

3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

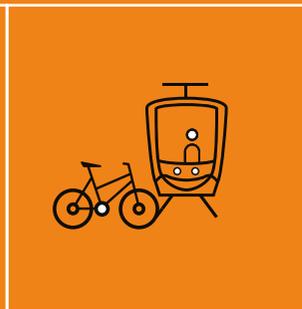
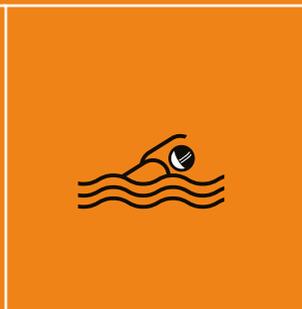
SECTORIELLES

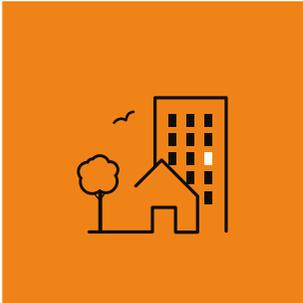
> BASSE-GOULAINÉ

Loire, Sèvre et Vignoble



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

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

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

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

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

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

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

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

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

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

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

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

>>>> Sommaire

OAP sectorielles de Basse-Goulaine

Chemin des Puces_____	P. 8
La Champagnière _____	P. 10
Coupries Sud_____	P. 12
La Croix des Fosses _____	P. 14
La Herdrie _____	P. 16
Launay Bruneau _____	P. 18
Moulin Soline_____	P. 20
Rue Busson Billaut Nord_____	P. 22
Rue Busson Billaut Sud_____	P. 24
Rue de la Grillonnais _____	P. 26
Hamelin _____	P. 28
Rue du Tertre_____	P. 30
La Treperie _____	P. 32

Caractéristiques du site



Le secteur est accessible par la rue l'Ouche aux Roux et le chemin des Puces. Le site se trouve dans un cœur d'îlot, au sein d'un quartier d'habitation, à côté de la résidence du Bois Brédy.

L'îlot est composé de plusieurs parcelles de formes aléatoires. Les habitations sont implantées en retrait par rapport à la voie et sont généralement alignées à une limite séparative. La hauteur des maisons est de R+1. L'environnement du site est paysager. Il offre ainsi un point de vue de qualité à proximité d'un manoir arboré.

Objectifs d'aménagement

- Permettre l'urbanisation de ce cœur d'îlot en favorisant la construction de logements dans une diversité de formes et de typologies en tenant compte des formes urbaines existantes ;
- Créer un principe de desserte viaire et ouvrir le secteur aux traversées douces pour en faciliter l'accessibilité ;
- Garantir la qualité environnementale du site en préservant le cône de vue vers le manoir (veiller au respect des caractéristiques d'intérêt patrimonial).

Principes d'aménagement

Servitudes

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Diversifier l'offre de logements en proposant des logements de type individuel ;
- Favoriser la production de logements sociaux.

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

- Définir un plan de composition d'ensemble répondant à des objectifs de désenclavement et d'optimisation du foncier ;
- Planter les logements en tenant compte des formes urbaines existantes ;
- Interdire les toitures ayant une pente supérieure à 26° ;
- Limiter les hauteurs maximales afin d'assurer une bonne insertion paysagère dans le site ;
- Créer une voie d'accès à l'intérieur de l'îlot ;
- Établir une connexion entre la rue de l'Ouche aux Roux et le chemin des puces ;
- Assurer un lien avec l'arrêt de circuit scolaire rue Hamelin.

C - Garantir la qualité environnementale

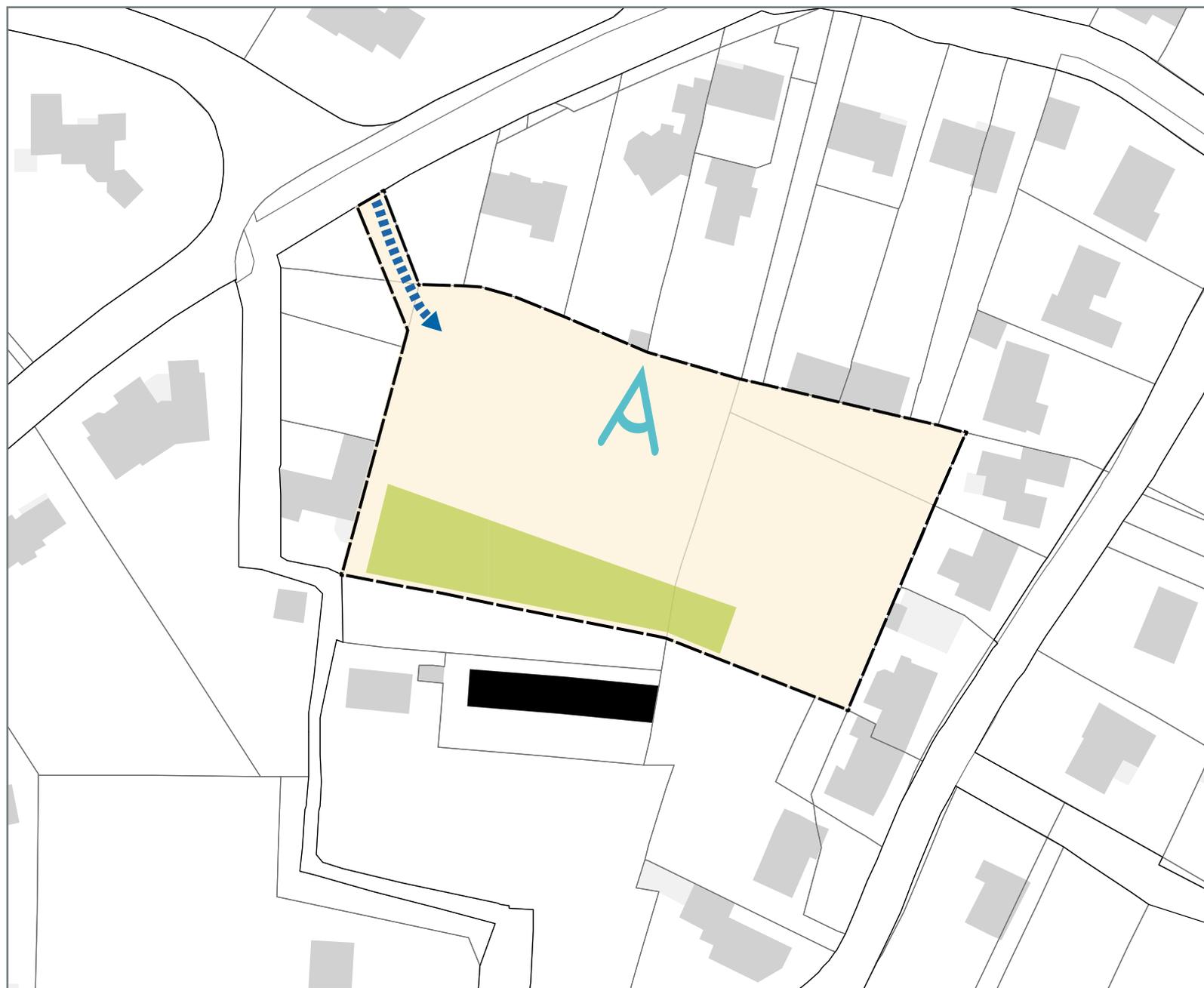
- Préserver le cône de vue nord/sud de la zone offrant une vue de qualité sur le paysage et le manoir tout en préservant un écrin vert à proximité immédiate du manoir.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 0,6 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 950 m²
- Objectif de nombre de logements : 10 maisons environ
- 35 % des logements seront réservés au logement locatif social.



 Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

 Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

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

La structuration de l'espace

 Principe de desserte à créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

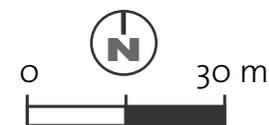
Qualité paysagère et écologique

 Cône de vue à préserver

 Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

 Patrimoine à préserver



Caractéristiques du site



Le site d'1,2 hectare se situe à l'entrée sud du centre-ville. Il est desservi sud par les transports en commun dans sa partie sud, et se positionne comme la porte d'entrée du centre. C'est une zone mixte comportant de l'habitat, du commerce et des services, au contact d'un espace boisé classé privé.

Objectifs d'aménagement

- Offrir des logements à dominante d'habitat collectif en entrée du centre-ville ;
- Gérer les transitions avec l'habitat individuel ;
- Favoriser la production de logements sociaux ;
- Permettre le maintien des commerces et services existants ;
- Qualifier l'entrée de ville en offrant une façade urbaine valorisée ;
- Requalifier l'espace public en autorisant une sur-largeur de trottoir avec effacement des réseaux.

Principes d'aménagement

Servitudes

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer l'urbanisation sur deux îlots distincts séparés par la rue des Landes de la Plée ;
- Privilégier l'implantation d'habitat collectif à l'ouest ;
- Dédier la partie est à de l'habitat collectif, des commerces et/ou des services.

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

- Traiter ces îlots dans un plan d'ensemble ;
- Prendre en considération l'habitat pavillonnaire environnant à l'ouest afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère ;
- Prendre en considération les boisements à l'est garant d'une qualité paysagère lors de l'urbanisation de l'îlot ;
- Créer une voie de desserte entre la rue des Landes de la Plée et la rue de Bretagne afin de faciliter l'accessibilité de l'îlot ouest ;
- Créer des accès à l'îlot est Rue des landes de la Plée ;
- Assurer un traitement qualitatif des façades situées rue des landes de la Plée sur l'îlot est.

C - Garantir la qualité environnementale

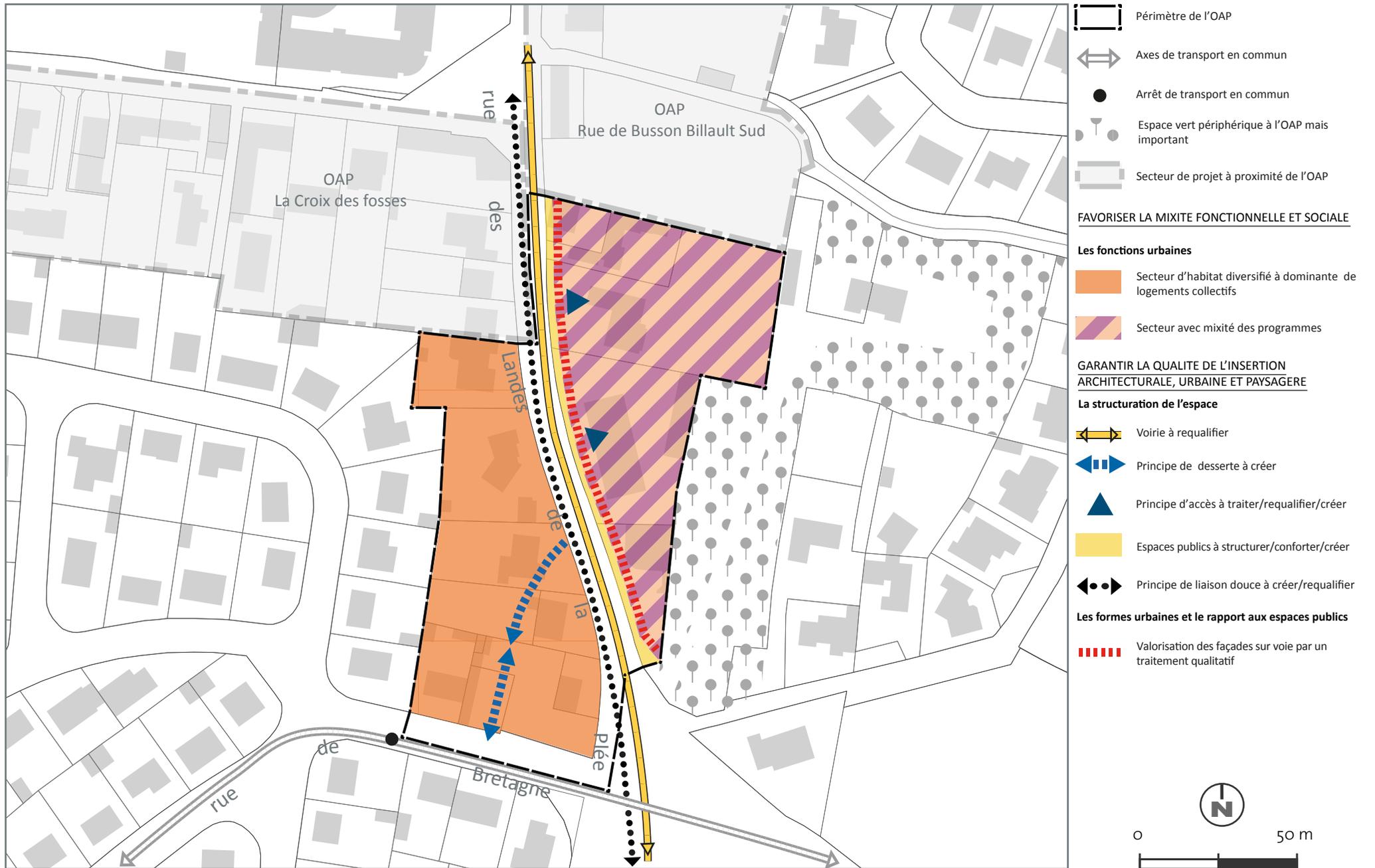
- Garantir une gestion des eaux pluviales efficace par des dispositifs techniques adaptés.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 1,2 ha

A vocation d'habitat :

- objectif de surface de plancher minimale : 2 200 m²
- objectif de nombre de logements à créer : 31 environ
- 35 % de surface de plancher minimum sera réservée au logement locatif social.



Caractéristiques du site



La zone des Coupries Sud s'établit sur la frange sud de l'axe vert séparant les deux grandes composantes du tissu urbain de Basse-Goulaine : le bourg et Pôle Sud. Le site s'inscrit entre la rue des Coupries, le passage des Coupries et la Route du Loroux-Bottereau (ancienne RD 115).

Situé au milieu d'un quartier en majorité résidentiel, il jouxte la zone d'activité de la VM 115. Il bénéficie sur son flanc ouest d'un espace boisé à conserver figurant au règlement graphique. Ces espaces boisés sont inclus dans la partie de la ZNIEFF du Bois des Gripots qui concernent une partie des territoires de Basse Goulaine et de Saint-Sébastien-sur-Loire.

Objectifs d'aménagement

L'objectif est de poursuivre l'aménagement de la zone d'habitat en réalisant un programme de logements individuels s'accordant avec l'environnement, notamment le hameau des Coupries (classé en UMep au règlement graphique).

Principes d'aménagement

Servitudes

- Zone de protection radioélectrique (rayon 2400 m autour du centre radioélectrique de Haute-Goulaine) ;
- Servitude de protection des centres radioélectriques contre les obstacles (PT2) ;
- Servitude de bruit (catégorie 3 : 100m - Route du Loroux Bottereau).

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Vocation d'habitat sous forme de logements individuels ;
- Favoriser la production de logements sociaux.

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

- L'aménagement de la zone doit prendre en compte la situation de frange urbaine en limite d'espaces naturels de qualité ;
- Mise en valeur des espaces boisés classés dans le cadre de l'aménagement ;
- Transition à traiter avec la ZNIEFF des "Bois et Mares de Chalonges" ;
- Traitement paysager le long du passage des Coupries :
 - accès par le passage des Coupries à l'est pour la partie sud ;
 - éviter tout accès de lot via le chemin communal au nord ;
 - aménagement d'un carrefour à la rencontre de l'impasse des Pins et du Passage des Coupries ;
 - création de voirie interne desservant les opérations ;
 - privilégier des accès exclusivement réservés aux piétons et cycles avec une continuité de traitement en prolongement du passage de la Plée pour développer les perméabilités vers le futur centre aquatique situé au sud-ouest.

C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- Permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

Éléments de programmation et de phasage

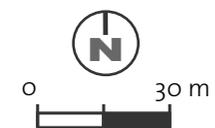
Surface totale de la zone : 1,3 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 2 200 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 20 environ
- 35% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun (ligne 39)
-  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer



Caractéristiques du site



Le site d'1,8 hectare s'inscrit à proximité des commerces, équipements et services et du secteur de la Grillonnais récemment urbanisé. Il est actuellement constitué d'un tissu urbain pavillonnaire d'époques différentes, propre à se renouveler au fil du temps. Il constitue l'un des îlots privilégiés pour la poursuite du renouvellement en centre-ville.

Objectifs d'aménagement

- Offrir des logements diversifiés à dominante d'habitat collectif à proximité immédiate des commerces, services et équipements du centre ville ;
- Favoriser la production de logements sociaux ;
- Gérer la transition avec l'habitat pavillonnaire par une implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale ;
- Composer l'espace dans un projet alliant la production de logements avec un cadre végétal sur les parties arrières des parcelles.

Principes d'aménagement

Servitudes

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- l'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat à dominante collective ;
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- l'implantation des constructions cherchera à rythmer le paysage urbain, évitera l'effet de barre et offrira des perméabilités visuelles sur le cœur de l'îlot ;
- les accès des opérations se feront de manière privilégiée depuis la rue de la Croix des Fosses.

C - Garantir la qualité environnementale

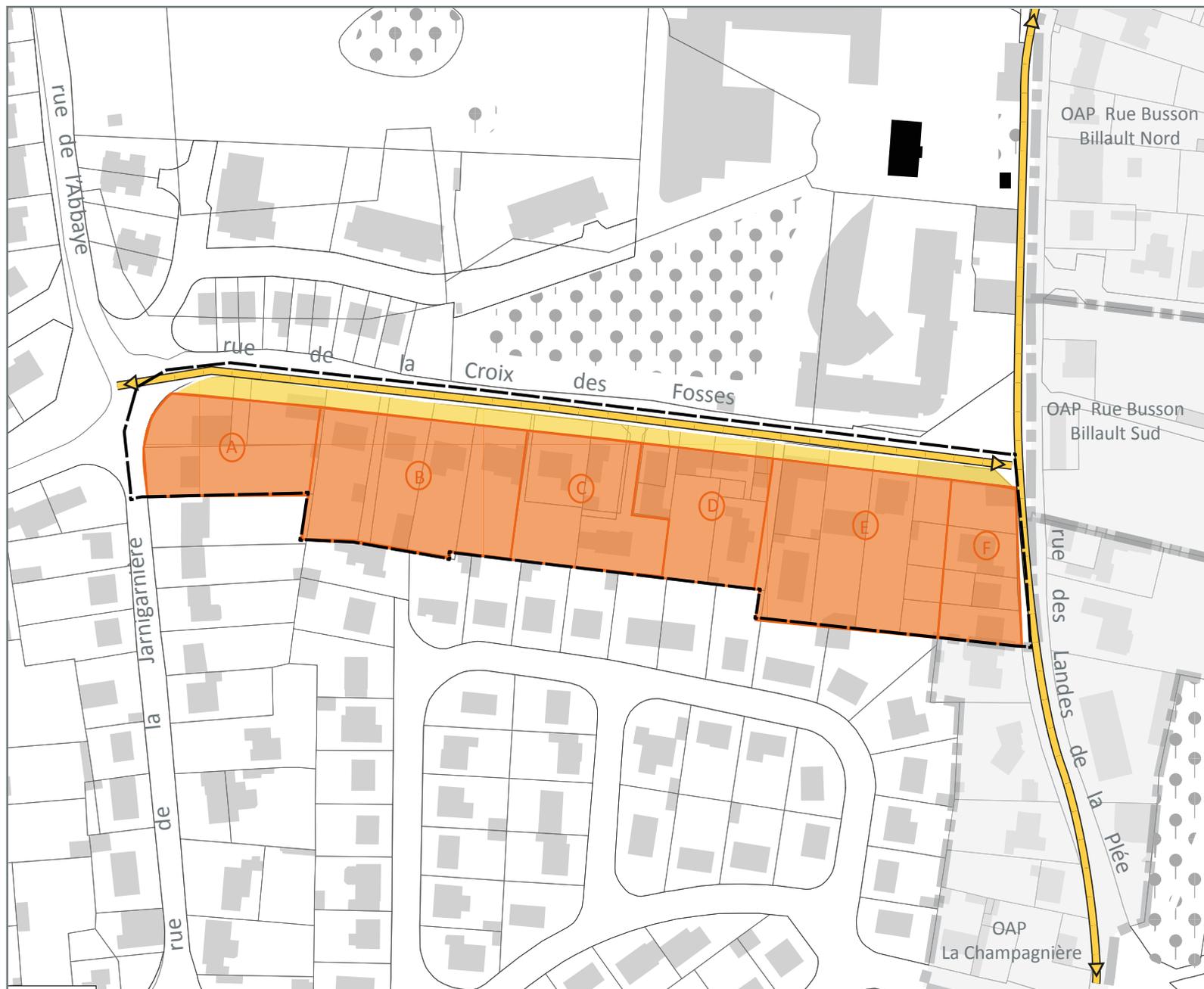
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- Permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'îlot : 1,8 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 7 920 m²
 - Objectif de nombre de logements à créer : environ 90
 - 35 % de la surface de plancher sera affectée aux logements locatifs sociaux
- Afin d'atteindre les objectifs et principes d'aménagement définis en termes de qualités, de cadre de vie, de fonctionnement et d'usage, les opérations présenteront une taille suffisante et porteront sur l'intégralité d'un sous-îlot tel que précisé ci-dessous (cf. partie graphique de la présente OAP) :
- sous-îlot A : SP minimale = 1 040 m² soit environ 8 logements
 - sous-îlot B : SP minimale = 1 200 m² soit environ 12 logements
 - sous-îlot C : SP minimale = 645 m² soit environ 5 logements
 - sous-îlot D : SP minimale = 1 500 m² soit environ 20 logements
 - sous-îlot E : SP minimale = 1 635 m² soit environ 21 logements
 - sous-îlot F : SP minimale = 1 900 m² soit environ 24 logements



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de projet à proximité de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Patrimoine à préserver

Caractéristiques du site



Le site de 3,4 ha se situe à proximité immédiate du lycée de la Herdrie et de la RN 249 en direction de Cholet. Il bénéficie de la desserte en transport en commun desservant le lycée.

Dans un environnement pavillonnaire, il participe au lien entre le village de la Herdrie à l'est et les constructions situées rue de la Giraudière à l'ouest.

Objectifs d'aménagement

- L'urbanisation de ce quartier participe de la volonté de développer de façon modérée l'habitat à proximité des équipements et des axes de transport ;
- Offrir des logements équipements, des transports en commun et des axes de desserte viaire.
- Favoriser la production de logements sociaux.
- Assurer le lien avec les bâtis existants.
- Assurer la transition avec l'espace naturel et agricole sur la partie sud.
- Favoriser les déplacements alternatifs au sein de l'opération.
- Limiter l'impact de la circulation en privilégiant une entrée/sortie rue de la Basse Lande.

Principes d'aménagement

Servitudes

- Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations ;
- Canalisation d'eau potable rue de la Giraudière.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- L'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat à dominante individuel ;
- Favoriser la production de logements sociaux.

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

- Privilégier un accès unique pour desservir l'ensemble de l'îlot à partir de la rue de la Basse Lande;
- L'îlot sera perméable aux liaisons douces tant nord/sud qu'est/ouest
- Le long de la rue de la Giraudière, une bande paysagère sera aménagée pour préserver les fonds de parcelles.

C – Garantir la qualité environnementale

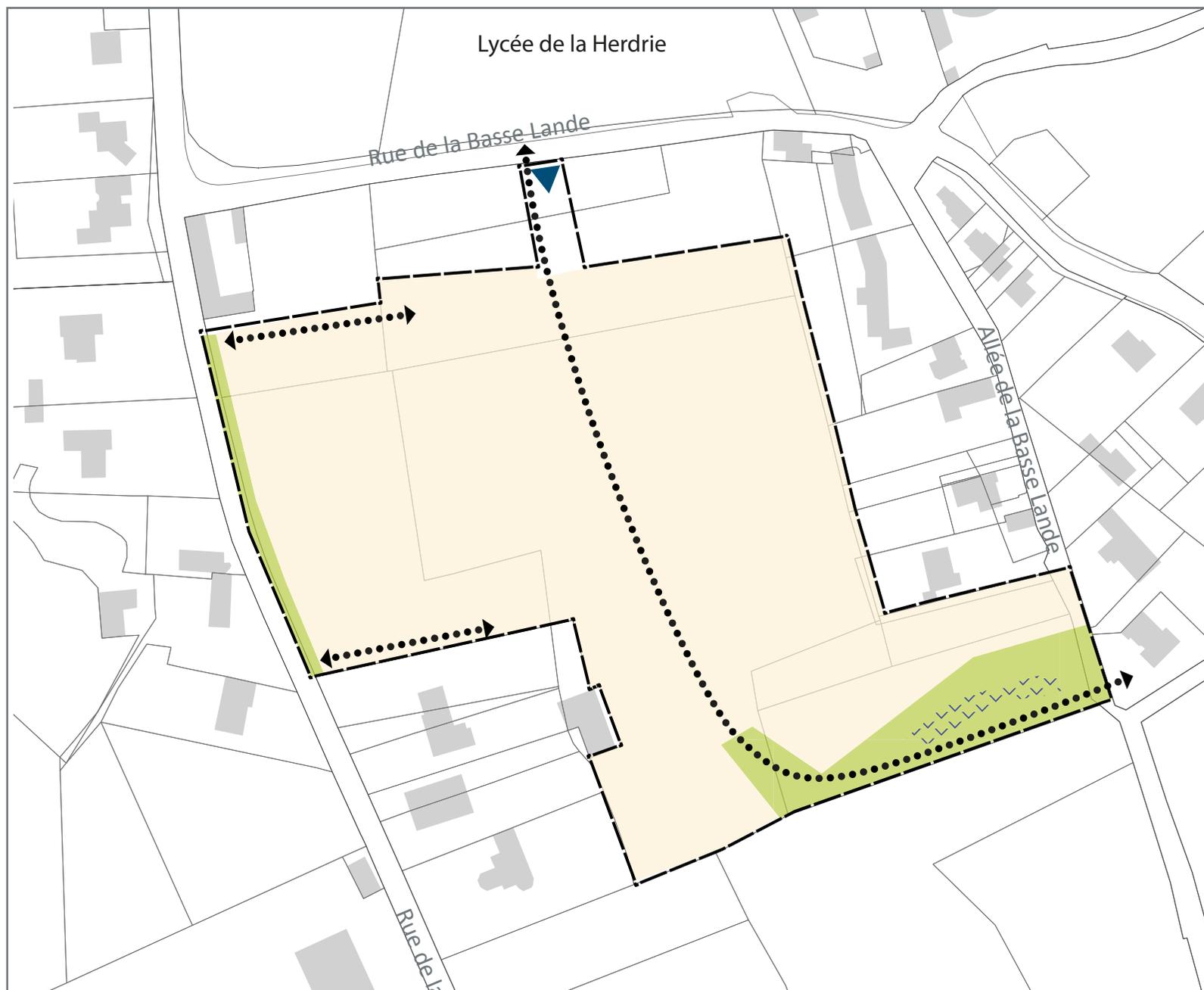
- Un bassin de rétention pour les eaux pluviales sera aménagé dans la partie sud de l'îlot. Il sera intégré dans un espace paysagé de qualité. Il pourra s'appuyer sur la zone humide existante à préserver.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'îlot : 3,4 ha

Zone à vocation d'habitat :

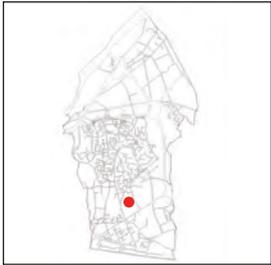
- Objectif de surface de plancher minimale : 4 500 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 54 environ
- 30 % des logements créés seront réservés aux logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à dominante habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/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
-  Zones humides



Caractéristiques du site



Description du site

Le site de 5,6 ha est un îlot inséré dans un tissu urbain à caractère pavillonnaire et jouxte une grande propriété boisée dans sa partie sud.

A proximité de zones humides, il est longé d'un corridor écologique, participant ainsi à la qualité environnementale de la commune.

Par ailleurs, le passage d'une ligne électrique à Haute Tension grève une partie de la constructibilité du secteur.

Objectifs d'aménagement

- Participer au renouvellement urbain dans une zone d'habitat pavillonnaire.
- Favoriser les déplacements alternatifs au sein de l'opération et en lien avec les cheminements pré-existants.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations;
- un corridor écologique inventorié dans le cadre de la trame verte et bleue métropolitaine parcourt l'îlot dans sa partie nord ;
- une ligne électrique à Haute Tension traverse en diagonale la partie ouest du site.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- l'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat à dominante individuel ;
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- les accès à l'îlot seront réalisés sur la partie sud du site;
- un aménagement d'entrée dans l'îlot sera étudié à l'ouest à la jonction de la rue des Landes de la Plée et de la rue de la Noé;
- la desserte piétonne épousera au sud la desserte voirie. Au nord, elle longera le corridor écologique et la ligne électrique H.T.

C - Garantir la qualité environnementale

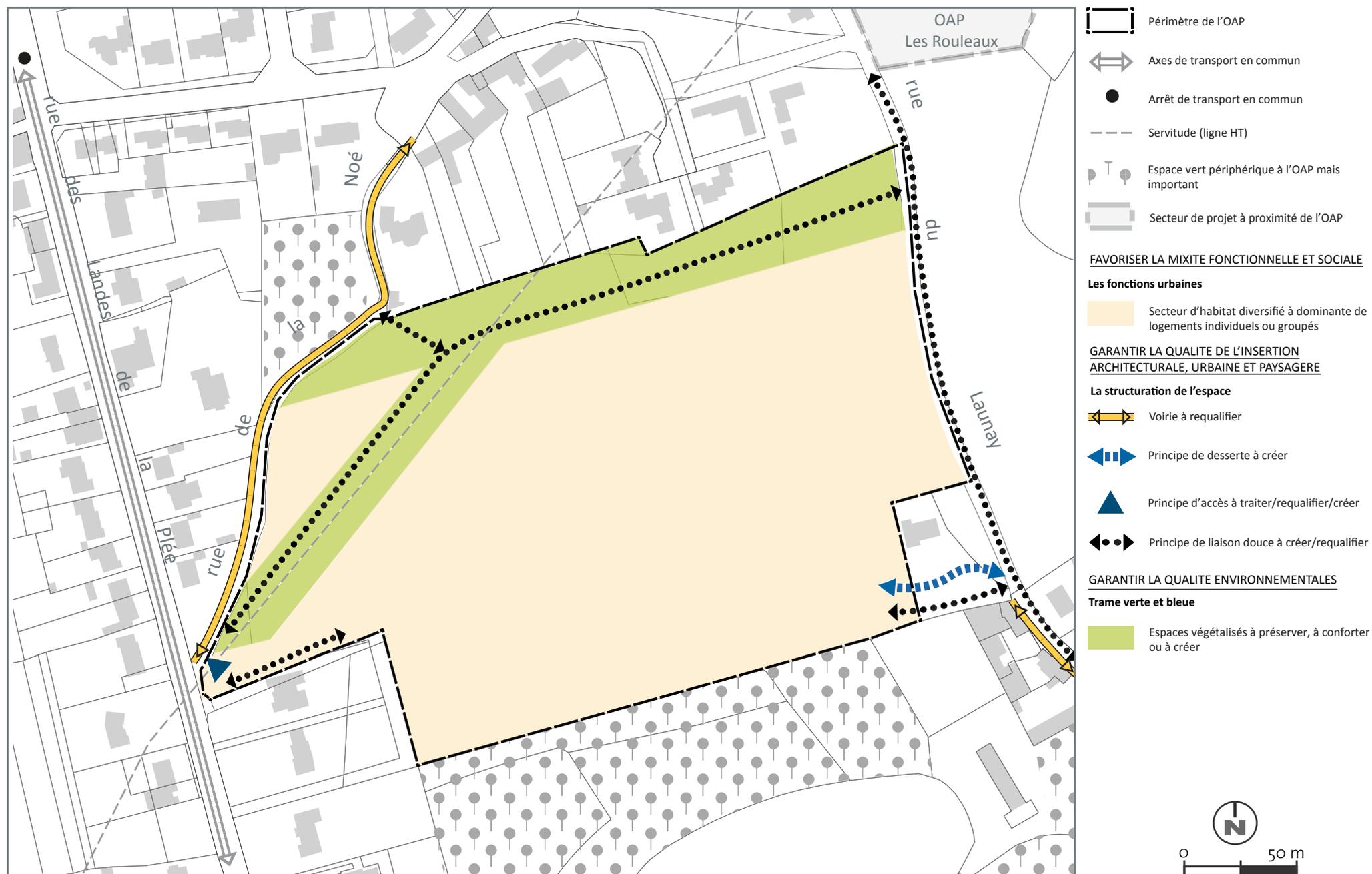
- la préservation du corridor écologique sera assuré ;
- l'espace situé sous la ligne électrique à Haute Tension sera paysagé ;
- mettre en valeur les éléments environnementaux du site par la préservation d'une zone végétalisée au nord en conservant la haie existante, et par la création d'une circulation douce au droit de la ligne électrique H.T..

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 5.6 ha

Zone à vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 6 200 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 76 environ
- 30 % des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.



Caractéristiques du site



Le secteur d'1 ha se situe dans le prolongement est du bourg à proximité de la place Saint-Brice, des commerces, équipements et services.

Le site est actuellement constitué d'un tissu urbain pavillonnaire ancien et de quelques opérations de collectifs. Il constitue l'un des secteurs de projets à proximité du cœur vivant du bourg, offrant un réel potentiel de renouvellement urbain.

Objectifs d'aménagement

- Offrir des logements diversifiés à dominante d'habitat collectif et à proximité immédiate des commerces, services et équipements du centre-ville.
- Favoriser la production de logements sociaux.
- Qualifier la rue du Moulin Soline en offrant une façade urbaine valorisée.
- Gérer les transitions avec l'habitat individuel.
- Composer l'espace public en travaillant sur un effet miroir avec l'îlot situé au nord-ouest du giratoire de la rue du Moulin Soline à l'angle de la rue de Lattre de Tassigny.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude relative aux cimetières (Int1), zone d'incidence (sur la partie ouest uniquement).

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- l'urbanisation sera réalisée principalement sous forme d'habitat collectif ;
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- la composition de façade urbaine tiendra compte des cônes de vue situés sur le haut de l'îlot, et évitera l'effet de barre par une composition soignée ;
- à l'est de l'îlot, au croisement avec les rues de l'Echalier et du Maréchal de Lattre de Tassigny, un espace sera dégagé pour l'aménagement de l'espace public ;
- la desserte des projets se fera via des accès depuis la rue du Moulin Soline ;
- dans la partie haute de l'îlot, une bande paysagère assurera la transition avec l'habitat pavillonnaire environnant ;
- tenir compte des cônes de vues afin de garantir un accès visuel de qualité sur la vallée ;
- la fonction et le confort d'usage des liaisons piétons-cycles attenantes au site seront garantis et si possible renforcés.

