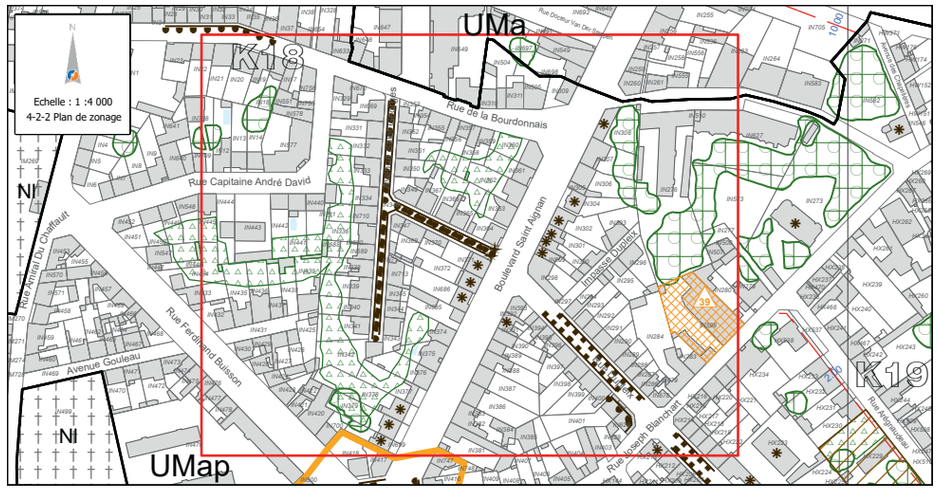
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

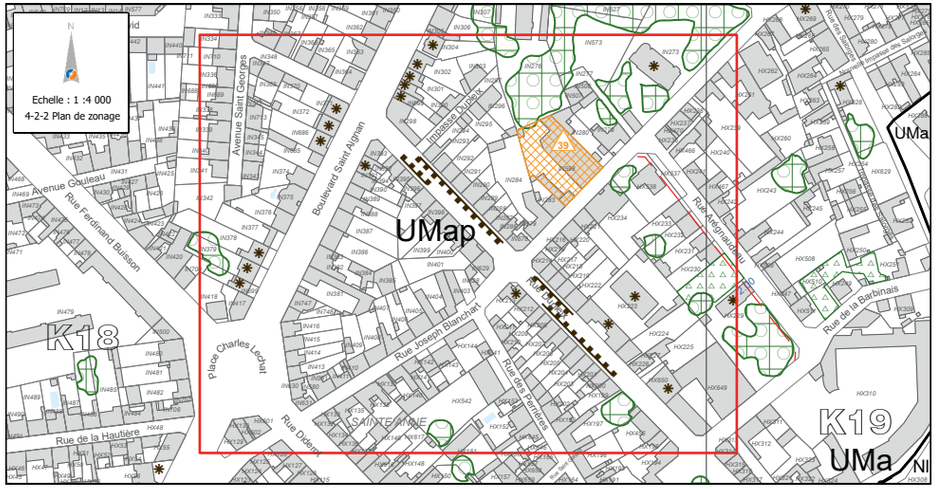
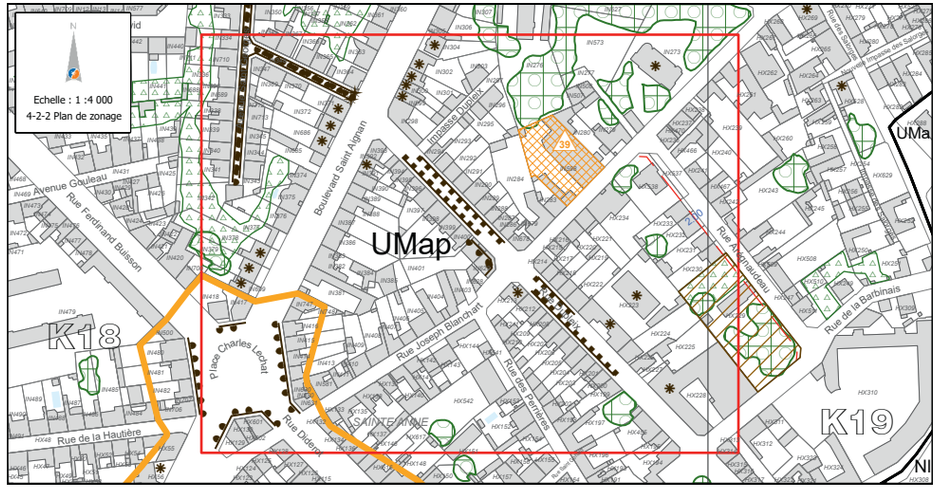
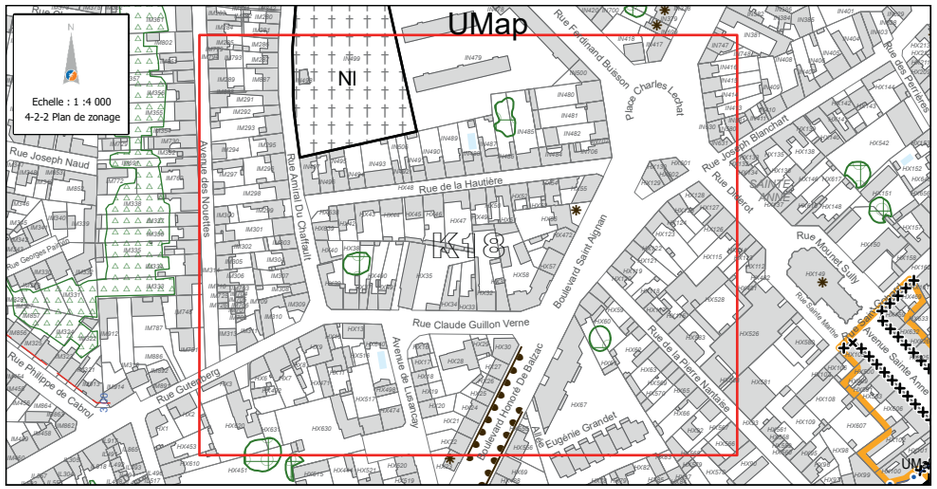
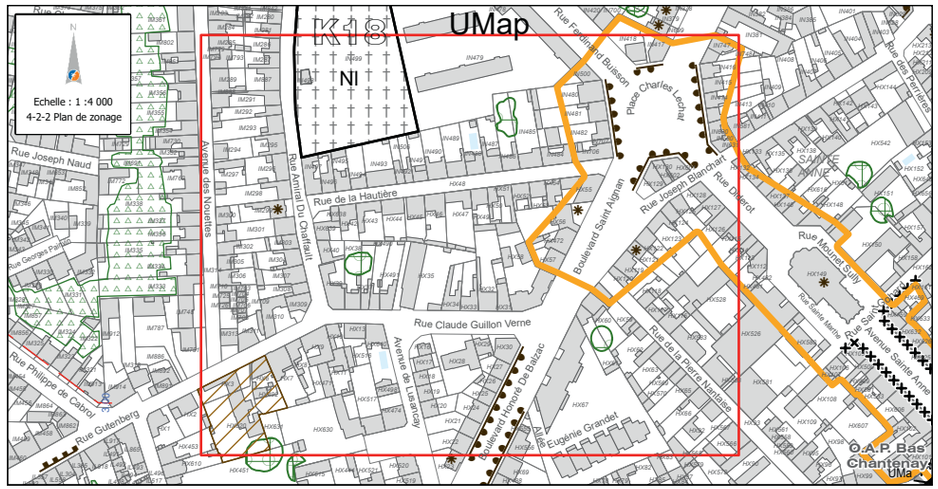
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

