



Basse - Goulaine

Plan Local d'Urbanisme

4 – orientations d'aménagement

4.1 – orientations d'aménagement

Pôle du Vignoble

Approbation le 17 décembre 2007

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PREAMBULE

En application des articles L. 123-1, R. 123-3 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU comporte des « *orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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* ».

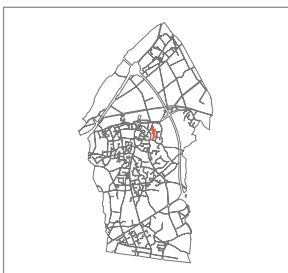
Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

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 SHON (logements ou activités) est un minimum à réaliser, le nombre de logements indiqué est mentionné à titre indicatif. Le pourcentage de logements locatifs sociaux (exclusivement PLUS et PLA-I) sera calculé sur le nombre réel de logements créés 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.



Description du site

La zone se situe sur la frange est du bourg de Basse-Goulaine, à l'extrémité du plateau sur lequel se positionne l'urbanisation. Elle se caractérise par une topographie marquée et correspond à un site très perceptible depuis la voie rapide Nantes/Cholet et l'échangeur avec la voie Maraîchère.

A l'inverse, le terrain offre une vue intéressante sur le paysage très ouvert des prairies inondables au nord du territoire communal. Le site correspond aujourd'hui à une enclave non bâtie établie à la jonction de tissus urbains aux morphologies très distinctes : des lotissements d'habitat pavillonnaire au sud, et des immeubles de logements collectifs au nord.

Enfin, on relève la présence d'une exploitation agricole enclavée au nord de la zone, le long de la rue de la Quintaine.

Enjeux / Objectifs

Le projet devra proposer un programme de logements diversifiés s'accordant avec l'environnement bâti existant.

Il s'agit de définir un plan de composition d'ensemble répondant à des objectifs de désenclavement et d'optimisation du foncier, en cherchant à développer des transitions harmonieuses entre les typologies très différentes des quartiers adjacents.

L'aménagement devra prendre en compte l'objectif de densification recherchée autour du centre bourg et intégrer la réalisation de logements sociaux

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1°/ Servitudes

- Proximité de zones humides au nord et à l'est.

2°/ Orientations paysagères et programmation

- Vocation d'accueil de programmes d'habitat diversifié intégrant des logements collectifs (1AUA) au nord ouest de la zone et des logements individuels en partie sud est (1AUB) : Logements individuels au sud est sur des densités analogue aux lotissements voisins.
Densités plus élevées au nord ouest, avec accueil de logements collectifs lorsque l'on s'approche du centre bourg, le long de la rue De Lattre de Tassigny : possibilité d'immeubles de 9m maximum (R+2+A).
- Prévoir le désenclavement de la zone NX au nord ouest de la zone
- Développement des perméabilités piétonnes afin d'assurer des liaisons douces vers le centre bourg et prendre en compte les relations inter quartiers.
- Gérer les vues depuis la route de Saint Julien.

