

PLAN GUIDE

ÉLABORATION D'UN PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

paume VILLES, PAYSAGES & MOBILITÉS

DENIS LOCHMANN

Loire Atlantique

Nantes Métropole

Saint-Jean-de-Boiseau

PLAN GUIDE

Inclure la participation citoyenne 6

1. Saint-Jean-de-Boiseau, **ville attractive** 11

1. CONSERVER L'IDENTITÉ FACE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN 12
2. METTRE EN VALEUR ET ACTIVER LE PATRIMOINE BÂTI 12
3. ANTICIPER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN 15
4. CONTINUER LA DYNAMIQUE DE MUTATION DES FORMES URBAINES 17
5. ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES 20

SYNTHÈSE 1 22

2. Saint-Jean-de-Boiseau, **ville douce** 24

1. RENFORCER LES TRANSPORTS PUBLICS DANS CHAQUE HAMEAU 24
2. RÉDUIRE LA PLACE DE LA VOITURE 26
3. OPTIMISER LE STATIONNEMENT 30
4. REPENSER LE MAILLAGE CYCLABLE DE LA COMMUNE 32
5. DONNER PLUS DE PLACE AUX PIÉTONS 36

SYNTHÈSE 2 40

3. Saint-Jean-de-Boiseau, **ville des communs** 42

1. DÉVELOPPER LE CENTRE BOURG DU CHÂTEAU DU PÉ AUX GENÊTS 42
2. RENFORCER LA POLARITÉ NORD 44
3. CONFORTER L'OFFRE DE COMMERCES EXISTANTE 46
4. AFFIRMER LES DYNAMIQUES DE LA POLARITÉ SUD 48
5. RÉACTIVER LE PATRIMOINE VACANT OU PEU VISIBLE 50
6. CRÉER DES LIEUX DE VIE SECONDAIRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES 52

SYNTHÈSE 3 54

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 - Ajout de la partie 5 - Modifications mineures de textes et plans	V.Destouches / C.Henquinet/ L.Davy / D.Lochmann	L. Davy
01 avril 2026	V.0.2	Version provisoire - Finalisation de la partie 5 - Modifications des périmètres des îlots mutables	V.Destouches / C.Henquinet/ L.Davy / D.Lochmann	L. Davy
22 avril 2026	V.0.3	Version provisoire - Finalisation de la partie 5	V.Destouches / C.Henquinet/ L.Davy / D.Lochmann	L. Davy
10 juin 2026	V0.4	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_Plan guide_V1.indd

PLAN GUIDE

4. Saint-Jean-de-Boiseau, **ville nature** 56

1. VALORISER LES PAYSAGES LIGÉRIENS 56
2. MAILLER LE PAYSAGE EN COEUR DE BOURG 58
3. FAIRE ENTRER LA NATURE JUSQU'AU CŒUR DU QUARTIER – DE NOUVEAUX ESPACES VERTS DE PROXIMITÉ 62

SYNTHÈSE 4 66

5. Saint-Jean-de-Boiseau, **ville résiliente** 68

1. SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : UN CŒUR DE BOURG DENSIFIÉ 69
2. UN CŒUR DE BOURG VIVANT ACCUEILLANT LES SERVICES ESSENTIELS 71
3. DES SERVICES ACCESSIBLES PAR DES PARCOURS QUALITATIFS ET DÉCARBONÉS 72
4. UN CŒUR DE BOURG RAFRAÎCHI, PERMÉABLE ET FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ EN VILLE 73

SYNTHÈSE 5 74

6. Plan guide graphique 76



PLAN GUIDE

Le plan guide est un document de référence : un outil au service d'une stratégie de développement harmonieux et cohérent pour la commune.

Il définit les grandes orientations, les principes généraux dans une mission globale communale. Il aide à imaginer l'avenir de Saint-Jean-de-Boiseau pour les trente années à venir, mais se projeter comporte une part importante d'incertitude.

Au travers des enjeux qui ont émergé du diagnostic, le plan guide révèle les potentialités de la commune pour se développer de façon durable. Il définit le cadre cohérent dans lequel vont prendre place les projets à venir pour un développement harmonieux préservant la qualité du cadre de vie.

La qualité de vie est très appréciée, grâce à la proximité de la ville avec les paysages bocagers variés allant de la plaine alluviale au coteau densément arboré. La bonne desserte par les infrastructures routières et l'accession à la propriété privée offrent un cadre de vie attractif à proximité de la métropole nantaise.

Saint-Jean-de-Boiseau doit être le « bourg des huit minutes ». Pour cela, le plan guide est structuré autour de cinq grandes idées, reflets des enjeux pour que Saint-Jean-de-Boiseau préserve et affirme son identité :

- Saint-Jean-de-Boiseau, la ville attractive
- Saint-Jean-de-Boiseau, la ville douce
- Saint-Jean-de-Boiseau, la ville des communs
- Saint-Jean-de-Boiseau, la ville nature
- Saint-Jean-de-Boiseau, la ville résiliente.

Inclure la participation citoyenne

IMPLIQUER LES CITOYENS DANS LA DÉMARCHE DU PLAN GUIDE

La concertation a pour objectif de recueillir les avis du public pour faire émerger des idées intéressantes, faisant consensus auprès d'une majeure partie du public, et cela, sans éluder aucun sujet.

Les trois objectifs principaux, au travers de la concertation et le travail avec un groupe citoyen représentatif, sont :

• De prendre en compte l'expertise d'usages et des besoins des usagers du cœur de bourg (habitants, travailleurs, commerçants...).

• De favoriser l'expression d'un point de vue partagé des citoyens et des différents acteurs sur les enjeux de partage du cœur de bourg. En effet, chacun imagine que son point de vue est celui de son voisin. Or, ce n'est pas le cas. Il est important de faire émerger une VISION COMMUNE par le dialogue.

La création d'un groupe citoyen stable favorise cette continuité, avec la compréhension des difficultés et à la fabrique de l'intérêt public commun.

• D'installer un dialogue continu et mettre en place une relation de confiance avec le groupe citoyen, permettant de faire preuve de pédagogie sur les enjeux multiples de l'aménagement, dépassant l'intérêt personnel. Le groupe citoyen doit former, à la fin de l'étude, le meilleur garant des objectifs et de la stratégie définie pour leur ville.

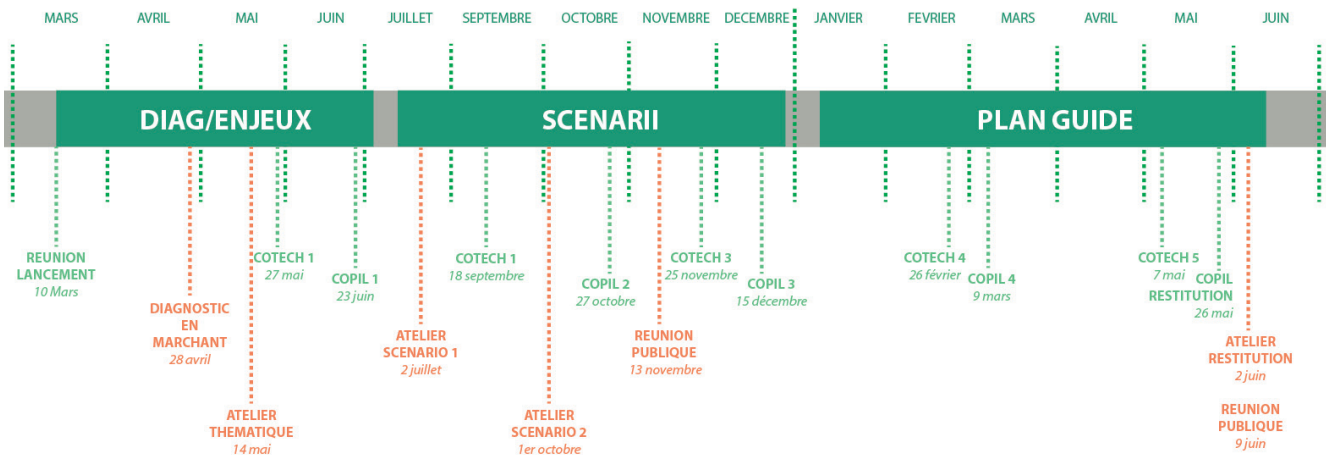
Un groupe citoyen d'une quinzaine de personnes a été mis en place pour prendre part à la réalisation du plan guide de Saint-Jean-de-Boiseau. Ce groupe paritaire accueille des habitants des trois hameaux de la commune, âgés de 28 à 79 ans et aux profils variés.

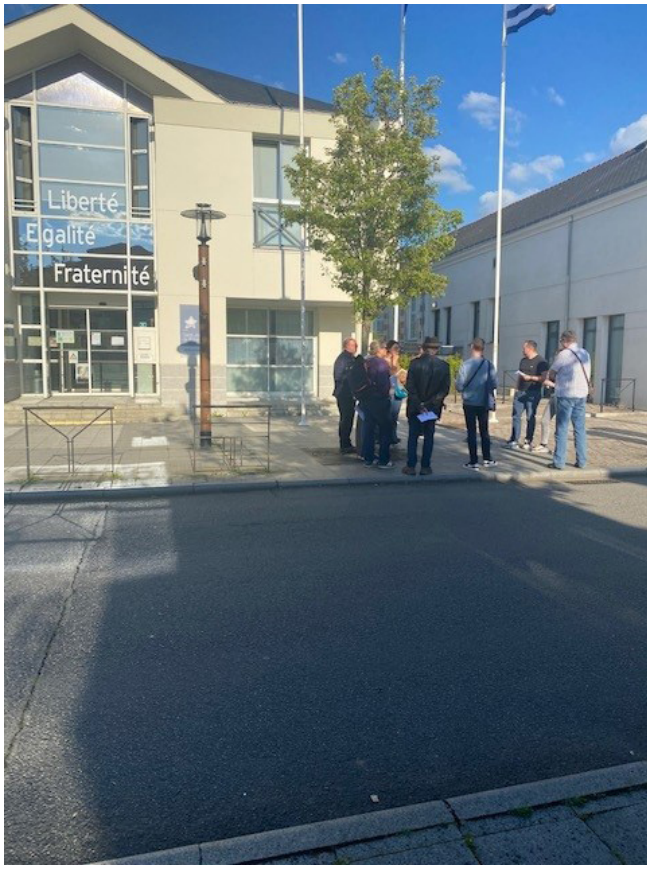
Le groupe citoyen s'est réuni à travers différents ateliers :

- Un diagnostic en marchant pour connaître les usages des espaces publics et situer le périmètre du plan guide.
- Un atelier thématique au cours duquel les habitants décrivent leurs souhaits de transformation de la commune en 2050.
- Deux ateliers scénarios pour co-concevoir le plan guide et adapter les scénarios selon les constats et usages des habitants. De ces ateliers scénarios est issu le plan guide.
- Un atelier de restitution pour présenter le plan guide et les fiches actions au groupe citoyen.



PLANNING DE CONCERTATION





↑ *Diagnostic en marchant*

4 ATELIERS ORGANISÉS AVEC LE COMITÉ CITOYEN :

- **Diagnostic en marchant**
- **Atelier thématique**
- **2 ateliers scénarios**
- **Atelier de restitution**

2 RÉUNIONS PUBLIQUES



↑ *Atelier scénario*



↑ *Atelier scénario*



↑ *Atelier scénario*



↑ *Atelier thématique*

Les habitants racontent Saint-Jean-de-Boiseau

recueil des ateliers

« La force de Saint-Jean-de-Boiseau, c'est la nature. Les rives de Loire et le coteau font tout le charme de la commune pendant une balade »

« Saint-Jean-de-Boiseau, c'est la ville du patrimoine. Regardez la beauté du château du Pé, de la maison de gardien et du presbytère. On a tout pour les faire renaître »

« Le centre-bourg c'est des petits chemins qui nous emmènent jusqu'à nos maisons »

« Saint-Jean-de-Boiseau c'est des voies vertes qui connectent les hameaux au cœur de bourg »

« Le parc du Pé et son château, c'est le lieu majeur du cœur de bourg qui demande à être mis en avant »

« Le cœur de bourg on le traverse, on ne s'y arrête pas. C'est dommage »

« On a tout à proximité : de la boulangerie à l'école, c'est deux minutes à pied »

Les élus racontent Saint-Jean-de-Boiseau

recueil des ateliers

« Le centre-bourg, c'est le coeur commerçant de la commune »

« Ce qui plait à Saint-Jean-de-Boiseau, c'est l'accession à la propriété en ayant une maison avec son jardin »

« Le gros plus de Saint-Jean, c'est la diversité de ses structures : un beau complexe sportif, des équipements culturels et des écoles qui structurent le cœur de bourg »

« Le centre-bourg c'est le lien entre tous les boiséens »

« Saint-Jean-de-Boiseau c'est : un habitat à taille humaine, une nature proche et intégrée et des équipements de qualité »

« Saint-Jean-de-Boiseau c'est la ville tranquille : la ville où on se connait, où on grandit ensemble »

« Le coeur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau attire de nouveaux habitants pour la qualité du cadre vie»


www.elec-connectee.fr

1.

Saint-Jean-de-Boiseau, **ville attractive**

UNE EXTENSION URBAINE RÉCENTE

La question de la croissance démographique et urbaine est au cœur des préoccupations de préservation des territoires face aux divers enjeux : imperméabilisation des sols, étalement urbain, préservation du paysage, ...

L'objectif du plan guide est d'établir une projection de l'évolution de la commune pour les trente prochaines années.

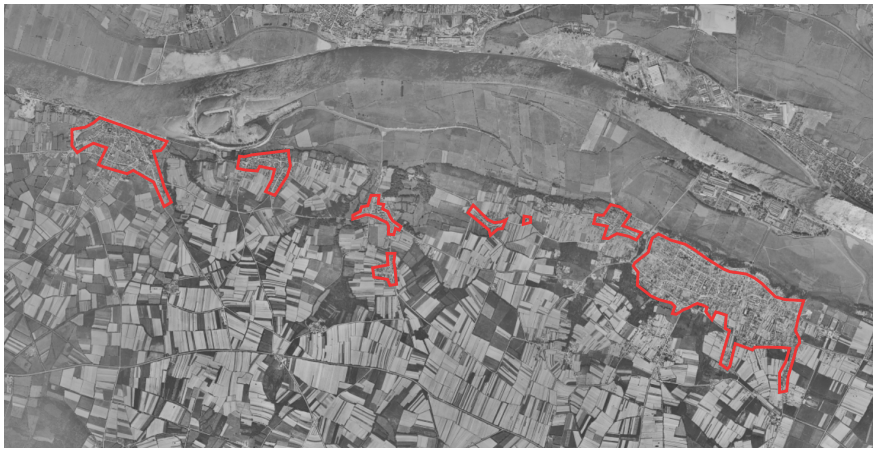
L'aire urbaine actuelle dispose encore de surfaces constructibles mais l'ensemble des parcelles disponibles (prévues par les OAP au PLUm) risqueraient d'être consommées d'ici 2040.

