

3.2.2

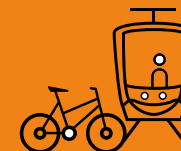
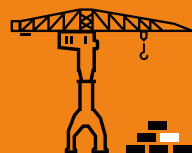
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

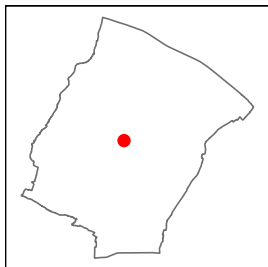
SECTORIELLES

> SAINT-HERBLAIN

Pôle Loire Chézine

DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





Caractéristiques du site

Le site, d'une surface d'environ 20 ha est situé sur la commune de Saint-Herblain, en interface entre le centre commercial Atlantis, le centre industriel et le quartier de la Solvardière.

Le site sous-occupé actuellement, avec des activités de services diversifiés de faible densité, s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain d'Atlantis qui couvre une surface d'environ 120 ha.

Il bénéficie d'une excellente desserte routière et de transports en commun. Elle sera renforcée par la création d'une ligne Chronobus qui empruntera le boulevard Marcel Paul et l'arrivée en terminus de la ligne de tramway L7 boulevard Allende.

Objectifs d'aménagement

- Faire émerger progressivement un quartier mixte exemplaire de mobilités (ville marchable, cyclable, accès aux transports en communs) et proposant des aménités de proximité pour les résidents et les actifs du secteur (services, espaces verts, commerces) ;
- Améliorer la qualité architecturale et paysagère du site ;
- Connecter ce nouveau quartier avec la rive ouest du Boulevard Marcel Paul qui connaîtra également une mutation, et le quartier de la Solvardière.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Maintenir la vocation économique du site et son renouvellement par diversification en développant notamment la vocation tertiaire des boulevards Marcel Paul et Allende ;
- Créer une centralité de quartier boulevard Allende autour du terminus du tramway avec l'implantation prioritaire de commerces de proximité ;
- Développer un secteur mixte à dominante d'habitat collectif, comprenant une part de mixité sociale permettant de répondre aux objectifs du PLH.

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

- Organiser l'implantation des constructions en offrant des rez de chaussée actifs en façade des boulevards Marcel Paul et Allende. La hauteur des RDC actifs sera de 5 m sur les boulevards Allende et Marcel Paul. Proposer des variations de la forme urbaine, entre les secteurs et à

l'intérieur de chaque îlot. Des émergences pouvant aller jusqu'à R+10+C ;

- Rechercher la qualité architecturale et la pérennité des bâtiments ;
- Garantir pour les logements une qualité d'habitabilité : vues, intimité, modulabilité, espace extérieur ;
- Développer des cheminements piétons et des voies cyclables à travers le quartier et les connecter avec les autres quartiers.