3°/ Accessibilité

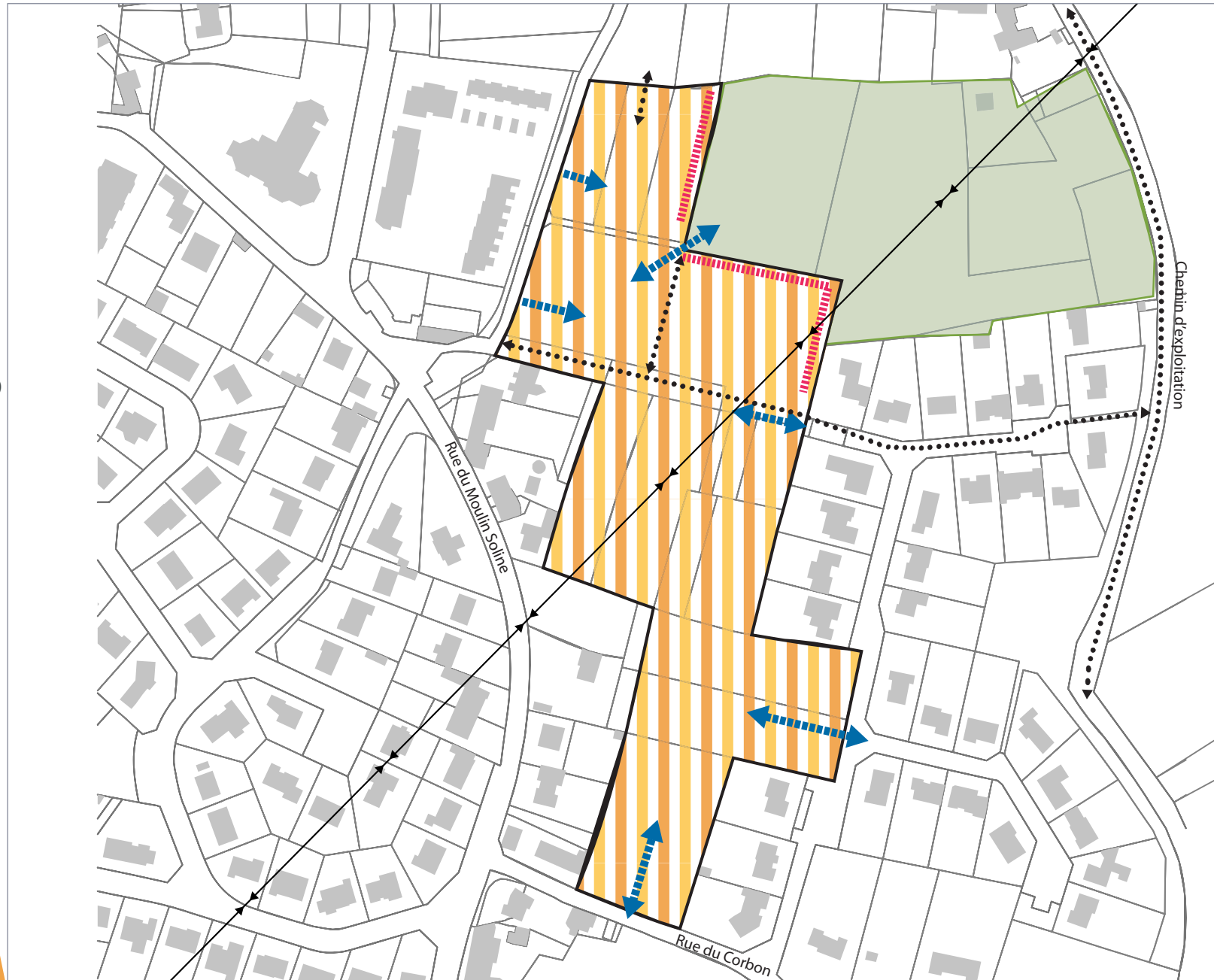
- 3 possibilités éventuelles d'accès véhicules:
Depuis la rue De Lattre de Tassigny, en lien avec le centre bourg.
Depuis la rue du Corbon au sud.
Depuis la rue Vigne du Gué à l'est.
- Accès piétons :
Aménagement d'un chemin piéton vers la rue de la Quintaine au nord.
Aménagement d'une liaison piétonne transversale assurant vers l'est, la connection avec le chemin d'exploitation existant en limite de la zone urbaine, et vers l'ouest, une continuité vers le centre bourg.

Programme

Surface totale de la zone : 3 ha
Zone à vocation habitat :

1- Zone AUba	2- Zone AUbb
Surface totale de la zone : 8 000m ²	Surface totale de la zone : 22 000m ²
SHON minimale : 3 600 m ²	SHON minimale : 1 920 m ²
Densité moyenne : 75 log./ha	Densité moyenne : 11 log./ha
Nombre de logements : 60 dont 30% log. sociaux	Nombre de logements : 24

PLU - Orientations d'aménagement - version du 06/ 02/2007



- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
- Secteur d'habitat diversifié
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT
- Façade à valoriser
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER
- Espace agricole
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
- . Voirie à conforter ou à créer
- Principe de voirie (amorce de liaison)
- . Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
- Principe d'accès piétons - cycles
- SERVITUDES
- Ligne à haute tension





Description du site

La zone de la Champagnère se situe à l'est du bourg de Basse-Goulaine, à proximité d'un axe structurant : la RD 119 (rue de Goulaine).

Elle correspond à une enclave non urbanisée plantée de vigne insérée dans un environnement pavillonnaire de lotissements. Un chemin piéton établi au sud de la zone une liaison douce avec la RD 119.

Il s'agit de terminer l'urbanisation du lotissement contigu.

Enjeux / Objectifs

L'aménagement de la zone s'inscrit dans la logique d'urbanisation des cœurs d'îlots. Il devra définir un plan de composition d'ensemble répondant à des objectifs de désenclavement et d'optimisation du foncier, et devra proposer un programme de logements individuels s'accordant avec l'environnement pavillonnaire.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1°/ Servitudes

- Zone de protection radioélectrique (rayon de 2400m autour du centre radioélectrique de Haute-Gaulaine).

2°/ Orientations paysagères et programmation

- Vocation d'habitat individuel.
- Densités identiques aux lotissements adjacents.
- Prévoir des cheminements piétons dans la zone.
- Continuité de la voirie.

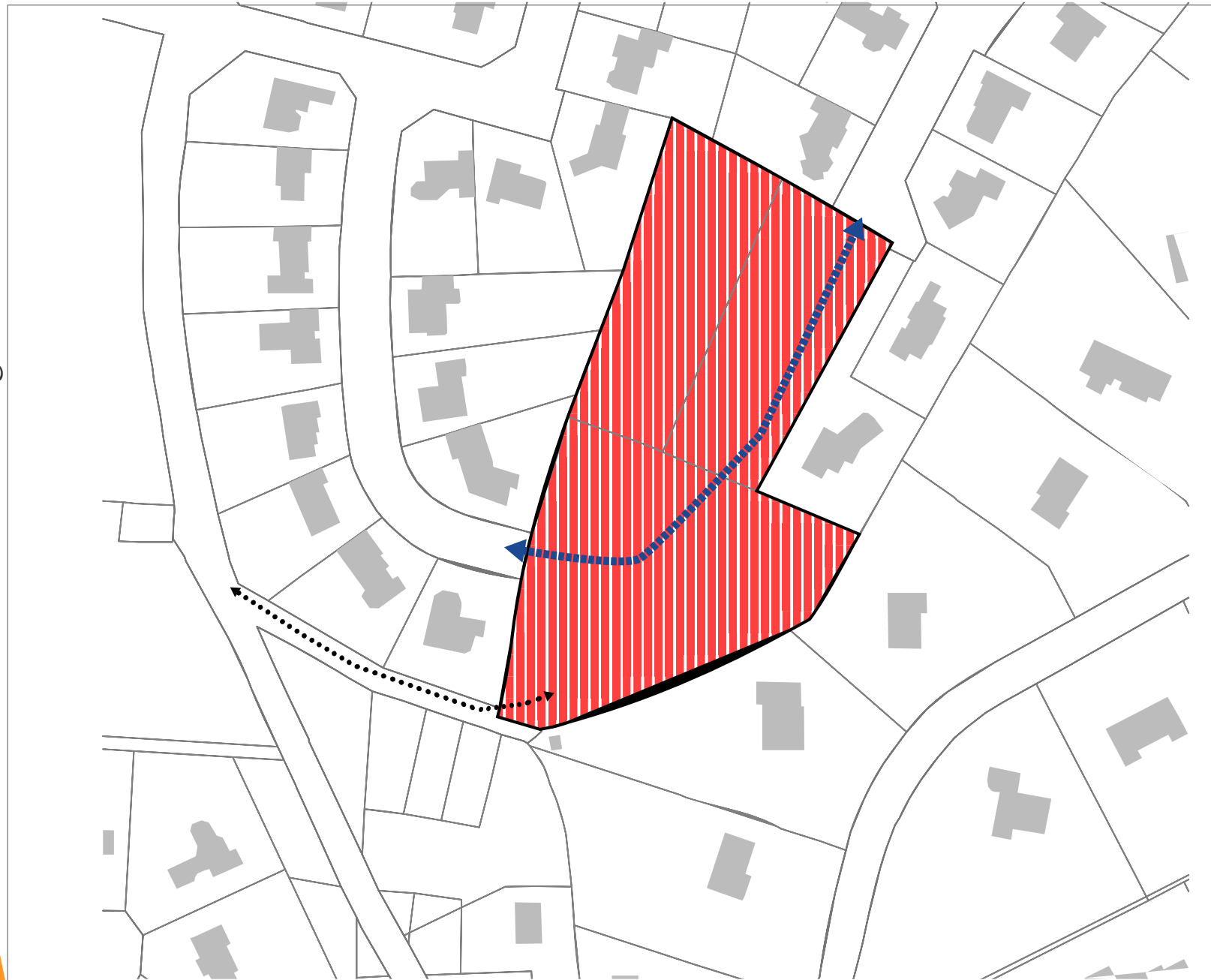
3°/ Accessibilité









- Accès véhicules possibles depuis le lotissement adjacent :
Possibilité par l'avenue Vivaldi à l'ouest.
Possibilité par l'avenue Chopin au nord.
- Accès piétons :
Sortie piétons possible par le chemin existant : cet accès s'inscrit dans une continuité permettant de rejoindre le groupe scolaire à proximité, en passant par le parc à l'ouest.

Programme

Surface totale de la zone : 9281 m²

Zone à vocation habitat :
SHON minimale: 800 m²
Densité : 8,5 log./ha
Nombre de logements : 8



-  Périètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Secteur à dominante habitat
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
-  . Voirie à conforter ou à créer
-   Principe de voirie (amorce de liaison)
-  . Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
-   Principe d'accès piétons - cycles à requalifier





Description du site

La zone se situe au sud du bourg, à proximité du hameau ancien de la Jarnigarnière.

Elle borde une ZAC récemment réalisée comprenant des parcelles d'habitat de 900 m² environ.

Aujourd'hui, le site se caractérise par des friches et des maraichages sur sa partie nord, des prés au sud ainsi que par la présence d'une activité industrielle en césation.

Il est traversé par des chemins piétons s'inscrivant dans des continuités structurantes : liaison Sèvres/Loire et vers le bourg.

Enjeux / Objectifs

La zone représente un fort potentiel de développement destiné à renforcer le pôle de centralité du centre bourg dans la continuité de la ZAC récemment réalisée.

L'aménagement devra mettre en œuvre un programme d'habitat s'inscrivant dans un processus de densification, afin de répondre à une forte demande de logements tout en préservant l'identité pavillonnaire de l'environnement proche. Le projet devra prendre en compte le caractère du bâti rural présent sur la partie ancienne du village de la Jarnigarnière.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1°/ Servitudes

- Servitude de ligne à haute tension.

2°/ Orientations paysagères et programmation

- Vocation d'habitat sous forme de logements individuels intégrant un programme de logements sociaux.
- Prise en compte des densités existantes sur les lotissements adjacents
- Prise en compte du caractère du village de la Jarnigarnière

3°/ Accessibilité

- Accès véhicules :
- depuis le rond-point au nord-est, déjà dimensionné pour un futur aménagement,
- depuis la rue de la Jarnigarnière au nord ouest et au sud ouest (traitement sécuritaire à prévoir).
- Préservation des continuités piétonnes existantes, et développement des perméabilités piétonnes pour assurer les liaisons inter quartiers.
- Carrefour à créer

Programme

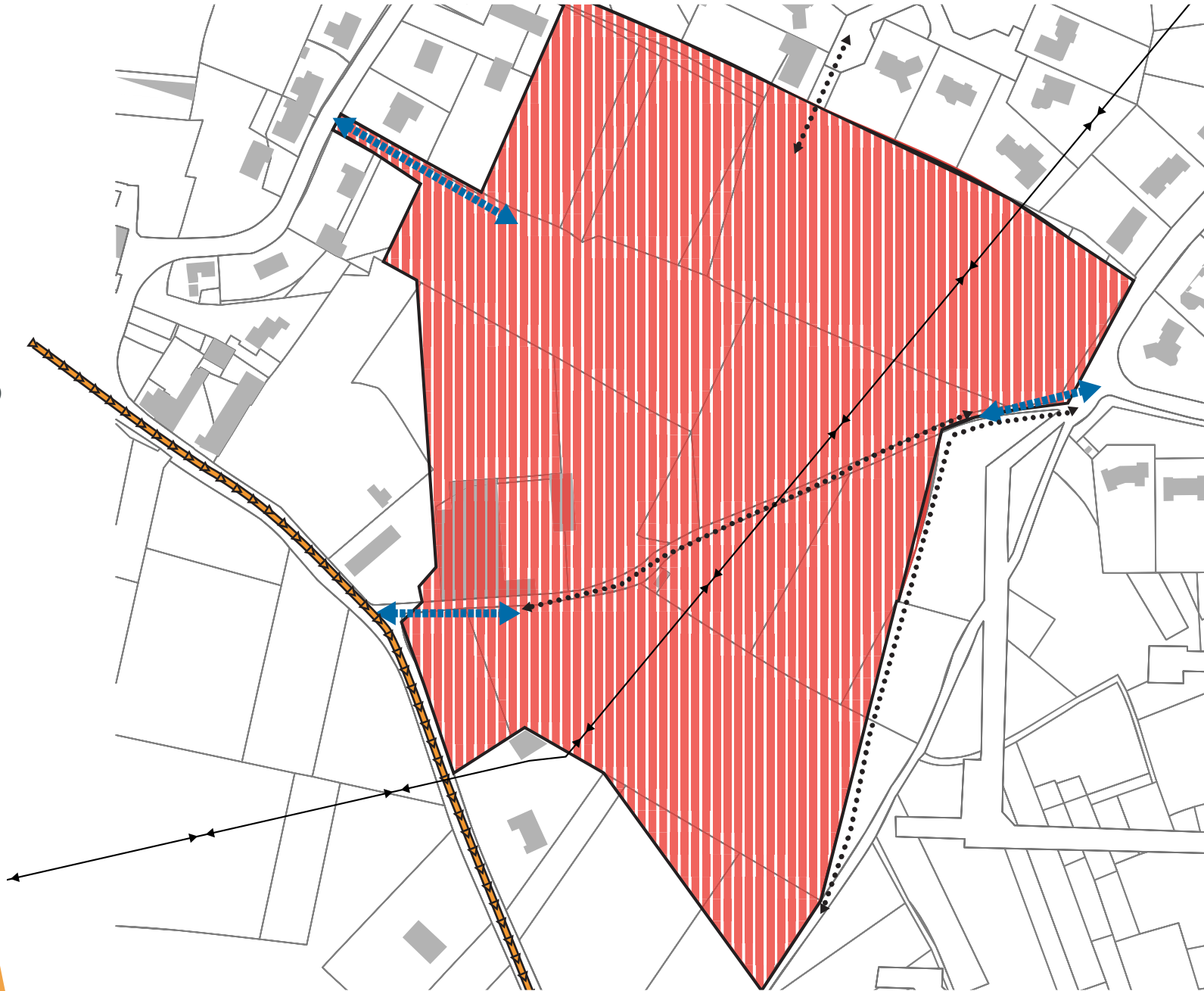
Surface totale de la zone : 7,5 ha

Zone à vocation habitat :

SHON minimale: 7 200 m²

Densité : 12 log./ha

Nombre de logements : 90 (25 % de logements sociaux)



- ▭ Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
- ▨ Secteur à dominante habitat
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
- Voirie à conforter ou à créer
- ➡ Voirie à requalifier
- ▨➡ Principe de voirie (amorce de liaison)
- Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
- ⋯➡ Principe d'accès piétons - cycles
- SERVITUDES
- ⚡ Ligne à haute tension





Description du site

Située au centre de la commune de Basse-Goulaine, la zone des Rouleaux s'établit en frange sur l'axe vert séparant les deux grandes composantes du tissu urbain : le bourg et le pôle sud. Le site est constitué d'espaces naturels en contact immédiat avec de l'habitat individuel. Il est traversé par un chemin piéton.

Enjeux / Objectifs

L'aménagement de la zone, destinée à l'accueil de programmes d'habitat individuel, s'inscrit dans la logique d'extension de la ville et doit prendre en compte la situation de frange urbaine, en limite d'espaces naturels.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1°/ Servitudes

- Zone de protection radioélectrique (rayon de 2400m autour du centre radioélectrique de Haute-Gaulaine).
- Secteur AOC au sud-est.

2°/ Orientations paysagères et programmation

- Accueil de programmes d'habitat individuel
- Protection et valorisation de la végétation remarquable
- Transition à traiter avec les espaces naturels environnants
- Aménagement d'un espace à paysager au sud de la zone, destiné à recevoir un bassin d'orage
- Préservation du chemin existant dans le prolongement de la rue des Champs Menaud et création d'un chemin est ouest à aménager en s'appuyant sur les vues offertes sur les espaces naturels

3°/ Accessibilité

- Accès à prévoir sur le tracé du chemin de la Noé pour ce qui concerne la partie ouest.
- Autres accès à prévoir depuis la rue des Champs Menaud et l'impasse du même nom pour la desserte de la partie est.

Programme

Surface totale de la zone : 1,4 ha







Zone à vocation d'habitat

SHON minimale: 700 m²

Densité : 7 log./ha

Nombre de logements : 10



-  Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
-  Secteur à dominante habitat
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER
-  Espace boisé
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
- . Voirie à conforter ou à créer
-  Principe de voirie (amorce de liaison)
- . Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
-  Principe d'accès piétons - cycles
- SERVITUDES
-  Ligne à haute tension





Description du site

La zone se situe au nord du lycée de Basse-Goulainne, à l'angle de deux axes structurant du territoire communal (la route du Loroux-Bottereau et la rue de la Chesnaie) et à proximité de l'échangeur de la Chesnaie qui assure la jonction avec la voie rapide Nantes/Cholet. Le site s'inscrit au sein d'une zone naturelle identifiée à un axe vert séparant les parties nord et sud de la ville.

Enjeux / Objectifs

L'un des enjeux majeurs vise à conforter le pôle d'équipements autour du lycée.
Il s'agit de faire émerger sur ce site d'entrée de ville depuis l'arrière pays du vignoble nantais, un lieu fort de centralité dans un paysage très aéré et végétalisé



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1°/ Servitudes

- Zone de protection radioélectrique (rayon de 2400m autour du centre radioélectrique de Haute-Gaulaine).
- Zone AOC : elle suppose des autorisations quel que soit l'aménagement prévu.

2°/ Orientations paysagères et programmation

- Vocation d'accueil d'équipement public
- Traitement paysager autour des édifices construits à faible densité de manière à affirmer et mettre en valeur la fonction de poumon que constitue l'axe vert.
- Préservation d'un cône de vue depuis la route du Loroux-Bottereau vers les champs de vignes

3°/ Accessibilité








- Accès à prévoir depuis la rue de la Chesnaie, où la circulation est moins dense que sur la Route du Louroux Bottereau.
- Des accès piétons sont à prévoir avec les espaces naturels alentours.

Programme

Surface totale de la zone : 2,9 ha

Zone à vocation d'accueil d'équipement



-  Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
-  Equipement d'intérêt général
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER
-  Espaces paysagés
-  Axe vert à préserver
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
-  .Voirie à conforter ou à créer
-  Entrée de ville à requalifier
-  Principe de voirie (amorce de liaison)





Description du site

La zone des Coupries s'établit sur la frange sud de l'axe vert séparant les deux grandes composantes du tissu urbain de Basse Goulaine : le bourg et le pôle sud.

Le site s'inscrit entre la rue des Landes de la Plée (axe structurant nord/sud) et la rue des Coupries. Il est constitué d'espaces non urbanisés en contact immédiat avec l'habitat individuel dans la continuité urbaine des quartiers sud du territoire communal

Enjeux / Objectifs

L'aménagement de la zone doit prendre en compte la situation de frange urbaine, en limite d'espaces naturels

Il s'agit de poursuivre le développement de l'urbanisation en accueillant des programmes d'habitat individuel.

Les opérations devront répondre à des objectifs de désenclavement et d'optimisation du foncier, en veillant à préserver le désenclavement des reliquats d'urbanisation et les paysages.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1°/ Servitudes

- Zone de protection radioélectrique (rayon de 2400m autour du centre radioélectrique de Haute-Goulaine).
- Servitude de protection des centres radio-électriques contre les obstacles (PT2).
- Servitude ligne haute tension Cheviré - Lemauges.

2°/ Orientations paysagères et programmation

- Vocation d'accueil de programmes d'habitat analogue aux densités environnantes.
- Empêcher l'enclavement des reliquats d'urbanisation.
- Transition à traiter avec les espaces naturels environnants et valorisation des façades urbaines établies sur l'axe vert.

3°/ Accessibilité

- A l'est : possibilité par la rue Jules Verne depuis le Passage de la Plée.
- Au centre : possibilité depuis le Passage de la Plée.
- A l'ouest : possibilité depuis le Passage des Coupries.

Programme

Surface totale de la zone : 4 ha

Zone à vocation d'habitat

SHON minimale : 2 400 m²

Densité : 6 log./ha

Nombre de logements : 24



- ▭ Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
 - ▨ Secteur à dominante habitat
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
 - ▬ Voirie à conforter ou à créer
 - ▬▬ Principe de voirie (amorce de liaison)
- SERVITUDES
 - ⚡ Ligne à haute tension