L'évolution de la commune sur les dernières décennies a permis de définir une limite à l'aire urbaine qui va être important de préserver dans les années à venir, pour ne pas empiéter plus sur le territoire agricole et naturel.

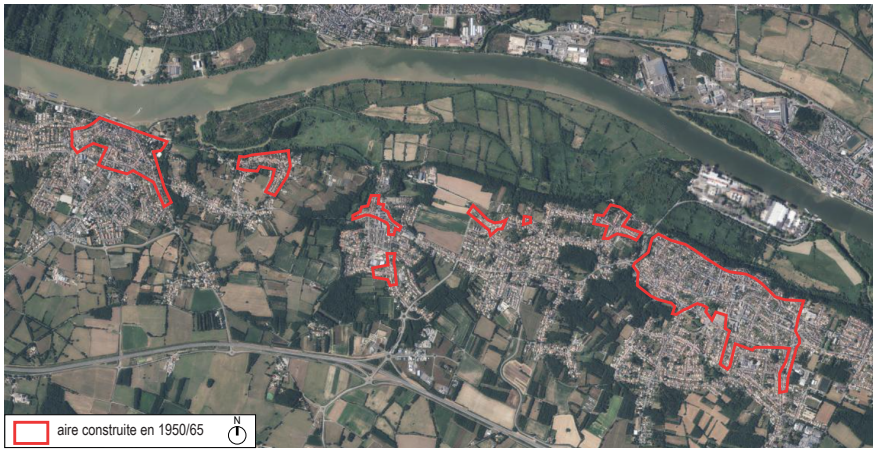
L'enjeu de ce plan guide, au-delà de la réflexion sur la densité et le renouvellement urbain, est de définir les orientations des futures opérations avec un traitement qualitatif des espaces libres, dans la continuité et/ou en dialogue avec les espaces naturels privatifs ou publics.

La conservation de l'identité de la commune, en adaptant le tissu historique aux évolutions des ménages, doit être combinée à la densification de la commune, dominée par l'habitat pavillonnaire occupant beaucoup de foncier. La gestion de la densité et des formes urbaines doit permettre une harmonie urbaine pour conserver un cadre de vie agréable tout en accueillant de nouveaux habitants.

Saint-Jean-de-Boiseau,commune de la seconde couronne périphérique à l'Ouest de Nantes, a connu une transformation majeure durant la seconde moitié du XXe siècle avec le développement de quartiers pavillonnaires. Sa proximité avec la métropole nantaise et son cadre de vie sont des atouts pour développer cette commune périurbaine. Composée à l'origine de trois grands hameaux, l'extension urbaine a entraîné pour le bourg et Boiseau une continuité urbaine avec la commune de La Montagne à l'Est. À l'Ouest, l'urbanisation a entraîné une continuité urbaine avec le Pellerin. Le Plateau des Gras a quant à lui été préservé et correspond à la coupure urbaine entre la Télindière et le reste de Saint-Jean-de-Boiseau.



↑ *L'urbanisation en 1951*



↑ *L'urbanisation en 2022*



↑ *cœur de bourg dominé par les pavillons (©V. Joncheray)*

1. CONSERVER L'IDENTITÉ FACE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONSTAT

Un point fait consensus et émane du diagnostic : Saint-Jean-de-Boiseau est une ville attractive.

La production de logements pour accueillir une population croissante a été réalisée dans le cadre d'extensions urbaines au détriment de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les prochaines décennies vont être déterminantes sur la stratégie à adopter pour préserver au mieux ce qui fait l'attractivité de la commune : son identité de ville à la campagne, tant d'un point de vue du développement urbain, économique et touristique.

En premier lieu, il faut **conserver l'identité des tissus historiques et valoriser le patrimoine de la commune**.

Le bourg de Saint-Jean-de-Boiseau est composé d'un tissu urbain historique préservé, en particulier au sein des rues du Prieuré, du Cartron, du Landas et des Dames. On y retrouve un urbanisme typique des tissus historiques avec des rues étroites, des parcelles en bandes et des bâtiments en lanière.

Le front bâti est reconnaissable par son architecture marquée : l'ornementation se limite aux modénatures de brique et/ou de pierre. On observe l'organisation des façades en travées et le mode constructif repose sur une maçonnerie de moellons traditionnellement enduits à la chaux avec une variation de couleurs pastels.

D'autres bâtisses de caractère sont présentes en cœur de bourg, comme l'aile Nord de l'école Robert Badinter et des maisons nobles du XVIIIe ou XIXe siècle, reconnaissables avec des murs en moellons ou en pierre calcaire et des modénatures en brique ou en pierre.

PROPOSITIONS

C'est l'ensemble de ce patrimoine qu'il faut veiller à préserver, en particulier des transformations et mauvaises restaurations. L'adaptation du contexte existant pour accueillir de nouveaux usages et habitants doit respecter des règles d'**harmonisation des projets avec le tissu historique**. Les projets de réhabilitation, de surélévation et d'extension devront veiller à respecter les codes de l'architecture boiséenne.

2. METTRE EN VALEUR ET ACTIVER LE PATRIMOINE BÂTI

CONSTAT

Le patrimoine boiséen est connu et apprécié par les habitants pour sa diversité. Cependant certains bâtiments sont aujourd'hui vacants et méritent de retrouver un nouvel usage à travers un urbanisme circulaire ou intercalaire.

Nous retrouvons des bâtiments historiques identifiés au sein du PLUm en tant que « patrimoine bâti », tous situés au sein du domaine du Pé. Les bâtiments allant du XIVe au XIXe siècle correspondent aux usages développés sur ce domaine au fil des siècles : le château et la tour du Pé, la maison de gardien et deux autres bâtiments.

Le patrimoine religieux varié au sein de la commune se déploie avec trois bâtiments. La chapelle de Bethléem, datant du XVe siècle, est classée au titre des Monuments historiques depuis 1911. Sa restauration au XXe siècle et ses spécificités architecturales en font un attrait touristique pour la commune, bien qu'elle soit située en dehors du centre bourg. On compte deux autres bâtiments historiques ou de caractère, non protégés, à mettre en valeur : l'église Saint Jean Baptiste (datant du XVe siècle, remaniée au XIXe siècle) et le presbytère (datant du milieu XIXe siècle).



↑ *La chapelle de Bethléem, atout touristique proche du cœur de bourg*



↑ *L'église de Saint-Jean-de-Boiseau, vestige du XIX*ème



↑ *Tissu historique : enduit coloré, encadrement des ouvertures, rue étroite*



↑ *Maison historique en pierre et modénatures en brique, rue de Bethléem*



↑ *Aile Nord de l'école Robert Badinter, patrimoine en pierres et briques*



↑ *Château du Pé, patrimoine en attente de nouveaux usages*



↑ *Tour du Pé, patrimoine privé à réinvestir*



↑ *Maison de gardien, bâti restauré à l'entrée du parc du Pé*



↑ *Le presbytère, patrimoine à réinvestir*

PROPOSITIONS

Adapter le tissu historique.

La structure historique du cœur de bourg ne doit pas être muséifiée. Il s'agit de penser des projets s'intégrant de façon cohérente dans le contexte existant à travers différentes opérations : extension, surélévation, restructuration.

Réactiver le château du Pé.

Le bâtiment occupe une place de choix à proximité du centre bourg : sa localisation dans le parc du Pé, son architecture atypique et son grand terrain sont des atouts pour penser son futur. La cessation d'activité de chambres d'hôtes offre de nouvelles opportunités pour la ville.

Le groupe citoyen ainsi que les élus souhaitent **réinvestir le château du Pé et offrir un accès à tous les habitants dans ce patrimoine apprécié**. Le lieu pourrait accueillir le public lors d'événements, culturels, associatifs ou professionnels.

Une nouvelle dynamique pour le presbytère.

Le bâtiment, à proximité immédiate du cœur de bourg, en fait une destination idéale pour **accueillir des activités avec une mixité d'usages**. Des travaux sont nécessaires pour respecter les normes d'un ERP. Plusieurs pistes sont envisagées : l'implantation d'un restaurant/ salon de thé au rez-de-chaussée ainsi qu'une association à l'étage est envisageable. Pour cela, une démolition des bâtiments de la place de la liberté sera nécessaire pour assurer plus de visibilité du presbytère depuis la rue des frères Gohaud et la rue du prieuré et sa meilleure connexion avec le reste du bourg.

Relier les monuments historiques

Au-delà de la réhabilitation et requalification des bâtiments, la nécessité de créer un parcours pour accéder à ces lieux se développe depuis le château du Pé vers le cœur de bourg.



↑ METTRE EN VALEUR ET ACTIVER LE PATRIMOINE BÂTI

3. ANTICIPER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONSTAT

Une densification pour la préservation des territoires naturels pour répondre aux enjeux climatiques.

Depuis les années 2010, les objectifs écologiques et paysagers sur le développement urbain ne cessent de s'accroître. De plus, les nouvelles connaissances scientifiques reconnaissent l'importance des espaces naturels et agricoles dans leurs rôles respectifs (espace de production alimentaire, rôle social, paysager, préservation des terres et lutte contre le ruissellement...). Si ces exigences n'ont jusqu'alors pas été suffisantes pour faire face à la consommation de terres agricoles, à l'urbanisation massive et à la préservation des milieux, les nouveaux objectifs de 2034 (atteindre 50% de ZAN) et 2050 (ZAN) tendent à imposer des limites franches et fixes dans leurs enveloppes urbaines.

Aucune extension urbaine sur les terres agricoles ou naturelles n'est possible.

Face néanmoins à l'accroissement de la population, attirée par son cadre de vie, la ville de Saint-Jean-de-Boiseau va devoir se renouveler sur elle-même.

Comment va-t-elle pouvoir continuer de croître au cœur de son enveloppe urbaine ?

Quelle densification ? Quelle typologie des logements de demain ? Pour quelle population ? .... tout en conservant l'identité des lieux ?

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. Les vignettes ci-après recensent les principales densités présentes sur la commune avec :

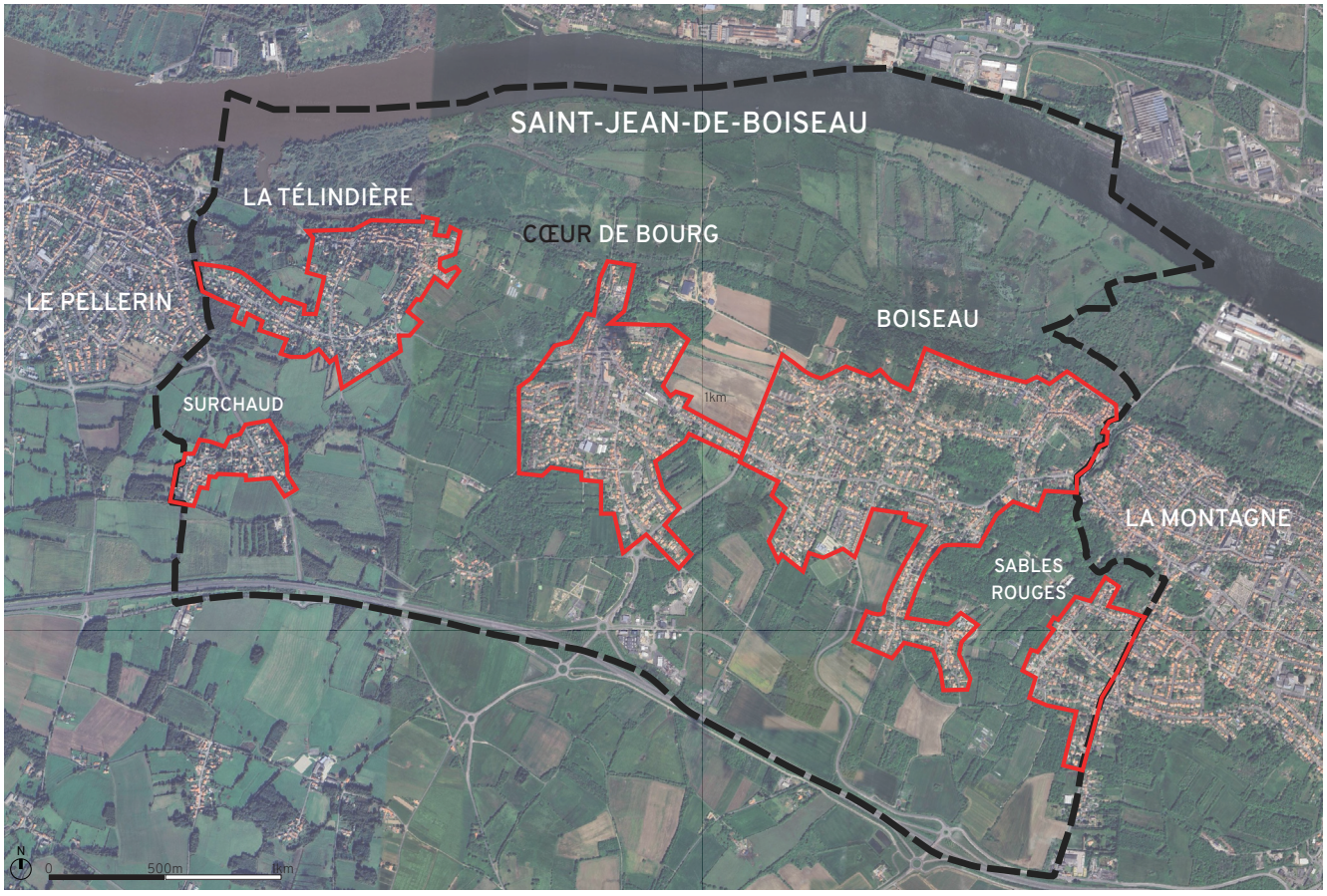
- 20 à 25 logements/ha en tissu historique,
- 12 à 16 lgts/ha dans les années 1950 à 1980,
- 15 lgts/ ha dans les années 1980 à 2000,
- 40 à 55 lgts/ha en tissu mixte depuis 2010.