C - Garantir la qualité environnementale

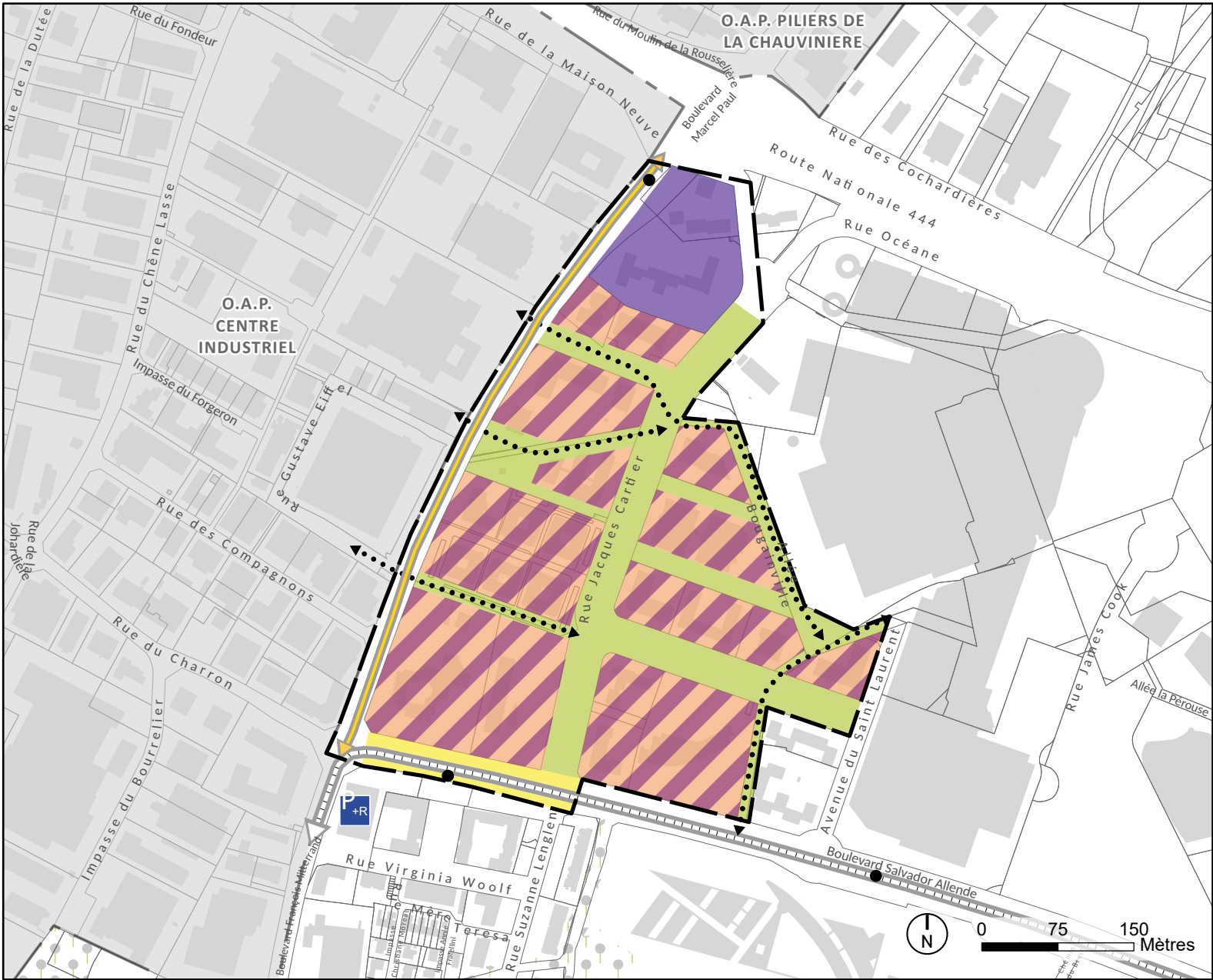
- Elargir et transformer le boulevard Marcel Paul en un boulevard urbain planté, confortable et sûr pour chaque usage permettant une animation de ses rives ;
- Améliorer l'aménagement de la rive nord du boulevard Allende pour conforter la polarité du quartier ;
- Conserver et conforter les espaces paysagés de la rue J. Cartier et créer un jardin public de proximité ;
- Renaturer le site et procéder à sa désimperméabilisation ;
- Assurer des continuités paysagères à l'intérieur du quartier et en connexion avec les autres quartiers ;
- Intégrer 100 % du stationnement dans des volumes construits et favoriser sa mutualisation par la réalisation de parkings en ouvrage.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 20 ha.

A l'échelle de l'OAP la surface de plancher maximale est fixée à 150 000 m²:

- environ 90 000 m² dédiés à l'habitation, soit 1000 logements minimum, avec une part consacrée à l'hébergement plafonnée à 15 % du programme de l'habitat et une mixité sociale comprenant 20 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables
- environ 60 000 m² dédiés aux activités diverses (commerces, services, hôtellerie, loisirs,...)



- Périmètre d'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Arrêt de transport en commun
- Axe de transports en commun structurant
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
 - Secteur avec mixité des programmes
 - Secteur d'activités économiques
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
 - Parking relais
 - Principe de liaison douce à créer/requalifier
 - Voirie à requalifier
 - Espaces publics à structurer/conforter/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
 - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer