

Saint-Herblain

Plan Local d'Urbanisme

Modification

4 – Orientations d'Aménagement

4-1 – Orientations d'Aménagement

Pôle Loire-Chézine

Approbation le 22 juin 2007
Modification le 20 mars 2009
Modification le 9 avril 2010
Révision simplifiée le 25 juin 2010
Révision simplifiée le 11 avril 2011
Modification le 21 octobre 2011
Révision simplifiée le 6 avril 2012
Révision simplifiée le 25 janvier 2013
Modification le 19 avril 2013

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE

En application des articles L.123-1-4, R.123-3-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU comporte des « *orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Des orientations concernent le territoire de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune et Nantes Métropole. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées. Il est précisé que le programme mentionné en terme de surface de plancher (logements ou activités) est un minimum à réaliser, le nombre de logements indiqués est mentionné à titre indicatif. Le pourcentage de logements locatifs sociaux (exclusivement PLUS et PLA-I) et de logements abordables (PLS et PSLA) seront calculés sur la surface de plancher de logements effectivement réalisée lors de l'opération.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

Sommaire

-	L'orvasserie.....	p. 6
-	La Bernardière.....	p. 8
-	Le Pas Vermaud.....	p. 10
-	L'Hôpital.....	p. 12
-	Le Vigneau.....	p. 14
-	Bagatelle.....	p. 16
-	Centre industriel / Cochardières.....	p. 18
-	ZILO.....	p. 20
-	Rue de Saint-Nazaire.....	p. 22
-	Boulevard de la Baule.....	p. 24
-	Françoise Dolto.....	p. 26

SAINT-HERBLAIN - L'Orvasserie



Description du site

L'Orvasserie est un secteur offrant 13,4 ha à urbaniser sur 3 sites dont 6,4 ha à l'ouest prévu pour de l'urbanisation à long terme. Ce village est situé à 1 km à l'est du bourg de Saint-Herblain, dans le prolongement du Cours Hermeland, à l'est du périphérique nantais. Il est desservi par la rue Jean Monnet au nord, la rue du Souvenir Français et la rue Konrad Adenauer à l'est. La topographie du site est un élément majeur dans la définition de l'identité du site.

Enjeux / Objectifs

- Créer un quartier d'habitat, facteur de mixité sociale, par une diversité de logements.
- Affirmer l'identité de ce village et restructurer sa trame viaire
- gérer la mixité des fonctions : activités et habitat
- Favoriser l'utilisation de modes doux pour les déplacements en continuité piétonnes et cyclables et en lien avec la ligne de bus n°91.
- Valoriser la trame verte, le relief et le site de la Carrière contiguë au secteur de l'Orvasserie.
- Prendre en compte des contraintes actuelles liées à la zone industrielle de la Loire (nuisances sonores et risques industriels).



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Conforter la forme urbaine du village en lui donnant de réelles limites et en reliant les rues existantes actuellement en impasse
- Organiser des îlots bâtis à destination d'habitat à partir du relief existant et en prenant en compte les vues ouvertes vers la Carrière et le Cours Hermeland (traitement des limites bâties)
- Organiser des îlots bâtis à destination économique en lien avec la rue du Souvenir Français
- Utiliser la trame rurale existante (haies bocagères, chemins creux...) dans la future trame parcellaire
- Relier les futurs quartiers aux chemins existants (vers le Bois Jo et le Cours Hermeland)

PROGRAMME :

Surface secteur nord : 3,9 ha

SHON habitat : 3 500 m²

Nombre de logements : 40 environ

Surface secteur est : 3,7 ha

Surface à vocation économique: 1,3 ha

Surface à vocation habitat: 0,7 ha

SHON habitat : 2 000 m²

Nombre de logements : 20 environ

Surface totale : 7,6 ha

Surface à vocation économique: 1,3 ha

SHON habitat : 5 500 m² dont 1 400 m² réservées au logement locatif social (25%)

Nombre de logements : 60 environ dont 15 logements réservés au logement locatif social (25%)



-  Périmètre des Orientations d'aménagement
-  zone 2AU
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Habitat diversifié
-  Secteur à dominante activités économiques
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Traitement urbain à valoriser
- LES ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
-  Haie ou boisement
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
-  . Voirie à conforter ou à créer
-  Voie à requalifier
-  Principe de voirie (amorce de liaison)
-  Croisement à qualifier
-  . Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
-  ●●● Principe d'accès piétons - cycles





Description du site

Le secteur de la Bernardière est situé à proximité du quartier d'habitat social de Bellevue, à l'ouest de Nantes faisant l'objet d'une Opération de Renouvellement Urbain. Ce site de 3.2 Ha est à l'interface entre un quartier de grands ensembles au nord et le village de la Bernardière au sud. Il est bordé à l'ouest par un espace agricole. A l'est, les boulevards Bâtonnier et Winston Churchill ainsi que la rue Marcel Marnier assurent la desserte du site.

Enjeux / Objectifs

- Créer un quartier d'habitat en lien avec le quartier de Bellevue et son projet de renouvellement urbain et avec le village de la Bernardière
- Offrir des logements diversifiés dans leur forme et dans leur taille répondant à l'enjeu de mixité sociale .
- Requalifier la façade urbaine de la rue Marcel Marnier
- Créer des continuités piétonnes et cyclables en cohérence avec le projet de l'ORU et les cheminements à l'échelle de la commune : vers le Bois Jo, le quartier de Bellevue, le village de La Bernardière ...
- Favoriser l'utilisation de modes de déplacements doux existants : lignes de bus n°25 - 74 - 81 desservant le site par l'est, et ligne 1 du tramway située à moins de 500m au nord.
- Tenir compte des nuisances sonores issues du périphérique nantais



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Créer une opération d'habitat privée le long de la rue Marcel Marnier pour assurer une mixité sociale avec le quartier de logement social de Bellevue.
- Affirmer une continuité urbaine entre la copropriété de la Bernardière et le village de la Bernardière
- Se réapproprier l'ancienne allée du château de la Bernardière (alignement d'arbres existants, ancien porche..) pour conforter le lien avec les deux quartiers
- Développer les cheminements doux vers le Bois Jo, le complexe sportif et le boulevard Bâtonnier Cholet

