FICHES ACTIONS

ÉLABORATION D'UN PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

paume VILLES, PAYSAGES & MOBILITÉS

DENIS LOCHMANN

Loire Atlantique

Nantes Métropole

Saint-Jean-de-Boiseau

FICHES ACTIONS

Partie 1.

1. Organiser le développement urbain 6

1. Réaliser une projection du développement urbain 6
2. Maîtriser les montages financiers 10
3. Connaître les ressources foncières 12
4. Assurer la maîtrise foncière du coeur de bourg 14
5. Organiser le phasage des opérations 18

2. Gérer les formes et intensité urbaines 26

1. Comprendre les données socio-démographiques actuelles 26
2. Offrir des logements adaptés à la demande 28
3. Assurer la qualité architecturale des projets 40

3. Renforcer l'attractivité 42

1. Conforter la polarité commerçante 42
2. Développer le tourisme et l'événementiel 51
3. Structurer les équipements 55

4. Repenser les mobilités 58

1. Apaiser le cœur de bourg 58
2. Mailler le territoire : étape clé du développement des mobilités douces 60
3. Assurer la circulation des bus et cars scolaires 62
4. Optimiser les stationnements 64

Date	Version	Nature des modifications	Rédaction	Vérification
26 février 2026	V0	Version provisoire	V.Destouches / C.Henquinet/ L.Davy / D.Lochmann	L. Davy
09 mars 2026	V.0.1	Version provisoire - Modifications du phasage et des périmètres des fiches actions	V.Destouches / C.Henquinet/ L.Davy / D.Lochmann	L. Davy
22 avril 2026	V.0.2	Version provisoire - Modifications du phasage et des périmètres des fiches actions - Première écriture de l'ensemble des parties	V.Destouches / C.Henquinet/ L.Davy / D.Lochmann	L. Davy
10 juin 2026	V0.3	Version provisoire - Modifications du document après relecture de la MOA	V.Destouches / C.Henquinet/ L.Davy / D.Lochmann	L. Davy
19 juin 2026	V1	Version définitive	V.Destouches / C.Henquinet/ L.Davy / D.Lochmann	L. Davy

Nom de fichier : 2412_Fiches actions_V1.indd

FICHES ACTIONS

5. Valoriser et préserver le paysage boiséen 68

1. Mettre en oeuvre la trame végétale : des franges au cœur de bourg 68
2. Assurer l'intégration de l'eau en milieu urbain 76
3. Veiller au développement de la biodiversité 77
4. Aménager des lieux de qualité : des espaces verts en cœur de bourg 78

6. (Ré)aménager les espaces publics 80

Identifier les lieux et enjeux 80

7. Mettre en oeuvre le plan réglementaire 93

1. Assurer une cohérence d'ensemble 93
2. Préserver l'environnement 97
3. Accompagner les mobilités douces 97
4. Modifier le PLUm 98
5. Maîtriser les compétences et la gouvernance 98

Partie 2.

Fiches actions 100

1. Polarité Nord 102
2. Espaces publics de la centralité 106
3. Quartier des jours fériés 111
4. Pôle des Genêts 116
5. Îlot Verger phase 2 121
6. Îlot Kindia 127
7. Îlot Ormes - Parois Cuisines 133



FICHES ACTIONS

Objectifs des fiches actions

Les fiches actions sont des documents réalisés en partant du plan guide présenté. Elles présentent les potentialités d'actions en expliquant la mise en place concrète du projet.

Les fiches actions sont présentées en partant des grandes thématiques du plan guide, puis en détaillant les actions au sein de secteurs identifiés.

Les fiches actions par thématique

Tout comme le plan guide, les fiches actions sont structurées autour de grandes thématiques :

- Le développement urbain,
- La gestion des formes et intensités urbaines,
- Le développement économique,
- Les mobilités,
- Les espaces publics,
- Le patrimoine boiséen.

Les fiches actions par secteur

Le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau possède de nombreuses opportunités de faire projet. L'objectif des fiches actions est d'abord d'identifier des secteurs pour proposer une action détaillée à cette échelle.

Sur chaque secteur identifié, une fiche actions spécifique proposera d'y développer un schéma directeur, pouvant être le support potentiel de future OAP.

Ces schémas directeurs permettront d'y établir la programmation de logements, d'équipements publics, services, de locaux économiques, des espaces publics, et des usages pour chaque site.

1.
Organiser le développement urbain

Organiser le développement urbain de Saint-Jean-de-Boiseau, c'est à la fois évaluer les ressources foncières à la date du présent Plan Guide et établir une projection de leur consommation pour déterminer les orientations à prendre, les actions à mener.

1. RÉALISER UNE PROJECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le développement de l'urbanisation depuis les cinquante dernières années s'inscrit dans une aire urbaine clairement définie géographiquement de 220 ha environ (soit 20% de la surface de la commune) dont 56 ha au cœur de bourg.

Aujourd'hui, **la commune possède une très large part de logements individuels (environ 89%)** dont 65% ont été construits après les années 1970 et 71% après 1990. Ces logements pavillonnaires ont été réalisés sur les champs existants lors de l'expansion urbaine de la seconde moitié du XXe siècle. La densité a augmenté depuis les années 2010 :

- 20 à 25 logements/ha en tissu historique,
- 12 à 16 lgts/ha dans les années 1950-1980,
- 15 lgts/ ha dans les années 1980-2000,
- 40 à 55 lgts/ha en tissu mixte – depuis 2010.

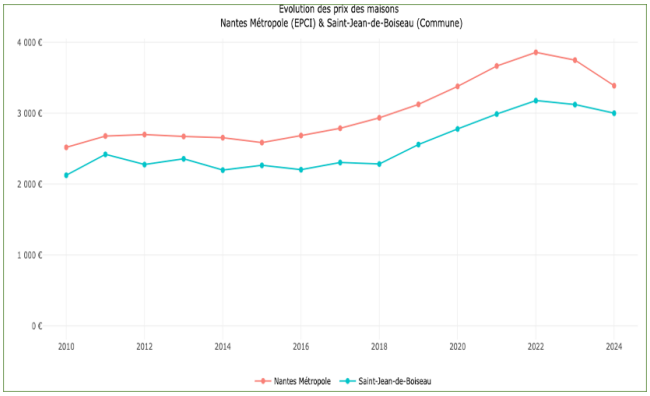
Cela se traduit par différentes typologies de constructions : quelques maisons individuelles, des maisons groupées et principalement des logements intermédiaires et des petits collectifs, créant des compositions urbaines variables.

Les disponibilités foncières inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUm de 2019 (14 hectares), avec une densité moyenne de 35 logements par hectare, ne permettront de répondre qu'en partie aux demandes de logements sur la commune.

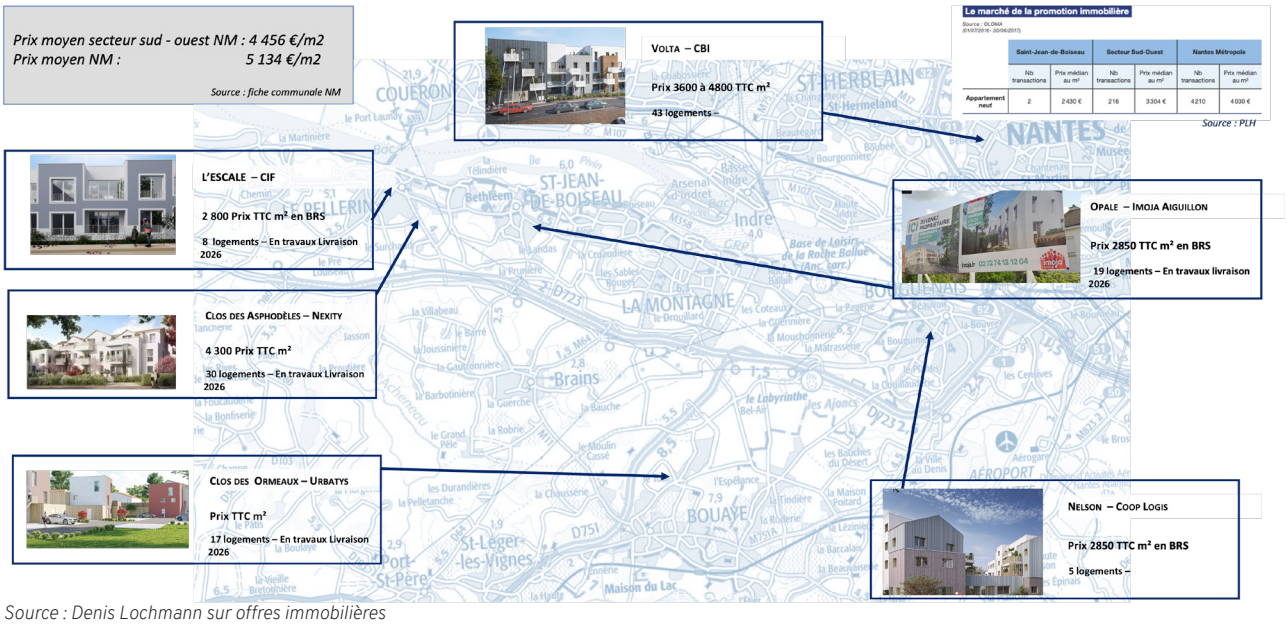
En suivant l'objectif du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 (en cours de prorogation) avec **la construction de 30 à 35 logements par an**, l'ensemble de ce foncier sera consommé en 2040. Sur les disponibilités foncières existantes, objet d'OAP, la densité de logements doit être plus importante.

Le marché de l'ancien est naturellement **inférieur au prix moyen** de l'agglomération nantaise.

Outre le caractère « aéré » de la commune qui fait son charme, ces prix inférieurs permettent l'accès à la propriété de maisons individuelles pour des familles à budget contraint. Mécaniquement, les prix attractifs de l'ancien tirent vers le bas les prix potentiels du neuf.



Evolution du prix de vente des maisons. Source : DATAVIZ - CEREMA.



Source : Denis Lochmann sur offres immobilières

En conséquence, dans le contexte actuel et sur ce secteur de deuxième couronne, **les opérateurs immobiliers ne sont pas en capacité d'équilibrer d'éventuelles opérations en accession libre**, pris dans un effet de ciseaux entre hausse des coûts de construction et prix de sortie contraints à la baisse. A cela s'ajoute la chute des achats faits par des investisseurs du fait de la fin de la défiscalisation en 2024. Ainsi, plusieurs opérations de la commune ont vu leurs intentions de programme révisées.

La commune doit opérer un rattrapage important de son parc de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Le PLH fixe ainsi les objectifs de production de la diversité sociale des logements, avec un objectif de 25% logements locatifs sociaux neufs par an (soit l'équivalent de 12 par an).

Afin d'atteindre ces objectifs et dans un contexte de crise de production, Nantes Métropole et Saint-Jean-de-Boiseau ont signé un **Contrat de Mixité Sociale** 2023-2025 (CMS) faisant l'objet d'un suivi régulier et d'accompagnement de projets neufs ou en réhabilitation. Un nouveau CMS est en préparation à ce jour. Des objectifs de production sont également cartographiés au PLU métropolitain (PLUM) sous forme d'Emplacements Réservés (ER) ou de Secteurs de Mixité Sociale (SMS).

Même si la production annuelle de logements a été antérieure à la période précédente de 2015-2018 (61 logements commencés par an) et comme indiqué ci-dessous, **les objectifs du PLH ont globalement été atteints**, avec un chiffre annuel moyen variant au gré des autorisations en logements collectifs accompagnés par la collectivité. En 2022-2023, seule la production diffuse individuelle a assuré un minimum de production.

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Objectifs PLH	Production globale	32,5	32,5	32,5	32,5	32,5	32,5	32,5	**227,5**
	Dont LLS	12	12	12	12	12	12	12	**84**
	Dont accession aidée	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	
Réalisé :	Individuel	41	16	14	8	9	17	4	
	Collectif et ind. Groupé	19	16	37	0	0	33	0	
	-Dont LLS	***34***	***6***	***24***	***0***	***0***	***20***	***0***	**90**
	-Dont accession aidée	***0***	***2***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	
	Total	**60**	**32**	**51**	**8**	**9**	**50**	**4**	**221**

Années : date de dépôt de la demande de PC

Moyenne annuelle 2019-2023 : 31 logements autorisés et 32 logements commencés
Source : Denis Lochmann

Aujourd'hui, les projets envisagés dans le cadre du PLH et du Contrat de Mixité Sociale permettent d'envisager **une production de 182 logements pour la période 2028-2035, soit seulement 22 par an**, en prenant également en compte une production diffuse de 15 logements par an. Si la tendance actuelle se poursuit, l'essentiel de la production hors diffus sera ainsi porté par le développement du parc locatif social mais aussi par de nouvelles formules d'accession abordable intéressantes.

	Gisements	PLH 2019 - 2025/prorogé 2027 (pour mémoire)	Futur PLH 2028 / 2035 (simulation)	POST PLH 2028 / 2035	Secteurs potentiel-lement annulés
		Scénario PLH de continuité : 30 à 35 logements par an, soit 228 (dont 85 LLS) sur 7 ans			
	INCLUS PERIMETRE AMI				
1	13 -15 rue du Landas (en livraison)	21	0	0	
2	OAP Le Verger 1	38	0	0	
3	OAP Le Verger Phase 2 Est		22		
4	AR 157, 158 et 161 (Rues des Ormes/ 15 bis, 17 et 19 rue du Landas)		58		
5	AP 53 et 54, (23 rue du Landas - inclus dans l'OAP Les Ormes)			5	
6	45 rue du Landas Secteur de Mixité Sociale (SMS) (Parois cuisines)			15	
7	55 rue du Landas Parois cuisine hors OAP			14	
8	5 et 7 rue des Violettes nord et 4 rue du 8 mai (Parcelle AO 102, 103 104)		15		
9	9 rue des Violettes (Parcelles A96, 97, 98, 99)		PM		
10	Ilot Kindia (en réflexion)		27		
	HORS PERIMETRE AMI				
12	28 rue C. De Gaulle	2			
13	OAP Les Ormes Nord-est (à l'étude)	20			
14	5 rue de la Fraternité	0			1
15	14 rue de la Croix Truin (PC 2025) "SMS Croix Truin" dans OAP la Prinze est	12		10	
16	OAP La Prinze est...		0		
17	SMS Rue des Charreaux / Rigaudière		12		
18	SMS 16 rue de la Perche		0	8	
19	SMS Belle Etoile	0	0	0	28
20	OAP 1AU Télindière...	0	0	115	Inscrit trajectoire ZAN ?
21	... dont rue H. Garnier (2026)	10			0
22	Lotissement Clos du Faou rue du vieux four	0	0	0	
23	Rue J Brochard AN 108 -109	3			
24	*DIFFU (moyenne annuelle)*	*15*	*15*	*15*	
	TOTAUX	***121***	***149***	***182***	***29***

Récapitulatif des projets identifiés et des capacités de production. Source : Denis Lochmann

L'ensemble législatif des dernières années est venu contraindre l'expansion urbaine des territoires. Ainsi la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) résultant de la loi résilience de 2021 et la logique Éviter Réduire Compenser (ERC) limitent drastiquement l'expansion pavillonnaire des années antérieures. La trajectoire ZAN prévoit la diminution par deux du rythme de l'artificialisation entre 2021 et 2031 (par rapport à 2011-2020) et d'atteindre l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Par ailleurs, les impacts environnementaux trop importants (sur les zones humides ou la biodiversité en particulier) requestionnent à court terme des projets d'opérations d'aménagements initialement programmées à la fois au PLU et au PLH. En 2026, **aucun projet de permis d'aménager ni de ZAC n'est confirmé à court terme**.

Achat foncier pour portage							Projet									
									Autres couts							
Section	Parcelles	Propriétaire	Surf. approx.	PLU	Montant achat initial	Année achat	Pétitionnaire	Prix achat estimé, convenu (ou effectif) entre propriétaire et pétionnaire	Déconstrut°/ dépollut°	Notaire/divers	TOTAL libération foncière	Nombre lgt	m2 SP au PC	Euros bruts / m2 SP	Observations	
OAP Le Verger 2																
AM	115, 117, 118, 133, 134, 135, 136	Divers foncier privé nu	1 535	1AUMc et OAP	- €		A définir	30 700 €		2 149 €	32 849 €	30	1 800	724 €		Garage AM 140 sous promesse E. Denis en acccord avec NM
AM	132		856	1AUMc et OAP	- €			20 000 €	- €	1 400 €	21 400 €					PRÉTENTION VENDEUR 2026 : 30 K€
AM		DP communal	260		PM			PM								
AM	110 et 109	Privé	393	Umap+OAP	- €			170 000 €	30 000 €	11 900 €	211 900 €				Maison	
AM	110, 111, 112, 137, 139, 141, 142	EPF 44	4 200	Umap+OAP	- €			676 250 €	50 000 €	47 338 €	773 588 €				Est° domaine	Décision NM 15.01.2023
AM	140	Privé	56	Umap+OAP	- €			50 000 €	8 000 €	3 500 €	61 500 €					À ACQUÉRIR PAR EPF
AM	138	NM PAF	222	Umap+OAP	170 000 €	2015		170 000 €	20 000 €	11900	201 900 €				Maison	PAF arrivé à échéance le 10mars 2025. NM va passer la decision de vente en 2026 pour un paiement en 2027. La commune souhaite préréniser le logement d'urgence
		TOTAL	**7 522**		**170 000 €**			**1 116 950 €**	**108 000 €**	**78 187 €**	**1 303 137 €**					
Pôle santé																
AO	96	NMH	579		211 000 €	2023	A définir	210 000 €							3 faisas successives (Gambetta, LEXAM et Magnum)	ECHANGE NM/NMA envisagé avec AO104 & AO103
AO	98	Commune	918	Uma	230 000€ net vendeur	2025		230 000 €	80 000 €	30 800 €	550 800 €	PM	1 000	551 €		
AO	99	Commune	287		PM											
AO	97	Privé	POUR MEMOIRE													
		TOTAL	**1 784**													
15 bis, 17 et 19 rue du Landas																
AR	157	(N°19) Privé	1907	UMa et OAP											EPF négociera après 161	
AR	158	(N°17) PV EPF signé	1605	UMa et OAP	450 000 €		NMH					58	3 840?			Projet en étude
AR	161	(N°15b)EPF en négo	1518	UMa et OAP	nego : 500 000€											
		TOTAL	**5 030**													
Ilot KINDIA																
AO	9p	Commune	1 200	UMap et OAP					- €							
AO	11	NM	496	Umap et OAP	250 000 €	2020		250 000 €	- €							
AO	12		786	Umap et OAP					50 000 €							
AO	14		676	Umap et OAP	80 000 €	2020		80 000 €	- €							
AO	15	Commune	360	Umap et OAP	Prix achat initial non connu		A définir	0	- €	50 890 €	897 890 €	27	1 620	554 €	A étudier	
AO	21	EPF	876	Umap et OAP	170 000 €	2025		170 000 €	30 000 €							Acte signé le 17/12/2025
AO	22	EPF	107	Umap	207 000 €	2025		207 000 €	20 000 €							Acte signé le 17/12/2025
AO	23	Commune	81	Umap et OAP	Prix achat initial non connu			0	20 000 €							
AO	24	EPF	76	Umap et OAP	20 000 €	2025		20 000 €	- €							Acte signé le 17/12/2025
A0	121, 122 123		PM	Umap					- €							Pas de négociation envisagée
		TOTAL	**4 658**		**727 000 €**			**727 000 €**	**120 000 €**							
OAP Les Ormes																
AP	62	EPF en cours de nego	165	Uma + OAP + ERMS			LNH(avant c'était KHOR)					20			Projet en stand by	Refus vendre propriétaire à EPF car prix offert inférieur KHOR
AP	63		154	Uma + OAP + ERMS												
AP	64		152	Uma + OAP + ERMS												
AP	66		720	Uma + OAP + ERMS												
AP	43		336	Uma + OAP + ERMS												
		TOTAL														**Complément OAP**
70 rue du Landas - Les Prés du Landais																
ZB	148	Vendeur ?	1572		??	2022	LNH	400 000 €				12	819	489 €		
Rue J. Brochard																
AN	108 et 109	Commune	756	UMd1	inconnu (en attente du		LNH et Coop Logis	cession à 42 940€ net vendeur (	- €	2 800 €	45 800 €	3	220	208 €	Maisons -PC à déposer	Délº prise. Chez notaire
Rue H. Garnier - 17/19 rue Abbé Henri Garnier																
AI	122-123-	NM		Umcp et OAP Télindière	230 000 €	2018	NMH	230 000 €	50 000 €	16 100 €	296 100 €	11	706	326 €	PC déposé	PAF HABITAT

Sources : DVF, Commune de St Jean de Boiseau et Nantes Métropole

Récapitulatif des interventions foncières récentes et en cours. Source : Denis Lochmann

Priorité est donc donnée désormais au renouvellement urbain pour aller vers de nouvelles formes de densité. C'est dans ce sens que la Modification Simplifiée N°4 du PLUm a été approuvé le 6 février 2026.

L'équilibre financier classique de la production de logements ou même de locaux d'activité est totalement différent de « l'ancien modèle » en extension sur des espaces agricoles. Il dépend étroitement à la fois du rapport coût de libération du foncier (achat d'une parcelle bâtie, relogement et déconstruction) / surface constructible future et du ratio prix d'achat et prix de « sortie » à savoir de l'immobilier créé. Cet équilibre est d'autant difficile à trouver que les « prix de sortie » sont bas.

2. MAÎTRISER LES MONTAGES FINANCIERS

SIMULATIONS DE BILANS FONCIERS

Pour les trois secteurs identifiés dans le bourg mais pas encore engagés, des bilans préliminaires d'opération sont simulés à l'échelle de la libération foncière par la collectivité et ses partenaires ainsi que d'une capacité d'accueil estimée sommairement à ce stade. L'aménagement VRD primaire ou secondaire est considéré à la charge des opérateurs retenus. Les éventuelles subventions extérieures ne sont pas estimées à ce stade préliminaire.

Les prix plafond de revente pour les programmes aidés :

Au regard du PLH et de l'objectif de rattrapage social associé, du marché immobilier local et de la conjoncture, les bilans sont estimés en ciblant la production uniquement vers de la production d'une part de locatifs sociaux et d'autre part vers l'accession aidée. La contribution à l'équilibre de ces opérations par la vente à des prix plus élevés vers de l'accession dite « libre » n'est pas envisageable dans les conditions locales actuelles.

Le prix de revente HT/m2 aux opérateurs pour la SDP fixés par Nantes Métropole pour ces logements sont les suivants :

- Locatifs sociaux (PLUS et PLAI) est de 190 euros
- Accession aidée via l'OFS en BRS est de 240 euros
- Accession intermédiaire est de 300 euros

Le logement moyen retenu est de 60 m2 de SP.

Les conditions d'équilibre :

Au regard des simulations faites, les «équilibres» sont à trouver dans les modalités de minoration foncière à répartir de manière négociée entre les collectivités et selon les règles usuelles de l'EPF.

LES SUBVENTIONS DIVERSES

Non comptées à ce stade préliminaire pour les bilans de libération foncière, les pistes de subventions sont néanmoins listées ci-après.

Outre les éventuelles aides (« minorations ») via le portage foncier ou les subventions pour les déconstructions-dépollution, les subventions concerneront les autres dépenses liées aux investissements dans le coeur de bourg. On peut citer sous toutes réserves d'éligibilité des fiches actions et des restrictions financières potentielles :

État :

- Dans le cadre du Fond Vert mobilisé directement par la commune et sous toute réserve de son devenir, l'accompagnement pourrait porter sur les mobilités actives, la renaturation et éventuellement le recyclage foncier.
- Dans le cadre de la politique cyclable, l'accompagnement pourrait porter sur les appels à projet aménagements cyclables.
- Dans le cadre de la DSIL-DETR mobilisées directement par la commune, l'accompagnement pourrait porter sur les mobilités actives, la création de nouveaux logements et l'attractivité du coeur de bourg.

Région Pays de Loire :

- Elle sera à envisager dans le cadre de la contractualisation via Nantes Métropole

Département de Loire Atlantique :

- Dans le cadre de l'AMI et en dehors des études engagées, l'accompagnement portera sur :
  -Le foncier : acquisition de foncier ou de bâtiments par la commune ou par l'intercommunalité.
  -Les travaux : de viabilisation et de dépollution du foncier, les constructions neuves, y compris les extensions, et réhabilitations lourdes (avec une intervention importante sur le gros œuvre pour de la construction et / ou démolition).
- Elle sera également à envisager dans le cadre de la contractualisation via Nantes Métropole y compris sur la politique cyclable,

LES AUTRES FINANCEMENTS

Le Projet urbain Partenarial (PUP) :

Le PUP (L 332-11-3 CU) est une contractualisation volontaire entre un pétitionnaire de PC ou de PA pour financer un équipement rendu nécessaire par un projet :

- Convention signée selon des règles libres mais devant respecter les principes de proportionnalité et d'utilité et préalablement à la délivrance du PC ou du PA, dans un périmètre donné. Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires, des aménageurs, des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.
- Adapté au financement d'un équipement commun à plusieurs opérations successives ou concomitantes
- Se substitue à la part communale/intercommunale de la TA

Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) :

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population ou la création d'équipements publics généraux sont rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs. (L 331-15 CU)

Aujourd'hui, sur les projets en cours ou étudiés sur le coeur de bourg, les conditions de libération foncière -avant même tout investissement éventuel de la collectivité (voirie ou espace public par exemple)- nécessite un effort des collectivités afin de respecter les charges foncière s maximales que peuvent supporter les opérateurs immobiliers.

Il apparait inapproprié d'envisager de mettre à la charge desdits opérateurs une charge supplémentaire.

3. CONNAÎTRE LES RESSOURCES FONCIÈRES

La carte ci-contre illustre **les disponibilités foncières dans le cœur de bourg** de Saint-Jean-de-Boiseau, identifiant :

- Les OAP de densification du PLUm 2019 (réalisées, en cours, à venir)
- Les îlots de densification de la ZAC Centre bourg
- Les dents creuses à la date du présent plan guide
- Les potentialités de densification (elles correspondent à des zones construites, offrant un intérêt d'intensification urbaine par rapport au développement urbain communal).

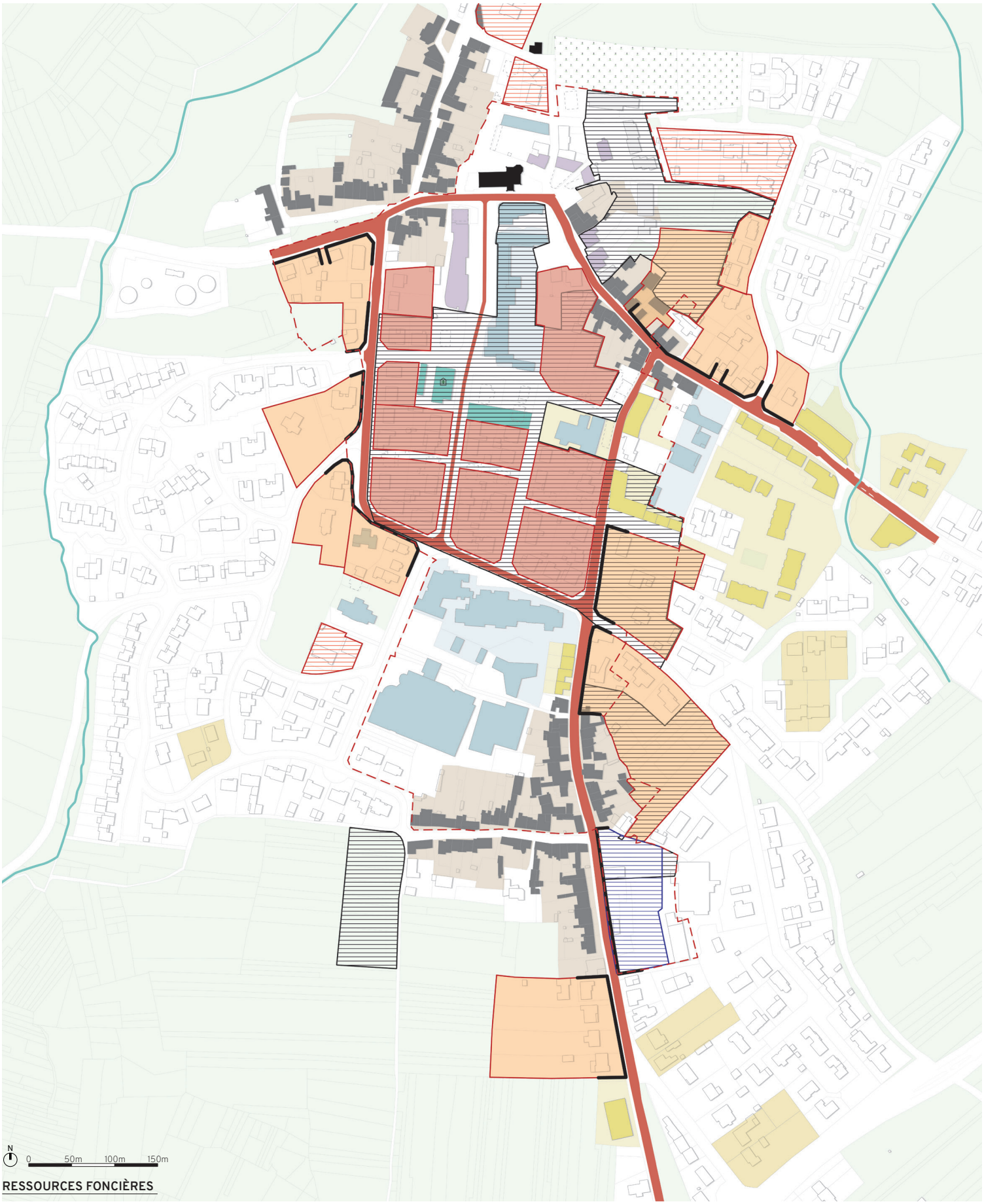
Sur les huit OAP de la commune, cinq occupent une large partie du coeur de bourg en étant quasiment toutes connectées les unes aux autres. On observe **l'organisation des OAP et des îlots mutables le long des axes majeurs de circulation** : rue Charles de Gaulle, rue du prieuré, rue du Landas, rue des Violettes et avenue du 11 novembre.

L'OAP Charles de Gaulle a été réalisée en entrée de bourg, mais la forte densité et la forme des constructions sont critiquées par le comité citoyen. Des projets ont été adaptés, comme celui de la rue du Landas et du Verger prieuré, avec une densité plus douce et une meilleure intégration dans le tissu existant.

Comme évoqué ci-dessus, la priorité donnée au renouvellement urbain nécessite de nouveaux modèles. L'outil de la maîtrise foncière est plus complexe que dans l'ancien modèle du lotissement pavillonnaire car il nécessite de maîtriser du bâti avec d'éventuel occupants et des logiques de déconstruction voire de dépollution. Sur une commune largement dominée par la maison individuelle, il nécessite de **modéliser de nouvelles formes** acceptables d'habitat ou de mixité rez-de-chaussée actif/habitat.

Les gisements fonciers du renouvellement urbain se substitueront désormais aux extensions urbaines. Ces gisements peuvent être valorisés pour le développement urbain soit dans une densification d'initiative privée soit par la maîtrise foncière publique, voire par la combinaison des deux. Dans tous les cas, le PLUm fixe les conditions de mutations possibles à plusieurs niveaux : en termes de vocations possibles, de hauteurs, de mixité sociale, etc... Pour ce qui est de la maîtrise foncière, la collectivité dispose de plusieurs outils potentiels et au premier titre du Droit de Préemption Urbain (DPU). Elle peut également déployer des actions volontaristes d'acquisitions foncières.

- Périmètre AMI : 14,7 ha
- OAP Centre bourg : 4,9 ha
- OAP Verger prieuré : 1,3 ha
- OAP Charles de Gaulle : 0,5 ha
- OAP Les Ormes : 1 ha
- Total emprise des OAP : 7,7 ha (52% du périmètre de l'AMI)



RESSOURCES FONCIÈRES

Typologie bâti

- Bâtiment patrimonial
- Tissu historique avec une identité à conserver
- Equipement structurant le coeur de bourg
- Commerce

Mutations urbaines

- Projet immobilier construit depuis 2010
- Equipement en projet
- Front bâti le long des axes principaux
- Ilot mutable au sein de la centralité : quartier des jours fériés
- Ilot mutable le long des axes principaux
- Mise en place du BIMBY
- Ilot mutable à destination d'habitat en dehors des axes principaux
- Ilot mutable à destination d'activités
- OAP

4. ASSURER LA MAÎTRISE FONCIÈRE DU COEUR DE BOURG

Le périmètre de l'OAP à ce stade

L'OAP Charles de Gaulle, issue du PLUm, a permis de réaliser les premières opérations de renouvellement urbain significatives le long de la rue Charles de Gaulle avec la réalisation de 66 nouveaux locatifs sociaux.

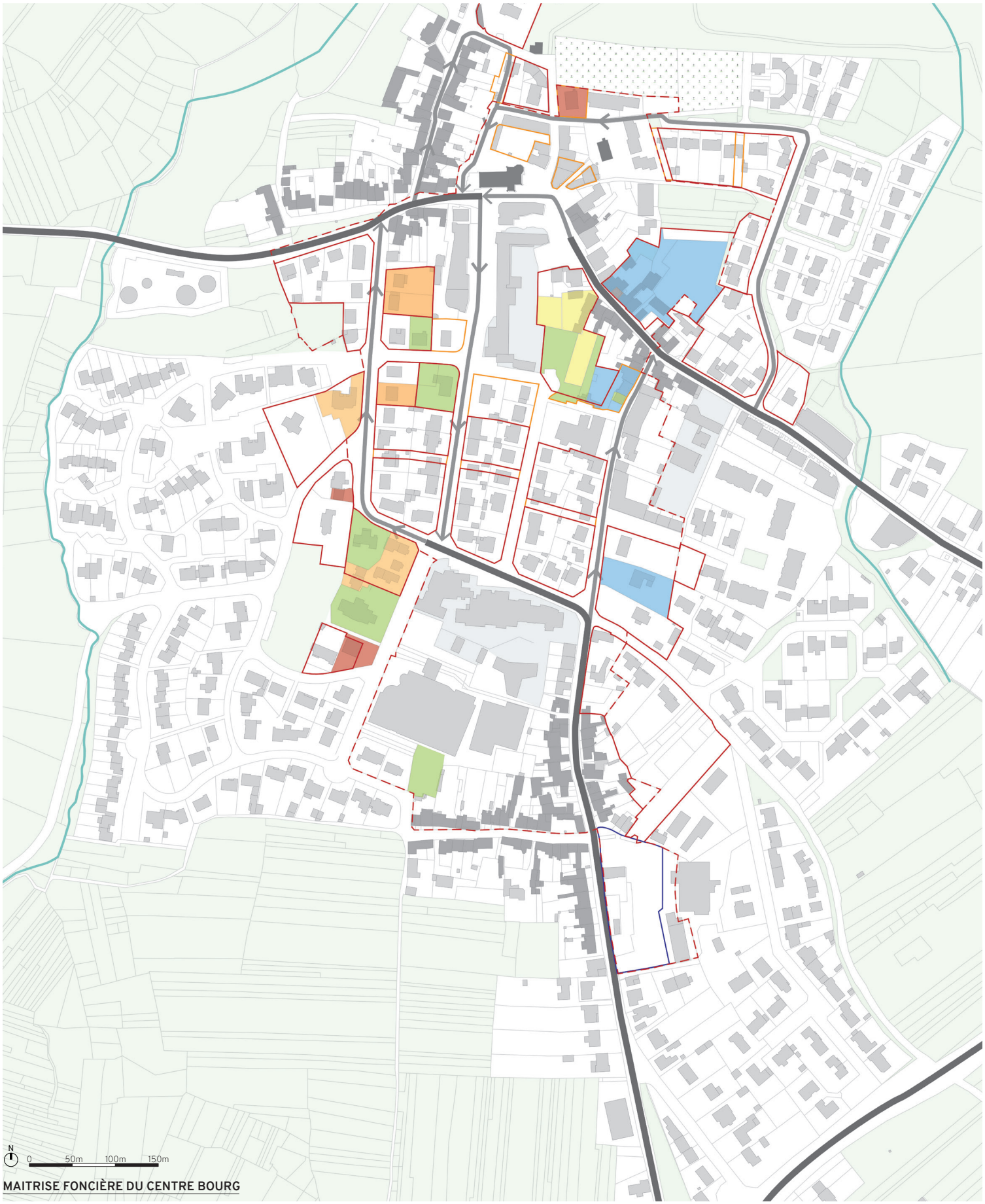
L'OAP Verger Prieuré se divise en quatre secteurs (A,B,C,D), dont trois (A,B,C) sont actuellement en cours de projet. La reprise du projet pour mieux adapter les formes urbaines et la densité montrent une nécessité de penser les projets dans leur contexte et proposer une densité acceptable. La maîtrise du foncier du dernier secteur de l'OAP est réalisée par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire Atlantique, permettant une mise en route plus aisée de cette dernière phase de transformation de l'OAP.

La particularité de l'OAP centre bourg est d'être en maîtrise foncière faible. Le quartier pavillonnaire des jours fériés, qui occupe une grande partie de l'OAP, accueille certaines parcelles acquises récemment par la commune ou par Nantes Métropole Habitat et qui seront les premières emprises foncières à muter pour accueillir des logements sociaux et une maison de santé.

L'îlot Kindia est quasi entièrement maîtrisé par l'EPF de Loire Atlantique. Cette maîtrise permet l'activation d'un projet plus aisément et en complémentarité avec les opérations de la rue du Landas.

La question de la maîtrise foncière progressive reste entière sur les autres îlots. Compte tenu des enjeux urbains majeurs sur ces secteurs, une acquisition progressive par la collectivité serait des plus judicieuse pour éviter la spéculation foncière et des opérations non cohérentes avec la politique de la ville. Cette maîtrise foncière doit être pensée en lien avec les bailleurs sociaux, dont Nantes Métropole Habitat, pour offrir un contexte urbain cohérent et gérer les projets.

Le développement urbain de Saint-Jean-de-Boiseau doit s'inscrire dans l'évolution du cadre législatif et nécessite de réinterroger la densité et l'épannelage sur le territoire pour répondre à l'attractivité communale dans une aire urbaine définie.



MAITRISE FONCIÈRE DU CENTRE BOURG

Maîtrise foncière

- Commune de Saint-Jean-de-Boiseau
- Etablissement Public Foncier
- Nantes Métropole
- Bailleur social
- Professionnel pouvant être relocalisé (maison de santé ou nouveau local d'activité du centre bourg)

Mutations urbaines

- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités
- Ilot mutable pour aménager des espaces publics

Les outils de maîtrise foncière à disposition

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) lors de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Le DPU lors de DIA est historiquement géré par Nantes Métropole. Il couvre l'intégralité des secteurs du coeur de bourg classés en U et AU. La commune n'a pas délibéré pour disposer d'une délégation de l'exercice du DPU sur des secteurs spécifiques éventuels.

L'exercice du DPU implique la nécessité de motiver la préemption et de prouver la réalité du projet annoncé. Il nécessite par ailleurs une décision rapide et donc un financement anticipé.



Plan de Droit de préemption urbain.
Source : PLUm Nantes Métropole mai 2026

Les acquisitions d'opportunité

Outre l'exercice éventuel du DPU et en l'absence de DIA, des opportunités dans le cadre de projets prioritaires ou de densification peuvent justifier des négociations amiables pouvant déboucher sur une acquisition négociée.

L'action de Nantes Métropole et de l'EPF44

La commune a bénéficié de l'action de Nantes Métropole (NM) au titre de son Plan d'Action Foncière (PAF) en particulier sur le Verger 1. Sur cet îlot, NM consent un effort de minoration au titre de la programmation sociale de l'opérateur. Désormais le PAF de NM va s'arrêter et c'est l'Établissement Public Foncier de Loire Atlantique (EPF44) qui prend le relais de l'action foncière via des conventions ad hoc et ses propres règles de minoration. C'est le cas par exemple sur l'îlot Kindia. NM peut déléguer à l'EPF44 l'exercice de son DPU au cas par cas et par décision.

La décision d'engager l'action foncière est liée étroitement à la hiérarchisation des projets prioritaires. Les efforts financiers de la collectivité dans le montage des opérations de logements sont proportionnels au différentiel entre le coût de libération (acquisition, éviction éventuelle, déconstruction…) et le potentiel de surface de plancher nouvelle. Dans le contexte de la commune et s'agissant de la création de logements aidés (locatifs ou accession), les prix de valorisation des m2 créés sont plafonnés. Le ratio surface bâtie existante/surface bâtie projetée est importante à prendre en compte.

L'expropriation et les dispositifs divers

L'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est le préalable à l'expropriation dans le cas d'une volonté d'acquérir de la collectivité et d'un refus de vendre ou de désaccord sur le prix. Que ce soit en ZAC ou en permis d'aménager, une DUP « projet » peut être sollicitée. Une DUP peut également être sollicitée pour des réserves foncières, sans projet finalisé.

Dans le cas d'état d'abandon ou de friches, différents outils peuvent être mobilisés (biens sans maîtres, état d'abandon manifeste, etc…).

Les prix et références

Afin d'éviter des phénomènes de surenchères par les opérateurs privés (exemple des Ormes) sur les fonciers à plus fort différentiel (bâti existant/potentiel futur), il peut être important de donner un signal fort très en amont aux propriétaires et opérateurs immobiliers sur les prescriptions du PLUm à prendre en compte -par exemple en termes de mixité sociale- voire sur les intentions de la collectivité de se rendre propriétaire. Au-delà des OAP et en attendant le choix du mode opératoire, des dispositions peuvent être prises pour opérer des sursis à statuer selon des Prises en considération par la commune voire l'instauration de PAPAG au PLU.

La notion de date de référence aura son importance dans les choix des modes opératoires et dans le cas d'une saisine du juge de l'expropriation :

- A la suite d'une DUP,
- Dans le cadre d'une DIA.

La date de référence prise en compte pour l'évaluation des biens dans le cadre d'une expropriation est la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU, y compris dans le cadre d'une ZAC incluse dans le périmètre de DPU.

NB : Ponctuellement, la commune pourra être amenée à déclasser du Domaine Public (DP) communal : exemple extrémité nord de la palette rue du 14 juillet.

5. ORGANISER LE PHASAGE DES OPÉRATIONS

Il ne s'agit pas de définir le phasage sur les 25 années à venir étant donné la maîtrise très relative du foncier et les évolutions du cadre législatif.

La réflexion porte sur le court terme (6 ans), le moyen terme (5/10 ans) et le long terme (15/25 ans) dans une perspective de renforcer l'attractivité du cœur de bourg et d'offrir une typologie de logements permettant le parcours résidentiel, en particulier des résidents « historiques » de maisons individuelles.

COURT TERME (2032)

Liste actions à mener en suivant les thèmes :

Bâtiments :

- Réhabilitation et mise aux normes du château du Pé, la tour du Pé et la maison de gardien.
- Réinvestissement des locaux commerciaux vides de l'avenue du 11 novembre.
- Construction de la maison de santé, d'un bâti commercial avenue du 11 novembre et de deux cellules commerciales rue du prieuré.

Espaces publics :

- Aménagements au sein du parc du Pé.
- Piétonnisation d'une partie des rues de l'égalité et du 8 mai.
- Ouverture du parcellaire de l'Alerte pour créer un espace végétalisé au Nord de l'église.
- Réaménagement et extension de la place de la Liberté.
- Réaménagement et restructuration de la centralité du 11 novembre.
- Aménagement d'un parvis pour le pôle des Genêts.

Mobilités :

- Restructuration des axes majeurs de circulation.
- Conservation du double sens pour les axes majeurs jusqu'à l'entrée du cœur de bourg.
- Mise en sens unique du Nord de la rue des Violettes et de l'avenue du 11 novembre.
- Réalisation des aménagements cycles sur la rue des Violettes et rue Mendès France
- Mise en impasse de la rue du 8 mai.
- Changement de sens de circulation de la rue du Cartron.
- Aménagement d'un parking au Sud du pôle des Genêts

Mutations des îlots :

Mutation des îlots maîtrisés par Saint-Jean-de-Boiseau, Nantes Métropole Habitat et l'EPF44 :

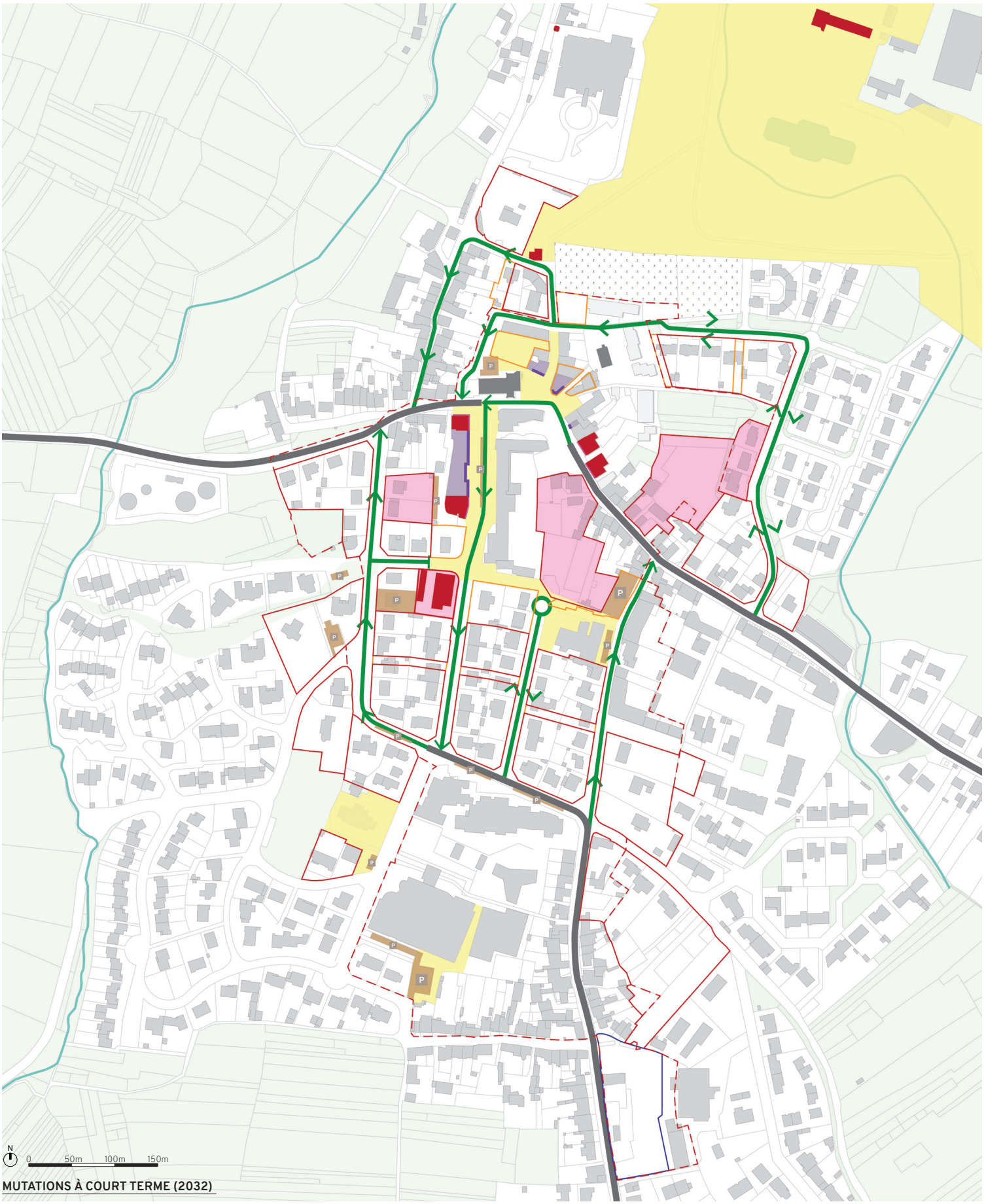
- Maison de santé et stationnement
- Logements rue des Violettes
- Ilot Kindia
- Ilot Verger phase 2.

Réglementaire:

- Inscription au PLUm des emplacements réservés pour les futurs espaces publics de la place de la Liberté et au sud de la place du 11 novembre

Action foncière :

- Engagement de négociations sur secteur nord église avec relogement : ilot arrière du bar-tabac
- Poursuite négociations foncières 15-19 rue du Landas
- Veille active DIA :
  - -Quadrant sud-ouest 11 novembre
  - -Ilot Nord : AM33 - AM34 - AM35 - AM236 - AM237 - AM 238 - AL52
  - -Verger 2 Nord: AM 124 - AM125 - AM 126- AM 127
- Secteurs de projet OAP
  - -Les Ormes



MUTATIONS À COURT TERME (2032)

Trame viaire

- Voirie double sens conservée
- Requalification voirie sens unique

Bâtiment requalifié ou projeté

- Bâtiment
- Bâtiment requalifié ou projeté
- Bâtiment accueillant un commerce
- Commerce existant
- Commerce projeté

Mutations urbaines

- Espace public (re)aménagé
- Parking (re)aménagé
- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités
- Ilot mutable pour aménager des espaces publics

MOYEN TERME (2040)

Liste actions à mener en suivant les thèmes :

Bâtiments :

- Réhabilitation et mise aux normes du presbytère.
- Destruction de 2 maisons pour agrandir la place de la Liberté et requalifier 2 autres maisons pour accueillir des commerces.

Espaces publics :

- Aménagement du jardin du presbytère.
- Piétonnisation complète de la rue du 8 mai, avec réalisation du square de la médiathèque
- Extension de la place de la Liberté.
- Aménagement de la place du 11 novembre.

Mobilités :

- Acquisition d'une parcelle pour aménager une poche de stationnement entre le linéaire commercial et la maison de santé.

Mutations des îlots :

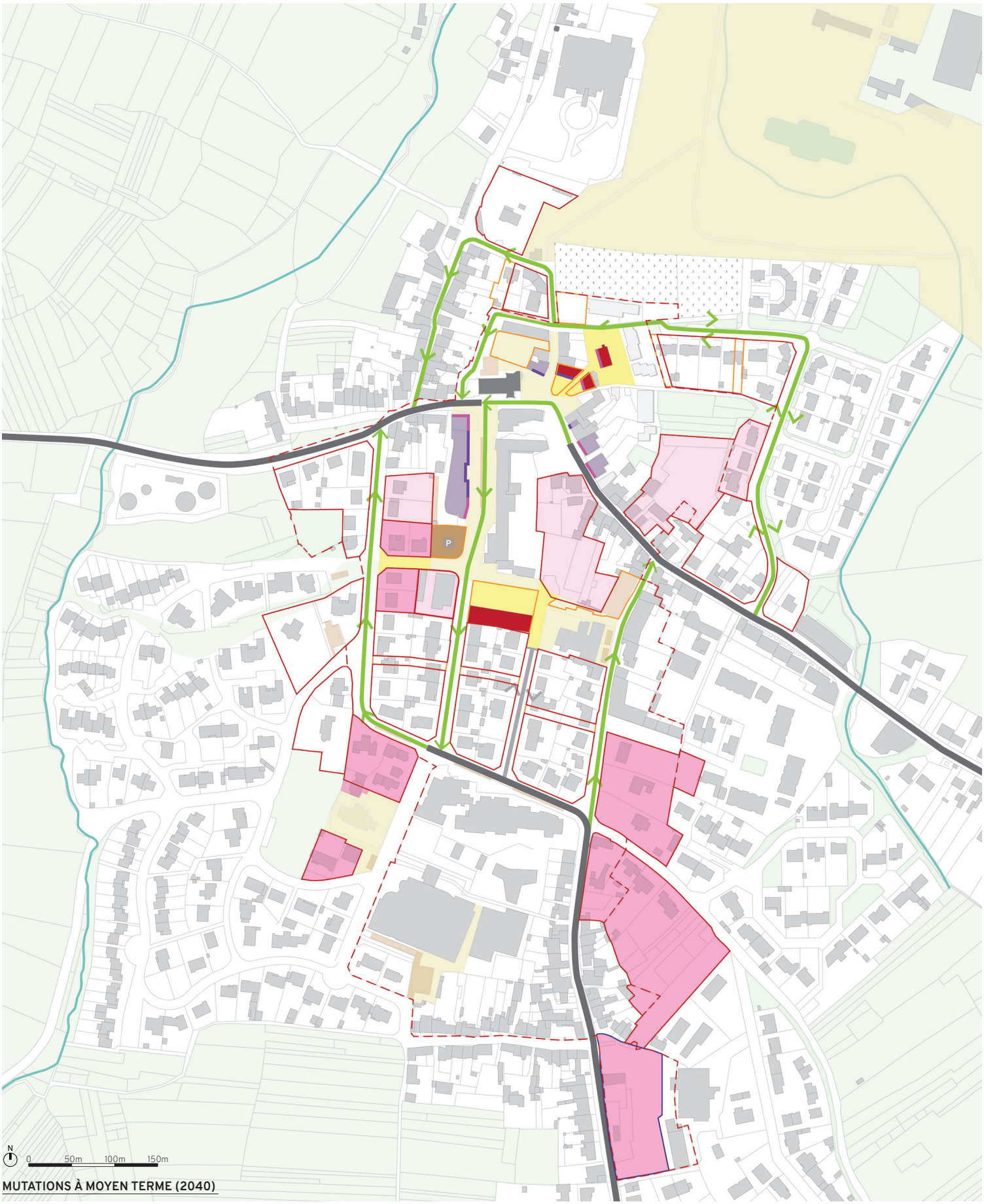
- Mutation des îlots situés dans l'OAP des Ormes et au Nord de la rue des Ormes.
- Mutation des parcellaires au Nord et au Sud de la rue du 8 mai pour fabriquer un projet cohérent et finir l'aménagement de la centralité Nord.
- Mutation de l'îlot rue des Violettes (co maitrisé par Saint-Jean-de-Boiseau et Harmonie Habitat)
- Mutation de l'îlot attenant au parvis des Genêts.

Action foncière :

- Poursuite action foncière volontariste avec relogement secteur nord église : ilot arrière du bar-tabac
- Veille active DIA :

  -Quadrant sud-ouest 11 novembre

  -Ilot Nord : AM33 - AM34 - AM35 - AM236 - AM237 - AM 238 - AL52



MUTATIONS À MOYEN TERME (2040)

Trame viaire

- Voirie double sens conservée
- Requalification voirie sens unique

Bâtiment requalifié ou projeté

- Bâtiment
- Bâtiment requalifié ou projeté
- Bâtiment accueillant un commerce
- Commerce existant
- Commerce projeté

Mutations urbaines

- Espace public (re)aménagé
- Parking (re)aménagé
- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités
- Ilot mutable pour aménager des espaces publics

LONG TERME (2050)

Liste actions à mener en suivant les thèmes :

Bâtiments :

- Construction d'un équipement structurant dans la centralité.

Espaces publics :

- Aménagement du square de la médiathèque entre l'école Robert Badinter, la maison de santé et la médiathèque.
- Aménagement d'un espace paysager/ placette amenant de l'Alerte à la maison de gardien.

Mobilités :

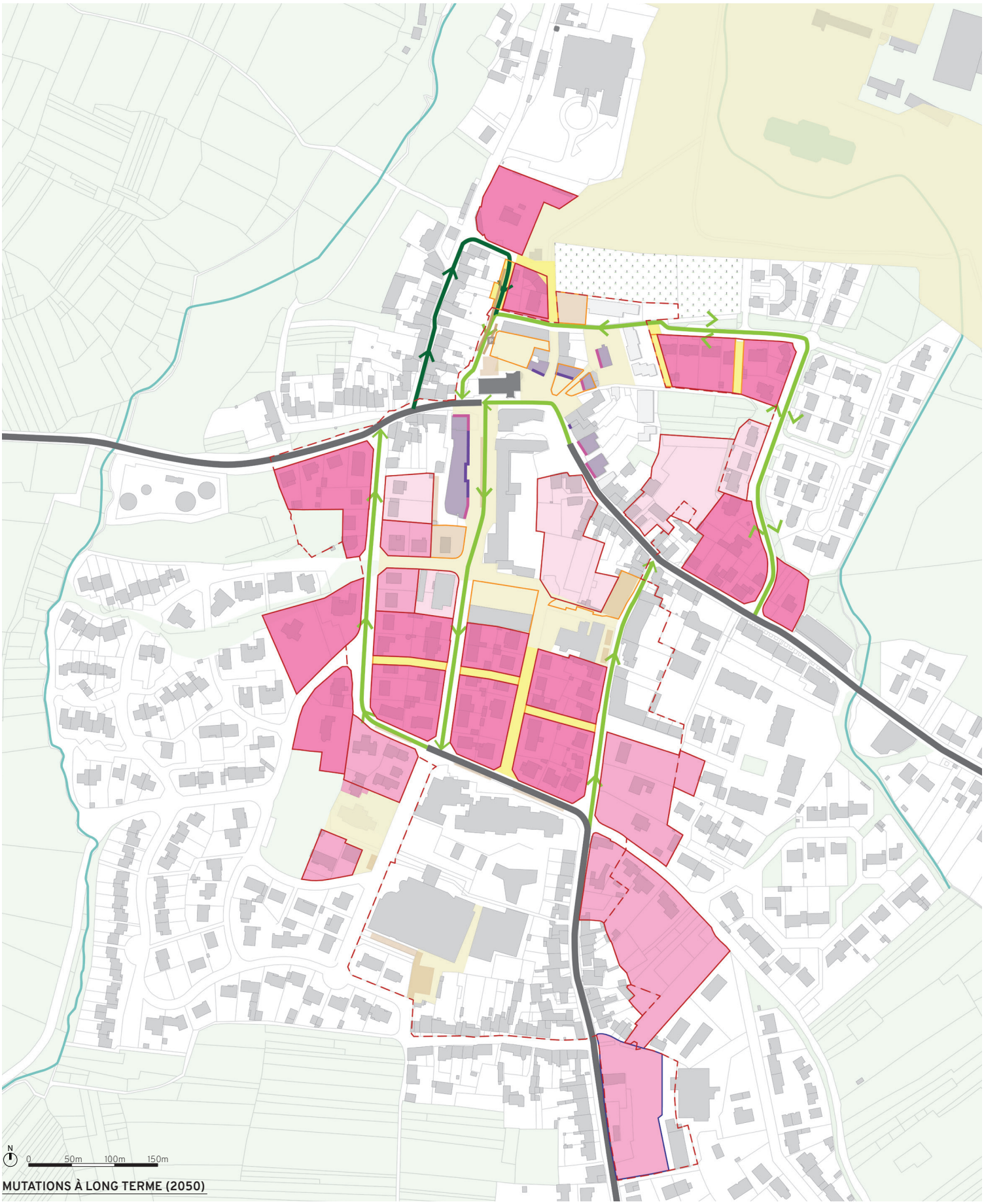
- Piétonnisation complète de la rue du 14 juillet.
- Création d'une voirie connectant la rue de l'égalité et le passage de Deidesheim. Nouveau sens de circulation sur la rue du Cartron.

Mutations des îlots :

- Mutation du quartier des jours fériés au gré des acquisitions pour former des îlots.
- Mutation de parcellaires contigus aux opérations réalisées durant les phases précédentes (lotissement du Verger, rue des Ormes, rue des Violettes).
- Mutation de l'ilôt Nord
- Mutation de l'îlot Parois Cuisines pour accueillir des activités sans impacter le fonctionnement de l'entreprise.

Action foncière :

- Poursuite des veilles foncières sur les secteurs de projets non achevés
- Veille devenir CD 44 pôle sud
- Veille active DIA complémentaire :
  - AL 52 rue de l'Égalité



MUTATIONS À LONG TERME (2050)

Trame viaire
- Voirie double sens conservée
- Requalification voirie sens unique

Bâtiment requalifié ou projeté
- Bâtiment
- Bâtiment accueillant un commerce
- Commerce existant
- Commerce projeté

Mutations urbaines
- Espace public (re)aménagé
- Parking (re)aménagé
- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités
- Ilot mutable pour aménager des espaces publics

MUTATIONS PARCELLAIRES À COURT TERME

5 Ilot 5 - NMH :
-1535 m²
-18 à 23 logements

7 Ilot Kindia :
-4848 m²
-39 à 53 logements

Total court terme :
-Surface mutable : 6383 m²
-57 à 76 logements

MUTATIONS PARCELLAIRES À MOYEN TERME

6 Ilot 6 :
-1131 m²
-14 à 17 logements

8 Ilot 8 - Verger phase 2 :
-9578 m²
-48 à 77 logements

12 Ilot 12 :
-1138 m²
-14 à 17 logements

17 Ilot 17 :
-2655 m²
-13 à 21 logements

18 Ilot 18 :
-1344 m²
-7 à 11 logements

22 Ilot 22 :
-5631 m²
-45 à 62 logements

23 Ilot 23 - Les Ormes :
-10123 m²
-51 à 81 logements

Total moyen terme :
-Surface mutable : 31600 m²
-192 à 286 logements

MUTATIONS PARCELLAIRES À LONG TERME

1 Ilot 1 :
-3018 m²
-24 à 33 logements

2 Ilot 2 :
-1176 m²
-9 à 13 logements

3 Ilot 3 :
-4455 m²
-22 à 36 logements

4 Ilot 4 :
-4095 m²
-33 à 45 logements

9 Ilot 9 :
-3928 m²
-31 à 43 logements

10 Ilot 10 :
-1137 m²
-9 à 13 logements

11 Ilot 11 :
-3969 m²
-32 à 44 logements

13 Ilot 13 :
-2243 m²
-27 à 34 logements

14 Ilot 14 :
-1800 m²
-22 à 27 logements

15 Ilot 15 :
-2760 m²
-33 à 41 logements

16 Ilot 16 :
-2803 m²
-22 à 31 logements

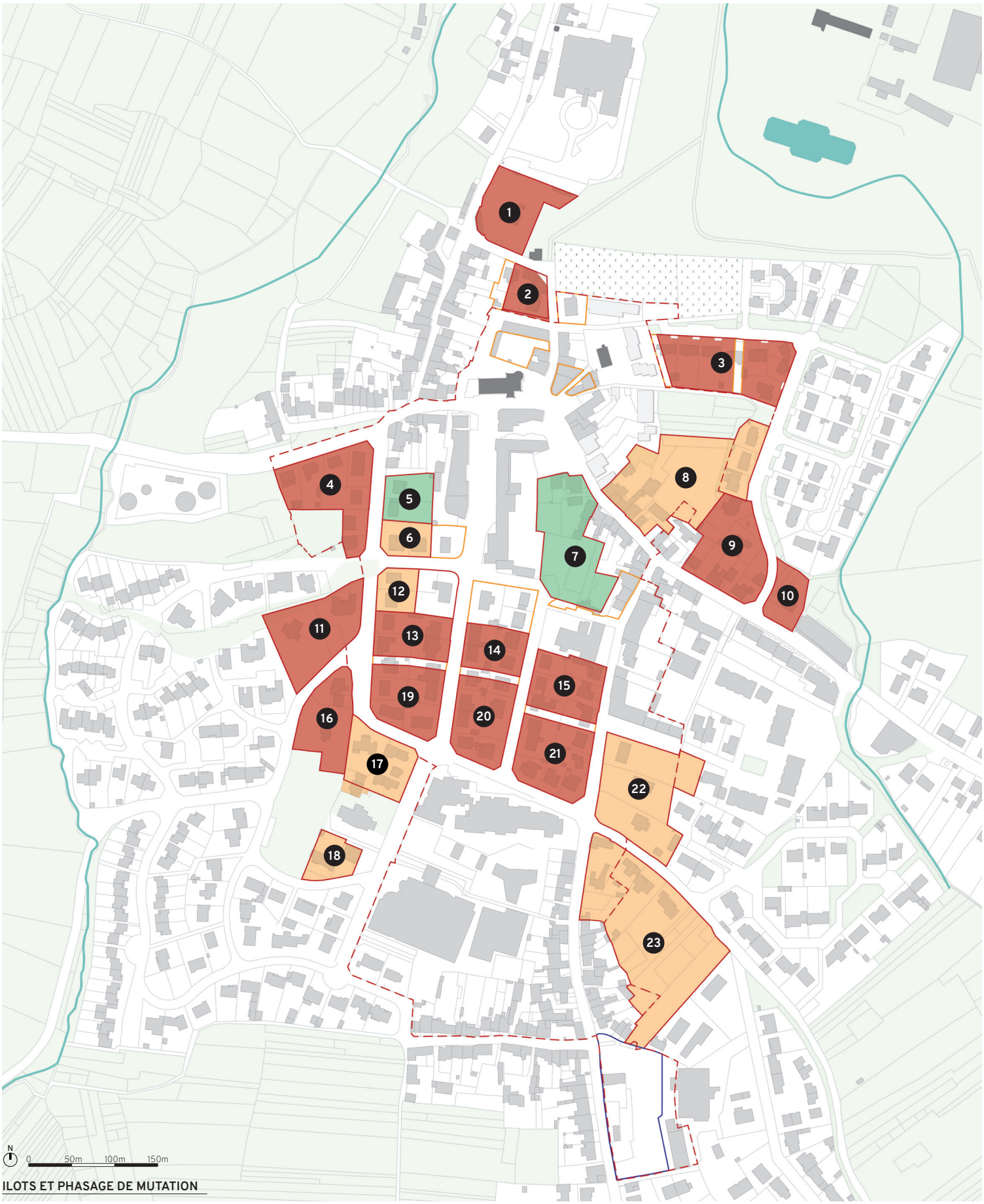
19 Ilot 19 :
-2962 m²
-24 à 33 logements

20 Ilot 20 :
-3082 m²
-25 à 34 logements

21 Ilot 21 :
-3457 m²
-28 à 38 logements

Total long terme :
-Surface mutable : 40 885 m²
-341 à 465 logements

TOTAL PLAN GUIDE :
-Surface mutable : 78868 m²
-590 à 827 logements



ILOTS ET PHASAGE DE MUTATION

Mutation des îlots

- Ilot mutable à court terme
- Ilot mutable à moyen terme
- Ilot mutable à long terme
- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités
- Ilot mutable pour aménager des espaces publics

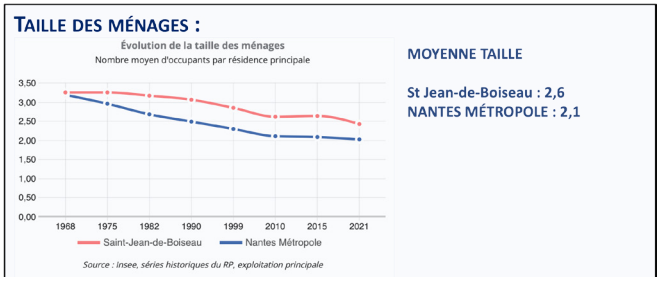
2.

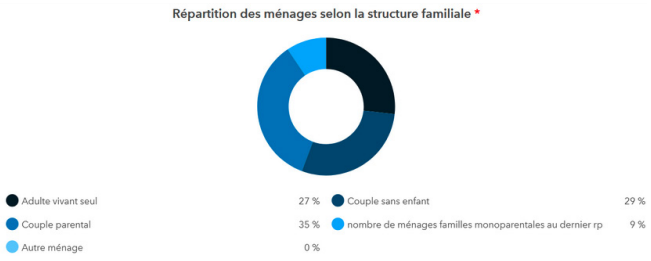
Gérer les formes et intensité urbaines

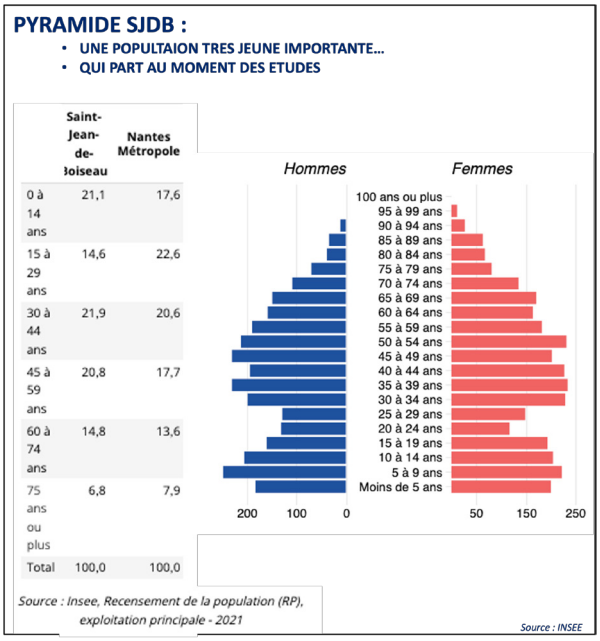
La croissance démographique de Saint-Jean-de-Boiseau de 0,7% tous les ans montre son attractivité pour son cadre de vie exceptionnel mais son manque de logement limite la venue de nouveaux habitants. Son aire urbaine limitée pose d'ores et déjà le postulat de la nécessaire intensification urbaine pour accueillir les nouveaux habitants et le desserrement familial.

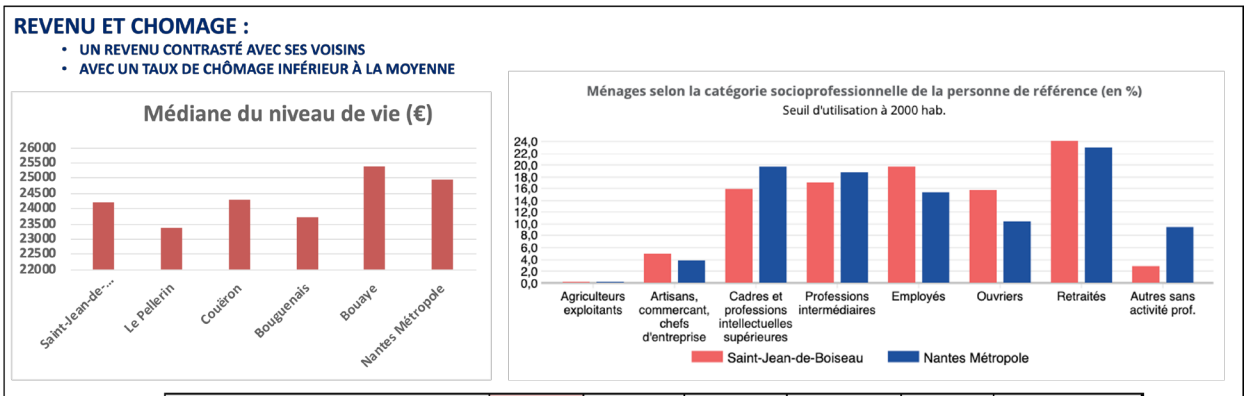
Par ailleurs, la population de Saint-Jean-de-Boiseau est composée de près de 22% de séniors, en rapport avec le développement des lotissements dans les années 1970. Il faut donc permettre un renouvellement de la population tout en maintenant les boiséens d'origine sur leur commune : vers le parcours résidentiel.

1. COMPRENDRE DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ACTUELLES





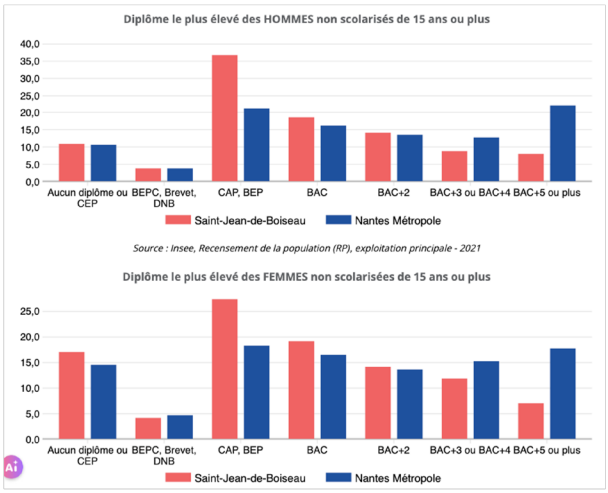


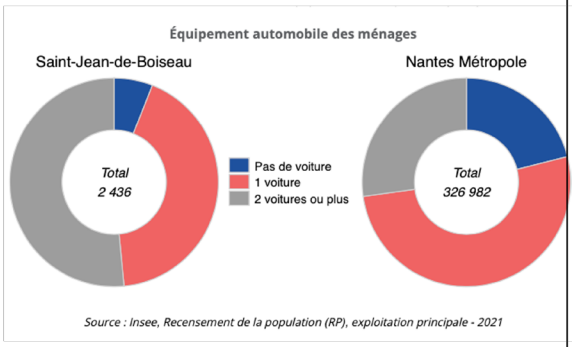


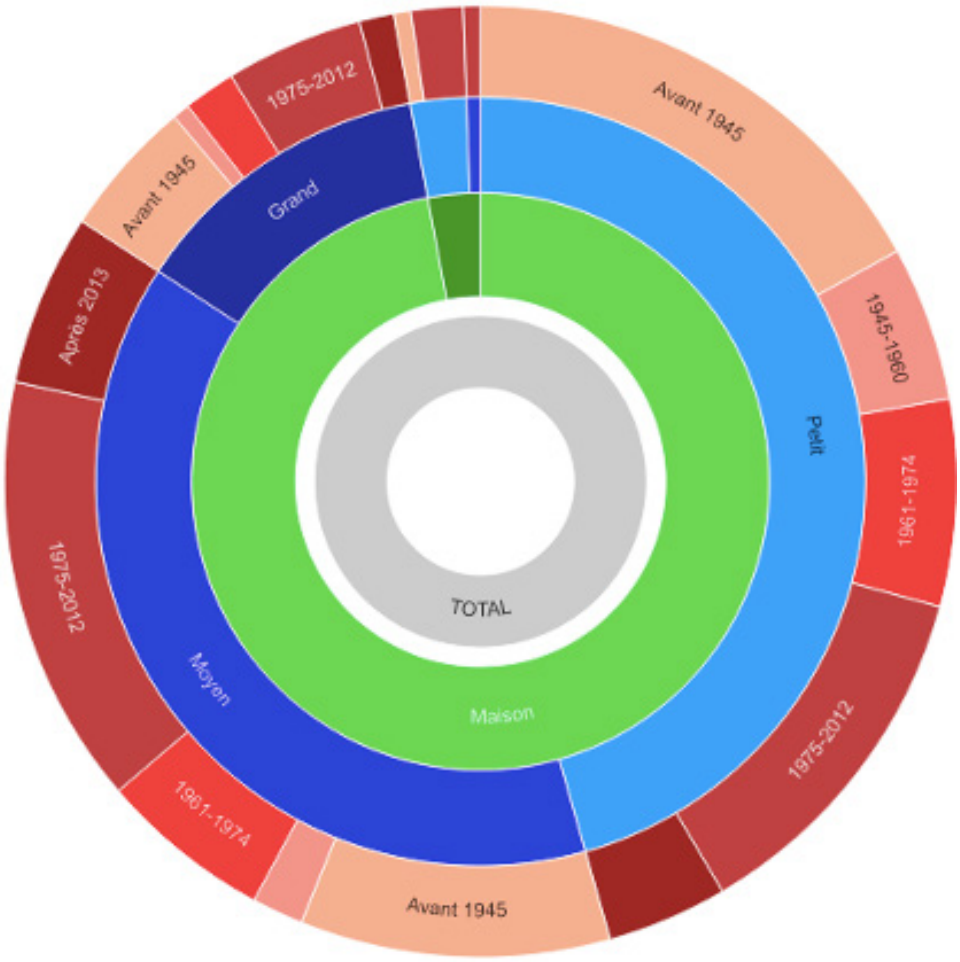
	Saint-Jean-de-Boiseau	Le Pellerin	Couëron	Bougue - nais	Bouaye	Nantes Métropole
Emploi total au lieu de travail	686	1014	7043	12890	2274	385074
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	79,9	79,3	79,7	77	79,1	75,6
Taux de chômage des 15 à 64 ans	9,6	8,5	8,3	9,3	7,3	11,2
Médiane du niveau de vie (€)	24230	23370	24290	23740	25390	24950

Source : INSEE 2021

- **MOINS D'ANNÉES D'ÉTUDE**
- **UNE DÉPENDANCE À LA VOITURE**







Type de transaction 2021-2023 (171 transaction) - Source : DATAVIZ - CEREMA

2. OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTÉS À LA DEMANDE

Le contexte urbain de Saint-Jean-de-Boiseau se caractérise par des tissus urbains historiques et des tissus pavillonnaires construits depuis la seconde moitié du XXe siècle. Une majorité des maisons actuellement sont sous-occupées.

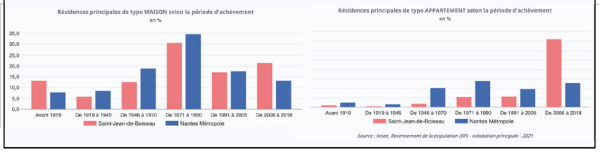
EFFORT DE CONSTRUCTION NEUVE :

Résidences principales construites AVANT 2019 selon la période d'achèvement

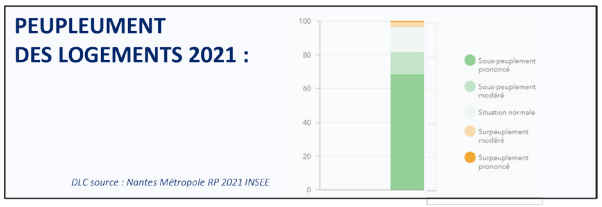
	Nombre		%	
	Saint-Jean-de-Boiseau	Nantes Métropole	Saint-Jean-de-Boiseau	Nantes Métropole
Avant 1919		293	19 586	12,0	6,1
De 1919 à 1945	5	130	16 746	5,3	5,2
De 1946 à 1970	12	278	62 461	11,4	19,6
De 1971 à 1990	36	690	96 362	28,3	30,2
De 1991 à 2005	25	397	58 622	16,3	18,4
Rés princ 2006 à 2018	54	648	65 426	26,6	20,5
Total		2 436	319 204	100,0	100,0

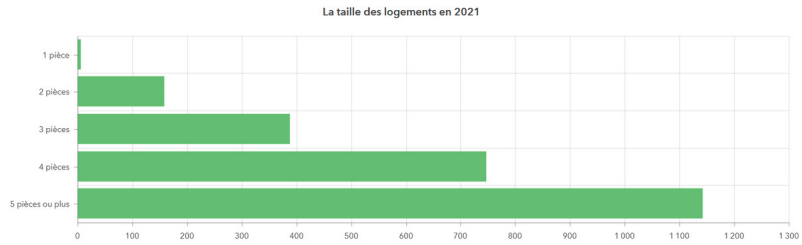
LOGEMENTS PAR AN

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021



PEUPLEUMENT DES LOGEMENTS 2021 :





Source : Denis Lochmann

Les différents profils attendus des habitants dans le logements neufs sur la commune sont les suivants :

En offre locative sociale (PLUS-PLAI...) :

Elle peut être orientée sur les appartements en T1, T2 voire T3, y compris en rénovation et/ou extension de bâtis existants. Elle peut inclure des offres ciblées vers les jeunes, les familles monoparentales ou les séniors. Ce public se traduira par une demande d'appartements T1 et T2. Elle peut se traduire également vers des maisons groupées ou des logements intermédiaires.

Typologies	Surfaces	Proportions
T1 - T1 bis	30 à 40 m²	35 à 40 %
T2	40 à 47 m²	
T2 bis	48 à 58 m²	
T3	58 à 62 m²	30 à 35 %
T3 bis	62 à 72 m²	
T4	72 à 82 m²	20 %
T5	> 82 m²	10 %

Objectifs de typologies par commune - Source : Nantes Métropole

En offre locative :

Elle peut être orientée sur les appartements en T1, T2 voire T3. La production de logements locatifs nécessite de mobiliser des investisseurs qui pourront être des locaux, du nouveau dispositif « Jeanbrun » (dispositif 2026 dont la mise en oeuvre doit être éprouvée) mais aussi par exemple en « Loc Avantage ».

Avec les bailleurs (en particulier via Action Logement), le dispositif Logement Locatif Intermédiaire (« LLI », exclu des quotas SRU) peut être une solution en particulier pour de jeunes actifs en T2/T3.

Il en est de même pour les « PLS locatifs ».

En accession propriétaire occupant :

Les familles souhaitant acquérir ou louer des T5, T4 voire T3 seront principalement attirées par les maisons groupées des opérations sur les communes voisines en cours et surtout dans l'individuel ancien. Elles regarderont également les rares opérations de lots libres sur le territoire élargi.

Dans le bourg, les séniors autonomes qui vendent une maison devenue trop grande (ou anticipent la vente de leur maison) en investissant sur la commune ou les communes avoisinantes et recherchant un appartement bénéficiant de la proximité de tous les services du centre-ville pourraient être attirés. Pour y répondre il faudra des appartements confortables type T2, T3 voire T4 avec balcons ou loggias. Il sera également nécessaire de finaliser des plans de financement délicats entre prix de cession de logements peu performant et coût d'acquisition de logements neufs plus performants mais plus onéreux au m2.

En accession abordable :

Pointé comme prioritaire au PLH, cette formule est fortement envisageable en BRS. Elle présente de nombreux avantages pour l'accédant : étalement prix du foncier, TVA 5,5 %, accès PTZ, abattement taxe foncière EPCI et commune : -30%.

La réalisation de maisons individuelles groupées et/ou logements intermédiaires T3 (avec éventuelle capacité évolutive) ou T4 serait particulièrement adaptée à cette demande.

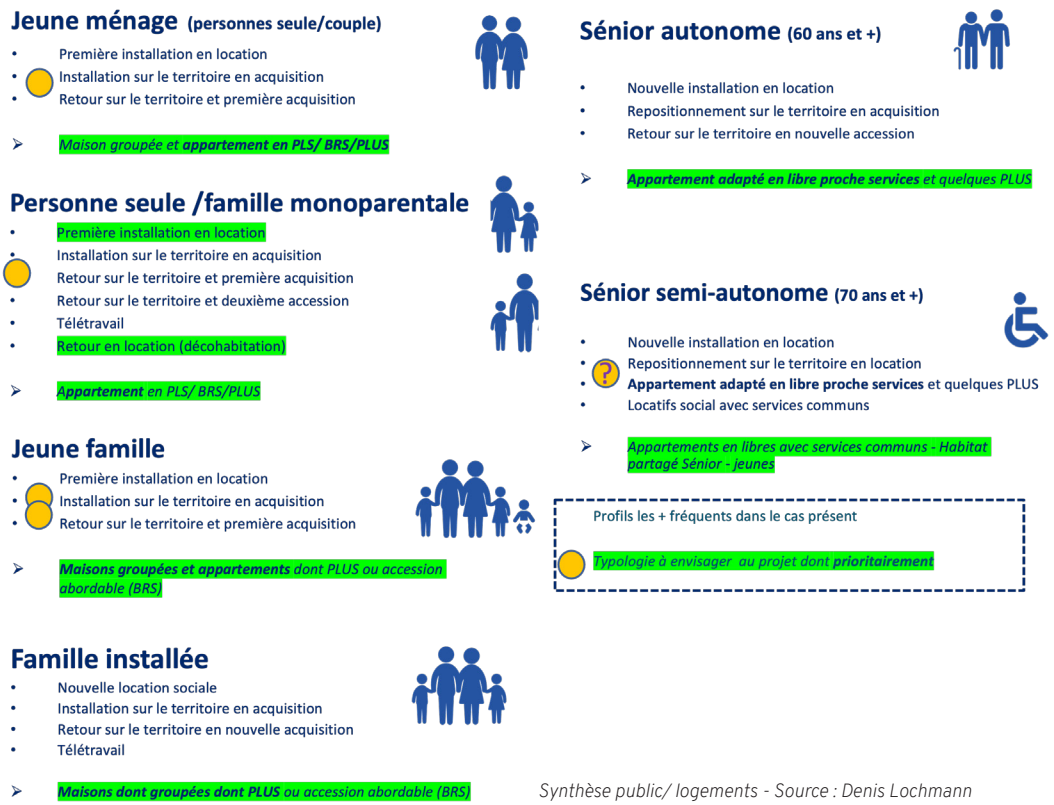
En lien avec les charges foncières admissibles, un référentiel de prix de sortie des logements abordables (BRS- PSLA) et intermédiaires préconisés dans la métropole nantaise a été approuvé en 2024. Il est illustré par exemple ci-après dans un extrait de le référentiel ci-contre.

- **Prix au m² SHAB pour les logements collectifs (hors stationnement) :**

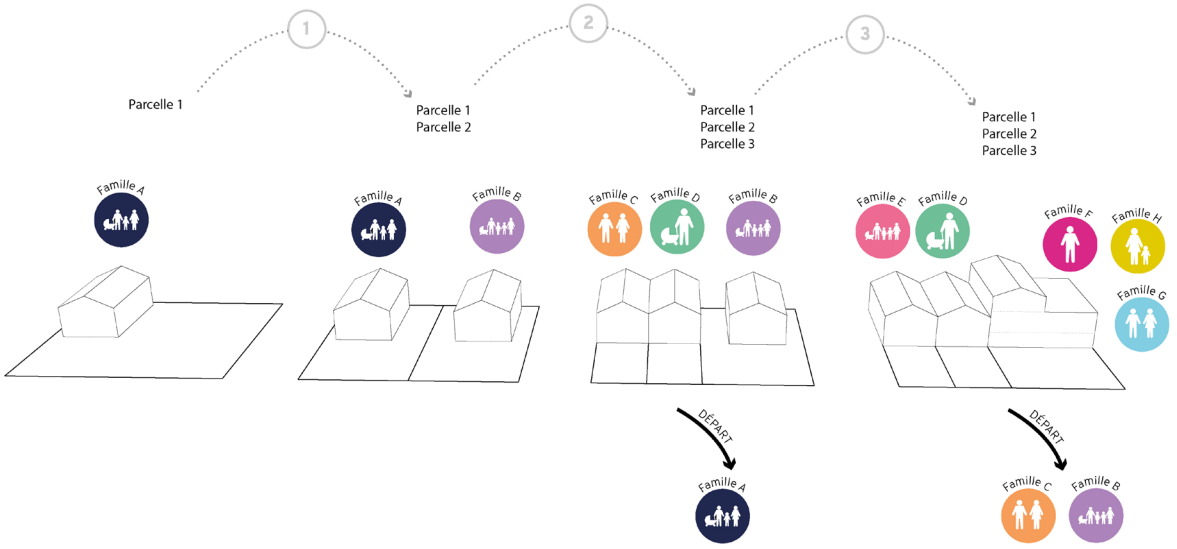
Typologie	Accession BRS	Accession PSLA	Accession intermédiaire
T1-T2	3 200 €	3 400 €	4 100 €
T3	3 000 €	3 200 €	3 900 €
T4	2 700 €	2 900 €	3 600 €
T5 et +	2 600 €	2 800 €	3 500 €

Source : Denis Lochmann

SYNTHESE :



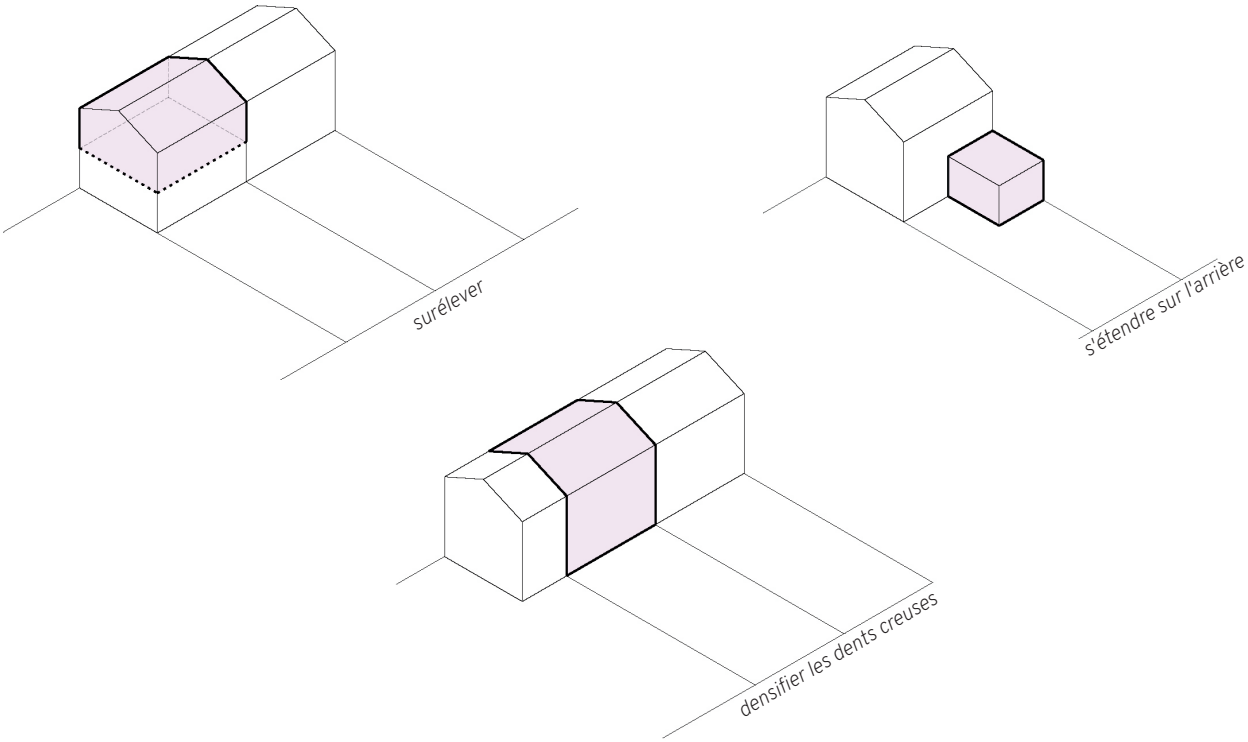
Synthèse public/ logements - Source : Denis Lochmann



Préserver

Le cœur de bourg dispose d'un patrimoine bâti intéressant et de qualité avec des ensembles bâtis cohérents, formant ainsi des « rues patrimoniales » par leurs caractères et homogénéité architecturale. Ce tissu historique doit être préservé, restauré. Cependant, au-delà de la sauvegarde, des surélévations sont envisageables si elles ne dénaturent pas les constructions d'origine et restent dans l'épannelage de la séquence urbaine. Cette opération peut s'accompagner d'une restructuration et permet le développement de nouvelles typologies de logements (intermédiaires par exemple).

Des extensions latérales (si « dent creuse ») ou arrière sont possibles si elles sont de qualité et préservent un cœur d'îlot végétal. Le petit patrimoine, les murs de pierres et la végétation existante sont à préserver car constitutifs de la qualité patrimoniale de Saint-Jean-de-Boiseau.















1	2
3	4
	5

1 - *Surélévation de maison, Nantes (44), © François Dantart*

2 - *Rénovation et surélévation d'une maison, Montain (39), © Hélène Dotet*

3 - *Avant-après surélévation de maison, Nantes (44), © DESA architectes*

4 - *Extension de maison, Saint Maur des fossés, © Francesca de Marchi*

5 - *Renouvellement urbain, Bouguenais (44), © Stéphane Chalmeau*

Renouveler

Reconstruire la ville sur elle-même, tel est l'objet du renouvellement urbain. Cette opération concerne majoritairement le tissu pavillonnaire des années 1970-90 avec des maisons individuelles sur des parcelles de taille variable.

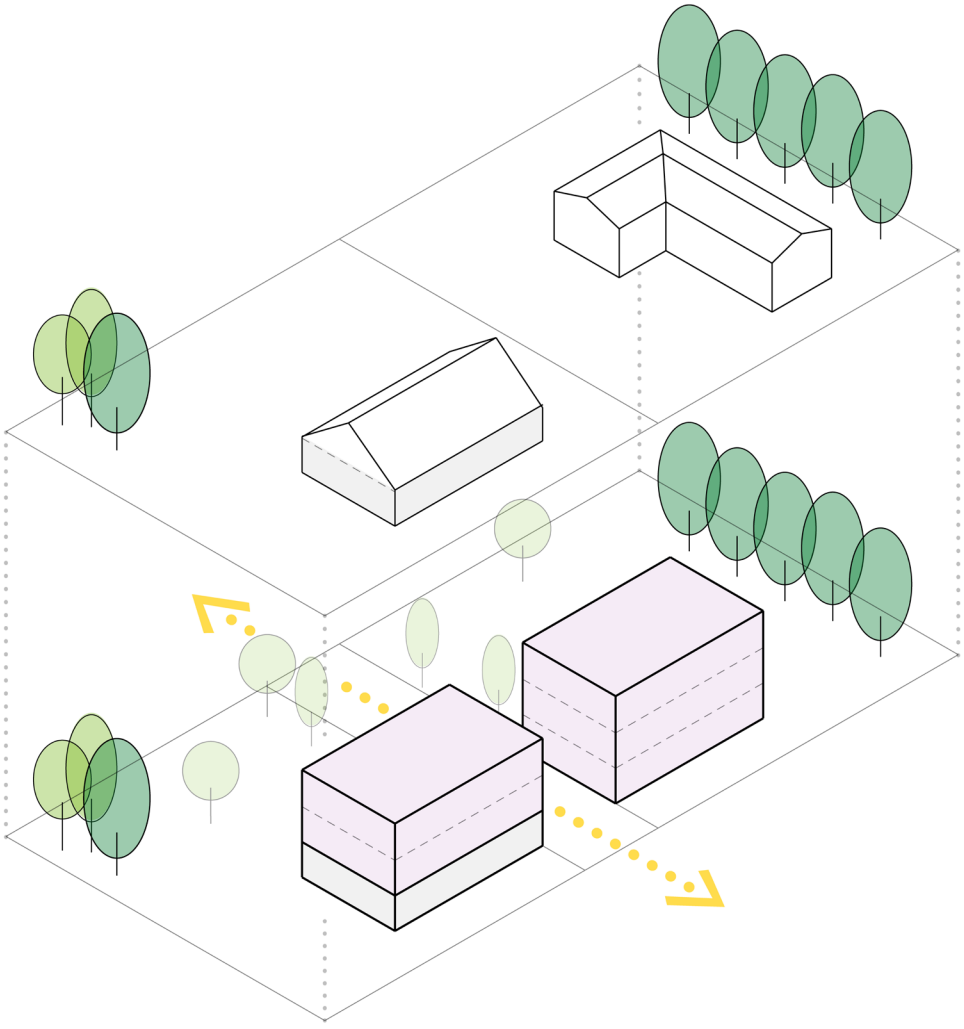
Les secteurs proches du coeur de bourg, situés à proximité des équipements, des commerces et des services peuvent muter pour accueillir plus de logements, une densité plus importante près des aménités.

Ainsi, le quartier des jours fériés pourrait se renouveler :

- En lieu et place de la poche de stationnement à l'arrière de l'école Robert Badinter en accueillant des logements.
- De chaque côté de l'avenue du 11 novembre, des rues des Violettes, du 14 juillet et du Landas.

En cœur de bourg, de petits logements permettront de répondre à un parcours résidentiel : jeunes actifs et seniors par exemple. Ce renouvellement doit se faire en appliquant les principes suivants : s'insérer respectueusement dans l'environnement urbain, diversifier l'habitat, conforter la place de la nature avec une attention particulière à la bonne intégration des projets dans le processus de mutations du secteur à long terme.

Plus au Sud, le parcellaire vierge de l'entreprise Parois Cuisine pourrait accueillir des activités et des bureaux.



Exemple de renouvellement d'un tissu pavillonnaire proche du centre-ville

Densifier

Face aux enjeux de demain, la densité moyenne communale de 14 logements/ hectare va devoir être plus importante. En cœur de bourg, les dernières opérations réalisées et à venir montrent qu'un épannelage R+1+C ou R+2+C en suivant le contexte urbain est largement dépassé et accepté.

En effet, la densité en cœur de bourg est souvent éloignée de la densité perçue. La première est objective et la seconde est subjective, liée à la perception de l'espace. Elle dépend de l'expérience de l'observateur, de l'aménagement du quartier. La qualité urbaine est prépondérante dans cette appréciation: organisation, composition, présence du végétal (alignement d'arbres, parcs, jardins), ancien bâtiment préservé, petit patrimoine mis en valeur... une qualité du cadre de vie.

Cette intensification de formes urbaines face au besoin en logements (alimentés par la croissance démographique et la décohabitation des ménages) peut permettre de répondre aux attentes des habitants : être chez soi, avoir accès à la nature, résider à proximité des équipements, commerces et services, habiter des logements confortables et économes en énergie.







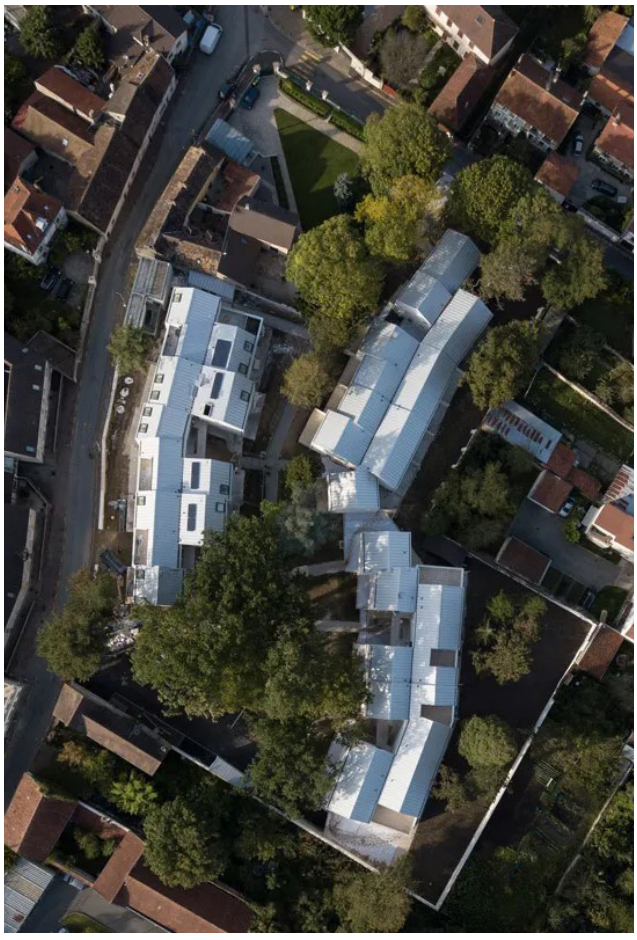
1 **1 -** *Logements intermédiaires, Voisins-le-Bretonneux (78) © Atelier Régis Roudil*

2 **2 -** *Logements collectifs, Nantes (44) © Maxime Castric*

3 **3 -** *Logements collectifs, Chanteloup en Brie (77) © Harari architectes*











1	3
2	4
	5

1 & 2 - Les chemins de l'écrin
Localisation : Saint Michel sur Orge (91)
Programme : construction de 50 logements (25 en accession, 25 libres) au cœur d'un parc de 6 640 m²
Coût : 6 millions d'euros HT
1 & 2 : © HAVIM

3-4-5 : Ilots Connétable
Localisation : Clisson (44)
Programme : construction de 12 logements intermédiaires, 4 maisons individuelles et 6 commerces en 3 lots
Coût : bâti 1,8 millions d'euros HT
3 : © Patrick Miara/ 4-5 : © Loire-Atlantique Développement-SELA

La densification en cœur de bourg s'organise le long des axes principaux : route metropolitaine 58, avenue du 11 novembre, rue des Violettes, rue du 14 juillet et rue du Landas. Cette densification est réalisée en continuité des mutations urbaines depuis le début du XXIe siècle.

