

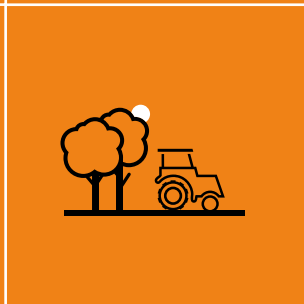
3.2.2

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

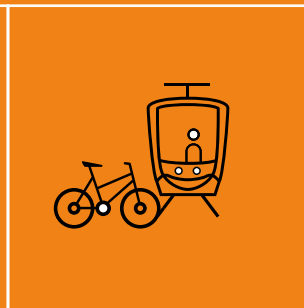
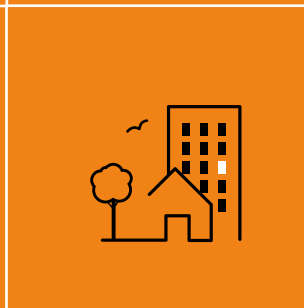
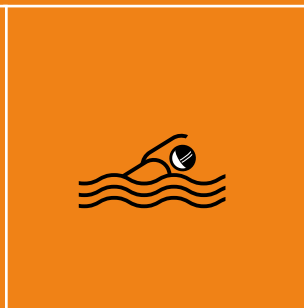
## SECTORIELLES

> ORVAULT

Erdre et Cens



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 m<sup>2</sup> 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 d'Orvault

Bourg <sup>1</sup> _____	p. 8
La Forêt _____	p. 10
La Haute Vallée _____	p. 12
Morlière _____	p. 14
Peccot <sup>1</sup> _____	p. 16
Petit Chantilly _____	p. 18
Plaisance _____	p. 22
Route de Rennes <sup>1</sup> _____	p. 24
Bout des pavés _____	p. 28
Pont du Cens _____	p. 30
Rue de la Garenne _____	p. 32

<sup>1</sup> OAP modifiée par la procédure de modification approuvée en conseil métropolitain le 16 décembre 2022



## Caractéristiques du site

Le centre bourg d'Orvault est l'entité historique d'Orvault. Son centre ancien est organisé autour de la place Jeanne d'Arc et aux alentours de la place de l'Église. Il présente un caractère urbain marqué par la mixité des fonctions, commerces, équipements publics. Si certaines séquences urbaines patrimoniales sont à conserver, le bourg présente aussi des secteurs

d'habitats dégradés et une offre commerciale à redynamiser qui pourraient faire l'objet de renouvellement urbain.

## Objectifs d'aménagement

- Redynamiser le bourg d'Orvault;
- Rendre plus attractive la polarité commerciale de proximité;
- Diversifier l'offre de logements;
- Favoriser les déplacements doux et valoriser les cheminements piétons vers des espaces de villégiature;
- Donner sa juste place à l'automobile au cœur de la ville;
- Offrir une complémentarité d'usage entre logements, équipements et activités.

## Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Permettre le renouvellement urbain du bourg;
- Favoriser la mixité des fonctions;
- Diversifier l'offre de logements, par des formes urbaines variées et la réalisation d'une offre de logement mixte, avec 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements sociaux ou abordables;
- Renforcer les services et équipements publics;
- Créer une nouvelle offre de commerces de proximité diversifiée et attractive.

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

- Veiller à la perméabilité piétonne des îlots renouvelés;
- Travailler la connexion piétonne vers la vallée de la Rousselière;
- Travailler la connexion piétonne de l'îlot Jeanne d'Arc vers l'étang de la fabrique notamment;
- Permettre la traversée tous modes de l'îlot sud (mairie/carrière);
- Réorganiser l'offre de stationnement en fonction de la configuration des lieux: topographie, nature des sols;
- Veiller à l'insertion architecturale et urbaine des projets.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Préserver les vues vers le Cens et vers l'étang de la fabrique;
- Conserver les boisements et lisières de la carrière et les mettre en valeur;
- Conserver une lisière arborée entre le hameau du Petit Raffuneau, l'EHPAD et la vallée de la Rousselière;
- Traiter avec vigilance l'implantation du bâti afin de travailler sur des logements ensoleillés;
- Travailler l'écoulement des eaux pluviales par des systèmes de rétention paysagère sur l'îlot sud mairie/carrière.
- Protéger l'arbre remarquable situé à l'arrière des équipements communaux.

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

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

## Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP: 5,2 hectares

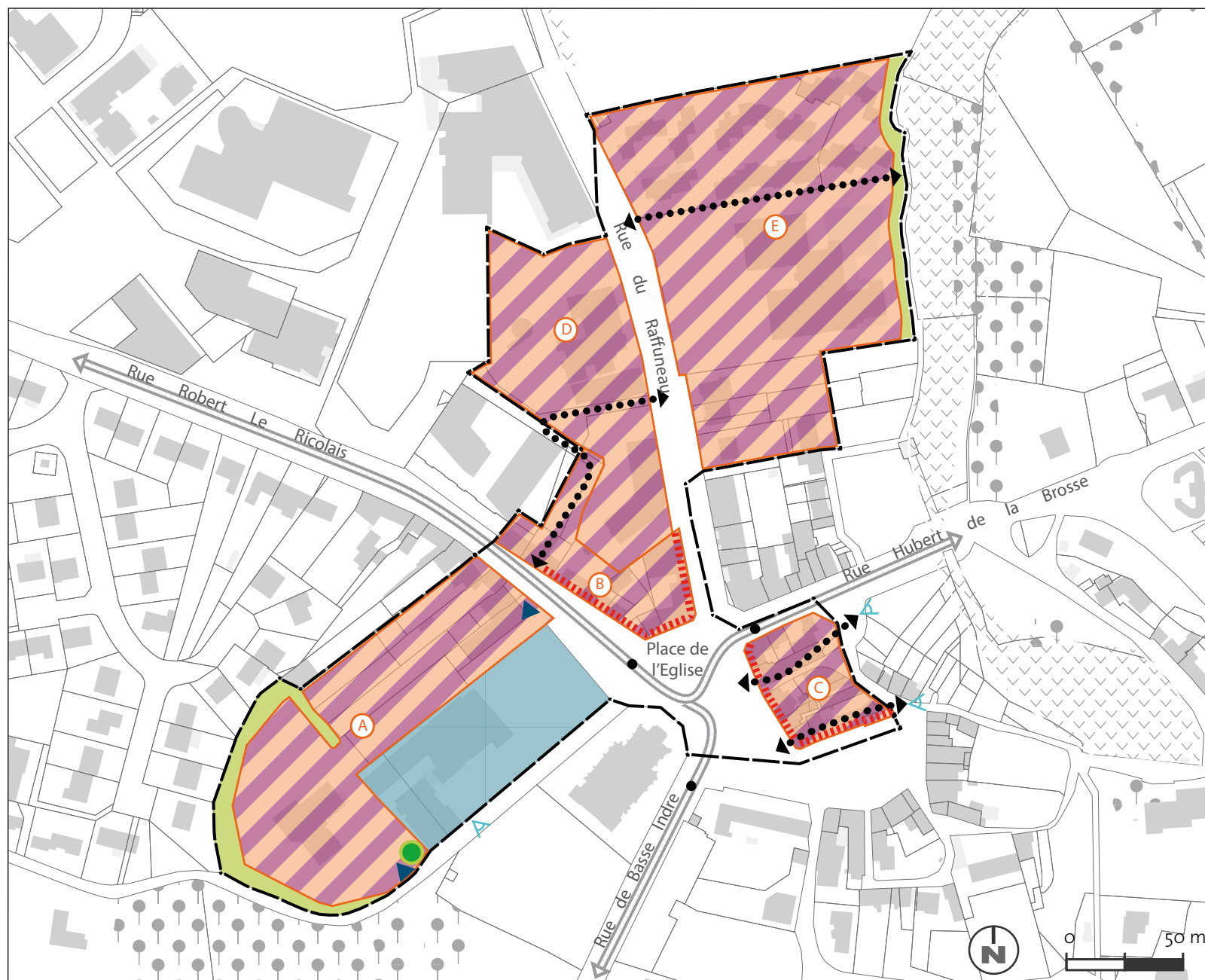
Programme:






Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 12 500 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 200 environ

Sur l'ensemble de l'opération, au moins 35 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % aux logements sociaux ou abordables.





-  Périmètre de l'OAP
  -  Axe de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Zones humides périphériques à l'OAP
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur avec mixité des activités
  -  Secteur d'équipements
- Programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer
  -  Principe de liaison douce à créer / requalifier
- La structuration de l'espace**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
  -  Cônes de vue à préserver
  -  Arbre isolé à protéger

### Caractéristiques du site



Le secteur de la Forêt constitue un ensemble de 16,4 hectares. Il est localisé au Sud-Ouest du bourg d'Orvault, à l'Ouest de la commune et en limite avec sa voisine Sautron.

Le site est desservi au sud par le chemin de la Forêt (voie à restructurer) et à l'Est par la rue des Silènes. Ces deux voies se connectant à une voie plus structurante: la rue de la Garenne.

La vallée du Cens établit sa limite au Nord de façon très paysagère et accidentée en termes de topographie.

Son urbanisation environnante se caractérise par une zone d'activités (La Pentecôte) et des quartiers d'habitat diffus (La Charbonnière).

### Objectifs d'aménagement

- Délimiter et contraindre l'urbanisation afin de préserver la qualité et l'ambiance naturelle de la vallée du Cens;
- Mettre en valeur le patrimoine arboré par une coulée verte au sein du quartier;
- Développer les itinéraires piétons en lien avec la vallée du Cens et les quartiers environnants.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer une offre d'habitat respectueuse de ce cadre paysager fort;
- Compléter l'offre d'habitat par une offre tertiaire afin de faire vivre ce quartier tout au long de la journée.

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

- Création d'une voirie se connectant au chemin de la forêt et à la rue des Silènes;
- Création d'un axe de circulations douces Nord-Sud;
- Création d'un axe de circulations douces Est-Ouest qui fait limite entre l'urbanisation et l'espace naturel;
- Requalification du chemin de la Forêt.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Préservation de la vallée du Cens et de ses abords.

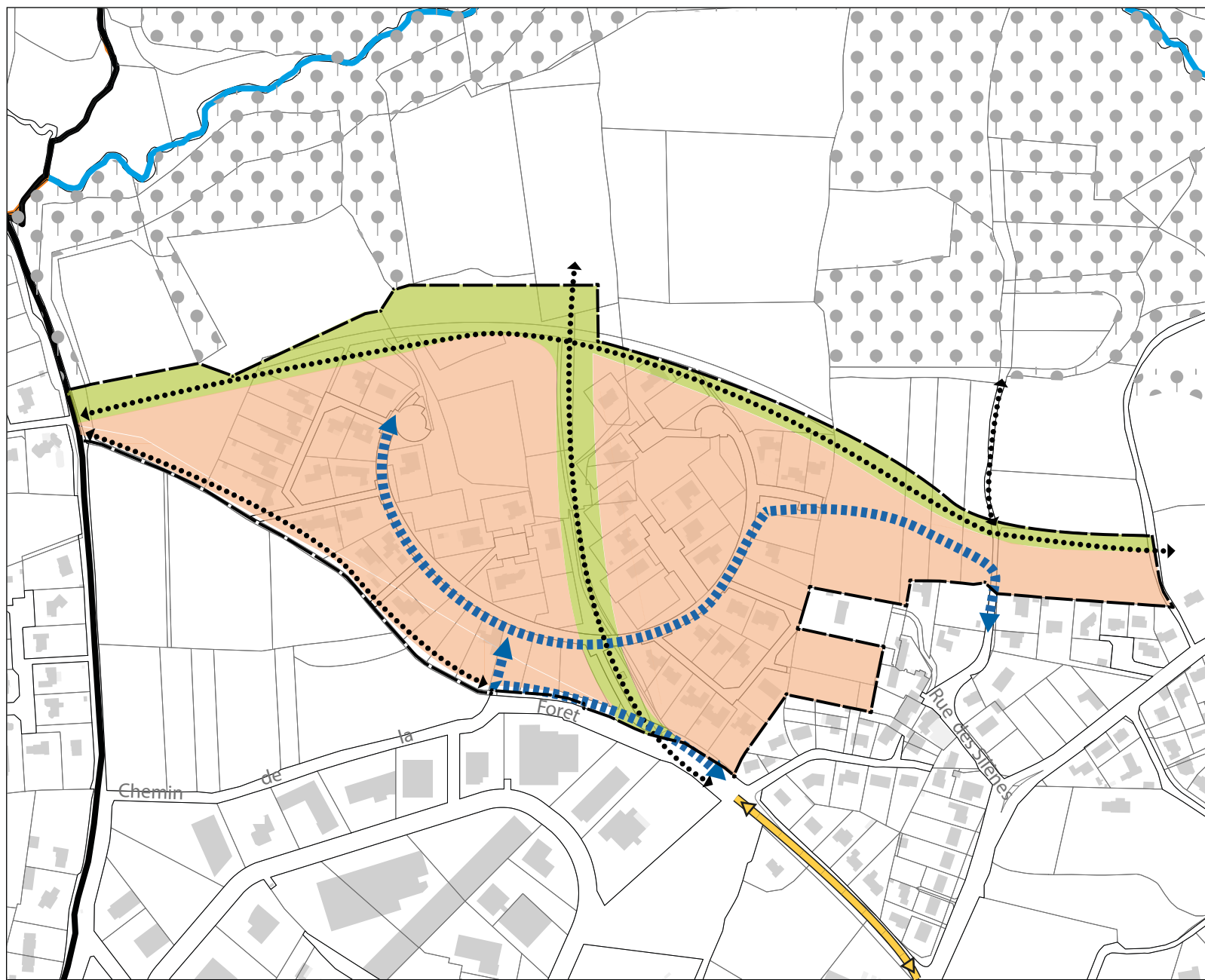
### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone: 16,4 hectares

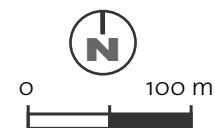
Programme:

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat: 7200 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 60



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  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



### Caractéristiques du site



Implanté à 1 km du Petit Chantilly, le site de la Haute Vallée s'étend à l'ouest du chemin du Pont de la Perche et de l'avenue de la Praudière. Il est accolé au hameau traditionnel de la Praudière et, situé au sommet du coteau, il domine la vallée du Cens.

### Objectifs d'aménagement

- Préserver le paysage de la vallée du Cens.
- Développer des projets d'habitat sur la base d'une démarche environnementale et paysagère.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer l'habitat individuel.

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

- Garantir la préservation d'une majorité d'arbres de haute tige ainsi que des boisements existants en crête de coteaux;
- Aménager un cheminement piéton desservant l'habitat et supportant les fonctions d'accès temporaires pour les déménagements, accès pompiers, livraisons;
- Veiller à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet dans son environnement.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Prévoir des extensions du réseau d'assainissement d'eaux usées pour desservir les opérations;
- Limiter les écoulements des eaux pluviales par des systèmes de rétention et la limitation des surfaces imperméabilisées.

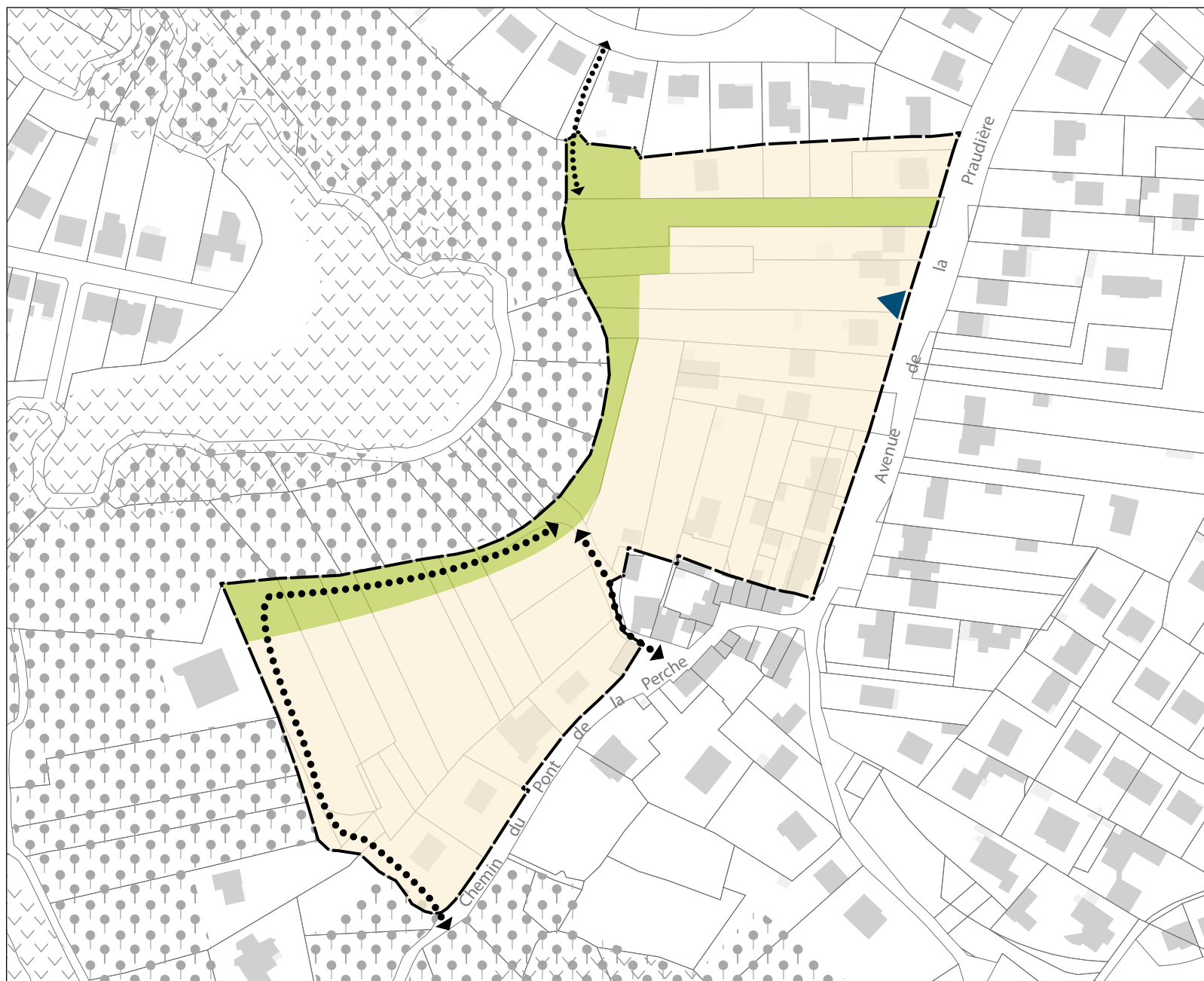
### Éléments de programmation et de phasage








Surface totale de l'OAP: 37 650 m<sup>2</sup>

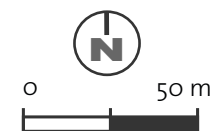
Programme:

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat: 2 500 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 25



-  Périmètre de l'OAP
-  Zones humides périphériques à l'OAP
-  Espace vert périphérique à 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 d'accès à traiter/requalifier ou 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



### Caractéristiques du site



Situé face au parc relais Morlière de la ligne 3 du tramway, ce secteur est composé de grandes parcelles pouvant accueillir une opération de renouvellement urbain, parfaitement desservie par le tramway et à proximité du centre de quartier du Petit Chantilly.

### Objectifs d'aménagement

- Qualifier et structurer le front urbain le long des avenues de La Paquelais et de la Morlière, par une opération d'habitat en renouvellement urbain;
- Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Développer un secteur de logements mixtes tant dans leur forme que dans leur typologie;

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

- Organiser des accès sécurisés et limités, à distance du carrefour;
- Traiter les vis-à-vis et l'intimité des logements tant sur la transition avec le pavillonnaire en fond de terrain que face aux commerces sur l'avenue de la Paquelais;
- Privilégier les formes d'habitat les plus hautes à l'angle des deux avenues et localiser l'habitat individuel groupé en transition avec le tissu pavillonnaire;

### Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone: 7 550 m<sup>2</sup>

Deux secteurs différenciés:

- un secteur d'habitat diversifié à dominante collectif sur l'îlot A
- un secteur d'habitat individuel sur l'îlot B.

Programme

Ilot A:

Surface plancher minimum dédiée à l'habitat: 4 050 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 54 environ

35 % de logements locatifs sociaux et 15 % logements abordables

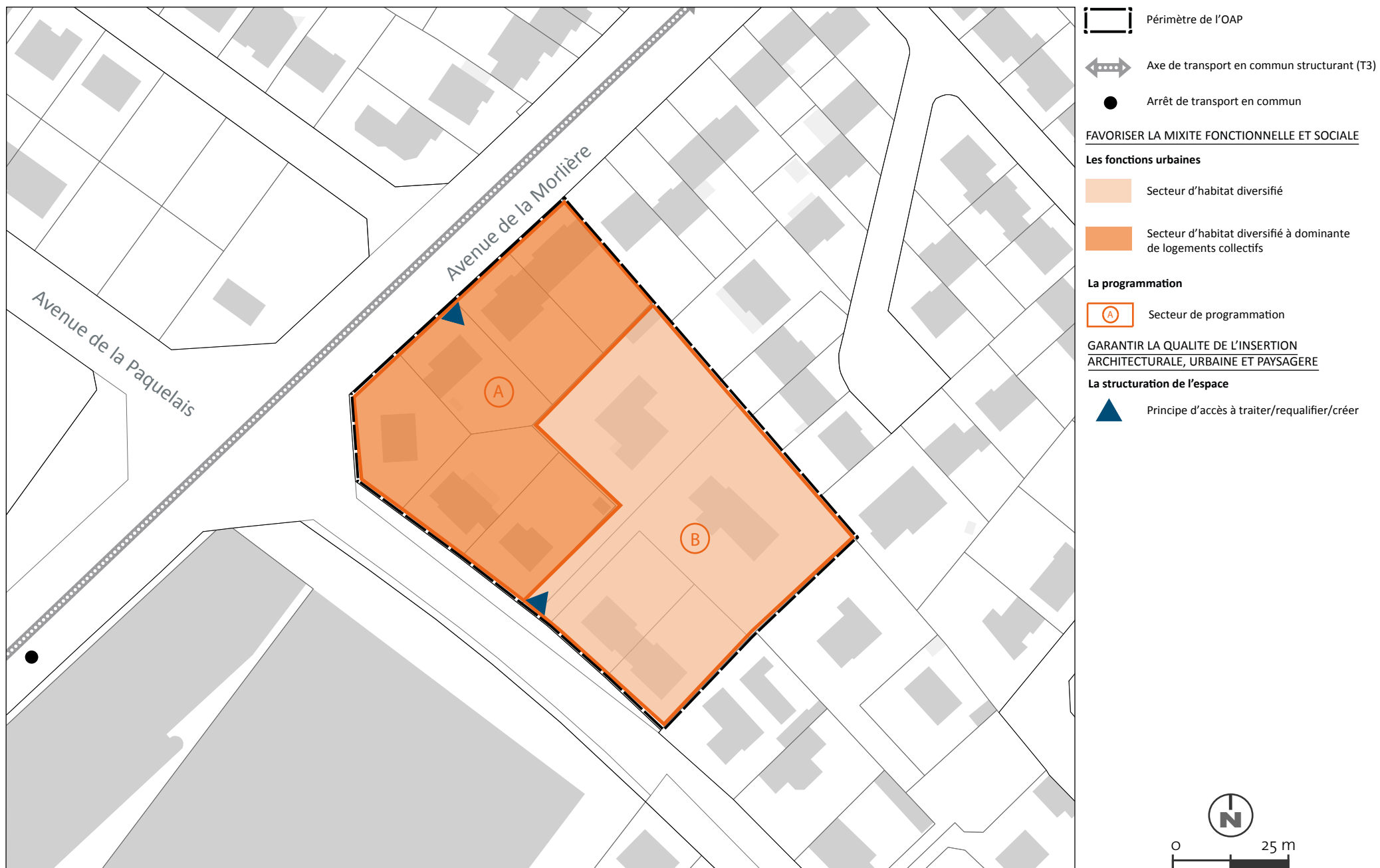
Ilot B:

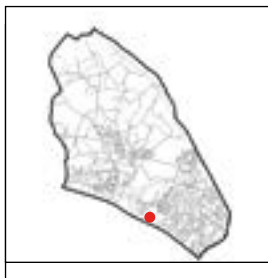
Surface plancher minimum dédiée à l'habitat: 3 500 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 47 environ

35 % de logements locatifs sociaux







### Caractéristiques du site

L'avenue Peccot, limite nord du secteur représente un axe de circulation important, parallèle à la route de Vannes. Au sud, l'angle de la route de Vannes et de l'avenue de la Cholière, faiblement structuré, ne constitue pas une entrée identifiée de la commune et du quartier du Petit Chantilly. Sur l'ensemble du secteur, les fonctions urbaines sont juxtaposées sans créer une réelle vie de quartier, alors même que le site présente de nombreux atouts.

### Objectifs d'aménagement

- Faire émerger une nouvelle centralité de quartier, mixte et fonctionnelle;
- Permettre le renouvellement urbain d'un secteur urbain peu valorisé, constitué d'arrière de commerces et activités situées route de Vannes.

### Principes d'aménagement

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser des opérations mixtes d'habitat, activités, services et équipements publics:
  - \* dans l'îlot A: permettre le développement d'opérations de renouvellement urbain mixtes de logements, activités, services ainsi que la réalisation d'un équipement public (piscine) afin de conforter le pôle d'équipements en lien avec le lycée Nicolas Appert et les équipements sportifs de la Cholière;
  - \* dans l'îlot B: permettre des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat, services et activités ainsi que des rez-de-chaussée commerciaux sur la route de Vannes en pied d'immeuble ayant une vocation mixte;
  - \* dans l'îlot C: permettre des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat, services et activités ainsi que des rez-de-chaussée commerciaux sur l'angle route de Vannes et le long de l'avenue de la Cholière en pied d'immeuble ayant une vocation mixte;
- Garantir une diversification des logements et une mixité sociale.

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

- Accueillir des logements diversifiés avec une qualité architecturale et des façades séquencées (matériaux, hauteurs);
- Créer des cheminements doux vers les cœurs d'îlots et permettant de relier l'avenue de Peccot à la route de Vannes;

- Garantir des perméabilités visuelles sur les cœurs d'îlots;
- Limiter le nombre d'accès véhicules aux îlots depuis l'avenue Peccot, privilégier les accès mutualisés;
- Construire des logements collectifs de qualité aux formes innovantes en offrant des espaces extérieurs liés aux logements favorisant l'intimité;
- Favoriser le foisonnement du stationnement;
- Afin de constituer un front urbain de qualité, prévoir des poches de stationnement paysager et visibles depuis les voies publiques ou travailler le stationnement en souterrain.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Constituer des cœurs d'îlots paysagers et favorisant l'usage par les habitants;
- Préserver la haie bocagère au sein de l'îlot B ;
- Prévoir un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer afin de conserver une trame arborée en lisière et au sein de l'îlot A.

#### D - Mutualisation des places de stationnement (pour le commerce et pour le logement) et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond aux normes de stationnement relatives au commerce et au logement et du CBS défini par le règlement.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP: 11,22 hectares

Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 60 000 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 850 environ

Surface plancher maximum dédiée aux commerces de détail: 4 000 m<sup>2</sup>

Îlot A: phasage indicatif 2018-2024

30 % logements locatifs sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou logements abordables. Les objectifs de production de logements aidés peuvent être mutualisés.

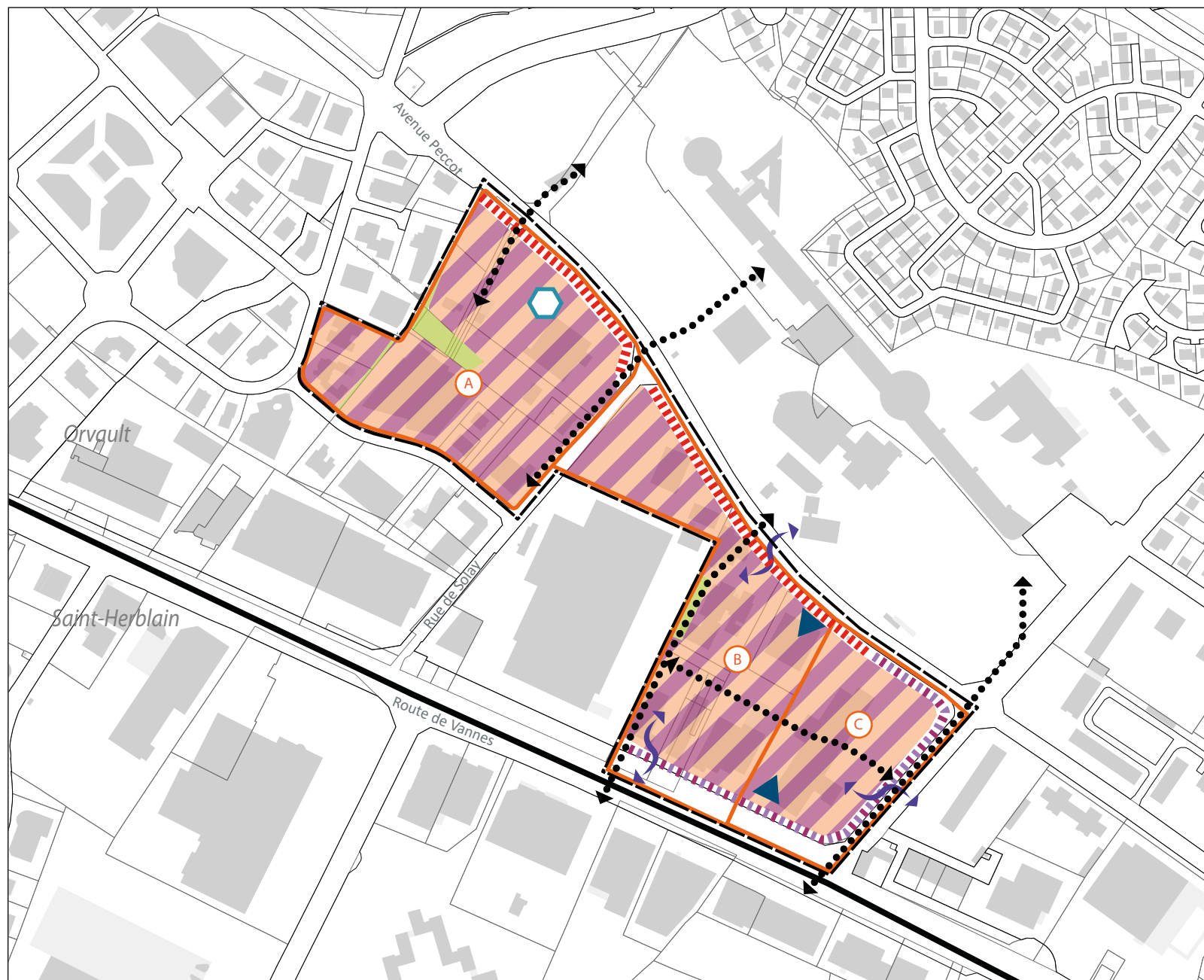
Îlot B: phasage indicatif 2023-2028












35 % logements locatifs sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou logements abordables.

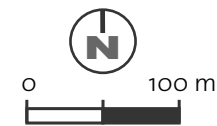
Îlot C: phasage indicatif 2027-2032

35 % logements locatifs sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou logements abordables.





-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces végétalisés à préserver hors OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur avec mixité des programmes
-  Linéaire avec mixité des activités en RDC (commerces et services)
-  Equipement à créer (piscine)
- La programmation**
-  Secteur 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 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
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à confoter ou à créer





### Caractéristiques du site

Le secteur du Petit Chantilly est une centralité urbaine intra-périphérique d'Orvault à l'ouest de la route de Rennes et au nord de la route de Vannes. Sa limite nord est constituée par la vallée du Cens qui marque fortement l'identité communale et du quartier.

Bénéficiant d'atouts paysagers certains, dont la vallée du Cens et le parc Kindia, la centralité du Petit Chantilly est dotée d'une forte armature urbaine présentant des

capacités de renouvellement urbain importantes.

La structure commerciale et d'équipement est par contre étirée le long de l'axe Félix Vincent / Alexandre Goupil créant ainsi un centre peu identifiable qu'il convient de renforcer en lien avec des espaces publics majeurs de qualité. Le quartier doit opérer une mutation en douceur de son épicerie, le relier plus sûrement aux autres centralités et polarités tout en préservant et valorisant son patrimoine végétal.

L'offre de logements doit être diversifiée car le quartier présente aujourd'hui une faible mixité sociale et générationnelle.

### Objectifs d'aménagement

- Affirmer une centralité multifonctionnelle et attractive en renforçant le dynamisme de cette polarité;
- Opérer la mutation de la première « frange » le long des axes aux abords de la centralité sous forme d'habitat avec des rez-de-chaussée actifs ponctuels et une mixité de programmes pour conforter cette centralité du Petit Chantilly;
- Développer et qualifier les liaisons entre le Petit Chantilly et les autres centralités-polarités;
- Renforcer la lisibilité du Petit Chantilly comme « porte d'entrée de la vallée du Cens ».

### Principes d'aménagement

#### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser des opérations mixtes d'habitat, activités, services et équipements publics sur l'avenue Alexandre Goupil de part et d'autre d'un espace public

restructuré dans une orientation nord sud. Des commerces en rez-de-chaussée sont prévus au nord de l'avenue et une mixité des activités (commerces, services) est développée au sud de la voie;

- Permettre des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs le long de l'axe Félix Vincent, Goupil et Morlière pour la partie la plus proche du cœur du Petit Chantilly, puis sous forme d'habitat diversifié en transition avec l'habitat pavillonnaire;
- Développer une opération d'habitat au sein d'espaces verts au sud de la rue de Kindia;
- Réorganiser l'offre d'équipements;
- Garantir une diversification des logements et une mixité sociale par la réalisation:
  - > En secteur à dominante de logements collectifs, de 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables;
  - > En secteur à dominante de logements individuels groupés, de 25 % de logements locatifs sociaux ou logements abordables pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> ou les divisions parcellaires créant 4 lots ou plus.

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

- Accueillir des logements diversifiés avec une qualité architecturale et des façades séquencées (matériaux, hauteurs) ou valorisées sur l'axe Goupil/Vincent et Morlière;
- Créer un cheminement doux nord-sud depuis l'espace public majeur vers le cœur de l'espace vert de Kindia où un espace de loisirs est renforcé;
- Garantir une perméabilité visuelle sur le cœur d'îlot sur les bâtiments de l'avenue de la Morlière comme indiqué sur le schéma d'aménagement;
- Travailler les transitions urbaines avec le tissu pavillonnaire situé à l'arrière du front urbain;
- Des variations d'épannelage et de formes urbaines (habitat individuel groupé ou intermédiaire) devront être réalisées à l'arrière des axes urbains et face à l'habitat individuel.

#### C - Garantir la qualité environnementale

- Offrir un Parc Kindia connecté et renouvelé avec une interpénétration du parc et du végétal sur l'espace public;
- Développer l'accessibilité en lien avec la vallée du Cens et renforcer les liaisons inter-quartiers peu lisibles;

- Mettre en réseau la vallée du Cens avec les autres grandes entités paysagères depuis le Petit Chantilly par des espaces végétalisés et boisements à conserver, conforter et créer;
- Garantir la préservation de la zone humide existante, le cas échéant au regard de son étendue précisée au stade du projet.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 18.4 hectares

Programme:

Surface de plancher minimum dédiée d'habitat: 20 000 m<sup>2</sup>

Nombre indicatif de logements: 300

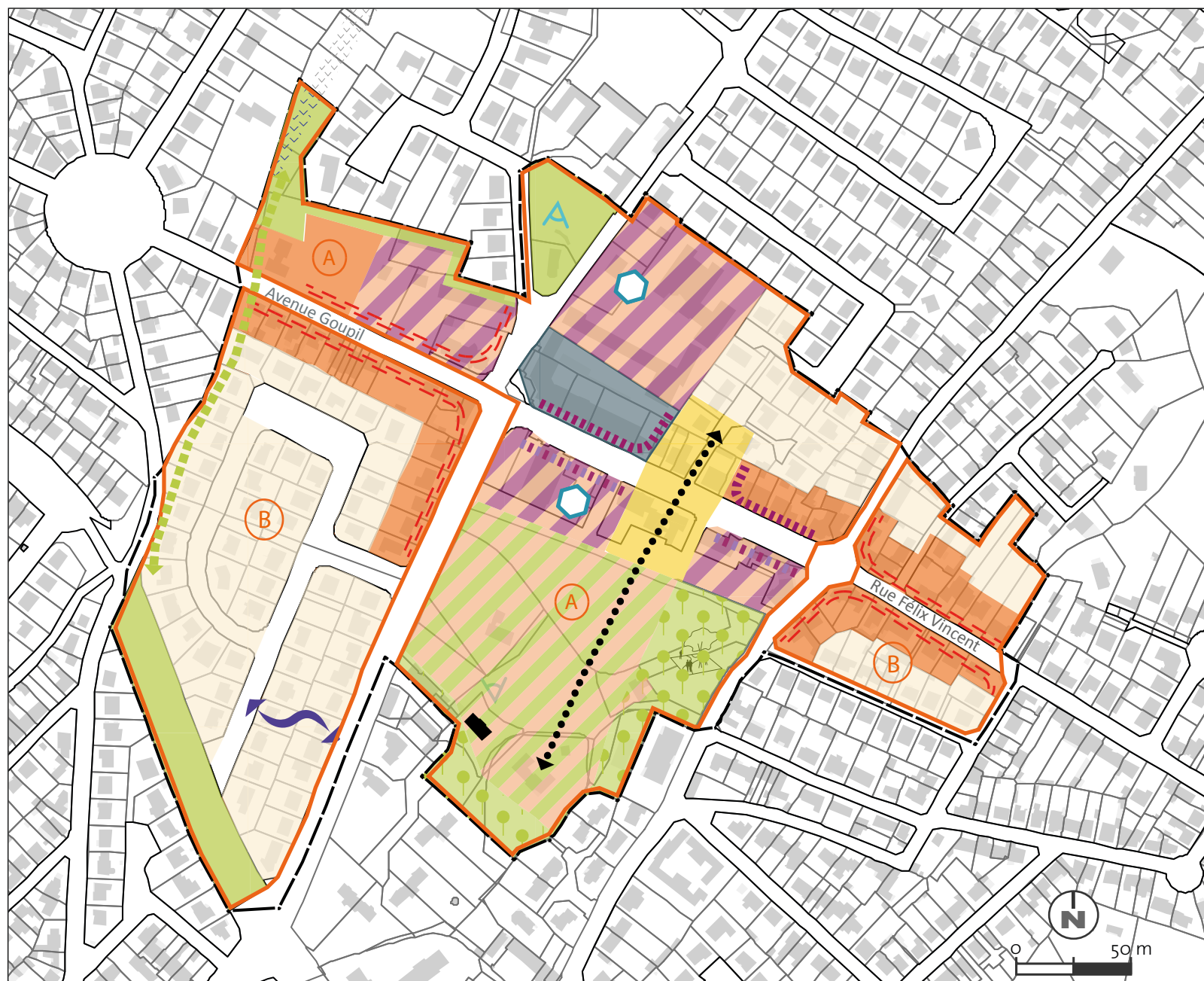
Dans les secteurs à dominante de logements collectifs: 35 % de logement locatifs sociaux et 10 % de logements abordables;

Dans les secteurs à dominante logements individuels groupés: 25 % de logements locatifs sociaux ou logements abordables pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> ou les divisions parcellaires créant 4 lots ou plus.