PROGRAMME :

Surface totale : 3.2 ha

SHON habitat : 4 200 m²

Nombre de logements : 60



-  Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Habitat diversifié
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
-  Espaces verts ou de loisirs
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
-  . Voirie à conforter ou à créer
-  Principe de voirie (amorce de liaison)
-  Voie à requalifier
-  . Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
-  Principe d'accès piétons - cycles



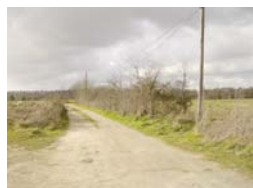


Description du site

Le secteur Pas Vermaud est situé à 1km au nord-est du bourg de Saint-Herblain, le long du périphérique nantais. Il est desservi par le boulevard Charles de Gaulle au sud et par la route du Vigneau à l'est. Situé à l'ouest de la Porte de Saint-Herblain, il bénéficie d'une très bonne accessibilité dans l'agglomération et d'un cadre paysager de qualité lié au Cours Hermeland.

Enjeux / Objectifs

- Créer un quartier mixte d'activités tertiaires en lien avec les secteurs d'activités existants.
- Créer des liens forts avec le Cours Hermeland et les nouveaux quartiers d'habitat de la Solvardière .
- Requalifier la route du Vigneau ainsi que le tunnel qui permet de joindre le secteur Pas Vermaud à l'est de Saint-Herblain afin de faciliter l'accès aux arrêts des lignes de bus (n° 81 et 84) et de tram (ligne 1).
- Tenir compte des servitudes contraignantes pour le site (canalisations de gaz)



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Valoriser la façade de la route du Vigneau par le traitement de ces franges
- Affirmer une véritable façade économique au rond-point de Saint-Herblain
- Conforter la présence du cours Hermeland en implantant une façade bâtie à l'ouest du site, face à la Solvardière et par la valorisation des sentiers existants et la création de continuités piétonnes et cyclables.
- Créer une voie de desserte dans l'axe de la rue traversant sous le périphérique et permettant un lien entre l'est et l'ouest de Saint-Herblain.
- Utiliser la trame bocagère existante pour organiser le parcellaire

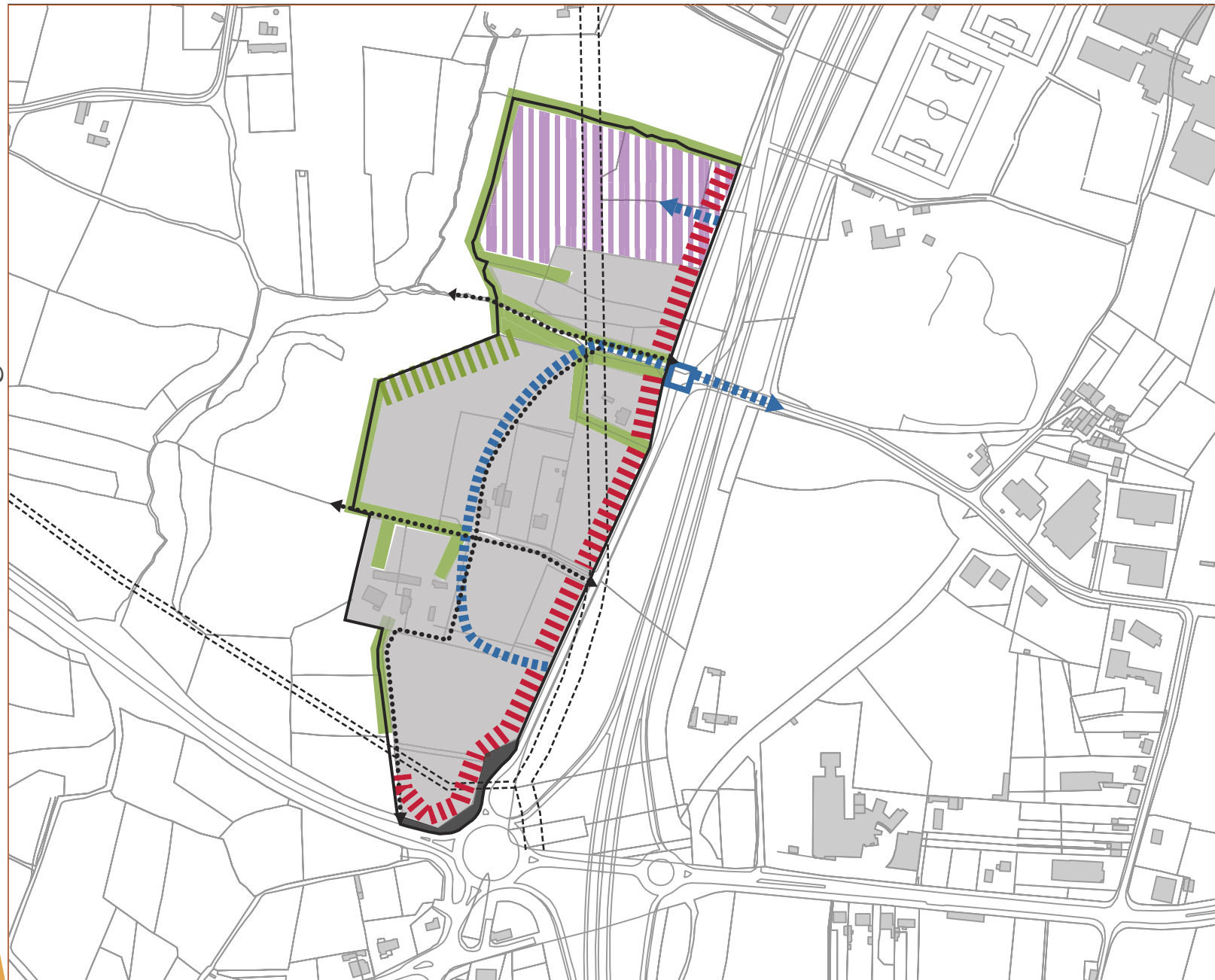
PROGRAMME :


Surface totale : 11.4 ha

Surface à vocation économique: 8.2 ha



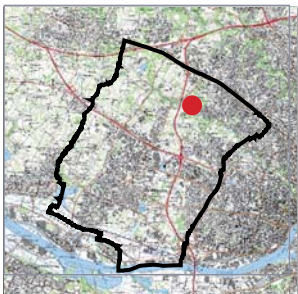
PLU - Orientations d'aménagement - version du 28mars 2006



-  Périmètre des Orientations d'aménagement
-  zone 2AU
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Secteur à dominante tertiaire, commerces et services
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Traitement de la façade sur rue
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
-  Façade paysagère
- LES ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
-  Haie ou boisement
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
-  . Voirie à conforter ou à créer
-  Principe de voirie (amorce de liaison)
-  Croisement à qualifier
-  . Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
-  Principe d'accès piétons - cycles
-  Canalisation Gaz
-  Servitudes d'interdiction d'accès



SAINT-HERBLAIN - L'Hôpital



Description du site

L'Hôpital est un secteur offrant un peu plus de 3 ha à urbaniser dans le quartier nord de Saint-Herblain, entre le Sillon de Bretagne et sa future extension à Bagatelle et le Val de Chézine au Sud. Le secteur est desservi au nord par la rue du Zambèze qui relie l'avenue des Thébaudières au boulevard Marcel Paul et est longé par la rue du Pont de la Chézine à l'est.

Le relief marqué (forte pente vers le sud) et l'environnement boisé constituent des caractéristiques fortes à prendre en compte dans l'aménagement du site.

Enjeux / Objectifs

- Créer un quartier d'habitat mixte comprenant 25% minimum de logements locatifs sociaux.
- Intégrer ce nouveau quartier à l'environnement boisé existant.
- Développer les liaisons piétonnes entre le quartier du Sillon et le Cours Hermeland.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Assurer la desserte du site à partir de la rue du Pont de la Chézine.
- Traiter la façade est pour assurer une transition paysagère avec le quartier pavillonnaire limitrophe (les Landes Notre-Dame).
- Relier le futur quartier aux cheminements doux existants.
- Conserver la trame bocagère de qualité et assurer une transition avec le Val de Chézine.

PROGRAMME










Surface du secteur : 3,2 ha

Surface à vocation d'habitat : 2,6 ha

SHON habitat : 11 500 m² minimum dont réservé au logement locatif social (25%) : 2 900 m².

Nombre minimum de logements : 130 dont 38 logements sociaux.



-  Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Habitat collectif et individuel dense
- LES PRINCIPES DE PROTECTION**
-  Espace Boisé Classé
- LES ESPACES PAYSAGER A CONFORTER OU A CREER**
-  Façade paysagère
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
-  .Voire à conforter ou à créer
-  Principe de voirie (amorce de liaison)
-  Carrefour à traiter
-  .Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
-  Principe d'accès piétons - cycles



SAINT-HERBLAIN - Le Vigneau



Description du site

Le site du manoir est enclavé entre le complexe sportif au nord, la zone d'activités des Moulinets au sud, le périphérique à l'ouest et les jardins familiaux du Bois Jo à l'est.

Il s'inscrit dans la continuité de la zone de loisirs du complexe du Vigneau et de la ZAC des Moulinets.

D'une superficie d'environ 5ha, le site offre une certaine qualité architecturale et paysagère (manoir, prairies, essences remarquables, bassin d'eau, ...)

Ce secteur bénéficie d'une bonne desserte structurante.

Enjeux / Objectifs

- Conforter le parc d'activités tertiaires des Moulinets;
- Conforter la vitrine économique du périphérique;
- Gérer la mixité des fonctions : économique et espace naturel de loisirs;
- Préserver la qualité architecturale du manoir;
- Ouvrir un espace paysager de qualité au public;
- Valoriser la trame verte et le bassin d'eau;
- Relier le site au cours Hermeland au complexe sportif du Vigneau et aux jardins familiaux du Bois Jo.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Valoriser le traitement urbain en front du périphérique et du bassin d'eau;
- Créer une voie de desserte piétonne depuis le chemin de la Rabotière dans la perspective du manoir, afin d'assurer un lien fonctionnel entre la zone des Moulinets et le Manoir;
- Respecter, pour les constructions nouvelles, un gradient de hauteur croissant à partir du manoir, du nord (R+2) au sud;
- Conserver l'usage actuel du chemin de desserte du Manoir;
- Désenclaver le site par le prolongement et la création des continuités douces reliant les principaux équipements du quartier;
- Maintenir le patrimoine végétal remarquable et la zone naturelle du parc (zone NL).

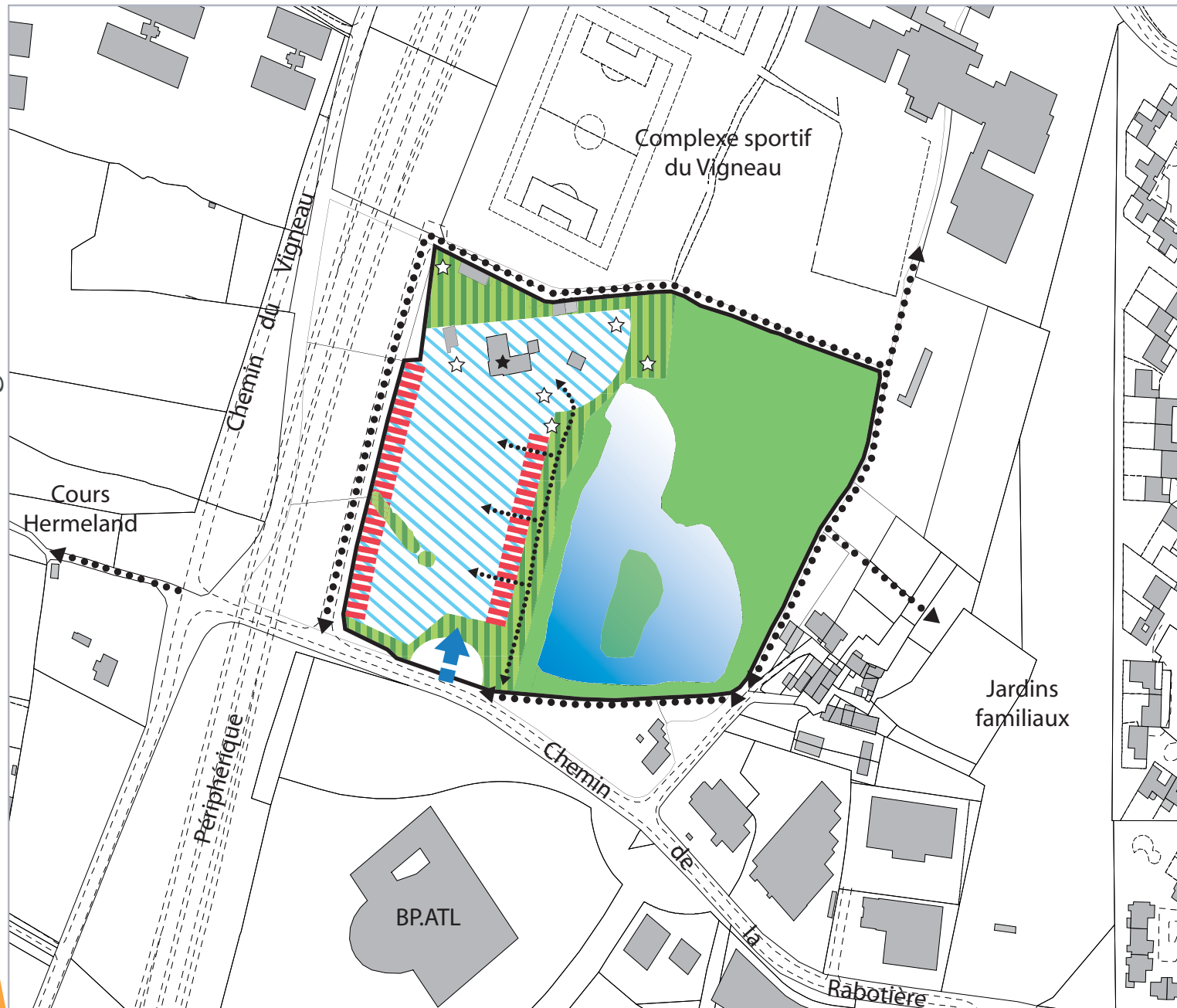


PROGRAMME

Surface du secteur : 4,9 ha

Surface à vocation d'activité : 2,2 ha

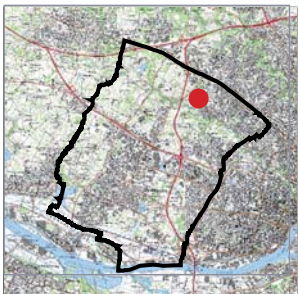
PLU - Orientations d'aménagement - version du 25/01/2010



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Secteur à dominante d'activités
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Patrimoine architectural à conserver
-  Patrimoine végétal à conserver
-  Traitement urbain à valoriser
- LES ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
-  Espaces publics à conforter ou à créer
-  Espaces verts à conserver ou à créer
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voirie à conforter ou à créer
-  Principe d'accès voirie
- Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
-  Principe d'accès piétons - cycles



SAINT-HERBLAIN - Bagatelle



Description du site

Le site de Bagatelle offre un peu plus de 20 ha à urbaniser, entre le Sillon de Bretagne et le Val de Chézine. Situé à environ 500 m de la ligne de tramway n°3 et à environ 800 m du pôle commercial de la Route de Vannes, il présente une situation privilégiée dans la ville de Saint-Herblain et l'agglomération.

Le site est marqué par une topographie vallonnée et une qualité paysagère exceptionnelle.

Enjeux / Objectifs

- Créer un quartier d'habitat favorisant la mixité sociale, par une offre de logements diversifiés ;
- Créer un écoquartier favorisant les déplacements à pied, à vélo, en transports publics et limitant la place de l'automobile ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine boisé et architectural du parc, en rendant son accès public ;
- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (éolien, solaire, réseau de chaleur...) ;
- Programmer un quartier vivant, autour d'équipements et de services variés.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Organiser les îlots bâtis à vocation d'habitat, à partir de la trame boisée et bocagère existante, en prenant en compte la topographie et une orientation solaire optimale des logements ;
- Limiter les dessertes automobiles des îlots : accès regroupés et stationnement mutualisé, inséré aux constructions ;
- Respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager et le rendre accessible par la création de cheminements ;
- Relier les quartiers, via une voie mixte (véhicules légers, piétons et vélos) est-ouest et des liaisons douces nord-sud.



Surface coeur de Bagatelle (1) : 25 ha

SHON minimum à vocation d'habitat : 78750 m², dont

- 21% minimum réservés au logement locatif social ;
- 24% minimum de logements abordables (PLS et accession abordable).

Estimation du nombre total de logements : 1050

Surface secteur Guyemer (2) : 2,2 ha

SHON minimum à vocation d'habitat : 3500 m² dont 20% de logements abordables (PLS et accession abordable).

Estimation du nombre total de logements : 50 logements



LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Secteur à dominante d'habitat diversifié
- Secteur à vocation d'équipements publics
- Secteur à vocation mixte (habitat / équipement)

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

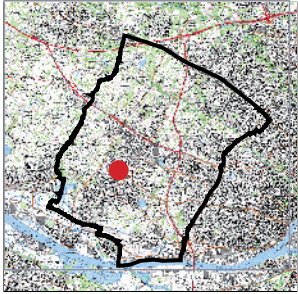
- ★ Patrimoine architectural à conserver
- ☆ Patrimoine végétal à conserver
- Traitement urbain à valoriser

LES ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

- Espaces naturels à préserver, à conforter ou à créer
- Espaces verts au sein d'îlots bâtis
- Façade paysagère à valoriser
- Cônes de vue

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Principe de voie
- Carrefour à aménager
- Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
- ▲ Principe d'accès ou de cheminement piétons - cycles
- Axe de transport en commun en site propre



Description du site

Situé au cœur du territoire herblinois, entre le bourg et la zone commerciale Atlantis, le centre industriel a été créé dans les années 1960 pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

D'une superficie totale de 131 ha, il est délimité par quatre axes majeurs : au Nord par la RD 201, axe structurant de l'agglomération nantaise, au Sud par le boulevard Charles de Gaulle, à l'est par le boulevard Marcel Paul et à l'ouest par la RD 75, qui relie le centre bourg au nord de la ville.

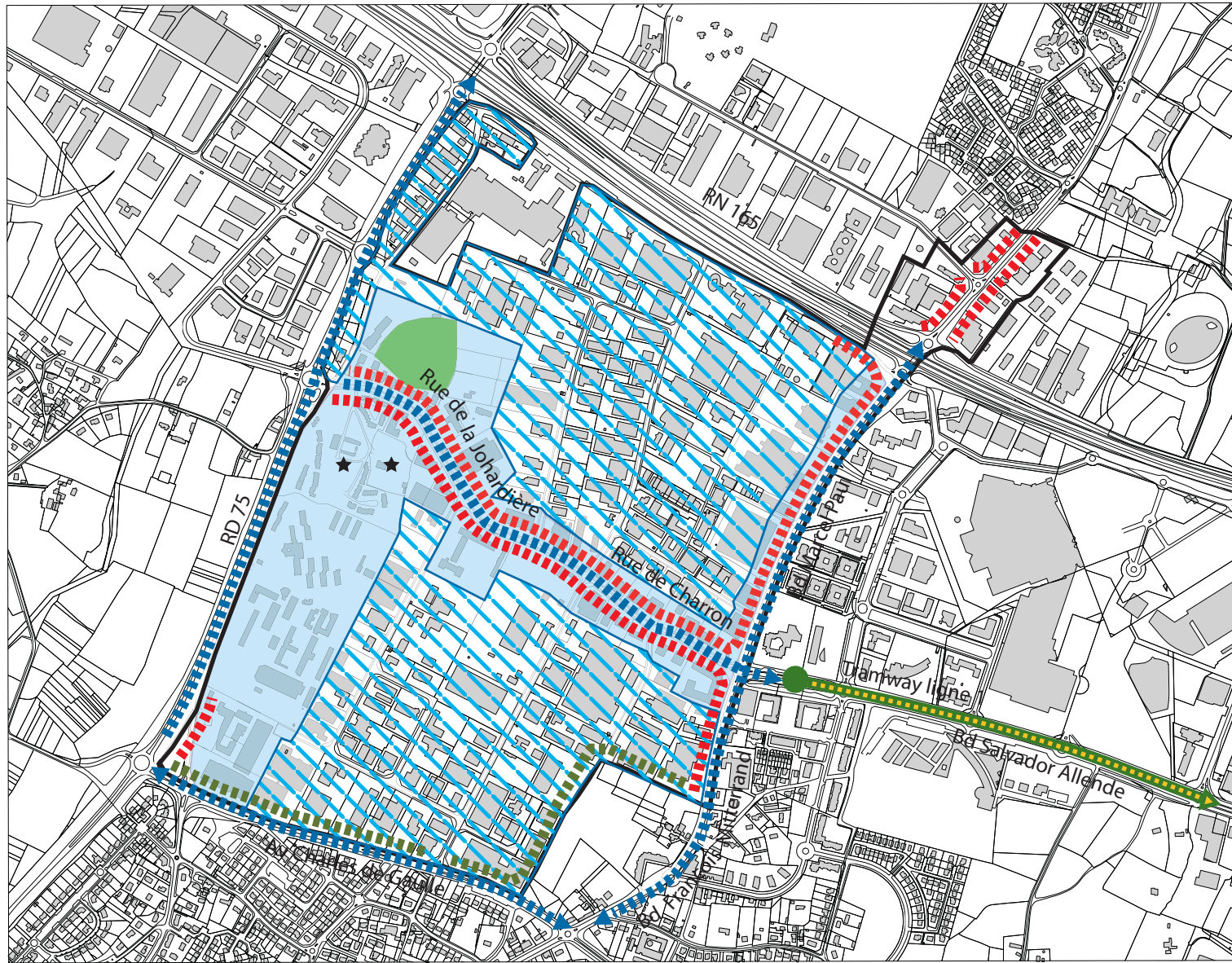



Enjeux / Objectifs

- Maintenir la vocation industrielle et artisanale du secteur ;
- Organiser les mutations pour éviter le mitage du cœur de la zone par d'autres activités (services...) ;
- Requalifier cette zone industrielle vieillissante.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Conforter les PME en cœur de zone en interdisant les bureaux qui ne sont pas liés aux activités de production ;
- Limiter la mutation de bâtiments existants vers un usage tertiaire exclusif (hors commerces de détail) aux seuls secteurs repérés sur le plan : franges situées le long des voies suivantes : Bd Marcel Paul, Rue de Charron et de la Johardièrre, RD 75 ;
- Imposer un traitement des façades de qualité le long du Boulevard Marcel Paul et du Boulevard F Mitterrand, de la Rue de Charron et de la Johardièrre, de la RD 75 (sud secteur) et de la rue de Maisonneuve (partiellement) ;
- Imposer un traitement paysager le long de l'avenue Charles de Gaulle et en limite sud-est de la zone d'activités afin d'assurer une transition avec les quartiers d'habitat limitrophes ;
- Conforter le maillage des axes viaires structurants de la zone.



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement

- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Secteur préférentiel pour des activités de bureaux et de services aux entreprises (hors commerces de détail)
-  Activités économiques de production - PME (interdiction de bureaux non liés aux activités de production)

- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Patrimoine architectural à conserver
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif

- LES ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Façade à valoriser et traitement paysager

- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voirie à conforter
-  Principe de voie structurante
- Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
-  Axe de transport en commun en site propre



Version du 14 avril 2011

SAINT-HERBLAIN - ZILO



Description du site

D'une superficie de 153 ha, le lotissement de la « ZILO » - zone industrielle de la Loire - est situé en limite Sud est du territoire herblinois.

La « ZILO » a été créée en 1990 pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

La zone est schématiquement délimitée au Sud par la Loire, à l'Ouest par le cours Hermeland et la route du Plessis Bouchet, au Nord par le boulevard Charles de Gaulle et à l'Est par les zones humides, le périphérique et la rue Philippe Lebon.

Enjeux / Objectifs


- Conforter le cœur industriel de la ZILO ;
- Permettre, en franges, le développement des activités légères ;
- Accompagner la requalification des voies principales par un traitement des façades industrielles de qualité ;
- Valoriser l'environnement naturel de la zone et notamment sa proximité avec la Loire.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement


- Restreindre les implantations d'activités économiques légères aux franges du secteur ;
- Imposer l'accueil d'activités industrielles au cœur de la zone ;
- Exiger un traitement urbain qualitatif des façades situées le long de la route du Plessis Bouchet et de la rue Robert Schuman ;
- Imposer des façades de qualité et un traitement paysager le long de la voie ferrée ;
- Créer deux corridors verts assurant des perméabilités depuis le nord du site jusqu'à la Loire .










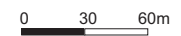
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement

- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Activités économiques légères (interdiction de bureaux non liés aux activités autorisées)
-  Activités industrielles de production

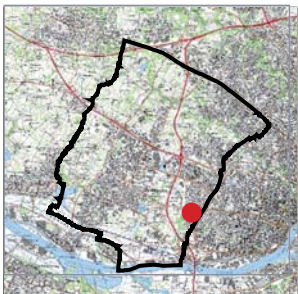
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif

- LES ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Façade à valoriser et traitement paysager
-  Corridor vert

- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
-  Valorisation des axes viaires structurants
-  Principe d'accès



SAINT-HERBLAIN - Rue de Saint-Nazaire



Description du site

La rue de Saint-Nazaire constitue un axe central et fréquenté, vecteur de l'image du quartier.

Longue de plus d'1km, elle constitue un axe structurant est-ouest du quartier de Bellevue. Entrée d'agglomération, son aménagement va permettre de transformer cette voie routière empruntée par 17 000 véhicules chaque jour (dont 200 poids lourds) en boulevard urbain, vitrine des nouvelles activités et de la nouvelle image de Bellevue.

Elle s'inscrit dans la continuité de l'axe du boulevard Général de Gaulle, le long duquel sont venus s'implanter la ZAC des Moulinets et la zone artisanale des Ecobuts, et se prolonge sur le boulevard Romanet sur lequel sont venus ou viendront s'implanter plusieurs opérations de constructions neuves (bureaux, logements, médiathèque).

Enjeux / Objectifs

- Requalifier l'axe de la rue de Saint-Nazaire afin d'en faire une entrée de ville et de quartier valorisante.
- Développer une mixité des fonctions : équipements publics, habitat, bureaux, services.
- Favoriser une intégration urbaine des futures constructions par rapport :
 - aux immeubles collectifs existants
 - à la Maison des Arts
- Développer les connexions et les continuités des cheminements doux entre le nord et le sud de la rue de Saint-Nazaire.



PLU - Orientations d'aménagement - version du 19/04/2011

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

Rive Nord de la Rue

- Favoriser des constructions d'habitat animées grâce à des RdC occupés par des activités et/ou services.
- Privilégier une qualité architecturale et une intégration visuelle des constructions
 - *1ère séquence* (de rue de Saint-Servan à rue d'Espalion) : implanter les constructions en veillant à leur intégration avec les immeubles collectifs existants et en respectant un recul minimum/voie afin de ne pas obérer la vue sur la Maison des Arts.
 - *2de séquence* (de rue d'Espalion à Bd du Tertre) : accrocher les constructions à la Rue de Saint-Nazaire afin de reconstituer un front urbain de qualité.
- Prévoir des continuités douces Nord-Sud