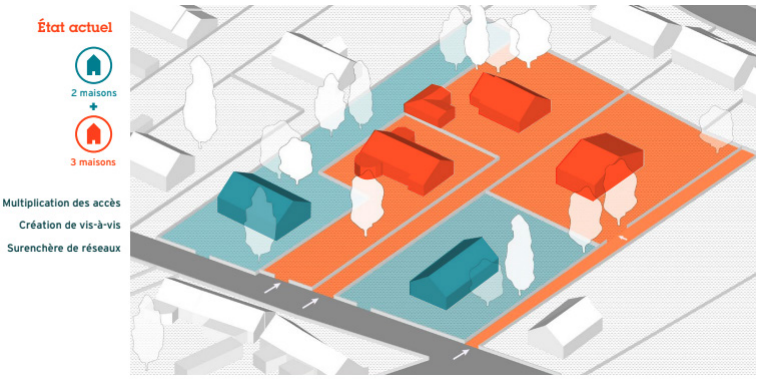
Une densité plus forte dans les secteurs urbanisables du cœur de bourg peut être mise en place sur la partie Nord du quartier des jours fériés, pour accentuer l'idée de centralité du bourg. Des petits collectifs allant jusqu'au R+2+C avec rez-de-chaussée actif ou non pourront ainsi se développer et répondre au parcours résidentiel attendu des plus jeunes mais également des seniors.

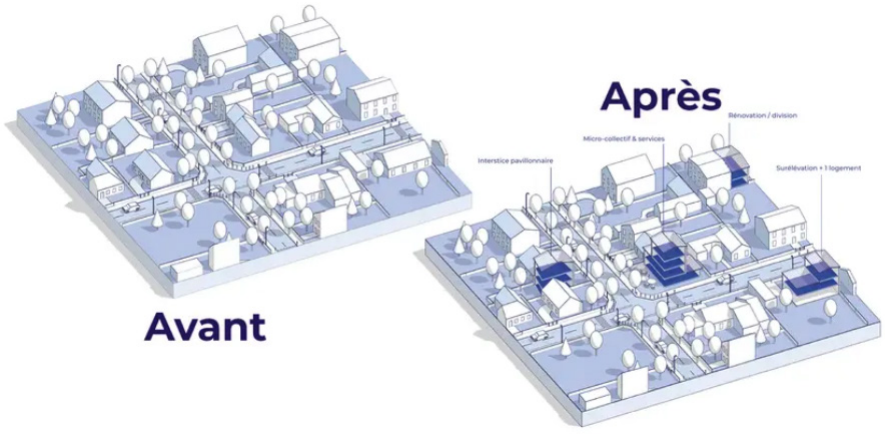
Pour les opérations d'aménagement à venir tels que l'îlot Kindia, les Ormes et la phase 2 du projet Verger, elles devront **intégrer de nouvelles formes urbaines à développer, dans une mixité programmatique** : logements individuels, intermédiaires et petits collectifs pour répondre à cette attente de densification.

Les réflexions sur les formes urbaines associées, les espaces publics et l'épannelage permettront de densifier en préservant une qualité de cadre de vie. Cette diversité dans l'offre de logements permettra à de plus jeunes ménages d'investir sur la commune avec une part d'accession sociale ou de locatif social.

La densification en « diffus » avec la démarche Bimby (Build In My Backyard) ou Ymby (Yes in my Backyard), qui vise à l'optimisation de grandes parcelles dans le parcellaire urbanisé existant, amène à repenser ces grandes emprises foncières à proximité des OAP. On peut s'interroger sur l'évolution du tissu urbain des années 80 avec un parcellaire de 400 à 800 m² et sur la manière, au-delà du Bimby, des modalités à mettre en œuvre, pour optimiser la constructibilité de ce foncier. Les secteurs au contact des axes principaux de circulation (RN58, rue des Violettes, avenue du 11 novembre et rue du Landas) offriraient un intérêt d'intensification urbaine par rapport au développement urbain du cœur de bourg, .





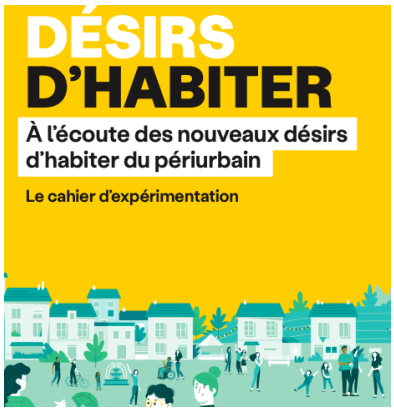


Extraits de guides d'accompagnement (Vendée, Grand Paris, Saint Nazaire)

En dehors des secteurs de projet identifiés, la collectivité peut **accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires les plus extensifs**. Elle peut s'appuyer à ce titre sur le riche tissu « dense » mais patrimonial des anciens quartiers ouvriers ou de pêcheurs des bords de Loire.

Plusieurs communes, le Grand Paris au titre des «Secteurs de Renouvellement Pavillonnaire (SRP)» et des départements appuyés par les CAUE ont déployé des outils d'accompagnement des particuliers. La mise en conformité éventuelle du PLUm peut être nécessaire pour valider les potentialités de mutation des quartiers concernés (règles de stationnement et de prospect, hauteurs, adéquation avec les règlements des lotissements, etc...).

Notons que cette action peut être directement accompagnée d'une démarche visant à **renforcer les communs de quartiers de type jardins familiaux ou espaces de détente**, construits autour de formes historiques ou spontanées de solidarité et de convivialité de quartier.



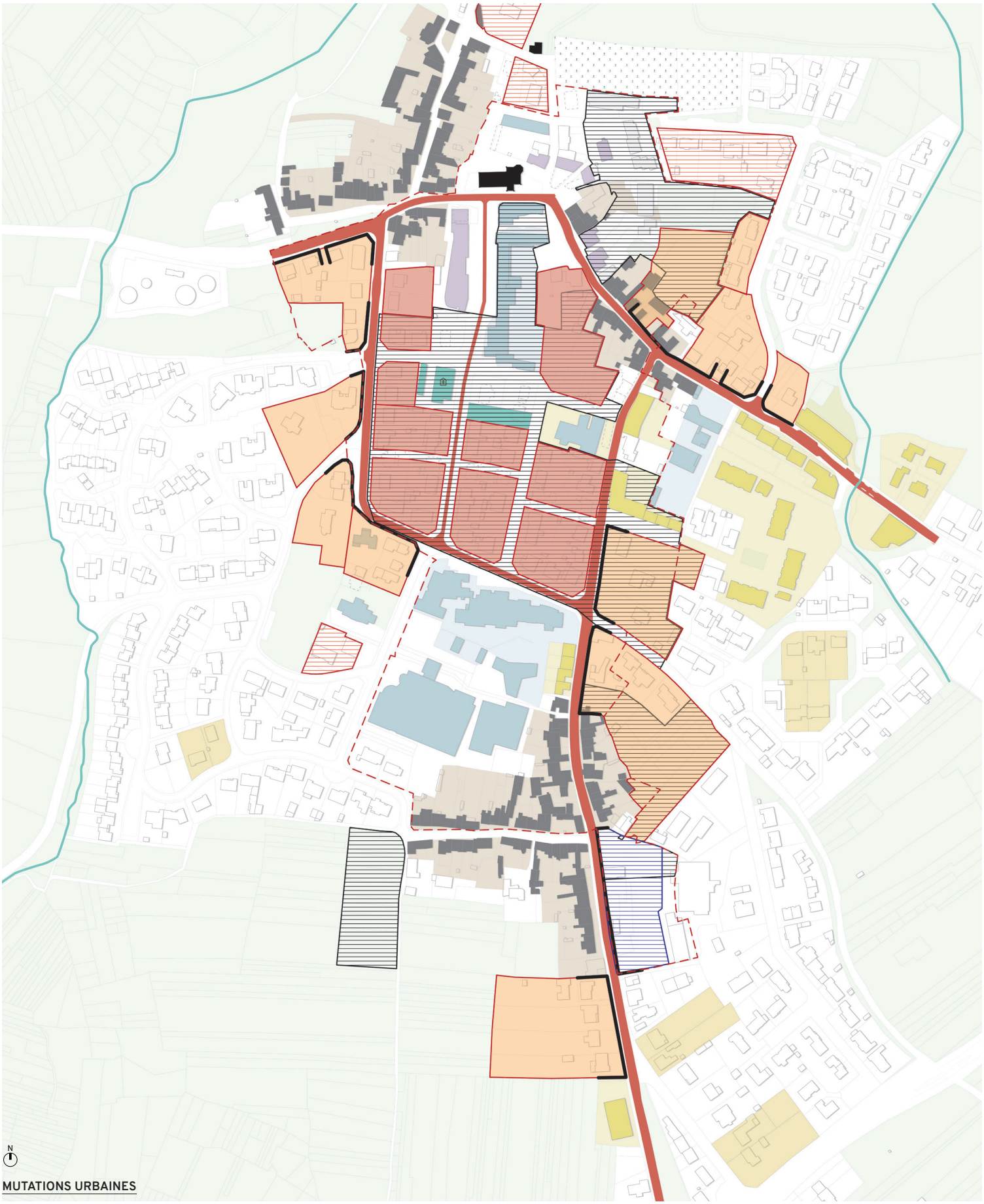
Désirs d'habiter

Cahier d'expérimentation réalisé par le Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire

Une initiative originale : Face à la pénurie de foncier et au vieillissement de la population, un collectif de sept acteurs emmenés par la SCOP Macoretz a lancé **HAcréAH**. Cette offre originale propose aux propriétaires seniors de financer la rénovation énergétique et l'adaptation de leur habitat par la création d'un nouveau logement sur leur propre parcelle.

Ainsi, au titre de sa fonction de « Démonstrateur », le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a décidé d'engager une action expérimentale dans le but suivant : accompagner le changement de regard sur la densité et dessiner avec les habitants des pistes d'action possibles pour un habitat dense, qui soit à la fois désirable et possible. Autrement dit : passer de « l'acceptabilité » à un nouveau pacte partagé entre élus et habitants.

Cette évolution nécessaire des formes urbaines (formes architecturales, épannelage en particulier) ne doit se faire que dans une préservation du cadre environnemental, identitaire de Saint-Jean-de-Boiseau.



N

MUTATIONS URBAINES

Typologie bâti

- Bâtiment patrimonial
- Tissu historique avec une identité à conserver
- Equipement structurant le coeur de bourg
- Commerce

Mutations urbaines

- Projet immobilier construit depuis 2010
- Equipement en projet
- Front bâti le long des axes principaux
- Ilot mutable au sein de la centralité : quartier des jours fériés
- Ilot mutable le long des axes principaux
- Mise en place du BIMBY
- Ilot mutable à destination d'habitat en dehors des axes principaux
- Ilot mutable à destination d'activités
- OAP

Le renouvellement urbain du cœur de bourg se déploie en proposant une densité variant selon la localisation de l'îlot.
Ainsi, trois densités sont pensées :

- Densité faible : 50 à 80 logements/ ha
- Densité moyenne : 80 à 120 logements/ ha
- Densité élevée : 120 à 150 logements/ ha.

ILOT DENSITE ELEVEE

Ilot	Surface parcelle brute (m^2)	Densité nette basse (120 log/ha)		Densité nette haute (150 log/ha)	
		Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants
		120	2	150	2
Ilot 5 - NMH	1535	18	37	23	46
Ilot 6	1131	14	27	17	34
Ilot 12	1138	14	27	17	34
Ilot 13	2243	27	54	34	67
Ilot 14	1800	22	43	27	54
Ilot 15	2760	33	66	41	83
TOTAL	**10607**	**127**	**255**	**159**	**318**

ILOT DENSITE MOYENNE

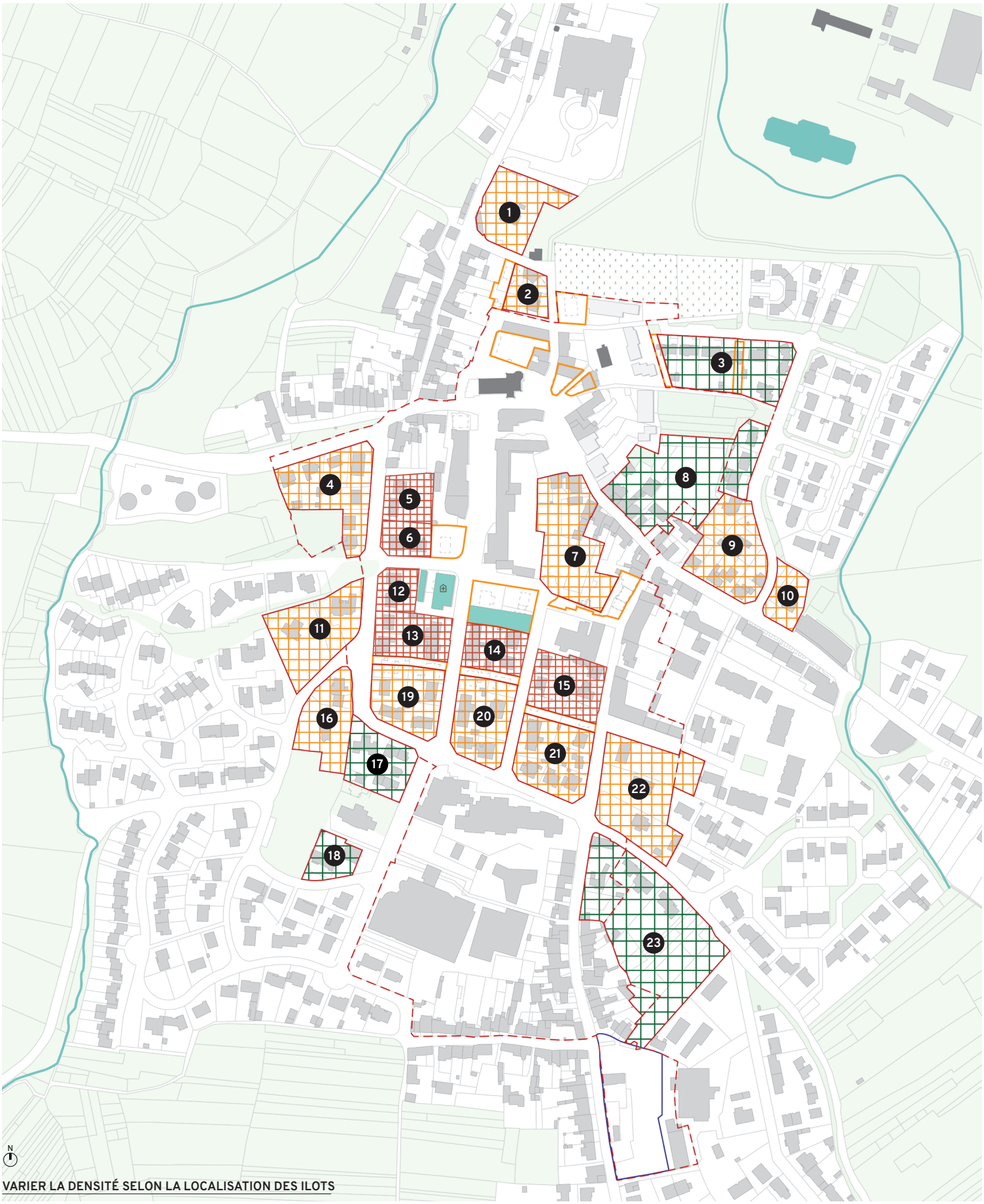
Ilot	Surface parcelle brute (m^2)	Densité nette basse (80 log/ha)		Densité nette haute (120 log/ha)	
		Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants
		80	2	110	2
Ilot 1	3018	24	48	33	66
Ilot 2	1176	9	19	13	26
Ilot 4	4095	33	66	45	90
Ilot 7 - Kindia	4848	39	78	53	107
Ilot 9	3928	31	63	43	86
Ilot 10	1137	9	18	13	25
Ilot 11	3969	32	64	44	87
Ilot 16	2803	22	45	31	62
Ilot 19	2962	24	47	33	65
Ilot 20	3082	25	49	34	68
Ilot 21	3457	28	55	38	76
Ilot 22	5631	45	90	62	124
TOTAL	**40106**	**321**	**642**	**441**	**882**

ILOT DENSITE FAIBLE

Ilot	Surface parcelle brute (m^2)	Densité nette basse (50 log/ha)		Densité nette haute (80 log/ha)	
		Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants
		50	2	80	2
Ilot 3	4455	22	45	36	71
Ilot 8 - Verger phase 2	9578	48	96	77	153
Ilot 17	2655	13	27	21	42
Ilot 18	1344	7	13	11	22
Ilot 23 - Ormes	10123	51	101	81	162
TOTAL	**28155**	**141**	**282**	**225**	**450**

TOTAL

TOTAL	Surface parcelle brute (m^2)	Densité nette basse		Densité nette haute	
		Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants
	78868	**589**	**1178**	**826**	**1651**



VARIER LA DENSITÉ SELON LA LOCALISATION DES ILOTS

Bâtiment
- Bâtiment historique
- Bâtiment
- Bâtiment projeté

Mutations urbaines
- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités

Densité des îlots
- Densité élevée : 120 à 150 lgts/ ha
- Densité moyenne : 80 à 120 lgts/ ha
- Densité faible : 50 à 80 lgts/ ha

3. ASSURER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES PROJETS

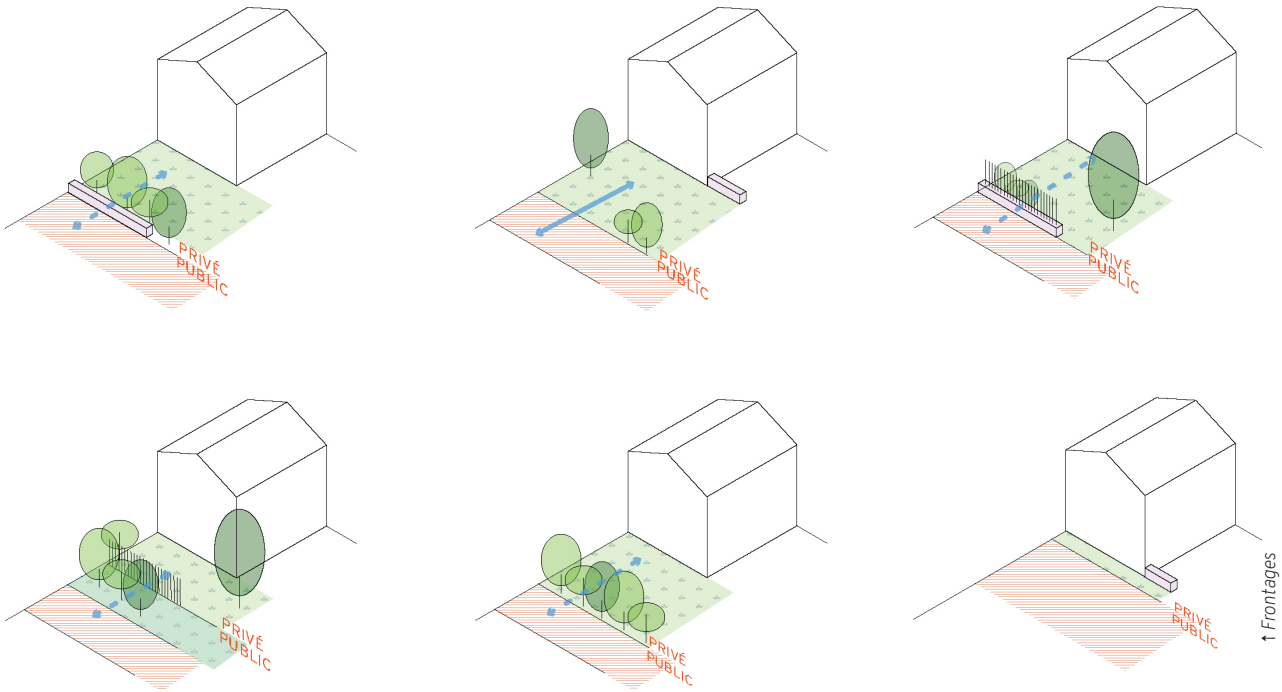
Le propos n'est pas de définir la qualité de l'architecture de la construction, ni la nécessité d'aller vers la construction bioclimatique ou passive (économe en énergie et apportant des réponses à l'augmentation des températures), ni d'imposer des matériaux biosourcés et à faible bilan carbone mais de définir le point clé dans la densification urbaine : une qualité du cadre de vie.

En effet, pour rendre cette densité acceptable, les principes essentiels sont :

- Préserver la végétation existante (qui conforte l'identité et la qualité d'insertion).
- Maîtriser l'ensoleillement et garantir l'intimité.
- Prolonger les logements par des espaces extérieurs.
- Prendre en compte les besoins et usages individuels dans la construction de projets collectifs (habitat évolutif, une « pièce en plus », locaux communs, ...)
- Offrir des espaces de transition entre privé et public et développer des espaces de respiration (placettes, mails, parcs, etc...) qui favorisent la rencontre, la convivialité, l'esprit « village ».
- Repenser la place de l'automobile (stationnement par poches, regroupements de garages), pacifier les dessertes et favoriser les modes doux pour rejoindre les aménités.

La mixité de la programmation et la composition architecturale, paysagère et urbaine sont prépondérantes dans la perception de la densité, dans la qualité du cadre de vie et dans le rapport à l'autre tels :

- Espace libre / espace bâti,
- Espace privé / espace public,
- Forme du bâti / environnement, et ainsi apparaît un entre-deux comme espace de transition ou frontage : cette épaisseur de la limite, nécessaire à développer un paysage, participe à transcrire l'image boiséenne.













1 2
3
4 5

1 et 2 - *Quartier de la Morinais, Saint-Jacques-de-la-Lande (35) ©Bruel et Delmar*

3 - *ZAC de Vireloup, Treillières (44) © In Situ Urbaniste*

4 - *Opération de 8 logements sociaux, Trignac (44) © javiercallejas.com*

5 -*Résidence EHPAD Théophile Bretonnière, Saint-Julien-de-Concelles (44) ©Zéphyr*

3.
Renforcer l'attractivité

Saint-Jean-de-Boiseau est une commune attractive, en périphérie de Nantes, dont la qualité du cadre de vie est reconnue. Elle attire et se développera à raison de 30 à 35 logements par an, ce qui va nécessiter de mettre en adéquation l'offre de commerces/ services et les équipements communaux.

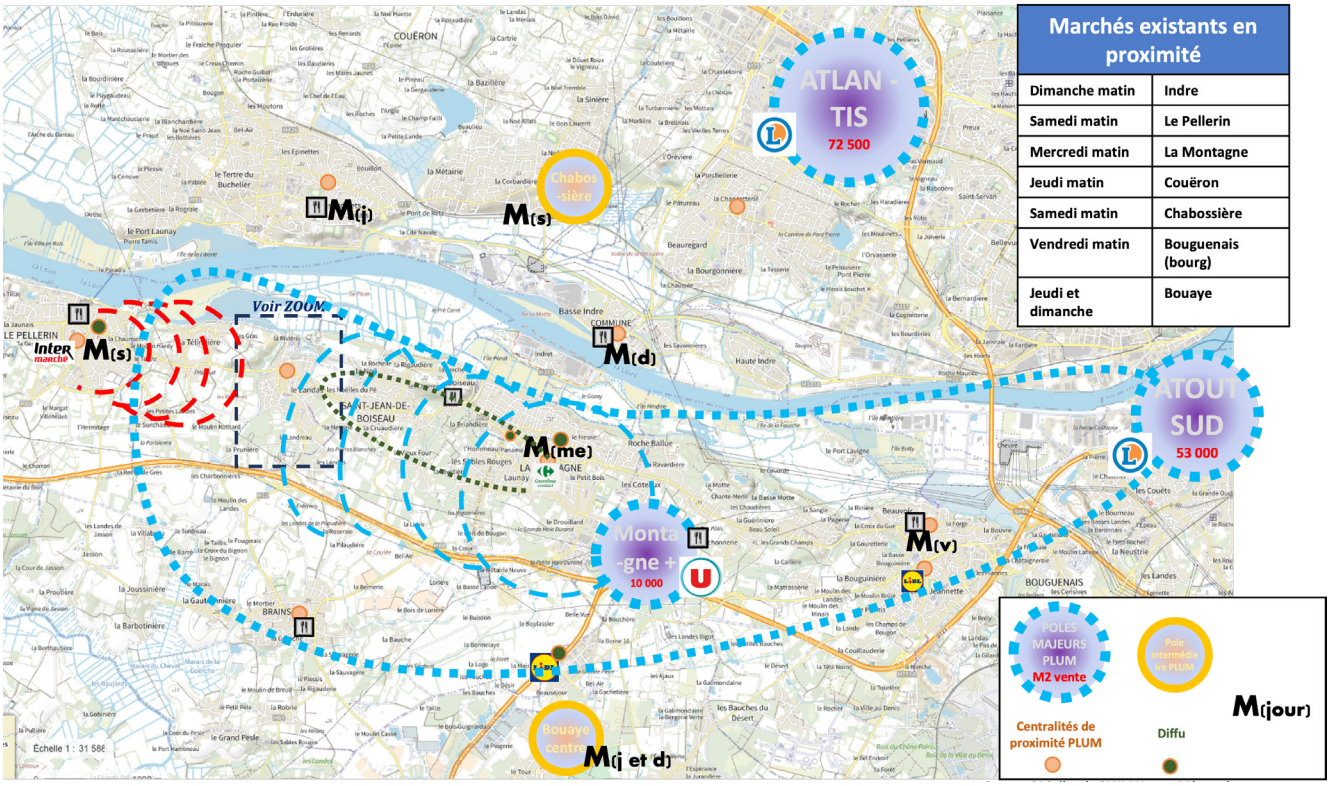
1. CONFORTER LA POLARITÉ COMMERCIALE ET DE SERVICES

Des enjeux majeurs pour le cadre de vie

Le commerce joue un rôle majeur dans un cœur de bourg vivant avec l'habitat, les services et l'identité des lieux. C'est celui-ci qui fait vivre la commune et devient un pilier de la vie sociale. Cela est d'autant plus vrai pour une population de proximité et en particulier âgée.

Pour les achats alimentaires familiaux, Saint-Jean-de-Boiseau fait face à la concurrence commerciale importante des supermarchés des communes voisines du Pellerin et de La Montagne.

Pour les gros achats alimentaires et les commerces spécialisés, l'évasion est forte et restera forte vers les trois grands pôles commerciaux (entre 15 et 20min de voiture du cœur de bourg et situés sur les grands axes routiers : La Montagne, Atout Sud à Rezé et Atlantis à Saint-Herblain). La commune a fait le choix raisonné de préserver son cœur de bourg en refusant historiquement toute tentation de développer une offre commerciale en périphérie Sud aux abords de la RD 723.

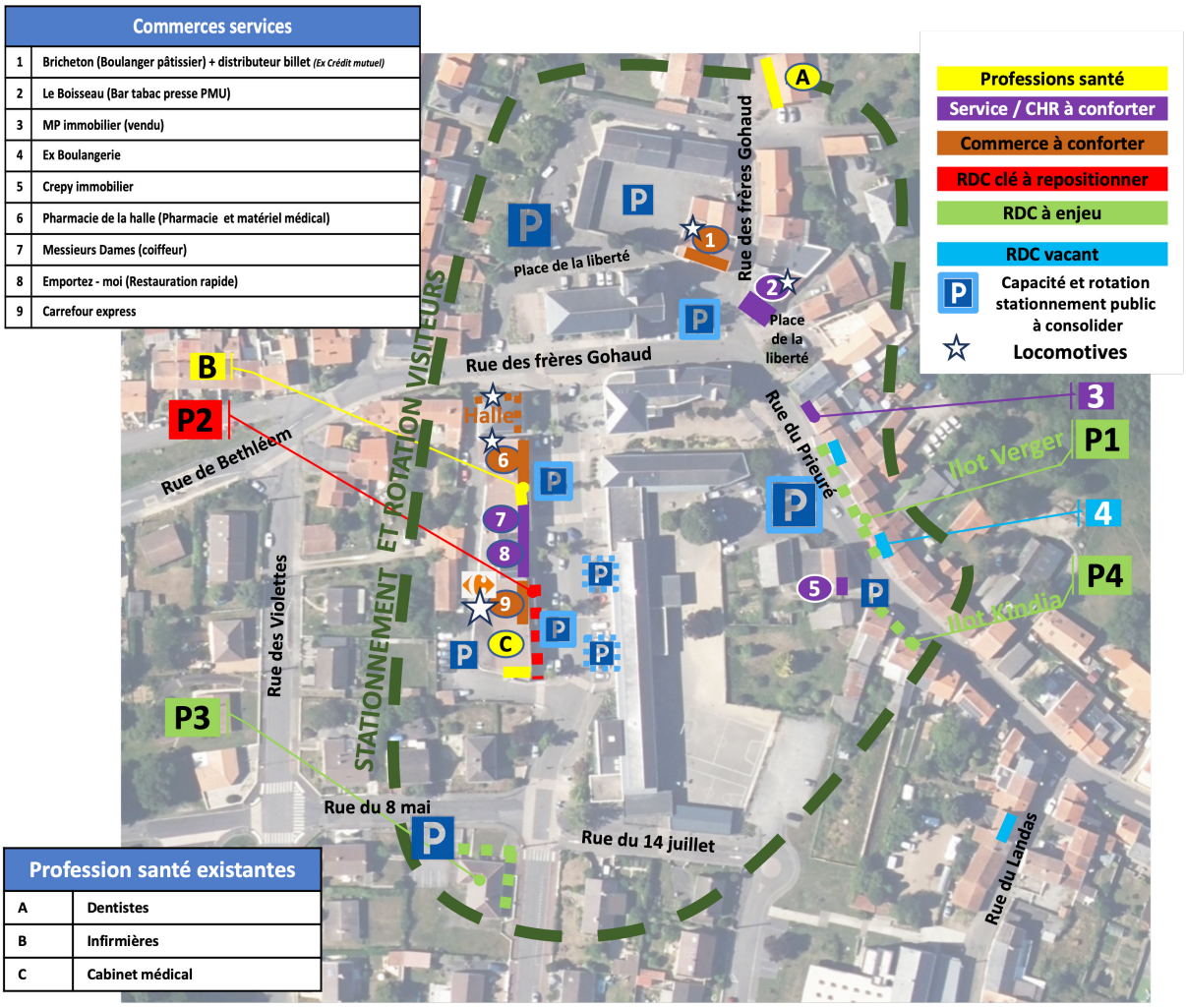


Organisation des structures commerciales et des marchés hebdomadaires sur le territoire métropolitain.
Source : Denis Lochmann

À l'échelle de la commune, **le cœur de bourg est la seule polarité commerçante** qui a survécu au développement des pôles concurrentiels voisins, à l'inadaptation des vieux locaux commerciaux et aux évolutions sociétales des consommateurs. Le Carrefour Express offre un service de proximité et de dépannage très utile disposant d'une taille adaptée (180 m² de surface de vente supérieure au standard, 400 clients par jour à majorité d'habitués en proximité – dépannage, 100% libre – service) tandis que les commerces de proximité sont complémentaires : boulangerie Bricheton (reconnue pour sa qualité), bar-tabac-presse-PMU Le Boiseau, pharmacie, coiffeurs ainsi que l'agence immobilière.

Plusieurs cellules ont néanmoins fermé : agence immobilière MP, agence bancaire, salon de beauté et plats à emporter. Le complexe immobilier rue du 11 novembre comprend 90 m² dont le fond de commerce a été cédé récemment. Le marché hebdomadaire n'est plus dynamique. Ainsi, malgré de très bonnes conditions d'accès car situé sur les deux axes principaux, **la polarité du cœur de bourg peine néanmoins à muscler son identité et sa centralité**.

Les professionnels de santé très présents sur le bourg sont un atout à pérenniser et consolider. Les généralistes sont accueillis dans le cabinet médical rue du 11 novembre, loué à tarif très avantageux par NMA. Le voisinage de la pharmacie offre un avantage réciproque.



Organisation des structures commerciales au sein du coeur de bourg
Source : Denis Lochmann

La déclinaison du plan guide sur le cœur de bourg doit **participer d'une centralité en déclinant les actions complémentaires les unes des autres** suivantes :

- **Consolider le nombre d'habitants** de la zone de chalandise proche.

- **Renforcer les flux de visiteurs** :
  - -Maintenir et **développer la présence des professionnels de santé** et les **différents services à la population**
  - -**Conforter les équipements sportifs, culturels et scolaires en centralité**
  - -Inciter les visiteurs-excursionnistes à faire une escale dans le bourg
  - -Maintenir les flux en provenance de l'est sur l'axe Prieuré -Frères Gohaud
  - -Orienter les flux Sud-Nord depuis la RD 723 vers la rue du Landas et non vers la rue Prinzé.

- **Améliorer le parcours d'achat en renforçant un linéaire commercial continu et dense** autour d'un ensemble continu de la rue du 11 novembre et autour de l'église et de la place de la liberté.
- Prévoir ainsi les conditions de suppression des vitrines fermées et d'**accueil de nouvelles enseignes ou services.**
- **Rechercher une nouvelle offre de restauration.**
- Offrir un véritable espace respiration autour du linéaire commercial étendu et **créer un espace public convivial, ombragé et identifiant, doté de terrasses et mettant en scène le patrimoine.**
- **Organiser le sens privilégié de circulation automobile vers le cœur de bourg** : place de la liberté et avenue du 11 novembre. Cette organisation facilitera la réduction des vitesses et la lecture des 2 carrefours voisins sur la rue des Frères Gohaud : 11 Novembre et Égalité.

- **Améliorer la disponibilité des places de stationnements** et leur organisation en renforçant la rotation des véhicules :
  - -Des emplacements minute voisins des commerces et une zone bleue accessibles par les axes de circulation privilégiés dans les espaces les plus proches et en évitant de masquer les vitrines/enseignes
  - -Une incitation à limiter les flux automobiles scolaires et réduire le temps de stationnement des cars scolaires sur l'axe commerçant.
  - -Des voies et espaces de livraison ne mettant pas en insécurité les piétons (et les nombreux scolaires) et sans masquer les vitrines.
  - -Orienter par une signalétique adaptée les automobilistes vers les parkings moyenne et longue durée proches
  - -Prévoir des parkings « longue durée » dans les 100 mètres autour des aménités.

- **Permettre l'accès et le stationnement sécurisé des cyclistes** -y compris des différents vélos type vélos cargos- et le confort et la sécurité des piétons

Les axes de travail

Les commerces

Pour **accueillir de nouveaux commerces fonctionnels et aux normes d'accessibilité et de sécurité,** il s'agit de prévoir de bons emplacements participants d'un linéaire visible et accessible, permettant un confort d'achat et contribuant à une centralité renforcée évoquée ci-avant.

Au regard de l'étroitesse de la zone de chalandise, de l'évasion captive vers les pôles extérieurs et de l'évolution sociétale des modes de consommation, il convient d'être prudent sur les surfaces à déployer. Néanmoins, il faut cibler les nouvelles localisations éventuelles et de façon cohérente avec les interventions sur l'espace public et les îlots de renouvellement urbain.

Plusieurs segments ont été évoqués lors des précédentes études commerciales et des entretiens dans le cadre de la présente concertation avec les professionnels en place. C'est le cas en particulier :

- D'une offre de restauration (en particulier du midi), actuellement absente du bourg et qui nécessite impérativement :
  - -La nécessité de disponibilité de stationnements importants pour la clientèle du midi
  - -Une visibilité depuis l'(es) axe(s) principaux
  - -La nécessité d'une licence (de type restaurant)
  - -Le respect éventuel d'une distance aux accès aux équipements scolaires (en cas de licence autre que restaurant)
- Des métiers de bouche complémentaire : boucherie, charcuterie-traiteur, cavistes, ...
- Des services complémentaires : fleuriste, tatoueur, relai colis, agence immobilière, ...

Cette liste n'est pas exhaustive car au-delà de la migration des achats à distance, la tendance est également à retrouver de plus en plus de proximité. Des opportunités pourront ainsi être captées.

La priorité 1 et à court terme doit aller au bon remplissage des locaux du complexe de l'avenue du 11 novembre afin d'éviter l'effet négatif des vitrines fermées et de conforter les synergies commerciales autour des deux locomotives (Carrefour Express et pharmacie). Ce travail est à conduire avec NMA, propriétaire des lieux et les agences immobilières spécialisées.

L'autre priorité 1 et à moyen terme (compte tenu du foncier et du porteur de projet à identifier) doit aller à la recherche d'un lieu pour de la restauration, sur un emplacement visible et proche de stationnements disponibles le midi. Cet élément absent sur le bourg sera un vecteur fort de service nouveau et de convivialité. Ce travail est à conduire avec partenaires fonciers de la commune et les agences immobilières spécialisées ou les organisations professionnelles (UMIH...).

La priorité 2 et à moyen terme (compte tenu de la recomposition urbaine à organiser) doit aller au repositionnement du binôme boulangerie / café-tabac-presse-PMU de la place de la Liberté. Cet ensemble accompagnera la création d'un espace public nouveau et disposant de terrasses et de places minutes. Ce travail est à conduire avec les partenaires fonciers de la commune et les deux professionnels concernés.

La santé

Plusieurs professionnels de santé présents dans le bourg (kinésithérapeutes situés rue Mendès France, différentes infirmières, etc…) souhaitent rejoindre l'axe commercial du 11 novembre dans **un projet de maison de santé** étudié par la commune depuis plusieurs années sur l'angle sud 11 novembre/8 mai. La dernière faisabilité de 2025 portait sur 511 m² de surface utile en R+1. A ce stade, le projet reste en cour de discussion avec l'ensemble des professionnels de la ville (cabinet dentaire, généralistes…), et des communes voisines. La création d'un consortium de professionnels de santé est une priorité à très court terme afin de définir la programmation de ce futur lieu majeur de la vie de la commune.

Le maintien de cette offre dynamique est une priorité pour la qualité de vie du bourg. Concrètement, les professionnels ont besoin d'une offre locative (de préférence en RDC) adaptée à leurs besoins et de stationnements accessibles pour leur clientèle, sachant que compte tenu de la rotation importante des patients, leur nombre doit être conséquent.

S'ils doivent être accessibles et lisibles, les professionnels de santé n'ont pas besoin d'un « effet vitrine » aussi important qu'un commerce strictement dit. Le soir et le week-end, les stationnements peuvent être mutualisés.

Afin d'accompagner un éventuel projet de regroupement complet et de permettre le relogement de tous les professionnels, il convient d'identifier un opérateur capable de porter l'immobilier locatif : investisseur(s), opérateur spécialisé dans les pôles santé, foncière semi publique, etc… Même si cela complexifierait le montage, il pourrait également être étudié de les intégrer dans un ensemble comprenant des logements en étages.

Le marché

L'opportunité de **donner une nouvelle dynamique au marché hebdomadaire** accueilli dans la halle et désormais réduit à peau de chagrin est posée. Plusieurs marchés sur les communes proches sont très dynamiques. Redonner une dynamique au marché de Saint-Jean-de-Boiseau devra donc rester sur une taille limitée tout en recherchant à atteindre une masse critique.

Dans la mesure où le plan guide prévoit une mutation de la halle et un redéploiement de l'espace public, la question de son repositionnement (situation, taille, horaire, capacité à mobiliser de nouveaux acteurs …) méritera d'être posée afin de trouver une situation fonctionnelle et plus valorisante. Une démarche sera à conduire en lien avec la CCI, les représentants des commerçants forains et des commerçants sédentaires existants.

Pour les produits alimentaires frais (fruits et légumes, viandes et poissons, plats à emporter…), une vraie complémentarité avec la superette et la boulangerie présente sera à coordonner.

Prolongements

A lui tout seul, le plan guide ne pourra tout régler. Il devra s'accompagner d'**une politique d'animation cohérente** :

- Respect de la temporisation du stationnement,
- Évènementiel festif dans l'espace public,
- Échanges réguliers avec les commerçants,
- Regards attentifs à toutes implantations « concurrentielles » de périphérie : services aux particuliers, …

Les localisations préférentielles

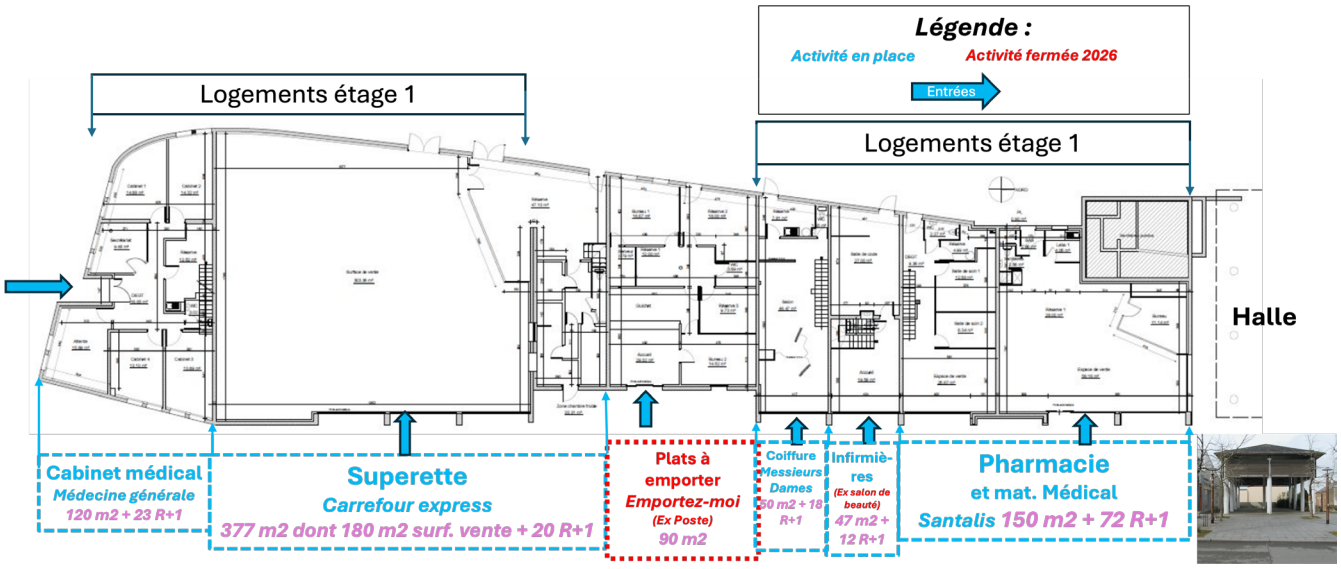
Au regard de l'organisation spatiale prévue au plan guide, plusieurs emplacements sont stratégiques et nécessitent différentes actions.

Linéaire commercial avenue du 11 novembre

L'immobilier est géré par Nantes Métropole Aménagement (NMA).

Points d'amélioration des espaces publics au plan guide :

- Signalétique aux deux extrémités du linéaire et lisibilité enseignes
- Confort de circulation des piétons sur les deux trottoirs et traversée de l'avenue du 11 novembre
- Sécurisation vélos sur la voie
- Stationnements vélos
- Parkings majoritairement minute pour la clientèle
- Emplacement et temporalités livraisons



Plan de l'organisation des cellules commerciales et d'activités du linéaire du 11 novembre.
Source : étude commerciale Cibles et stratégie Nantes Métropole 2018

Nord église-place de la liberté

Le repositionnement de la boulangerie et du café-tabac-presse-PMU permettrait de compléter la centralité et de créer une place publique orientée Sud complétant l'ambiance conviviale de la place de la Liberté, riche d'un patrimoine bâti et arboré sympathique.

A relativement court-moyen terme, le café-tabac-presse-PMU peut être repositionné et s'agrandir au sein du bâtiment donnant sur la place. Sur 135 m², il déploie des terrasses arborées sud. L'exploitant futur pourrait y développer de la restauration.

Il pourra s'intégrer à un ensemble bâti comprenant des logements (avec accès indépendant). L'exploitant pourra :

- Soit acquérir les murs auprès de l'opérateur promoteur ou bailleur.
- Soit louer auprès d'un investisseur à identifier (commune, foncière…).

La boulangerie est mise en valeur, sans déménagement.

A moyen-long terme, selon la libération d'autres locaux avenue du 11 novembre et selon la conjoncture commerciale, **les surfaces commerciales ou de services peuvent s'implanter sur 120 m² au sein d'un bâtiment donnant sur la place de la Liberté, voire sur la rue du prieuré**.

Points de vigilance pour l'aménagement des espaces publics au plan guide :

- Organiser la rotation sur les stationnements proches (dont parkings rue des Frères Gohaud majoritairement minute) et la signalétique dédiée
- renforcer la signalétique vers le château
- Favoriser le vélo en sécurisant le vélos sur la voie et en proposant une offre de stationnements cycle important aux pieds des commerces, équipements, association
- Emplacement livraisons
- Possibilité d'accueillir des évènementiels sur la place de la Liberté et la place de l'église
- Réflexion sur le maintien, développement du marché et de son emplacement dans les différentes phases du projet
- Scénographier et mettre en valeur l'ex presbytère s'il est maintenu



Mobilités et stationnement
- Desserte viaire
- Desserte viaire traversant un espace public majeur
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton créé traversant un îlot
- P Stationnement à proximité immédiate

Bâtiments et mutations urbaines
- Tissu historique à préserver
- Monument historique à valoriser
- Mairie
- Equipement
- Accès aux équipements
- Ilot mutable à destination d'habitat

Espaces publics
- Espace public majeur
- Espace public végétalisé
- Espace non bâti (square, enherbement)

Centralité Nord
- Limite de la fiche action
- Emprise des lots
- Implantation envisagée de bâtiments
- Accès VL
- Commerces
- Commerce existant
- Commerce créé
- Coeur d'îlot végétalisé

Quadrant Sud-Ouest : Veille et alternative sur les évolutions des projets en cours

Ce secteur a fait l'objet de plusieurs acquisitions d'opportunité par la commune et ses partenaires.

Il réunit des enjeux importants car il permet l'extension progressive de la polarité de l'avenuue du 11 novembre et dispose de 4 angles stratégiques avec les rues du 8 mai et de la communale.

L'emplacement B a été étudié pour envisager de repositionner une maison de santé et conforter la polarité de l'avenue du 11 novembre. A ce stade, le projet est bien avancé, mais n'est pas finalisé, qui mérite de maintenir une vigilance, et veille sur les alternatives à sa temporalité et position de mise en oeuvre.

En alternative, cet emplacement B constituerait une opportunité de loger **un projet de restauration** bénéficiant d'une bonne visibilité et des nombreux parkings proches et dont la majorité est disponible le midi. Ce restaurant pourrait être implanté selon le respect des règles le code de la santé publique au regard de la proximité de l'école :

Le Guide de débits de Boisson reprend le Code de la santé publique et précise :

Article L3335 : « Le représentant de l'Etat dans le département arrête, sans préjudice des droits acquis, après information des maires des communes concernées, les distances en-deçà desquelles les débits de boissons à consommer sur place ne peuvent être établis autour des établissements suivants, dont l'énumération est limitative :

1° Établissements de santé, centres de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie et centres d'accueil et d'accompagnement à la réduction des risques pour usagers de drogues ;

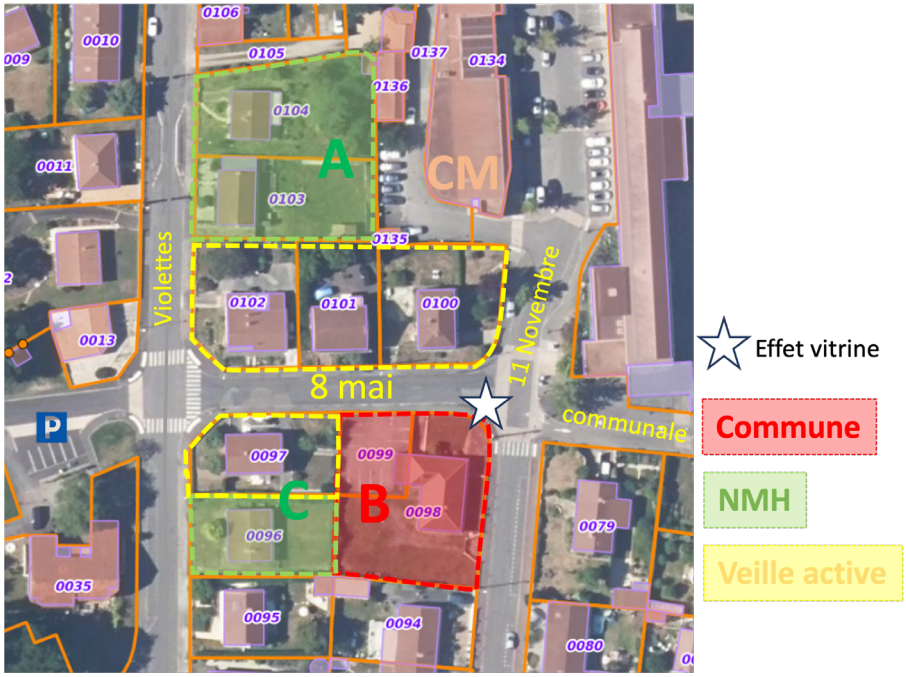
2° Établissements d'enseignement, de formation, d'hébergement collectif ou de loisirs de la jeunesse ;

3° Stades, piscines, terrains de sport publics ou privés. »

Article L3331 : « Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La « petite licence restaurant « qui permet de vendre les boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture

2° La « licence restaurant « proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.»



