



Enquête publique sur la modification n°2 du PLUm de Nantes Métropole

(16 septembre au 16 octobre)

1) Le zonage

Il n'y a pas de changement entre les secteurs du PLUm existant et du projet soumis à enquête publique :

Zonages du PLUm

Les zones urbaines

- U : Zone urbaine couverte par une OAP de secteur d'aménagement
- UMa : Secteur de développement des centralités actuelles ou en devenir
- UMb : Quartier de grands ensembles ou de projet urbain
- UMc : Secteur de développement aux abords des centralités ou des axes de mobilité
- UMd : Quartier pavillonnaire
- UMe : Hameaux et villages
- UEI : Secteur d'activités économiques industrielles, logistiques et de commerce de gros
- UEm : Secteur d'activités économiques mixtes
- US : Secteur de grands équipements d'intérêt collectif ou de services publics

Les zones d'urbanisation future

- 1AU : Zone ouverte à l'urbanisation avec un projet d'ensemble
- 2AU : Zone d'urbanisation future

Les zones agricoles et naturelles

- Ad : Secteur agricole durable
- Ao : Secteur agricole ordinaire
- Ap : Secteur agricole à forte valeur paysagère
- Acl : Secteur de la zone agricole de taille et de constructibilité limitée
- Nn : Secteur naturel de qualité
- Nf : Secteur de forêt urbaine ou de boisement important
- Ns : Secteur naturel remarquable
- Ne : Secteur naturel des cours d'eau navigables
- Nl : Secteur naturel de loisirs et de nature en ville
- Ncl : Secteur de la zone naturelle de taille et de constructibilité limitée

Site patrimonial remarquable

- Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Le secteur **UMc** (en orange) s'étendrait à la Planchonnais et à la Bougrière (sur la zone artisanale actuelle, autour de la rue Georges Leclanché). Contrairement à ce que nous demandons depuis des années, il serait maintenu sur les linéaires de maisons individuelles de la route de la Minais, de la rue Olympe de Gouges et de la rue de la Poitevine (côté nord).

Les zones restant à urbaniser de la ZAC de la Minais, actuellement en UMD1 (sauf le secteur nord, qui est en UMc) passeraient en **UMb** (en bleu) : il s'agit de toute la tranche Est et la partie de la tranche Sud qui longe la rue de la Gironnière.

2) Les secteurs de renforcement de la mixité sociale

La légende n'a pas non plus changé entre le PLUm existant et le projet soumis à enquête publique :

Seuil déclencheur (m ² de surface de plancher)	Taux à appliquer En fonction du type de logement aidé
> 500 m ²	35% de logement locatif social
500 à 1 500 m ²	35% de logement locatif social
> 1 500 m ²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou accession abordable
> 300 m ²	35% de logement locatif social
700 à 1 500 m ²	35% de logement locatif social
> 1 500 m ²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou accession abordable
700 à 1 500 m ²	35% de logement locatif social
> 1 500 m ²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 à 2 500 m ²	35% de logement locatif social
> 2 500 m ²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 à 1 500 m ²	35% de logement locatif social
> 1 500 m ²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
> 300 m ²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 m ² à 1 500 m ²	35% de logement locatif social
> 1 500 m ²	35% de logement locatif social + 10% logement abordable
700 à 900 m ²	25% de logement locatif social ou abordable
900 à 1 500 m ²	25% de logement locatif social
1 500 à 2 500 m ²	35% de logement locatif social
> 2 500 m ²	35% de logement locatif social + 5% logement locatif social ou logement abordable
700 à 900 m ²	25% de logement locatif social ou abordable
900 à 1 500 m ²	25% de logement locatif social
1 500 à 2 500 m ²	30% de logement locatif social
> 2 500 m ²	30% de logement locatif social + 5% logement locatif social ou logement abordable
700 à 2 500 m ²	25% de logement abordable
> 2 500 m ²	25% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
4 lots ou 300 m ²	25% de logement locatif social
> 300 m ²	35% de logement locatif social
4 lots	25% de logement locatif social
3 lots ou 300 m ²	33% de logement locatif social
4 lots ou 300 m ²	25% de logement locatif social ou accession abordable
3 lots ou 300 m ²	33% de logement locatif social ou accession abordable

- Dans le cas d'une opération mixte comprenant notamment les deux sous-destinations « Hébergement » et « Logement », les taux définis ci-dessus associés à leurs seuils déclencheurs s'appliquent à l'ensemble des deux sous-destinations.