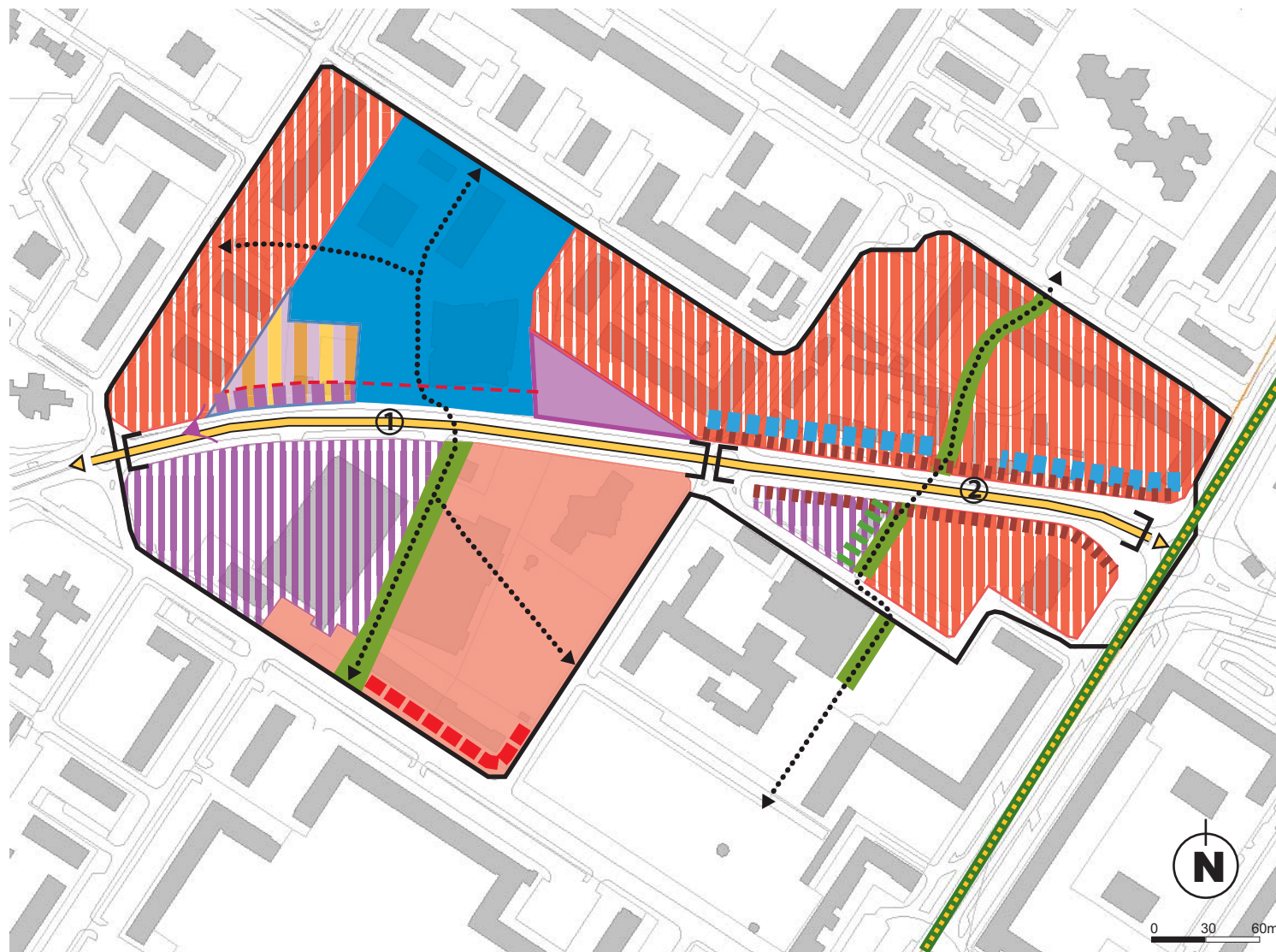
Rive Sud de la Rue

- Ilot central : implanter les constructions à l'alignement de la rue de Saint-Nazaire.
- Ilot station service :
 - accrocher les constructions à la rue de Saint-Nazaire pour constituer un front urbain de qualité le long des rues de Saint-Nazaire et de Gironde.



Programme

Le secteur est soumis à la loi ENL, conformément à l'article 2 des zones UH.



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement

- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Habitat à dominante collectif
-  Secteur mixte à vocation d'habitat et d'équipements
-  Equipement d'intérêt général
-  Secteur à dominante tertiaire, commerces et services
-  Secteur mixte à vocation d'habitat, d'activités tertiaires et de commerces

- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Façade urbaine à valoriser
-  Recul minimum imposé
-  Ligne d'accroche des constructions
-  Activités et services en rez-de-chaussée
-  Activités (à l'exception des commerces de détail) et services en rez-de-chaussée
-  Séquence urbaine

- LES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
-  Espaces paysager à aménager
-  Espace public à valoriser
-  Frange verte
-  Cône de vue

- LES EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
-  Voie structurante à requalifier
-  Axe de transport en commun en site propre
-  Principe de cheminement piéton



Description du site

Situé entre la porte d'Ar Mor et le rond point Abel Durand, le secteur du Boulevard de la Baule est une des entrées de ville majeures de l'ouest de l'Agglomération.

Il présente des opportunités foncières exceptionnelles pour y conforter le pôle santé de la Polyclinique de l'Atlantique et y développer de l'habitat et des activités tertiaires, desservis par le futur chronobus.

Enjeux / Objectifs

- Développer le pôle santé et l'offre des services à la personne ;
- Développer une offre de logements diversifiée dans un site desservi par les transports en commun structurants ;
- Transformer la voie autoroutière en un boulevard urbain paysager et fonctionnel permettant la réalisation du chronobus ;
- Améliorer les liaisons nord-sud, notamment piétonnes et vélos entre les quartiers de Preux-Crémetterie et Tillay.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Constituer un front urbain de qualité permettant de structurer le futur boulevard ;
- Imposer un front bâti constitué pour le pôle santé : interdiction de stationnement le long du boulevard ;
- Requalifier l'axe en un boulevard urbain, supportant le chronobus ;
- Créer 4 nouveaux points d'échange pour développer les liens Nord-Sud, apaiser et fluidifier la circulation ;
- Ménager des transitions avec les quartiers résidentiels limitrophes : baisse des hauteurs en second rideau et espaces verts à conserver ou à créer aux franges du secteur ;
- Développer et sécuriser les circulations douces (piétons et deux roues) notamment nord-sud ;
- Créer des espaces verts de "respiration" autour des liaisons douces et des points d'échanges (ronds points).



Programme prévisionnel :

Surface totale du site : 26 ha

Surface de plancher minimum à vocation d'habitat : 40 000 m²

dont :