Possibilités d'implantation dans le Cadran Sud-Ouest.
Source : Denis Lochmann

Le restaurant pourra s'intégrer à un ensemble bâti comprenant des logements (avec accès indépendant). L'exploitant pourra ...

- Soit acquérir les murs auprès de l'opérateur promoteur ou bailleur
- Soit louer auprès d'un investisseur à identifier (commune, foncière...).

En alternative à l'emplacement B, l'emplacement A et C pourrait accueillir la maison de santé :

- Soit en réunissant l'intégralité des professionnels y compris en intégrant les généralistes du cabinet médical voisin (CM).
- Soit pour l'emplacement A en complément et en voisinage immédiat de ces derniers s'ils ne devaient pas déménager. Les accès et parking pourraient être mutualisés. Des logements pourraient venir en étage.

La collectivité s'est rendue propriétaire directement ou avec ses partenaires des cinq parcelles ci-dessus. A terme, l'ensemble très stratégique de ce quadrant mériterait une maîtrise foncière publique par négociation active ou préemption. Seules 4 parcelles restent à acquérir (en jaune sur la carte ci-avant).

A terme, chacun des îlots formés d'une part par B et C et d'autre part par A et les trois maisons à acquérir au Nord de la rue du 8 mai pourrait être pensés comme un tout :

- En prévoyant sur A sa cohérence avec le complexe de la rue du 11 novembre (maison de santé évoqué ci-dessus)
- En pensant l'îlot B avec le déploiement futur de C (position maison de santé interchangeable selon sa temporalité de projet)

En tout état de cause, il convient de ne pas engager de projet isolé sur une ou plusieurs parcelles de cet îlot, sans une vision d'ensemble à moyen long terme de ce quadrant.

Points de vigilance pour l'aménagement des espaces publics au plan guide :

- Scénographier le carrefour 11 novembre/8mai/communale
- Organiser la rotation sur les stationnements proches (minute devant commerce et bleue proche santé et éventuel restauration) et la signalétique dédiée
- Sécurisation vélos sur la voie
- Stationnements vélos
- Emplacement livraisons.

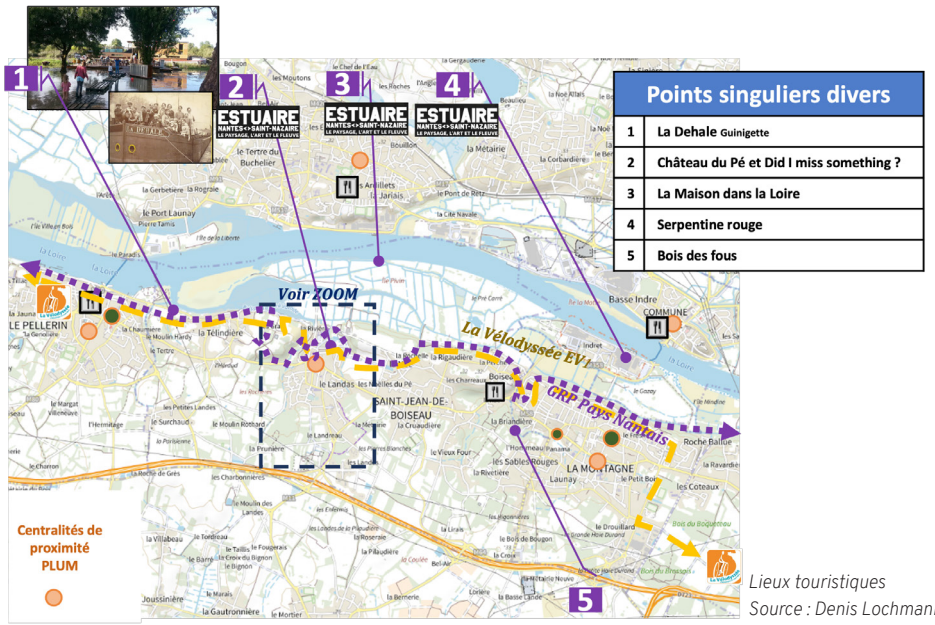
Rue du Prieuré :

L'implantation de commerces en RDC de la rue du Prieuré n'est pas à privilégier. A ce stade le projet Gambetta sur l'OAP Verger 1 prévoit une cellule d'environ 100 – 150 m^2 et une cellule d'environ 40 m^2. Ils viendraient en concurrence directe avec les locaux à privilégier avenue du 11 novembre et place de la liberté et ne participeraient pas à une bonne lecture de la centralité. Ils pourraient éventuellement recevoir des services aux entreprises ou aux particuliers.

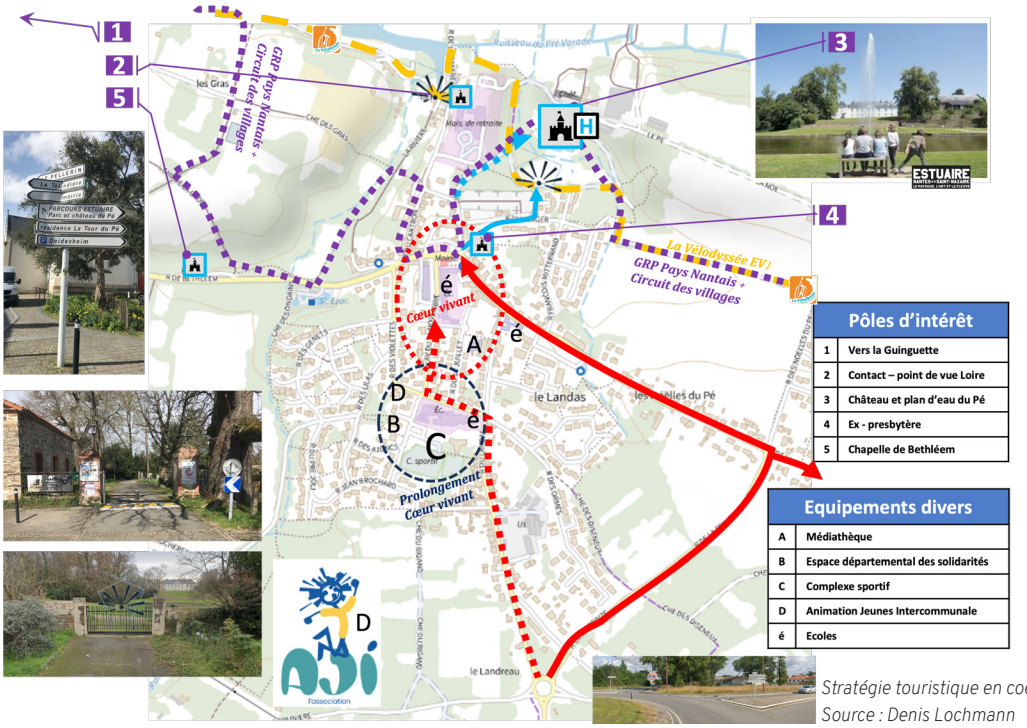
2. DÉVELOPPER LE TOURISME ET L'ÉVÉNEMENTIEL

La commune n'est pas à proprement parler une commune touristique. Elle occupe néanmoins une position singulière en rive de Loire. Le bourg est séparé de covisibilité directe avec la Loire par la présence de l'Ile Pinvin. Nantes Métropole a engagé une réflexion de potentiel d'aménagement et de gestion des Coteaux de la Loire.

Elle est traversée par un GR, la Vélodyssée et la Loire à Vélo, itinéraire européen majeur de cyclotourisme (Le cyclotourisme connaissant une croissance constante). Elle a bénéficié également de la valorisation de sa propriété du Château du Pé par le Voyage à Nantes (LVAN). Outre la Vélodyssée et le GRP du Pays Nantais, la commune est dotée de plusieurs boucles locales.



Lieux touristiques
Source : Denis Lochmann



Stratégie touristique en coeur de bourg
Source : Denis Lochmann

Plusieurs enjeux sont à relever en termes de potentiel touristique mais également de valorisation patrimoniale :

- Donner à voir et préserver un milieu naturel d'exception en bord de Loire et au contact du bourg
- Participer ainsi à l'attachement des habitants de la commune et des communes voisines
- Ouvrir le parc du Pé à tous
- (Re)Donner vie au château du Pé
- Accroître les retombées économiques pour le territoire : suggérer des escales vers le bourg aux itinérants, retrouver une activité dans le château du Pé, etc....

LE CAS PARTICULIER DU CHÂTEAU DU PÉ

Le devenir à partir de 2026 :

Le château du XVIIème siècle d'environ 1 000 m² de SP dans un parc de 8 hectares est situé en secteur naturel de loisirs Nl au PLUm (espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère). **Propriété communale depuis 1997, il a été restauré au début des années 2000**. Les possibilités d'extension du bâti existant sont très limitées au PLUm.

Depuis 2016, la société Voyage Désirable gérait le château du Pé via une convention de partenariat avec la SPL le Voyage à Nantes, la bâtisse accueillait ainsi des événements privés dans les salons au rez-de-chaussée, des bureaux d'entreprises au premier étage et des touristes à la nuitée dans ses cinq chambres d'hôtes insolites décorées par des œuvres d'artistes du Voyage à Nantes. La convention d'occupation du DP confiée par la collectivité à la société Surprenantes s'est achevé en fin d'année 2025.

Le site n'a pas trouvé son modèle de fonctionnement ni sa visibilité tant en matière touristique que d'animation, qu'elle soit culturelle ou économique. Alors que le château du Pé bénéficie d'espaces de stationnement intéressants, son relatif isolement, son accès contraint et la diversité des usages n'a pas facilité son exploitation. Si les traversées par les trois grands axes d'itinérance (GR, Loire à Vélo et Vélodyssée) sont intéressantes, l'accès au château reste aujourd'hui peu lisible depuis le bourg et les axes extérieurs. De fait, ni le château ni le parc ne sont visibles depuis le cœur de bourg. Si la terrasse Sud du château bénéficie d'une orientation agréable vers le plan d'eau, il ne dispose pas de vue lointaine remarquable (vers la Loire par exemple).

La question de la valorisation future du château et son interface avec le coeur de bourg est soulevée.

Il en est de même de l'ouverture du parc sur l'extérieur, dont l'accès reste limité aux usagers « habituels » et même si un certain nombre de manifestations s'y déroulent : Les Conviviales du Pé fin août, le Run and bike en septembre et différentes activités des associations locales.

S'agissant d'une « pépite » patrimoniale et paysagère à l'interface entre le bourg et la Loire, on peut s'interroger demain sur les grandes vocations potentielles :

1 - Espace de respiration sous forme d'un espace paysager

2 - Projet d'accueil touristique :

- Hébergement de type hôtelier (incluant un restaurant) 3 ou 4* mais la surface reste limitée et sauf à identifier un acteur très spécialisé.
- Restauration gastronomique en rez-de-chaussée avec un porteur de projet passionné.
- Hébergement de groupe et/ou d'étape des itinérants en lien avec d'éventuelles installations de nuitées insolites saisonnières (Prêt à camper, cabanes, roulotes, ...).
- NB : la vocation séminaire semble inadaptée du fait de la taille limitée du bâtiment.

3 - Espace culturel ou de loisirs :

- Lieu d'exposition et de pratiques de loisirs
- Lieu d'exposition associée à un éventuelle restauration
- Accueil de résidences
- Loisirs à la journée à dominante de plein air.

4 - Vocation fonctionnelle :

- Bâtiment administratif pour la commune
- Accueil médico-social de jour ou de séjour sous toute réserve de la taille critique.

Les vocations 2 et 3 exigent une meilleure ouverture du site sur l'extérieur, tant par l'aménagement d'accès (tous modes) aisés que dans la signalétique qui l'accompagne depuis les axes de transit. Elles sont à rapprocher des **réflexions Coteaux de Loire, intéressantes en termes de découverte originale du milieu naturel et de rives de Loire sauvages. Leur inscription dans le Voyage à Nantes/Estuaire sera un atout significatif**.









Traduction au plan guide

L'articulation future entre cœur de bourg, château du Pé et Loire sera particulièrement importante pour donner à voir depuis le nouvel espace public au nord-est de l'église vers le château et son parc, la Loire et en mettant en valeur une boucle intégrant le presbytère et la tour du Pé. L'organisation du stationnement longue durée au nord du bourg sera importante également et devra être lisible pour les véhicules arrivant de l'extérieur, afin d'en faire un véritable point d'accès.

Capter les itinérants :

Quelle que soit la décision prise pour l'hébergement à la nuitée dans le site du château du Pé, le passage des cyclistes ou de randonneurs en retrait de la Loire peut être l'occasion de faire une escale ravitaillement dans le bourg, dès lors que la convivialité y soit présente. **Les retombées n'en seront que positives pour les commerces de bouche et le(s) café - restaurant**.

S'agissant des cyclotouristes (itinérants et excursionnistes), **un point service d'autoréparation peut être installé dans le bourg**.

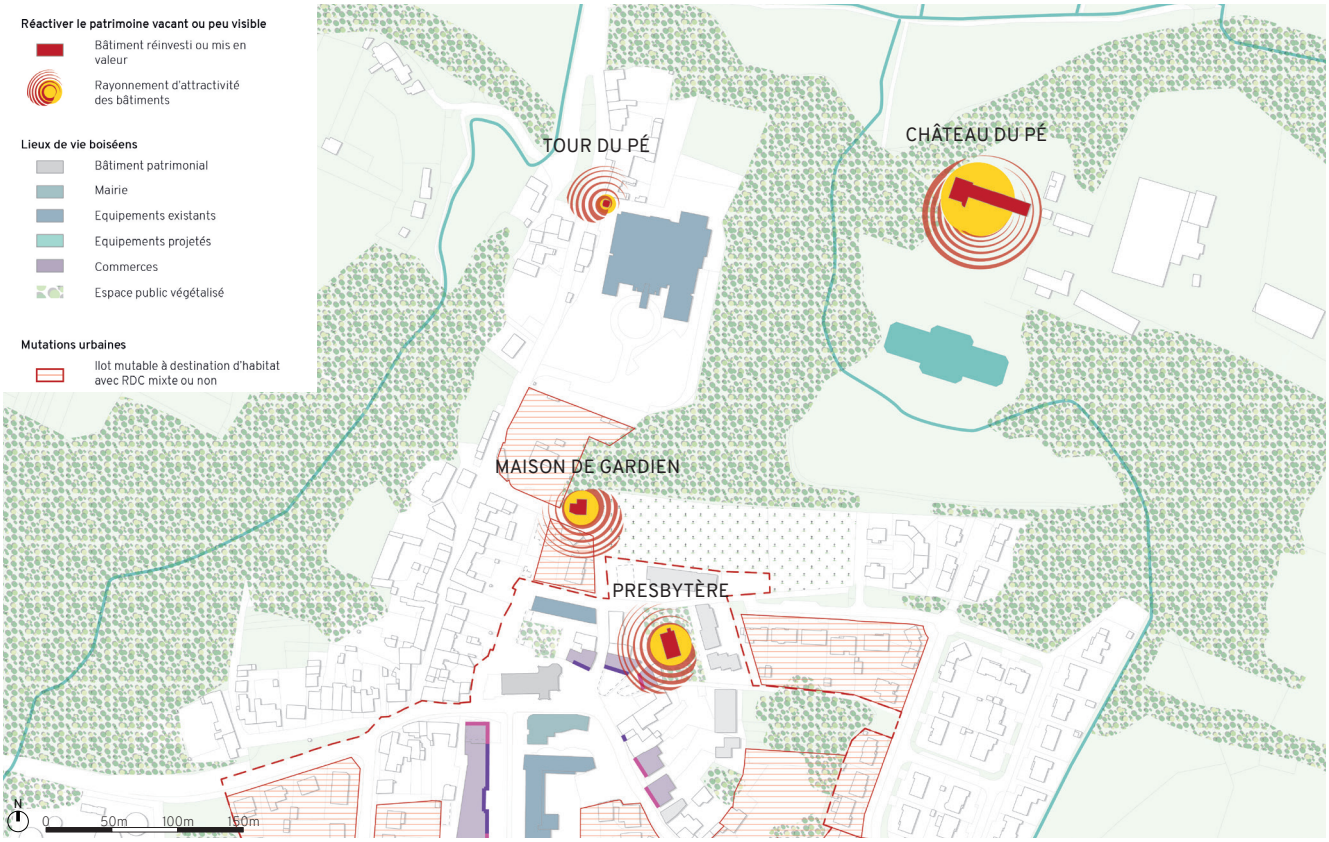
La signalétique mérite d'être clarifiée à destination :

Des excursionnistes arrivant en voiture :

- Pour accéder aux stationnements moyenne durée ou à la journée,
- Pour rejoindre ensuite depuis les stationnements les différents itinéraires,
- Pour rejoindre les services du bourg.

Des itinérants depuis leurs itinéraires :

- Pour rejoindre les différents services et lieux insolites du bourg.



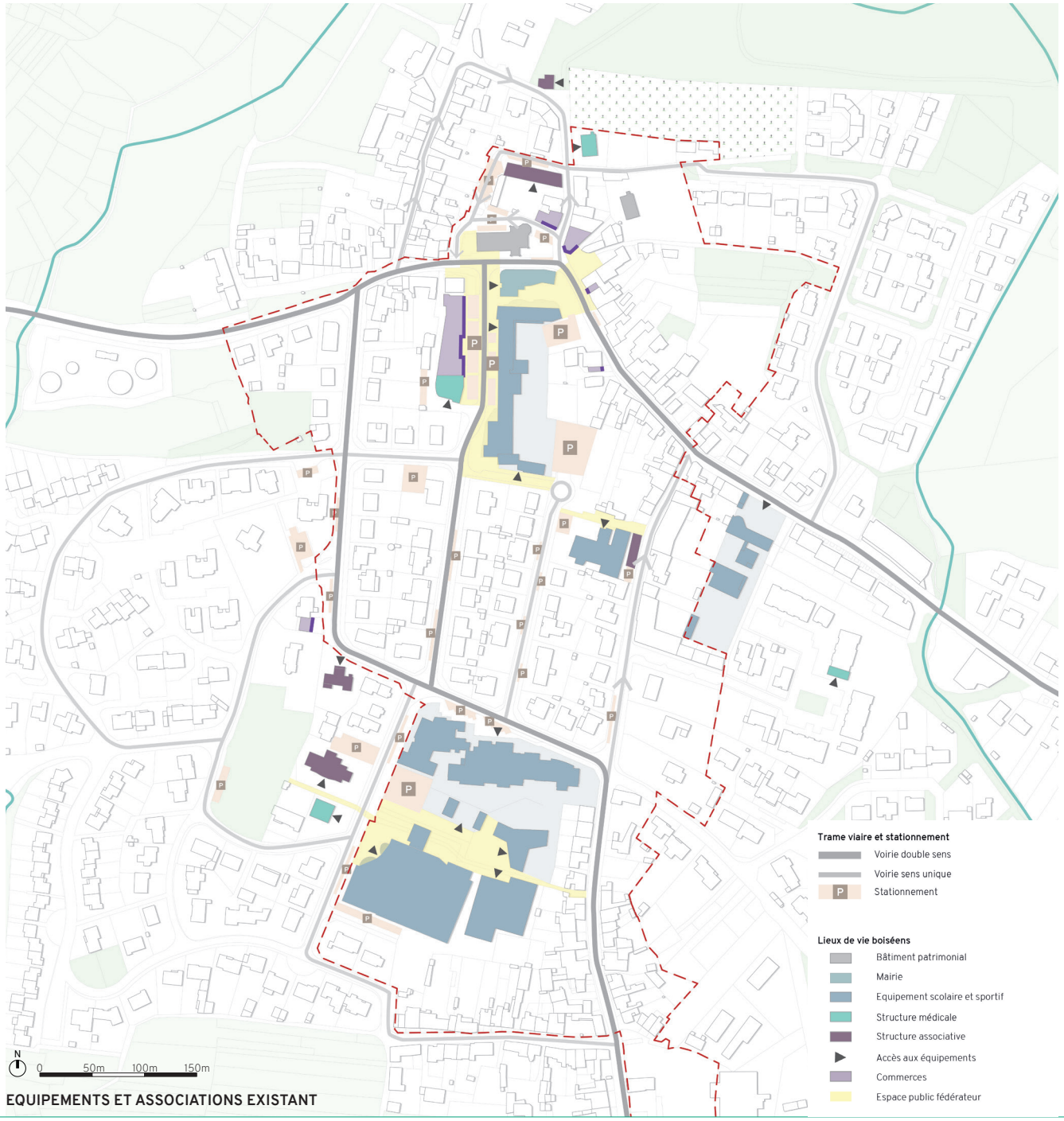
↑ LE PATRIMOINE HISTORIQUE À VALORISER

3. STRUCTURER LES ÉQUIPEMENTS

La commune de Saint-Jean-de-Boiseau dispose d'un nombre d'équipements variés et conséquent au vu de la taille de sa population. Le cœur de bourg accueille la majorité des équipements de la commune en diversifiant les usages. On retrouve ainsi trois écoles (deux publiques et une privée), une crèche, la mairie, la médiathèque et le complexe sportif des Genêts.

Le cœur de bourg profite également de la présence de nombreuses associations, réparties dans des bâtiments identifiés : AJI, Espace départemental des solidarités, secours populaire, L'Alerte et la maison de gardien. Ces associations sont vitales pour la commune et leur implantation dans des bâtiments proches de la centralité est remarquée.

Les structures médicales sont également très appréciées pour la diversité des praticiens qui y exercent. On compte un cabinet dentaire proche du cimetière, un cabinet médical avenue du 11 novembre, un cabinet de kinésithérapie au niveau du pôle des Genêts ainsi que des infirmières sur l'avenue du 11 novembre et rue Olympe de Gouges. La construction d'une maison de santé regroupant les praticiens boiséens amène à repenser les locaux qu'ils vont laisser vide. Ce projet permettra la mutation de parcellaires stratégiques en cœur de bourg.



EQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS EXISTANT

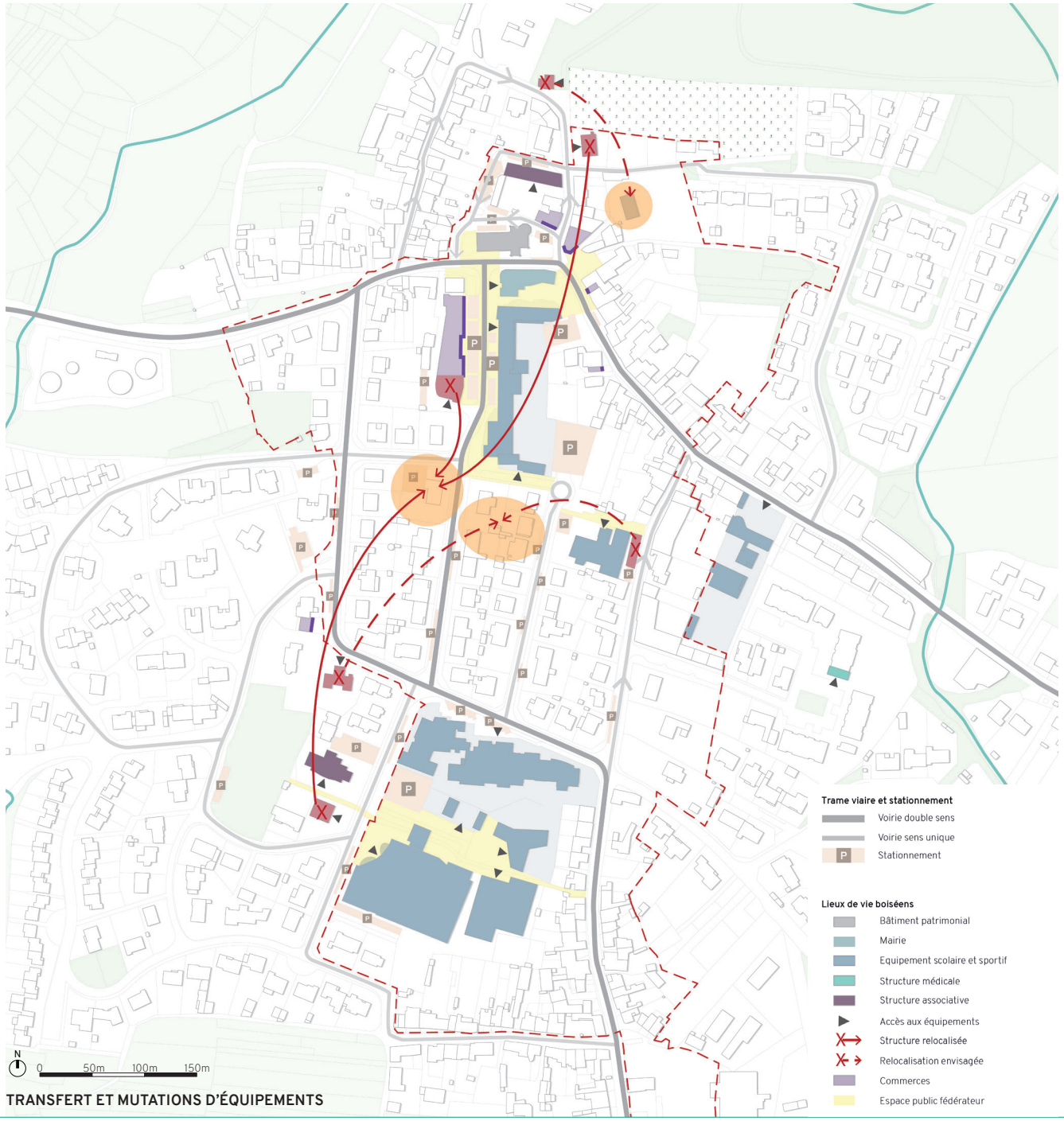
Transferts et mutations urbaines

La construction de la maison de santé permet le transfert de nombreuses structures médicales en un seul bâtiment. Ainsi, le bâti et foncier libérés sont réinvestis dans le cadre du plan guide. Le projet de maison de santé s'inscrit dans le court terme, en s'implantant au sein d'une parcelle maitrisée.

La construction d'un nouvel équipement dans la centralité s'organise autour d'un nouveau square entre la maison de santé, l'école primaire et la médiathèque.

Cet équipement est voué à accueillir une mixité d'usages, en permettant la possible relocalisation de l'AJI, le secours populaire et des services enfance-jeunesse de la mairie permettant notament la mutation de leurs bâtis ou fonciers dans le cadre du développement du plan-guide. A cette occasion, l'ensemble des associsations de la commune, dont L'Alerte et l'amicale laïque, devront être consultées pour échanger sur les opportunités d'évolutions de leurs structures et leurs positions au sein de la ville, afin de définir avec l'ensemble des acteurs les besoins et la programmation de ce futur équipement.

D'autres locaux peuvent investir ce lieu. La construction du nouvel équipement intervient dans le moyen terme, les trois parcelles (accueillant l'équipement et le futur square de la médiathèque) n'étant pas maîtrisées aujourd'hui.



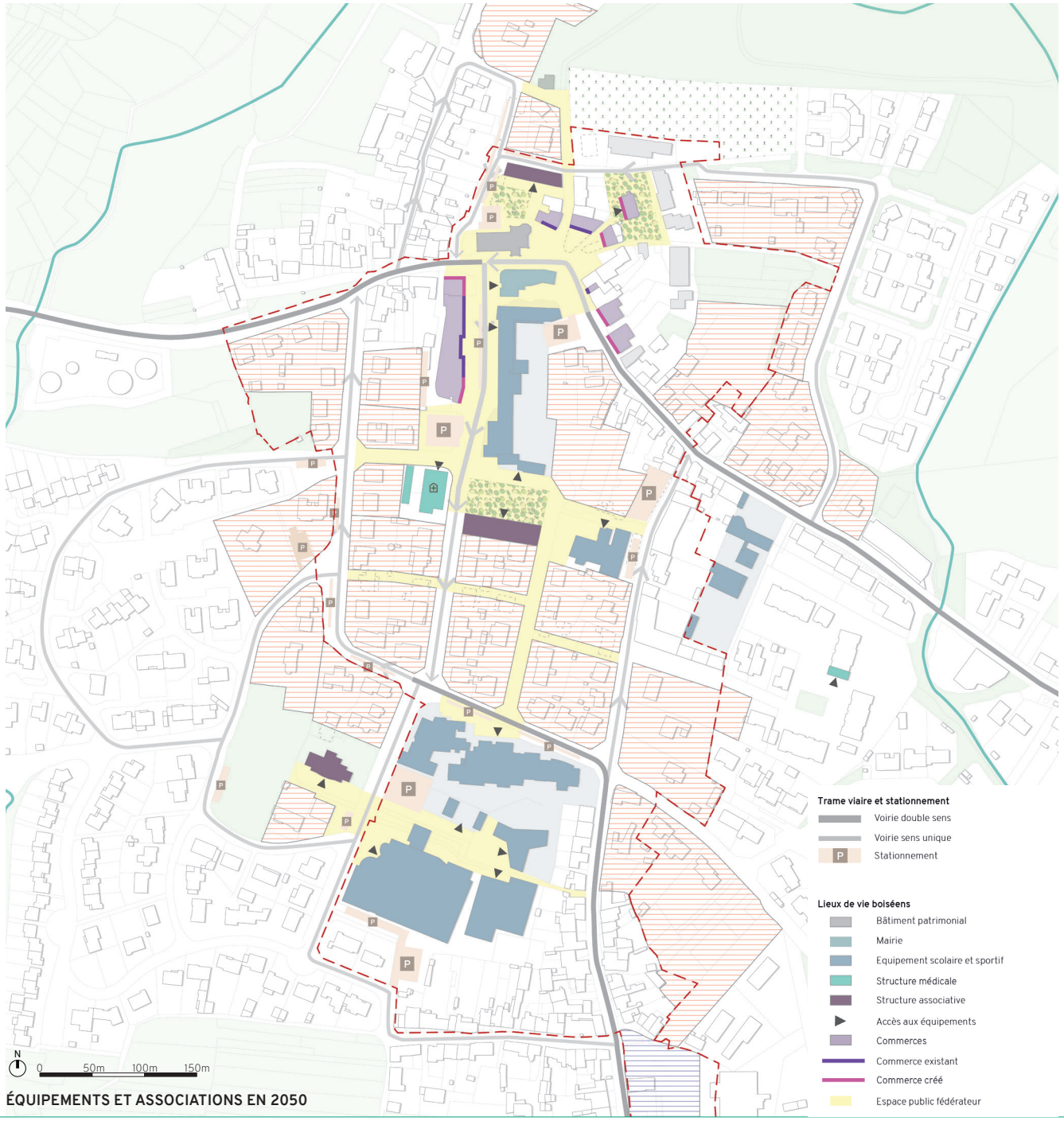
TRANSFERT ET MUTATIONS D'ÉQUIPEMENTS

Les équipements boiséens en 2050

A l'horizon 2050, le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau confirme sa place de commune périphérique attractive grâce à un travail de structuration de ses équipements. Ainsi, la commune accueille une diversité d'équipements, tant scolaires que culturel et sportifs. Cette multitude d'équipements se déploie autour d'un axe urbain allant du château du Pé au pôle des Genêts. Dans la centralité, les équipements sont facilement accessibles pour les habitants, à moins de cinq minutes à pied.

La maison de santé ainsi qu'un nouvel équipement amènent le quartier des jours fériés à muter pour accentuer la centralité et rassembler des activités dans deux bâtiments.

Tandis que la maison de santé regroupe les professionnels (infirmières, médecins, dentistes, kinésithérapeutes), un autre équipement se déploie de l'autre côté de l'avenue du 11 novembre. Ce bâtiment accueille des associations, des locaux diversifiés et des services municipaux.



ÉQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS EN 2050

4.
Repenser les mobilités

Penser la ville en 2050 nécessite d'imaginer des changements dans les déplacements des habitants. Il s'agit de se projeter dans une ville où les déplacements piétons et cycles sont facilités et plus accessibles, et où la place de la voiture est réduite pour laisser plus d'espace aux mobilités douces.

1. APAISER LE CŒUR DE BOURG

Le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau est aujourd'hui dominé par de grandes voiries accueillant un flux important de véhicules concentré sur la route métropolitaine 58. L'avenue du 11 novembre, la rue des Violettes et du Landas sont des axes majeurs pour les déplacements Nord-Sud. Les voiries y sont très larges et l'espace public est entièrement minéralisé, ce qui incite peu aux déplacements piétons.

Pour apaiser le cœur de bourg et laisser plus de place aux piétons et cyclistes, un travail de requalification des voiries est nécessaire. Ainsi, le plan guide propose la **circulation en sens unique pour la traversée des véhicules (sauf bus)est-ouest sur la RM58 et le passage des grands axes de circulation Nord-Sud en sens unique,** permettant notamment la traversée des véhicules Ouest-Est par l'avenue du 11 Novembre, rue des Violettes et rue du Landas.

La partie Nord de la rue du Landas conserve son sens unique dans le sens Sud-Nord, correspondant à l'usage actuel.

L'avenue du 11 novembre est réaménagée en sens unique dans le sens Nord-Sud. Ce sens permet aux usagers de la route métropolitaine d'accéder aux commerces puis aux équipements scolaires et sportifs. Ainsi, un bouclage est réalisé en descendant au Sud de l'avenue du 11 novembre et en possédant deux choix :

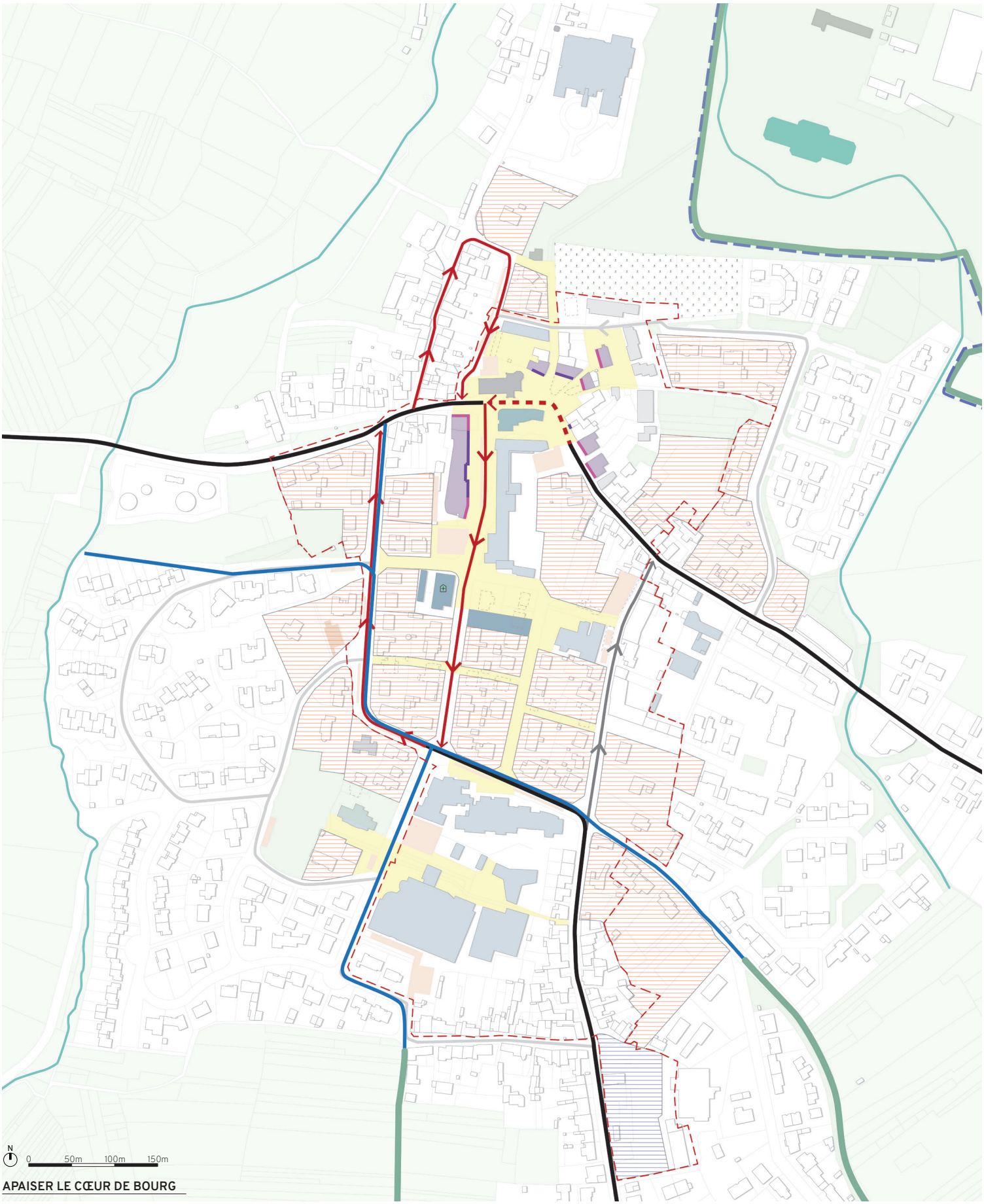
- Prendre la rue des Violettes à l'Ouest pour aller vers le quartier des Genêts et la commune du Pellerin.
- Prendre la rue des Violettes à l'Est pour aller vers l'école maternelle, puis se connecter à la rue du Landas pour rejoindre La Montagne ou la voie rapide au Sud de la commune.

La rue des Violettes se divise alors en deux parties.

De l'école maternelle jusqu'à la rue du Landas, le double sens est conservé. La rue des Violettes accueille une piste cyclable qui connecte le chemin des Diseneux avec la partie Nord de la commune.

La partie Nord de la rue des Violettes est réaménagée en sens unique dans le sens Sud-Nord. Ainsi, la rue connecte l'école maternelle et le flux véhicule venant du Sud pour se déplacer vers le quartier des Genêts et la commune du Pellerin. La rue se transforme en réduisant la chaussée pour y aménager une piste cyclable ainsi qu'une trame arborée qui sert de corridor écologique Nord-Sud.

Au Nord, la rue du Cartron est maintenue en sens unique mais dans le sens Sud-Nord. Pour assurer le bouclage, **une voie est créée pour se connecter avec le passage de Deidesheim.**



APAISER LE CŒUR DE BOURG

Trame viaire
- Voirie double sens
- Voirie sens unique
- Voirie secondaire
- Modification de la circulation
- Mise en sens unique de la route métropolitaine 58

Trame cyclable
- Vélodyssée
- Voie verte existant
- Piste cyclable créée

Lieux de vie boiséens
- Bâtiment patrimonial
- Mairie
- Equipements existants
- Equipements projetés
- Commerces
- Espace public fédérateur

Mutations urbaines
- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités

2. MAILLER LE TERRITOIRE : ÉTAPE CLÉ DU DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES

Un cœur de bourg laissant de la place aux piétons

Les déplacements piétons sont aménagés **en s'appuyant sur les nombreux chemins existants**. En effet, le cœur de bourg dispose de nombreux chemins traversant les quartiers et amenant jusqu'à la centralité. Ces chemins sont reliés pour **constituer un maillage piéton en suivant des déplacements Nord-Sud et Est-Ouest**.

Les continuités piétonnes sont pensées pour **amener les habitants à marcher de la centralité jusqu'au grand paysage** présent en limite du bourg. Ainsi, des connexions directes permettent d'accéder aux paysages du coteau ligérien et vers d'autres espaces (allant du champ au bosquet et vers les bords de Loire).

Le bourg des 8 minutes repose sur une accessibilité aisée pour le piéton à l'ensemble des aménités et activités dans la commune. A l'horizon 2050, les mutations urbaines nécessitent de penser la place du piéton dans ces opérations. Ainsi, deux principes sont mis en place.

Les îlots stratégiques font l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) visant à **assurer la traversée piétonne des îlots tout en pensant la qualité des cheminements et leur bonne lisibilité**.

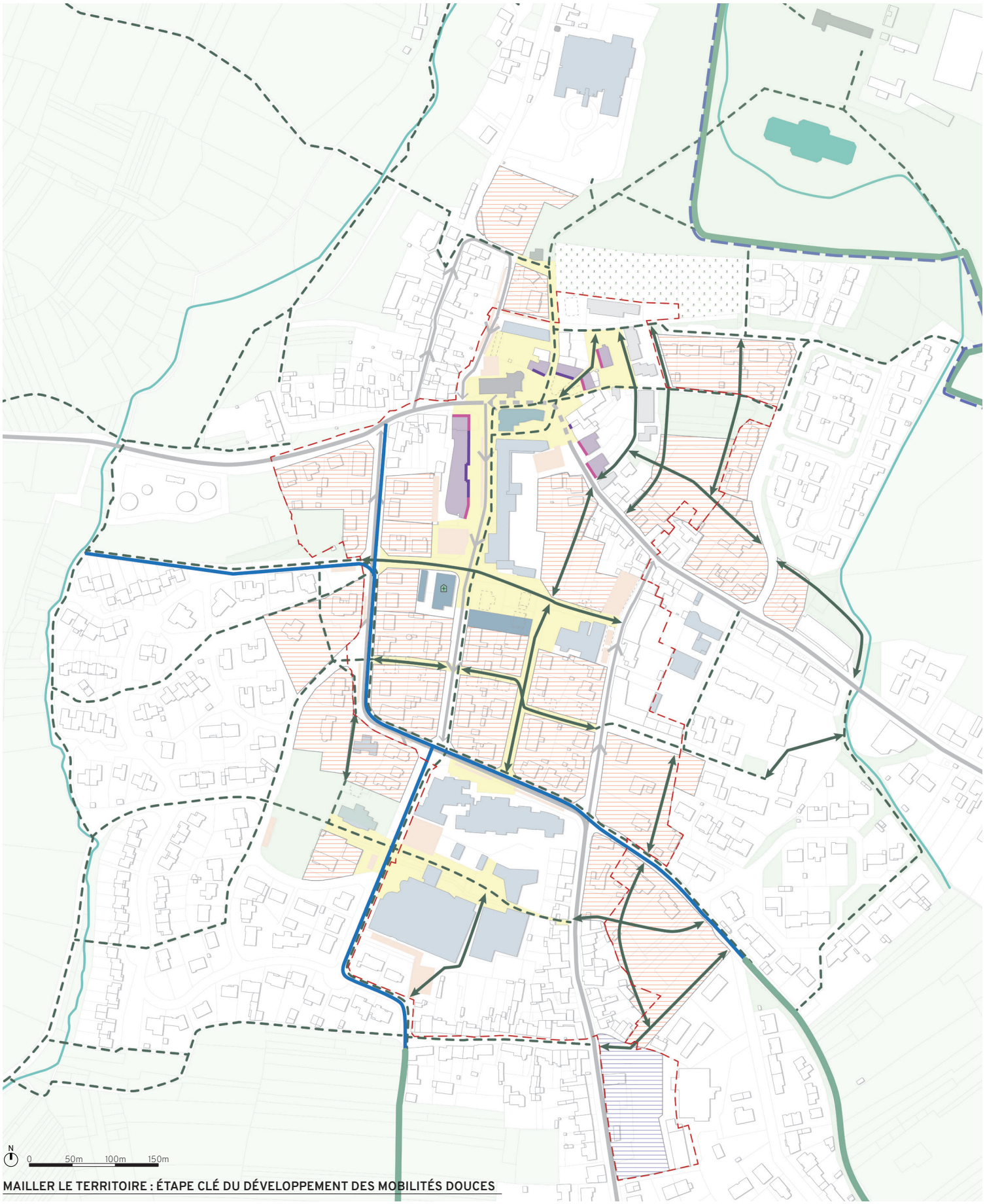
Le quartier des jours fériés devient le laboratoire du bourg des 8 minutes. Ainsi, **les rues du 8 mai et du 14 juillet deviennent deux mails partagés** entre les piétons et les cycles, en profitant d'espaces arborés rafraichissants. **Une large venelle se tisse d'Est en Ouest et permet la création d'une nouvelle traversée au cœur du quartier**. Ainsi, le quartier des jours fériés se rattache à l'idée d'un bourg piéton, où les espaces publics sont bien dimensionnés, arborés et incitant les habitants à se déplacer à pied ou à vélo.

Assurer les mobilités cyclables jusqu'à la centralité

Les déplacements à vélo sont aujourd'hui complexes. En effet, des voies vertes permettent de connecter le cœur de bourg avec les hameaux et communes voisines, mais celles-ci s'arrêtent à l'entrée du cœur de bourg. Le plan guide propose **l'aménagement de pistes cyclables se connectant aux voies vertes au Sud de la commune**. Ainsi, une piste cyclable connecte le chemin des Diseneux jusqu'à la rue de Bethléem et la rue des Genêts, tandis qu'une autre piste cyclable connecte le chemin du Bigand jusqu'à la centralité en passant par la rue Mendès France.

L'aménagement de deux mails sur les rues du 8 mai et du 14 juillet permet une accessibilité cyclable jusqu'aux équipements et commerces en partageant l'espace public avec les piétons.

Pour accompagner le développement des déplacements cyclables, **des appuis vélos sont aménagés à proximité des équipements, des squares, des commerces et des arrêts de bus**. Les appuis vélos sont pensés pour accueillir une diversité de vélos : classiques, électriques et vélos cargos.



MAILLER LE TERRITOIRE : ÉTAPE CLÉ DU DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES

Trame viaire
- Voirie double sens
- Voirie sens unique

Trame piétonne et cyclable
- Vélodyssée
- Voie verte vélo piéton
- Piste cyclable créée
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton créé traversant un îlot

Lieux de vie boiséens
- Bâtiment patrimonial
- Mairie
- Equipements existants
- Equipements projetés
- Commerces
- Espace public fédérateur

Mutations urbaines
- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités

3. ASSURER LA CIRCULATION DES BUS ET CARS SCOLAIRES

Le cœur de bourg est bien connecté avec les communes voisines et la métropole nantaise en termes de transports en commun. En effet, deux lignes de bus s'arrêtent entre l'église et la mairie :

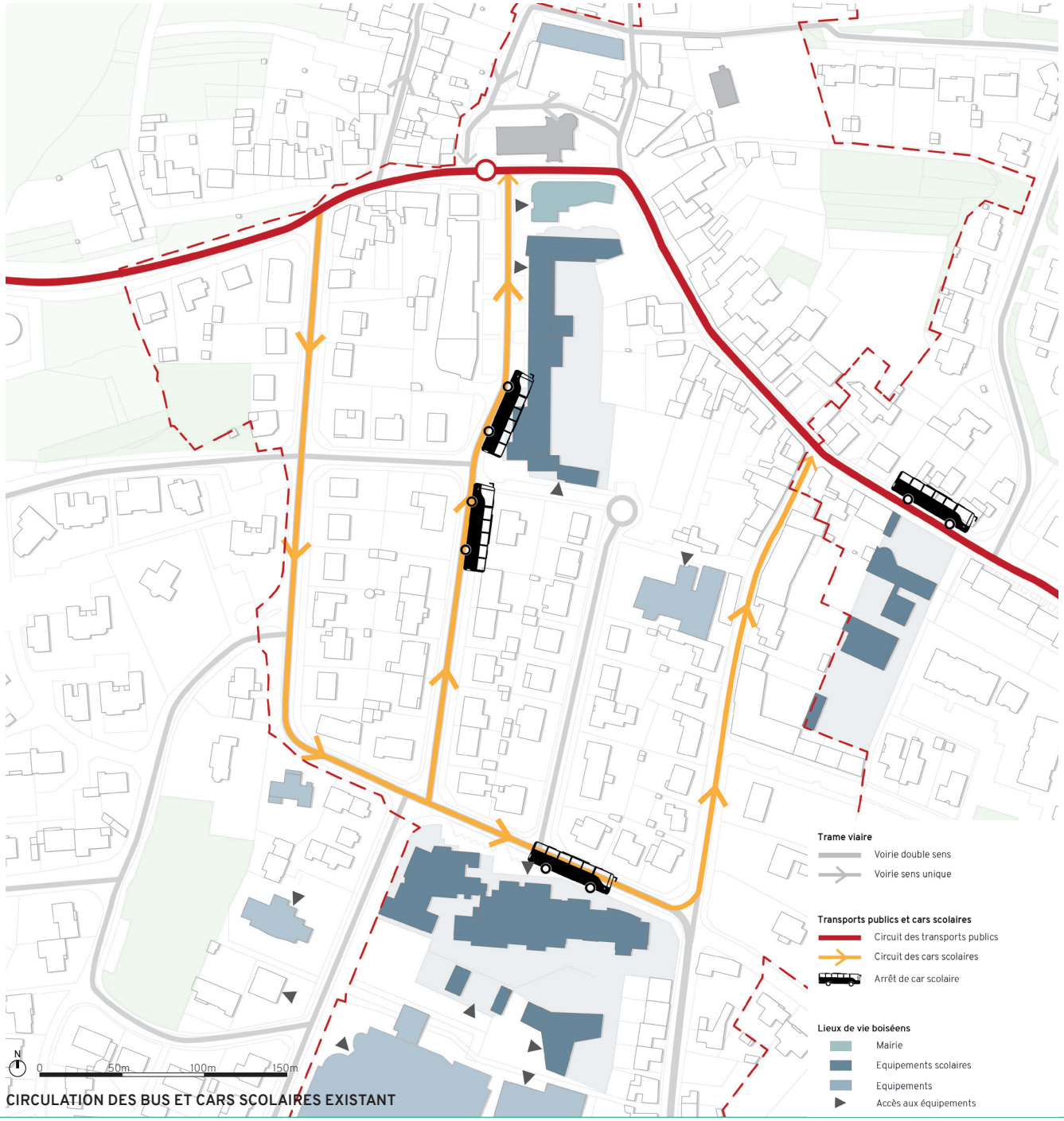
-La ligne express E8, qui connecte au Pellerin et au pôle multimodal Greneraie à Nantes.

-La ligne 78, qui connecte au bac du Pellerin et à Neustrie (terminus du tramway).

Les bus scolaires destinés aux collégiens et lycéens s'arrêtent également en cœur de bourg et permettent l'accès aux lycées du Pellerin et de Bouaye.

Ainsi, les adolescents utilisent ces bus passant lors des entrées et sorties des établissements scolaires.

Le reconfiguration de la rue des frères Gohaud et rue du prieuré en sens unique amène à repenser la circulation lors des passages des bus. Pour assurer la sécurité lors de la giration du bus à l'angle de la mairie, seul un bus peut emprunter cette voie. Pour cela, un feu de circulation est aménagé de chaque côté de cet espace de giration pour assurer le passage d'un seul bus à cet endroit. Ainsi, le feu s'allume lorsque le bus provenant de la rue des frères Gohaud veut quitter l'arrêt de bus pour se rendre vers La Montagne.



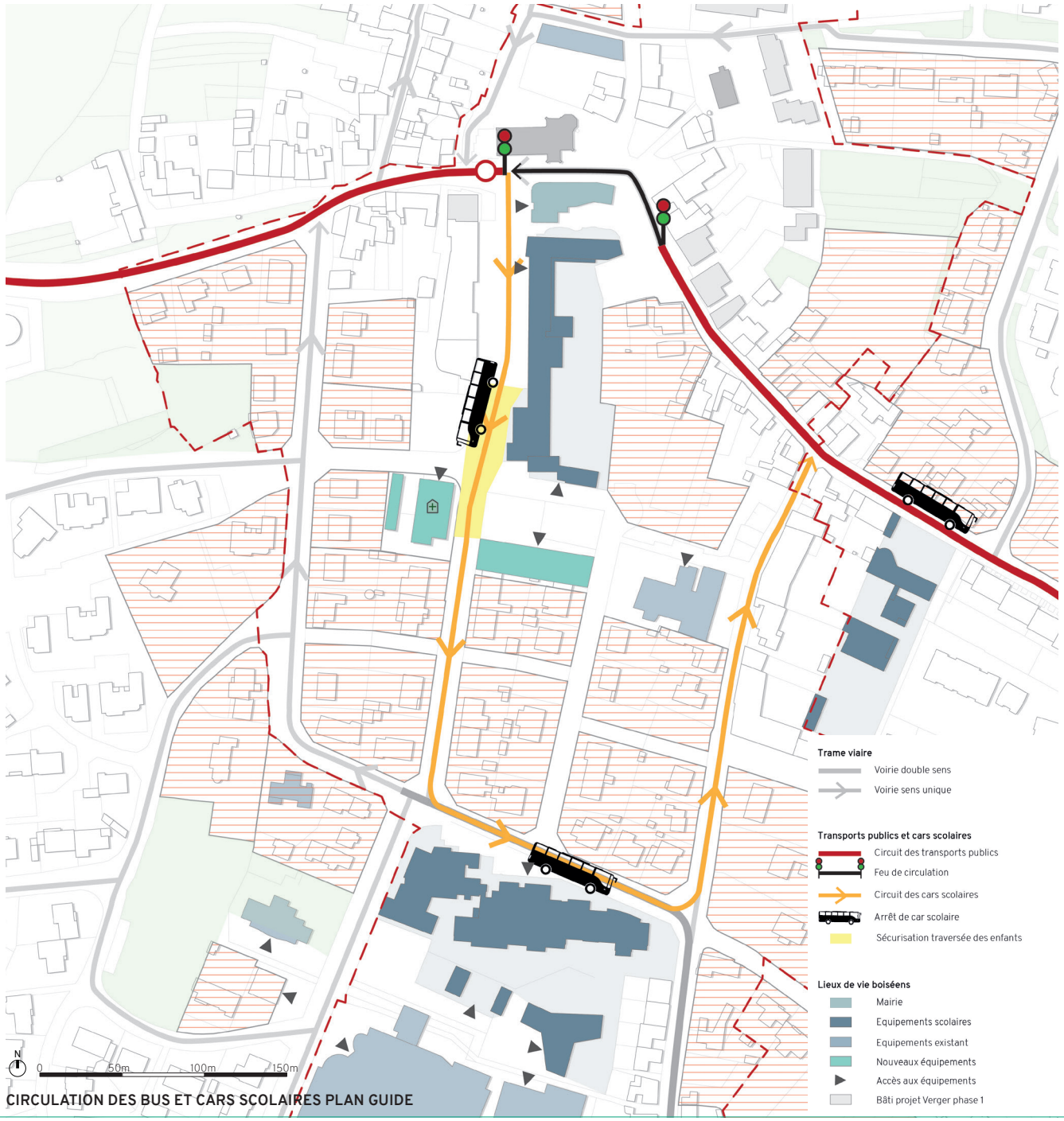
CIRCULATION DES BUS ET CARS SCOLAIRES EXISTANT

Les cars scolaires constituent le dernier entrant dans l'aménagement du cœur de bourg en 2050. Ces cars s'arrêtent à proximité des deux équipements scolaires: l'école primaire Robert Badinter et l'école maternelle Emilienne Leroux. Pour assurer l'accès aux équipements scolaires, deux stationnements dédiés aux cars scolaires sont aménagés :

-Un stationnement sur l'avenue du 11 novembre, à l'Ouest de l'école primaire.

-Un stationnement sur la rue des Violettes, au Nord de l'école maternelle.

La descente des enfants est un élément déterminant dans l'aménagement des espaces publics. Leur descente face à l'école maternelle est satisfaisante, leur permettant un accès direct à l'établissement scolaire. En revanche la descente des enfants à proximité de l'école primaire nécessite des aménagements spécifiques. En effet, leur descente sur le trottoir opposé à l'école demande aux enfants de traverser l'avenue via un passage piéton. Pour assurer la sécurité des enfants lors de leur descente du car, un dispositif sera mis en place tel qu'un dos d'âne, une zone 30 et des panneaux d'information en amont de la traversée piétonne. Le changement de matérialité de la voirie permet également de mettre en avant l'espace où les enfants traversent la voirie.



CIRCULATION DES BUS ET CARS SCOLAIRES PLAN GUIDE

4. OPTIMISER LE STATIONNEMENT

Le cœur de bourg dispose aujourd'hui d'un grand nombre de stationnements. Pour mieux comprendre la gestion du stationnement, Nantes Métropole a fait réaliser une étude en 2025. Les résultats de l'étude sont les suivants :

-L'offre de stationnement dans le cœur de bourg est suffisant et permet d'accueillir les usagers. L'occupation et la congestion sont jugées satisfaisantes.

-Le non-respect de la zone bleue cause des problèmes tant pour les usagers (manque de place et faible rotation des véhicules) que pour les commerçants (accès compliqué).

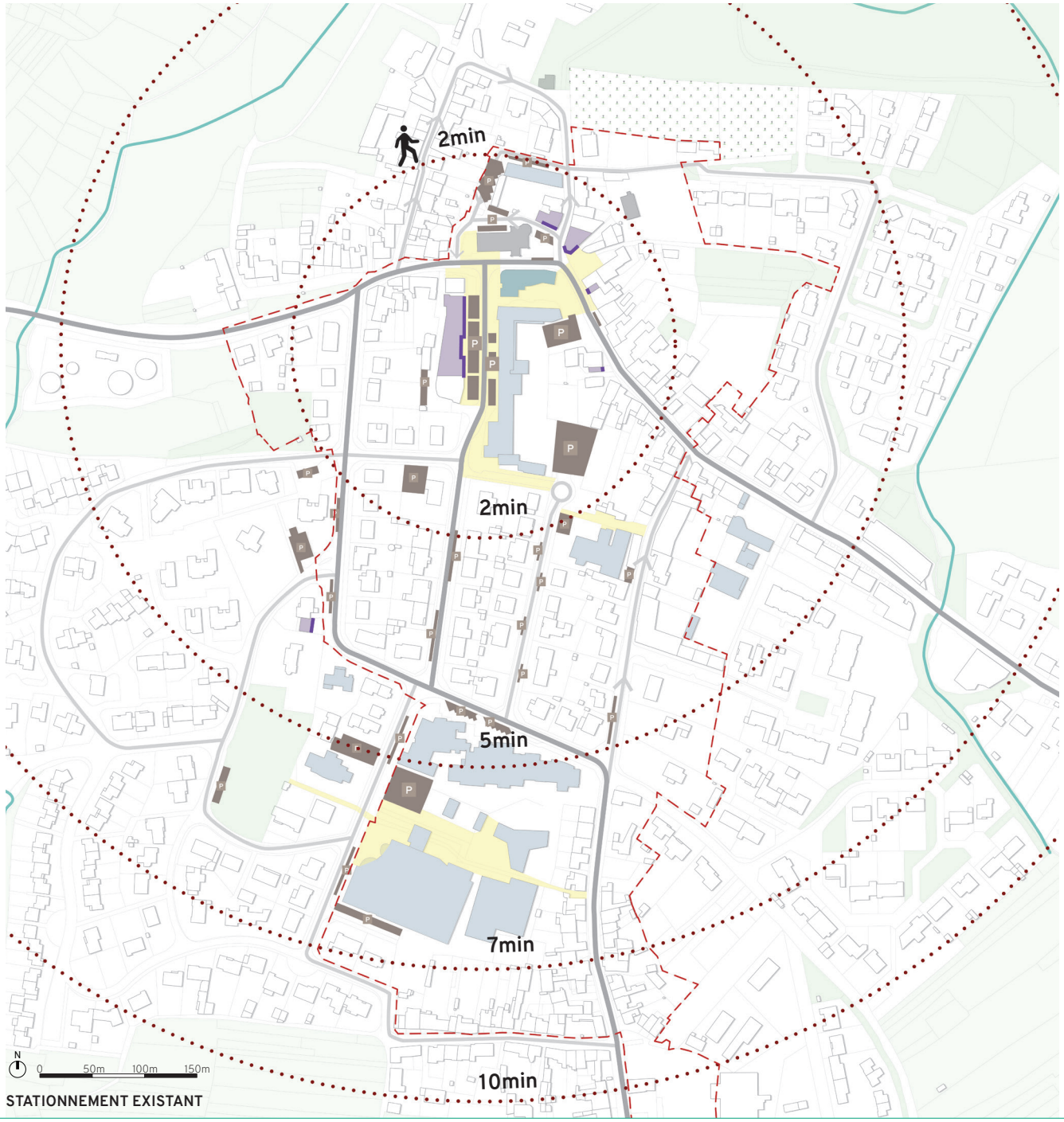
-Le stationnement illicite est élevé sur le centre de Saint-Jean-de-Boiseau, se concentrant aux alentours de l'école Robert Badinter et du pôle commerçant.

<u>Etat existant :</u>

-Un nombre de stationnement satisfaisant d'après l'étude menée en 2025.

-Une large place dédiée au stationnement au sein de la centralité : la majorité de l'espace public est dédié à la voiture (qu'il s'agisse de la voirie et du stationnement).

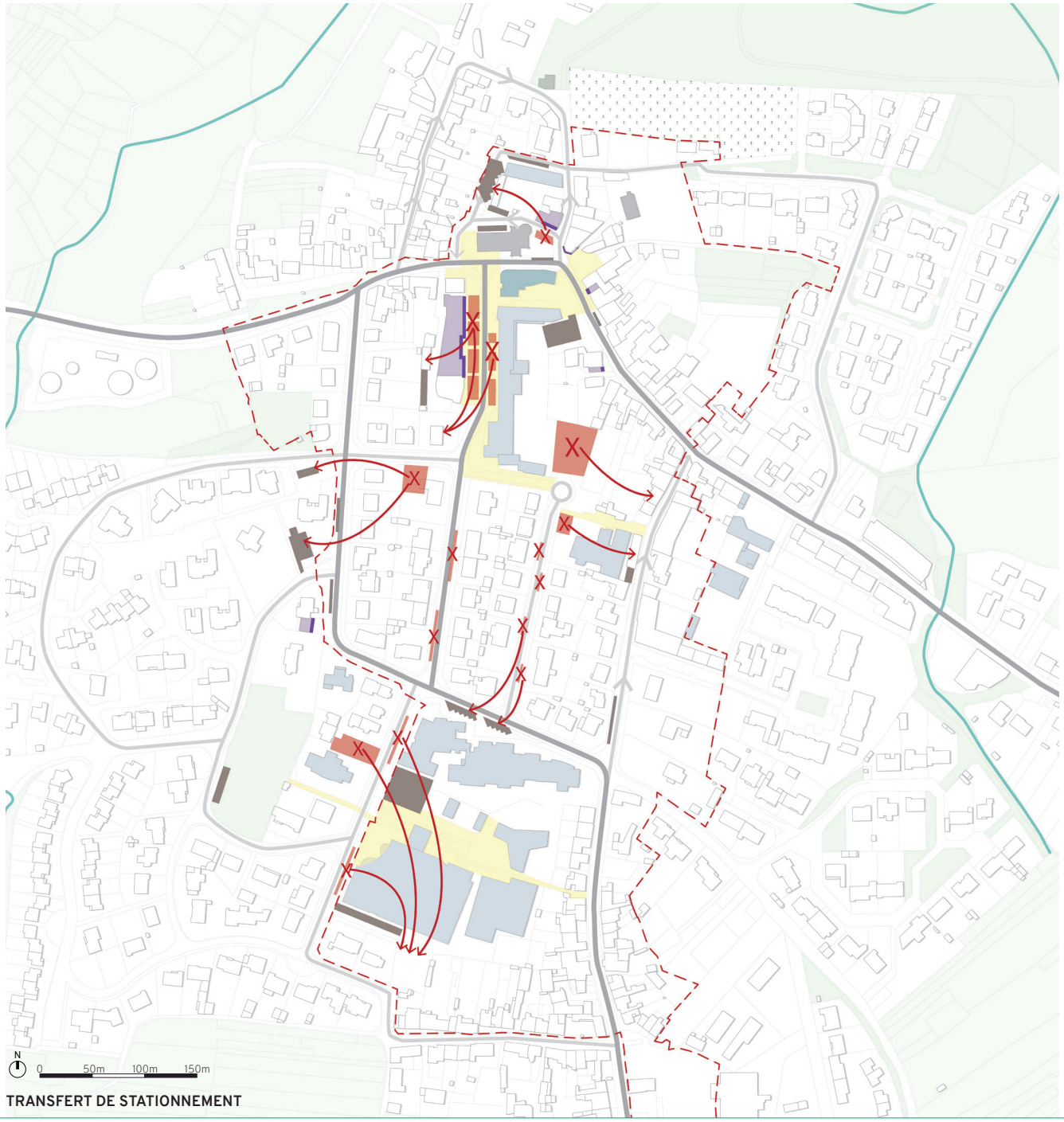
-Des problèmes de stationnement lors des entrées et sorties d'école, liés au manque de rotation des véhicules stationnés toute la journée.



STATIONNEMENT EXISTANT

Enjeux plan guide :

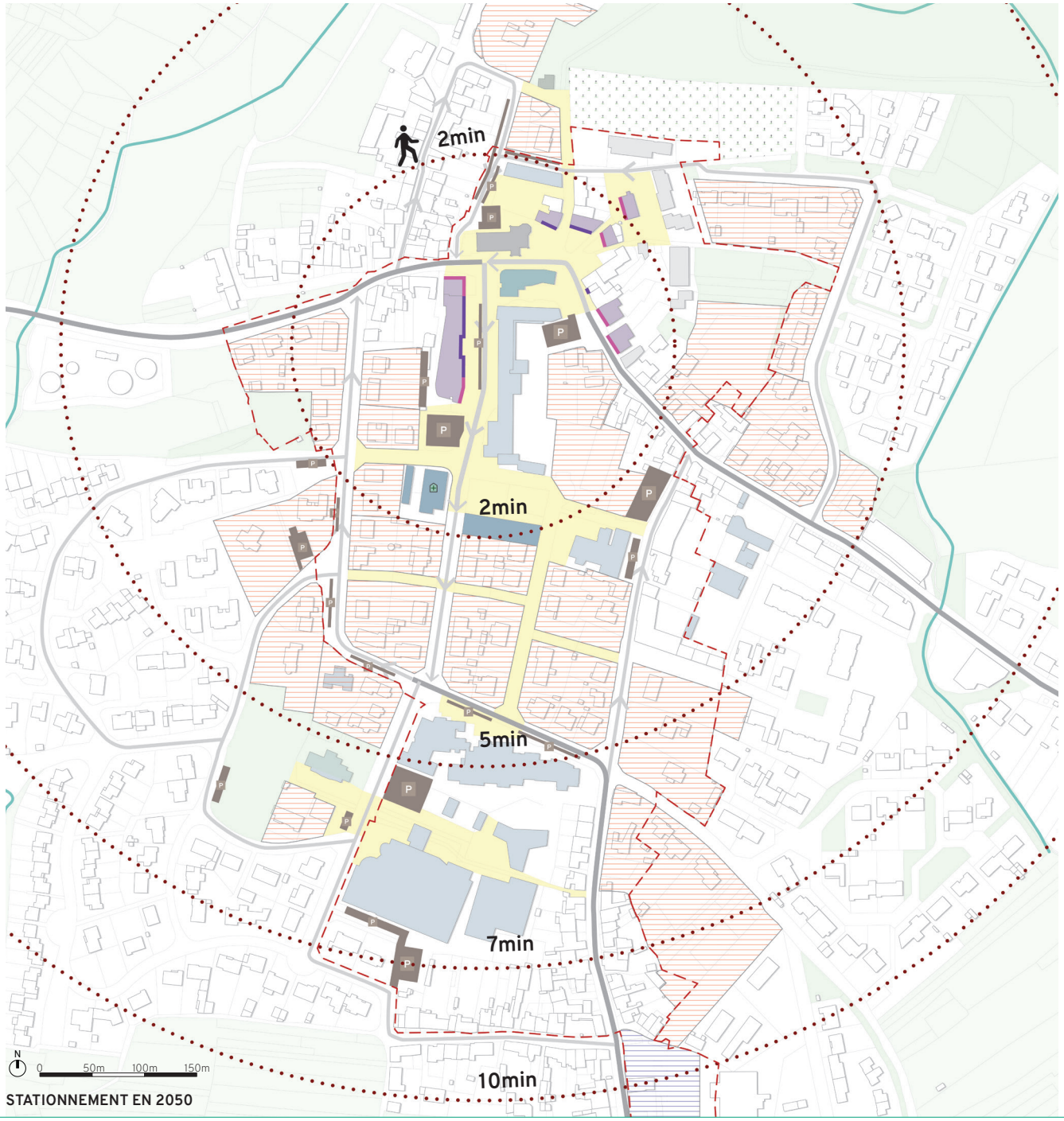
- Offrir plus de place aux piétons en transférant le stationnement à moins de trois minutes à pied des aménités.
- L'avenue du 11 novembre comme espace libéré et verdoyant.
- Le parking derrière l'école est transformé pour construire des logements.
- Les stationnements rue Mendès France sont supprimés pour aménager une piste cyclable. Ils sont relocalisés à l'arrière du complexe sportif des Genêts.
- Le parking de l'espace départemental des solidarités est supprimé pour étendre le square des Genêts. Les places sont relocalisées à l'arrière du complexe sportif des Genêts.



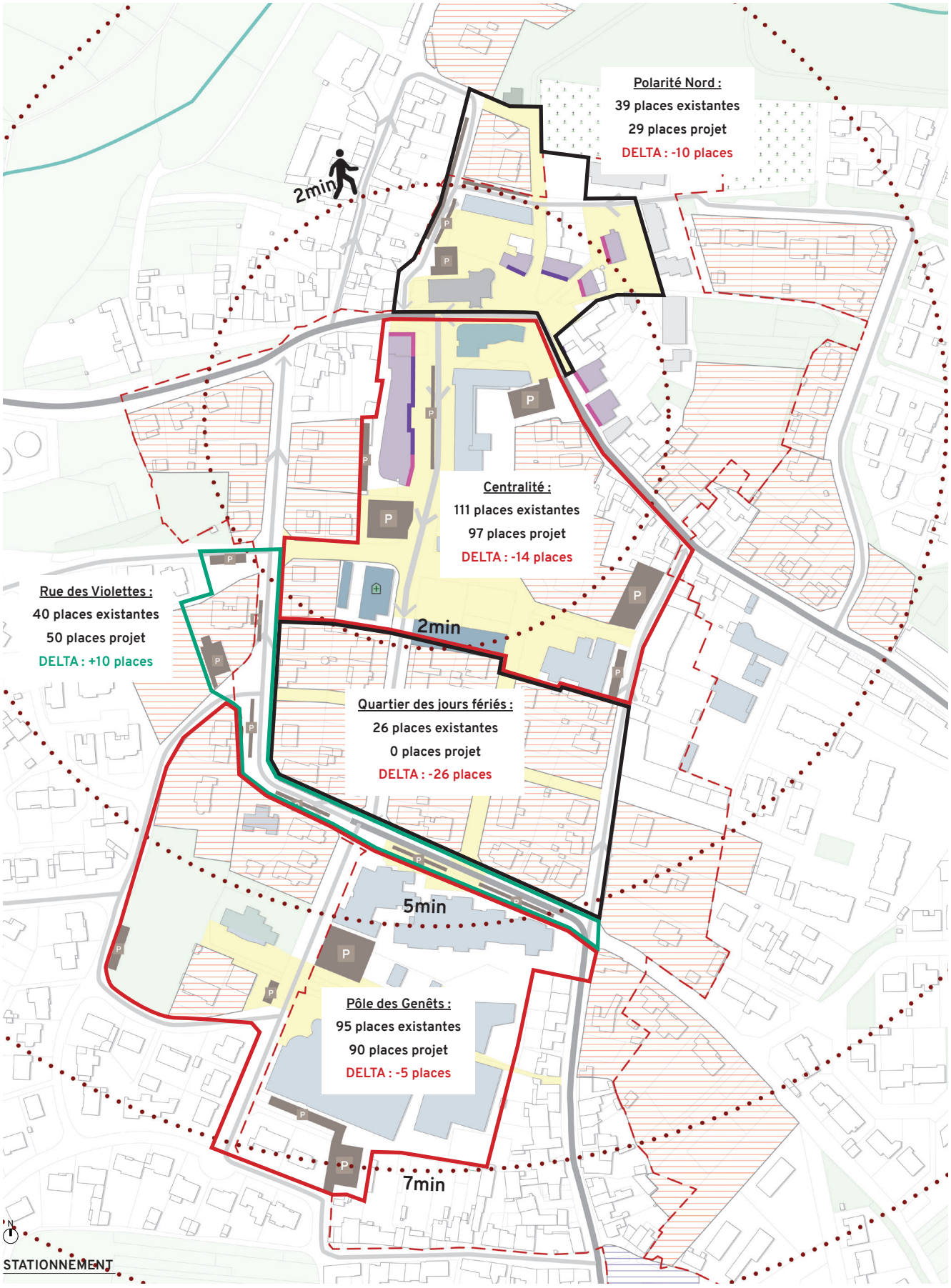
TRANSFERT DE STATIONNEMENT

Stationnements en 2050 :

- Réduction de 20% du nombre de stationnement pour favoriser de nouveaux modes de déplacements dans la commune.
- Conserver des stationnements à proximité immédiate des commerces pour assurer leur accès. Ces stationnements sont présents en zone bleue pour assurer une rotation de véhicules bénéfique pour les commerces.
- Aménager des poches de stationnement au sein de parcelles dédiées et répondant aux aménités.
- La place du 11 novembre comme lieu accueillant du stationnement entre des équipements structurants : maison de santé, école primaire et futur équipement.
- Une poche de stationnement au Nord de la médiathèque est aménagée pour accueillir les familles déposant leurs enfants à proximité de l'école Robert Badinter et de l'école Saint Marc. Le parking permet aussi un meilleur accès à la médiathèque et au futur équipement.



STATIONNEMENT EN 2050



STATIONNEMENT :

- Existant : 311 places
- Projet : 266 places
- Delta : -45 places

5.
Valoriser et préserver le paysage boiséen

Penser la ville en 2050 nécessite d'imaginer une place renforcée de la nature en ville pour répondre aux enjeux écologiques et offrir un cadre de vie qualitatif aux boiséens, répondant à la qualité de sa situation territoriale.

1. METTRE EN ŒUVRE LA TRAME VÉGÉTALE : DES FRANGES AU CŒUR DU BOURG

Le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau se concentre sur une aire urbaine réduite, entouré par des paysages variés de plaine agricole, boisement, cour d'eau et zone humide du paysage ligérien offrant un accès proche à la nature à l'ensemble des boiséens. Cependant au cœur du bourg, la présence végétale est peu importante et semble déconnectée de cette richesse alentour. Le plan guide propose de faire entrer la nature jusqu'au cœur de bourg par la création d'une trame paysagère traversant l'ensemble du bourg d'Est en Ouest ou du Nord au Sud. Pour cela, chaque trame nécessite des actions variables allant de la requalification d'espace public à l'inscription de continuité paysagère au sein des futures opérations immobilières. Cette présente fiche action précise le développement des différentes trames.

1- Le Parc du Pé : de nouveaux usages




Gauche - *Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44), © Victor Destouches*

Droite - *Jardin Agathe Roullot, Chaumont (52) © VALHOR*

2-La centralité Nord : végétalisation rue de l'égalité et place de l'église




Gauche - *Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44), © Victor Destouches*

Droite - *Place de la Collégiale, Le Mas d'Agenais (47), © CAUE 47*

3-L'Avenue du 11 novembre : végétalisation de la place et de la rue




Gauche - *Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44), © Victor Destouches*

Droite - *Place Désirée Bouchée, Lille (59), © D'ici là*

4-La rue Pierre Mendès France et Placette et rue Jean Brochard : végétalisation




Gauche - *Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44), © Victor Destouches*

Droite - *Rue du Pezoulat, Grisolles (82) © D'une ville à l'autre*

Trame Nord-Sud n°1 : du Château du Pé au chemin du Bigand par la rue du 11 novembre

L'ensemble de cette trame traverse des espaces publics existants et la mise en œuvre de cette trame est à réaliser dans le cadre de la requalification des espaces publics.

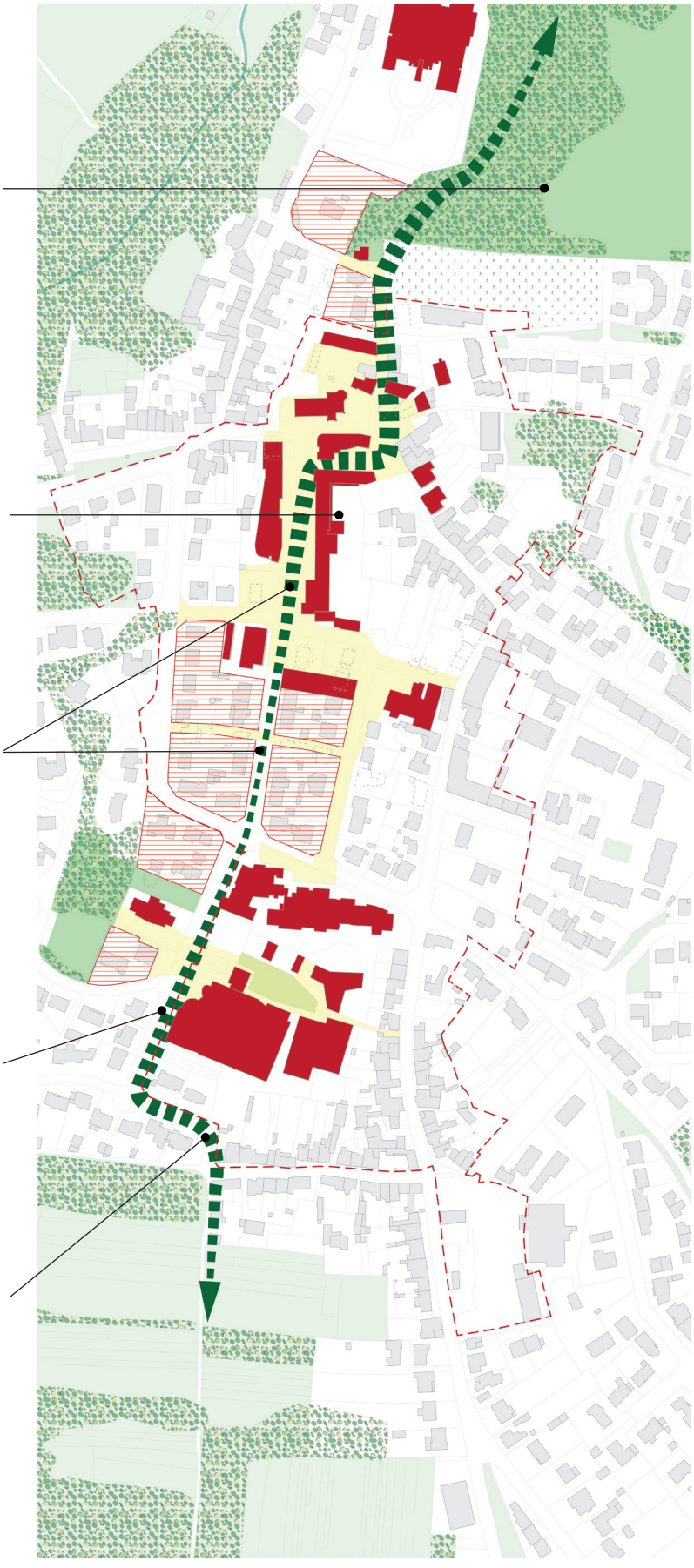
1- Le Parc du Pé : Le parc du Pé est aujourd'hui un lieu reconnu pour sa qualité paysagère et est un lieu de vie majeur du cœur de bourg. Le parc du Pé est perçu comme un espace entre ville et rive de Loire. La requalification du parc est majoritairement à orienter sur ses usages et animation et ne nécessite pas d'intervention importante sur son renforcement paysager

2-La centralité Nord (cf. fiche action) : La centralité Nord s'articule entre la rue de l'égalité et la place de la liberté. Les espaces publics sont majoritairement minéraux et occupés par la voiture, avec seule exception les deux arbres situés à l'arrière de l'église et sur la placette du chemin Edmond Bertreux. L'enjeu de requalification de l'espace public et de sa piétonisation est de créer une vraie connexion entre la centralité et l'entrée du parc. Le projet de requalification des espaces publics devra s'accompagner d'un renforcement de la désimperméabilisation et la végétalisation de la place et de la rue de la Liberté pour accompagner la trame paysagère n°1.

3-L'Avenue du 11 novembre : l'avenue du 11 novembre peut se distinguer en deux séquences différentes, avec la partie place au Nord (commerce/école) et la partie Sud desservant le tissu pavillonnaire, voué à muter à long terme. Le parking est planté de quelques arbres, mais il est marqué par une présence de la voiture importante, créant un espace très minéral. La requalification de cette espace présente un enjeu important au sein du cœur de bourg afin de redonner de la place au piéton, et la création d'îlot de fraicheur au pied des commerces et de l'école Robert Badinter. Il est un maillon important de l'entrée de la nature jusqu'au cœur de bourg.

4-La rue Pierre Mendès France : La rue Mendès France est l'une des seules rues du bourg constituée d'alignement d'arbres. Cette rue a récemment été réaménagée pour créer des stationnements perméables et végétaliser les pieds d'arbres. L'enjeu de la requalification de cet espace public n'est donc pas sa végétalisation, mais la mise en œuvre de piste cyclable profitant de l'ombre des arbres.

5-Placette et rue Jean Brochard : La connexion entre la rue Mendès France et le chemin du Bigand passe par la rue Jean Brochard, qui est aujourd'hui une rue résidentielle marquée par une large voirie et deux trottoirs imperméables. La rue est marquée par une placette aujourd'hui intégralement minérale. La requalification de cette placette, ainsi que la végétalisation de la rue devront être pensés pour permettre de lire la lisibilité de la trame verte. Cette requalification devra également intégrer la connexion mode doux, et spécialement de la connexion cycle Nord/Sud.



Trame Nord-Sud n°2 : du Château du Pé au chemin du Bigand par la rue du 14 juillet

L'ensemble de cette trame, parallèle à la première, traverse des espaces publics existants mais également plusieurs futures opérations d'aménagement qui devront intégrer cette trame végétale, associée aux modes doux.

1- Le château du Pé : Cette seconde trame verte est connectée au parc du Pé par la rue du Parc. Cette trame végétale associée aux modes doux. Il faut renforcer le potentiel du parc du château et sa place au sein du bourg par l'ouverture d'un second accès public au niveau du portail existant dans la rue du Parc.

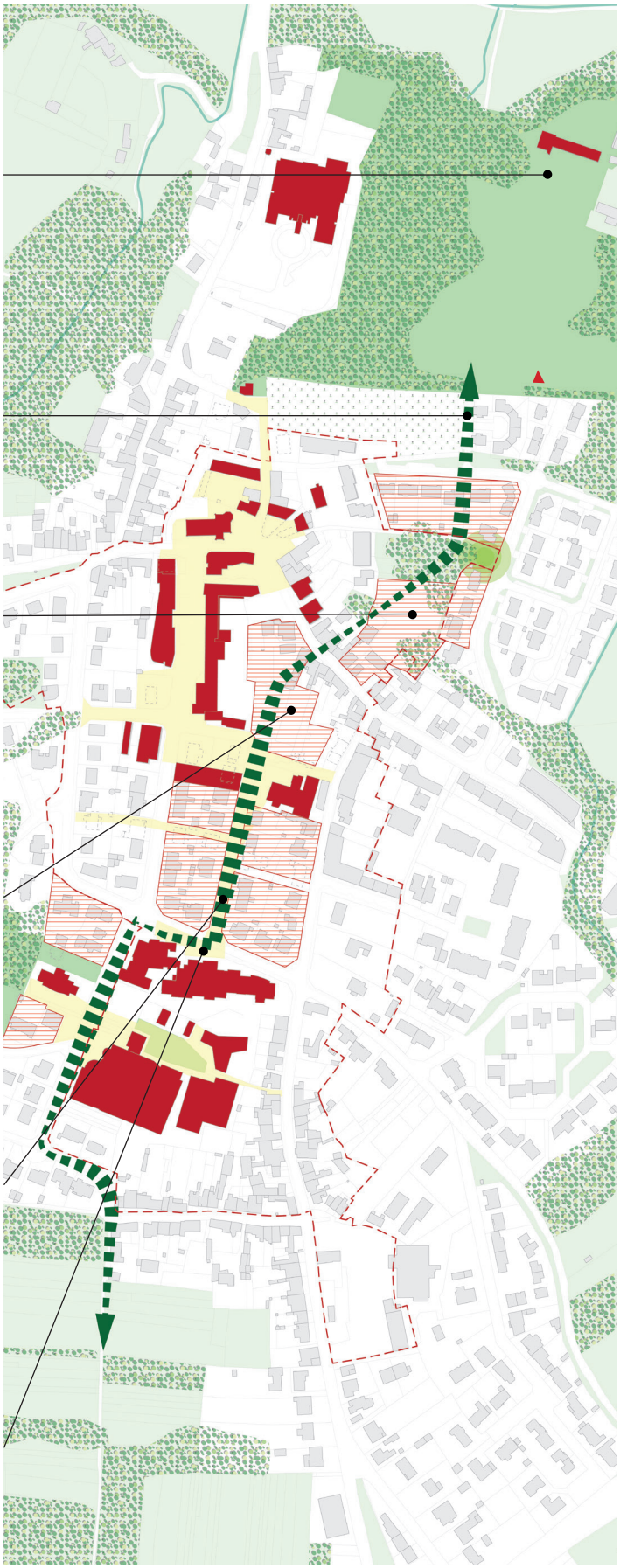
2- Rue du Parc : L'impasse de la rue Parc est aujourd'hui une voie de desserte de l'impasse et l'accès technique au parc. Cette rue dispose de plantation le long du mur du cimetière. Dans le cadre de la création d'un second accès au parc et l'inscription dans la trame verte, la rue pourra être requalifiée pour améliorer sa lisibilité dans la trame urbaine et son nouveau statut au sein du bourg.

3- Ilot Verger Prieuré 2 : Le site Verger Prieuré 2 représente une « friche paysagère » traversée par le chemin Edmond Bertreux à proximité du cœur de bourg et en relation avec le tissu pavillonnaire de la rue François Mitterrand. Ce site est constitué d'un espace arboré constituant un relais important de l'entrée de la nature dans le cœur de bourg. Il offre un îlot de fraicheur et potentiel nouvel espace de vie pour les boiséens. La future opération immobilière sur Verger Prieuré 2 devra intégrer la création de la continuité de cette trame paysagère, et de continuité piétonne.

4- Ilot Kindia : L'ilot Kindia est un foncier qui permet de relier la rue du prieuré à la rue du 14 juillet, et s'inscrit dans la continuité de l'opération de Verger Prieuré 2. La future opération immobilière devra intégrer la continuité de cette trame paysagère et de continuité piétonne. Il représente un maillon important de la transformation du cœur de bourg, pour affirmer ces grandes continuités paysagères et urbaines.

5- Rue du 14 juillet : Dans le cadre de la mutation urbaine du quartier des jours fériés, la rue du 14 juillet pourra être transformée en un mail piéton/cycle paysager, supprimant tout accès voiture, qui sera déporté depuis la rue du Landas et avenue du 11 novembre pour l'accès véhicules aux futurs îlots. La rue du 14 juillet deviendra un élément essentiel de la trame paysagère Nord-Sud, qui permettra de rejoindre notamment les deux équipements scolaires.

6- Parvis Nord de l'école Emilienne Leroux : Dans le prolongement du futur mail piéton et paysager du 14 juillet, la requalification de la rue des Violettes doit prévoir l'aménagement d'un parvis paysager à l'école maternelle Emilienne Leroux, qui s'inscrira dans les espaces singuliers de la trame paysagère Nord/Sud. La requalification de la rue des Violettes devra permettre une continuité paysagère pour se raccorder à la trame paysagère Nord-Sud Mèndes France/chemin du Bigand.



2- Rue du Parc : ouverture accès vers le parc et végétalisation de la rue





Gauche - *Rue du Parc, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches*

Droite - *Rue du Pezoulat, Grisolles (82) © D'une ville à l'autre*

3-Ilot Verger Prieuré 2 : mail paysager traversant un projet immobilier





Gauche - *Rue du Parc, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches*

Droite - *Allée des Messageries, Bois-Colombes (82) © Land'Act 2024*

4-Ilot Kindia : mail paysager traversant un projet immobilier





Gauche - *Stationnement existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches*

Droite - *Mail piéton, Lyon (69) © Alex Chauvin*

5-Rue du 14 juillet :





Gauche - *Rue du 14 juillet, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches*

Droite - *Parc du bois des noyers, Nîmes (30) © Anne-Sophie Verriest*

6-Parvis Nord de l'école maternelle Emilienne Leroux : parvis paysager pour l'école





Gauche - *Parvis existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches*

Droite - *Parvis urbain, Villeneuve-la-Garenne (92) © Ellipse*

Trame Est-Ouest n°3 : du Chemin des Diseneux au chemin des Rochères

L'ensemble de cette trame traverse des espaces publics existants, notamment le chemin du Pré Joli autour du pôle des Genêts, l'un des parcs de la ville, le quartier pavillonnaire, mais également plusieurs la future opération d'aménagement des Ormes qui devra intégrer cette trame végétale, associée aux modes doux.

1- Rue des Lilas/ passage des Fritillaires : Le passage des fritillaires est un cheminement piéton traversant des poches arborées importantes, support de biodiversité sur lequel la trame paysagère Est-Ouest pourra s'appuyer et mettre en relais pour affirmer la présence de la nature en ville. La rue des Lilas s'inscrit dans la continuité directe à cet axe Nord-Sud. Afin d'assurer une connexion avec le paysage du ruisseau des Ondains/chemin des Rocheres, son profil minéral pourrait être requalifié pour être planté de quelques arbres pour assurer la continuité de la canopée entre le grand paysage et le parc.

Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches



2- Polarité des Genêts :

Les aménagements paysagers récents autour de la polarité des Genêts s'inscrit dans un renforcement de la présence de la nature au sein du cœur de bourg et de ces lieux de vie. L'enjeu majeur sera de renforcer la connexion avec le square des Genêts à l'Ouest de l'Espace départemental des solidarités (cf. fiche action Polarité des Genêts).

Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches



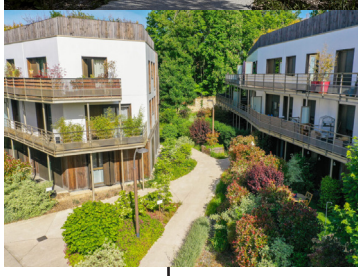
3-Îlot des Ormes :

L'îlot des Ormes est un foncier identifié dans une OAP et comme mutable dans le cadre du plan-guide. Sa position l'inscrit entre les espaces publics de la polarité des Genets et le chemin des Diseneux. L'opération immobilière devra intégrer la création de la continuité de cette trame paysagère pour relier ces deux lieux.

Traversée piétonne, Chanteloup-en-Brie (77), © Harari architectes

Les Sentes-de-Bailly, Bailly (78), © Land'Act





4-Le chemin des Diseneux :

Le chemin des Diseneux est un chemin traversant des boisements situé à l'Est du bourg. Il présente une richesse paysagère et opportunité de rapport ville/nature importante.

Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches





Trame Est-Ouest n°4 : du ruisseau des Ondains au square de la médiathèque

Cette trame n'est pas continue d'Est en Ouest, mais est essentielle pour faire entrer la nature au cœur de bourg et que celle-ci participe à la qualité de vie des Boiséens.

La rue des Genêts :

La rue des Genêts à la particularité d'être bordée au Nord par une masse boisée, créant une pénétrante de la nature importante vers le cœur de bourg et formant ainsi le point de départ à cette trame paysagère Est-Ouest.

Square Robert Buron :

Le square Robert Buron a été aménagé récemment,et propose des aménagements paysagers au sein du quartier pavillonnaire. Il connecte les espaces paysagers de l'Ouest de la ville au coeur du bourg et s'incrit dans cette trame paysagère Est/Ouest.

Rue du 8 mai, parvis Sud de l'école et médiathèque, passage Kindia :

La suppression de la voiture sur la rue du 8 mai et rue de la communale doit permettre de créer un nouvel espace majeur au sein du cœur de bourg. Cela se concrétise par la création d'un mail paysager piéton/cycle, et la réalisation d'un nouvel espace paysager de type square au pied de l'accès à l'école et la médiathèque offrant un îlot de fraicheur en plein cœur de bourg.

Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches

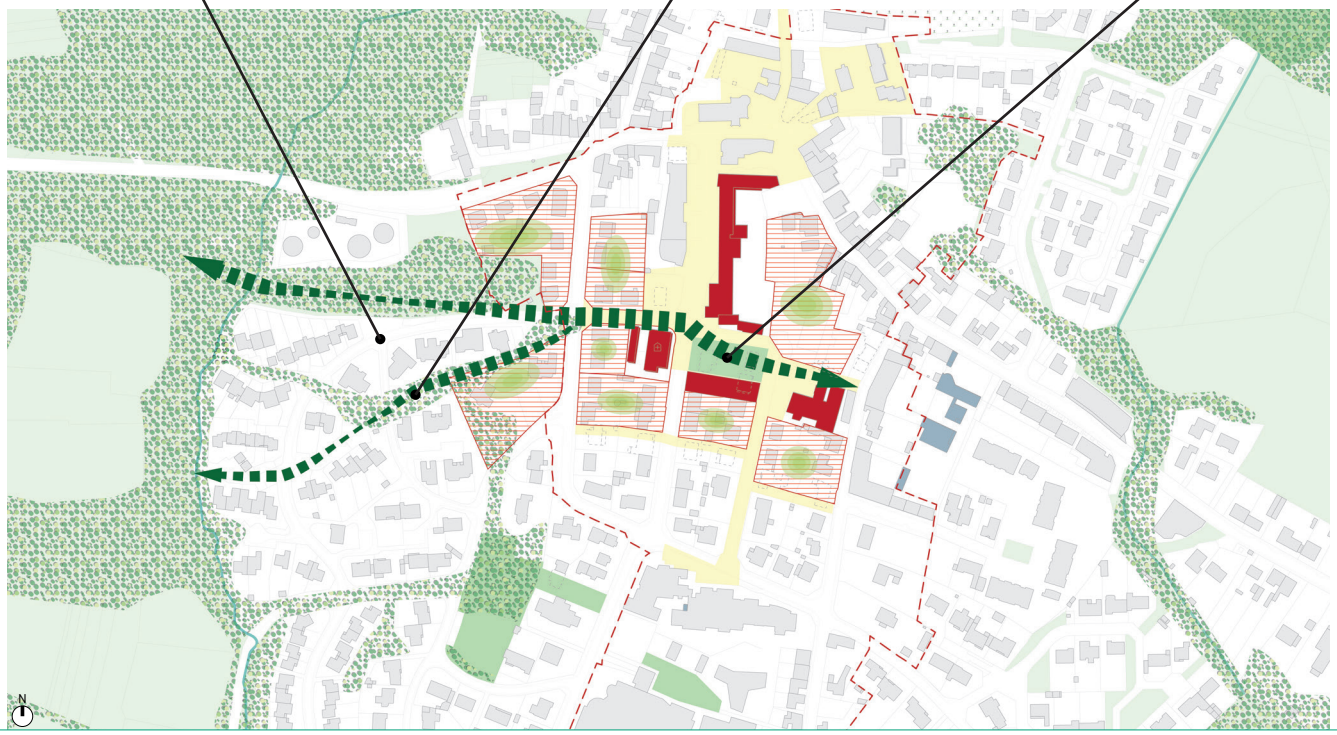


Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) © Victor Destouches



Parc Lepez, Avoine (37), © CAUE 37





Trame Est-Ouest n°5 : du chemin des Gras au boisement Est

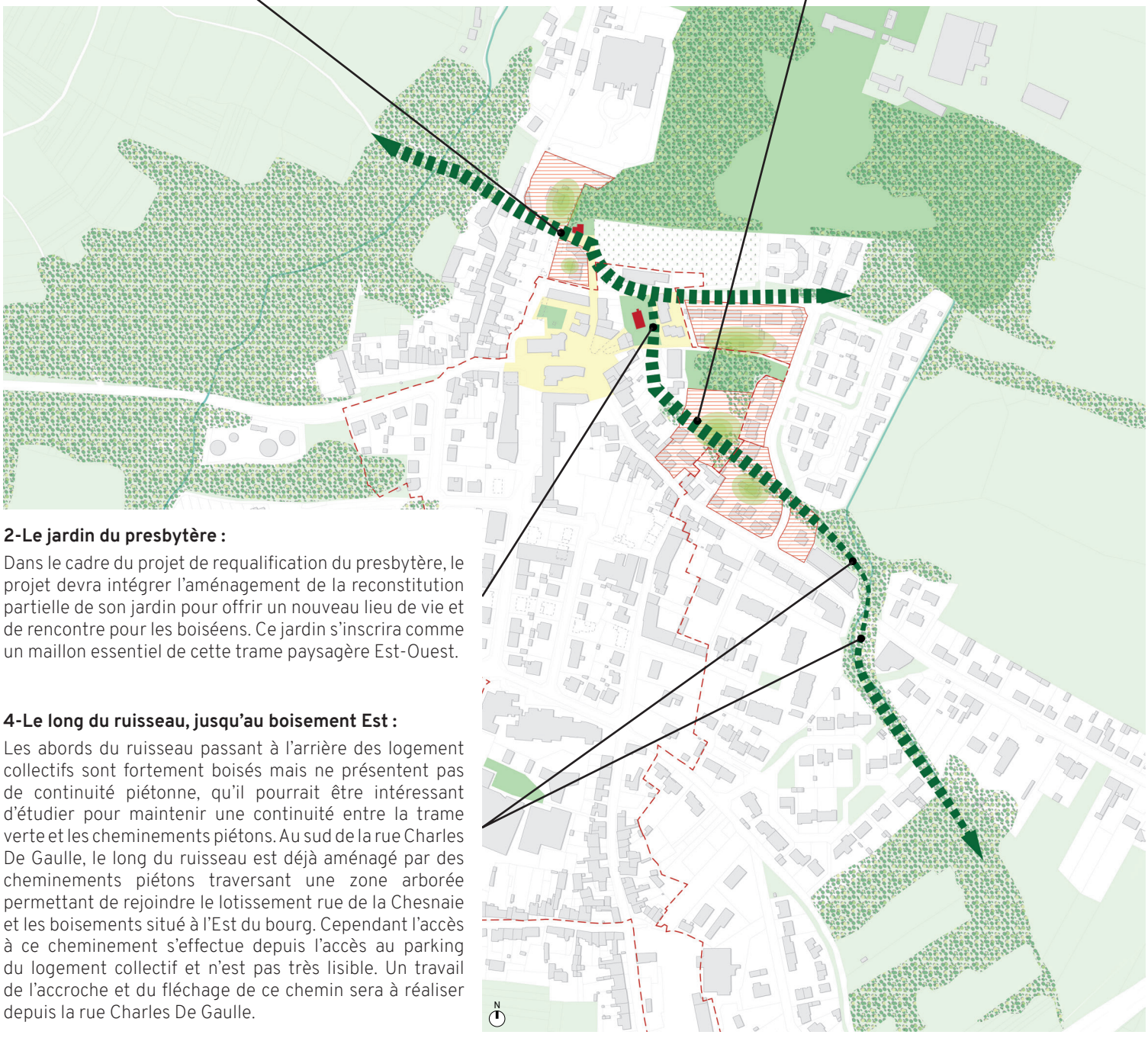
Cette trame paysagère se situe au nord du bourg, permet de relier le grand paysage du chemin des Gras, au grand paysage situé à l'est du bourg le long du ruisseau, en traversant la centralité nord, et mettant en relation les futurs aménagements autour du presbytère, et futures opérations immobilières Verger Prieuré 2, mutation rue Charles De Gaulle.