Cela se traduit par différentes typologies de constructions : maisons individuelles, maisons groupées et petits collectifs, avec des compositions urbaines variables.

Afin de répondre aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et accueillir la population à venir, la densité communale moyenne de 12 logements/ ha doit être interrogée pour **une densité « acceptable »**. La densité moyenne du cœur de bourg est encore plus faible, portée à 10 logements/ ha et nécessite un réel questionnement quant aux formes urbaines futures.

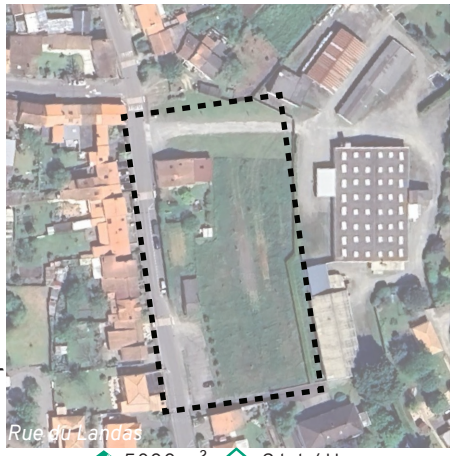
Cette intensification urbaine doit se faire dans le respect du patrimoine architectural et naturel et avec l'objectif du déploiement de la trame végétale pour une qualité de l'environnement.

En effet, **la densité ne définit pas la qualité de la forme urbaine. Les formes architecturales, leur épannelage, la qualité des espaces publics, la présence d'espaces verts et la mixité des usages sont primordiales dans l'acceptabilité de la densité**.



↑ *Saint-Jean-de-Boiseau, trois entités urbaines distinctes*

Grande parcelle - *Habitat individuel*



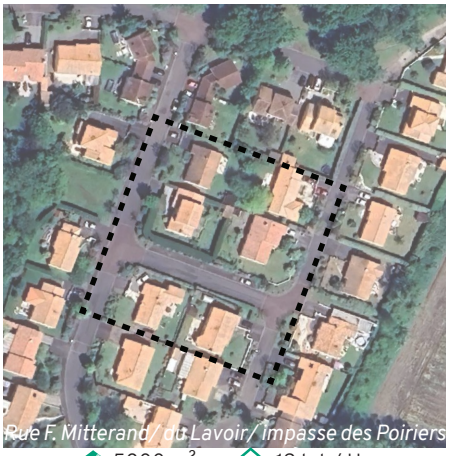
5800 m² | 2 lgt / Ha

Grande parcelle - *Habitat individuel*



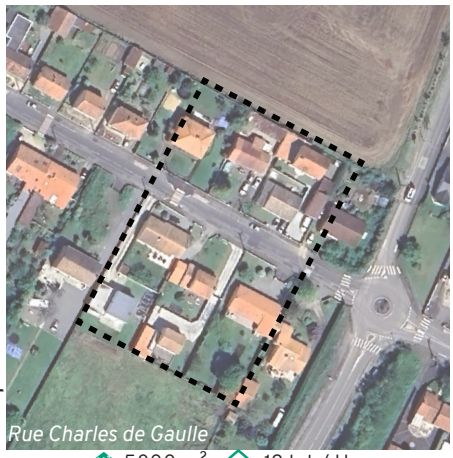
6000 m² | 5 lgt / Ha

Lotissement années 80 - *Habitat individuel*



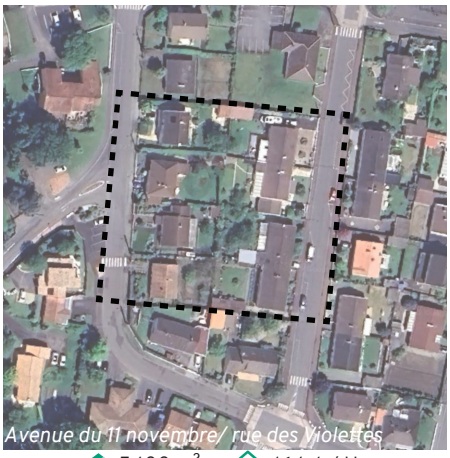
5300 m² | 12 lgt / Ha

Tissu pavillonnaire - *Habitat individuel*



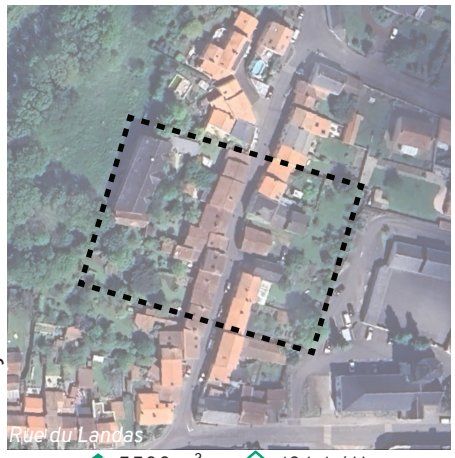
5800 m² | 13 lgt / Ha

Lotissement années 60 - *Habitat individuel*



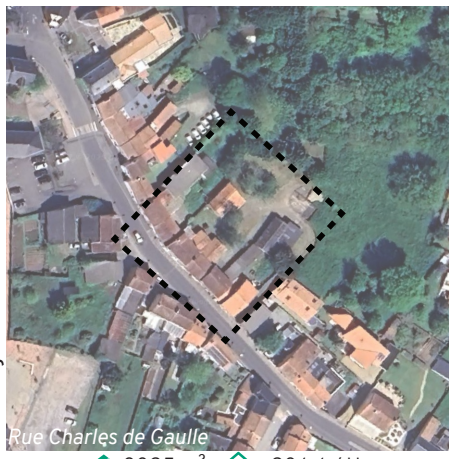
5400 m² | 16 lgt / Ha

Faubourg - *Habitat individuel*



5500 m² | 18 lgt / Ha

Faubourg - *Habitat individuel*



3025 m² | 20 lgt / Ha

Faubourg - *Habitat individuel*



4200 m² | 23 lgt / Ha

Nouvelle opération 2025 - *Habitat collectif*



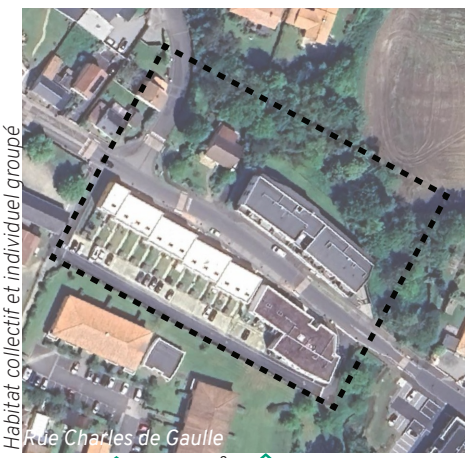
2800 m² | 42 lgt/ Ha

Nouvelle opération 2008 - *Habitat collectif*



7000 m² | 51 lgt / Ha

Nouvelles opérations années 2017-2023 - *Habitat collectif et individuel groupé*



10005 m² | 52 lgt / Ha

Nouvelle opération en cours - *Habitat collectif*



3800 m² | 89 lgt / Ha

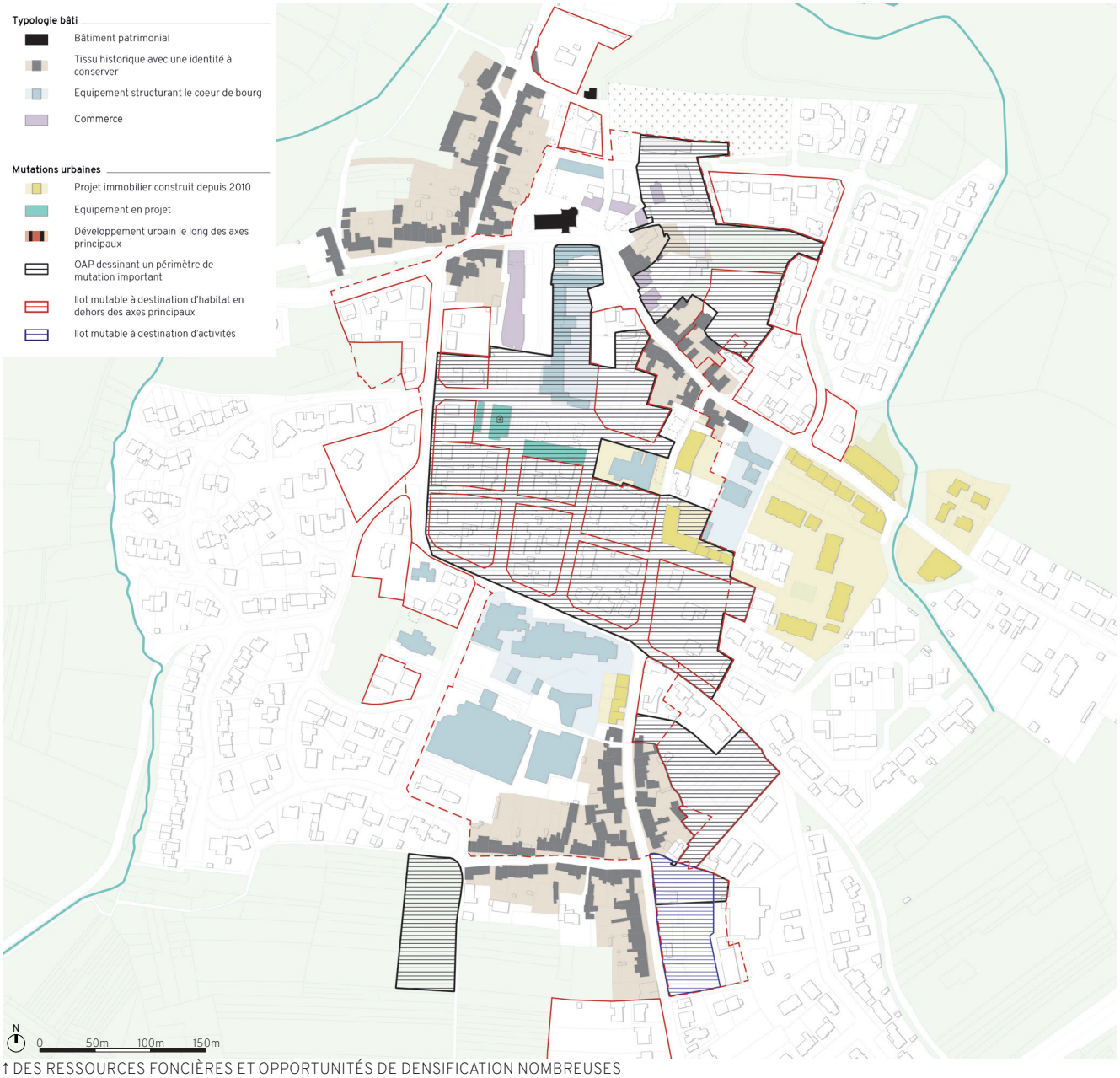
4. CONTINUER LA DYNAMIQUE DE MUTATION DES FORMES URBAINES

CONSTAT

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. Les disponibilités foncières inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUm actuel (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 d'Habitat (PLH) existant 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 pourrait être plus importante.

La carte ci-dessous illustre les disponibilités foncières dans le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau, identifiant les OAP et les potentialités de densification.

Sur les huit OAP de la commune, **cinq OAP occupent une large partie du centre 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 et rue du Landas. 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.



↑ DES RESSOURCES FONCIÈRES ET OPPORTUNITÉS DE DENSIFICATION NOMBREUSES

PROPOSITIONS

Le cœur de bourg doit faire l'objet d'une intensification urbaine en relation avec toutes les aménités existantes et/ou à venir. Les secteurs urbanisés attenants devront pouvoir évoluer pour renforcer ce secteur de manière cohérente.

Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à venir doivent répondre à cette attente de densification en intégrant de nouvelles formes urbaines et une mixité programmatique. **L'intégration des nouveaux projets doit respecter le tissu historique existant et proposer une adaptation des constructions selon leur localisation**. Il faut définir la densité désirable selon les contextes, et l'identité des nouvelles opérations pour l'intégration dans le tissu existant.

Ainsi, **trois types de densités sont identifiées :**

- **Le long des axes majeurs de la commune,**
- **Les parcelles limitrophes aux quartiers pavillonnaires,**
- **Au sein du quartier des jours fériés.**

L'INTENSIFICATION URBAINE DU CENTRE

La vision du cœur de bourg en 2050 propose de **créer de l'intensité urbaine pour lier les centralités Nord et Sud du cœur de bourg**. Pour cela, les projets s'inscrivent dans la continuité des opérations réalisées ou en cours de réalisation au sein des axes majeurs du cœur de bourg.

L'intensification urbaine proposée autour des axes majeurs de la commune repose sur trois grands principes :

- **Inscrire la mutation urbaine en continuité des projets existants** en suivant les axes de circulation principaux.
- **Adapter le projet au contexte existant** en faisant varier les hauteurs et les formes bâties pour une meilleure intégration.
- **Proposer une densification douce** du coeur de bourg à travers la surélévation de bâti existant, permettant d'accueillir de nouveaux logements sans augmenter l'emprise bâtie au sol. Ainsi, la gestion des sols et des eaux pluviales est maîtrisée.
- **Proposer une mixité programmatique**, qu'il s'agisse de logements (individuels, intermédiaires, collectifs) ou d'activités en rez-de-chaussée pour animer le cœur de bourg.

La voie métropolitaine accueille les mutations en continuité des projets immobiliers de la rue Charles de Gaulle en allant vers l'Ouest. Ainsi, les parcelles peu denses évoluent pour accueillir des logements, tout en reposant sur des OAP telles que Verger Prieuré.

La rue du Landas est l'axe accueillant la majeure partie des futurs projets immobiliers. En effet, une étude de faisabilité sur l'îlot Kindia amène à repenser cet espace connectant l'école Robert Badinter et la médiathèque, tandis que les parcelles proches de la médiathèque s'inscrivent dans une densification vers le Sud.

Le quartier des jours fériés est l'élément clé dans la transformation du cœur de bourg. En effet, ce quartier connecte les deux centralités et possède une faible densité avec 12 à 16 logements par hectare. À long terme, **la mutation du quartier des jours fériés est nécessaire pour créer une vraie centralité**. Le plan guide indique une transformation du quartier en adaptant les projets selon le contexte et la temporalité. Ainsi, les parcelles du Nord du quartier, directement connectées aux aménités existantes, seront les premières à muter pour accueillir de nouveaux usages, tels que la maison de santé, des logements et d'autres usages en rez-de-chaussée.