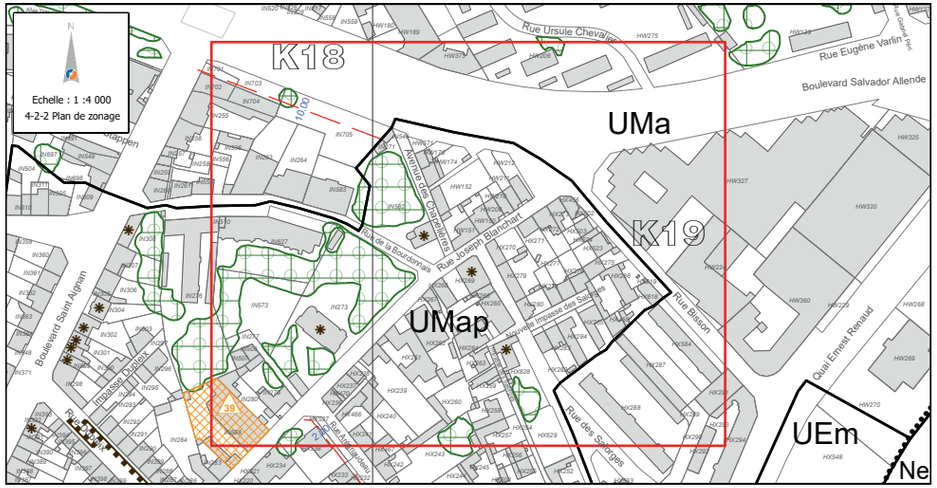
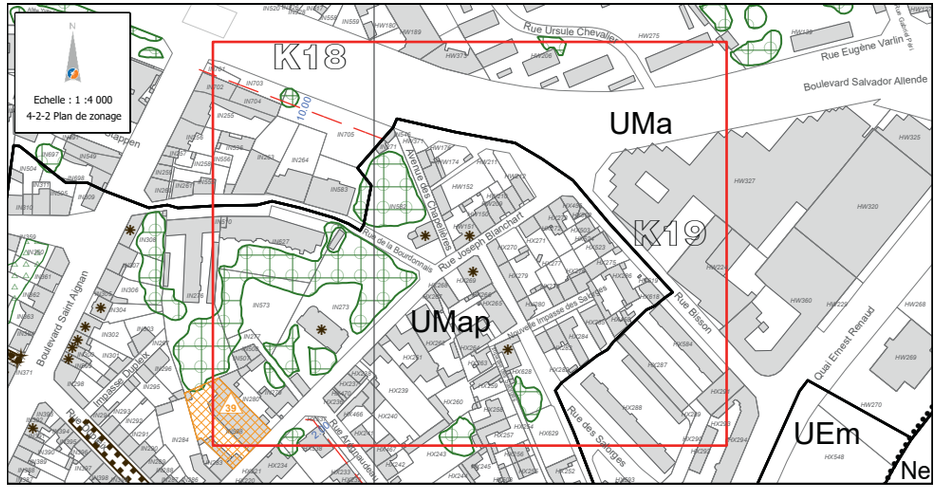
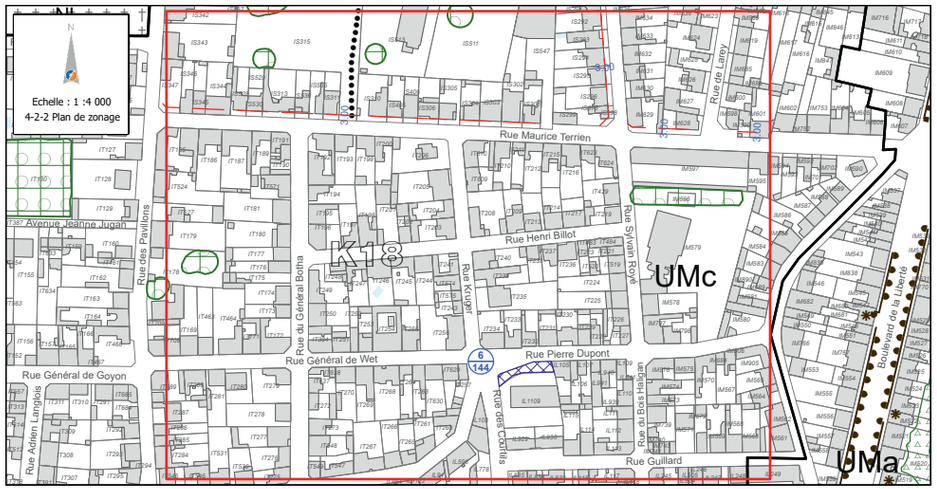
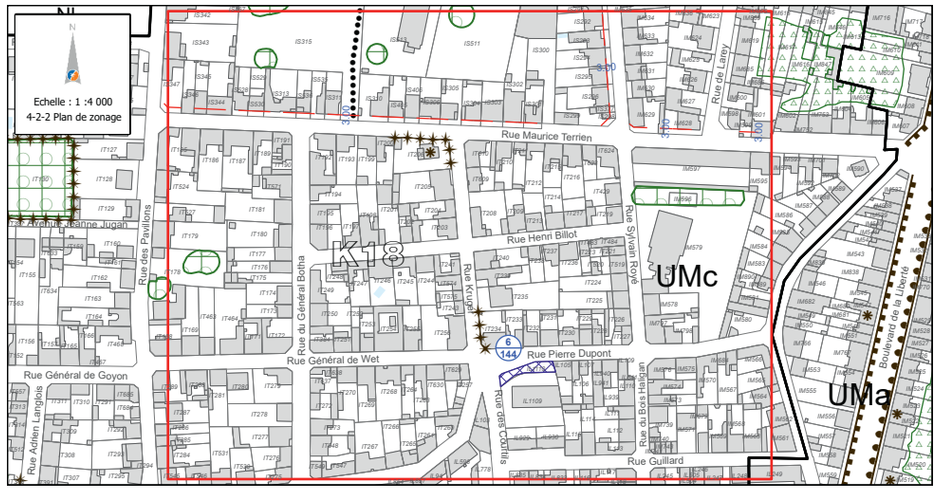
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

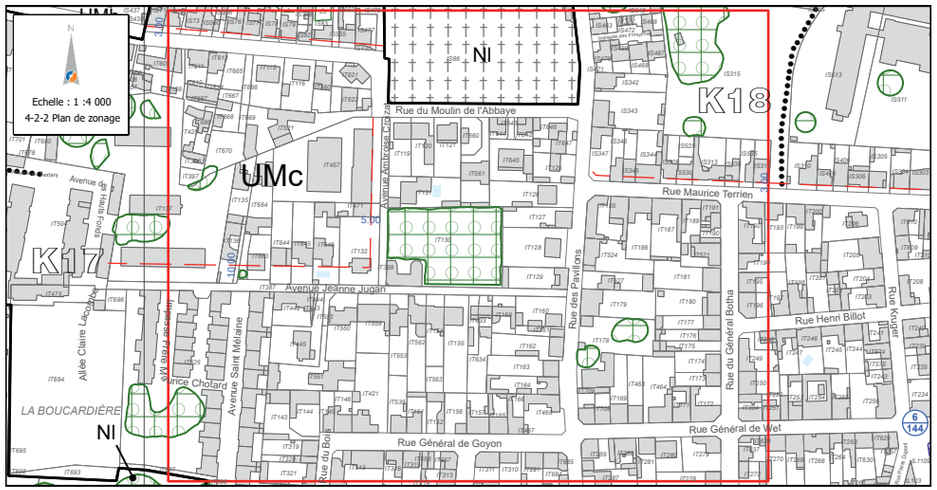
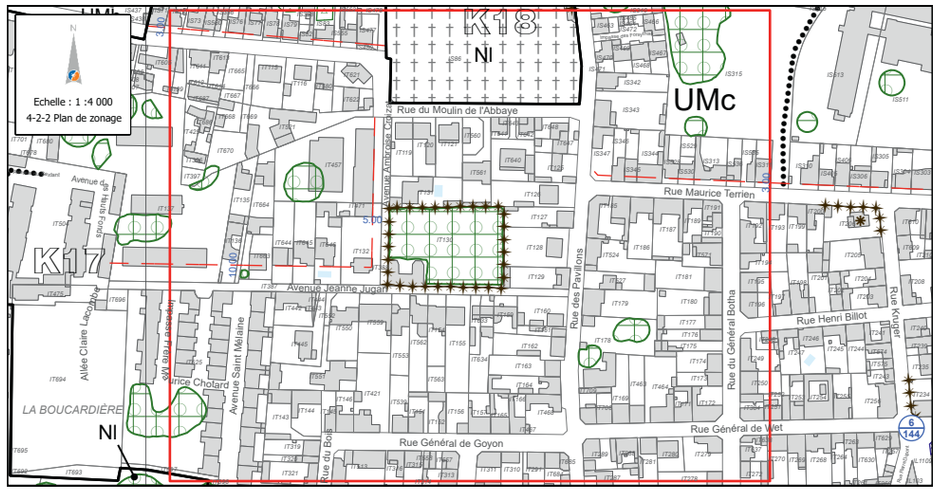
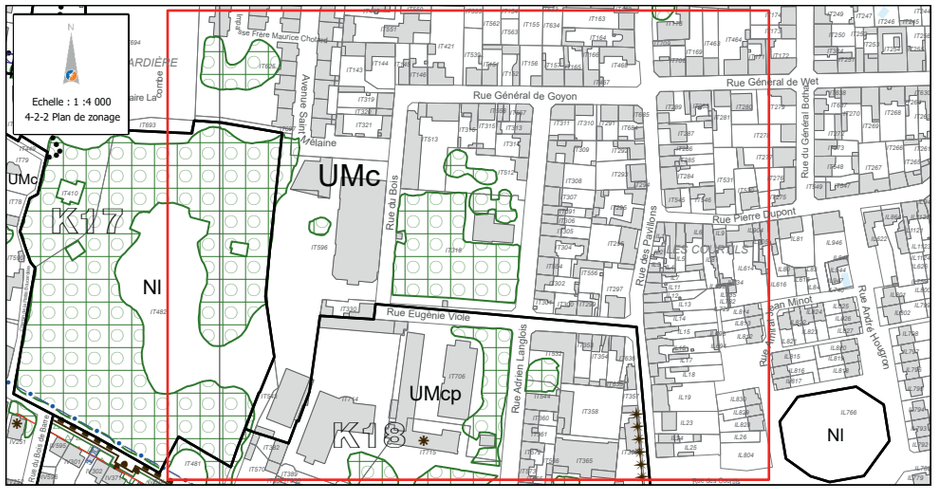
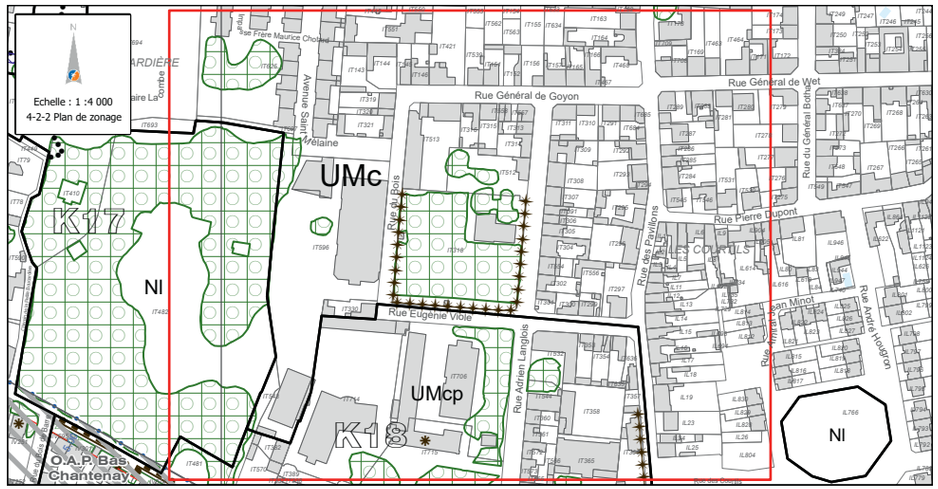
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

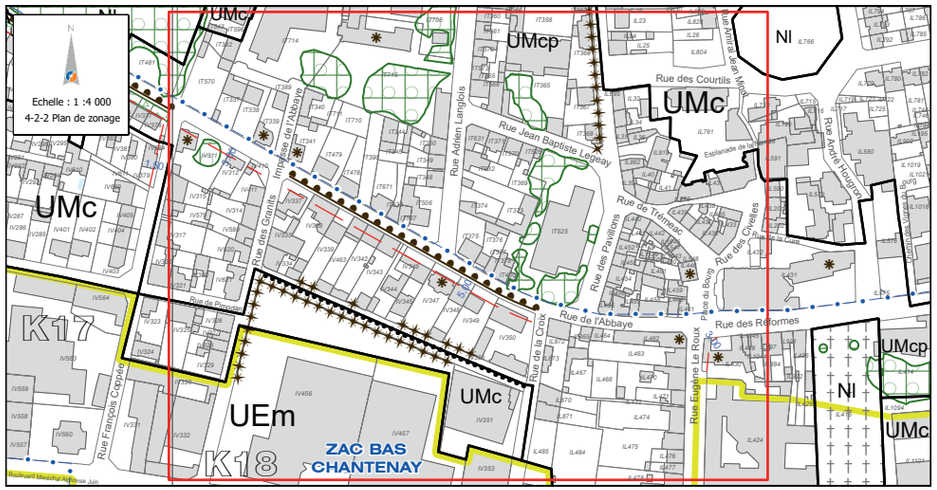
AVANT	APRÈS
	
	

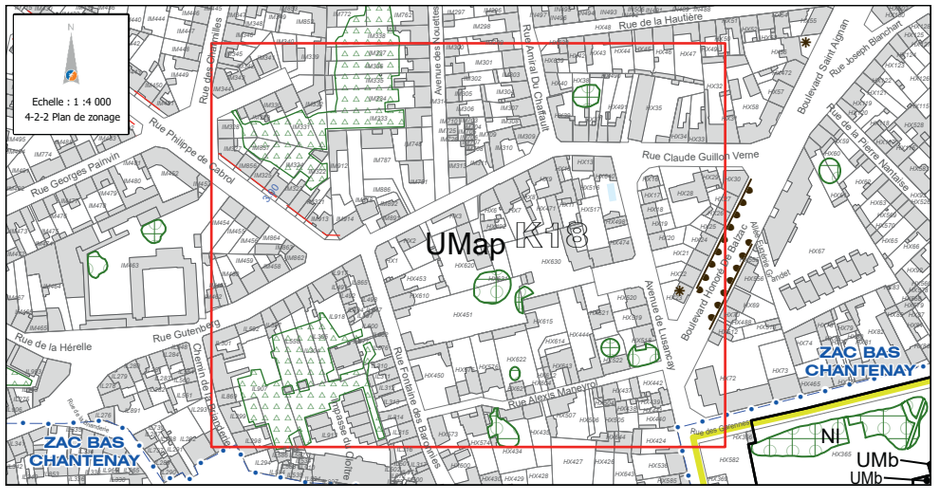
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

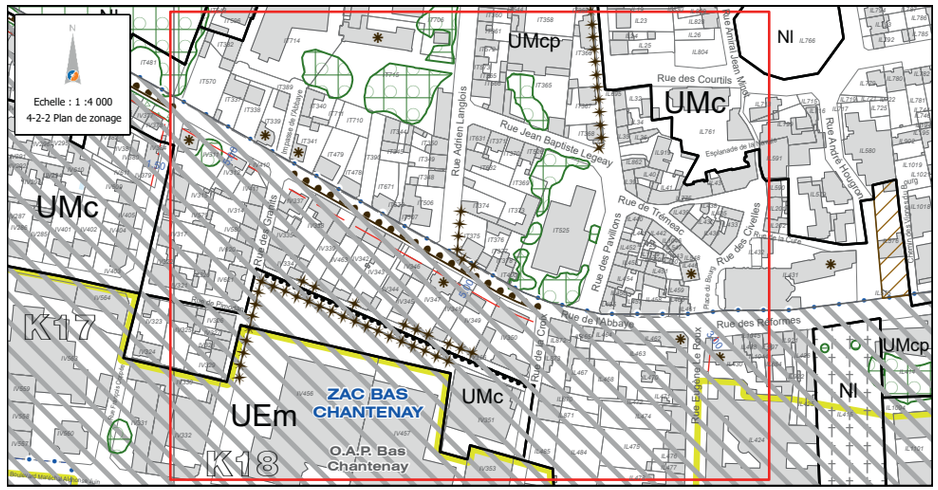
NANTES

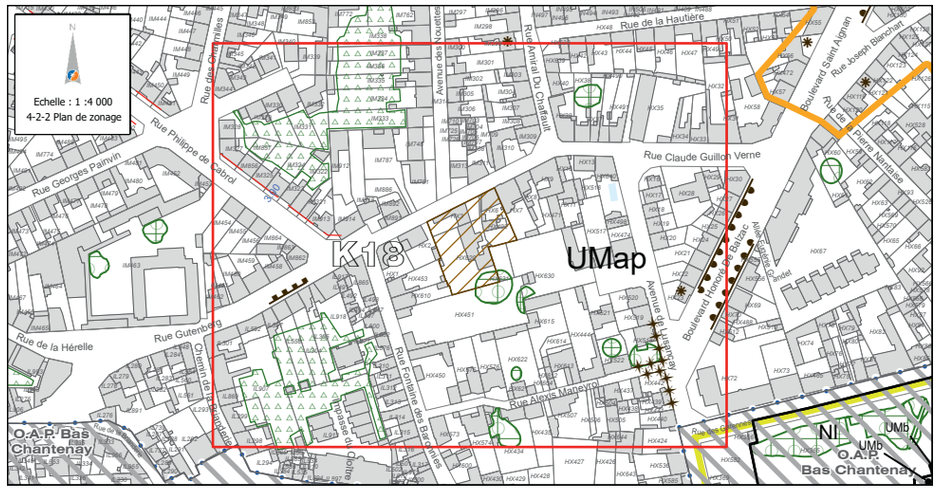
AVANT



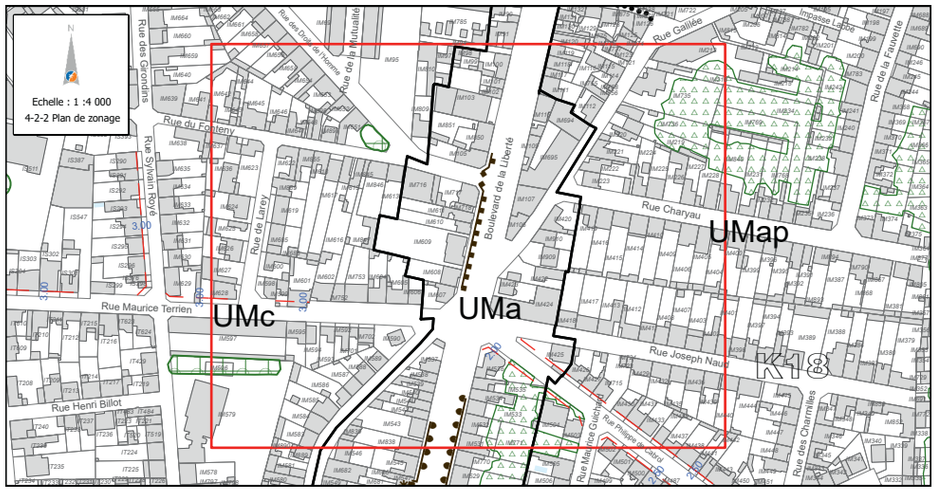
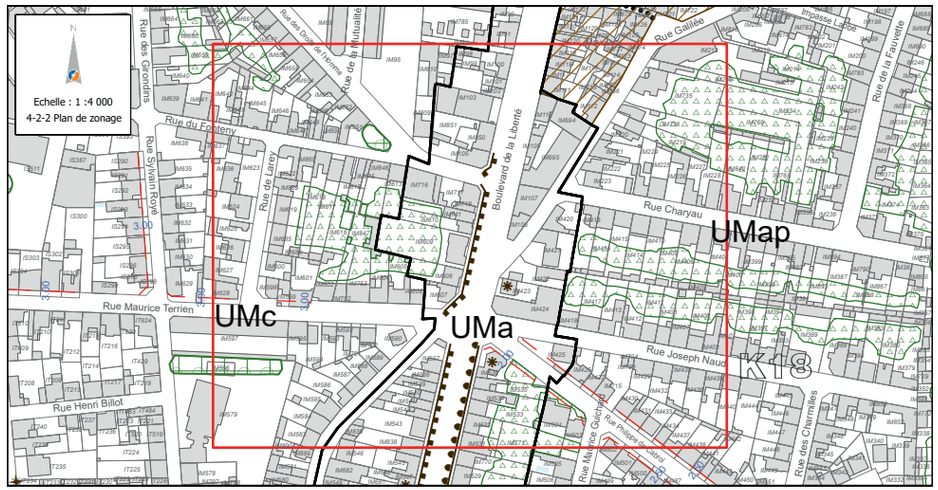
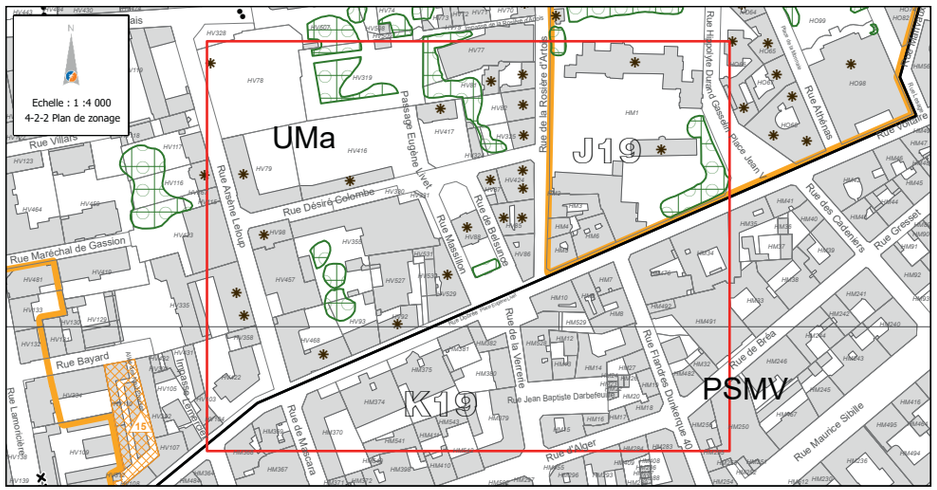
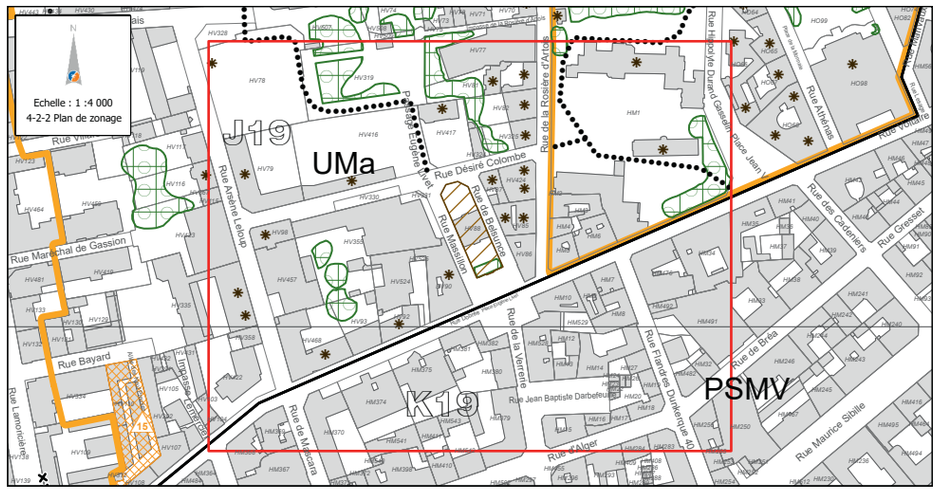


APRÈS

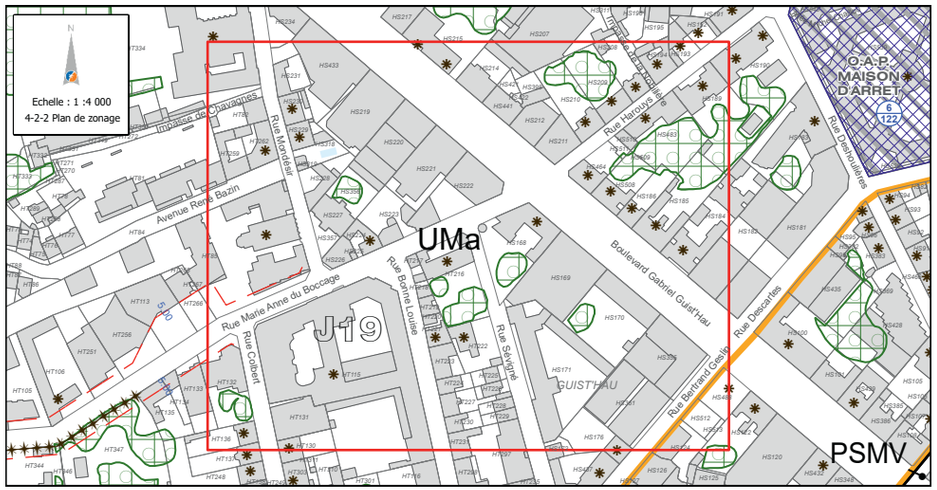
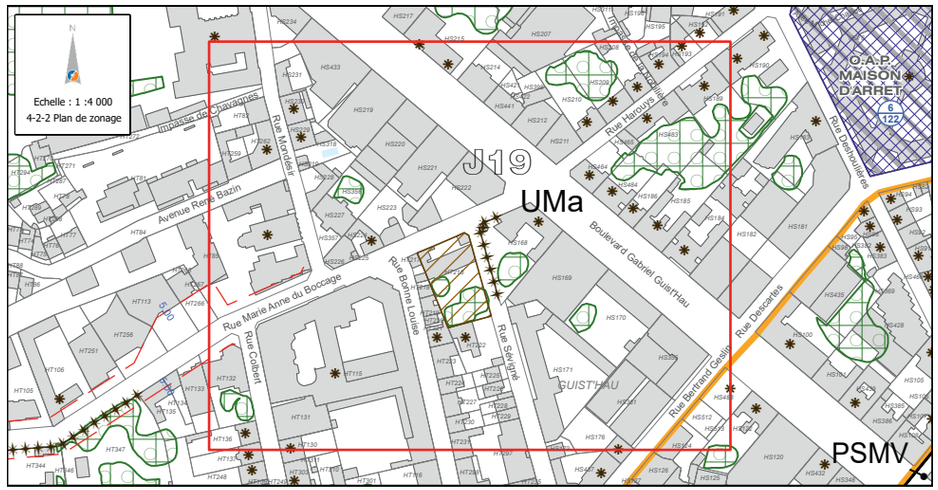
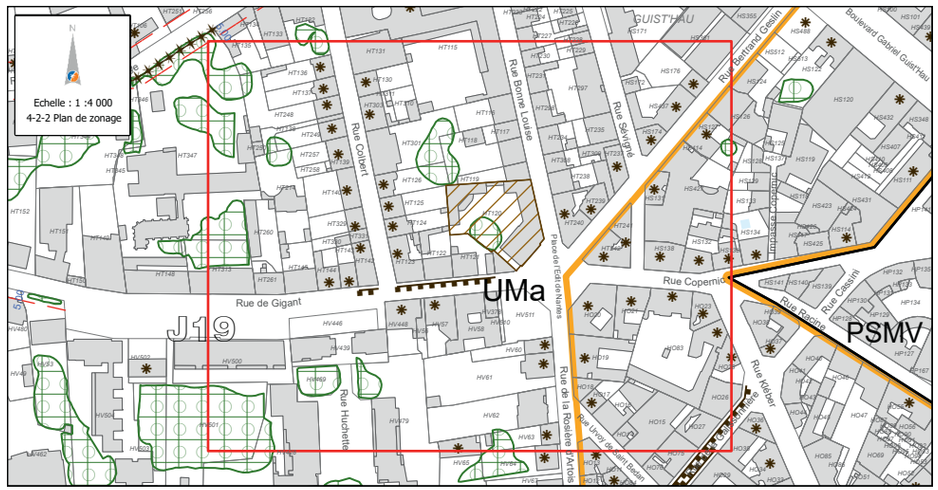




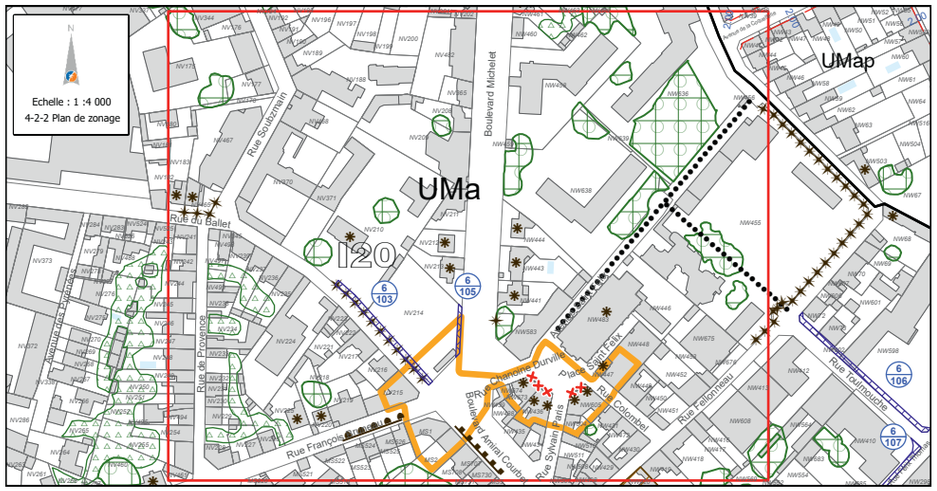
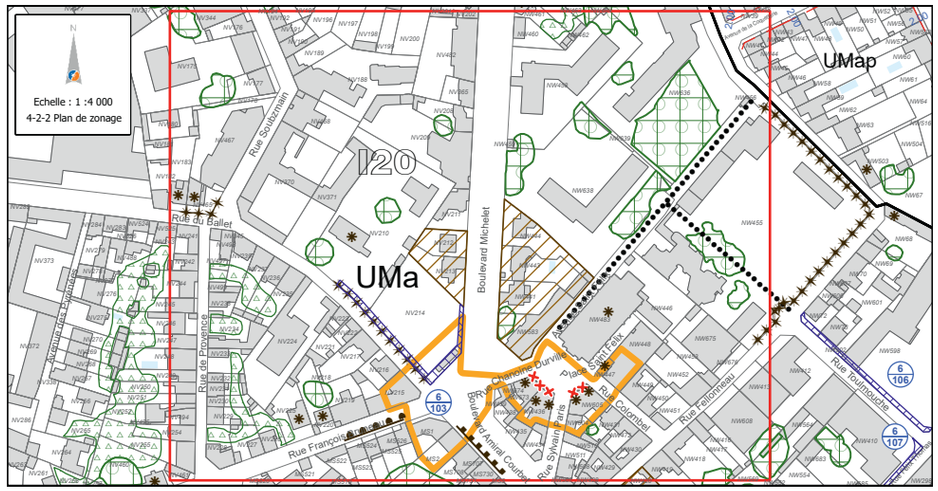
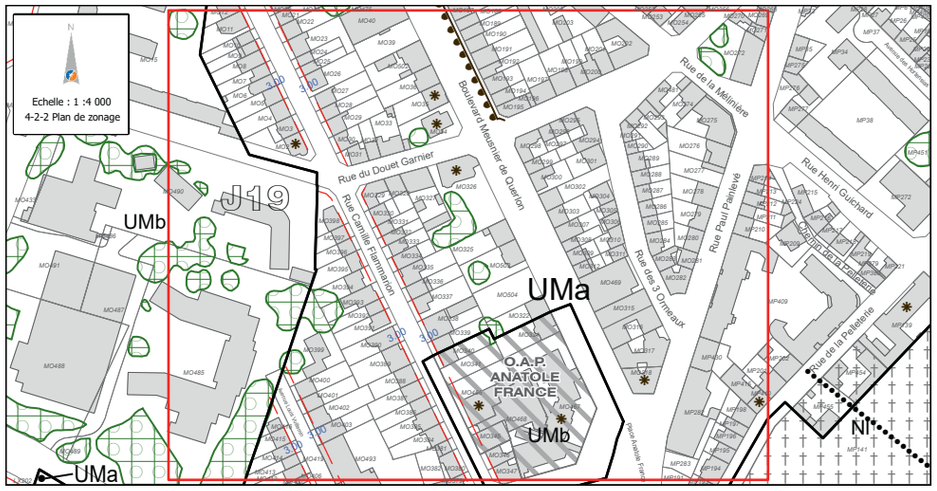
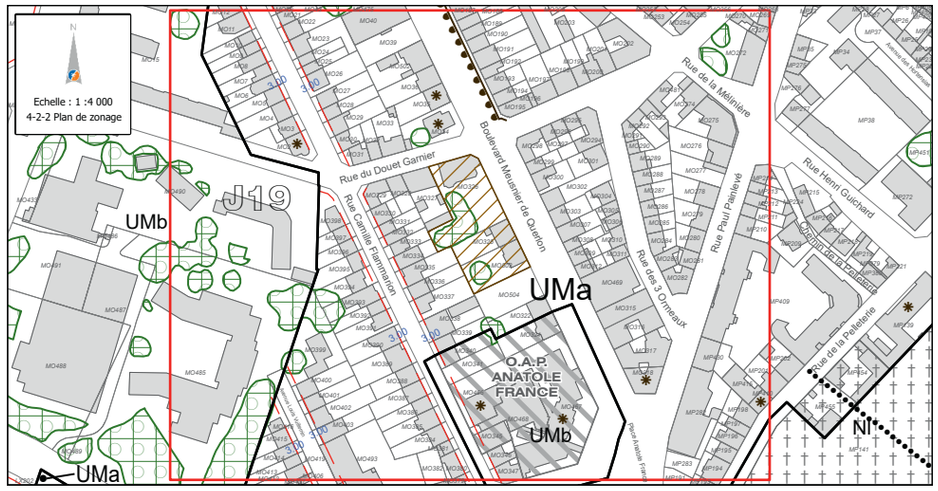
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

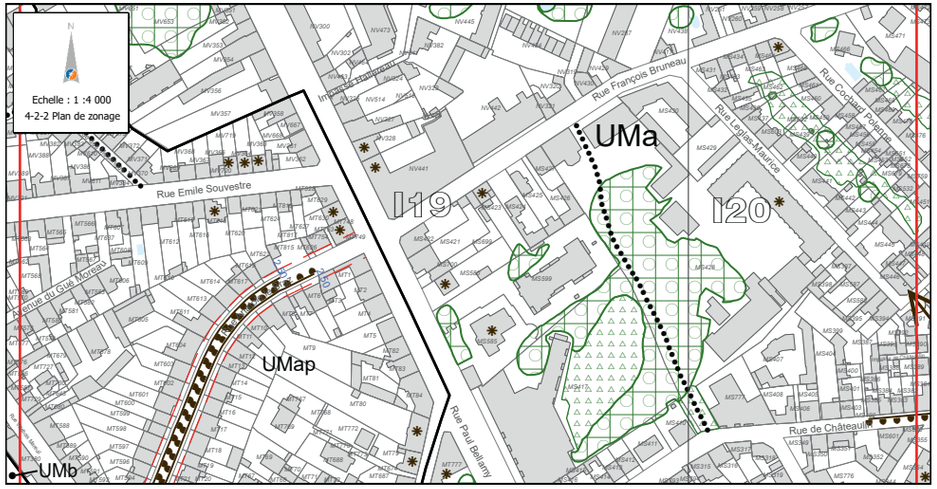
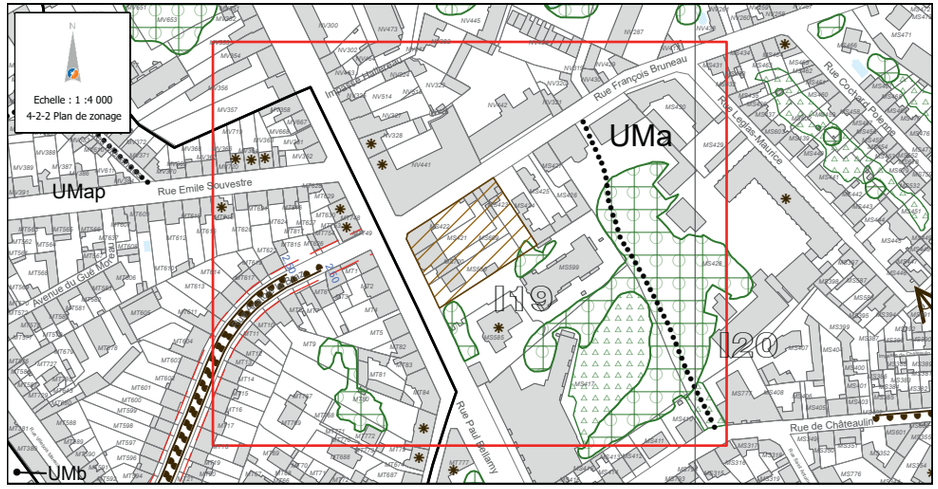
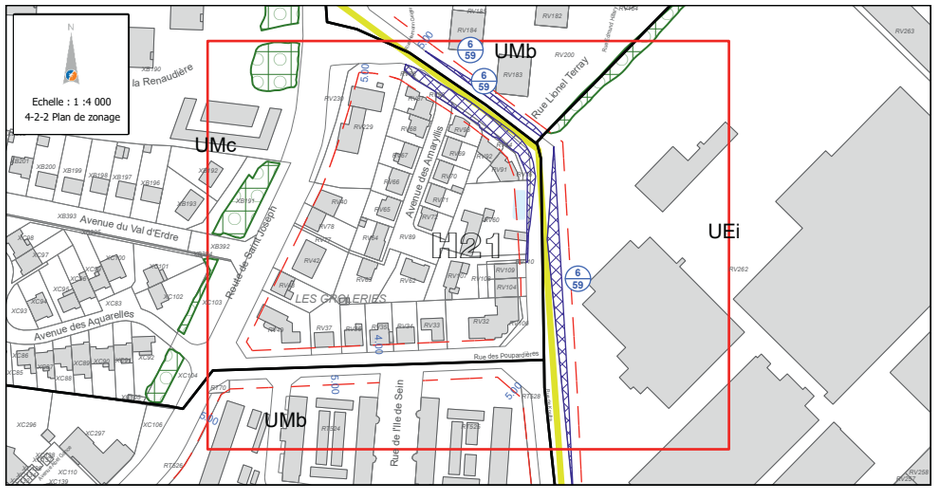
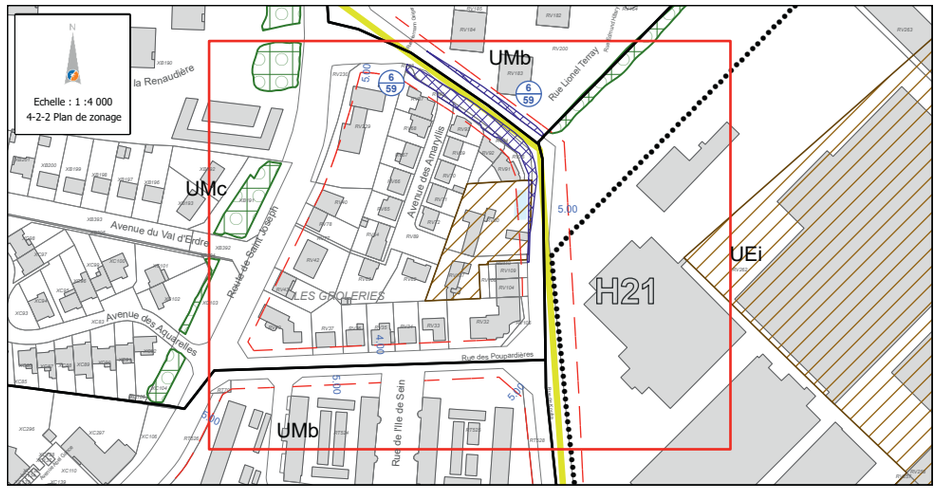
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

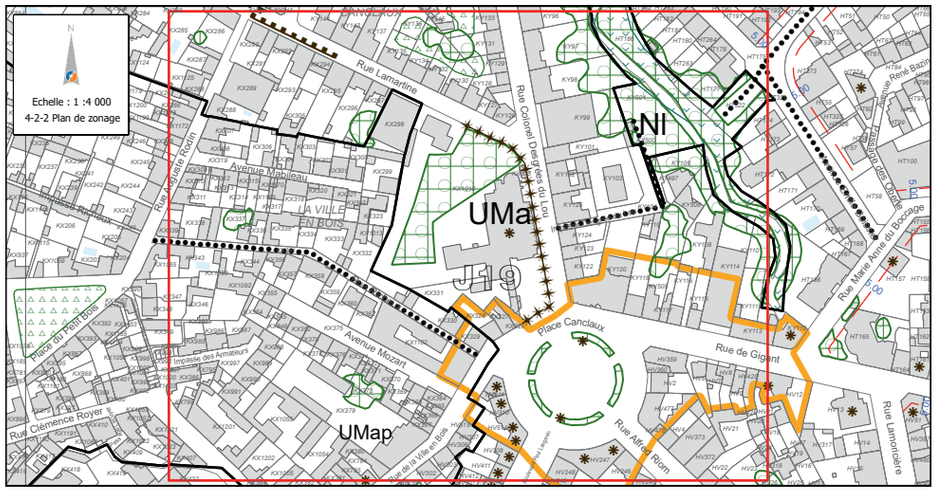
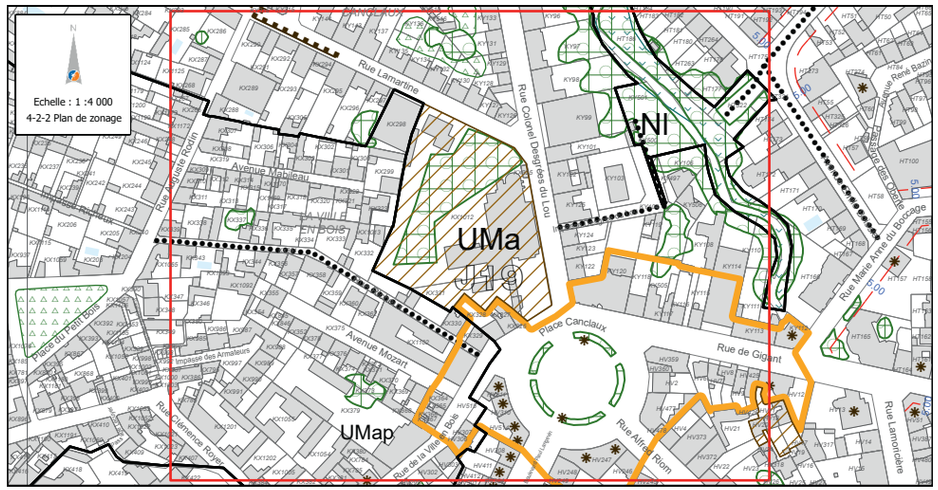
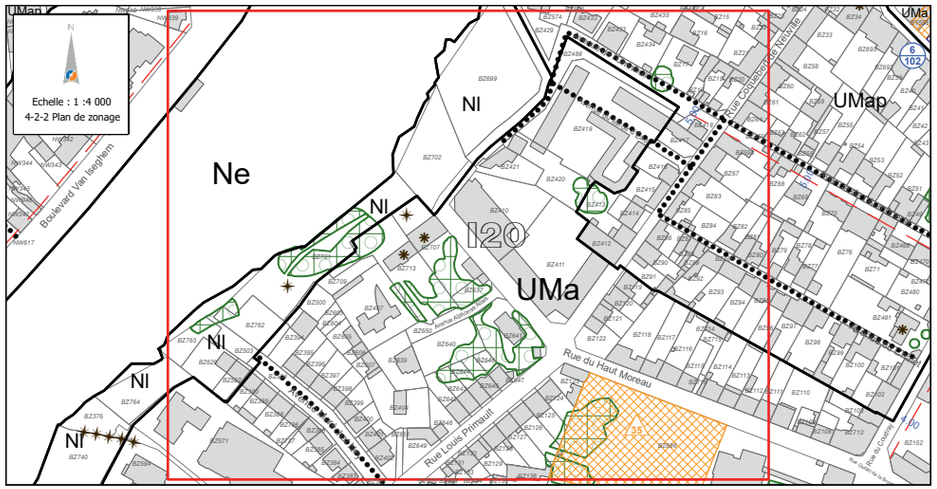
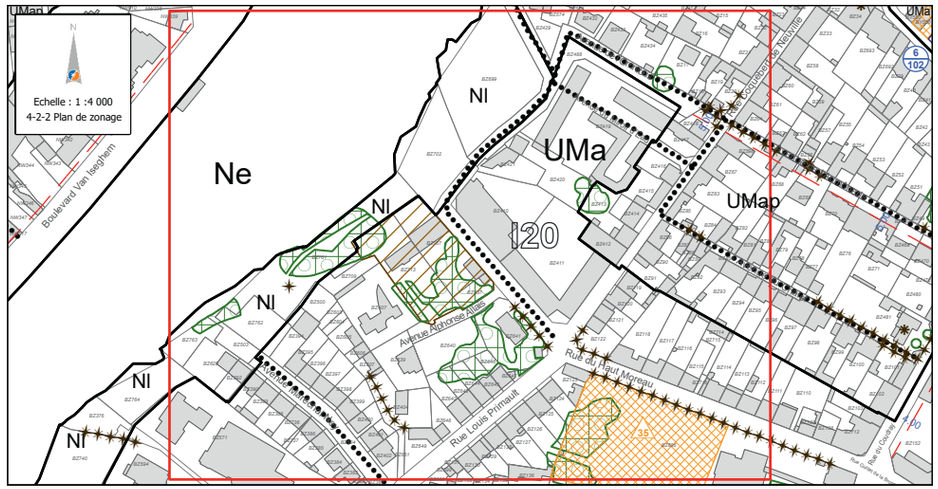
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

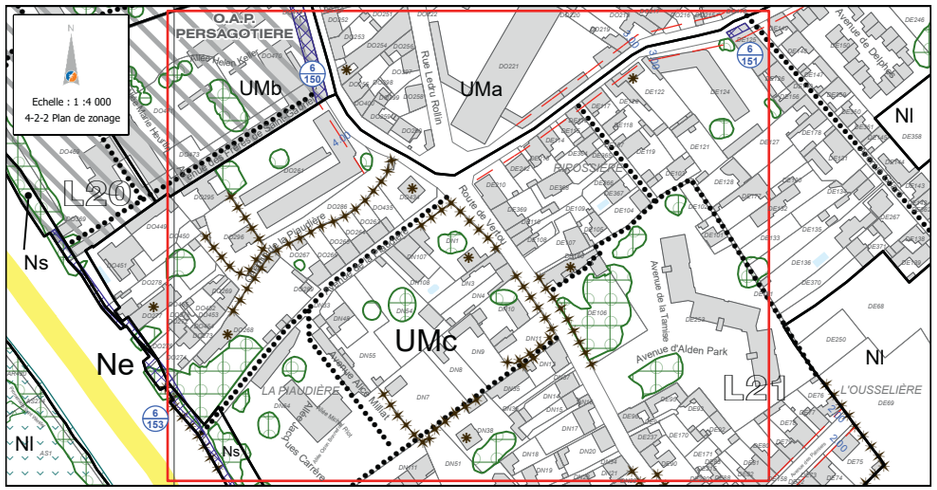
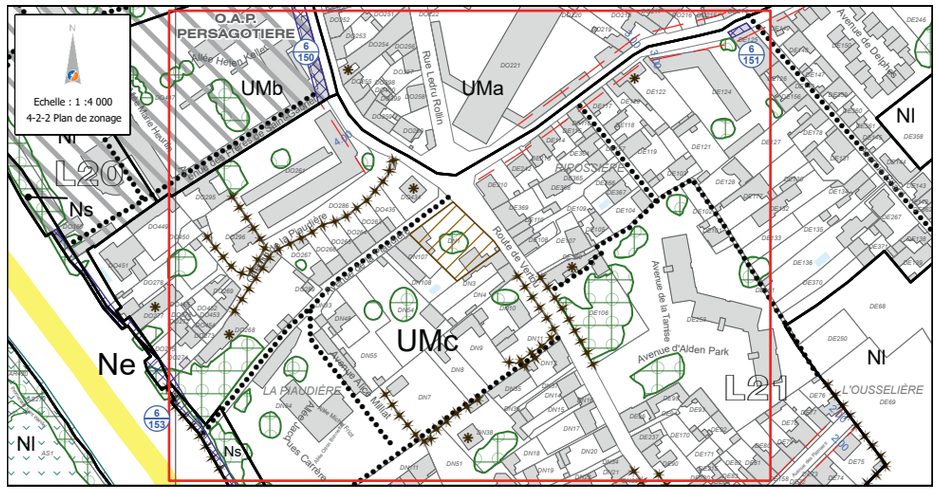
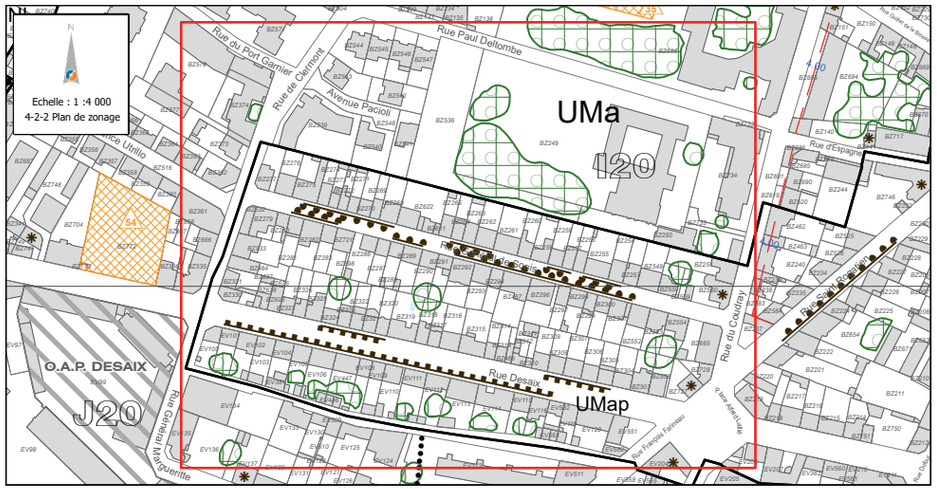
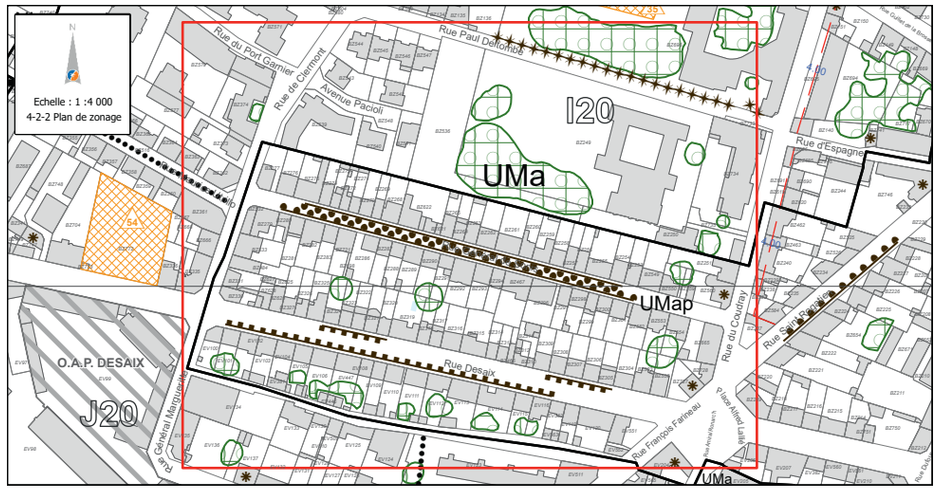
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