1-Rue de l'égalité :

Dans le cadre des mutations urbaines et du maillage viaire de la centralité Nord, l'espace public de la rue de l'égalité passera en partie en rue piétonne et devra être végétalisé pour s'inscrire dans cette trame paysagère est/ouest.

3-Ilot Verger Prieuré 1 et 2 :

Cette trame paysagère s'inscrit dans les futurs aménagements de l'opération immobilière Verger prieuré 1 et ses aménagements paysagers, sentes piétonnes desservant les futurs logements. L'opération immobilière Verger Prieuré 2 devra s'inscrire dans cette continuité afin de relier ces aménagements de cœur d'îlot jusqu'à la rue François Mitterrand et la connexion aux espaces boisés du ruisseau traversant la rue Charles de Gaulle et permettant de rejoindre les lotissements de la rue de Chesnaie et les boisements à l'Est de la ville.



2-Le jardin du presbytère :

Dans le cadre du projet de requalification du presbytère, le projet devra intégrer l'aménagement de la reconstitution partielle de son jardin pour offrir un nouveau lieu de vie et de rencontre pour les boiséens. Ce jardin s'inscrira comme un maillon essentiel de cette trame paysagère Est-Ouest.

4-Le long du ruisseau, jusqu'au boisement Est :

Les abords du ruisseau passant à l'arrière des logement collectifs sont fortement boisés mais ne présentent pas de continuité piétonne, qu'il pourrait être intéressant d'étudier pour maintenir une continuité entre la trame verte et les cheminements piétons. Au sud de la rue Charles De Gaulle, le long du ruisseau est déjà aménagé par des cheminements piétons traversant une zone arborée permettant de rejoindre le lotissement rue de la Chesnaie et les boisements situé à l'Est du bourg. Cependant l'accès à ce cheminement s'effectue depuis l'accès au parking du logement collectif et n'est pas très lisible. Un travail de l'accroche et du fléchage de ce chemin sera à réaliser depuis la rue Charles De Gaulle.

1-Rue de l'égalité :





Deux photos à gauche - *Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) ©Victor Destouches*
Photo à droite - *Pied de façade fleuri, Fontevraud-l'Abbaye (49) ©Arnaud Delacroix*

2-Le jardin du presbytère :




Photo gauche - *Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) ©Victor Destouches/* **Photo droite -** *Caserne Mellinet, Nantes (44) ©Belle de jour*

3-Ilot Verger Prieuré 1 et 2 :




Photo gauche - *Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) ©Victor Destouches/* **Photo droite -** *Les chemins de l'écrin, Saint Michel sur Orge (91), © Cyrille Lallement*

4-Le long du ruisseau, jusqu'au boisement Est :





Totalité des photos - *Etat existant, Saint-Jean-de-Boiseau (44) ©Victor Destouches*

2. ASSURER L'INTÉGRATION DE L'EAU EN MILIEU URBAIN

La mise en œuvre de la trame paysagère et les mutations urbaines, requalification des espaces publics associés, doivent devenir le support d'une trame bleue permettant de mieux intégrer la gestion de l'eau en milieu urbain et restaurer les cycles naturels de l'eau du bourg vers la Loire. Cette politique de gestion alternative des eaux pluviales intégrée et vertueuse pour le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau doit ainsi s'articuler sur les actions suivantes :

Désimperméabilisation des espaces publics : réduire, ralentir, infiltrer :

Les espaces publics actuels du bourg de Saint-Jean-de-Boiseau sont fortement imperméabilisés, où les rues de desserte du tissu pavillonnaire sont constituées de larges voiries avec stationnement et trottoirs en enrobé. La présence végétale et le sol perméable sont peu importants, à l'exception des derniers réaménagements de la rue Mendès France et du parking des Genêts.

En vue des futures requalifications des espaces publics, la ville de Saint-Jean-de-Boiseau devra prévoir un objectif fort de désimperméabilisation de ces espaces publics par :

- La réduction des emprises de voiries.
- La réalisation de stationnement en matériaux perméables (pavés joint engazonnés).
- La réalisation d'espaces vert en pleine-terre collectant les eaux pluviales et alimentant les arbres (noues, arbre de pluies).
- Des espaces piétons partiellement imperméables, avec une surface 100% imperméable limitée en largeur PMR, accès technique…

En complément de cette désimperméabilisation, la requalification des espaces publics devra intégrer la mise en place du parcours de l'eau par une gestion alternative des eaux pluviales permettant de ralentir, de stocker et éventuellement infiltrer les eaux pluviales en limitants les rejets vers le réseau d'eau pluviales existants. Pour cela, les projets des nouveaux espaces publics devront intégrer:

- Des arbre de pluie en voirie, avec récolte des eaux de pluie orientée pour alimenter les arbres.
- Des noues paysagères récupérant les eaux de pluies de la voirie et trottoir, participant ainsi à la fois à la qualité paysagère et au ralentissement des eaux pluviales. Les noues permettent d'inscrire un parcours de l'eau en cœur de bourg. Pour les noues, les pentes des talus ne devront pas être trop abruptes et devront au minimum être constituées d'un talus de 1/3 d'une part et 1/2 de l'autre côté.
- Des jardins de pluies avec légère dépression sur les futurs espaces verts majeurs de la ville pour permettre l'infiltration des eaux pluviales au sein du cœur de bourg.








1 2 3
4 5 6

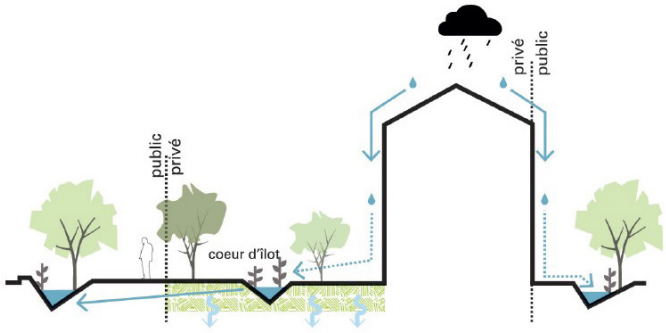
1 - *Place Désirée Bouchée, Lille (59), ©D'ici là*
2 - *Jardin de pluie, Kirkland (Etats-Unis), © City of Kirkland Washington*
3 - *Noue paysagère, Nantes (44), © Atelier Bruel Delmar*
4 - *Parking végétalisé, Châtillon-Coligny (45), © CAUE du Loiret-MR 1*
5 - *Arbre de pluie, Portland, Oregon (Etats-Unis) © Brad Lancaster*
6 - *Aménagement paysager, Sargé-lès-le-Mans (72) © Enet Dolowy*

Gestion des eaux pluviales au sein des cœurs d'îlots paysagers :

Dans le cadre des futures opérations immobilières, les projets de construction devront intégrer à minima les objectifs des eaux pluviales définis au PLUm. La gestion des eaux pluviales à la parcelle devra réaliser dans le cadre d'aménagement paysager en cœur d'îlot. La gestion des eaux pluviales sera un des éléments majeurs du dessin du projet paysager, qui devra intégrer des modelés de terrain afin de créer des zones de ralentissement et stockages des eaux pluviales de manière paysagère. L'objectif est de prévoir un principe du « 0 tuyau » par un parcours gravitaire de l'eau de la toiture vers les espaces paysagers, et le point de rejet.

Le raccordement des eaux du cœur d'îlot vers l'espace public devra être traité par un régulateur de débit (dimensionné selon les capacités des espaces de stockage), une surverse et un clapet anti-retour. Les noues ou jardins de pluie joueront un rôle dans la spatialisation des cœurs d'îlots. Les jardins en creux peuvent ainsi devenir des lieux de rencontre et les noues créées des seuils naturels (espace privé/espace commun).

Sur ces îlots, et en cas de stationnements aérien, ceux-ci devront intégrer des matériaux perméables et intégrer la plantation d'arbres intercalés entre les espaces de stationnements toutes les 3 places.



Gestion de l'eau en coeur d'îlot, ©PAUME

3. VEILLER AU DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

Support du développement de la biodiversité

La commune de Saint-Jean-de-Boiseau dispose d'une biodiversité riche avec la présence d'espèce remarquables de la flore et de la faune locales, ainsi que les enjeux écologiques spécifiques à Saint-Jean-de-Boiseau caractérisé par la présence des zones humides du paysage fluviale de la Loire. Le paysage ligérien est complété par des zones agricoles et de boisement important. Les enjeux de la requalification du cœur de bourg est donc de renaturer le milieu urbain pour lutter contre l'érosion de la biodiversité et créer des continuités support de son développement. La mise en place de la trame verte et bleue sera le premier support d'armature du développement de la biodiversité urbaine qui se traduira par :

- Désimperméabiliser et redonner de la place au vivant
- Végétaliser intelligemment en créant plusieurs strates (arbres, arbustes, strate basse), en plantant des essences locales et diversifiées favorisant les plantes mellifères.
- Multiplier les micro-habitats (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, murs en pierre sèches…).
- Repenser la gestion de l'eau par la récupération des eaux pluviales, création de zone humides plus riches écologiquement.
- Réduire les perturbations avec la réduction de l'éclairage nocturne.
- Changer les modes de gestion avec la mise en place de fauche tardive, gestion différenciée.
- Créer une continuité écologique : de la nature avoisinante aux parcs existants, nouveaux espaces publics paysagers, rue paysagère jusqu'aux jardins privés.
- S'inscrire dans le projet biodiversité par les citoyens pour impliquer les citoyens, les sensibiliser par la réalisation de pédagogie sur la biodiversité sur la commune (panneau, atelier…).

Noue paysagère, Sheffield (Royaume-Uni), ©Sheffield ?



4. AMÉNAGER DES LIEUX DE QUALITÉ : DES ESPACES VERTS EN CŒUR DE BOURG

Le plan-guide et le développement de la ville nature s'articule et se décline à différentes échelles par les actions suivantes :

1. Conforter les lieux existants : parc du Pé, square des Genêts

Le parc du Pé et le square des Genêts sont deux espaces verts majeurs et reconnus pas les boiséens, mais dont il en ressort des volontés d'en améliorer leurs usages et qualités. L'un des objectifs majeurs sera de conforter ces lieux en relation avec les attentes des citoyens (concertation) afin que ces lieux déjà présents jouent au mieux leur rôle d'espaces paysagers majeurs de la commune.

2. De nouveaux espaces verts de qualité : square de la médiathèque, jardin du presbytère

En complément des espaces existants, le plan-guide prévoit la réalisation de nouveaux espaces paysagers majeurs pour aménager de nouveaux îlots de fraicheur et de rencontre au cœur du bourg.

Square de la médiathèque :

Ce square s'inscrit dans la continuité du mail piéton/ paysager du 8 mai et rue de la communale. Il prévoit la réalisation d'un espace paysager qualitatif, s'installant à l'articulation d'équipements majeurs de la commune avec l'accès à l'école Robert Badinter, la médiathèque Edmond Bertreux, la future maison de santé et rez-de-chaussée actif sur l'îlot sud (services, associations…). Ce nouveau square doit notamment permettre d'offrir un lieu de rencontre à la sortie de l'école et devra notamment disposer de jeux pour enfants, assises, …

Jardin du presbytère :

Dans le cadre du projet de requalification du presbytère, le plan-guide prévoit de recréer un espace de jardin autour du bâtiment du presbytère afin que celui-ci retrouve une configuration historique d'un bâtiment au milieu de son jardin. Le jardin doit permettre de créer un lieu de vie dans le prolongement direct de la programmation du presbytère (restauration, tiers-lieu…), qui pourra investir le jardin et offrir un lieu de rencontre et de convivialité singulier pour les habitants.

3. Végétaliser les places et les rues

Les places de la Liberté et du 11 novembre sont actuellement des places avec une image majoritairement minérale, avec beaucoup de place dédiée à la voiture. La réorganisation de ces espaces publics doit offrir plus de place aux piétons, avec des lieux de rencontres. Ces places urbaines doivent être fortement végétalisées pour créer des espaces ombragés, de vrais îlots de fraicheur pour offrir des espaces de vie agréable aux boiséens.

Des stationnements végétalisés : La réorganisation des espaces de stationnement doit permettre de ne plus considérer ces espaces comme des nappes d'enrobé, mais inscrire et intégrer les aires de stationnement dans le paysage par la plantation d'arbres à minima intercalés toutes les 3 places de stationnement. La désimperméabilisations des espaces de stationnement (hors voirie d'accès) permet de limiter l'impact visuel des voitures, ombrager les aires de stationnement et augmenter le taux de canopées au sein du bourg.

La requalification des rues par la mise en sens unique, leur piétonnisation ou en voie partagée doit être l'occasion de renforcer la présence végétale au sein du cœur de bourg.

4. Les cœurs d'îlots

Au sein des futures opérations immobilières, les cœurs d'îlots devront être paysager pour participer à la création d'îlot de fraicheur, la gestion des eaux pluviales et la qualité de vie souhaitée au sein du bourg de Saint-Jean-de-Boiseau. La végétalisation des cœurs d'îlots devra notamment permettre de répondre aux enjeux de la métropole : chaque habitant doit voir 3 arbres depuis chez lui.













1	2
3	4
5	6

1 - *Parc Miribel, Vaux-en-Velin (69), © DR*

2 - *Place de la Collégiale, Le Mas d'Agenais (47), © CAUE 47*

3 & 4 - *Rue paysage, Frébécourt (88), © Paysages d'Ici et d'Ailleurs*

5 - *Réhabilitation d'un bâtiment militaire en bar restaurant et bureaux, Caserne Mellinet, Nantes (44), © Belle de jour*

6 - *Venelle piétonne, Eaubonne (95), © Atelier du pont*

6.
(Ré)aménager les espaces publics

IDENTIFIER LES LIEUX ET ENJEUX

Le coeur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau possède es bâtiments identitaires et des espaces de rencontre concentrés ici dans un rayon de 200 mètres à partir de la place du 11 novembre (moins de 4 min à pied).

Ces espaces publics sont des espaces de convivialité à aménager confortablement et qualitativement, à développer pour favoriser le lien social, les échanges, l'animation, la vie du cœur de bourg, le plaisir de s'y rendre au-delà de ses courses, de s'y promener... pour vivre une ville douce.

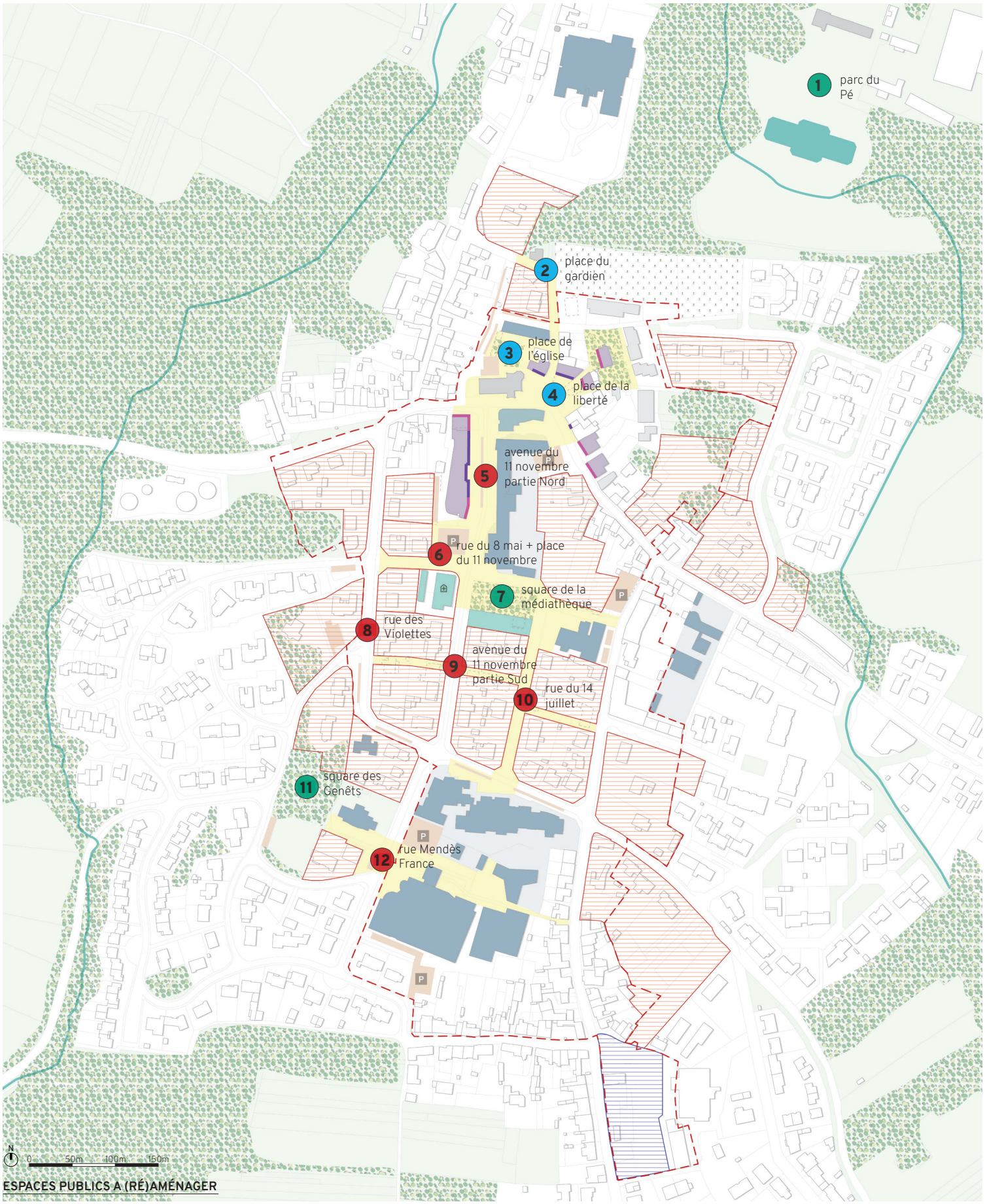
Ces espaces publics ne répondent pas tous aux enjeux de déplacement, d'environnement et de qualité urbaine. Ils doivent faire l'objet d'aménagement dans une cohérence territoriale en affirmant le caractère de bourg des 8 minutes de Saint-Jean-de-Boiseau.

Les lieux listés ci-dessous nécessitent des aménagements à court, moyen et long terme dont les enjeux sont identifiés.

Trois catégories d'actions sont définies :

- **Aménagement de parc et square**
- **Aménagement d'espaces publics**
- **Restructuration des axes de circulation**

1. Parc du Pé
2. Place du gardien
3. Place de l'église
4. Place de la Liberté
5. Avenue du 11 novembre - Partie Nord
6. Rue du 8 mai + Place du 11 novembre
7. Square de la médiathèque
8. Rue des Violettes
9. Avenue du 11 novembre - Partie Sud
10. Rue du 14 juillet
11. Square des Genêts
12. Rue Mendès France



ESPACES PUBLICS A (RÉ)AMÉNAGER

Lieux de vie boiséens

- Bâtiment patrimonial
- Mairie
- Equipements existants
- Equipements projetés
- Commerces
- Commerce existant
- Commerce créé
- Espace public fédérateur
- Espace public végétalisé

Mutations urbaines

- Ilot mutable à destination d'habitat avec RDC mixte ou non
- Ilot mutable à destination d'activités





1 *Parc du Pé*

A l'écart du centre, le parc du Pé est un atout indéniable du charme boiséen. Sa grande partie arborée, sa pelouse qui suit le dénivelé et donne une perspective sur le château du Pé permettent de profiter du calme et de l'immensité du site du coteau ligérien.

Les enjeux du parc sont :

- Assurer une meilleure accessibilité pour permettre aux habitants et visiteurs de profiter de ce lieu de qualité.
- Développer des usages pour petits et grands, notamment au sein d'aire de jeux complémentaires.
- Réinvestir le château du Pé pour permettre de redécouvrir ce lieu et ainsi mettre en valeur le parc du Pé.
- Implanter du mobilier urbain invitant à la détente, au repos et à la contemplation.
- Développer le tourisme avec l'aménagement d'un belvédère donnant sur la Loire.
- Assurer le dynamisme du parc en proposant des événements depuis le château du Pé et en dehors.





2 *Place du gardien*

L'entrée du parc du Pé et du cimetière est aujourd'hui peu attractive à cause de la circulation automobile, de trottoirs étroits et du stationnement sauvage. Pourtant, ce lieu possède un atout à exploiter: il s'agit de l'entrée principale du parc du Pé, avec un patrimoine historique, la maison de gardien.

La maison de gardien, construite au XIXe siècle pour surveiller l'accès au domaine du Pé, est un petit bâtiment accueillant l'association L'Histoire. Le réinvestissement de ce bâtiment pour y implanter une structure accueillant le public est souhaitable. Ainsi, une guinguette pourrait y prendre place dans le court ou moyen terme, profitant d'un terrain de pétanque à l'arrière et de la piétonnisation de l'entrée du parc.

Les mobilités sont également vouées à évoluer : changement de sens de circulation de la rue de l'égalité dans le court de terme, aménagement d'une voie et d'un îlot de logements dans le long terme, accompagnés de la piétonnisation de la rue de l'égalité menant de la boulangerie Bricheton jusqu'à la maison de gardien. Ainsi, les déplacements piétons sont facilités et une placette est aménagée pour inviter les habitants et touristes vers ce lieu.

Superficie de la place : 330 m^2

Coût estimé : environ 70 000€ HT (hors réseaux)

La place du gardien fait partie d'une fiche actions avec des intentions d'aménagement détaillées à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Polarité Nord*, page 102.











1	
2	3
4	5

1 - *Jardin Agathe Roullot, Chaumont (52), ©VALHOR*
2 - *Parc de Procé, Nantes (44), ©Ville de Nantes*
3 - *Parc Miribel, Vaux-en-Velin (69), © DR*
4 - *Restaurant du château de la Gournerie, Saint-Herblain (44), © Les terrasses de la Gournerie*
5 - *Réhabilitation d'un bâtiment militaire en bar restaurant et bureaux, Caserne Mellinet, Nantes (44), © Germain Herriau*





3 *Place de l'église*

L'église de Saint-Jean-de-Boiseau et ses espaces publics contigus sont aujourd'hui très réduits et marqués par la présence de la voiture. En effet, l'accès au stationnement face à la boulangerie Bricheton et à l'arrière de l'église rend cet espace peu confortable dans les déplacements piétons. La relocalisation du stationnement vers le passage de Deidesheim et la piétonnisation de la rue de l'égalité transforment le lieu.

La parcelle de l'Alerte, au Nord de l'église, est un élément clé dans la requalification urbaine de la polarité Nord. L'enjeu sur cette parcelle est de transformer la cour de l'Alerte pour aménager un nouvel espace public : la place de l'église. A court terme, la destruction du mur de la cour et l'ancien préau permet d'ouvrir l'espace, tout en réaménageant les stationnements pour offrir une réelle place pour les piétons.

L'enjeu de ce nouvel espace est :

- Ouvrir l'espace pour créer une place publique.
- Aménager un espace public qualitatif mettant en valeur le patrimoine bâti de la commune : l'église et le bâtiment de l'Alerte.
- Végétaliser la place et profiter de l'organisation spatiale plutôt calme.
- Tisser un parcours piéton depuis l'église vers le parc du Pé.

Superficie de la place : 1200 m^2

Coût estimé : environ 250 000€ HT (hors réseaux)

L'aménagement de la place de l'église se connecte avec la place de la Liberté et amène vers le parc du Pé. La place de l'église fait partie d'une fiche actions avec des intentions d'aménagement détaillées à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Polarité Nord*, page 102.





4 *Place de la Liberté*

L'organisation spatiale autour de la boulangerie et du bar-tabac pose aujourd'hui question : le manque d'espace dédié au piéton n'invite pas à la détente, l'espace étant pensé pour les déplacements automobiles. A court terme, un espace public doit prendre place sur ce secteur pour former un réel lieu de rencontre. Pour cela, la rue de l'égalité est fermée à la circulation et le stationnement présent au pied de la boulangerie est relocalisé sur le passage de Deidesheim. Le stationnement sur la route nationale est conservé.

Les enjeux d'aménagement de la place de la Liberté sont les suivants :

- Repenser les lieux : acquérir puis démolir des maisons pour offrir un espace public plus aéré, qualitatif et sécurisé.
- Structurer un espace commerçant autour de la place : boulangerie, bar-tabac, deux nouveaux locaux d'activités.
- Créer une centralité qui dessert différents lieux à pied : presbytère, parc du Pé, mairie et église.
- Tisser un lien paysager qui se prolonge vers le square du Verger, le jardin du presbytère et le parc du Pé.

Superficie de la place : 1 450 m^2

Coût estimé : environ 300 000€ HT (hors réseaux)

L'aménagement de la place de la Liberté se connecte avec la place de l'église et amène vers la place du gardien et le presbytère. La place de la Liberté fait partie d'une fiche actions avec des intentions d'aménagement détaillées à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Centralité Nord*, page 102.





5 *Avenue du 11 novembre - Partie Nord*

L'avenue du 11 novembre est un axe Nord-Sud structurant, lieu de passage pour accéder aux commerces et aux équipements du cœur de bourg. Aujourd'hui très routière dans ses aménagements et sa configuration, l'avenue ne reflète pas l'image de la commune. La partie Nord de l'avenue du 11 novembre est majeure car elle permet l'accès direct aux commerces et à trois équipements (mairie, école primaire et cabinet médical).

Un réaménagement de l'axe aura plusieurs bénéfices et plusieurs enjeux tels que :

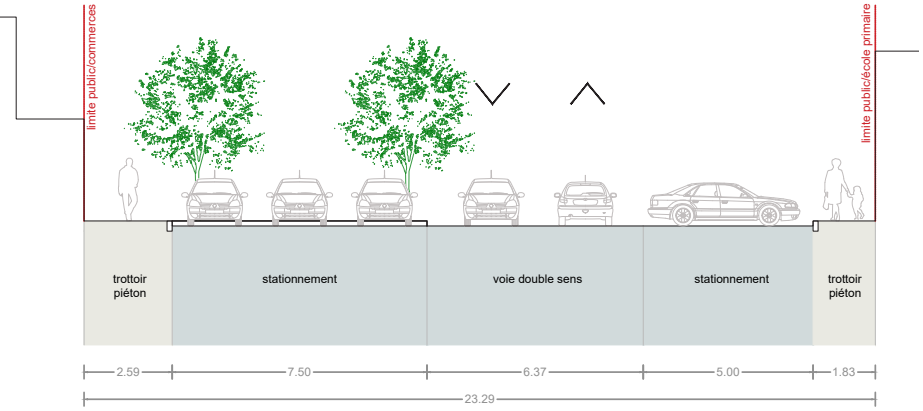
- Refléter l'image de Saint-Jean-de-Boiseau : une ville douce, nature et attractive.
- Diminuer l'impact de la voiture au profit d'espaces piétons plus confortables et plus sécurisés.
- Réduire le stationnement.
- Proposer un nouvel aménagement permettant l'implantation de terrasses commerçantes et un traitement qualitatif de l'espace public.
- Assurer une accessibilité aisée aux équipements en disposant d'un parvis de bonne dimension.
- Déployer la trame verte jusqu'à la centralité.

Longueur de l'avenue : 130 m

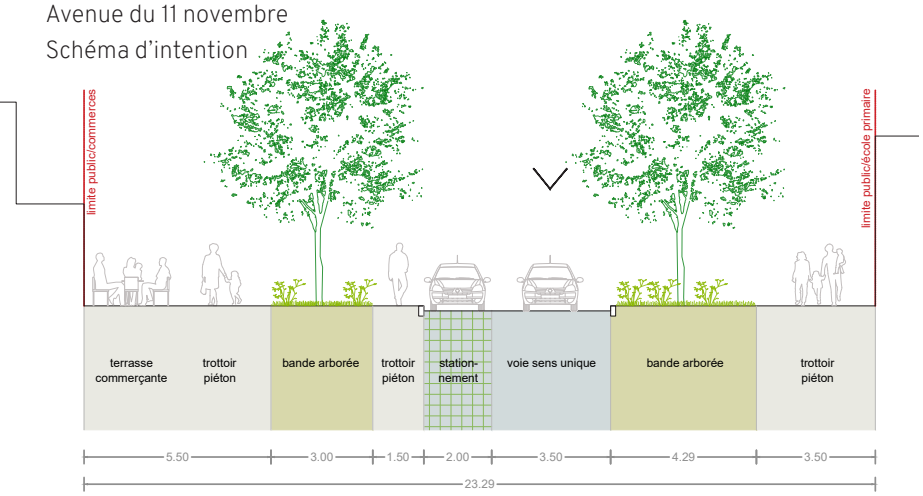
Largeur de l'avenue : 23 à 25 m

Coût estimé : environ 650 000€ HT (hors réseaux)

Avenue du 11 novembre
Etat existant



Avenue du 11 novembre
Schéma d'intention



Les grands principes retenus sont les suivants :

Mobilités et stationnement :

-Aménager un bouclage viaire avec la mise en sens unique de l'avenue du 11 novembre et la rue des Violettes. Réduire la voirie grâce au sens unique.

-Permettre la circulation des cars scolaires et leur stationnement à proximité de l'entrée de l'école Robert Badinter.

-Assurer la traversée piétonne de l'avenue du 11 novembre, notamment proche de l'entrée des équipements et commerces pour permettre aux habitants de traverser en toute sécurité.

-Assurer les continuités piétonnes sécurisées Est-Ouest et Nord-Sud.

-Conserver du stationnement en zone bleue face aux commerces.

-Relocaliser le stationnement au sein d'espaces identifiés tels que la place du 11 novembre.

Espaces publics :

-Aménager des espaces publics qualitatifs en cœur de bourg, incitant aux mobilités douces.

-Aménager un parvis sécurisé devant chaque équipement.

-Aménager des espaces extérieurs attractifs face aux commerces (terrasses).

Intégration au contexte paysager :

-Développer la trame verte Nord-Sud pour faire rentrer le paysage depuis le parc du Pé jusqu'au chemin du Bigand.

-Planter des sujets arborés pour rafraichir l'espace public et créer un corridor vert.

-Mettre à distance les piétons de la circulation grâce à une bande plantée ou arborée.





Rue du 8 mai
Etat existant

6 *Rue du 8 mai et place du 11 novembre*

Située au Sud du linéaire commercial du 11 novembre, la rue du 8 mai correspond à un axe secondaire. L'objectif de requalification de la rue et de la parcelle attenante est de piétonniser la rue et aménager une place-parking pour accueillir les habitants.

Les enjeux d'aménagement de la rue du 8 mai et la place du 11 novembre sont les suivants :

- Créer une continuité piétonne Est-Ouest en piétonnisant la rue du 8 mai.
- Aménager une place pouvant accueillir des usages variés : du stationnement mais également des événements (vide grenier, fête du village, etc).
- Proposer du stationnement servant aux parents pour déposer leurs enfants à l'école, aux habitants venus acheter des éléments dans les commerces et aux patients de la maison de santé.
- Proposer des espaces plantés dans la continuité du paysage du coteau présent dans la rue des Genêts.

La transformation de la rue du 8 mai et l'aménagement de la place du 11 novembre se réaliseront en deux temps : dans le court terme, la maison de santé s'implante le long de la rue et des discussions sont engagées pour acquérir la parcelle qui accueillera la future place. Dans le moyen terme, la rue du 8 mai est piétonnisée et la place du 11 novembre avec son parking sont aménagées.

Longueur de la rue du 8 mai : 70m

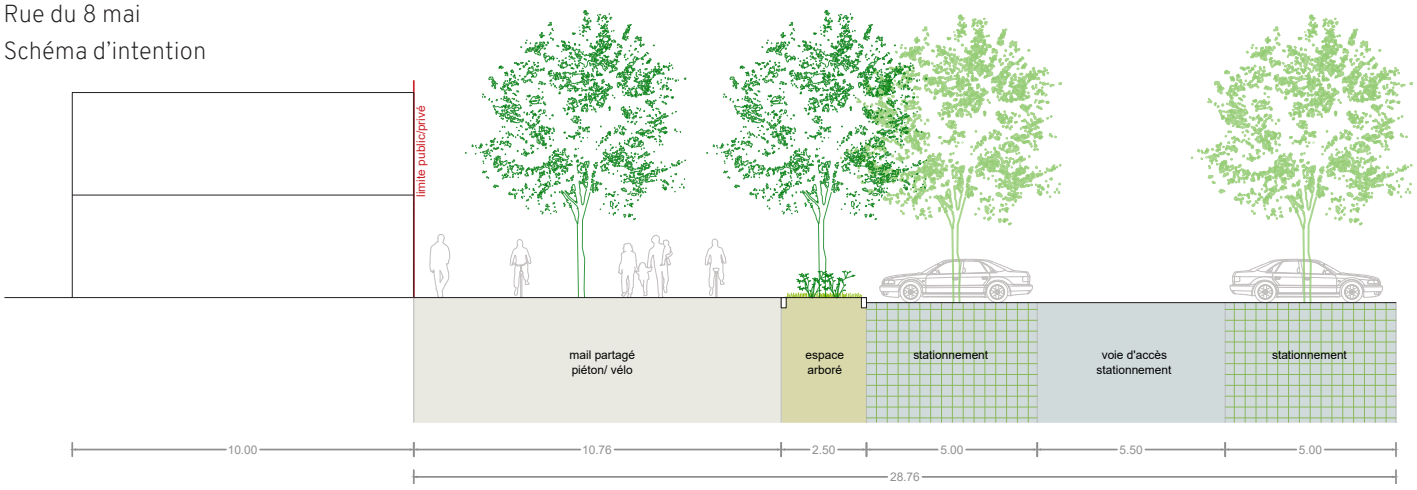
Superficie de la place : 1 100 m^2

Coût estimé : environ 240 000€ HT (hors réseaux)

La rue du 8 mai et la place de la Liberté fait partie d'une fiche actions avec des intentions d'aménagement détaillées à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Espaces publics de la centralité*, page 106.



Rue du 8 mai
Schéma d'intention







7 *Square de la médiathèque*

Le square de la médiathèque est le nouvel espace public reliant les grands équipements de la commune : l'école Robert Badinter, la médiathèque, la maison de santé et le futur équipement. Son aménagement est réalisé dans le moyen terme, les parcelles n'étant pas maîtrisées en 2026.

Les enjeux d'aménagement du square de la médiathèque sont les suivants :

- Aménager un parvis au Sud de l'école Robert Badinter.
- Proposer un nouvel espace de rencontre qui connecte les équipements de la centralité.
- Créer un espace public verdoyant capable d'accueillir les habitants dans un espace ombragé.
- Aménager un square comme support dans le développement de la trame verte passant par l'avenue du 11 novembre, la rue du 14 juillet et la rue du 8 mai.
- Penser le square grâce à la concertation citoyenne pour y accueillir des usages adaptés.
- Faire du square de la médiathèque un lieu attractif et sécurisé pour se rencontrer, se poser, etc.

Superficie du square : 2 800 m^2

Coût estimé : environ 420 000€ HT (hors réseaux)

Le square de la médiathèque fait partie d'une fiche actions avec des intentions d'aménagement détaillées à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Espaces publics de la centralité*, page 106.

1 2 3

1 - *Place des rhododendrons, Annecy (74), ©Béatrice Cafieri*
2 - *Place de la Collégiale, Le Mas d'Agenais (47), © CAUE 47*
3 - *Square Lepez, Avoine (61), © CAUE 37*











8 *Rue des Violettes*

Dans la continuité du bouclage de l'avenue du 11 novembre, il doit être envisagé de réaménager la rue des Violettes, possédant une large voirie et des trottoirs peu confortables pour les déplacements piétons.

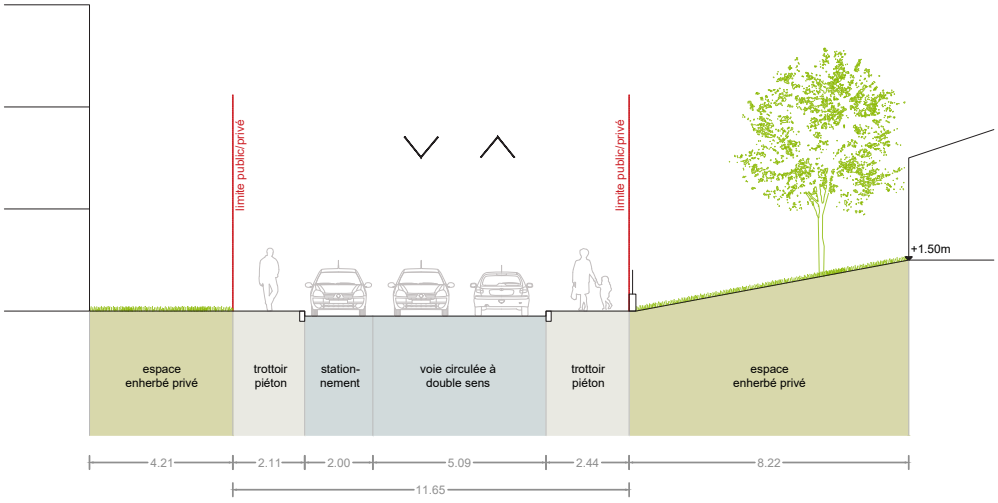
Les enjeux du réaménagement de la rue des Violettes sont les suivants :

- Modifier la circulation : mise en sens unique de la rue connectant le pôle des Genêts vers le quartier des Genêts et la rue de Bethléem.
- Apaiser la circulation, faciliter les traversées piétonnes.
- Aménager une piste cyclable pour développer les mobilités à vélo du Nord au Sud et connecter le cœur de bourg vers les autres quartiers et hameaux.
- Offrir des espaces piétons plus confortables et « vivants » par la présence végétale.
- Développer la trame verte jusqu'à la centralité.

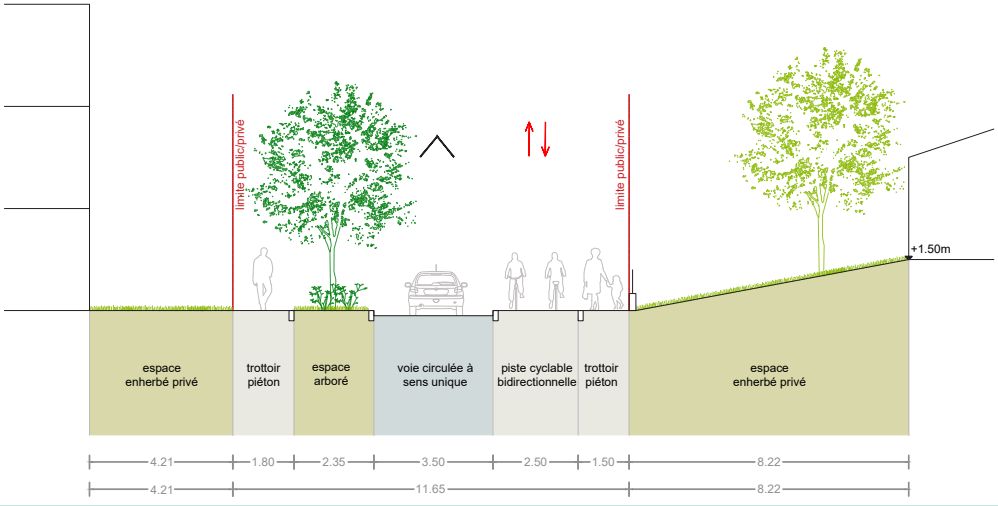
Longueur de la rue : 425 m

Largeur de la rue : 10 à 15,5 m

Coût estimé : environ 900 000€ HT (hors réseaux)



Rue des Violettes
Etat existant



Rue des Violettes
Schéma d'intention





9 *Avenue du 11 novembre - Partie Sud*

Dans la continuité du réaménagement du Nord de l'avenue du 11 novembre, la partie Sud doit opérer une transformation d'ampleur. La circulation en sens unique permet la réorganisation spatiale de l'avenue.

Les enjeux du réaménagement du Sud de l'avenue du 11 novembre sont les suivants :

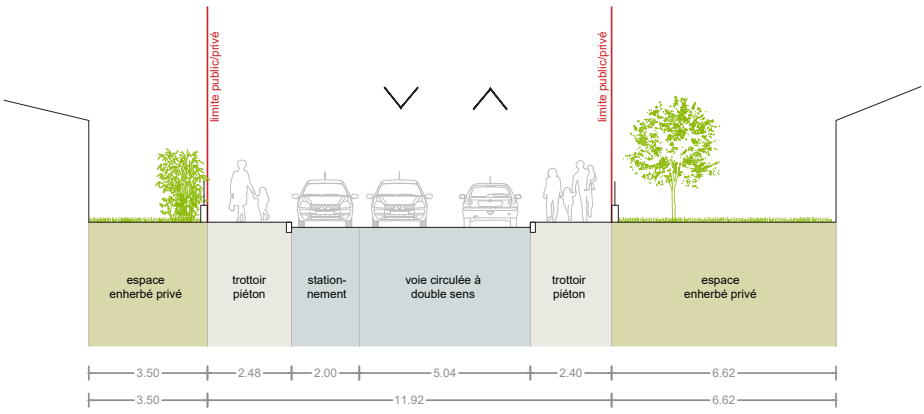
- Refléter l'image de Saint-Jean-de-Boiseau : une ville douce, nature et attractive.
- Diminuer l'impact de la voiture au profit d'espaces piétons plus confortables et plus sécurisés.
- Supprimer le stationnement.
- Faciliter les traversées piétonnes, notamment issues des venelles piétonnes créées.
- Offrir des espaces piétons plus confortables et « vivants » par la présence végétale.
- Développer la trame verte jusqu'à la centralité.

Longueur de l'avenue : 160 m

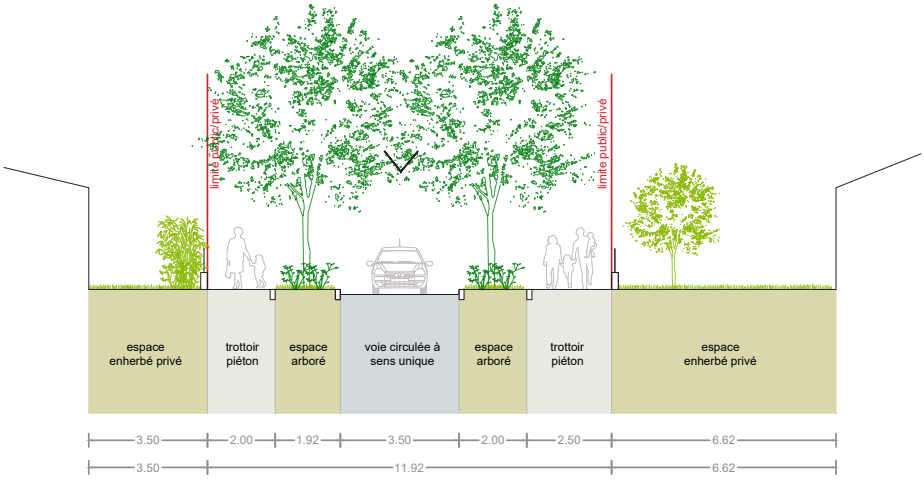
Largeur de l'avenue : 12 m

Coût estimé : environ 280 000€ HT (hors réseaux)

Le réaménagement de l'avenue n'impacte pas seulement l'axe, mais impulsera également une dynamique pour le quartier des jours fériés. L'avenue du 11 novembre fait l'objet d'une fiche actions avec des intentions d'aménagement détaillées à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Quartier des jours fériés*, page 111.



Avenue du 11 novembre
Etat existant



Avenue du 11 novembre
Schéma d'intention





10 *Rue du 14 juillet*

Axe secondaire du cœur de bourg, la rue du 14 juillet permet l'accès aux pavillons, au parking de la médiathèque et au parking situé à l'arrière de l'école Robert Badinter. Cette voie est aujourd'hui entièrement minérale et bénéficie peu d'ombrage dû au manque de sujets arborés dans les jardins privés.

La rue 14 juillet connait une mutation progressive : à court terme l'îlot Kindia se construit à l'emplacement du parking de l'école, tandis que le parking de la médiathèque est relocalisé. La piétonnisation de la rue est un marqueur fort de la mutation du cœur de bourg, bien que celle-ci dépende des ventes des parcelles de pavillons, échelonnées dans le long terme.

Les enjeux des aménagements en 2050 sont les suivants :

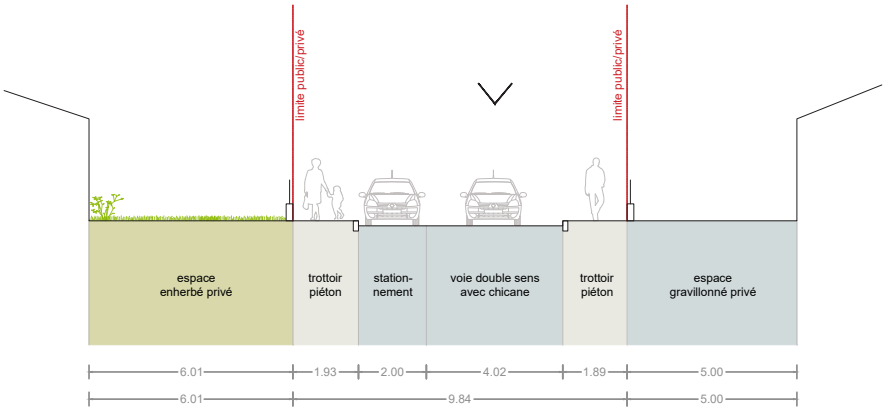
- Transformer la rue en un mail piéton et cycle.
- Intégrer et valoriser les mobilités douces.
- Intégrer la trame végétale.
- Faciliter l'accès aux équipements : médiathèque, école Robert Badinter, nouvel équipement.
- Développer des projets de qualité dans cette rue préservée de la circulation automobile.

Longueur de la rue : 150 m

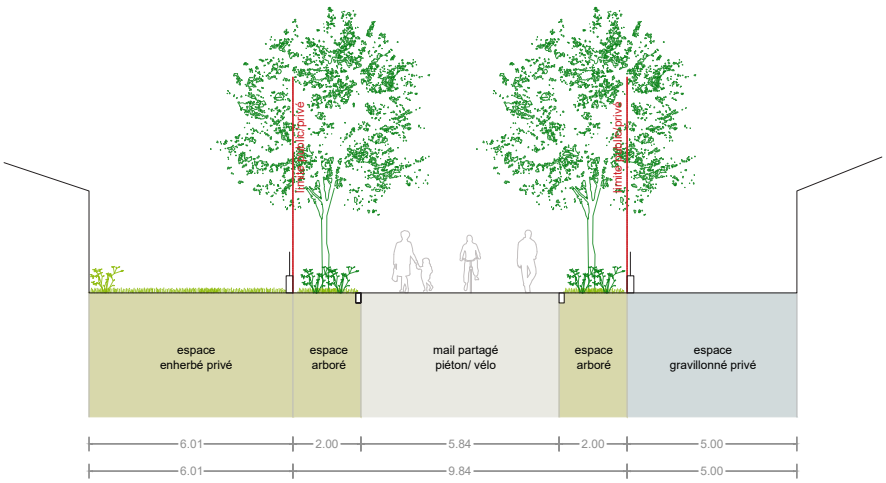
Largeur de la rue : 10 m

Coût estimé : environ 220 000€ HT (hors réseaux)

La rue du 14 juillet fait l'objet d'une fiche actions avec un scénario d'aménagement détaillé à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Quartier des jours fériés*, page 111.



Rue du 14 juillet
Etat existant



Rue du 14 juillet
Schéma d'intention





11 *Square des Genêts*

Le square des Genêts est un des espaces verts fédérateurs de la commune. Très fréquenté, il est un lieu arboré à proximité du pôle des Genêts. Si le square actuel est plutôt qualitatif et agréable, il convient néanmoins de faire émerger quelques enjeux si des travaux devaient être entrepris :

- Développer la concertation citoyenne pour inscrire de nouveaux usages sur site.
- Améliorer le cheminement piéton vers le pôle des Genêts.
- Faire du square un support de la trame verte Nord-Sud.
- Requalifier la piste de roller pour accueillir de nouvelles activités.
- Penser des aires de jeux pour petits et grands.
- Développer des usages pour les adolescents.

Superficie du square : 4 200 m^2

Le square des Genêts fait partie d'une fiche actions avec des intentions d'aménagement détaillées à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Pôle des Genêts*, page 116.

1 2
3 4

1 - *Terrain de pétanque, Nantes (44), ©Pierre-Alexandre Aubry Actu Nantes*

2 - *Aire de jeux quartier Bottière, Nantes (44), © Victor Destouches*

3 - *Ping pong park, Nantes (44), © Laurent Perbos*

4 - *City stade et espace sportif quartier Bottière, Nantes (44), © Victor Destouches*













12 *Rue Mendès France*

Située au Sud du cœur de bourg, la rue Mendès France accueille les flux Nord-Sud pour permettre l'accès à la polarité des Genêts.

Les équipements se déploient de part et d'autre de la rue Mendès France : école maternelle, complexe sportif des Genêts, espace départemental des solidarités et cabinet de kinésithérapie.

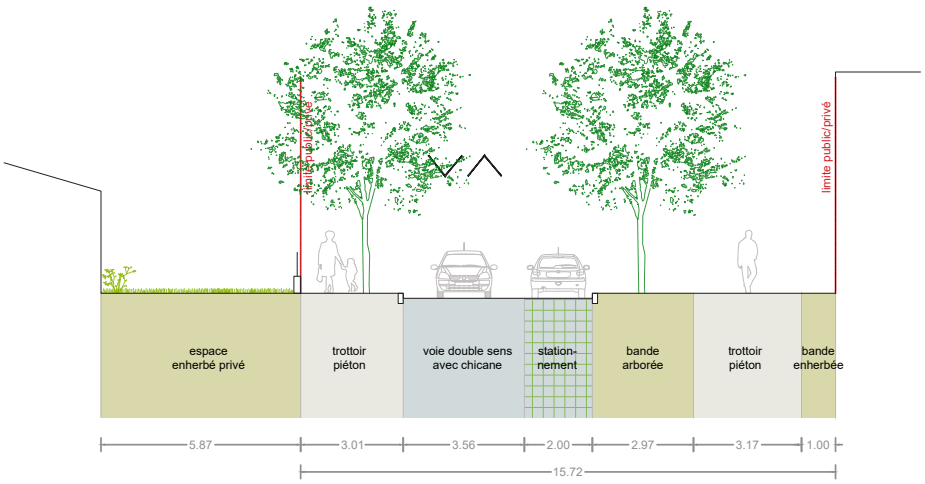
La rue Mendès France change de visage pour accueillir une piste cyclable connectant la voie verte du chemin du Bigand jusqu'à la centralité. Ainsi, les places de stationnement longitudinales sont relocalisées dans un parking à l'arrière du complexe sportif pour aménager la piste cyclable. Le double sens de la rue est conservé.

Longueur de la rue : 200 m

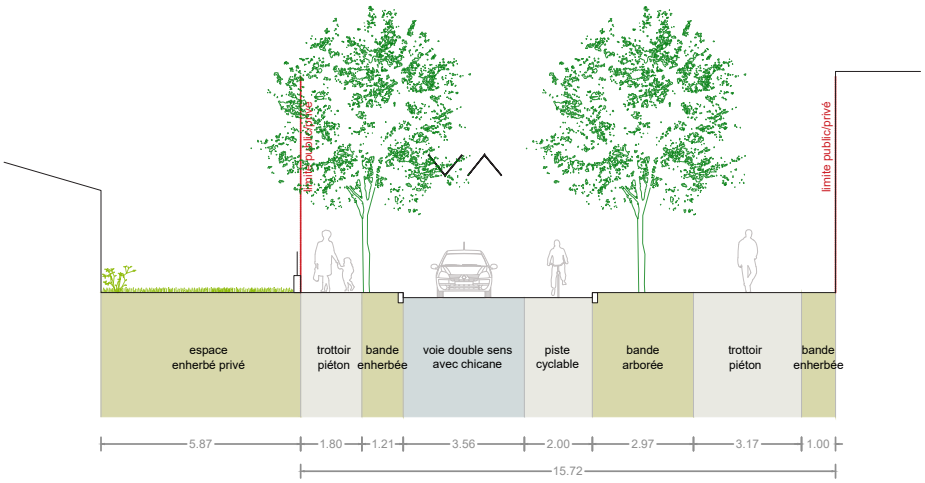
Largeur de la rue : 11 à 15 m

Coût estimé : environ 100 000€ HT pour réalisation de la piste cyclable et reprises du revêtemenbt de surface du trottoir Ouest

La rue Mendès France fait partie d'une fiche actions avec des intentions d'aménagement détaillées à retrouver dans *Des propositions d'aménagement : Pôle des Genêts*, page 116.



Rue Mendès France
Etat existant



Rue Mendès France
Schéma d'intention

7.

Mettre en oeuvre le plan guide réglementaire

La traduction réglementaire du plan guide doit intégrer plusieurs enjeux :

1. Organiser le développement urbain sous ses différentes composantes :

- Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.
- Fixer les invariants structurants (liaisons nouvelles, mobilité renouvelée, grand paysage, polarités de services...) toute en donnant de l'agilité à long terme.
- Prendre en compte la capacité à s'adapter aux évolutions de la conjoncture immobilière.
- Décliner les actions de mobilités nouvelles.

2. Respect des capacités d'investissement de la collectivité :

- Poids et risque financier pour la collectivité.
- Capaciter à mobiliser des financements.
- Possibilité de phaser et de concrétiser une première tranche à court terme.
- Articuler maîtrise foncière publique et initiative privée.

3. Adhésion des habitants et forces vives :

- Poursuivre la concertation.
- Imprimer la démarche y compris par des actions transitoires.
- Mobiliser de nouveaux investisseurs et acteurs.

1. ASSURER UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE

Les coups partis et projets en gestation

Aujourd'hui, plusieurs projets immobiliers structurants ont été réalisés ou sont en construction dans le bourg sous forme de Permis de Construire (PC) : rue Charles de Gaulle, N°13-15 et N° 5 à 7 rue du Landas et îlot du Verger Prieuré 1. Deux projets sont engagés avec instruction de Permis de Construire : rue des Violettes nord et rue Jean Brochard.

Outre ces « coups partis », plusieurs projets sont en cours d'examen voire en questionnement au regard d'opportunité foncières. Certains projets (Ilot du Verger 2, OAP les Ormes, Ilot Kindia, ...) pourraient osciller -de par leur complexité- entre projet de permis de construire et opération d'aménagement. Enfin, différents fonciers épars ont été acquis par la collectivité ou ses partenaires et font l'objet d'études de faisabilité : îlots 15 à 19 rue du Landas, à l'angle de la rue des Ormes et fonciers divers au Nord de la rue des Violettes.

Dans un contexte immobilier neuf peu dynamique et sur une commune de deuxième couronne, les opérateurs immobiliers privés ne sont pas enclins à développer des projets dédiés ni au locatif privé via les investisseurs ni à l'accession et d'autant plus en collectif. **Les projets en cours ou en projet sont donc portés par les partenaires de la collectivité de type bailleurs en locatif social ou coopératives vers de l'accession abordable**.

Faute de maîtrise foncière complète et dans un contexte immobilier délicat, les projets compatibles avec les OAP ne sont réalisés que sur une partie de celle-ci et peuvent compromettre la cohérence d'ensemble et même la réalisation future de l'ensemble de l'OAP.

La programmation de ces projets s'est faite à ce jour au regard des objectifs de la collectivité et du PLUm, en particulier de ses OAP, mais sans cohérence urbaine globale lisible. Demain, c'est grâce plan guide que la lecture les projets successifs doit se faire, avec pour ambition de bâtir plusieurs facettes d'un bourg vivant et agréable à vivre :

- Une polarité de services renforcée et conviviale : un cœur commerçant, de services et d'équipements de proximité dans une espace public de qualité.
- Un habitat de qualité pour des publics divers.
- Des mobilités du quotidien décarbonnées.
- Une offre sportive, culture et touristique à taille humaine et qualitative.

Ainsi l'organisation spatiale des rez-de-chaussée actifs, des logements et des équipements doivent être construits successivement dans l'optique de la vision d'ensemble. Les mobilités, itinéraires et parkings doivent être pensés en prenant en compte cette vision. Les forces vives à mobiliser doivent percevoir ces évolutions futures.

Les choix réglementaires (mode opératoire et PLUm) et fonciers seront priorisés en conséquence et les investisseurs sensibilisés puis mobilisés autour de cette projection future.

Les grands secteurs

En complément du phasage temporel proposé, il convient de **distinguer les secteurs à forts enjeux urbains des secteurs de développement**.

Le premier secteur à forts enjeux et prioritaire est constitué par le cœur de bourg, organisé autour d'une part de l'église et la mairie et d'autre part des parties nord de la rue du 11 novembre et de la rue des Violettes. Ces deux secteurs agglomèrent tous les enjeux :

- Commerciaux afin de constituer une véritable polarité vers une centralité conviviale.
- Services de santé de proximité existants et à conforter.
- Equipement scolaire et culturels (médiathèque, Alerte) existants et peut être futurs.
- Enjeux de mobilité avec les lignes de transports en commun et les modes actifs à structurer
- Connexion à la Loire et au château du Pé.

Sur cet ensemble, **les permis de construire successifs doivent s'intégrer en stricte cohérence de l'organisation urbaine et fonctionnelle du plan guide**, avec pour objectif: de renforcer le linéaire commercial cohérent, d'accueillir des logements bien orientés, de dégager des espaces de convivialité (terrasses), des stationnements assurant un accès aisé et une bonne rotation, de nouvelles liaisons vers la Loire et le château du Pé. Pour y parvenir, plusieurs projets urbains en réflexion doivent être coordonnés.

Le deuxième secteur à forts enjeux est constitué du pôle des Genêts et ses abords. Il s'agit ici de garantir la possibilité :

- De conforter une maîtrise foncière ponctuelle (en particulier au Sud) sur les parcelles aux abords du complexe scolaire et sportif pour assurer sa pérennité et son développement éventuel.
- D'assurer l'optimisation foncière et urbaine de l'îlot sud-ouest constitué entre les rues des Ajoncs et Mendès-France.

Les secteurs de développement correspondent aux espaces périphériques des secteurs ci-dessus et pour lesquelles il s'agit de **mettre en place les outils d'encadrement d'évolution future** : quartiers des jours fériés, OAP Les Ormes et secteurs à potentiel de densification pavillonnaire épars de type Bimby.

Les modes opératoires potentiels pour les secteurs prioritaires :

La solution au fil de l'eau au gré des opportunités

Une première solution consisterait à **poursuivre comme jusqu'à présent la réalisation de permis de construire (valant division ou non (PCVD)) successifs au gré des acquisitions foncières** organisées par la commune avec ses partenaires fonciers, puis d'élaborer des faisabilités en consultation directe auprès des opérateurs partenaires de la collectivité.

Si la collectivité souhaite que la globalité des gisements identifiés dans les OAP comme le Verger phase 2, l'îlot Kindia, le quadrant sud-ouest, voire l'îlot 15 à 19 de la rue du Landas soient aménagés (et si la division primaire ne devait pas suffire), **il peut être envisagé de réaliser les constructions par tranches successives selon un plan de composition cohérent**.

Ce plan de composition pourra être traduit dans un Permis d'Aménager (PA) préalable. Il permettra aux opérateurs de réaliser des dépôts de PC successifs, afin de limiter leur prise de risque.

Sur les secteurs de moyen et long terme dont le foncier n'est pas maîtrisé, des secteurs de projet pour prise en considération peuvent être instaurés au PLU ou par délibération de la commune. C'est le cas par exemple des Ormes ou du Quadrant nord-ouest du 11 Novembre, voir même du nord de l'église.

Outre les sursis à statuer qu'ils autorisent, ces outils permettent d'**envoyer un signal fort aux propriétaires et aux opérateurs susceptibles de surenchérir** sur des offres financières et programmatiques pas forcément adaptées au projet de la collectivité, voire même qui risque de complexifier les maîtrise foncières publiques.

Les dispositions permettant de limiter la surenchère foncière sont importantes même dans un contexte de relativement faible pression foncière dans la mesure où l'effort à consentir par les collectivités pour équilibrer des opérations à dominante sociale reste très conséquent (voir bilans de libération foncière).

Une alternative possible : une ZAC d'ensemble

Une ZAC multisite pourrait être engagée sur la globalité des secteurs à fort enjeux de moyen et long terme.

La ZAC permet de conforter le plan guide de manière opérationnelle. Elle détermine un périmètre précis de projet, un « Programme des Équipements publics » (voirie, réseaux, équipements divers nécessités par les futurs usagers), un budget dépenses/recettes formalisé au titre des « Modalités Prévisionnelles de Financement ». Les investissements sont financés par les cessions foncières ou Participations des propriétaires/constructeurs n'ayant pas cédé leurs parcelles, des subventions ou participation de la collectivité initiatrice.

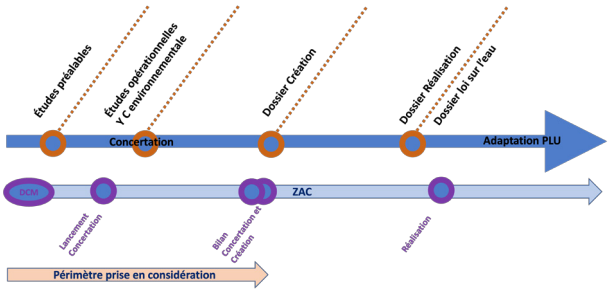
Les avantages de la ZAC :

- Initiative et maîtrise de l'aménagement par la commune.
- Formaliser le plan guide au travers du plan de composition, des plans d'infrastructures associées et d'un cahier de prescriptions.
- Visibilité d'ensemble du plan guide pour les investisseurs.
- Possibilité de sursis à statuer pendant la phase d'élaboration du projet.
- Concertation avec la population et signal fort aux propriétaires.
- Pas de limite de durée.
- Laisser une latitude aux divisions ultérieures des lots.
- Remplacer la Taxe d'Aménagement par les cessions foncières ou la Participation des constructeurs.

Les points de vigilance :

- Les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement.

La ZAC ou le(s) permis d'aménager peut(vent)-être réalisés en régie ou via une concession d'aménagement.



	ZAC avec maîtrise foncière…		PA communal	PCVD	DP
	TOTALE	PARTIELLE			
Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	*+++ Prescriptions associées au CCCT obligatoire pour les cessions*	*+ prescriptions négociées*	*+++ Prescriptions associées au CCCT pour les cessions*	*+ prescriptions négociées*	*+ prescriptions négociées*
Capacité à phaser	*+++ TOTALE*	*++ totale sauf si initiative propriétaire*	*+Possibilité prévoir tranches mais modificatifs soumis à arrêtés*	*Pour mémoire*	
Possibilité lancer une première tranche à CT	*+++ TOTALE y compris si reste du foncier pas acquis*	*+ TOTALE selon négociations*	*+Uniquement sur foncier maitrisé*	*+Uniquement sur foncier maitrisé*	*+Uniquement sur foncier maitrisé*
Maîtrise foncière	*+Signal fort donné aux propriétaires - : droit de délaissement des propriétaires*	*++souplesse pour limiter risque en partie -risque de ne jamais faire sur îlots*	*Pour mémoire*		
Financier	*+++Recettes de cessions*	*++Recettes de Participation assurées mais au bon vouloir initiatives et négociation*	*+++Recettes de cessions ++TA*	*+++Recettes de cessions ++TA*	*+++Recettes de cessions ++TA*
Mise en œuvre	*+++Aisé mais obligation concertation ++PC à suivre*		*+Aisé mais obligation maitrise foncière et phasage à anticiper ++PC à suivre*	*++Passage direct en PC mais uniquement sur foncier maitrisé*	*++Passage direct en PC mais uniquement sur foncier maitrisé*

Les modes opératoires potentiels pour les secteurs de développement :

Le cas particulier du quartier des jours fériés :

Le quartier des jours fériés présente la particularité d'une forte densité en termes d'emprise au sol. L'enjeu principal est d'assurer une densification urbaine progressive de long terme afin de participer aux objectifs de production de logements du PLH. Le plan guide prévoit aussi de créer et renforcer les liaisons douces de proximité. Il n'est pas prévu d'y accueillir ni de commerces ni de services.

La perspective de densification sous forme de collectifs organisés autour de biens communs (liaisons piétonnes-espaces de respiration) doit être encouragée selon les règles fixées au PLUm. Pour plusieurs raisons, cette perspective sera utile dans le long terme afin de :

- Ne pas « concurrencer » inutilement dans un marché restreint les secteurs prioritaires à fort enjeux.
- Ne pas engager la collectivité dans des obligations d'acquisitions foncières par des droits de délaissement.

La loi du 26 novembre 2025 a défini les **Opérations de Transformation Urbaine (OTU)** (nouvel article L. 315-1 du code de l'urbanisme). Les OTU ont pour objet, dans les secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitat individuel ou dans les zones d'activité économique, [...] de favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace. Elles visent à assurer la réalisation des OAP dédiées au renouvellement de ces zones ou secteurs.

L'OTU est définie par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan local d'urbanisme.

Afin de faciliter ces opérations et actions prévues par les OAP, la loi prévoit également que, lorsqu'un lotissement est compris dans le secteur concerné par ces opérations ou actions, la collectivité ou l'établissement porteur(-se) du PLU(i) ou du document en tenant lieu peut modifier tout ou partie des documents du lotissement (dans les conditions prévues à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme).

Les actions à conduire pour le compte de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent être confiées, en tout ou partie, à un opérateur y ayant vocation et désigné à cet effet par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public. Leur mise en œuvre peut donner lieu à une convention avec l'opérateur ainsi désigné.

L'opération fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues aux articles L. 103-2 à L. 103-6.

Quartier des jours fériés - *Habitat individuel*
Avenue du 11 novembre/ rue des Violettes



5400 m² 16 lgt / Ha

Le cas particulier de l'OAP des Ormes

Le cas de cet OAP illustre les conséquences d'une surenchère foncière par le privé, dont une grande partie n'est pas bâtie actuellement. Pour le moyen et long terme, il conviendra d'anticiper l'action de la collectivité tant en termes de prise en considération que d'initiatives foncières publiques.

Le cas particulier du BIMBY

Le Bimby consiste en une méthode d'accompagnement plus qu'outils d'aménagement opérationnel (Voir la fiche formes et intensités urbaines **p.???**).

2. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Le Code de l'Environnement définit les principaux seuils pour l'évaluation environnementale des opérations d'aménagement.

Si la plupart des opérations en Permis de Construire et même en Permis d'Aménager devraient rester en dessous des seuils d'étude d'impact et même de Cas par Cas, la question devra être étudiée pour un éventuel projet d'ensemble.

Décret 24.09.20	Annexe R 122.2 C.E.					
	Zonage	**Emprise au sol**		**SP**		**ha**
Rien	**Tous secteurs**	Moins de 10 000 M2	***ET***	Moins de 10 000 M2	***ET***	Moins de 5 ha
Cas par Cas	**Tous secteurs**	Entre 10 000 et 40000 M2	***OU***	.+ de 10 000	***OU***	Entre 5 et 10 ha
Ev° Environementale systématique	**AU**	.+ de 40 000 M2				
Cas par cas	**U**					
Ev° Environementale systématique	**Tous secteurs**	.+ 10 ha				
R 151-18 C.U. : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.						

3. ACCOMPAGNER LES MOBILITÉS DOUCES

Loi LOM du 24.12.2019 (Rappel) :

- Obligation des gestionnaires de créer des aménagements cyclables lors des rénovations.
- Aucun emplacement de stationnement ne peut être aménagé sur la chaussée 5 mètres en amont des passages piétons, sauf si cet emplacement est réservé aux vélos ou engins de déplacement personnel.

4. MODIFIER LE PLUM

Plusieurs aspects du plan guide mériterait d'intégrer des ajustements du PLUm :

- Rectifier le périmètre de l'OAP Centre bourg : quid utilité conserver école et mairie dans le périmètre ? Une partie n'est pas couverte par l'OAP.
- Ajuster les OAP : Quartier des jours fériés.
- Emplacements réservés à créer.
- Liaisons futures : Quartiers des jours fériés.

Enfin, l'examen projeté en 2026 sur la trajectoire ZAN par Nantes Métropole peut potentillement modifier le devenir des zones 1AU et surtout 2AU.

5. MAÎTRISER LES COMPÉTENCES ET LA GOUVERNANCE

La mise en œuvre du plan guide croise plusieurs domaines de compétence :

	Commune	Nantes Métropole	Autres
Voirie	Voirie communale autre que d'intérêt métropolitain	VM 58 (rue des frères Gohaud) Voirie métropolitain	
Habitat		PLH	
Foncier	Veille DIA	Veille DIA	EPF
Aménagement	Toutes opérations	Opérations d'intérêt communautaire	
Transports en commun		Autorité Organisatrice des Mobilités (AOM)	
Vélo	Voirie communales	Voirie communautaire et mobilisation des financements extérieurs	
Tourisme	Interface patrimoine, boucles locales et aménagement urbain	Via LVAN	CD 44 (tourisme, PDIPR ,...) et Région (CRT)

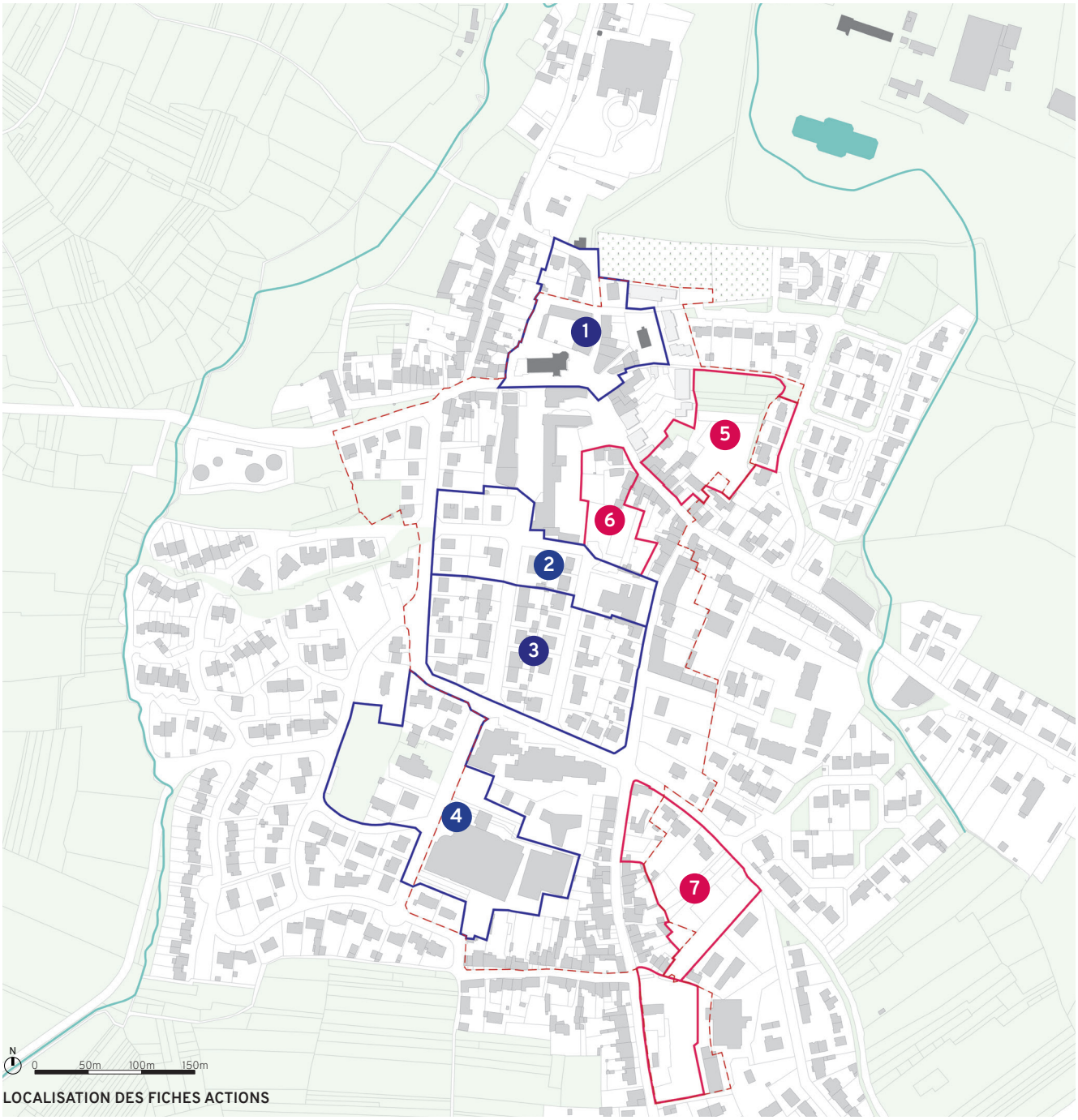
La gouvernance du projet nécessite un(e) chef(fe) de projet bien identifié(e) pour :

- Animer l'opération d'aménagement du coeur de bourg dans sa globalité.
- Piloter les actions foncières, urbaines et de commercialisation identifiées sur les différents gisements.
- Coordonner les acteurs agissant avec chacune de leurs compétences.

Partie 2.

Fiches actions

Le plan guide se traduit par un ensemble d'actions concrètes, hiérarchisées et échelonnées dans le temps : certaines pourront être réalisées à court terme, d'autres s'inscriront dans un temps beaucoup plus long. Pour autant, ces actions à long terme doivent être anticipées dès à présent pour s'assurer de leur faisabilité en « préparant l'avenir ».



LOCALISATION DES FICHES ACTIONS

Polarités et espaces publics attractifs

1. Polarité Nord
2. Espaces publics de la centralité
3. Quartier des jours fériés
4. Pôle des Genêts

Fiches action îlots mutables

5. Ilot Verger phase 2
6. Ilot Kindia
7. Ilot Ormes - Parois Cuisines



1 Polarité Nord



2 Espaces publics de la centralité



3 Quartier des jours fériés



4 Pôle des Genêts



5 Ilot Verger phase 2



6 Ilot Kindia



7 Ilot Ormes - Parois Cuisines

Fiche 1.

Des propositions d'aménagement : **Polarité Nord**

Localisation



État existant





Stratégie et objectifs

À l'articulation entre la mairie, le presbytère et le parc du Pé, la Polarité Nord constitue un espace stratégique pour assurer une meilleure connexion entre le cœur de bourg et le parc du Pé. L'objectif de la requalification, en lien avec l'implantation de nouveaux commerces et des logements, est de repartager l'espace entre les usagers et de valoriser le patrimoine bâti historique.

Les objectifs de la polarité Nord sont les suivants :

- **Relier le cœur de bourg au parc du Pé** : prolonger les espaces publics en faveur des piétons pour se connecter au parc du Pé.
- **Affirmer le patrimoine historique du cœur de bourg**: mettre en valeur des bâtiments historiques en assurant des perspectives sur ces monuments.
- **Conforter la centralité Nord avec ses commerces existants** (boulangerie et bar-tabac) tout en accueillant une nouvelle activité et un commerce de bouche.
- **Assurer la polyvalence des espaces publics** : aménager trois places de taille variable offrant des usages variés.
- **Faire entrer le paysage en cœur de bourg** : végétaliser les espaces publics et connecter la centralité Nord avec le paysage du parc du Pé, le jardin du presbytère et le square du Verger.



Temporalité

Court terme :

-Piétonnisation du Sud de la rue de l'égalité

-Changement du sens de circulation de la rue du Cartron

-Expérimentation d'usages sur l'espace public

-Ouverture de la cour de l'Alerte pour aménager la place de l'église

-Acquisition du cabinet dentaire pour y relocaliser le stationnement de l'opération Verger

-Discussions en vue de l'acquisition de maisons place de la Liberté

-Diagnostic et études pour la réhabilitation du presbytère

Moyen terme :

-Acquisition et démolition de maisons pour agrandir l'espace public et aménager la place de la Liberté

-Relocalisation du bar-tabac dans la maison attenante

-Implantation d'un nouveau commerce sur la place de la Liberté

-Réhabilitation du presbytère

-Discussions en vue de l'acquisition de trois maisons formant l'îlot Nord

Long terme :

-Réalisation de l'opération îlot Nord

-Possibilité de mutation de l'îlot du presbytère

-Piétonnisation complète de la rue de l'égalité

-Aménagement d'une nouvelle voirie connectant la rue du Cartron avec le passage de Deidesheim.

Priorité

Forte : espaces publics

Moyenne : projets immobiliers

Estimation

Superficie des espaces publics : 6010 m²

Longueur de voirie : 175 mètres linéaires

Estimation : environ 1 000 000€ HT (hors réseaux)

Projets et informations connexes

Annexes - Projet Verger Prieuré phase 1

Principes clés

L'aménagement de la polarité Nord repose sur des projets de redynamisation du cœur de bourg à travers des espaces publics attractifs, des commerces et des opérations immobilières.

Les grands principes retenus sont les suivants :

Mobilités et stationnement

-Piétonniser en grande partie la rue de la l'égalité pour assurer la connexion vers le parc du Pé.

-Assurer des déplacements piétons aisés depuis le cœur de bourg vers le Nord (jardin du presbytère, parc du Pé, square du Verger).

-Reconfigurer les espaces de stationnement en assurant un accès aisé aux commerces de la place de la liberté, tout en repensant le stationnement sur le passage Deidesheim.

-Transformer la parcelle du cabinet dentaire pour y relocaliser le stationnement de l'opération Verger.

Espaces publics

-Aménager trois places publiques végétalisées et de taille variable.

-La place du gardien : espace d'entrée du parc du Pé et du cimetière.

-La cour de l'Alerte ouverte au public pour aménager la place de l'église.

-La place de la Liberté : espace dynamique avec des terrasses de commerces et assurant la visibilité vers le presbytère. Pour cela, deux maisons sont démolies pour agrandir l'espace.

-Végétaliser les espaces publics pour relier les différentes poches arborées existantes : jardin du presbytère, square du verger et parc du Pé.

Patrimoine bâti

-Réhabiliter le patrimoine historique du cœur de bourg pour l'ouvrir au public.

-La maison de gardien comme signal à l'entrée du parc du Pé, accueillant le public (placette, terrain de pétanque, programmation type buvette à définir).

-Le presbytère réhabilité pour accueillir une nouvelle programmation, lieu de vie pour le coeur de bourg (restauration, services...)

Deux scénarios sont proposés concernant la mutation urbaine autour du presbytère.

Scénario 1

-Acquisition et démolition de deux maisons pour aménager la place de la Liberté et assurer une meilleure visibilité sur le presbytère.

-Conservation de la boulangerie et extension dans le bâtiment attenant.

-Relocalisation du bar-tabac Le Boiseau dans la maison attenante.

-Implantation d'un commerce dans une maison, ainsi qu'un nouveau programme à définir (commerce de bouche, services...) dans le presbytère.



Scénario 2

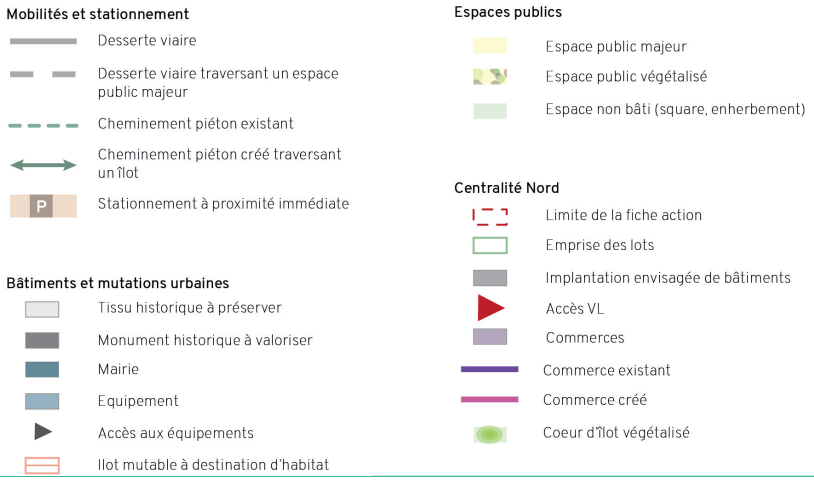
-Acquisition et démolition de l'ensemble des bâtiments à l'Est de la rue de l'égalité et autour de la placette existante (soit dix bâtiments) pour aménager la place de la Liberté et assurer une meilleure gestion financière des démolitions.

-Conservation de la boulangerie et extension dans le bâtiment attenant.

-Relocalisation du bar-tabac et implantation d'un nouveau commerce au rez-de-chaussée du projet immobilier îlot du presbytère.

-Implantation d'un nouveau programme à définir (commerce de bouche, services...) dans le presbytère.

















1	2
3	4
5	6

1 - *Place de la collégiale, Le Mas d'Agenais (47), © CAUE 47*
2 - *Place de l'église, Lavau-sur-Loire (44), © Emilie Gravoueille*
3 - *Jardin de la maison communale, Saint-Martin-des-Tilleuls (85), © CAUE*
4 - *Parc Lepez, Avoine (37), © CAUE 37*
5 - *Ad Alta, Bouguenais (44), © Stéphane Chalmeau*
6 - *Ilot Connetable, Clisson (44), © Loire-Atlantique Développement-SELA*

Fiche 2.

Des propositions d'aménagement : **Espaces publics de la centralité**

Localisation



État existant





Stratégie et objectifs

Les espaces publics de la centralité représentent une zone s'étendant de la rue des Violettes à la rue du Landas et connectant des éléments urbains structurants : linéaire commercial du 11 novembre/école Robert Badinter au Nord, future maison de santé/équipement et médiathèque au Sud.

L'aménagement des espaces publics de la centralité valorise les mobilités douces et dégage des espaces de rencontre pour les habitants.

Les objectifs des espaces publics de la centralité sont les suivants :

- **Conforter la centralité avec l'accueil de nouveaux équipements** : maison de santé et équipement mixte.
- **Assurer la polyvalence des espaces publics** : un square végétalisé et une place assurant des usages mixtes, un parvis devant chaque équipement.
- **Faire rentrer le paysage en cœur de bourg** : tisser le paysage du coteau jusqu'au square de la médiathèque.

Priorité

Forte

Estimation

Superficie des espaces publics : 5460 m²

Estimation : environ 940 000€ HT (hors réseaux)

Projets et informations connexes

Fiche 3. Des propositions d'aménagement : Quartier des jours fériés, p. 111

Fiche 6. Des propositions d'aménagement : Ilot Kindia, p. 127

Annexes - OAP Centre-bourg



Temporalité

Court terme :

-Expérimentation d'usages de la rue de la communale jusqu'à la médiathèque

-Veille foncière et négociations pour acquérir le foncier non maîtrisé

-Construction de la maison de santé

-Relocalisation d'une partie des places de parking sur des emprises foncières à proximité immédiate

-Piétonnisation d'une partie de la rue du 8 mai et du Nord de la rue du 14 juillet

-Mise en sens unique de l'avenue du 11 novembre.



Moyen terme :

-Piétonnisation complète de la rue du 8 mai

-Aménagement du square de la médiathèque

-Aménagement de la place du 11 novembre

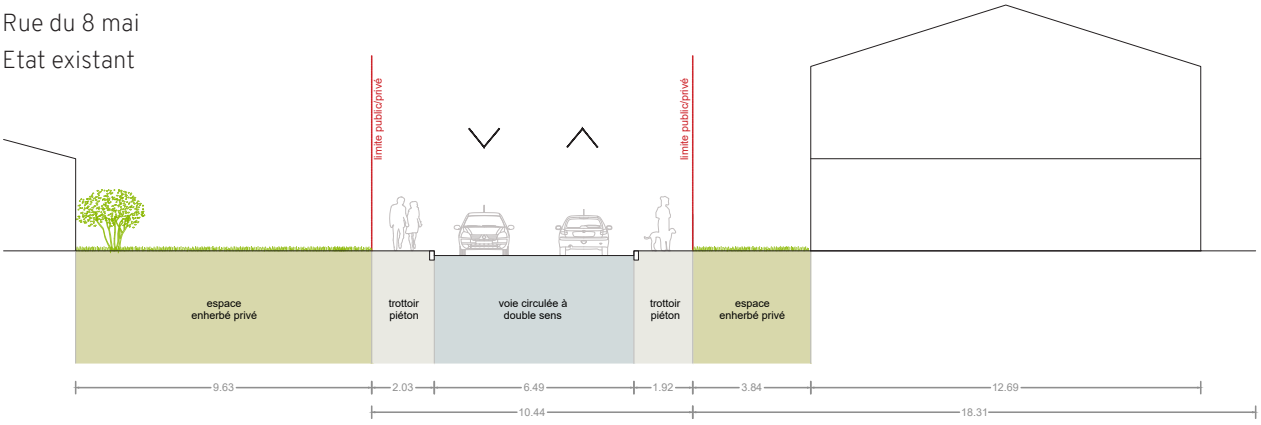
-Construction d'un équipement donnant sur le square de la médiathèque

-Construction de logements sur deux îlots de part et d'autre de la rue du 8 mai.



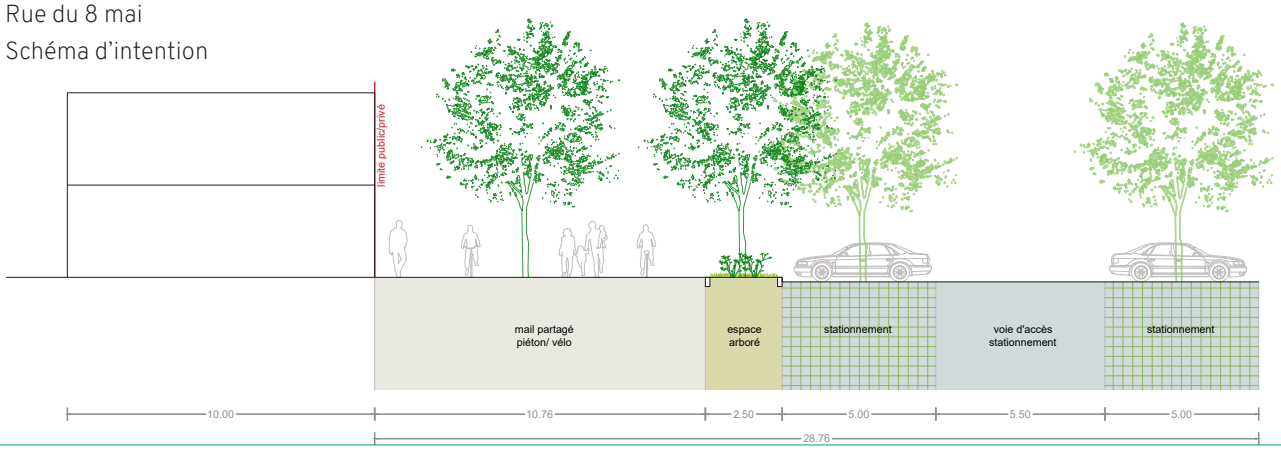
Rue du 8 mai

Etat existant



Rue du 8 mai

Schéma d'intention



Principes clés

L'aménagement des espaces publics de la centralité repose sur l'accentuation des dynamiques du cœur de bourg à travers des espaces publics attractifs, des équipements et des opérations immobilières.

Les grands principes retenus sont les suivants :

Concertation :

-Mettre en place la concertation avec les habitants pour définir les usages dans l'espace public et le square.

-Expérimenter des usages dans le square.

Intégration architecturale et urbaine

-Accompagner la mutation du cœur de bourg et affirmer la centralité.

-Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

-Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces.

-Accompagner le renouvellement du bourg en inscrivant les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti.

Mobilités et stationnement

-Aménager un bouclage viaire avec la mise en sens unique de l'avenue du 11 novembre et la rue des Violettes. Réduire la voirie grâce au sens unique.

-Permettre la circulation des cars scolaires et leur stationnement à proximité de l'entrée de l'école Robert Badinter.

-Assurer la traversée piétonne de l'avenue du 11 novembre, notamment proche de l'entrée/sortie d'école pour permettre aux enfants de traverser en toute sécurité.

-Assurer les continuités piétonnes sécurisées Est-Ouest et Nord-Sud.

-Piétonniser la rue du 8 mai ainsi que la rue du 14 juillet.

-Relocaliser le stationnement au sein d'espaces identifiés tels que la place du 11 novembre.

Espaces publics

-Aménager des espaces publics qualitatifs en cœur de bourg, incitant aux mobilités douces.

-Aménager un parvis sécurisé devant chaque équipement.

-Développer le mail sur la rue du 8 mai avec des sujets arborés rafraichissant l'espace.

-Aménager la place du 11 novembre comme un espace accueillant une mixité d'usages : stationnement, marché, vide grenier, fête du 14 juillet, etc.

-Aménager le square de la médiathèque comme un espace végétalisé entre l'école et la médiathèque.

Intégration au contexte paysager

-Développer la trame verte Est-Ouest pour faire rentrer le paysage depuis le ruisseau des Ondains jusqu'au passage de Kindia.

-Planter des sujets arborés pour rafraichir l'espace public et créer un corridor vert.

-Créer des espaces enherbés et végétalisés au sein du square de la médiathèque.

-Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

-Assurer des cœurs d'îlots végétalisés.

Eléments de programmation

-Affirmer la centralité autour des équipements existants (école primaire et médiathèque) et projetés.

-Construire deux nouveaux équipements : maison de santé et équipement mixte (associations, mairie, etc).

-Construire des logements au sein de deux parcelles situées de part et d'autre de la rue du 8 mai avec une densité de 80 à 120 logements par hectare.

-Ilot A : environ 1 100 m², 14 à 17 logements.

-Ilot B : environ 1 100 m², 14 à 17 logements.

Projets et informations connexes

Fiche 3. Des propositions d'aménagement : Quartier des jours fériés, p. 111

Fiche 6. Des propositions d'aménagement : Ilot Kindia, p. 127

Annexes - OAP Centre-bourg



↑ ESPACES PUBLICS DE LA CENTRALITÉ

Mobilités et stationnement
- Desserte viaire
- Desserte viaire traversant un espace public majeur
- Cheminement piéton créé traversant un îlot
- Piste cyclable créée
- Stationnement à proximité

Bâtiments et mutations urbaines
- Equipement
- Equipement projeté
- Accès aux équipements
- Commerces
- Commerce existant
- Commerce créé
- Ilot mutable à destination d'habitat

Espaces publics
- Espace public majeur
- Espace public végétalisé
- Traversée sécurisée

Ilots aménagés
- Limite de la fiche action
- Emprise des lots
- Implantation envisagée de bâtiments
- Accès VL
- Trame verte
- Coeur d'îlot végétalisé

Programmation :

-Ilot A : 14 à 17 logements

-Ilot B : 14 à 17 logements

TOTAL : 28 à 34 logements













1	2
3	4
5	6

1 & 2- *Place des rhododendrons, Annecy (74), ©Béatrice Cafieri*
3 - *Place de la Collégiale, Le Mas d'Agenais (47), © CAUE 47*
4 - *Parking paysager, Châtillon-Coligny (45), © CAUE du Loiret - MR*
5 - *Résidence L'Atypik, Nantes (44), © Juan Cardona*
6 - *Logements collectifs, Voisins-le-Bretonneux (78), © Atelier Régis Roudil*

Fiche 3.

Des propositions d'aménagement : **Quartier des jours fériés**

Localisation



État existant





Stratégie et objectifs

Le quartier des jours fériés correspond à un quartier pavillonnaire construit en cœur de bourg dans les années 1950-1980. Il est caractérisé par des maisons individuelles en RDC ou R+1, placées au centre de parcelles de superficie convenable. Le quartier des jours fériés connecte la centralité Nord (commerces/ mairie/ école primaire) et la polarité des Genêts (école maternelle/ crèche/ complexe sportif). Ce quartier très peu dense ne possède pas d'espace public ombragé, avec des trottoirs considérés par les habitants comme peu larges et non sécurisés face à la circulation automobile. La circulation se concentre sur l'avenue du 11 novembre, artère majeure Nord-Sud du cœur de bourg. Les deux voiries ceinturant le quartier des jours fériés (rue des Violettes et rue du Landas) sont également majeures dans les flux de véhicules. La rue du 14 juillet est moins empruntée, servant d'accès aux habitats individuels et aux parkings proche de l'école et la médiathèque. La mutation du quartier des jours fériés se réalise dans le long terme, aucune parcelle n'étant aujourd'hui maîtrisée. Cette mutation est réglementée par l'OAP Centre bourg, qui sera mise à jour dans le nouveau PLUm grâce aux ambitions du plan guide.

Les objectifs de mutation du quartier des jours fériés sont les suivants :

- **Conforter la dynamique urbaine** en construisant des logements diversifiés et adaptés au parcours résidentiel des habitants.
- **Assurer la place des mobilités douces** favorisant les déplacements piétons et cyclables.
- **Faire rentrer le paysage en cœur de bourg** : tisser le paysage en suivant deux axes Nord-Sud et un axe Est-Ouest.

Temporalité

Court terme :

-Veille foncière et négociations pour acquérir le foncier non maîtrisé

-Mise en sens unique de l'avenue du 11 novembre et de la rue des Violettes.

-Relocalisation d'une partie des places de parking sur des emprises foncières à proximité immédiate.

Moyen terme :

-Veille foncière et négociations pour acquérir le foncier non maîtrisé.

Long terme :

-Mutation urbaine du quartier des jours fériés

-Piétonnisation complète de la rue du 14 juillet.

Priorité

Forte : voirie

Moyenne : projets immobiliers

Estimation

Superficie des espaces publics : 3600 m²

Estimation : environ 500 000€ HT (hors réseaux)

Principes clés

La mutation du quartier des jours fériés repose sur l'accentuation des dynamiques du cœur de bourg avec le développement de logements diversifiés, accessibles via des espaces publics attractifs.

Les grands principes retenus sont les suivants :

Intégration architecturale et urbaine

-Accompagner le renouvellement du bourg en inscrivant les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti.

-Construire un front bâti qualitatif sur l'avenue du 11 novembre, la rue des Violettes, la rue du 14 juillet et la rue du Landas.

Mobilités et stationnement

-Assurer les accès véhicules depuis l'avenue du 11 novembre, la rue des Violettes et la rue du Landas.

-Maîtriser les flux automobiles grâce au bouclage nécessitant la mise en sens unique de l'avenue du 11 novembre et la rue des Violettes.

-Faire du quartier des jours fériés un exemple de la ville résiliente, où les mobilités douces sont pensées et intégrées dans l'urbanisme.

-Piétonniser la rue du 14 juillet pour aménager un mail Nord-Sud sécurisé et permettant aux enfants de l'école primaire de cheminer en toute sécurité vers le pôle des Genêts.

-Aménager une venelle piétonne Est-Ouest connectant la rue Olympe de Gouges et la rue des Lilas.

-Optimiser l'offre de stationnement aux abords des équipements.

Espaces publics

-Aménager des trottoirs adaptés pour les déplacements des familles et des scolaires.

-Penser des venelles piétonnes invitant à traverser le quartier.

-Développer la trame arborée au sein de l'espace public pour posséder des lieux ombragés et rafraichis l'été.

Intégration au contexte paysager

-Développer la trame verte Nord-Sud passant par l'avenue du 11 novembre, la rue des Violettes et la rue du 14 juillet.

-Développer la trame verte Est-Ouest s'infiltrant dans la venelle aménagée.

-Assurer des cœurs d'îlots végétalisés.

-Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

-Conforter la structure végétale existante.

-Gérer les eaux pluviales en favorisant la gestion alternative.

Eléments de programmation

-La mutation du quartier des jours fériés se déploie au sein de 6 îlots représentant une superficie de 16 300 m².

-Deux densités sont pensées : les trois îlots au Nord du quartier sont pensés pour être plus denses, avec 120 à 150 logements par hectare, pour assurer la continuité du cœur de bourg attractif.

-Les trois îlots au Sud donnant sur la rue des Violettes possèdent une densité moins élevée, avec 80 à 120 logements par hectares.

-Ilots A-B-C : entre 82 et 102 logements.

-Ilot C-D-E : entre 77 et 105 logements.

-Au moins 35% du nombre de logements réalisés seront dédiés aux logements locatifs sociaux et 15% aux logements en accession abordable.

-Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

-Développer du logement intermédiaire et/ou collectif afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces.