- Dans le cas d'une opération comprenant notamment la sous-destination « Hébergement » mais ne comprenant pas la sous-destination « Logement », le taux de logement locatif social ou locatif abordable minimum à appliquer à la sous-destination « Hébergement » est de 25 % pour les communes de Nantes et de Saint-Herblain et de 35 % pour les autres communes. L'application de ce taux ne s'impose pas aux réhabilitations ou extensions des constructions existantes. La bonne application de ce taux se calcule en surface de plancher dédiées et non en nombre de logements.

 Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)

 Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)

Pour les OAP reportées au plan, les obligations de logement aidé sont indiquées dans les OAP (Cf. 3-2 OAP sectorielles et OAP de secteurs)

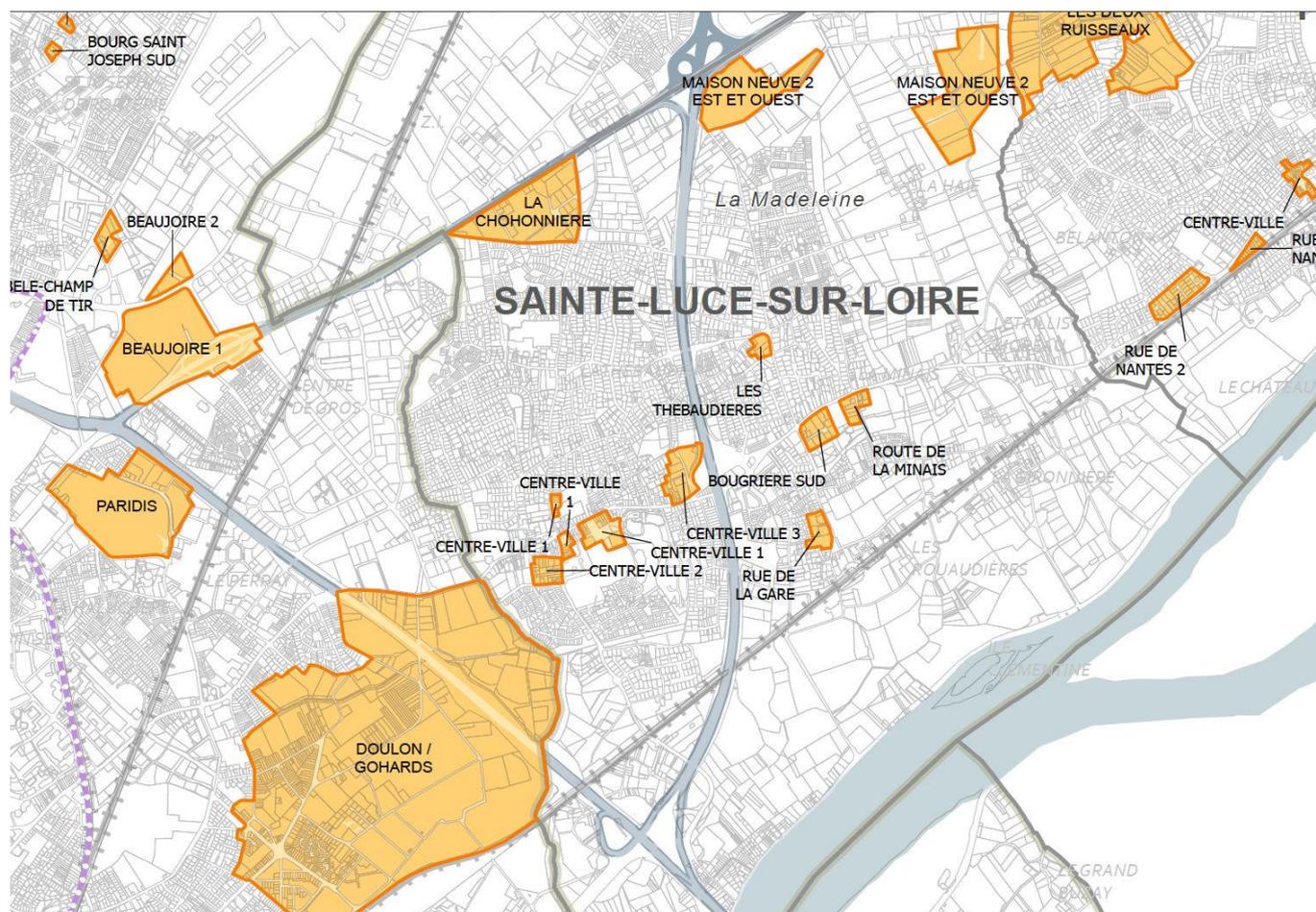
Le haut de la route de la Minais ne serait plus « secteur de renforcement de la mixité sociale » mais l'OAP qui le remplace (voir ci-dessous) aboutirait à un résultat proche en ce qui concerne le % de logement locatif social.