Surface plancher maximum nouvelle dédiée aux commerces et services: 1800 m<sup>2</sup>.

Ilot A: Phasage indicatif 2018-2025

Ilot B: Phasage indicatif post-2025





### Caractéristiques du site



Situé dans la partie intra-périphérique de la ville d'Orvault, le long de la route de Vannes, le quartier Plaisance est en interaction directe avec les communes de Nantes et de Saint-Herblain. La proximité avec le tramway en fait un quartier extrêmement bien desservi. Il se caractérise par la présence d'habitat collectif à vocation sociale, un ensemble de copropriétés d'habitat collectif, quelques pavillons.

Son « îlot sud » qui fait l'objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation donne directement sur la route de Vannes et la station de tramway « Plaisance ». Cet îlot est composé d'une station essence, du centre socio-culturel de la ville d'Orvault, d'un centre commercial et de quelques bâtiments accueillant aujourd'hui une boulangerie industrielle, une salle de sport et quelques bureaux.

### Objectifs d'aménagement

Secteur d'intervention prioritaire de la métropole à travers le grand projet de renouvellement urbain de l'ensemble du quartier Plaisance, cet « îlot sud » se présente comme un secteur de mutation important permettant de redonner de l'attractivité au quartier à travers la rénovation du centre socio-culturel. L'apport d'une nouvelle offre d'habitat favorisera également la mixité sociale et la confortation de l'activité commerciale existante. La mutation de cet « îlot sud » sera accompagnée d'un travail de requalification des espaces publics et l'affirmation de la coulée verte vers le tramway.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Encourager la mutation vers de l'habitat diversifié;
- Conforter les activités commerciales existantes;
- Accompagner la rénovation du centre socio-culturel.

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

- Structurer et requalifier les espaces publics;
- Traiter qualitativement l'ensemble des façades sur voie et favoriser les émergences architecturales;
- Conforter les accès aux activités commerciales et aux équipements publics;
- Assurer les besoins en stationnement de ces activités;
- Favoriser le maillage du quartier via les continuités piétonnes;
- Rechercher des variations d'épannelages avec une hauteur maximale de 24 m, afin de créer des percées visuelles et rythmer l'architecture du projet.

*C - Garantir la qualité environnementale*

- Assurer le principe de continuité paysagère en affirmant la présence de la coulée venant du parc central du quartier Plaisance vers le tramway.

### Éléments de programmation et de phasage

Surface OAP: 2.4 hectares

Surface aménageable (sans voirie, sans l'îlot réalisé): 1,6 hectares

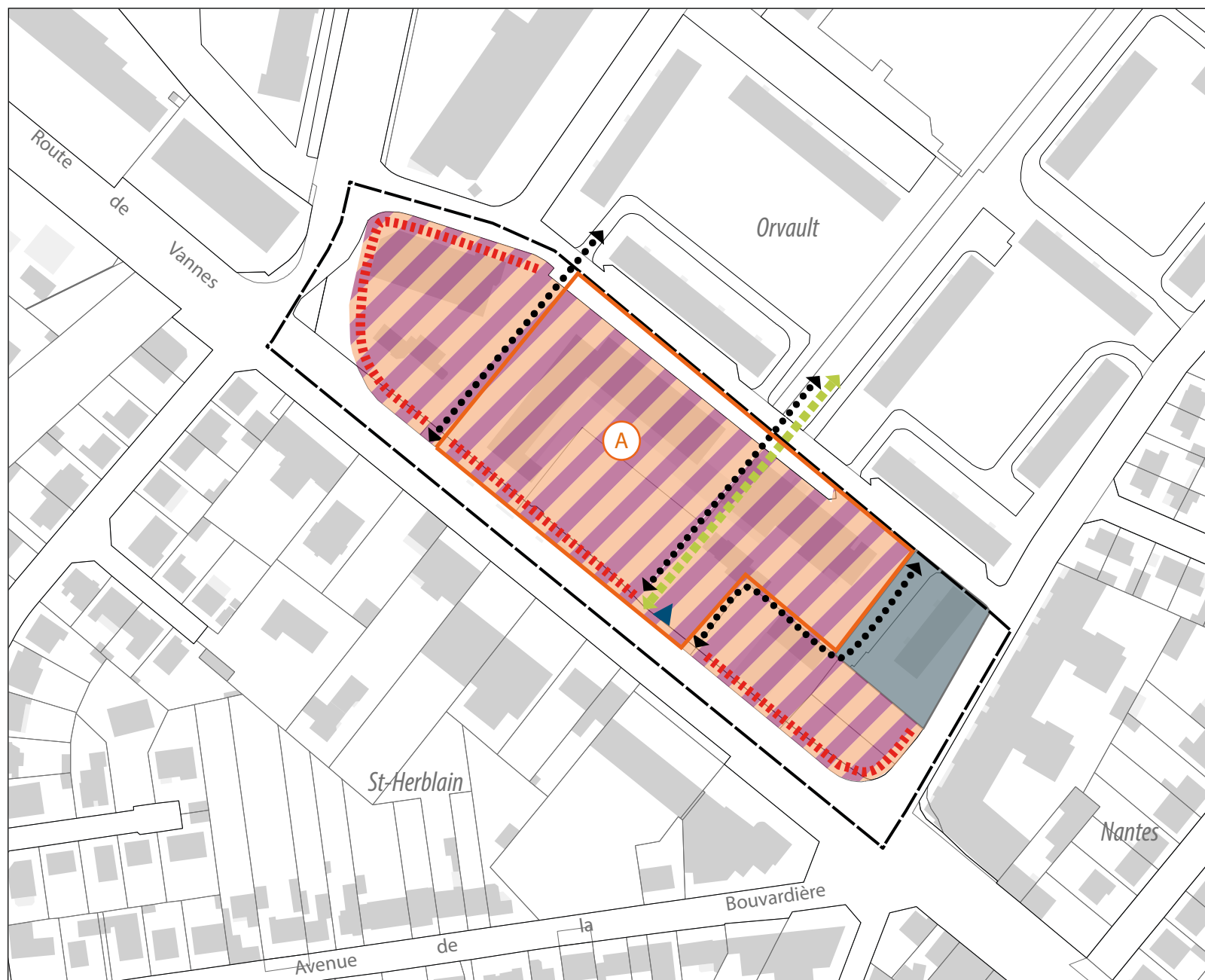
Programme









Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 12000 m<sup>2</sup>

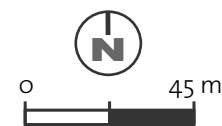
Dans l'îlot A: 25 % logements locatifs sociaux, 25 % de logements abordables et 50 % de logements libres.

À l'exception de l'îlot A: 35 % logements locatifs sociaux, 25 % de logements abordables et 40 % de logements libres.





-  Périmètre de l'OAP
  
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur avec mixité des programmes
- La programmation**
-  Ilot réalisé
-  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
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
-  Principe d'accès à créer
  
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère





## Caractéristiques du site

L'OAP Route de Rennes comprend trois OAP particulières: Cardo, Bout des Pavés et Pont du Cens.

La route de Rennes est l'une des entrées de ville majeure située au nord de la métropole.

L'axe traverse tout d'abord au Cardo, une première séquence paysagère marquée par une forte présence des locaux d'activité commerciale.

La seconde séquence allant jusqu'au Bout des Pavés est constituée de lotissements pavillonnaires de part et d'autre de l'axe puis de faubourgs anciens côté nantais.

La dernière séquence opère une descente vers le Pont du Cens et est constituée d'un tissu ancien côté orvaltais et d'une section ayant été largement renouvelée côté nantais.

Cet axe très routier et minéral, marqué par la géographie, offre un maillage est/ouest peu important qui peine à irriguer les quartiers du nord de l'agglomération et ne met pas en valeur l'accès à la Vallée du Cens qui reste confidentielle et faiblement aménagée.

L'offre commerciale est présente tout au long de l'axe mais se concentre surtout autour de trois secteurs: Cardo, Bout des Pavés et Pont du Cens; celles-ci présentent de grandes disparités en termes de dynamisme et de qualité architecturale.

Ce territoire est en cours de mutation forte et il convient d'encadrer ce renouvellement de façon à corriger le cas échéant un certain nombre de dysfonctionnements et de mettre en œuvre les conditions d'un développement cohérent avec les objectifs visés.

## Objectifs d'aménagement

- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la route de Rennes.
- Permettre le renouvellement urbain de l'ensemble de l'axe en favorisant un tissu urbain de qualité et en offrant une programmation mixte autour des polarités du Bout des Pavés, du Pont du Cens et du Cardo.

- Réaménager les espaces publics afin:
  - de transformer la route en une avenue urbaine support de tous les modes de déplacements,
  - d'accompagner la mutation de l'habitat,
  - d'améliorer le maillage est-ouest et les cheminements doux
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Valoriser et ouvrir la Vallée du Cens pour conforter son rôle d'élément paysager mais également d'espace public structurant
- Intégrer le confort thermique, acoustique et énergétique comme composante de la production de logements conformément au Plan Climat territorial de Nantes Métropole et des villes de Nantes et d'Orvault et à leur labellisation Citergie.

## Principes d'aménagement

- A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
  - Offrir une programmation mixte comprenant des logements, des activités, des services et des commerces.
- B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
  - Favoriser la diversité des formes urbaines dans le cadre d'un ordonnancement urbain discontinu comportant notamment des césures dont les caractéristiques cherchent à favoriser:
    - la construction de rez-de-chaussée continus (d'une limite latérale à l'autre), notamment en cas de forte déclivité (logique de socle encastré dans la pente).
    - une bonne intégration des formes urbaines renouvelées en façade sur la Route de Rennes avec le tissu urbain existant de plus faible densité et souvent d'échelle pavillonnaire. Dans cette configuration (principalement sur la rive d'Orvault), le principe d'une "cour villa" résidentielle ordonnée parallèlement au tracé de l'avenue et desservant de part et d'autre les immeubles et les maisons en relation avec le tissu existant est ainsi préconisé.
  - Dans les secteurs d'émergence identifiés dans les schémas des OAP, la hauteur des immeubles pourra atteindre R+6+c telle qu'indiquée dans le plan des hauteurs (pièce 4.2.3)
  - Permettre une irrigation est ouest complémentaire au maillage des espaces publics. Ainsi, dans les situations où cela est possible, il sera préconisé une desserte en profondeur.
  - Créer des percées pour permettre des liaisons (notamment pour les modes actifs) entre les quartiers situés à l'est et à l'ouest de l'axe.



- Aménager les espaces publics pour améliorer la desserte pour tous les modes de déplacement, et notamment les transports en commun structurants, et pour révéler le site paysager du Pont du Cens.
- Sur la partie de la Route de Rennes située entre les polarités du Pont du Cens et du Bout des Pavés, les rez-de-chaussée des constructions s'implanteront de préférence à 2 m de recul par rapport à la façade afin de garantir une meilleure habitabilité des logements

C - Garantir la qualité environnementale

- Consolider les liaisons paysagères pour permettre un accès à la vallée du Cens tout en confortant la perspective visuelle vers le parc de la Gaudinière. Un belvédère sera aménagé afin de mettre en perspective le caractère de porte du Pont du Cens.
- Préserver les zones humides

## Éléments de programmation et de phasage

L'orientation d'aménagement comporte trois secteurs:

Le secteur A: situé au nord de l'orientation d'aménagement.

Surface de la zone : 73000 m<sup>2</sup>.

Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante:

Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat: 22500 m<sup>2</sup>  
avec 35 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux;  
et 15 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession)

Le secteur B: qui correspond au Bout des Pavés.

Surface de la zone: 110000 m<sup>2</sup>

Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante:

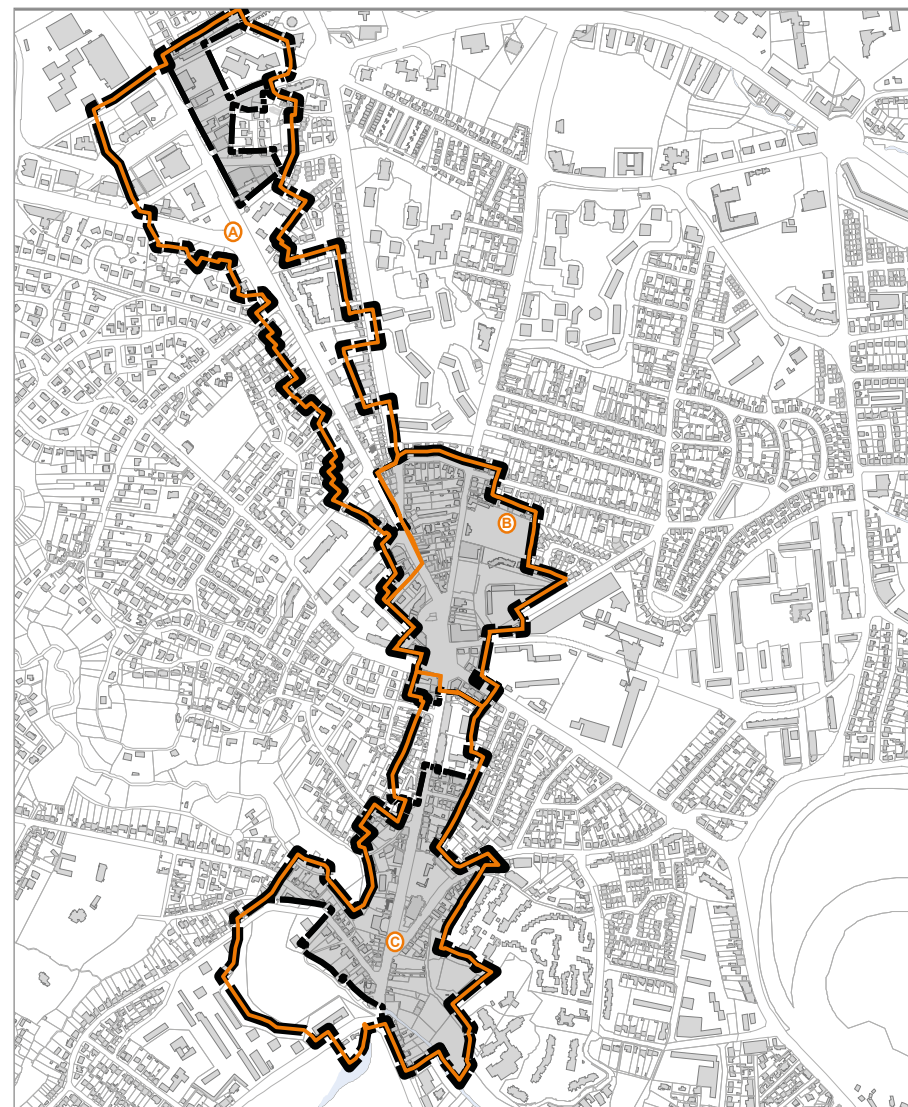
Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat: 31000 m<sup>2</sup>  
avec 25 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux;  
et 25 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession)

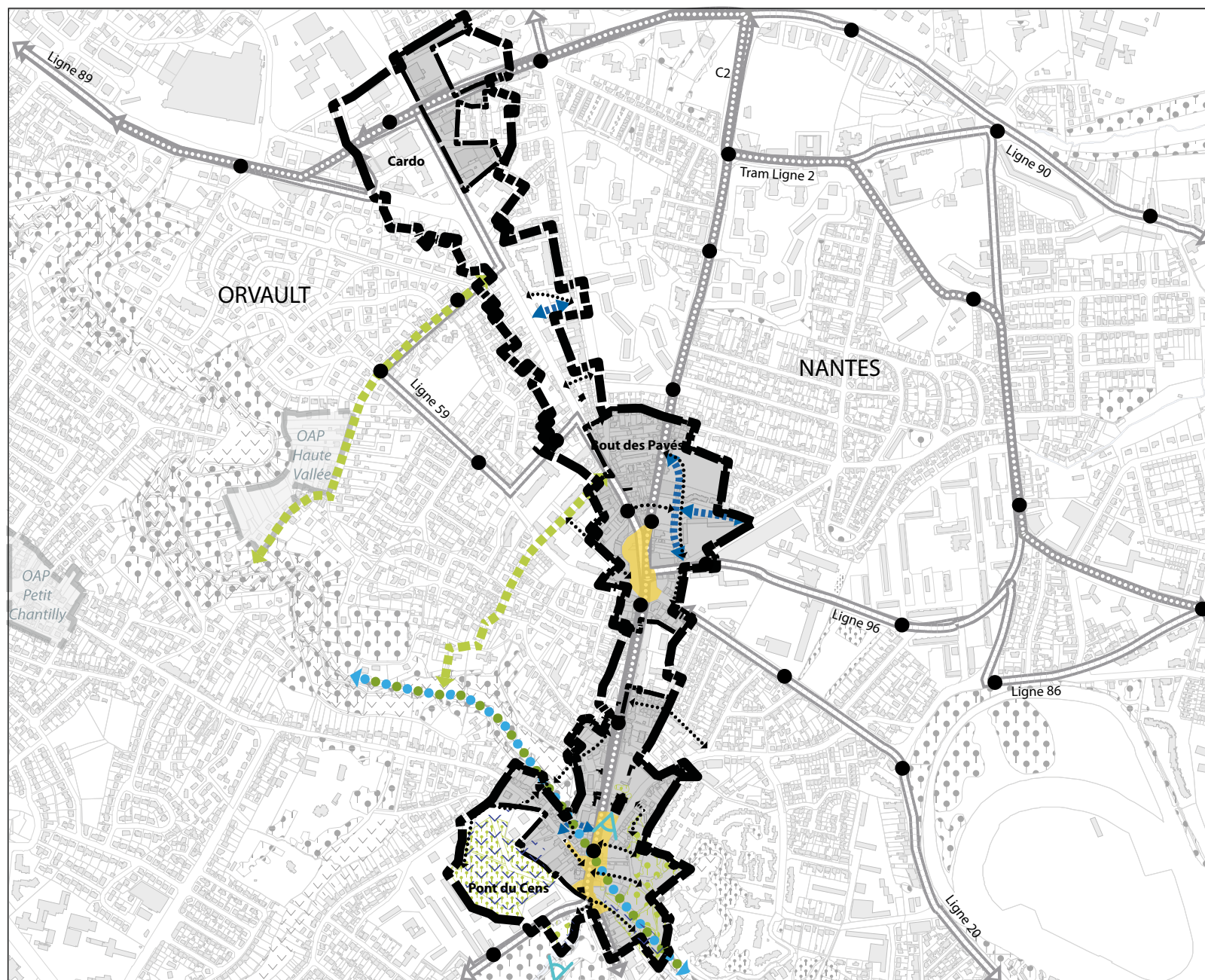
Le secteur C: qui correspond au secteur de la rampe et du Pont du Cens.


