↑ *Des constructions faisant front face à la route et bloquant les perspectives*



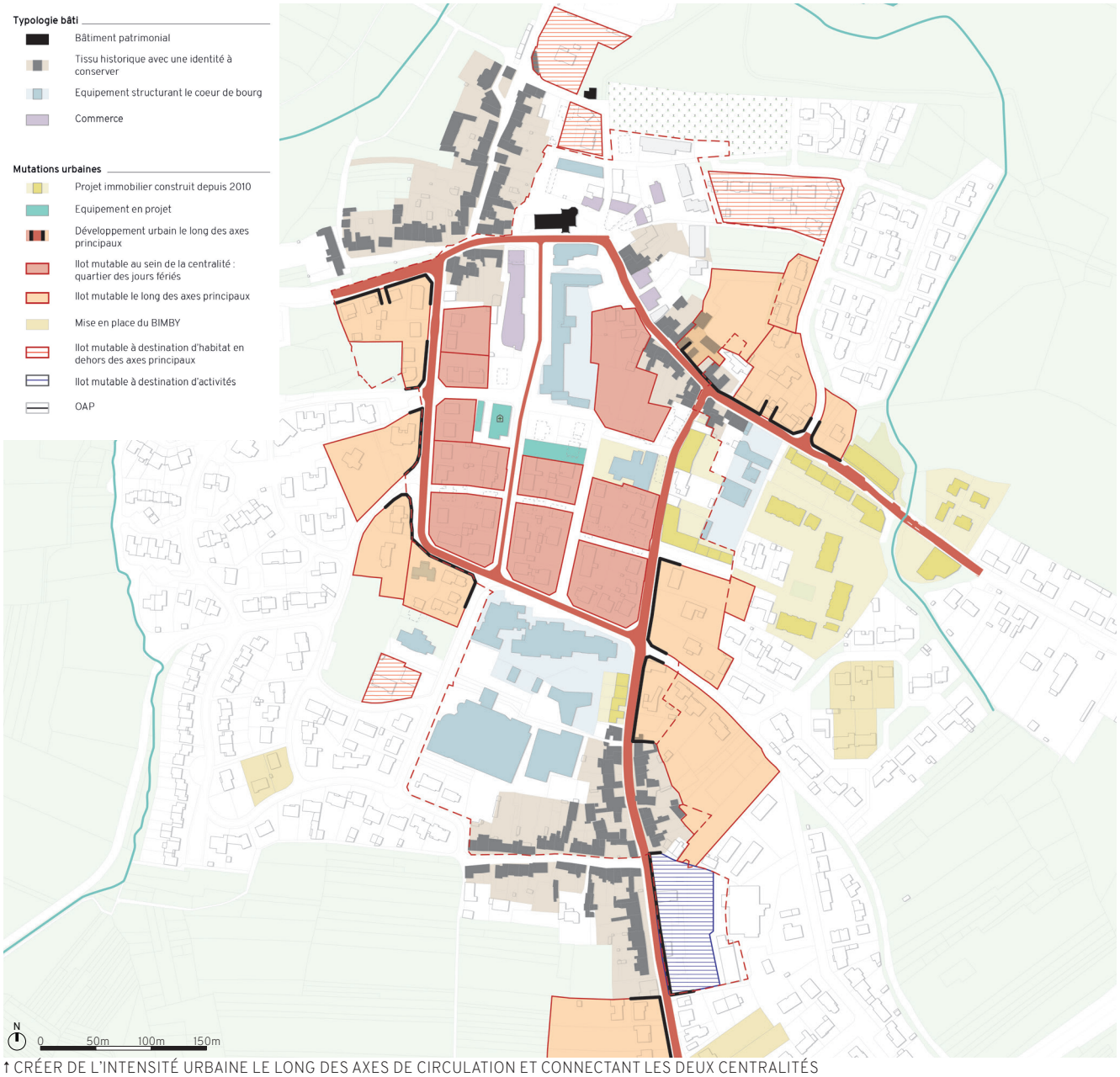
↑ *Bâtiment travaillant les orientations des logements et les vues sur le paysage*



↑ *Bâtiment en entrée de bourg travaillant sur les vues et les espaces extérieurs*



↑ *Logements collectifs reprenant les codes de la toiture à double pente*



↑ CRÉER DE L'INTENSITÉ URBAINE LE LONG DES AXES DE CIRCULATION ET CONNECTANT LES DEUX CENTRALITÉS

5. ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

CONSTAT

La construction massive de pavillons depuis la seconde moitié du XXe siècle a profondément transformé la commune de Saint-Jean-de-Boiseau, avec l'aménagement progressif de lotissements depuis le cœur de la commune vers les champs. Les tissus pavillonnaires résultant d'extensions urbaines créent des quartiers identifiables grâce à la variation de hauteur des bâtiments, l'organisation urbaine différente et la présence ou non de végétation. Ainsi, le centre-bourg est marqué par une large emprise des zones pavillonnaires : 73 % est dédié à l'habitat pavillonnaire, marqué par un parcellaire variable: de 300 m² dans le lotissement des Genêts à 1000 m² dans la rue de la Chesnaie.

PROPOSITIONS

Selon la typologie et l'emprise parcellaire, la densification des zones pavillonnaires propose **la densification douce** (comme le BIMBY) permettant de réaménager les parcelles déjà bâties pour y construire de nouvelles maisons.

Cette initiative repose sur un projet mené en concertation avec le propriétaire de la parcelle pour redéfinir ses limites de propriété, penser la nouvelle implantation de la construction en garantissant une bonne intégration dans la parcelle et sans gêner le voisinage.



↑ *Impasse des poiriers : grandes parcelles et jardinets sur rue*



↑ *Rue de la Chesnaie : maisons de plein pied au contact du grand paysage*



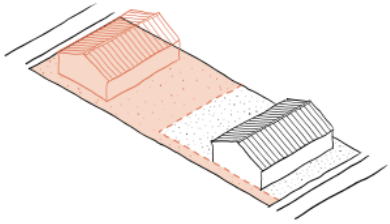
↑ *Rue François Mitterand : présence végétale sur l'espace public*



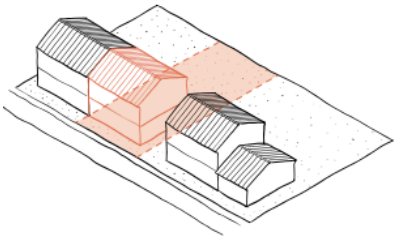
↑ *Impasse des Rochères : maisons avec étage, parcellaire plus réduit*



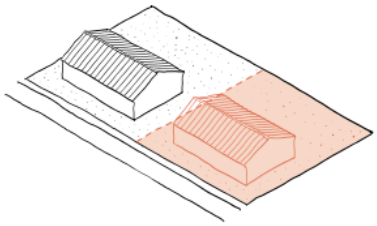
↑ *Rue des Genêts : parcellaire en lanière*



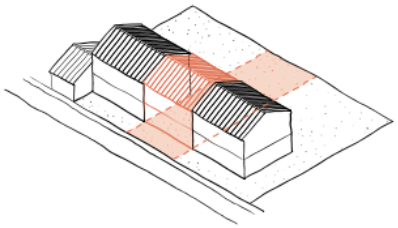
Division d'une parcelle longue et étroite « en drapeau » avec accès commun unique.
Construction en fond de parcelle pour ménager un jardin au sud.



Division d'une petite parcelle en secteur dense.
Construction nouvelle en mitoyenneté de la maison existante.



Division d'une parcelle large.
Implantation du bâti respectant les alignements et le sens du faitage de la construction existante.



Mise en commun de la bande de 4 m de prospect entre deux maisons voisines.
Création d'une nouvelle parcelle de 8 m de large et construction d'une maison mitoyenne.

↑ *Possibilités de densification des quartiers pavillonnaires (source : CAUE 13)*



↑ ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

Synthèse 1.

Saint-Jean-de-Boiseau, **ville attractive**

Conserver l'identité face au développement urbain

- Conserver l'identité des tissus historiques et valoriser le patrimoine de la commune.
- Adapter les tissus historiques : extension, surélévation, restructuration.
- Adapter le contexte existant pour accueillir de nouveaux usages.
- Harmoniser les projets avec le tissu historique.

Mettre en valeur et activer le patrimoine bâti

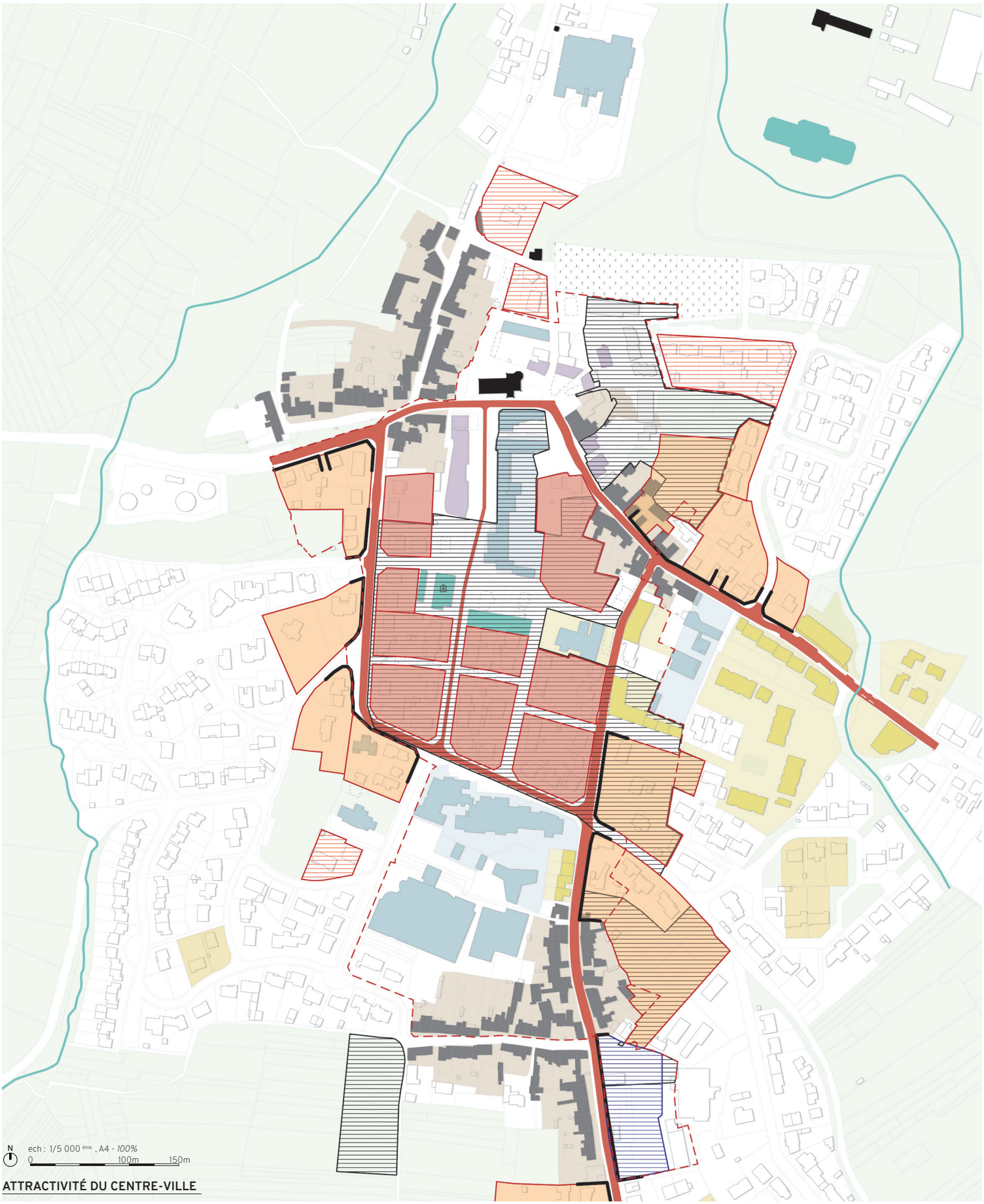
- Réinvestir le château du Pé pour offrir un accès à tous les habitants.
- Accueillir dans le presbytère des activités avec une mixité d'usages.

Anticiper et organiser le développement urbain

- Densifier pour préserver les territoires naturels et répondre aux enjeux climatiques.
- Proposer une densité acceptable.
- Créer de l'intensité urbaine pour lier les polarités Nord et Sud du cœur de bourg.
- Inscrire la mutation urbaine en continuité des projets existants en suivant les axes de circulation principaux.
- Adapter le projet au contexte existant pour une meilleure intégration.
- Proposer une mixité programmatique et de nouvelles typologies de logements : intermédiaire, semi collectif, collectif.
- Organiser la mutation du quartier des jours fériés pour créer une vraie centralité.

Accompagner la densification des quartiers pavillonnaires

- Développer une densification adaptée aux zones pavillonnaires.
- Accompagner la densification douce en prenant en compte les contextes urbains existants.



ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-VILLE

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

2.

Saint-Jean-de-Boiseau, **ville douce**

La ville douce concerne tout autant les déplacements doux, vélos et piétons, qu'une circulation apaisée pour un cadre de vie plus agréable. La douceur offerte par le cadre de vie avec ses espaces publics identitaires favorise la rencontre, la détente et la contemplation associées à des fonctions urbaines.

Le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau possède une bonne connexion viaire avec les communes de la métropole nantaise, en étant traversée par des routes Est-Ouest : VM58 et RD723. Ces grands axes viaires devront être apaisés dans le cœur de bourg pour laisser plus de place aux modes doux et aménager des espaces publics de qualité et sécurisés. Le passage d'axes en sens unique, la réduction de la vitesse et la meilleure gestion des flux permettra aux habitants de profiter davantage du cœur de bourg.

Le manque de rotation dans les parkings et une offre de stationnement largement dimensionnée sur le centre de la commune font émerger la nécessité d'une restructuration de l'offre de stationnement.

Dans le cœur de bourg, l'intégralité des équipements et espaces attractifs s'inscrit dans un rayon de 400 mètres, soit moins de 5 minutes à pied. Le maillage piéton sera renforcé, connectant ainsi les différents quartiers de la ville et permettant un accès aux piétons avec des solutions telles que la piétonnisation de rues secondaires, l'élargissement de trottoirs et la mise à distance avec la circulation.