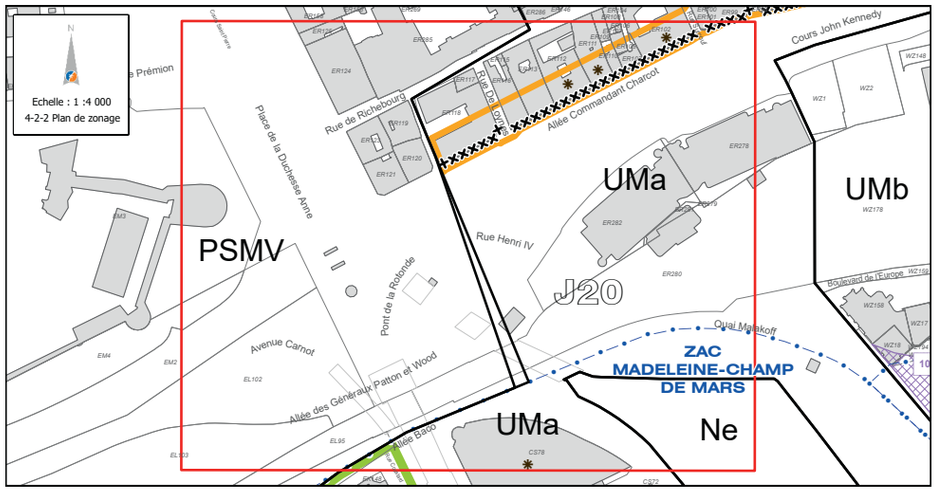
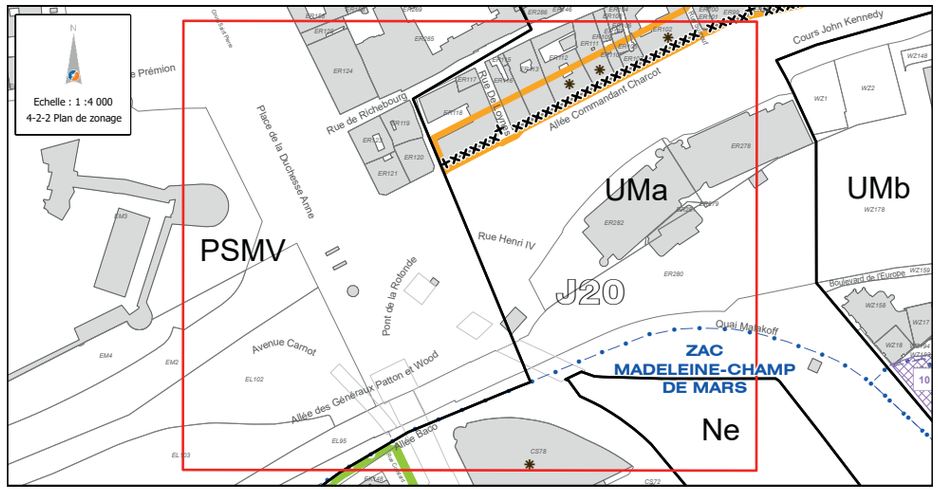
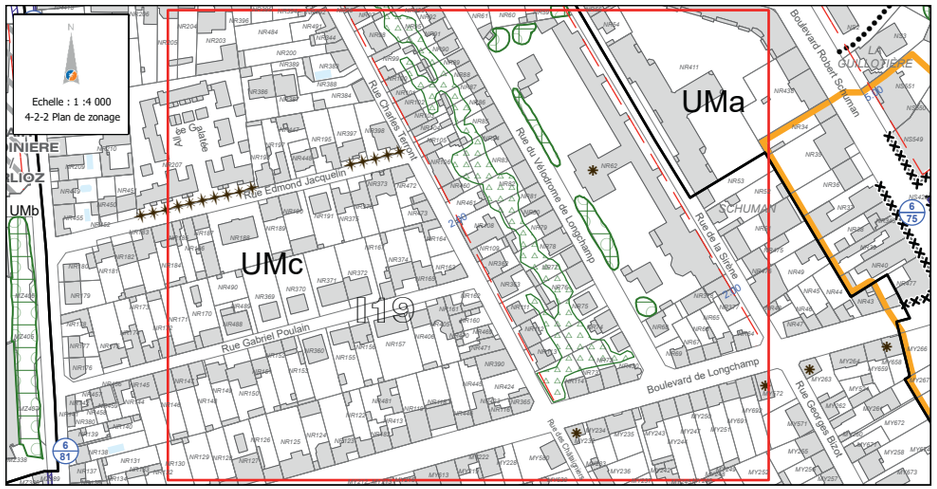
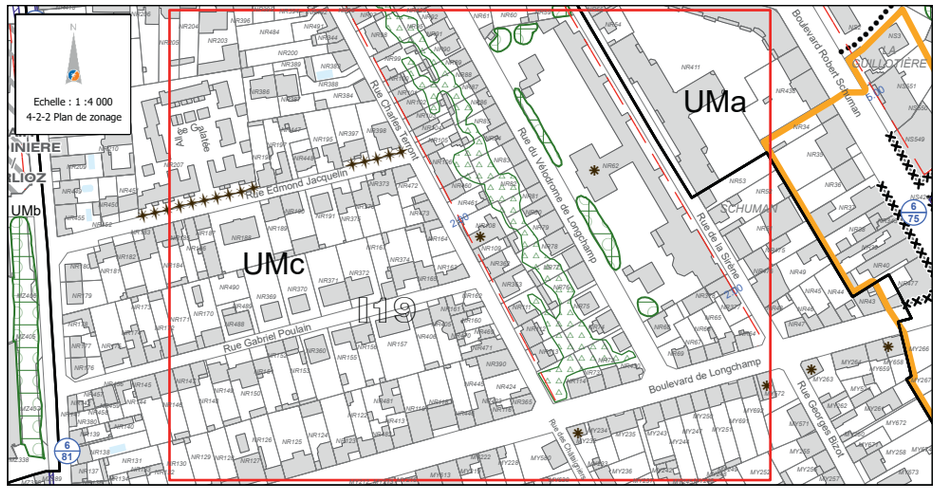
NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
	
	

NANTES

AVANT	APRÈS