3) Deux nouvelles OAP concernent la Minais

Le projet de modification soumis à enquête publique crée 4 nouveaux secteurs définis par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) :

- « Centre Ville 1 » (la place du marché),
- « Centre Ville 3 » (le Pinier)

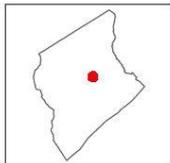
et 2 secteurs qui nous concernent : « **Route de la Minais** » et « **La Bougrière Sud** ».



Comme on le verra dans les documents suivants, ces deux OAP différencient nettement une partie nord plus dense, le long de la route de Thouaré, et une partie sud moins dense.

Outre l'élargissement du rond-point du Moulin Cassé, l'OAP « Route de la Minais » limiterait les immeubles au côté Est de la rue. Sur le côté Ouest, les 6 maisons individuelles actuelles laisseraient place à un habitat « intermédiaire », comme ce qui a été bâti sur l'îlot 6 voisin.

Caractéristiques du site



Constitué de maisons individuelles en bande construites à la fin des années 80, le secteur de la Route de la Minais représente aujourd'hui une enclave urbaine enserrée au sein de la ZAC de la Minais.

Il s'agit d'une poche bénéficiant d'un potentiel de densification qu'il convient d'appréhender au regard des différents contextes existants autour (Gendarmerie à l'ouest et immeuble collectifs de la ZAC de la Minais à l'Est).

La partie adressée directement sur la Route de Thouaré a déjà fait l'objet d'une mutation avec des densités mesurées à l'ouest, tandis qu'à l'est, subsistent des maisons individuelles avec des emprises foncières conséquentes qui offrent des opportunités intéressantes dans une hypothèse d'élargissement du profil de la Route de Thouaré.

Objectifs d'aménagement

- Finaliser le renouvellement urbain autour de la Route de la Minais, secteur au contact de la ZAC de la Minais
- Requalifier le carrefour dans une logique plus urbaine et permettant une pacification de l'ensemble des flux (VL, chronobus, cycles, piétons)
- Repenser l'espace public en accroche à la Route de Thouaré en accompagnement de la requalification de l'axe principal : épaississement du profil de l'axe offrant des espaces plus préservés et végétalisés au sud.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Sur le secteur A : proposer un programme mixte de logements collectifs organisé autour d'un cœur d'îlot végétalisé
- Sur le secteur B : prévoir un programme de logements diversifiés moins dense avec des formes urbaines à dominante de logements intermédiaires ou individuels groupés, dans la continuité de l'opération des 10 logements livrés et adressés sur la Route de Thouaré

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

- Créer un espace public généreux et paysagé permettant un éloignement de la Route de

Thouaré et un alignement avec les logements collectifs de la ZAC de la Minais

- Permettre une opération de logements en collectif sur le secteur A qui s'organise autour d'un cœur d'îlot végétalisé
- Prévoir une densification maîtrisée sur le secteur B, en favorisant les césures et les perméabilités
- Privilégier, à l'échelle de chaque secteur de programmation, des formes urbaines et architecturales qui reprennent les partis pris des opérations situées à proximité dans une optique de cohérence d'ensemble