1. RENFORCER LES TRANSPORTS PUBLICS DANS CHAQUE HAMEAU

CONSTAT

Le réseau de transports en commun permet aux habitants **une bonne connexion aux communes voisines et vers Nantes aux heures de pointe grâce à deux bus** : la ligne express E8 (passage toute les 10 minutes) et la ligne 78 (passage toute les 12 minutes).

Les habitants saluent la desserte du cœur de bourg et du hameau de Boiseau par les bus et surtout le E8. La ligne express permet en effet la connexion rapide avec Nantes et le pôle multimodal Greneraie.

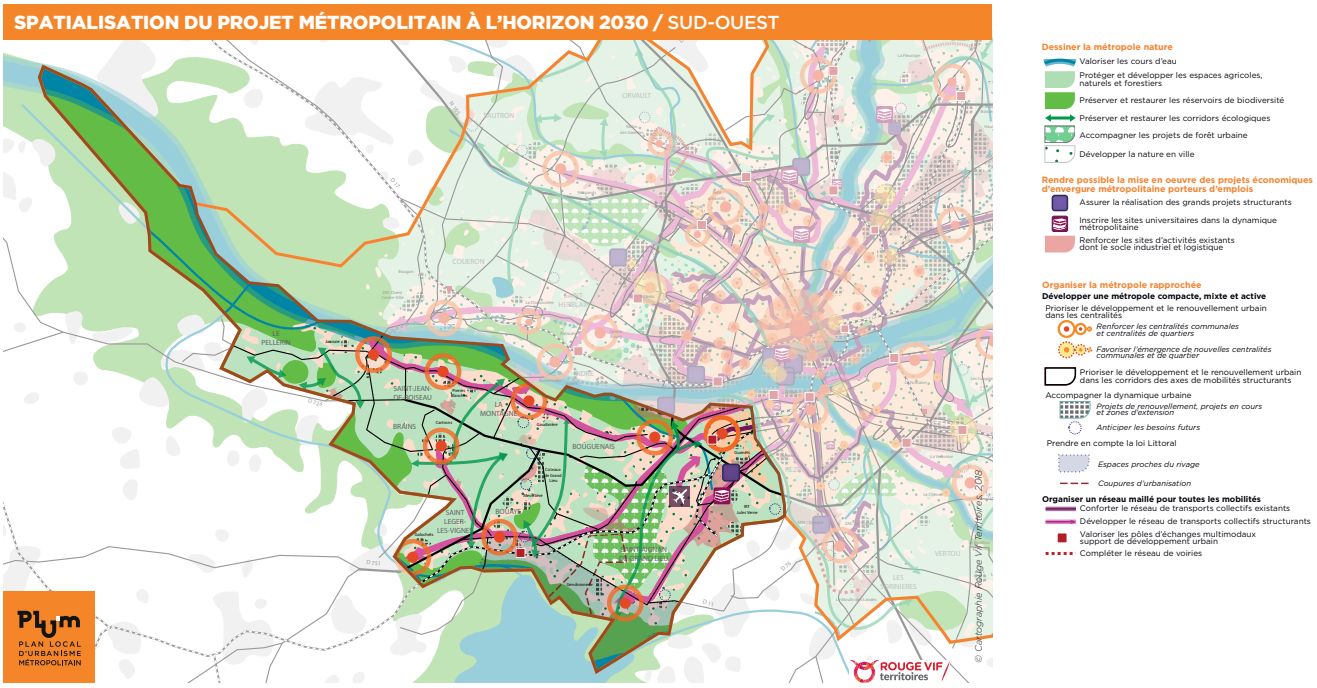
Cependant l'absence d'un arrêt de bus express à la Télindière perturbe l'organisation du cœur de bourg. Les habitants de la Télindière viennent en voiture pour stationner dans le cœur de bourg et prendre la ligne express pour aller travailler. Ainsi, le parking de l'avenue du 11 novembre est occupé toute la journée par les voitures des personnes parties en bus. Le manque de rotation des voitures crée des problèmes pour les commerces et lors des sorties scolaires, où le manque de places de stationnement amène à la saturation de la circulation.

PROPOSITIONS

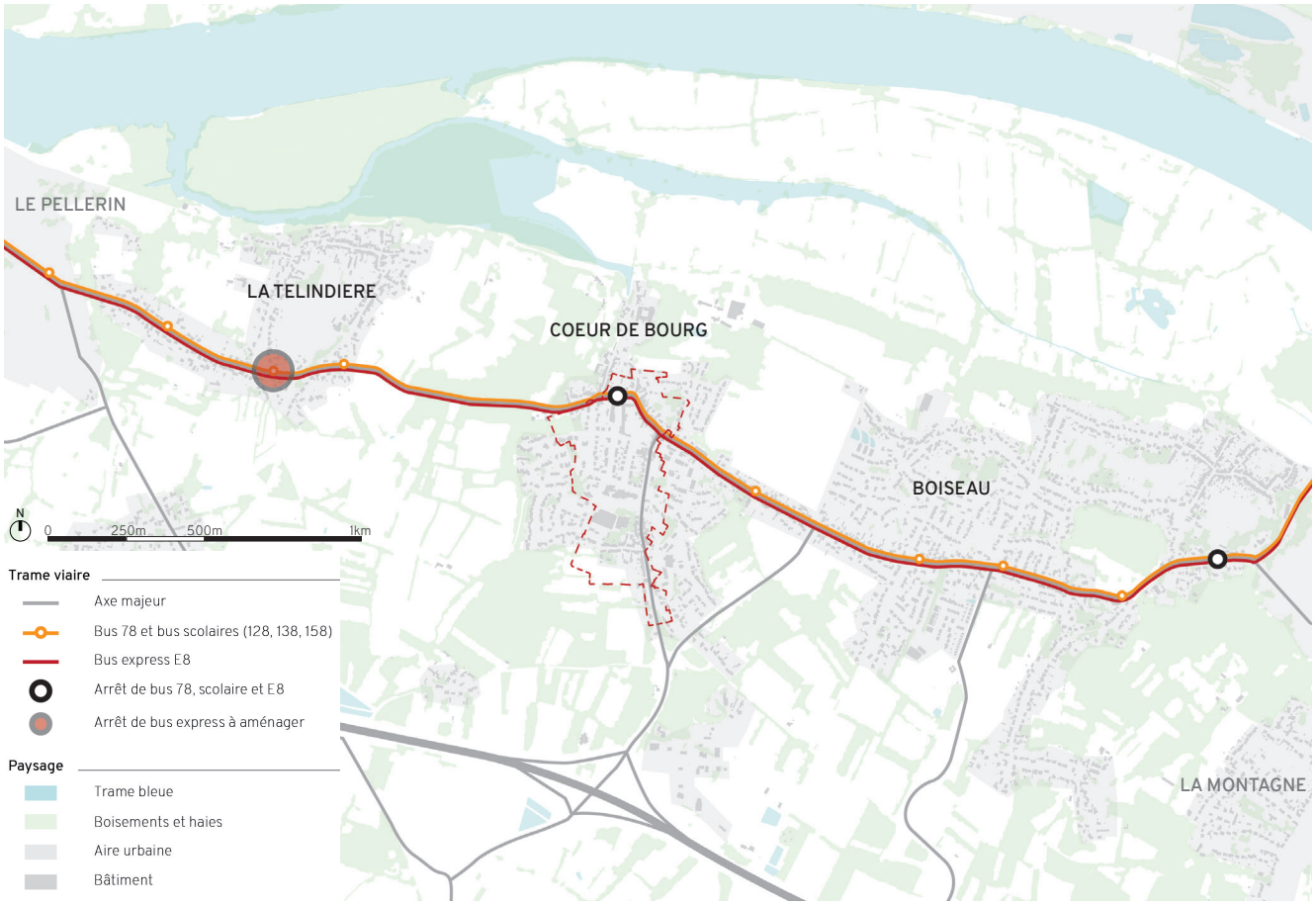
Bien que le hameau de la Télindière ne fasse pas partie du périmètre de l'AMI, nous pensons les mutations urbaines au sein de ce hameau avec des aménagements accueillant davantage d'habitants. Face à cette hausse de la population, nous proposons d'**aménager un arrêt de bus express au sein du hameau de la Télindière,** permettant de mieux gérer les déplacements et ne pas surcharger le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau. La réalisation d'une étude par la TAN permettra de connaître l'impact de ce nouvel arrêt et de décider sa localisation au sein de la Télindière.



↑ *Arrêt de bus en coeur de bourg*



↑ *Extrait du PADD (source : PLUm Nantes Métropole)*



↑ DISPOSER DE TRANSPORT PUBLIC DANS CHAQUE HAMEAU

2. RÉDUIRE LA PLACE DE LA VOITURE

CONSTAT

Le cœur de bourg est marqué par **une domination de la voiture**. Trois axes principaux sont organisés selon les déplacements des usagers.

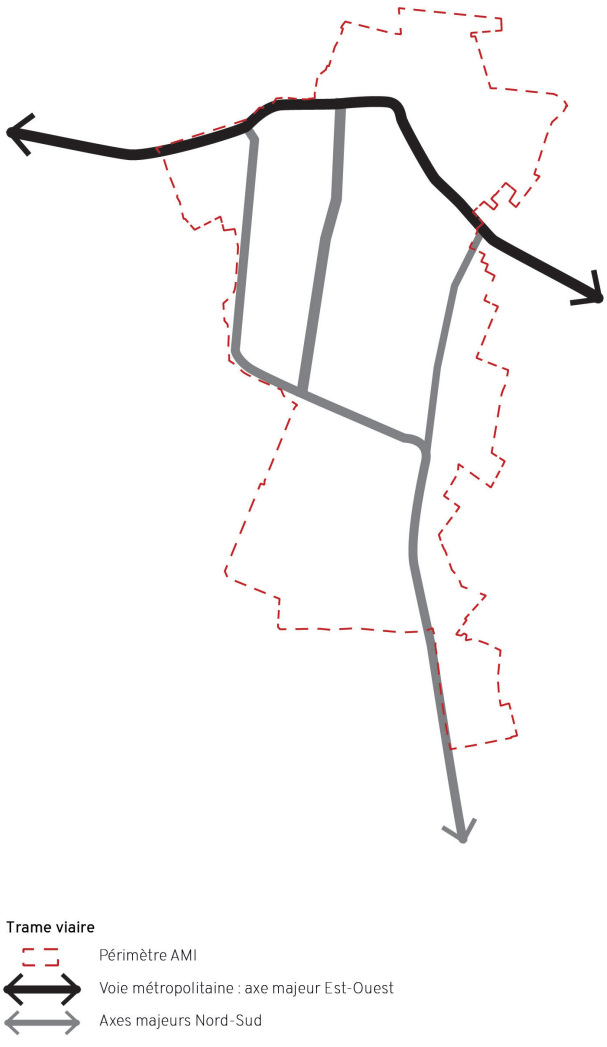
La voie métropolitaine VM58 (passant par la rue de Bethléem, des frères Gohaud, du prieuré et Charles de Gaulle) est une voie Est-Ouest qui relie le cœur de bourg aux hameaux de la Télindière et Boiseau, et plus globalement au Pellerin et à La Montagne. Cette route est marquée par une voirie étroite avec un flux constant de véhicules (voitures, camionnettes et bus). Le trottoir étroit et l'implantation des bâtiments en limite parcellaire augmentent l'impression d'étroitesse de la rue soulevée par les habitants.

L'avenue du 11 novembre et la rue du Landas sont des voies Nord-Sud permettant de connecter les deux pôles de Saint-Jean-de-Boiseau, et à plus large échelle d'accéder à l'axe majeur au Sud de la commune (RD723). Leurs morphologies sont opposées :

L'avenue du 11 novembre traduit une problématique identique pour tous les quartiers pavillonnaires du cœur de bourg, avec une voirie surdimensionnée, une linéarité qui donne la possibilité d'une hausse de la vitesse des véhicules et qui renforce l'impression d'insécurité de la part des habitants.

La rue du Landas, axe historique dans la commune, est quant à elle étroite, avec des trottoirs sous dimensionnés et offre peu de visibilité.

Les deux voiries font face au même problème : elles sont saturées lors des sorties scolaires et sont décrites par les habitants comme des espaces peu agréables voire dangereux.



↑ SCHÉMA DE CIRCULATION EXISTANTE



↑ *Rue Charles de Gaulle, voirie et trottoirs étroits*



↑ *Trottoir de moins d'un mètre de large entre l'église et la mairie*



↑ *L'avenue du 11 novembre, avec une voirie surdimensionnée et de larges trottoirs*



↑ *La rue du Landas, au sein du tissu historique avec voirie et trottoirs étroits*

PROPOSITIONS

Repenser et la circulation pour apaiser le cœur de bourg.

Les grands axes routiers en entrée de ville (rue Charles de Gaulle, partie Sud de la rue du Landas et rue des Violettes,) conservent leur double sens, étant des axes majeurs pour la commune.

Au sein du cœur de bourg, **le réaménagement des axes principaux en sens unique** repose sur une stratégie vertueuse : apaiser la circulation et laisser la place aux modes doux.

La mise en sens unique de la VM58 entre l'église et la rue du prieuré est un acte fort qui repose sur une réorganisation de la circulation. Ce sens unique permet d'aménager une continuité d'espaces publics entre les deux polarités commerciales et sécuriser ces nouveaux lieux de vie. Le sens unique dans le sens Est-Ouest est appliqué uniquement pour la circulation des véhicules et poids lourds, la circulation des bus est maintenue dans le double sens et permise par un feu qui s'allume lorsque le bus arrive à proximité de cet espace public.

Le bouclage du cœur de bourg s'effectue avec mise en sens unique de l'avenue du 11 novembre dans le sens Nord-Sud et la rue des Violettes dans le sens Sud-Nord. Ainsi, les commerces profitent du passage des clients, et les équipements scolaires continuent d'être accessibles. Le passage en sens unique de l'avenue du 11 novembre permet son réaménagement pour développer un espace public sécurisé et ombragé.

Le Nord de la rue du Landas conserve son sens unique, permettant aux véhicules d'accéder à la médiathèque et la VM58.

La circulation au Nord de l'église est modifiée, avec la piétonnisation de la rue de l'égalité, la conservation du sens unique du passage de Deidesheim et le bouclage permis par la création d'une voirie Nord-Sud se connectant au passage.

Repenser les larges voiries pour accueillir de nouveaux usages.

Le passage en sens unique des axes principaux permet de développer un espace public de qualité.

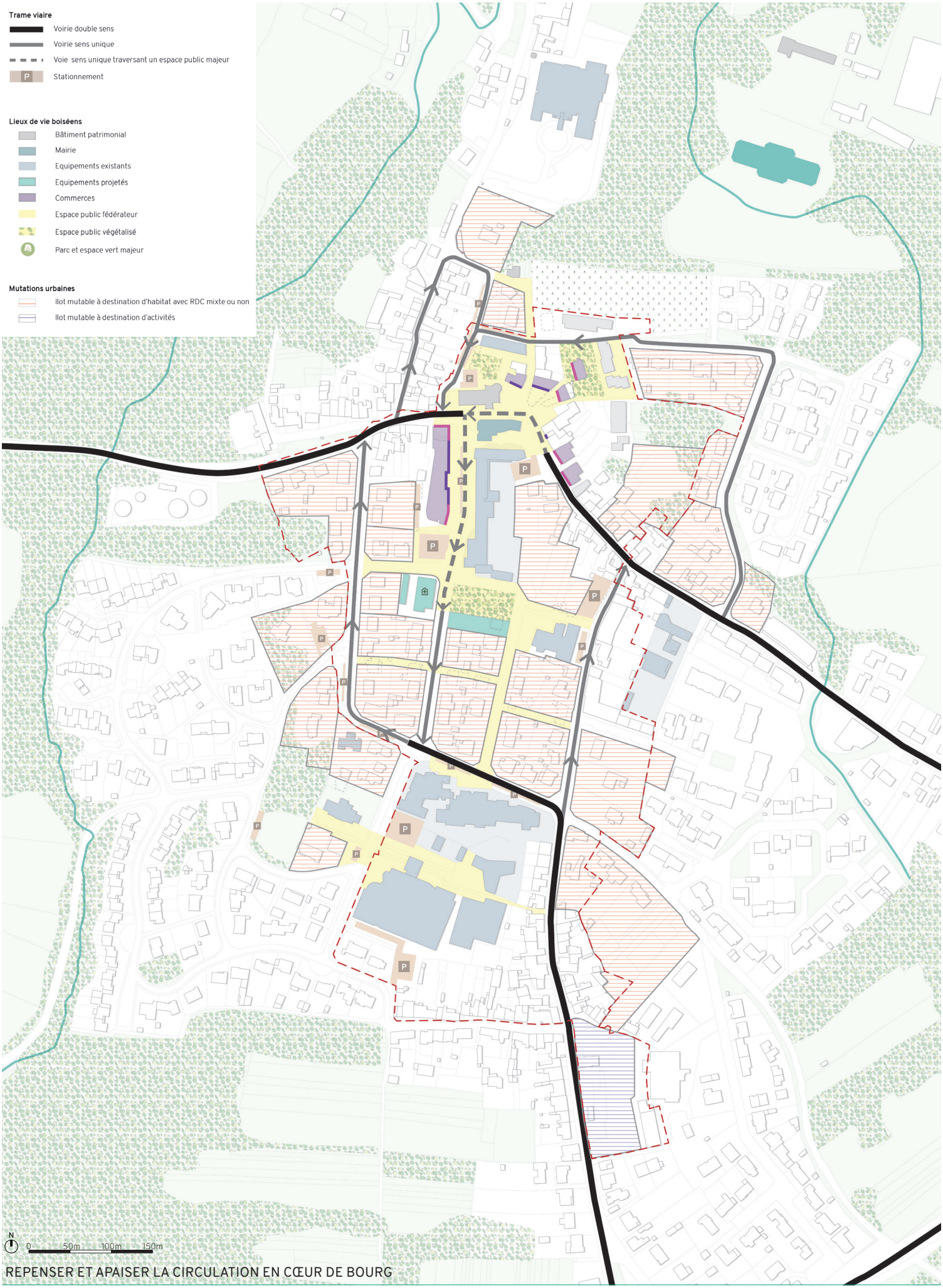
Les trottoirs plus larges (2m) sont adaptés pour le passage des familles, notamment sur l'axe du 11 novembre qui connecte les deux écoles.

L'aménagement d'une piste cyclable permet de connecter le Nord au Sud et l'Est à l'Ouest de la commune au sein d'un espace identifié et sécurisé.

Enfin, la réduction de l'emprise de la voirie permet sa désimperméabilisation pour y développer une stratégie paysagère et une gestion des eaux pluviales. La plantation de strates végétales de hauteur variée et l'aménagement de noues permettent de rafraichir l'espace, créer de nouvelles ambiances et mettre à distance les piétons/ cycles et les voitures.

Piétonniser les rues secondaires.

La mutation du quartier des jours fériés entraine une redéfinition des axes de circulation, avec un accès aux îlots depuis trois voies : la rue des Violettes, l'avenue du 11 novembre et la rue du Landas. Ainsi, la rue du 8 mai et la rue 14 juillet deviennent des mails pour les piétons et cyclistes. Les modes doux se développent sur ces axes et permettent de créer des continuités douces Nord-Sud et Est-Ouest dans le cœur de bourg.



REPENSER ET APAISER LA CIRCULATION EN CŒUR DE BOURG

3. OPTIMISER LE STATIONNEMENT

CONSTAT

L'étude de stationnement menée pour Nantes Métropole en 2024 montre **un stationnement en nombre suffisant en cœur de bourg**, bien réparti entre les différentes aménités.

De grandes poches de stationnement sont situées de part et d'autre de l'école Robert Badinter, mais bien qu'une partie soit en zone bleue, le manque de rotation des véhicules crée une utilisation non adéquate avec les commerces de l'avenue du 11 novembre. Lors des sorties d'école, le manque de places face à l'école Robert Badinter engendre du stationnement sauvage et une circulation perturbée, ce qui donne un sentiment d'insécurité pour les familles.

Le manque de connaissance et de visibilité des autres stationnements à proximité immédiate du pôle du 11 novembre doit être résolu.

PROPOSITIONS

L'offre de stationnement doit rester accessible au sein du cœur de bourg. Il s'agit de **maintenir le stationnement important pour la vie commerçante, mais repenser sa place au sein du cœur de bourg pour une amélioration et appropriation des espaces publics.**

Le stationnement proche des commerces de la place de la Liberté est maintenu en partie sur la zone existante, tout en se réorganisant pour aménager une réelle place publique entre les commerces, l'église et le bâtiment de l'Alerte.

Le parking de la rue du prieuré est maintenu, permettant aux futures activités de l'opération du Verger et aux personnels de la mairie d'y stationner.

Les stationnements de l'avenue du 11 novembre et de la rue du 14 juillet connaissent une transformation profonde en suivant les nouveaux usages et espaces publics développés. Ainsi, du stationnement linéaire s'organise face aux commerces du 11 novembre, tandis qu'une poche de stationnement s'établit entre la polarité du 11 novembre et la maison de santé.

La création d'une poche de stationnement au Nord de la médiathèque permet un accès à cet équipement et un stationnement lors des sorties scolaires des écoles Robert Badinter et Saint Marc.

Un travail de communication/ signalisation permet d'assurer une meilleure lisibilité des parkings sur le périmètre de l'AMI. En effet, l'ensemble des aménités de la centralité est située entre 1 et 3 minutes à pied des poches de stationnement.

Maintenir le stationnement de la polarité Sud.

La poche de stationnement entre les équipements scolaires et sportifs des Genêts, restructurée récemment, est conservée. En revanche, le réaménagement de la rue Mendès France amène la suppression des stationnements pour créer une piste cyclable. La parcelle délaissée aux Sud du complexe sportif est idéale pour relocaliser le stationnement.



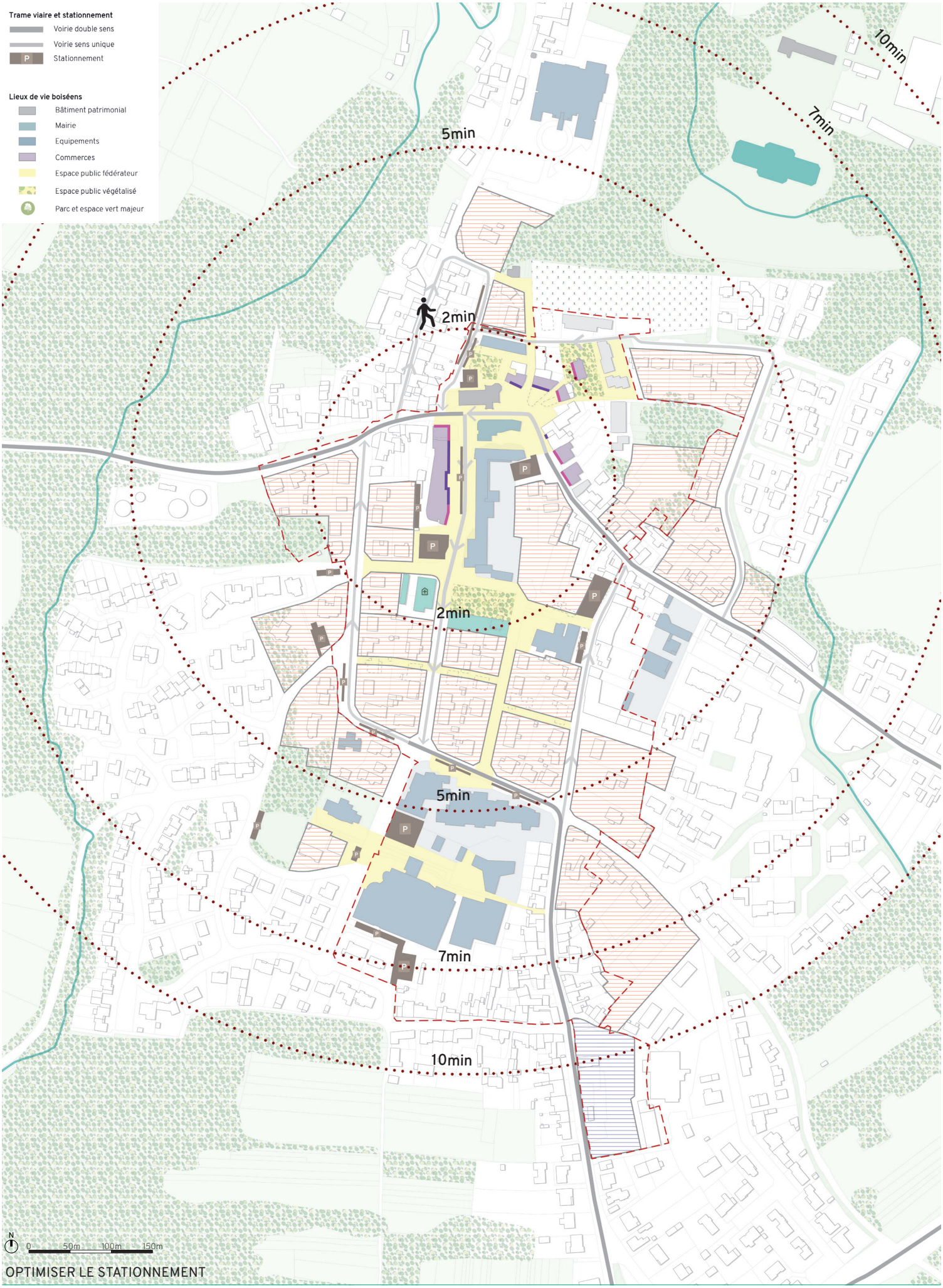
↑ *Stationnement nécessaire pour accéder aux commerces place de la Liberté*



↑ *Poche de stationnement du 11 novembre à repenser*



↑ *Stationnement du pôle des Genêts réaménagé récemment*



OPTIMISER LE STATIONNEMENT

4. REPENSER LE MAILLAGE CYCLABLE DE LA COMMUNE

CONSTAT GÉNÉRAL

Un réseau de plusieurs promenades, plus ou moins aménagées, est présent sur la commune. Outre ces trois itinéraires bien identifiés, le maillage piéton et cycle reste encore à affirmer.

Saint-Jean-de-Boiseau est, comme beaucoup de communes périphériques, une ville où les habitants sont encore très dépendants de la voiture et les aménagements peu adaptés aux mobilités douces.

L'ambition est de contenir la part modale des véhicules et déployer un réseau piéton et cyclable dans le cœur de bourg.

Les hameaux les plus éloignés du centre sont situés à moins de 2 kilomètres de la place du 11 novembre. Cette distance peut être parcourue à vélo en 5 minutes.

Afin de mieux connecter les hameaux au cœur de bourg et aux aménités de la commune, le réseau de promenades et de continuités cyclables va devoir s'étoffer, dans la mesure du possible, et favoriser des « sentes » dédiées et sécurisées.

CONSTAT DÉPLACEMENTS CYCLES

Saint-Jean-de-Boiseau dispose d'un réseau cyclable traversant les différents hameaux d'Est en Ouest et connectant le cœur de bourg vers les communes limitrophes. La ville profite du projet du développement d'itinéraires cyclables à l'échelle de la métropole nantaise : un axe secondaire traversera la commune de Saint-Jean-de-Boiseau d'Est en Ouest en passant par le centre-bourg.

De plus, la ville se situe sur un itinéraire cyclable européen, la Vélodyssée, qui relie la Norvège au Portugal. L'itinéraire est également empruntée par le parcours de La Loire à vélo. Cette traversée de la ville passe par le parc du château du Pé et en fait un atout avec la venue de touristes, qui peuvent admirer une œuvre du Voyage à Nantes durant leur parcours face au château.

Les pistes cyclables situées au sein de paysages naturels et boisés sont difficilement praticables en automne/hiver par manque d'entretien et de sécurité entre les tas de feuilles, la boue et les inondations des plaines alluviales proche de la Loire. De fait, les habitants des hameaux de la commune délaissent le vélo lorsqu'ils doivent se déplacer vers le centre bourg durant la période hivernale.

On observe le passage des pistes cyclables proche du bourg, mais sans bénéficier d'un accès jusqu'au centre du bourg. Cela se traduit par l'absence de pistes cyclables au sein de voiries surdimensionnées, ou par des voiries très circulées et mettant à mal les déplacements à vélo. Pourtant, des connexions sont possibles et doivent être pensées pour proposer des connexions identifiées et sécurisées jusqu'au cœur de bourg.



↑ DES VOIES VERTES CONNECTANT LES HAMEAUX MAIS N'ACCÉDANT PAS AU COEUR DU BOURG



Pratique compliquée du vélo rue Charles de Gaulle : absence de piste cyclable, flux important →



Voie verte du Chemin des Diseneux : traversée du bocage aux portes du coeur de bourg →



Voie partagée au sein du tissu historique de la rue des Dames →



Début de la voie verte du chemin du Bigand amenant au grand paysage →

PROPOSITIONS

Saint-Jean-de-Boiseau n'est pas seulement une ville qui se traverse. Favoriser les parcours piétons et les vélos c'est adapter ses espaces publics pour créer des lieux à vivre, des lieux où l'on s'arrête, des lieux d'échanges et de convivialité.

Pérenniser les parcours cycles tout au long de l'année.

La sécurisation des pistes cyclables situées hors du cœur de bourg est une nécessité pour assurer la connexion avec les hameaux boiséens et les communes limitrophes. Pour cela, la restauration d'espaces sensibles est effectuée, ainsi qu'un entretien plus régulier des pistes et une gestion des épisodes hivernaux permet aux cyclistes de continuer leurs déplacements tout au long de l'année.

Connecter les maillages cycles existants et projetés jusqu'au cœur du bourg

L'existence de nombreux parcours cyclables amenant aux portes d'entrée du cœur de bourg est un atout non négligeable sur lequel s'appuyer pour développer une stratégie cyclable.

Il faut **assurer la continuité des trajets vélos jusqu'au cœur de bourg, en profitant du réaménagement d'axes de circulation pour créer des pistes cyclables**. Deux grandes pistes cyclables sont aménagées :

Une piste cyclable Nord-Sud reliant le chemin du Bigand à la centralité commerçante via la rue Mendès France.

Une piste cyclable Est-Ouest reliant le chemin des Diseneux au ruisseau des Ondains via la rue des Violettes.

Un mail partagé accessible par la rue du 14 juillet et la rue du 8 mai menant à la centralité commerçante et vers le ruisseau des Ondains. Il se connecte aux deux pistes cyclables mentionnées ci-avant.

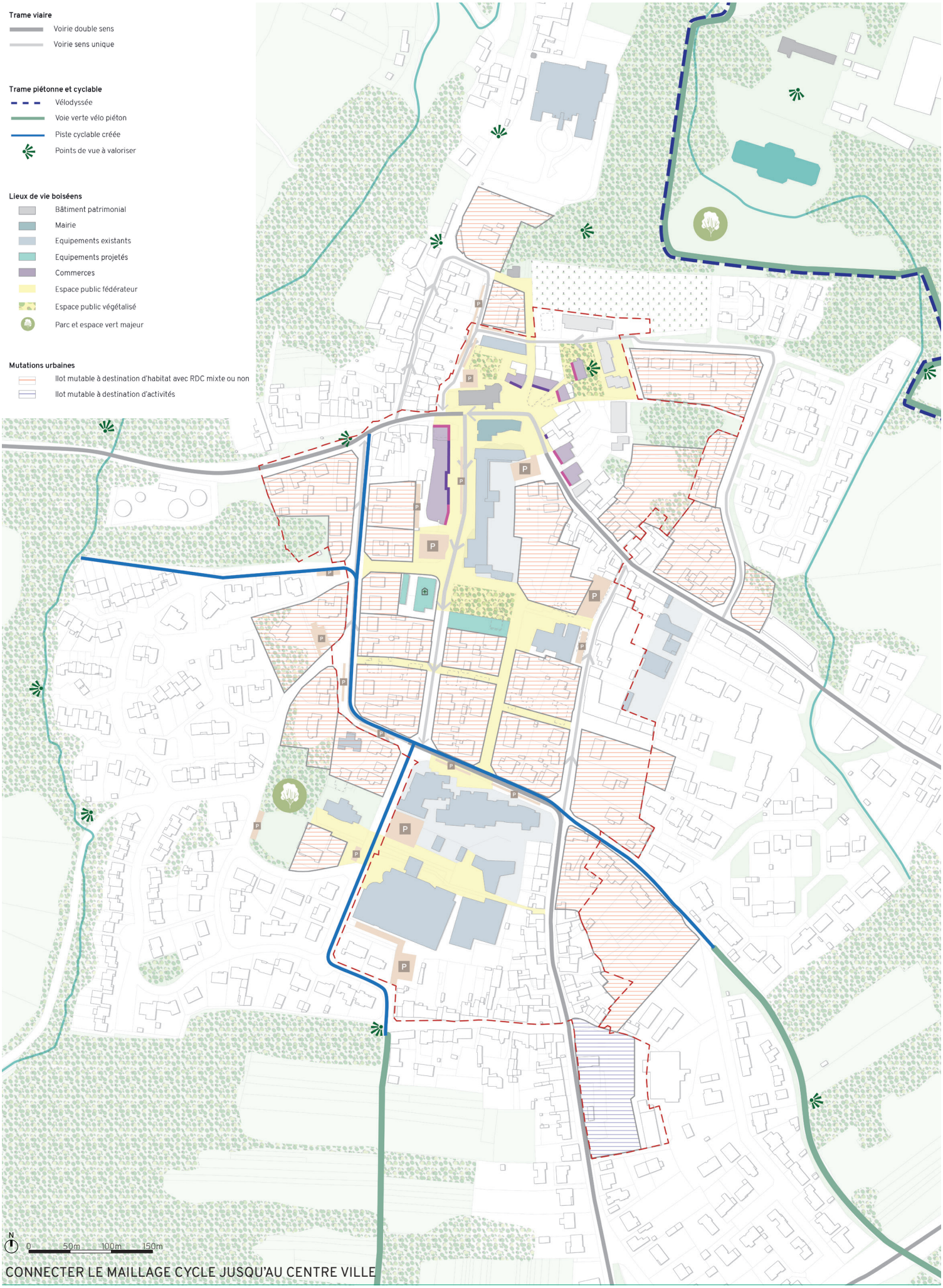
L'augmentation du nombre de cyclistes doit également être prise en compte dans l'aménagement des espaces publics. En effet, les déplacements en vélo/ vélo cargo jusqu'aux équipements et aménités nécessite **la création d'arceaux vélos adaptés et en nombre pour accueillir cet usage**. Leur intégration au sein de l'espace public devra être harmonieux et localisé à proximité de chaque espace attractif du cœur de bourg.



↑ *Zoom schéma de développement des itinéraires cyclables à l'échelle métropolitaine (source : Nantes Métropole)*



↑ *Développer l'itinéraire cyclable jusqu'aux aménités du coeur de bourg*



CONNECTER LE MAILLAGE CYCLE JUSQU'AU CENTRE VILLE

5. DONNER PLUS DE PLACE AUX PIÉTONS

CONSTAT

Saint-Jean-de-Boiseau dispose **de nombreux chemins piétons connectant les différents hameaux et suivant les voies vertes partagées avec les cyclistes**.

Au sein du cœur de bourg, on observe **une inadaptation de l'espace public aux usages qu'il accueille et à certains publics** (PMR, poussette) sur les axes principaux : rue Charles De Gaulle, avenue du 11 novembre et rue du Landas. Les trottoirs de faible dimension (moins d'1,20m par endroit) et le passage des véhicules à proximité immédiate rendent ces parcours peu agréables et jugés non sécurisés par les habitants.

De nombreux chemins piétons existent au cœur des quartiers pavillonnaires, créant une identité propre à Saint-Jean-de-Boiseau. Ils sont considérés comme **des alternatives aux axes principaux et connectent le cœur de bourg avec le grand paysage**.

Certains chemins piétons présents au sein de la commune sont peu lisibles, tels que le chemin Edmond Bertreux, qui traverse un espace boisé agréable. Le manque de connaissance des habitants et la faible visibilité des débuts et fins de cheminements diminuent les déplacements piétons.

PROPOSITIONS

Au-delà d'aménager des sentes piétonnes, il s'agit de **promouvoir le maillage existant avec la signalisation des chemins, l'entretien des espaces traversés et la mise en avant des accès**. Les cheminements existants sont un atout pour les mobilités douces, leur valorisation permettra plus d'utilisation et un délaissement de la voiture pour accéder aux équipements du cœur de bourg.

Renforcer le maillage piéton pour se rendre vers le cœur de bourg.

Pour conforter les cheminements piétons existants, **l'aménagement de continuités piétonnes Nord-Sud et Est-Ouest est nécessaire**.

Ainsi, des sentes piétonnes sont crées pour connecter les chemins en suivant les axes cardinaux : un cheminement allant du château du Pé jusqu'au chemin du Bigand traverse les places et espaces sécurisés du cœur de bourg, tandis qu'un autre cheminement connecte le ruisseau des Ondains pour accéder au complexe des Genêts et arriver au chemin des Diseneux.

Ce maillage est permis par la requalification d'espaces et une nécessité d'ouvrir les futurs îlots construits pour assurer des connexions entre les quartiers.

Il faut **placer le piéton au cœur du quartier des jours fériés** pour assurer la connexion de la centralité Nord avec les équipements de la polarité Sud. Pour cela, **la piétonnisation des rues du 8 mai et du 14 juillet** permet aux habitants d'accéder librement aux équipements et de posséder des espaces libres de toute circulation automobile. L'avenue du 11 novembre est réaménagée pour permettre aux familles et aux enfants de se déplacer en sécurité au sein de trottoirs larges et arborés.

Sécuriser et améliorer l'accessibilité piétonne tous publics sur les axes principaux.

Transformer les axes circulés pour assurer plus d'espace pour les piétons. C'est sur ce principe que se base la requalification de la rue des Violettes et l'avenue du 11 novembre. La voirie est réduite pour assurer le passage de véhicules en sens unique, tandis que les trottoirs sont élargis pour une dimension variant de 1,50 à 2,50m selon la localisation. Le réaménagement de ces axes offre l'opportunité de **sécuriser les déplacements piétons en les mettant à distance des voitures** grâce au développement de pistes cyclables ainsi que l'aménagement d'espaces arborés ou végétalisés, permettant de créer un espace rafraichi en été.

Il faut également **affirmer la qualité des parcours**, en développant des espaces ombragés, en disposant de mobilier de repos et d'une accessibilité PMR partout dans le cœur de bourg.

La présence d'équipements au sein du cœur de bourg amène à repenser leur accès. Il s'agit de **disposer d'un parvis bien dimensionné devant chaque équipement** pour assurer leur accès et l'attente des familles en toute sécurité.

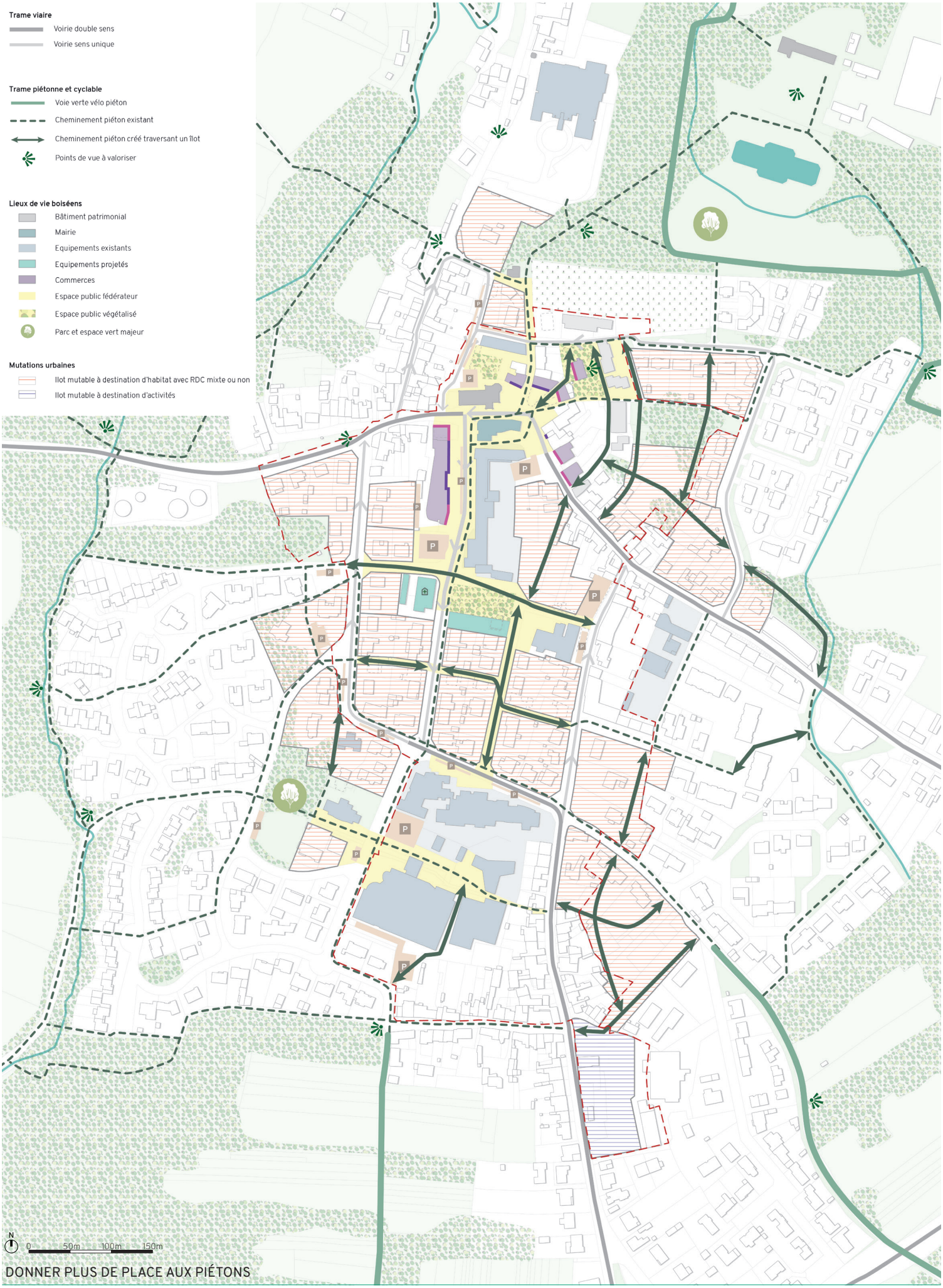
Le quartier des jours fériés possède des aménagements qualitatifs à dominante piétonne afin d'aménager une réelle place centrale pour le bourg entre les équipements et les commerces.