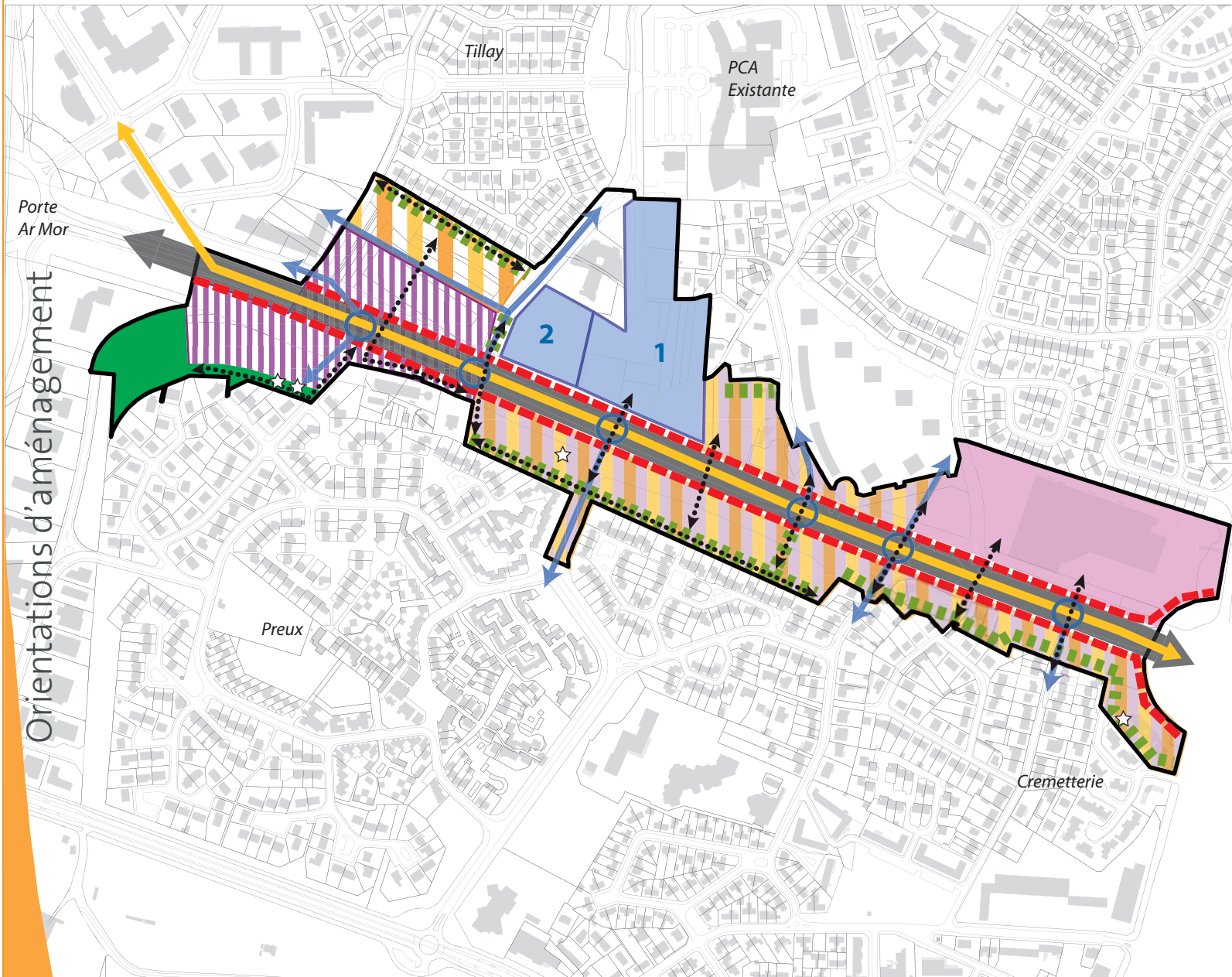
- 25% minimum réservés au logement locatif social ;
- 25% minimum de logements abordables (PLS ou accession abordable).

Surface de plancher minimum à vocation du pôle santé : 25 000 m²

dont :

- 16 000 m² pour le secteur 1 ;
- 9 000 m² pour le secteur 2.

Surface de plancher minimum à vocation d'activités tertiaires : 30 000 m²



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Secteur à dominante d'habitat diversifié
-  Secteur à vocation tertiaire
-  Secteur à vocation mixte (habitat / tertiaire)
-  Extension du pôle santé
-  Activité commerciale
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Création d'un boulevard urbain
-  Front urbain bâti à créer (alignement des constructions)
- LES ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
-  Espace vert existant à conserver
-  Espace vert paysager à créer
-  Arbres à conserver
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voirie à conforter ou à créer
-  Ligne de Chronobus C3
-  Principes de desserte Nord-Sud
-  Giratoires confortés ou à créer
-  principe de cheminements piétons



Saint-Herblain - Françoise Dolto



Éléments de contexte et description du site

Situé entre le centre-ville de Saint-Herblain et la zone d'activités d'Atlantis, le secteur de la Solvardière a été urbanisé autour des hameaux existants de la Solvardière et du Moulin Hérel. La ZAC a permis la construction de près de 700 logements, sur 38 hectares, en lien avec la coupure verte du cours Hermeland. Le secteur situé le long de la rue Françoise Dolto reste à urbaniser.

Enjeux urbains

- Compléter l'urbanisation du secteur de la Solvardière ;
- Permettre une offre de logements diversifiés, à proximité du tramway ;
- Créer un quartier ouvert et aéré, dans lequel la place de la voiture est limitée.



Principes d'aménagement / Conditions de réalisation du projet

Vocation et typologie

- Création de logements assurant la mixité sociale : 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements abordables ;
- Création de logements à dominante collectif (hauteur maximale de 15m), le long de la rue Françoise Dolto ;
- Création de logements à dominante d'habitat individuel groupé (hauteur maximale de 9m), en bordure du quartier d'habitat ancien existant, rue Madeleine Brès.

Principes de composition urbaine

- Garantir une transition douce avec l'habitat existant à l'ouest du secteur ;
- Assurer une perméabilité piétonne du site.

Équipements et déplacements

- Regrouper les accès à partir de la rue Françoise Dolto ;
- Créer le stationnement résident dans le volume bâti des constructions ;
- Offrir des poches de stationnement public en surface, à hauteur d'environ 40 places ;

Performance énergétique

- Organiser les îlots afin de garantir une orientation solaire optimale des logements.

Programme


Surface totale du site : 1,95 ha

Surface de plancher minimum habitat : 15 000 m²


Nombre indicatif de logements : 200


(dont 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements abordables)



 Périmètre de l'orientation d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

 Habitat à dominante collectif (H1 ≤ 15m)


 Habitat individuel groupé (H1 ≤ 9m)

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

 Espace végétalisé à créer

LES EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

 Principe de poches de stationnement public

 Carrefour d'accès au secteur