Surface de la zone: 112500 m<sup>2</sup>

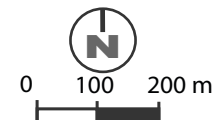
Les opérations destinées à l'habitation devront respecter la programmation suivante:

Objectif de surface de plancher (SP) globale, à vocation d'habitat: 22 800 m<sup>2</sup>  
avec 35 % de SP à vocation de logements locatifs sociaux;  
et 15 % de SP à vocation de logements abordables (location ou accession).





-  Périmètre de l'OAP générale
  -  Périmètre de l'OAP particulière
  -  Axes de transport en commun structurant
  -  Axes de transport en commun
  -  Arrêt de transport en commun
  -  Espace vert périphérique à l'OAP
  -  Zones humides périphériques à l'OAP
  -  Secteur de projet hors de l'OAP
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
  -  Espaces à usage public à structurer/conforter/créer
  -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Boisement à protéger
  -  Principe de continuité écologique
  -  Principe de continuité paysagère
  -  Cône de vue à préserver
  -  Zones humides







### Caractéristiques du site



L'OAP particulière Bout des Pavés s'insère dans l'OAP générale Route de Rennes. La route de Rennes est un tracé ancien de l'agglomération nantaise, une entrée de ville historique du centre ville de Nantes et un axe majeur autour duquel l'urbanisation s'est développée progressivement.

Le secteur du Bout des Pavés amorce une rupture à l'intersection de la route de la Chapelle. Ce secteur orvaltais, renouvelé depuis le début des années 2000, accueille en rez-de-chaussée des services et cellules commerciales; cette centralité est renforcée par la présence d'un marché hebdomadaire sur la place. Le secteur côté nantais accueille de l'activité et du commerce mais également un tissu de faubourg qui n'a pas fait l'objet de rénovation.

*Les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP particulière complètent ceux présentés dans l'OAP générale Route de Rennes.*

### Objectifs d'aménagement

- Favoriser une programmation de l'habitat conciliant à la fois densité et mixité sociale avec des formes urbaines adaptées;
- Conforter la polarité commerciale existante;
- Développer des perméabilités est-ouest permettant de créer des liaisons piétonnes de part et d'autre de l'axe en lien avec les quartiers;
- Aménager l'espace public pour répondre aux enjeux de déplacements.

### Principes d'aménagement

#### *A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

- Permettre l'accueil dans cette zone à vocation mixte de logements, de services de proximité et de commerces;
- Favoriser le renouvellement des commerces existants et conforter l'offre commerciale.

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

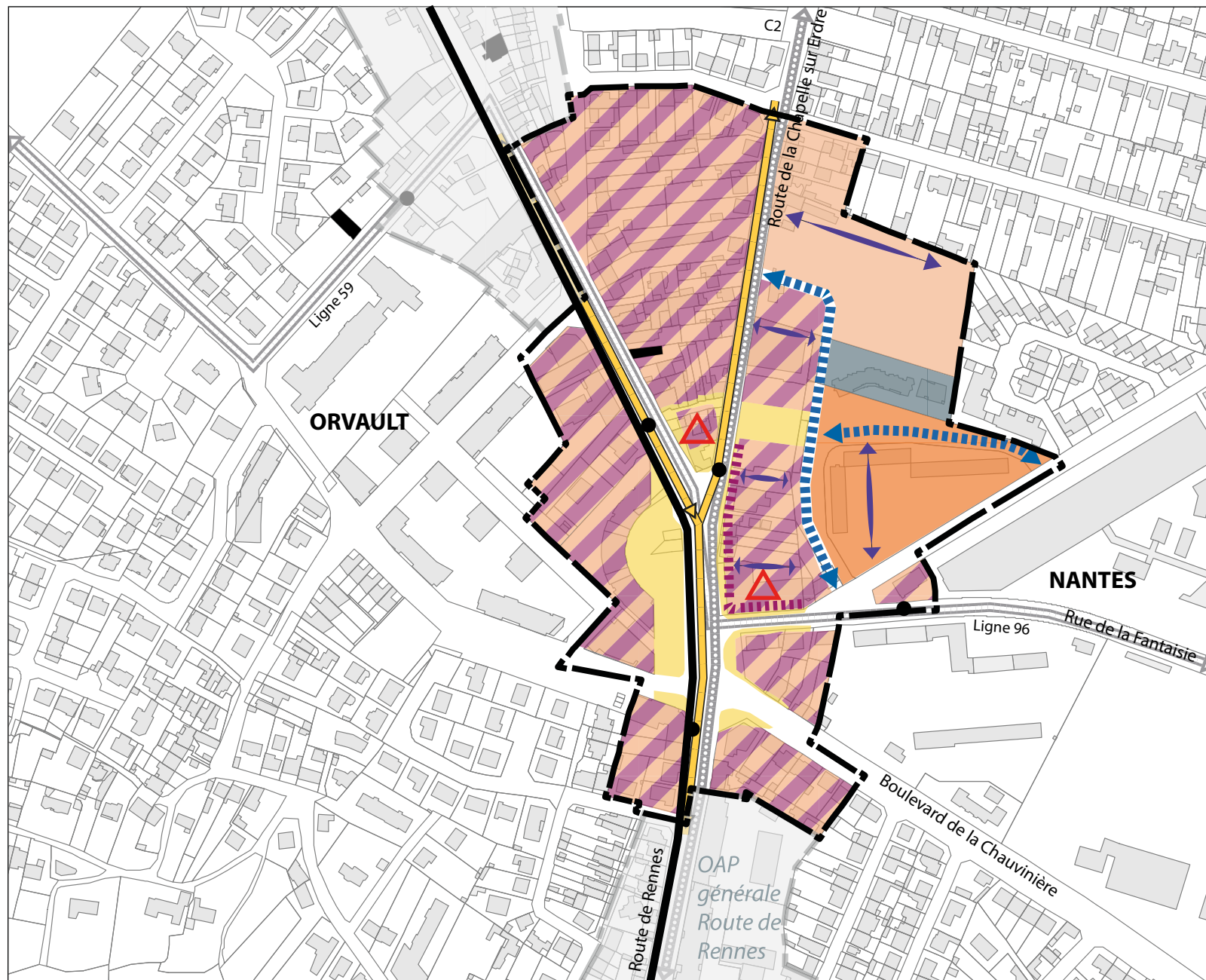
- Favoriser le renouvellement du tissu urbain existant côté nantais en assurant une implantation des immeubles garantissant une bonne transition entre le territoire en renouvellement et le tissu déjà constitué, et une mixité des usages;
- Dans la partie du quartier située entre route de Rennes et route de la Chapelle qui présente un parcellaire en lanière, l'implantation des bâtiments doit tendre vers une organisation privilégiant la profondeur de façon traversante depuis la rue et autour d'une allée intérieure formant une cour privée;
- Favoriser les liaisons notamment est-ouest en confortant voire en renforçant le maillage existant en cas de renouvellement urbain;
- Aménager les espaces publics pour favoriser l'ensemble des modes de déplacement (transports en commun et modes de déplacement doux) notamment route de la Chapelle sur Erdre;
- Construire des immeubles sur socle quand ils constituent des réponses adaptées aux secteurs identifiés pour accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée;
- Permettre la réalisation d'émergences dans les secteurs identifiés.

#### *C - Garantir la qualité environnementale*

- Favoriser l'aménagement des espaces libres végétalisés en cœur d'îlot.

### Éléments de programmation et de phasage

La programmation en matière d'habitat devra respecter les indications de l'OAP générale de la Route de Rennes, en ce qu'elle est concernée par les secteurs A, B et C.



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun structurant
- Axes de transport en commun
- Arrêt de transport en commun
- Secteur de projet hors de l'OAP

**FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Les fonctions urbaines**

- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur d'habitat diversifié
- 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**

- Voirie à requalifier
- Principe de desserte à créer
- 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
- Hauteur et émergence



### Caractéristiques du site

L'OAP particulière Pont du Cens s'insère dans l'OAP générale Route de Rennes. La route de Rennes est un tracé ancien de l'agglomération nantaise, une entrée de ville historique du centre ville de Nantes et un axe majeur autour duquel l'urbanisation s'est développée progressivement.

Au sud, localisé au fond de la Vallée du Cens, le Pont du Cens constitue un lieu de convergence des principaux tracés urbains du secteur, le seul franchissement est-ouest sur près de 4 kilomètres du Cens et le second franchissement avec le Petit Port dans le sens nord-sud.

Sa configuration routière, particulièrement contrainte par la géographie des lieux comporte trois carrefours à feux successifs sur un périmètre restreint qui, de plus ne permettent pas l'intégration de l'ensemble des modes de déplacement dans de bonnes conditions.

Le Pont du Cens constitue également une des portes naturelles de la Vallée du Cens dont la continuité y a été interrompue et a été effacée progressivement par le développement urbain.

Le tissu urbain qui le compose présente un état dégradé : les cellules commerciales de ce secteur sont vieillissantes ou fermées, l'habitat qui le compose est hétérogène et peu qualifié.

*Les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP particulière complètent ceux présentés dans l'OAP générale Route de Rennes.*

### Objectifs d'aménagement

- Inscrire le Pont du Cens comme porte urbaine métropolitaine et étape de la Vallée du Cens ;
- Raccorder la promenade de la Vallée du Cens au niveau du Pont du Cens en réalisant une continuité fonctionnelle et paysagère ;
- Ajuster la densité des programmes et des formes urbaines à la position de polarité de quartier ;
- Maintenir une offre commerciale de proximité.

### Principes d'aménagement

*A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale*

Cette zone est à vocation mixte et est susceptible d'accueillir des logements, des services de proximité et des commerces.

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

- Favoriser le renouvellement des commerces existants et conforter l'offre commerciale :

- \* En offrant de meilleures conditions d'accessibilité et de visibilité par l'aménagement et la création de places de stationnement sur l'espace public ;
- \* En assurant une mixité de la programmation par la mise en œuvre de rez-de-chaussée commerciaux et de logements sur les niveaux construits au-dessus.

- Aménager un espace public urbain et paysager visible comme lieu de connexion des deux segments de « vallées » actuellement séparés afin de mettre en valeur leurs composantes paysagères et écologiques ;
- Valoriser les cheminements piétons existants et créer de nouvelles liaisons piétonnes supports d'une liaison paysagère depuis et vers la vallée du Cens ;
- Assurer une perméabilité visuelle vers le Cens ;
- Optimiser le fonctionnement des carrefours par la déviation de l'avenue Félix Vincent et grâce à un élargissement de la plateforme afin de permettre un partage équilibré des fonctions de transit de l'axe et de sa fonction urbaine de cœur de quartier ;
- Sur les parcelles situées entre l'avenue Félix Vincent et le Bois Saint Louis, l'implantation des bâtiments doit s'organiser dans la profondeur de façon traversante depuis la rue afin de ménager des jardins vers la vallée du Cens ;
- Construire des immeubles sur socle lorsqu'ils constituent des réponses adaptées aux secteurs identifiés pour accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée.

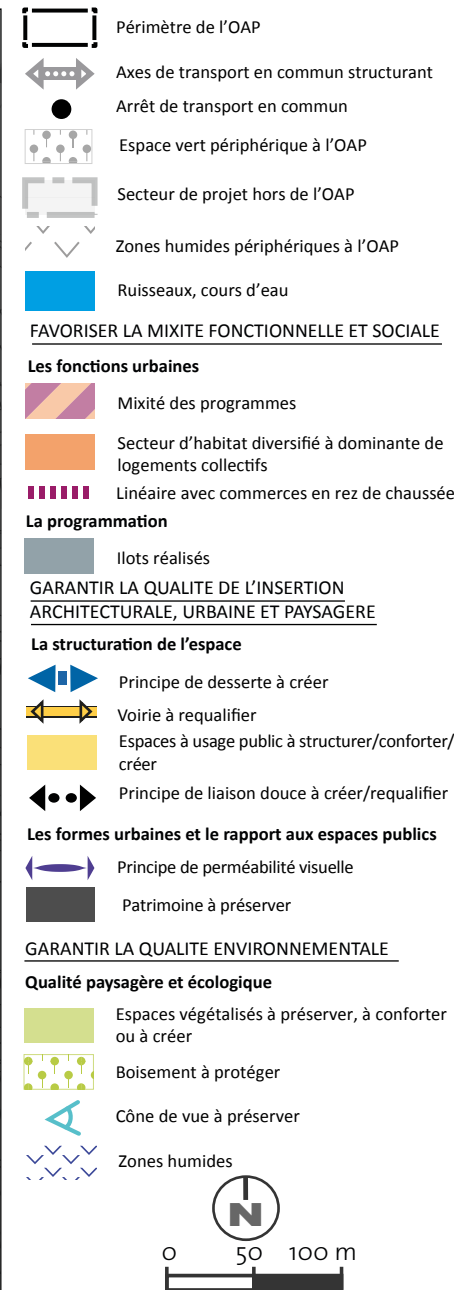
*C - Garantir la qualité environnementale*

- Assurer une continuité paysagère et fonctionnelle de la vallée d'une rive à l'autre, entre Orvault et Nantes
- Préserver les zones humides

### Éléments de programmation et de phasage

La programmation en matière d'habitat devra respecter les indications de l'OAP générale de la Route de Rennes, en ce qu'elle est concernée par le secteur C.





## Caractéristiques du site



Implanté à 1,5 km du bourg d'Orvault, le site de la rue de la Garenne s'étend au nord de cette rue de part et d'autre du chemin des Joncs Fleuris.

## Objectifs d'aménagement

- Diversifier le parc de logements, dans un site paysager de qualité;
- Apaiser la circulation automobile, rue de la Garenne;
- Valoriser et sécuriser les cheminements piétons vers la vallée du Cens.

## Principes d'aménagement

### A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Offrir un programme des logements de typologie diversifiée (collectifs, intermédiaire, individuel, terrains à bâtir) et intégrant du logement social dont une partie peut-être de l'abordable.

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

- Création de logements permettant la mixité de formes urbaines, dans deux îlots opérationnels;
- Sur l'îlot B, les constructions les plus hautes devront se situer à l'arrière de l'îlot, le long des espaces naturels et s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel de la Vallée du Cens;
- Création d'une desserte de l'opération en modes doux (piétons et cycles);
- Aménagement d'accès sécurisés permettant la mise en œuvre du ralentissement des vitesses, sur la rue de la Garenne.

### C - Garantir la qualité environnementale

- Protection des boisements et des lisières;
- Conservation des chemins existants, des beaux arbres et des haies qui les bordent;
- Limitation des écoulements des eaux pluviales par des systèmes de rétention et la limitation des surfaces imperméabilisées.

## Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP: 6,6 hectares

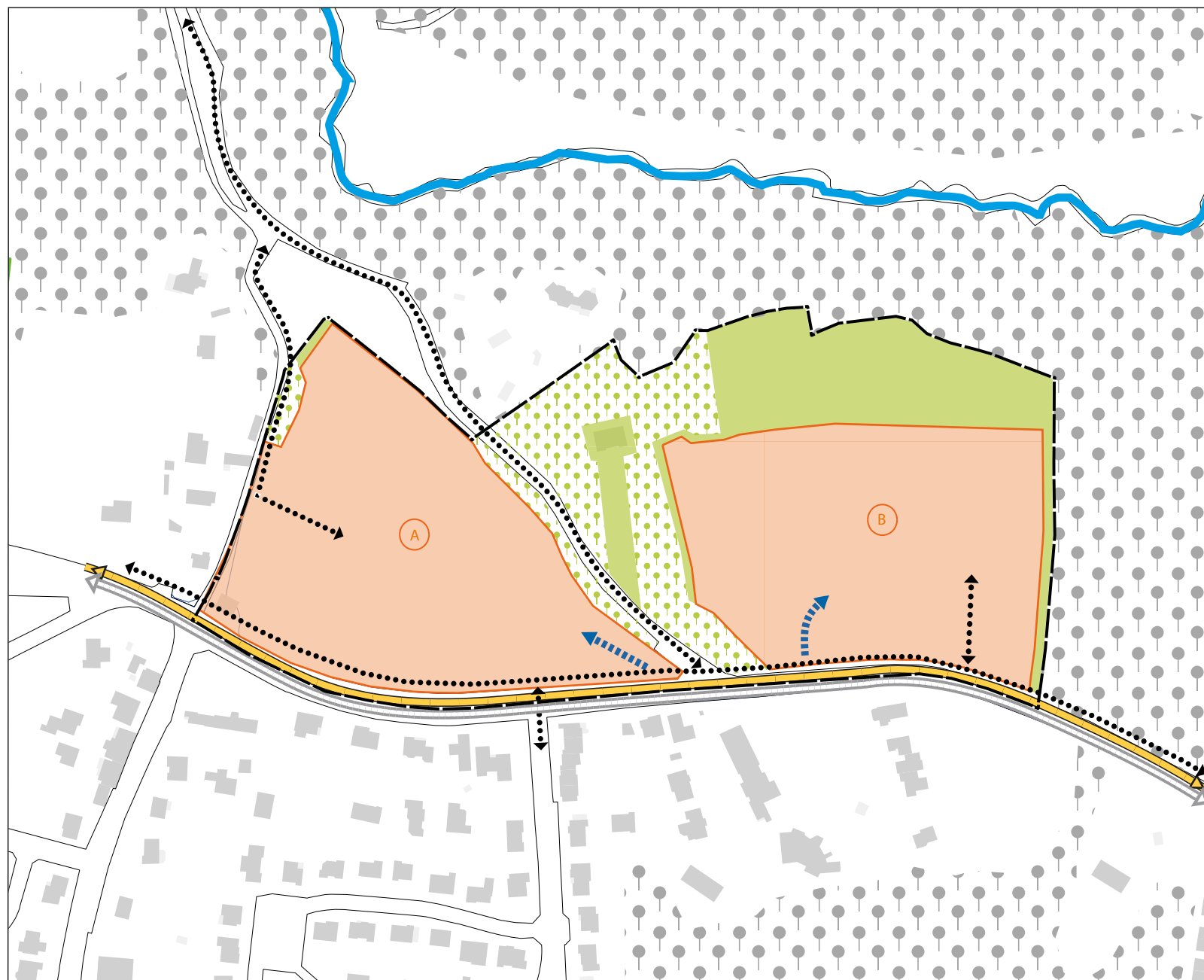
Programme:











Surface plancher minimum dédiée à l'habitat: 12 000 m<sup>2</sup>

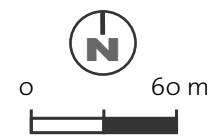
Nombre indicatif de logements: 180

30 % de logements locatifs sociaux dont 5 % peuvent être des logements en accession abordable.





-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
-  Axe de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
- 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
-  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





Siège de Nantes Métropole:

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