C - Garantir la qualité environnementale

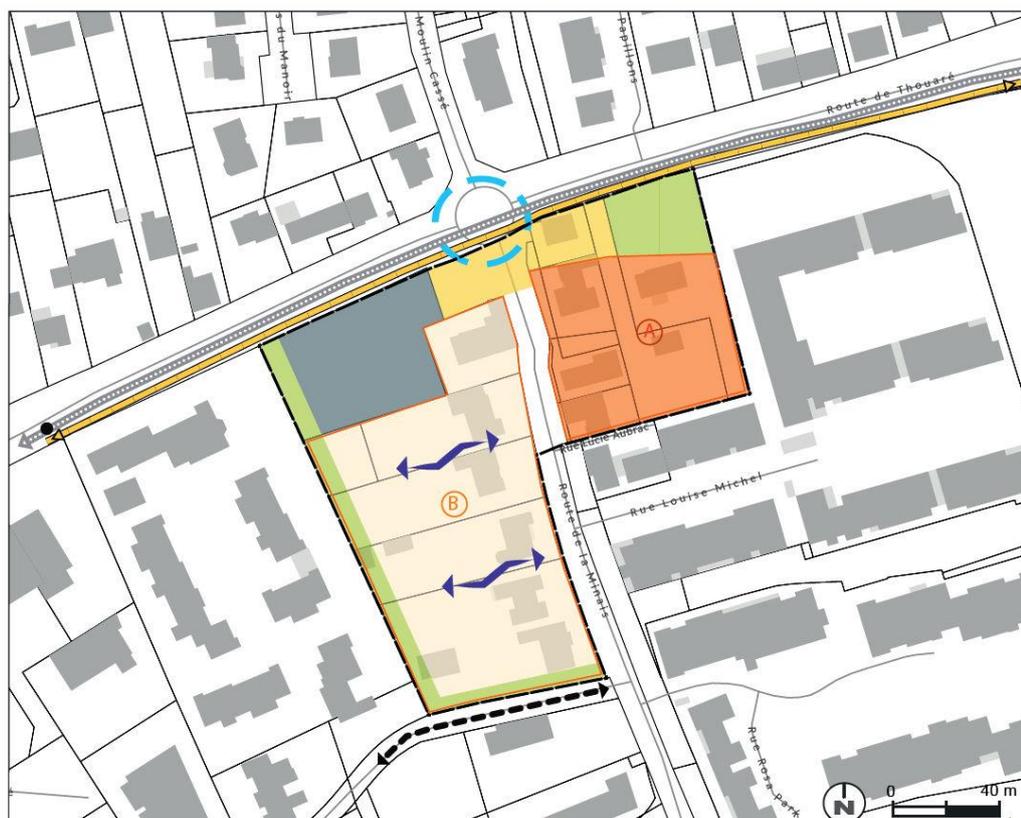
- Travailler un espace public structurant planté et végétalisé pour limiter les impacts liés aux îlots de chaleur urbains
- Sur le secteur B, assurer une transition paysagère permettant de limiter les vis-à-vis avec le tissu urbain constitué à l'ouest et au sud

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 1,38 ha environ.

Surface de plancher minimum dédiée au logement : 2 500 m2 soit environ 40 logements avec 25% des logements produits en locatif social et 10% en accession abordable

Chaque secteur de programmation devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Liaison douce existante

FAVORISER LA MIXITÉ 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
- îlot réalisé
- Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La structuration de l'espace

- Espaces publics à structurer
- Voirie à requalifier
- Carrefour à requalifier/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Principe de perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Caractéristiques du site



Situé au carrefour de la Route de Thouaré et de la rue de la Bougrière, ce secteur stratégique et monofonctionnel est actuellement occupé par une zone d'activités artisanales dans laquelle est implantée une douzaine d'entreprises.

Accolé à la ZAC de la Minais (îlot Gendarmerie) et bénéficiant d'un effet vitrine sur la Route de Thouaré malgré une forte topographie, cette zone d'activités est desservie, depuis la rue de la Bougrière, par la rue Georges Leclanché qui est une voie de desserte interne privée et en impasse.

Trois propriétés bâties, témoin de l'architecture historique locale, à usage d'habitation sont encore présentes au sein de ce secteur.

Encadré par un tissu urbain en pleine mutation entre la ZAC de la Minais et les opérations en diffus, le secteur de la Bougrière Sud offre un potentiel important de renouvellement pour un projet mixte.

Objectifs d'aménagement

- Faire émerger la nouvelle polarité de proximité à l'échelle de la Route de Thouaré en privilégiant la mixité des fonctions habitat / commerces de proximité
- Requalifier le carrefour dans une logique plus urbaine et permettant une pacification de l'ensemble des flux (VL, chronobus, cycles, piétons)
- Repenser l'espace public en accroche à la Route de Thouaré en accompagnement de la requalification de l'axe principal : création d'une placette en épaississement du carrefour facilitant l'accès au bus et offrant des espaces plus préservés et végétalisés au sud.
- Prévoir des opérations ouvertes sur l'allée Madeleine Cinquin, renforçant les connexions piétonnes et la présence végétale autour
- Mettre en valeur des parties anciennes du tissu bâti (préservation et réutilisation en activité) et préserver les derniers éléments de petit patrimoine vernaculaire
- Créer un maillage sécurisé permettant de relier le futur quartier à la Route de Thouaré
- Développer un projet de renouvellement qui prenne en compte la topographie des lieux et qui permette une densification « graduée » entre la Route de Thouaré et la partie sud du périmètre.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Sur le secteur A : proposer un programme mixte de logements avec des rez-de-chaussée actifs (commerces et/ou artisanat de proximité)
- Sur le secteur A : anticiper les éventuels besoins d'extension future de la Gendarmerie
- Sur le secteur B : prévoir un programme de logements diversifiés moins dense avec des formes urbaines à dominante de logements intermédiaires ou individuels groupés.

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

- Affirmer un espace public structurant pour le quartier en épaississement du carrefour entre la route de Thouaré et la rue de la Gare
- Créer un bouclage viaire connectant la rue G. Leclanché avec la Route de Thouaré en proposant une offre de stationnement courte durée en lien avec la polarité commerciale
- Affirmer un maillage viaire modes actifs nord-sud structurant en cœur d'opération qui se prolongera au nord de la Route de Thouaré
- Diversifier les ambiances urbaines et architecturales en intégrant la pente, les arbres existants et la cour rurale historique
- Réhabiliter les constructions anciennes du site et organiser l'espace public en recherchant leur mise en valeur
- Au sud de la rue G. Leclanché, prévoir des opérations de logements avec des espaces extérieurs plantés

C - Garantir la qualité environnementale

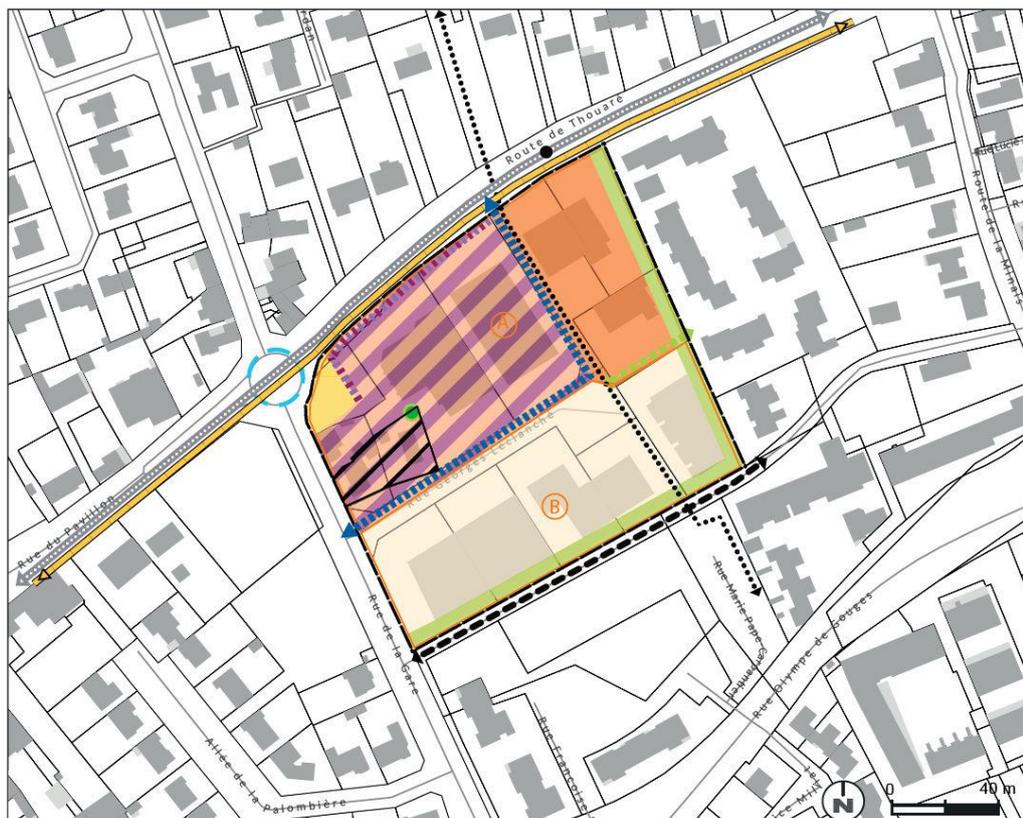
- Sur le secteur B, organiser une trame urbaine permettant des opérations ouvertes sur l'allée Madeleine Cinquin, recherchant ainsi le confort du piéton et le couvert ombragé des plantations de l'allée.
- Assurer une transition paysagère permettant de limiter les vis-à-vis avec le tissu urbain constitué à l'est et au sud

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 2,2 ha environ.

Surface de plancher minimum dédiée au logement : 7 000 m2 soit environ soit environ 115 logements comportant au minimum 25 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable

Surface de plancher minimum dédiée à l'activité (commerce, artisanat, service) : 1 500 m2



Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

Ensemble patrimonial à mettre en valeur

Liaison douce existante

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur avec mixité de programmes
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- Secteur de programmation
- Linéaire avec mixité d'activités en rez-de-chaussée

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
- Carrefour à requalifier/créer
- Espaces publics à structurer/ conforter / créer

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Principe de continuité paysagère
- Arbre isolé à protéger