Projets et informations connexes

Fiche 2. Des propositions d'aménagement : Espaces publics de la centralité, p. 106

Annexes - OAP Centre-bourg



↑ POLARITÉ DES GENÊTS

Mobilités et stationnement

- Desserte viaire
- Desserte viaire traversant un espace public majeur
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton créé traversant un îlot
- Piste cyclable créée
- Stationnement à proximité

Bâtiments et mutations urbaines

- Equipement existant
- Equipement projeté
- Accès aux équipements
- Ilot mutable à destination d'habitat

Espaces publics

- Espace public majeur
- Espace public végétalisé

Quartier des jours fériés

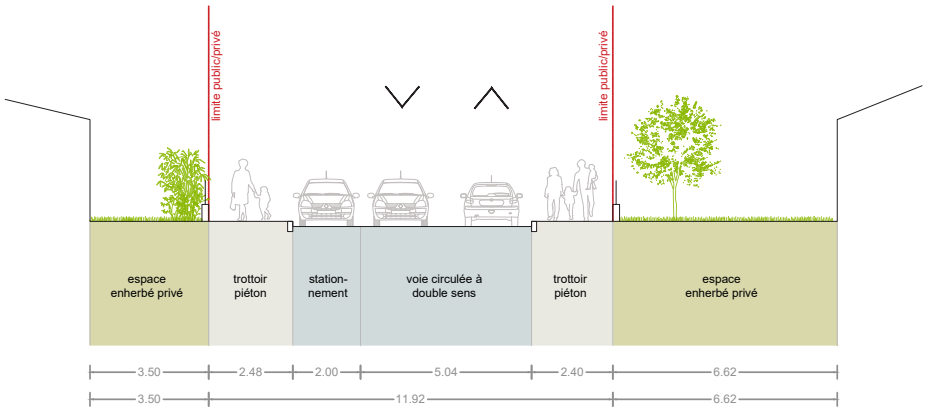
- Limite de la fiche action
- Emprise des lots
- Accès VL
- Trame verte
- Coeur d'îlot végétalisé

Programmation :

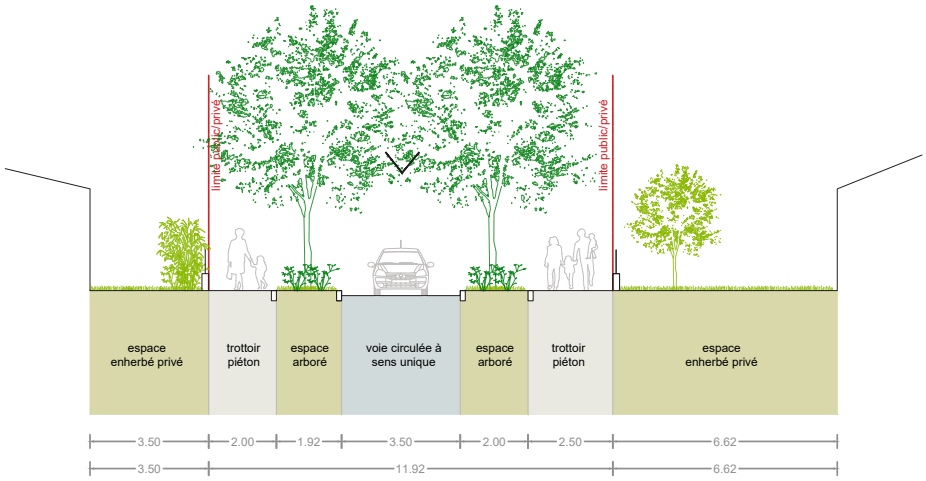
-Ilot A-B-C : 82 à 102 logements

-Ilot D-E-F : 77 à 105 logements

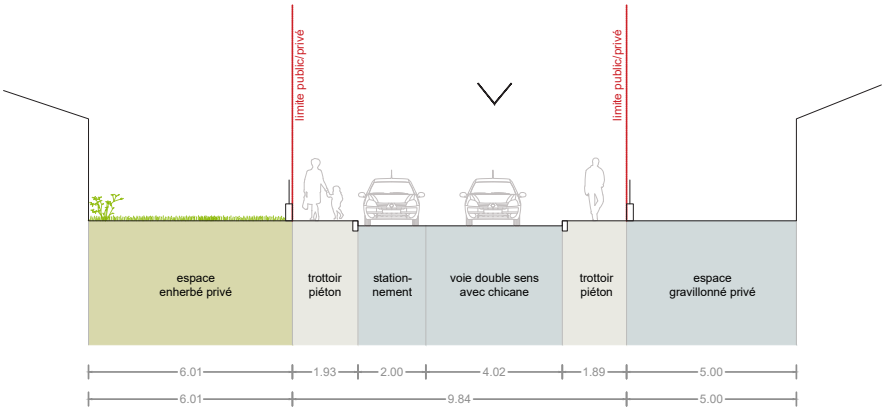
TOTAL : 159 à 207 logements



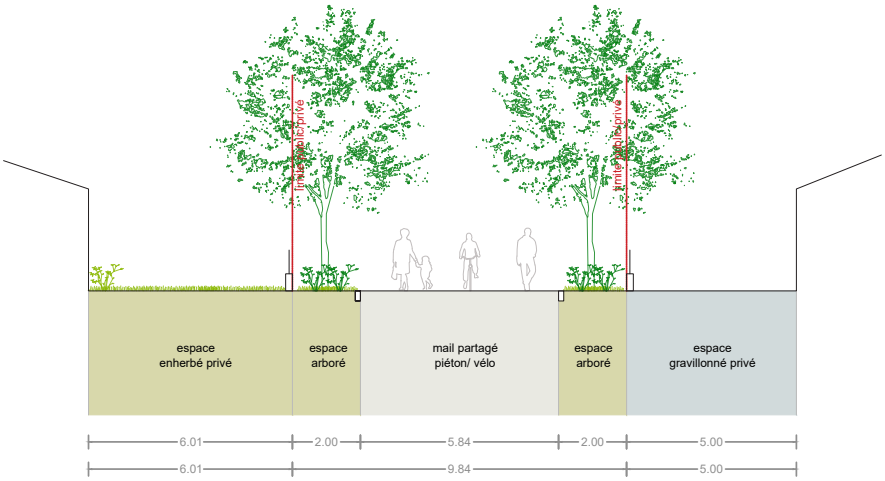
Avenue du 11 novembre
Etat existant



Avenue du 11 novembre
Schéma d'intention



Rue du 14 juillet
Etat existant



Rue du 14 juillet
Schéma d'intention













1	2
3	4
5	6

1 - *Logements collectifs, Bretteville-sur-Odon (14), © François Dantart*
2 - *Résidence L'Atypik, Nantes (44), © Juan Cardona*
3 - *Bords de Loire, Nantes (44), © Maxime Castric*
4 - *Logements collectifs, Eaubonne (95), © Atelier du Pont*
5 - *Les Vignes, Carquefou (44), © PAUME*
6 - *Les chemins de l'écrin, Saint Michel sur Orge (91), © Cyril Lallement*

Fiche 4.

Des propositions d'aménagement : **Pôle des Genêts**

Localisation



État existant





Stratégie et objectifs

Le Pôle des Genêts est un espace clé au Sud du cœur de bourg, accueillant une diversité d'équipements: équipements scolaires (école maternelle, crèche), équipements sportifs (complexe sportif des Genêts, anneau de roller), équipements associatifs (AJI, Espace Départemental des Solidarités) et structure médicale (cabinet de kinésithérapie). Le Pôle des Genêts accueille le square des Genêts, espace vert qualitatif majeur au Sud du bourg. Des travaux ont été réalisés pour aménager et végétaliser le chemin du Pré Joli ainsi qu'un parking paysager entre l'école maternelle et le complexe sportif.

Les enjeux du réaménagement du Pôle des Genêts sont nombreux :

- **Améliorer les mobilités douces** : assurer la connexion piétonne d'Est en Ouest et du Nord au Sud, aménager une piste cyclable.
- **Aménager des espaces publics qualitatifs** : un parvis devant chaque équipement, prolonger les espaces publics vers le square des Genêts.
- **Faire entrer le paysage en cœur de bourg** : le square des Genêts comme support de la trame verte, étendre le square vers l'école maternelle.

Temporalité

Court terme :

-Concertation avec les habitants sur les usages du square des Genêts

-Expérimentation d'usages dans le square des Genêts

-Réaménagement de la parcelle de l'Espace départemental des solidarités

-Aménagement d'une piste cyclable rue Mendès France

-Relocalisation des stationnements à l'arrière du complexe sportif

-Veille foncière et négociations pour acquérir du foncier sur les sites identifiés.

Moyen terme :

-Aménagement du square des Genêts

-Acquisition et mutation foncière des parcelles au Nord et au Sud de l'Espace départemental des solidarités.

Priorité

Forte : espaces publics et square des Genêts

Moyenne : projets immobiliers

Estimation

Réalisation de la piste cyclable et reprises du revêtemenbt de surface du trottoir ouest : environ 100 000€ HT

Aménagement parvis/continuité parc au droit de la maison des solidarités : surface 1500m² - environ 220 000€ HT

Requalification square des Genêts : variable selon les nouveaux équipements retenus.

Principes clés

Concertation

-Mettre en place la concertation avec les habitants pour définir les usages dans l'espace public et le square.

-Expérimenter des usages dans le square des Genêts.

Intégration architecturale et urbaine

-Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti (maisons pavillonnaires, équipements et futurs logements du quartier des jours fériés).

-Construire un front bâti qualitatif sur la rue des Violettes en lien avec les futures opérations immobilières du quartier des jours fériés.

Mobilités

-Augmenter l'emprise du chemin connectant le Pré Joli et le square des Genêts

-Aménager un cheminement piéton reliant la rue des Violettes et le square des Genêts.

-Réaliser une piste cyclable Nord-Sud passant par la rue Mendès France et connectant le chemin du Bigand avec le cœur de bourg.

Intégration au contexte paysager

-Développer la trame verte Nord-Sud depuis l'avenue du 11 novembre vers le chemin du Bigand.

-Développer la trame verte Est-Ouest en s'appuyant sur le square des Genêts et la récente végétalisation du chemin du Pré Joli.

-Conforter la structure végétale existante.

-Assurer la végétalisation du cœur d'îlot.

-Gérer les eaux pluviales en favorisant la gestion alternative.

Espaces publics

-Aménager un parvis devant chaque équipement.

-Élargir le chemin du Pré Joli connectant la rue Mendès France au square des Genêts pour assurer une meilleure accessibilité au square.

-Étendre le square jusqu'à la rue Mendès France.

Eléments de programmation

-Les deux îlots présents au sein du Pôle des Genêts sont voués à muter dans le moyen terme, aucune parcelle n'étant maîtrisée et de nombreuses questions se posant quant aux possibles transferts d'équipements dans de nouvelles structures (cabinet de kinésithérapie dans la maison de santé ? AJI dans le futur équipement face au square de la médiathèque ?).

-La programmation prévoit une densité de 50 à 80 logements par hectare.

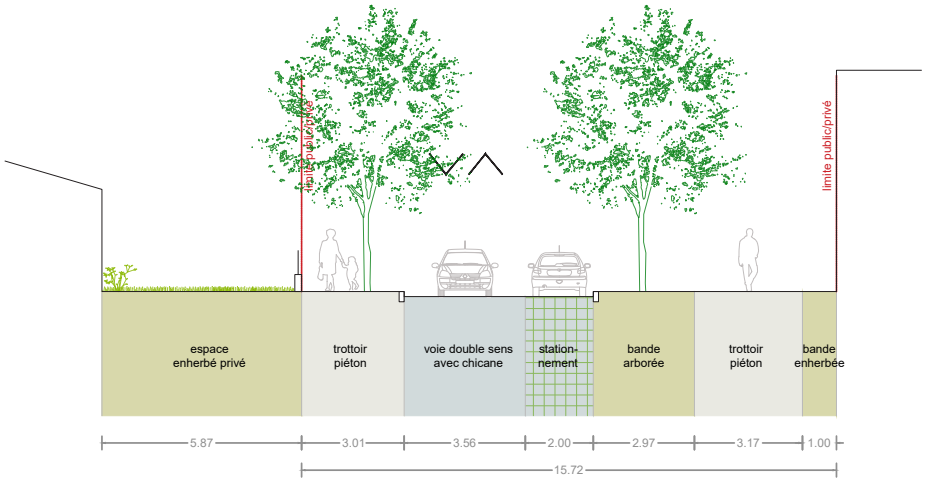
-Ainsi, la parcelle donnant sur la rue des Violettes, d'environ 2 900 m², accueille 14 à 23 logements.

-La parcelle donnant sur la rue des Ajoncs, d'environ 1 400 m², accueille 7 à 11 logements.

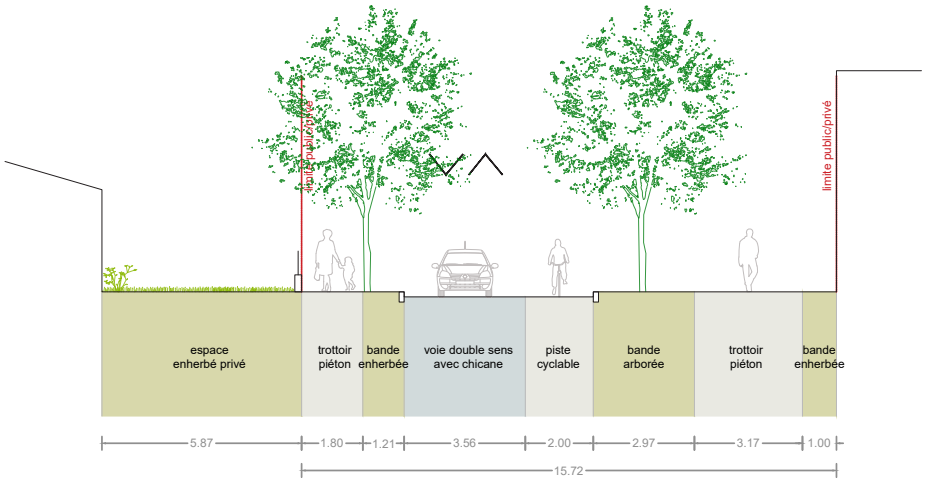
Située au Sud du cœur de bourg, la rue Mendès France accueille les flux Nord-Sud pour permettre l'accès à la polarité des Genêts.

Les équipements se déploient de part et d'autre de la rue Mendès France : école maternelle, complexe sportif des Genêts, espace départemental des solidarités et cabinet de kinésithérapie.

La rue Mendès France change de visage pour accueillir une piste cyclable connectant la voie verte du chemin du Bigand jusqu'à la centralité. Ainsi, les places de stationnement longitudinales sont relocalisées dans un parking à l'arrière du complexe sportif pour aménager la piste cyclable. Le double sens de la rue est conservé.



Rue Mendès France
Etat existant



Rue Mendès France
Schéma d'intention



↑ POLARITÉ DES GENÊTS

Mobilités et stationnement

- Voie verte vélo piéton
- Piste cyclable créée
- Cheminement piéton créé traversant un îlot
- P Stationnement

Bâtiments et espaces

- Limite de la fiche action
- Ilot mutable à destination d'habitat
- Traitement architectural de l'angle
- Accès aux équipements
- Accès VL
- Tissu historique à préserver
- Equipement existant
- Equipement à transférer
- Emprise foncière équipements scolaires
- Espace public existant
- Espace public à aménager

Espaces verts

- Espace non bâti (champ, plaine, enherbement)
- Square des Genêts
- Espace arboré
- Espace public végétalisé

Programmation :

-Ilot A : 14 à 23 logements

-Ilot B : 7 à 11 logements

TOTAL : 21 à 34 logements













1	2
3	4
5	6

1 - *Terrain de pétanque, Nantes (44), ©Pierre-Alexandre Aubry Actu Nantes*

2 - *Aire de jeux quartier Bottière, Nantes (44), © Victor Destouches*

3 - *Ping pong park, Nantes (44), © Laurent Perbos*

4 - *City stade et espace sportif quartier Bottière, Nantes (44), © Victor Destouches*

5 - *Parc de Procé, Nantes (44), © Ville de Nantes*

6 - *Parc Miribel, Vaux-en-Velin (69), © DR*

Fiche 5.

Des propositions d'aménagement : Îlot Verger phase 2

Localisation



Stratégie et objectifs

L'îlot Verger phase 2 désigne un secteur d'environ 4 400 m² réglementé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Verger-Prieuré. Il fait partie de la phase 4 (secteur D) de l'OAP.

Les objectifs de l'îlot Verger phase 2 sont les suivants :

- **Révéler la diversité de l'habitat du cœur de bourg**. Optimiser le foncier pour la création d'habitat tout en intégrant l'aménagement d'un square et des continuités piétonnes.
- **Relier les polarités du cœur de bourg**. Développer un maillage piéton depuis le square de la médiathèque vers le parc du Pé, et depuis le quartier pavillonnaire vers la centralité commerçante.
- **Affirmer la qualité du cadre de vie et d'habiter en cœur de bourg**. Proposer une offre d'habitat nouvelle, complémentaire à l'offre existante et dans un contexte paysager qualitatif.

État existant



Temporalité

Court terme :

-Gestion de l'urbanisation du site

-Aménagement de connexions piétonnes vers le projet Verger Prieuré et vers le chemin Edmond Bertreux

-Aménagement du square du Verger au Nord du site.

Long terme :

-Aménagement de connexions piétonnes Nord-Sud et Est-Ouest sur le foncier aujourd'hui non maitrisé et voué à muter pour construire de nouveaux logements.





Priorité

Forte (gestion de l'urbanisation du site)

Moyenne (création de logements)

Principes clés

Intégration architecturale et urbaine

-Accompagner la mutation du cœur de bourg grâce à une valorisation des façades sur la rue du Prieuré.

-Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti.

-Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une zone d'espaces verts « tampon ».

Mobilités

-Les accès véhiculés se font exclusivement par la rue du prieuré.

-La desserte du site doit être traitée en voie partagée au gabarit limité préservant la trame paysagère et la vie de quartier.

-L'organisation du bâti doit permettre une desserte piétonne en suivant deux axes : Nord-Sud (connectant la rue du prieuré au chemin Edmond Bertreux/ la rue François Mitterand) et Est-Ouest (projet Verger phase 1 et future connexion vers la rue François Mitterand).

-Penser la connexion piétonne vers la rue François Mitterand dans le long terme lorsque les parcelles contiguës à l'Est du site accueilleront de nouveaux logements.

Intégration au contexte paysager

-Développer la trame verte via l'îlot Kindia pour le connecter vers le parc du Pé, le jardin du presbytère et le coteau.

-Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

-Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

-Conforter la structure végétale existante et préserver la nature en ville.

-Sanctuariser le boisement présent au Nord du site pour y aménager un square nature.

Eléments de programmation

-Accueillir une opération de 48 à 77 logements environ avec une densité de 50 à 80 logements par hectare.

-Au moins 40% du nombre de logements réalisés seront dédiés aux logements locatifs sociaux et 40% aux logements en accession abordable.

-Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

-Développer du logement intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces.

-Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement collectif et intermédiaire avec des espaces extérieurs privatifs.

Mise en oeuvre du projet

-La mise en oeuvre de la phase 2 de l'îlot Verger doit être pensée pour assurer un équilibre financier (aujourd'hui précaire).

-La difficulté de réalisation de l'opération Verger prieuré phase 1 (à l'Ouest) amène à repenser ce secteur au sein d'une opération d'ensemble permettant de construire un projet qualitatif, avec un bon équilibre financier et donc profitable pour les investisseurs.

-L'agrandissement de l'emprise de l'OAP et du projet sur la rue du prieuré et rue François Mitterrand est nécessaire pour assurer une continuité de façade sur la rue du prieuré et un accès véhicule vers la rue François Mitterrand.

Projets et informations connexes

Annexes - OAP Verger Prieuré

Annexes - Projet Verger Prieuré phase 1



↑ ILOT VERGER PHASE 2

Mobilités

- Desserte viaire
- Desserte viaire traversant un espace public majeur
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton créé traversant un îlot

Bâtiments et mutations urbaines

- Tissu historique à préserver
- Ilot mutable à destination d'habitat

Espaces publics

- Espace non bâti (parc, square, enherbement)
- Espace arboré conservé

Ilot Verger phase 2

- Limite de la fiche action
- Emprise des lots
- Implantation envisagée de bâtiments
- Accès VL
- Espace piéton
- Coeur d'îlot végétalisé

Programmation :

-Bâtis A-B : logements collectifs, R+2

-Bâti C-D : logements collectifs, R+1+combles

-Bâti E : logements intermédiaires, R+1+combles

TOTAL : 48 à 77 logements







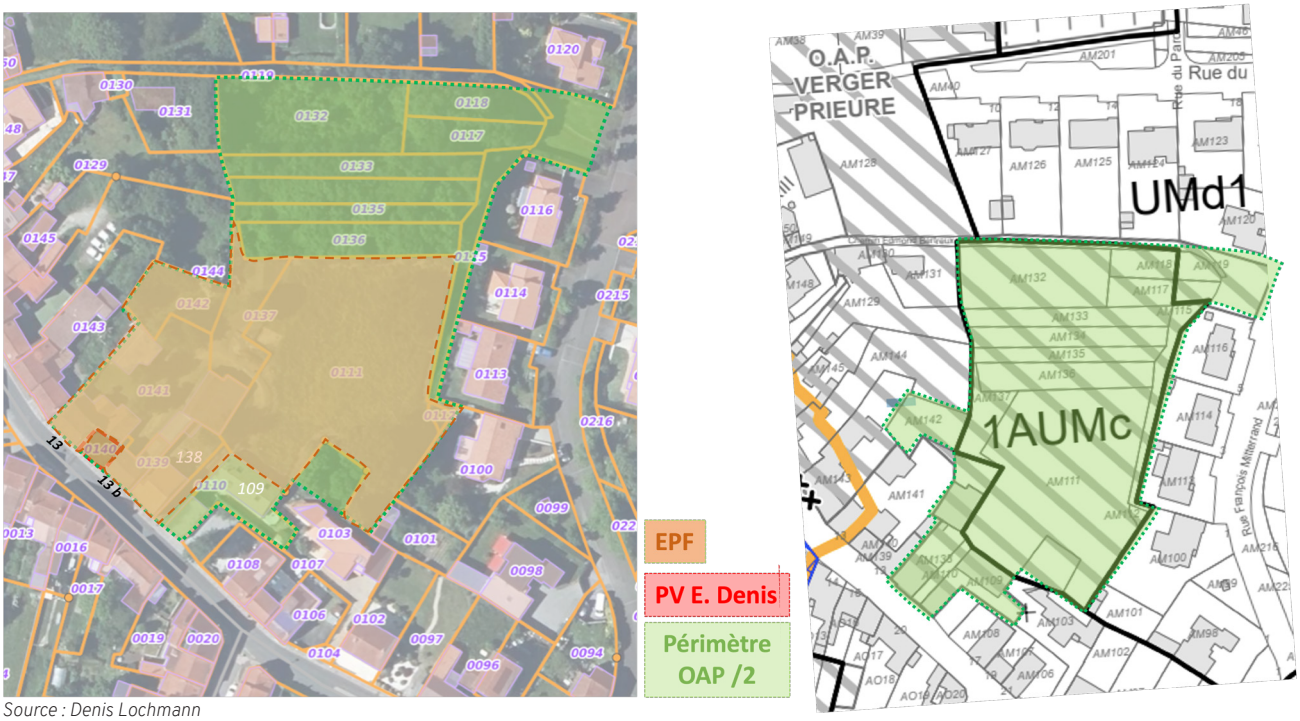

1	2
3	4
5	6

1 & 2 - *Les chemins de l'écrin, Saint Michel sur Orge (91), © Cyrille Lallement*
3 & 4 - *Le clos mignon, Donges (44), © Gaëtan Chevrier*
5 - *Traversée piétonne, Chanteloup-en-Brie (77), © Harari architectes*
6 - *Quartier de la Morinais, Saint-Jacques-de-la-Lande (35), © Bruel Delmar*

Périmètre et foncier

Cet ilot correspond approximativement au solde de l'OAP Verger-Prieuré après l'opération engagée Verger-1. La maîtrise foncière d'un seul foncier est assurée et quelques échanges ont eu lieu avec certains propriétaires. Il offre un potentiel intéressant de développement d'une future nouvelle offre de logements proches de tous les services. Le foncier acquis pourrait être réservé à court terme au logement d'urgence.

Périmètre de la fiche action :



Source : Denis Lochmann

État parcellaire en 2026 :

Achat foncier pour portage							Projet									
									Autres couts							
Section	Parcelles	Propriétaire	Surf. approx.	PLU	Montant achat initial	Année achat	Pétitionnaire	Prix achat estimé, convenu (ou effectif) entre propriétaire et pétionnaire	Déconstrut°/ dépollut°	Notaire/divers	TOTAL libération foncière	Nombre lgt	m2 SP au PC	Euros bruts / m2 SP	Observations	
OAP Le Verger 2																
AM	115, 117, 118, 133, 134, 135, 136	Divers foncier privé nu	1 535	1AUMc et OAP	- €		A définir	30 700 €		2 149 €	32 849 €	30	1 800	1 195 €		Garage AM 140 sous promesse E. Denis en acccord avec NM
AM	132		856	1AUMc et OAP	- €			20 000 €	- €	1 400 €	21 400 €					PRÉTENTION VENDEUR 2026 : 30 K€
AM		DP communal	260		PM			PM								
AM	110 et 109	Privé	393	Umap+OAP	- €			170 000 €	30 000 €	11 900 €	211 900 €				Maison	
AM	110, 111, 112, 137, 139, 141, 142	EPF 44	4 200	Umap+OAP	- €			676 250 €	50 000 €	47 338 €	773 588 €				Est° domaine	Décision NM 15.01.2023
AM	140	Privé	56	Umap+OAP	- €			50 000 €	8 000 €	3 500 €	61 500 €					À ACQUÉRIR PAR EPF
AM	113, 114 et 116	Privé	1 384	UMd1	- €			750 000 €	45 000 €	52 500 €	847 500 €				3 pavillons	
AM	138	NM PAF	222	Umap+OAP	170 000 €	2015		170 000 €	20 000 €	11900	201 900 €				Maison	PAF arrivé à échéance le 10mars 2025. NM va passer la decision de vente en 2026 pour un paiement en 2027. La commune souhaite pérériser le logement d'urgence
	TOTAL		**8 906**		**170 000 €**			**1 866 950 €**	**153 000 €**	**130 687 €**	**2 150 637 €**					

Source : Denis Lochmann

Estimation foncière îlot Verger phase 2

Le montant des acquisitions faites n'est connu mais seulement estimé.

Dépenses		***TOTAL***	
		HT	***TTC***
Acquisitions foncières			
-Parcelles communales pour mémoire	Voir état parcellaire	0 €	0 €
-Parcelles Nantes Métropole		170 000 €	170 000 €
-Parcelles privées à acquérir		1 696 950 €	1 696 950 €
.Indemnités évictions	pour mémoire	0 €	0 €
.Déconstruction	ion sous toutes réserves diagn	153 000 €	183 600 €
.Actes notariés (moyenne) et divers	7%	130 687 €	130 687 €
Sous total frais libération foncière		***2 150 637 €***	***2 150 637 €***
Total dépenses		***2 150 637 €***	***2 181 237 €***
Valeur brute HT foncier libre *(après démolition)* ***:***	***286 €***		

Recettes	***Logements***		***TOTAL***	
	Nombre	***SP***	***HT***	***TTC***
Prix de cession selon charges admissibles :			**1 218 600 €**	**1 285 623 €**
.LLS	*15*	*900*	*171 000 €*	*180 405 €*
.Accession BRS	*19*	*1140*	*273 600 €*	*288 648 €*
.Accession intermédiaire	*43*	*2580*	*774 000 €*	*816 570 €*
TOTAL	**77**	**4620**		
Minorations à identifier dont :			**932 037 €**	**895 614 €**
.Minoration foncière Nantes Métropole				
.Minoration foncière EPF				
.Minoration foncière St Jean de Boiseau				
Total Recettes			***2 150 637 €***	***2 181 237 €***

Source : Denis Lochmann

Fiche 6.

Des propositions d'aménagement : Îlot Kindia

Localisation



Stratégie et objectifs

L'îlot Kindia désigne un secteur d'environ 4900 m² réglementé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre bourg. L'îlot est aujourd'hui maîtrisé en grande partie par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire Atlantique et permettra une mutation urbaine dans le court terme.

Les objectifs de l'îlot Kindia sont les suivants :

- **Révéler la diversité de l'habitat du cœur de bourg**. Optimiser le foncier pour la création d'habitat tout en intégrant l'aménagement d'une continuité piétonne.
- **Développer un maillage piéton depuis le square de la médiathèque vers le jardin du presbytère**.
- **Affirmer la qualité du cadre de vie et d'habiter en cœur de bourg**. Proposer une offre d'habitat nouvelle, complémentaire à l'offre existante et dans un contexte paysager qualitatif.

État existant



Temporalité

Court terme :

-Acquisition des terrains donnant sur la rue du prieuré

-Gestion de l'urbanisation du site

-Aménagement d'une connexion piétonne depuis le passage de Kindia vers la rue du prieuré

-Aménagement du parking rue du Landas (contigu à l'îlot).





Priorité

Forte (gestion de l'urbanisation du site)

Moyenne (création de logements)

Principes clés

Intégration architecturale et urbaine

-Accompagner la mutation du cœur de bourg grâce à une valorisation des façades sur la rue du Prieuré, rue du Landas et côté école Robert Badinter.

-Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti (tissu historique).

Mobilités

-Les accès véhiculés se font exclusivement par la rue du prieuré et la rue du Landas.

-Aménager et valoriser un mail doux structurant entre la polarité commerçante Jean XXIII et la médiathèque Edmond Bertreux.

-Optimiser l'offre de stationnement aux abords de la médiathèque.

Intégration au contexte paysager

-Développer la trame verte Nord-Sud depuis la rue du 14 juillet vers le jardin du presbyère.

-Conforter la structure végétale existante.

-Assurer la végétalisation du cœur d'îlot.

-Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

Eléments de programmation

-Accueillir une opération de 39 à 53 logements environ avec une densité de 80 à 120 logements par hectare.

-Au moins 35% du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable.

-Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

-Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement collectif ou intermédiaire travaillant l'épannelage et les toitures pour assurer une cohérence urbaine.

Projets et informations connexes

Fiche 2 – Espaces publics de la centralité, p. 106

Annexes - OAP Centre-bourg



↑ ILOT KINDIA

Mobilités et stationnement

- Desserte viaire
- Desserte viaire traversant un espace public majeur
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton créé traversant un îlot
- P Stationnement à proximité immédiate

Bâtiments et mutations urbaines

- Tissu historique à préserver
- Mairie
- Equipement existant
- Equipement projeté
- Emprise foncière équipements scolaires
- Accès aux équipements
- Ilot mutable à destination d'habitat

Espaces publics

- Espace public adjacent
- Espace public végétalisé
- Espace non bâti (square, enherbement)

Ilot Kindia

- Limite de la fiche action
- Emprise des lots
- Implantation envisagée de bâtiments
- Accès VL
- Espace piéton
- Coeur d'îlot végétalisé
- P Stationnement

Programmation :

-Ilots A-B : logements collectifs, R+2+combles

-Ilot C-D-E : maisons individuelles groupées, R+1

TOTAL : 39 à 53 logements









1	2
3	4

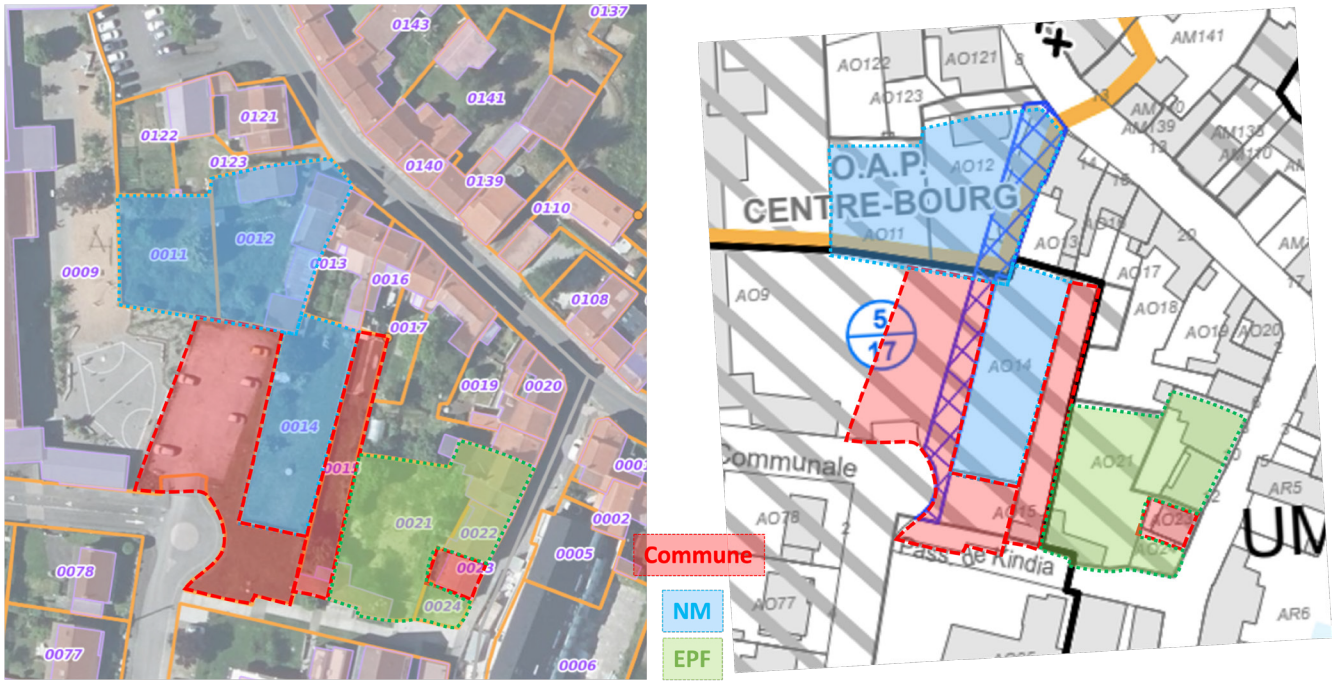
1 - *Ad Alta, Bouguenais (44), © Stéphane Chalmeau*
2 - *Logements collectifs Voisins-le-Bretonneux (78) © Atelier Régis Roudil*
3 - *Venelle piétonne, Eaubonne (95), © Atelier du pont*
4 - *Venelle piétonne, Trignac (44) © javiercallejas.com*

Périmètre et foncier

Cet ilot stratégique proche du cœur de bourg a fait l'objet de toutes les attentions. La collectivité et ses partenaires se sont rendus propriétaires de la quasi totalité de l'îlot pour sa partie incluse dans l'OAP Centre bourg. Il offre un potentiel intéressant de développement d'une nouvelle offre de logements proches de tous les services, dans le prolongement des opérations réalisées ou en cours de livraison rue du Landas, ainsi que du projet Verger 1. Il prévoit également une nouvelle liaison piétonne Nord-Sud.

Plusieurs faisabilités urbaines et capacitaires ont été étudiées à l'initiative de la commune. La volonté est de construire une diversité de logements : collectifs, intermédiaires ou individuels groupés, avec un parking public.

Périmètre de la fiche action :



Source : Denis Lochmann

État parcellaire en 2026 :

Achat foncier pour portage							Projet								
Section	Parcelles	Propriétaire	Surf. approx.	PLU	Montant achat initial	Année achat	Pétitionnaire	Prix achat estimé, convenu (ou effectif) entre propriétaire et pétionnaire	Autres couts : Déconstrut°/ dépollut°	Autres couts : Notaire/divers	TOTAL libération foncière	Nombre lgt	m2 SP au PC	Euros bruts / m2 SP	Observations
Ilot KINDIA															
AO	9p	Commune	1 200	UMap et OAP			A définir		- €	50 890 €	897 890 €	27	1 620	554 €	A étudier
AO	11	NM	496	Umap et OAP	250 000 €	2020		250 000 €	- €						
AO	12		786	Umap et OAP					50 000 €						
AO	14		676	Umap et OAP	80 000 €	2020		80 000 €	- €						
AO	15	Commune	360	Umap et OAP	Prix achat initial non connu			0	- €						
AO	21	EPF	876	Umap et OAP	170 000 €	2025		170 000 €	30 000 €						Acte signé le 17/12/2025
AO	22	EPF	107	Umap	207 000 €	2025		207 000 €	20 000 €						Acte signé le 17/12/2025
AO	23	Commune	81	Umap et OAP	Prix achat initial non connu			0	20 000 €						
AO	24	EPF	76	Umap et OAP	20 000 €	2025		20 000 €	- €						Acte signé le 17/12/2025
A0	121, 122, 123		PM	Umap					- €						Pas de négociation envisagée
		TOTAL	**4 658**		**727 000 €**			**727 000 €**	**120 000 €**						

Source : Denis Lochmann

Hypothèse de bilan et libération foncière - Ilot Kindia

AMI Saint Jean de Boiseau - Ilot Kindia			Scénario test	
Dépenses			***TOTAL***	
			HT	***TTC***
Acquisitions foncières				
-Parcelles communales pour mémoire	Voir état parcellaire		0 €	0 €
-Parcelles Nantes Métropole			330 000 €	330 000 €
-Parcelles EPF			397 000 €	397 000 €
.Indemnités évictions	pour mémoire		0 €	0 €
.Déconstruction	ion sous toutes réserves diagn		120 000 €	144 000 €
.Actes notariés (moyenne) et divers	7%		50 890 €	50 890 €
Sous total frais libération foncière			***897 890 €***	***897 890 €***
Total dépenses			***897 890 €***	***921 890 €***
Valeur brute HT foncier libre (après démolition) :	***193 €***			
Recettes	***Logements***		***TOTAL***	
	Nombre	***SP***	***HT***	***TTC***
Prix de cession selon charges admissibles :			**718 200 €**	**757 701 €**
.LLS	*9*	*540*	*102 600 €*	*108 243 €*
.Accession BRS	*14*	*840*	*201 600 €*	*212 688 €*
.Accession intermédiaire	*23*	*1380*	*414 000 €*	*436 770 €*
TOTAL	**46**	**2760**		
Minorations à identifier dont :			**179 690 €**	**164 189 €**
.Minoration foncière Nantes Métropole				
.Minoration foncière EPF				
.Minoration foncière St Jean de Boiseau				
Total Recettes			***897 890 €***	***921 890 €***

Source : Denis Lochmann

Fiche 7.

Des propositions d'aménagement : Îlot Ormes - Parois Cuisine

Localisation



État existant





Stratégie et objectifs

L'îlot Ormes - Parois Cuisines se divise en deux secteurs :

- **L'îlot Ormes, d'environ 10 100 m²** est réglementé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Les Ormes. L'îlot est aujourd'hui maîtrisé en partie par un bailleur social.
- **L'îlot Parois Cuisine, d'environ 5 000 m²**, n'est pas maîtrisé, appartenant à l'entreprise Parois Cuisines.

Les objectifs de l'îlot Ormes sont les suivants :

- Optimiser le foncier pour la création d'habitat tout en intégrant l'aménagement d'une continuité piétonne.
- Proposer une offre d'habitat nouvelle, complémentaire à l'offre existante et dans un contexte paysager qualitatif.
- Développer un maillage piéton connectant les quartiers pavillonnaires avec le pôle des Genêts.

Les objectifs de l'îlot Parois Cuisines sont les suivants :

- Conforter la dynamique d'activités dans le cœur de bourg.
- Permettre l'implantation de nouvelles activités ou bureaux.

Temporalité

Court terme :

-Veille foncière et acquisition de parcelles sur l'îlot des Ormes.

-Négociations et acquisition de parcelles sur l'îlot Parois Cuisines.

Moyen terme :

-Gestion de l'urbanisation

-Aménagement de logements sur l'îlot des Ormes

-Aménagement de bureaux et activités sur l'îlot Parois Cuisine

-Aménagement de connexions piétonnes depuis la rue du Landas jusqu'à la rue des Ormes.

Priorité

Moyenne

Principes clés îlot Ormes

Intégration architecturale et urbaine

-Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti (maisons pavillonnaires).

-Créer une entrée de bourg qualifiée avec une valorisation et un traitement qualitatif des façades sur la rue du Landas.

-Conforter un front bâti qualitatif sur la rue des Ormes qui permette de conserver l'ambiance végétale.

-Assurer la transition entre les fonctions habitat/activité artisanale en garantissant une zone d'espace verts «tampon».

Mobilités

-Organiser les accès automobiles depuis la rue du Landas et la rue des Ormes.

-Créer des liaisons douces connectant la rue des Ormes vers le chemin du Pré Joli et vers la rue des Dames.

Intégration au contexte paysager

-Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

-Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre opérationnel en favorisant la gestion alternative.

Eléments de programmation

-Densité de 50 à 80 logements par hectares.

-Nombre de logements envisagés : 51 à 81 logements.

-Au moins 35% du nombre de de la surface de plancher totale de l'opération destinée aux logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable.

-Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

-Garantir sur la partie de l'îlot donnant sur rue du Landas, une programmation à hauteur 100 % de logements locatifs sociaux.

-Développer du logement intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces.

Principes clés îlot Parois Cuisines

Intégration architecturale et urbaine

-Créer une entrée de bourg qualifiée avec une valorisation et un traitement qualitatif des façades sur la rue du Landas.

Mobilités

-Organiser les accès automobiles depuis la rue du Landas.

-Gérer le stationnement au sein d'un parking paysager.

Intégration au contexte paysager

-Organiser les accès automobiles depuis la rue du Landas.

Eléments de programmation

-Accueillir des bureaux et activités.

Informations connexes

Annexes - OAP Les Ormes



↑ ILOT ORMES - PAROIS CUISINES

Mobilités
- Desserte viaire
- Voie verte vélo piéton
- Piste cyclable créée
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton créé traversant un îlot

Bâtiments et mutations urbaines
- Tissu historique à préserver
- Ilot mutable à destination d'habitat

Espaces publics
- Espace non bâti (parc, square, enherbement)
- Espace arboré

Ilot Ormes - Parois Cuisines
- Limite de la fiche action
- Emprise des lots
- Implantation envisagée de bâtiments
- Accès VL
- Espace piéton
- Coeur d'îlot végétalisé

Programmation :
- Bâtis A-B-C-D : logements collectifs, R+2
- Bâtis E-F-G : logements intermédiaires, R+1+combles
- Bâtis H-I : activités/ bureaux, R+1

TOTAL : 51 à 81 logements













1	2
3	4
5	6

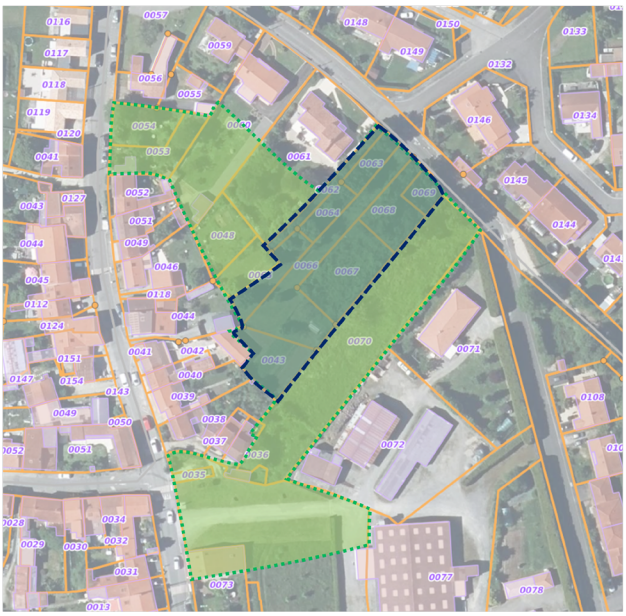
1 - *ESAT, Avrillé (49), © Philippe Piron*
2 - *Work In Pornic - bureaux, Pornic (44), © Philippe Piron*
3 - *Parc d'activités des Javelles, Domancy (74), © Béatrice Cafieri*
4 - *Metronomy Park - bureaux, Saint-Herblain (44), © Emilie Gravoueille*
5 - *Siège social en entrée de bourg, Chevilly (45), © Atelier Poinville*
6 - *Bureaux - zone économique de La Pilaterie, Wasquehal (59), © Hervé Dansart*

Périmètre et foncier

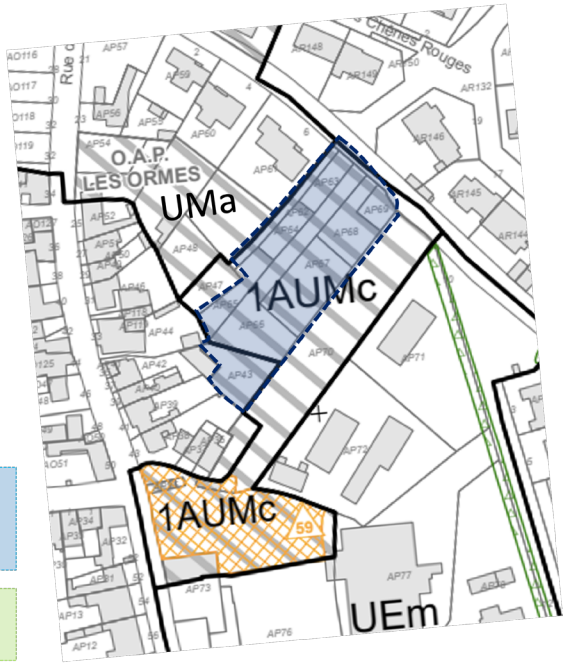
Cet ilot faisant l'objet d'une OAP et d'un SMS n'est pas maîtrisé par la collectivité. Il a fait l'objet d'un projet sur une partie de l'OAP du lotisseur privé KHOR à une époque, sans suite. Ce projet laissait vide peu compatible avec une cohérence d'ensemble. LNH a également fait une faisabilité sur ce même périmètre abandonné par KHOR, sans suite non plus, faute d'accord sur le prix foncier.

Ce secteur constitue une réserve de développement de l'habitat future.

Périmètre de la fiche action :



Source : Denis Lochmann



Hypothèse de bilan

Le montant des acquisitions à réaliser est estimé comme suit :

- 6 800 m² environ en 1AUMc (Valorisés à 20 €/m2 dont une maison rue du Landas estimée 150 K€)
- 1 800 m² environ en UMa (fonds de parcelles) (Valorisés à 60 €/m2).

Les premiers contacts en 1AU fait par le privé sur le secteur se situait à 60 €/m2, rendant désormais la négociation très difficile.

Le projet est entièrement dédié à l'habitat avec 50 à 80 logements (35 logements à réaliser de l'OAP+50%).

Hypothèse de bilan - Ilot Les Ormes
Scénario 50 logements

AMI Saint Jean de Boiseau - Ilot Les Ormes			Scénario test	
Dépenses			***TOTAL***	
			HT	***TTC***
Acquisitions foncières				
-Parcelles communales pour mémoire			0 €	0 €
-Parcelles privées à acquérir Uma			1 300 000 €	1 300 000 €
-Parcelles privées à acquérir 1AU			286 000 €	286 000 €
.Indemnités évictions	pour mémoire		0 €	0 €
.Déconstruction	ion sous toutes réserves diagn		120 000 €	144 000 €
.Actes notariés (moyenne) et divers	7%		111 020 €	111 020 €
Sous total frais libération foncière			***1 817 020 €***	***1 817 020 €***
Total dépenses			***1 817 020 €***	***1 841 020 €***
Valeur brute HT foncier libre (après démolition) :	***211 €***			
Recettes	***Logements***		***TOTAL***	
	Nombre	***SP***	***HT***	***TTC***
Prix de cession selon charges admissibles :			**787 200 €**	**830 496 €**
.LLS	*10*	*600*	*114 000 €*	*120 270 €*
.Accession BRS	*13*	*780*	*187 200 €*	*197 496 €*
.Accession intermédiaire	*27*	*1620*	*486 000 €*	*512 730 €*
TOTAL	**50**	**3000**		
Minorations à identifier dont :			**1 029 820 €**	**1 010 524 €**
.Minoration foncière Nantes Métropole				
.Minoration foncière EPF				
.Minoration foncière St Jean de Boiseau				
Total Recettes			***1 817 020 €***	***1 841 020 €***

Source : Denis Lochmann

Hypothèse de bilan - Ilot Les Ormes
Scénario 80 logements

AMI Saint Jean de Boiseau - Ilot Les Ormes			Scénario test	
Dépenses			***TOTAL***	
			HT	***TTC***
Acquisitions foncières				
-Parcelles communales pour mémoire			0 €	0 €
-Parcelles privées à acquérir Uma			1 300 000 €	1 300 000 €
-Parcelles privées à acquérir 1AU			286 000 €	286 000 €
.Indemnités évictions	pour mémoire		0 €	0 €
.Déconstruction	ion sous toutes réserves diagn		120 000 €	144 000 €
.Actes notariés (moyenne) et divers	7%		111 020 €	111 020 €
Sous total frais libération foncière			***1 817 020 €***	***1 817 020 €***
Total dépenses			***1 817 020 €***	***1 841 020 €***
Valeur brute HT foncier libre (après démolition) :	***211 €***			
Recettes	***Logements***		***TOTAL***	
	Nombre	***SP***	***HT***	***TTC***
Prix de cession selon charges admissibles :			**1 262 400 €**	**1 331 832 €**
.LLS	*16*	*960*	*182 400 €*	*192 432 €*
.Accession BRS	*20*	*1200*	*288 000 €*	*303 840 €*
.Accession intermédiaire	*44*	*2640*	*792 000 €*	*835 560 €*
TOTAL	**80**	**4800**		
Minorations à identifier dont :			**554 620 €**	**509 188 €**
.Minoration foncière Nantes Métropole				
.Minoration foncière EPF				
.Minoration foncière St Jean de Boiseau				
Total Recettes			***1 817 020 €***	***1 841 020 €***

Source : Denis Lochmann

Fin du document

Version V1 - Juin 2026

FICHES ACTIONS

ÉLABORATION D'UN PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

paume VILLES, PAYSAGES & MOBILITÉS

DENIS LOCHMANN

Loire Atlantique

Nantes Métropole

Saint-Jean-de-Boiseau