C - Garantir la qualité environnementale

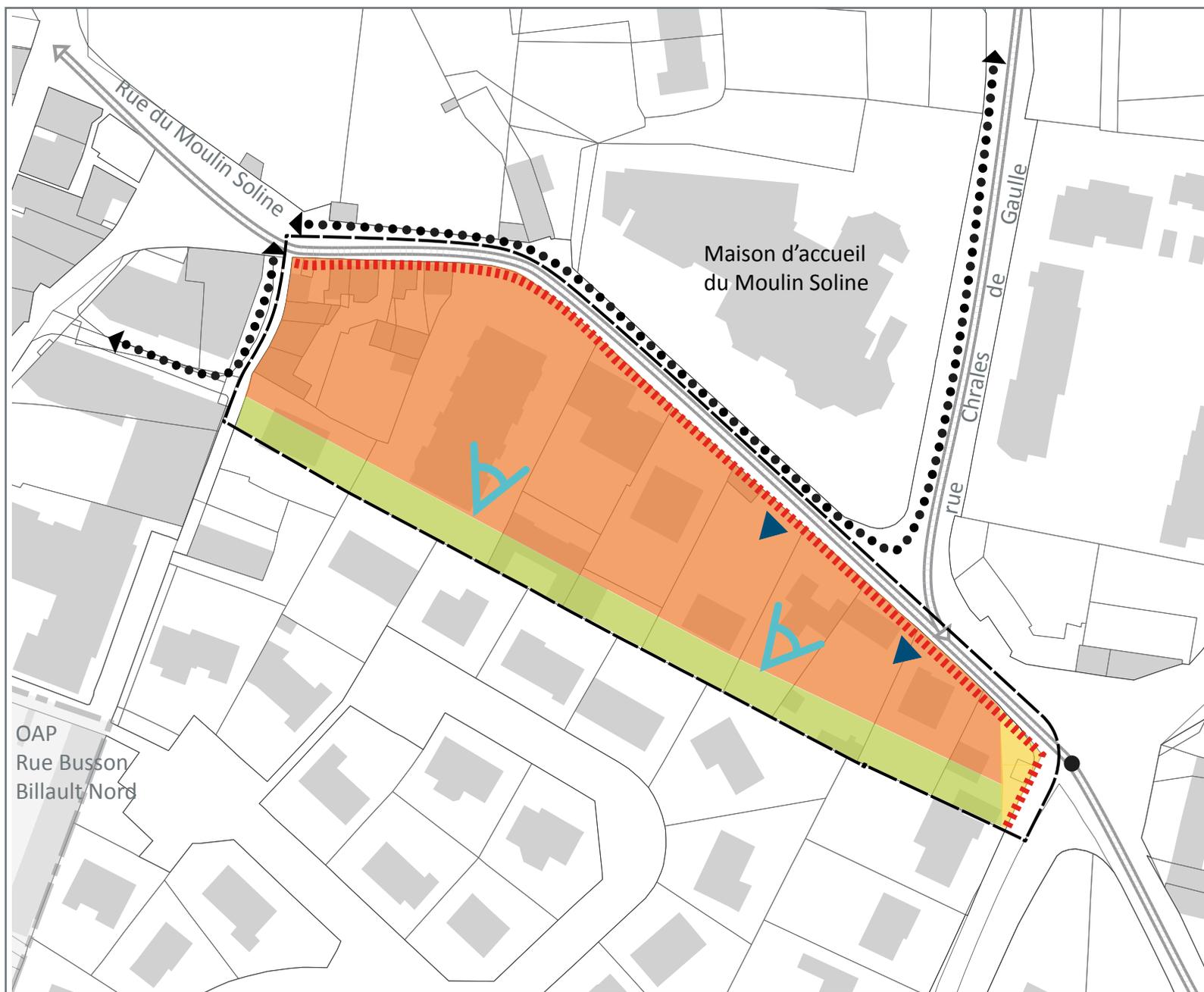
- garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site

Éléments de programmation et de phasage

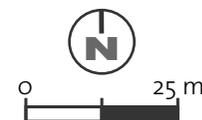
Surface totale de la zone : 1 ha

Zone à vocation d'habitat :

- Objectif de surface minimale de plancher : 1 500 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 40 environ
- 35 % des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun
- Arrêt de transport en commun
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- les fonctions urbaines**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe d'accès à traiter/ requalifier/ créer
- Espaces publics à structurer/ conforter/ créer
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Cône de vue à préserver



Caractéristiques du site



Le site de 2 hectares s'inscrit au cœur du bourg de Basse-Gouline, au contact des commerces, équipements et services. Il est actuellement constitué d'un tissu urbain mixte d'habitat individuel et collectif qui fait l'objet d'un renouvellement depuis plusieurs années. Il constitue l'un des îlots essentiels du renouvellement en centre-ville.

Objectifs d'aménagement

Poursuivre le renouvellement urbain à l'image de ce qui est déjà engagé sur cet îlot, en privilégiant l'habitat collectif.

Principes d'aménagement

Servitudes

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Offrir des logements à proximité immédiate des commerces, services et équipements du centre-ville ;
- Favoriser la production de logements sociaux ;
- L'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat diversifié, individuels et collectifs, à l'image des opérations récentes de renouvellement urbain ;
- La composition de la façade urbaine au contact de la rue Busson Billault marquera un front urbain de centralité ;

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

- la qualité architecturale des constructions s'inscrira avec les différents éléments de patrimoine jouxtant l'îlot ;
- dans la partie "A", l'accès aux opérations sera assuré par les voies existantes ;
- dans la partie "B", outre les éléments de voirie existants, une liaison est-ouest sera assurée, reliant la rue Busson Billault et l'avenue des Nouelles.

C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- Permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

Éléments de programmation et de phasage

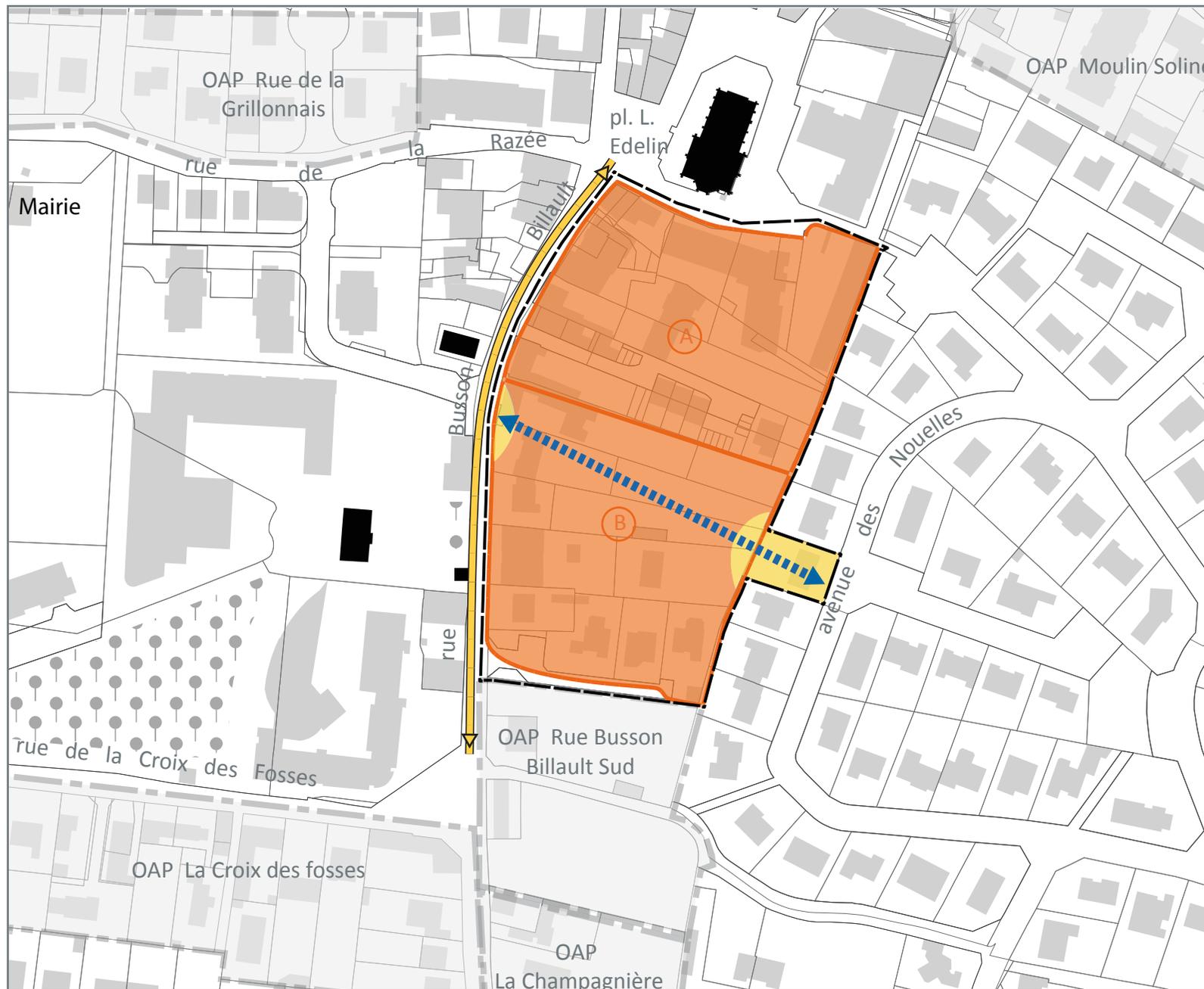
Surface totale de la zone : 2 ha

A vocation d'habitat :

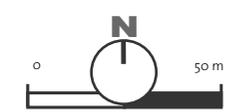
- Objectif de surface de plancher minimale : 12 500 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 120 environ
- 35 % de surface de plancher minimum sera réservée au logement locatif social.

Deux parties composent l'îlot :

- une partie "A" dans laquelle les opérations viendront poursuivre le renouvellement urbain engagé ;
- une partie "B", au sud, qui se réalisera par le biais d'un seul projet visant à assurer une urbanisation cohérente de la zone.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de projet à proximité de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Patrimoine à préserver



Caractéristiques du site



Le site de 0,6 hectares est situé à proximité des commerces, services et équipements du centre-ville.

Dans le projet global de renouvellement urbain du centre, il s'inscrit en transition avec les secteurs ciblés rue Busson Billault dans sa partie nord, rue de la Croix des Fosses et rue de la Lande de la Plée. Situé sur un îlot déjà inventorié dans le précédent document d'urbanisme, la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation participe naturellement au renouvellement urbain de la centralité goulainaise.

Objectifs d'aménagement

Poursuivre le renouvellement urbain de la centralité en favorisant la mixité sociale et l'insertion dans le cadre bâti, paysager et environnemental.

Principes d'aménagement

Servitudes

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- l'urbanisation comprendra à la fois des constructions à usage d'habitat à dominante collectif et de locaux destinés à accueillir des commerces et services.
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- la composition de la façade urbaine au contact de la rue Busson Billault sera marqué par l'aménagement d'un espace public ;
- l'implantation et les façades des constructions mettront en valeur la qualité de cet espace ;
- la desserte de l'îlot sera assurée par un accès entrée/sortie à partir du croisement des rues Busson Billault, de la Croix des Fosses et de la Lande de la Plée ;
- une liaison douce transversale reliera ce carrefour à l'avenue des Nouëlles ;
- favoriser le contact avec l'espace public par l'aménagement d'un espace végétalisé ;
- mettre en valeur la façade urbaine du projet par une composition architecturale de qualité.

C - Garantir la qualité environnementale

- garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

Éléments de programmation et de phasage

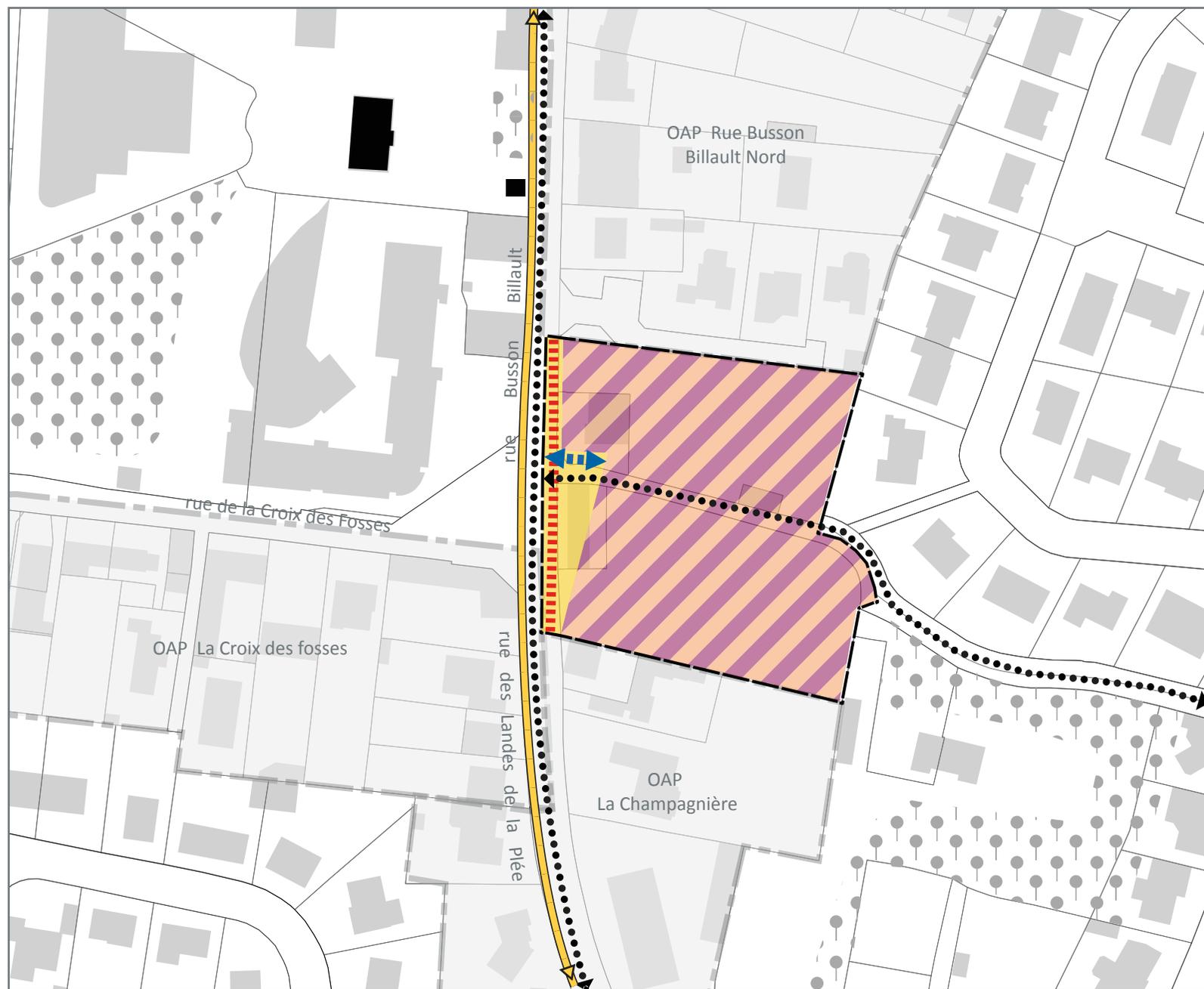
Surface totale de l'îlot : 0,6 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 3 400 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 60 environ
- 35 % de la surface de plancher sera affectée aux logements locatifs sociaux.

A vocation commerciale :

- Objectif de surface de plancher minimale : 500 m²



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de projet à proximité de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur de mixité des programmes
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Espaces publics à structurer/conforter/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
-  Patrimoine à préserver



Caractéristiques du site



Le site de 2,8 ha s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain du centre-ville, dans la suite de l'opération réalisée dans le parc de la Grillonnais, face à la nouvelle mairie.

Sa situation au contact du transport en commun structurant (ligne Chronobus C9) et à proximité des commerces, équipements et services en fait un lieu privilégié de ce renouvellement.

Objectifs d'aménagement

Offrir des logements diversifiés à dominante d'habitat collectif et à proximité des commerces, services et équipements du centre-ville.

Principes d'aménagement

Servitudes

- Le secteur est soumis à des normes d'isolation phonique liées au classement des infrastructures des transports terrestres de catégorie 3 (100m) de la VM 119.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- l'urbanisation sera réalisée de façon privilégiée sous forme d'habitat collectif ;
- favoriser la production de logements sociaux.

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

- composer une façade urbaine de qualité, sans pour autant favoriser une implantation systématique parallèle à la rue du Grignon ;
- permettre les respirations et/ou les espaces visuels ;
- la composition de façade urbaine au contact de la rue du Grignon veillera à éviter l'effet de barre et proposera des perméabilités vers l'intérieur de l'îlot ;
- l'implantation et l'orientation des constructions tiendront compte de la topographie du site et offriront des vues sur les boisements et prairies qui font face à l'îlot.
- sur la partie ouest de l'îlot, les constructions, dans leur architecture et leur implantation, veilleront à mettre en valeur le bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au titre du PLU et veilleront au maintien du mur de clôture en pierre et végétalisé ;
- sur la rue du Grignon, l'accès sera limité par la rue de la Grillonnais ;
- une autre desserte en sens unique sera organisée entre la rue de la Razée et la rue de la Vieille Cure, via l'impasse des Martières ;
- de plus, des perméabilités piétonnes permettront une desserte de l'îlot en direction des équipements publics, commerces et services.

C - Garantir la qualité environnementale

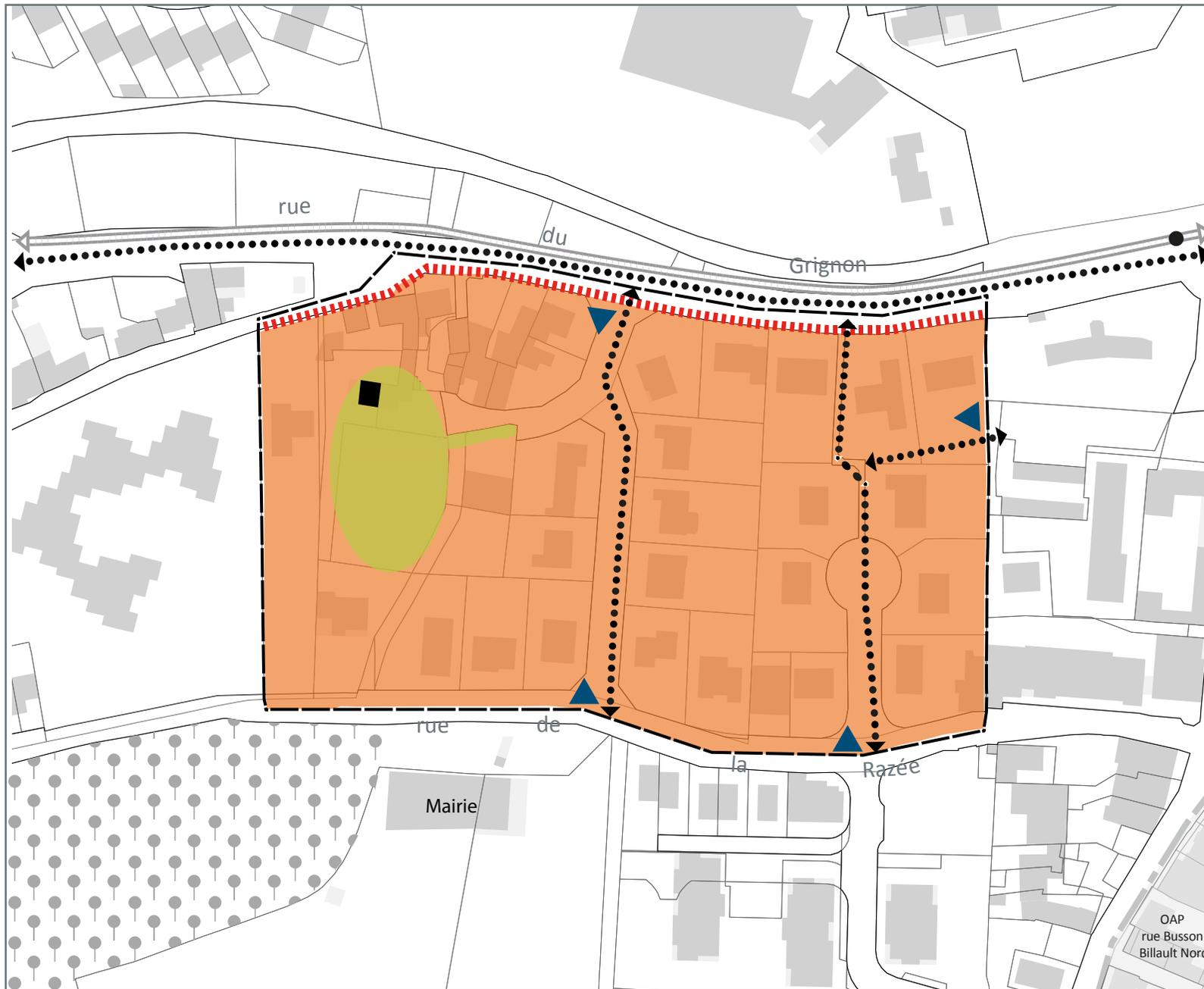
- préserver et mettre en valeur les espaces végétalisés et boisés en cœur d'îlots ;
- garantir une gestion efficace des eaux pluviales par l'emploi de dispositifs techniques adaptés ;
- permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 2,8 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 7 300 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 90 environ
- 35 % de surface de plancher minimum sera réservée au logement locatif social.



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



Caractéristiques du site



Le site est accessible par une liaison douce rue Hamelin, au croisement de la rue de l'Ouche aux Roux. Il se situe dans un quartier d'habitation. L'OAP côtoie en partie des jardins en fond de parcelle de forme rectangulaire.

Les maisons sont implantées en retrait par rapport à la voie et sont généralement de type pavillonnaire en R+1. L'environnement est de qualité. De nombreux boisements sur le site et en périphérie garantissent une grande qualité paysagère.

Objectifs d'aménagement

Permettre l'urbanisation du secteur en favorisant la construction de logements dans une diversité de formes et de typologies en tenant compte des formes urbaines existantes.

Principes d'aménagement

Servitudes

- aucune servitude particulière n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Diversifier l'offre de logements en proposant des logements de type individuel ;
- Favoriser la production de logements sociaux.

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

- Planter le logement en tenant compte des formes urbaines existantes ;
- Interdire les toitures ayant une pente supérieure à 26° ;
- Privilégier des hauteurs maximales et gabarits au regard des constructions existantes et environnement paysager de qualité ;
- Définir un plan de composition d'ensemble répondant à des objectifs de désenclavement et d'optimisation du foncier ;
- Assurer un lien avec l'arrêt de circuit scolaire rue Hamelin ;
- Créer des liaisons douces et des voies d'accès à l'intérieur de l'îlot en prenant en compte la liaison douce existante ;
- Créer ou requalifier un carrefour au croisement de la liaison douce rue Hamelin au réseau viaire existant afin de faciliter l'accès au site.

C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir une qualité environnementale en préservant les différents boisements bordant le site (patrimoine végétal) ;
- Préserver la liaison douce existante le long du boisement ;
- Tenir compte des espaces verts de qualité, notamment les boisements au centre et à l'ouest et la haie bocagère au sud.

Éléments de programmation et de phasage

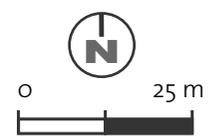
Surface totale de la zone : 2 ha

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 1 500 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 20 maisons environ
- 35 % de surface de plancher minimum sera réservée au logement locatif social.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
-  Liaisons douces existantes
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Carrefour à requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Boisement à protéger



Caractéristiques du site



Le site d'environ 1/2 hectare, se situe au nord-ouest du centre-ville, au contact de la zone concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Il s'étale à flanc de coteau le long de l'itinéraire du transport en commun structurant (ligne Chronobus C9). Constitué de logements pavillonnaires, il s'inscrit dans la poursuite du renouvellement urbain initié rue de l'Abbaye.

Objectifs d'aménagement

Initier un processus de renouvellement urbain sur ce site en hyper proximité des commerces, services et équipements du centre-ville et ainsi apporter une offre diversifiée de logements.

Principes d'aménagement

Servitudes

- Le secteur est soumis à des normes d'isolation phonique liées au classement des Infrastructures des transports terrestres de catégorie 3 (100m) de la VM 119.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- l'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat collectif ;
- favoriser la productions de logements sociaux.

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

- la composition de la façade urbaine au contact de la rue du Grignon veillera à éviter l'effet de barre et proposera des perméabilités visuelles et/ou fonctionnelles vers l'intérieur de l'îlot ;
- l'implantation et l'orientation des constructions tiendront compte de la topographie de la pente et offriront des vues sur les boisements et prairies qui font face à l'îlot ;
- la desserte des projets se fera par des accès depuis la rue du Grignon
- participer à la valorisation de l'espace public rue du Tertre ;
- permettre les respirations et/ou les espaces visuels
- prendre en compte et valoriser la dimension patrimoniale du site, liée aux spécificités du bâti ancien.

C - Garantir la qualité environnementale

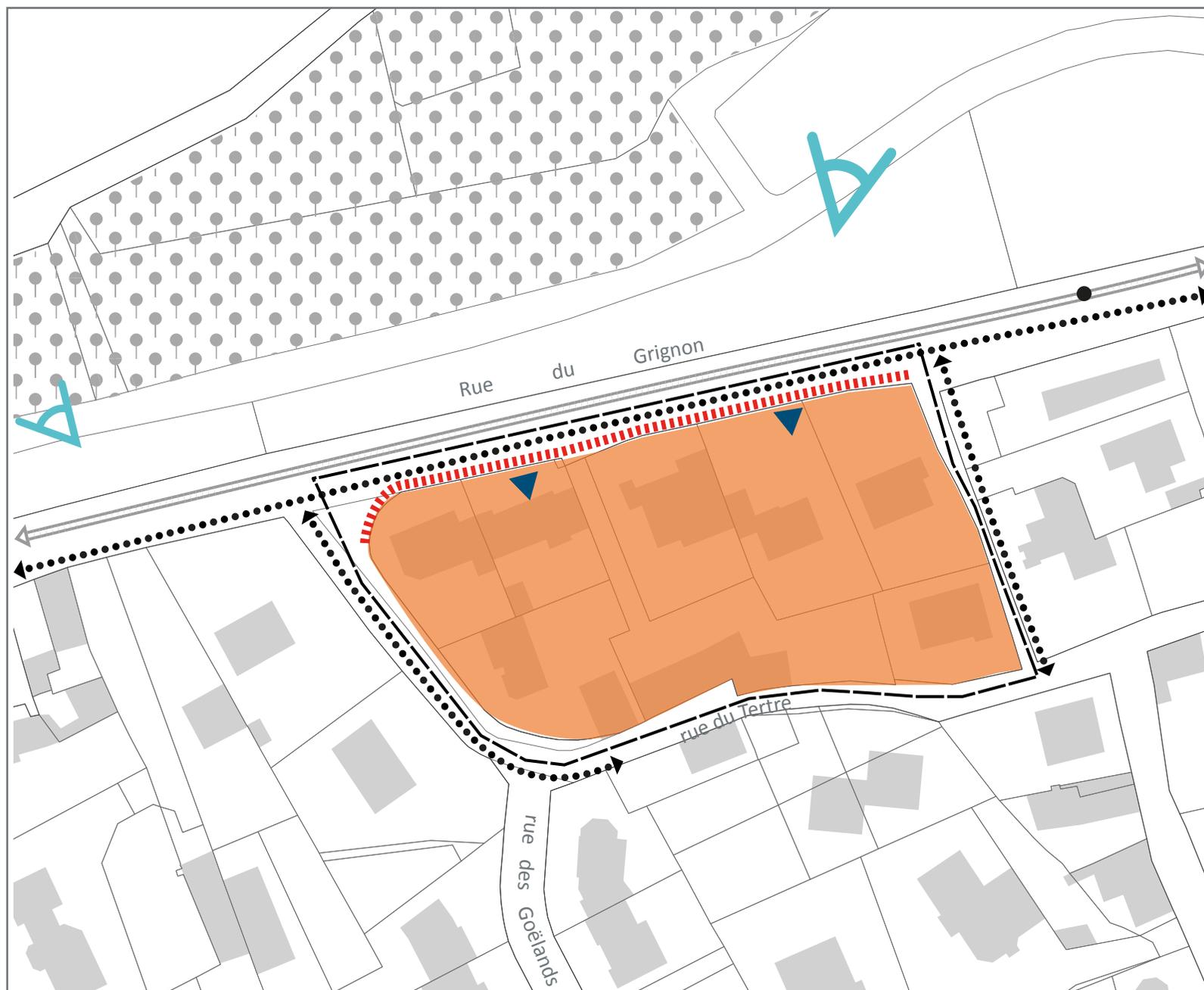
- garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 6 400 m²

A vocation d'habitat :

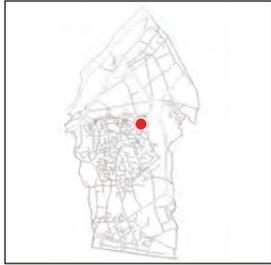
- Objectif de surface de plancher minimale : 1 400 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 21 environ
- 35 % de surface de plancher minimum sera réservée au logement locatif social.



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



Caractéristiques du site



Le secteur d'une superficie d'un peu moins de 3 ha, est accessible par un chemin piéton impasse de la Quintaine au nord, la rue Vigne du Gué à l'est et par la rue De Lattre de Tassigny à l'ouest. Le site se caractérise par une topographie marquée du nord au sud. Cette particularité offre un point de vue dégagé sur le paysage et les prairies inondables au nord du territoire.

Le secteur est en contact direct du bourg de Basse-Goulaine, à proximité des axes structurants VM215 et VM119, des lignes 29 et C9 de transports en commun.

Au nord du secteur, la VM215 sépare le site d'équipements, scolaires, sportifs et culturels. L'OAP se situe dans un quartier d'habitation. À l'ouest se trouvent des logements collectifs et des maisons en bande, au nord une exploitation agricole et au sud un lotissement pavillonnaire.

Objectifs d'aménagement

- Permettre le renouvellement urbain du secteur en favorisant la construction de logements dans une diversité de formes et de typologies en tenant compte des formes urbaines existantes ;
- Créer des principes d'accès au site et ouvrir le secteur aux traversées douces afin de faciliter la déambulation/circulation ;
- Permettre l'implantation à terme d'un équipement de type social sur la partie nord du site.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitudes relative aux lignes de transport (I4) ; ligne électrique à haute tension traverse le site en sa partie sud-est.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Diversifier l'offre de logements en proposant des logements de type individuel, groupé et collectif ;
- Favoriser la production de logemenst sociaux ;
- Assurer le lien avec les équipements du secteur, notamment le gymnase, l'école de musique et les équipements scolaires.

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

- Assurer leur intégration dans le site par la densification de la rue De Lattre de Tassigny ;
- Privilégier des hauteurs maximales et gabarits en cohérence avec l'environnement bâti et paysager et selon les dominantes des secteurs ci-dessous définis :
 - à dominante de logements collectifs au nord ;
 - à dominante de logements individuels ou groupés au sud et à l'est.
- Imposer des perméabilités visuelles avec la création d'une ou plusieurs respirations urbaines vers le paysage de la vallée de la Loire ;
- Créer des accès au site rue De Lattre de Tassigny et rue Sarments ;
- Créer des liaisons douces à l'intérieur de l'îlot afin de faciliter les déplacements et établir des connexions : rue De Lattre de Tassigny, rue des Sarments et impasse de la Quintaine ;
- Assurer un traitement qualitatif des façades donnant sur la voie d'accès principale, rue De Lattre de Tassigny pour une meilleure intégration paysagère en évitant les plans de façade uniformes ;
- Préserver les espaces végétalisés garants d'une qualité environnementale et étant un support pour les futures liaisons douces ;
- Prendre en considération les cônes de vue et la topographie du site lors de l'implantation et l'orientation des constructions afin d'offrir des vues de qualité sur le paysage de la vallée de la Loire.

C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par des dispositifs techniques adaptés ;
- Permettre de bonnes prises en compte et préservations des éléments naturels communs afin de favoriser le maintien de la biodiversité sur site.

Éléments de programmation et de phasage

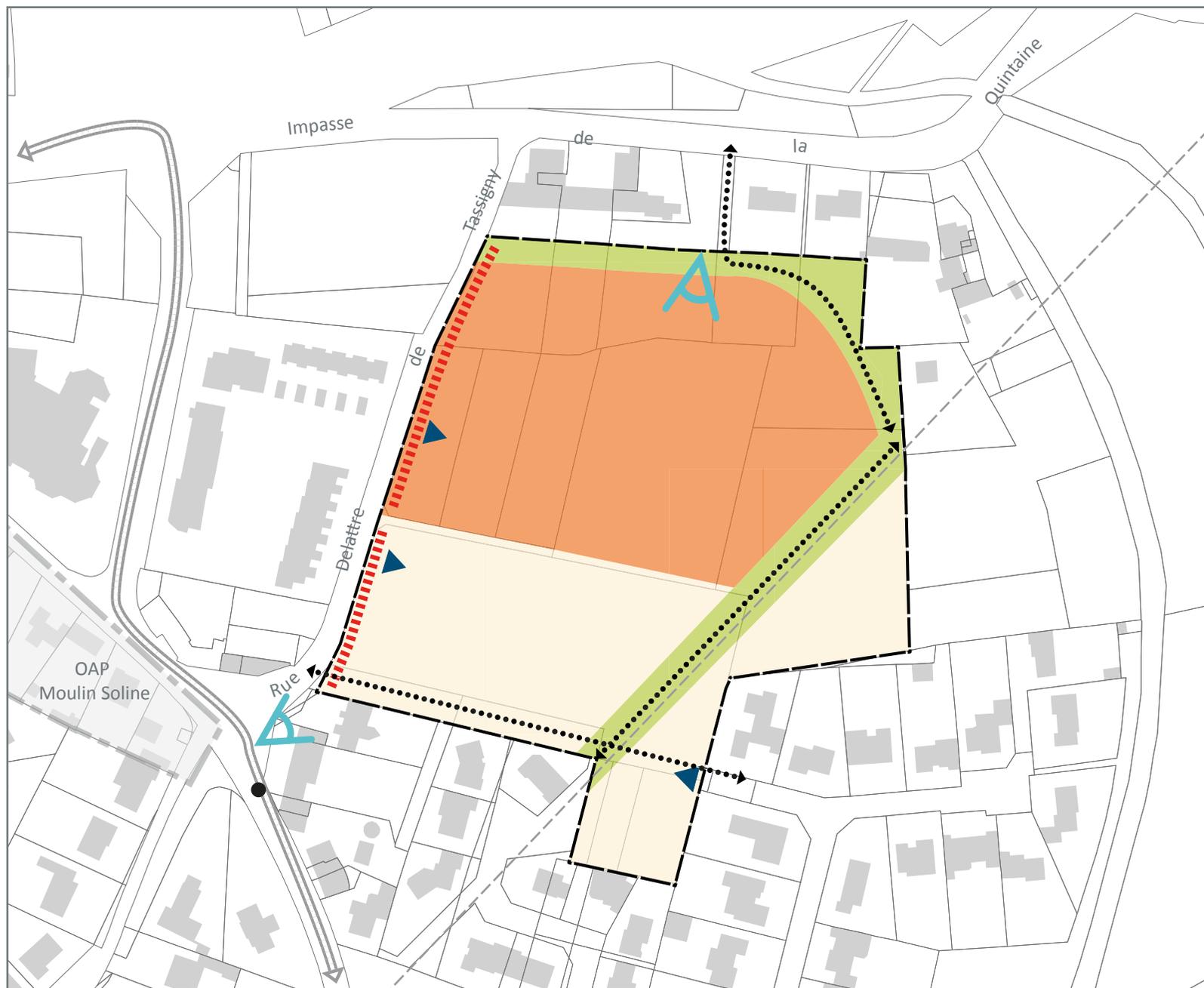
Surface totale de la zone : 2,8 ha

A vocation d'habitat :

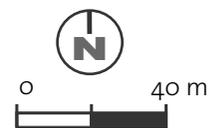
- Objectif de surface de plancher minimale : 7 800 m²
- Objectif de nombre de logements à créer :
 - 70 logements pour la partie à dominante d'habitat collectif
 - 24 logements pour la partie à dominante individuelle
- 35 % de surface de plancher minimum sera réservée au logement locatif social.

A vocation d'équipement à usage collectif

- surface à consacrer : environ 1,5 ha



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axe de transport en commun (ligne 29)
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Servitude (ligne HT)
 -  Secteur de projet hors de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Cônes de vue





Siège de Nantes Métropole :

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