↑ *Trottoir étroit rue Charles de Gaulle*



↑ *Accès au chemin Edmond Bertreux peu lisible*



DONNER PLUS DE PLACE AUX PIÉTONS



↑ *Chemin Edmond Bertreux avec une belle perspective sur l'église*



↑ *Chemin avec une vue dégagée sur le château du Pé*



↑ *Chemin des Diseneux profitant du contexte arboré*



↑ *Chemin du Bigand amenant au grand paysage*



↑ *Chemin du Pré Joli amenant à l'aire de jeux pouvant être agrandi*

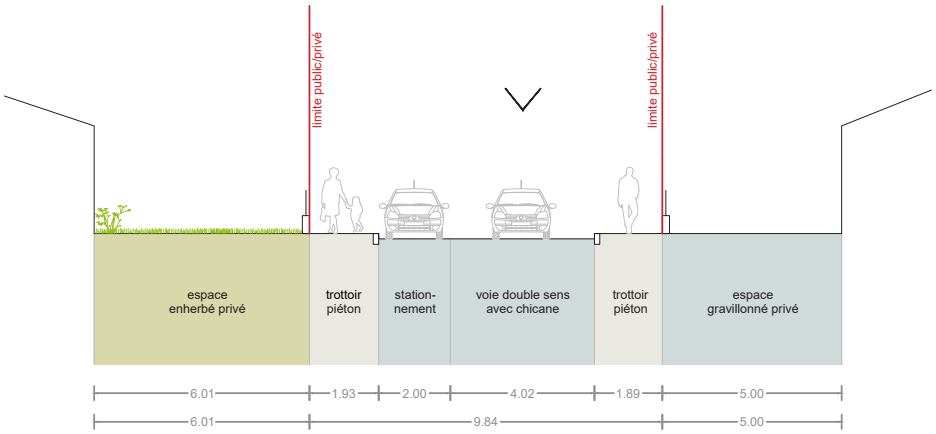


↑ *Aire de jeux des Genêts*



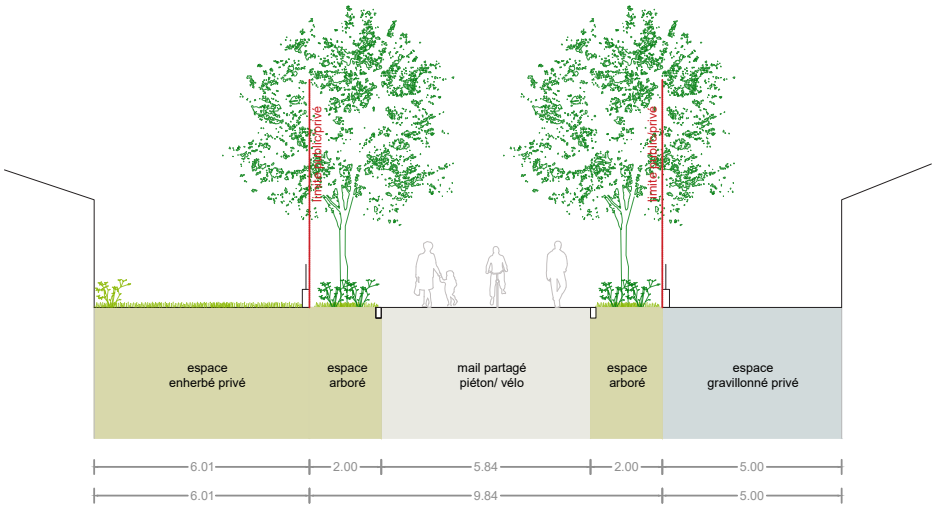
↑ *Passage de Kindia permettant l'accès aux différents équipements*

ETAT EXISTANT



- Trottoir de bonne dimension
- Voirie et stationnement occupant 60% de l'espace public
- Rue entièrement minérale
- Aucune perméabilité des sols sur l'espace public
- Aucune végétation et absence d'ombre portée
- Rue peu fréquentée l'été en raison de la chaleur (réverbération de l'enrobé et absence d'arbres).

SCHÉMA D'INTENTION



- Suppression de la circulation véhicule
- Mail partagé vélo/ piéton, sécurisé et accessible
- Rue végétalisée
- Désimperméabilisation des sols
- Développement de la canopée avec plantation d'arbres et de massifs de taille variable
- Bonne appropriation de l'espace public, même en été grâce à l'ombre portée des arbres.

Synthèse 2.

Saint-Jean-de-Boiseau, **ville douce**

Donner plus de place aux piétons

- Sensibiliser à la présence des chemins urbains et renforcer leur visibilité.
- Aménager des continuités piétonnes Nord-Sud et Est-Ouest pour se rendre vers le coeur de bourg.
- Placer le piéton au cœur du quartier des jours fériés.
- Piétonniser les rues secondaires : rue de l'égalité, rue du 8 mai et rue du 14 juillet.
- Sécuriser et améliorer l'accessibilité piétonne tous publics sur les axes principaux.
- Disposer d'un parvis bien dimensionné devant chaque équipement.

Repenser le maillage cyclable de la commune

- Pérenniser les parcours cycles tout au long de l'année.
- Sécuriser et entretenir les voies vertes situées hors du cœur de bourg.
- Assurer la continuité des trajets vélos jusqu'au cœur de bourg.
- Profiter du réaménagement d'axes de circulation pour créer des pistes cyclables.
- Aménager des arceaux vélos adaptés et en nombre pour accueillir les nouveaux usagers.

Renforcer les transports publics dans chaque hameau

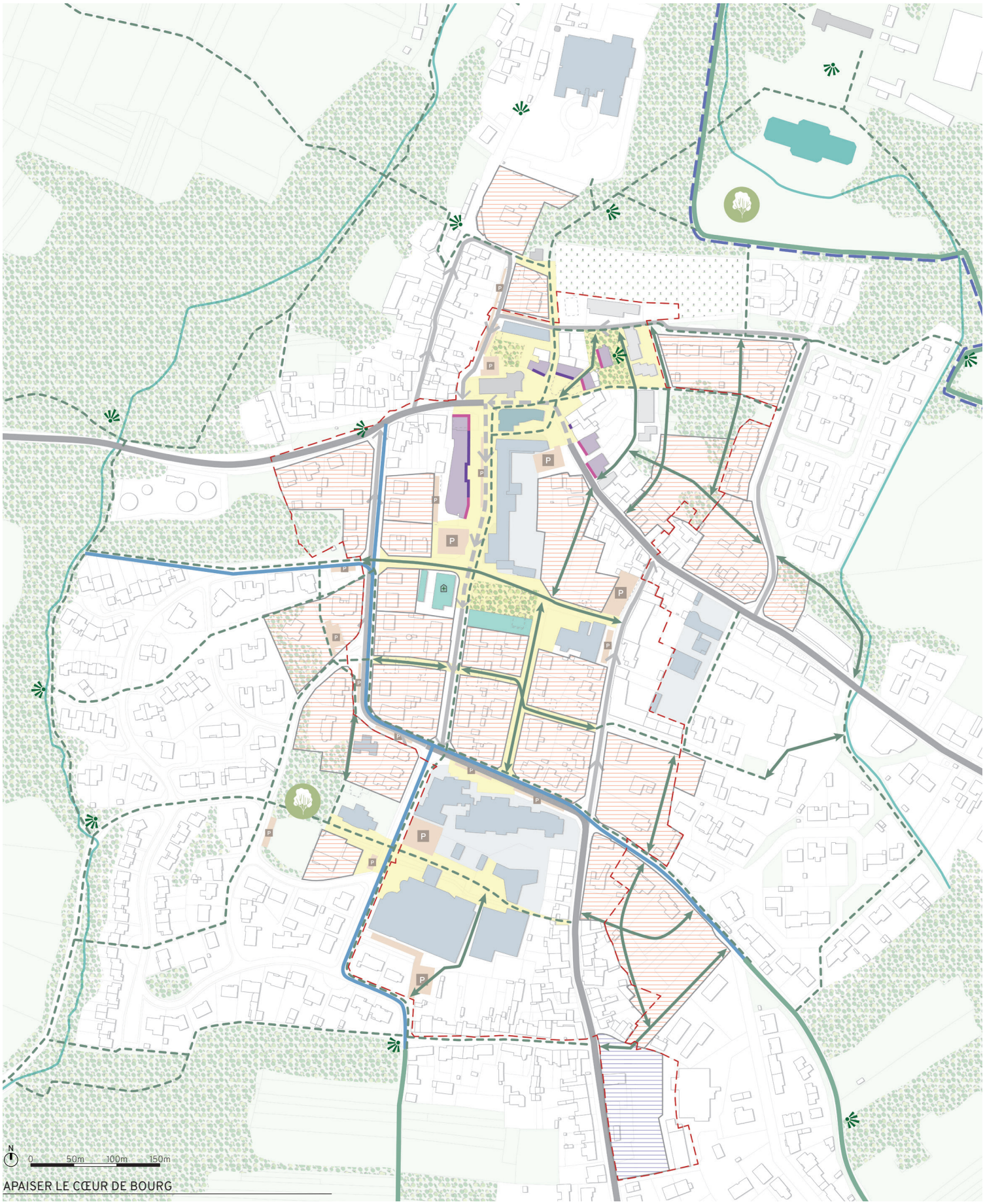
- Aménager un arrêt de bus express au sein de chaque hameau de Saint-Jean-de-Boiseau.
- Créer un arrêt de bus de la ligne express E8 au sein du hameau de la Télindière.

Réduire la place de la voiture

- Repenser et apaiser la circulation en cœur de bourg.
- Conserver le double sens des grands axes routiers en entrée de ville.
- Réaménager les grands axes principaux en sens unique en cœur de bourg : rue des frères Gohaud, rue du prieuré, avenue du 11 novembre et Nord de la rue des Violettes.
- Réaliser le bouclage du cœur de bourg : mise en sens unique de l'avenue du 11 novembre dans le sens Nord-Sud et la rue des Violettes dans le sens Sud-Nord.
- Réaliser le bouclage au Nord de l'église : piétonnisation de la rue de l'égalité, sens unique du passage de Deidesheim et création d'une voirie Nord-Sud.
- Repenser les larges voiries pour accueillir de nouveaux usages.
- Piétonniser les rues secondaires : rue de l'égalité, rue du 14 juillet et rue du 8 mai.

Optimiser le stationnement

- Réduire l'offre de stationnement au sein du cœur de bourg.
- Maintenir le stationnement important pour la vie commerçante.
- Relocaliser le stationnement entre la polarité commerçante et la maison de santé.
- Créer une poche de stationnement au Nord de la médiathèque
- Assurer une meilleur lisibilité des parkings sur le périmètre de l'étude urbaine.
- Maintenir le stationnement de la polarité Sud.



APAISER LE CŒUR DE BOURG

Trame viaire

- Voirie double sens
- Voirie sens unique
- Voie sens unique traversant un espace public majeur
- Stationnement

Trame piétonne et cyclable

- Vélodyssée
- Voie verte vélo piéton
- Piste cyclable créée
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton créé traversant un îlot
- Points de vue à valoriser

Lieux de vie boiséens

- Bâtiment patrimonial
- Mairie
- Equipements existants
- Equipements projetés
- Commerces
- 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

3.

Saint-Jean-de-Boiseau, **ville des communs**

L'identité de la ville préservée, les paysages variés à proximité de la Loire, le cœur de bourg dynamique et l'accession à la propriété font de la ville de Saint-Jean-de-Boiseau une commune attractive (à moins de 20 mn de Nantes) dont la qualité du cadre de vie est reconnue.

Ce cadre exceptionnel, associé au déploiement des mobilités douces et à l'augmentation de la population, doit être conforté par **le développement de nouveaux commerces et activités en complémentarité de ceux existants**.

Les nombreux équipements présents en cœur de bourg sont appréciés par les habitants et doivent être plus visibles dans l'espace public avec **l'aménagement d'un parvis devant chaque équipement**. La construction d'une maison de santé sur l'avenue du 11 novembre amène à **repenser les locaux médicaux libérés pour les intégrer dans une nouvelle dynamique ou des opérations immobilières**.

Des aménagements urbains qualitatifs connectant les deux polarités du cœur de bourg permettront de créer des lieux de rencontre/ d'observation et dynamiseront aussi les commerces et l'économie locale.

1. DÉVELOPPER LE CENTRE-BOURG DU CHÂTEAU DU PÉ AUX GENÊTS

Au travers de la réflexion sur la requalification des axes principaux et la mise en valeur des espaces publics, la commune montre sa volonté de rester attractive et tisse des liens entre ce qui fait son charme : le paysage, le patrimoine, les équipements et les espaces de rencontre.

L'avenue du 11 novembre est l'axe « structurant » du cœur de bourg du Nord au Sud. Du château du Pé jusqu'au complexe sportif des Genêts, la traversée du bourg doit offrir **une expérience urbaine qualitative au travers du parcours des espaces publics fédérateurs, mais aussi avec la découverte du patrimoine boiséen**.

Demain, c'est le centre-bourg qui s'épaissit, s'intensifie et s'adoucit mais c'est aussi la traversée d'un centre-bourg dynamique. Dans le cadre du renouvellement urbain, les parcelles le long du parcours vont muter. Les rez-de-chaussées pourront être en partie actifs pour permettre le développement des activités, services, etc...

Le long de ce parcours du château du Pé au pôle des Genêts, **des espaces publics fédérateurs sont aménagés** avec : la place de l'église, la place de la Liberté, la place du 11 novembre et le square de la médiathèque.

La place de la Liberté est le premier lieu de rencontre entre la mairie et le parc du Pé. La polarité commerçante qui y prend place profite d'un lieu ouvert où différentes sentes piétonnes amènent vers le grand paysage.

La place du 11 novembre est ce lieu fédérateur dans la ville, nécessaire à la vie de la centralité, proche de toutes les aménités. Saint-Jean-de-Boiseau trouvera, au travers de cette place, un espace public, lieu de rencontres et support de manifestations.

Face à la place du 11 novembre, un large espace public se déploie entre les équipements avec **le square de la médiathèque**. Ce nouveau lieu végétalisé et arboré accueille les habitants, petits et grands, pour devenir un nouveau lieu de rencontre et créant une centralité, une étape dans le parcours le long de l'avenue du 11 novembre.

Deux grands espaces verts marquent les extrémités du parcours : le parc du château du Pé offre un cadre idéal pour une promenade dans un espace boisé menant au château réinvesti et plus largement vers le bocage ligérien. Au Sud, **le square des Genêts** prend place entre les équipements et les pavillons et offre une respiration dans la ville en appuyant la trame verte menant au Sud du cœur de bourg.

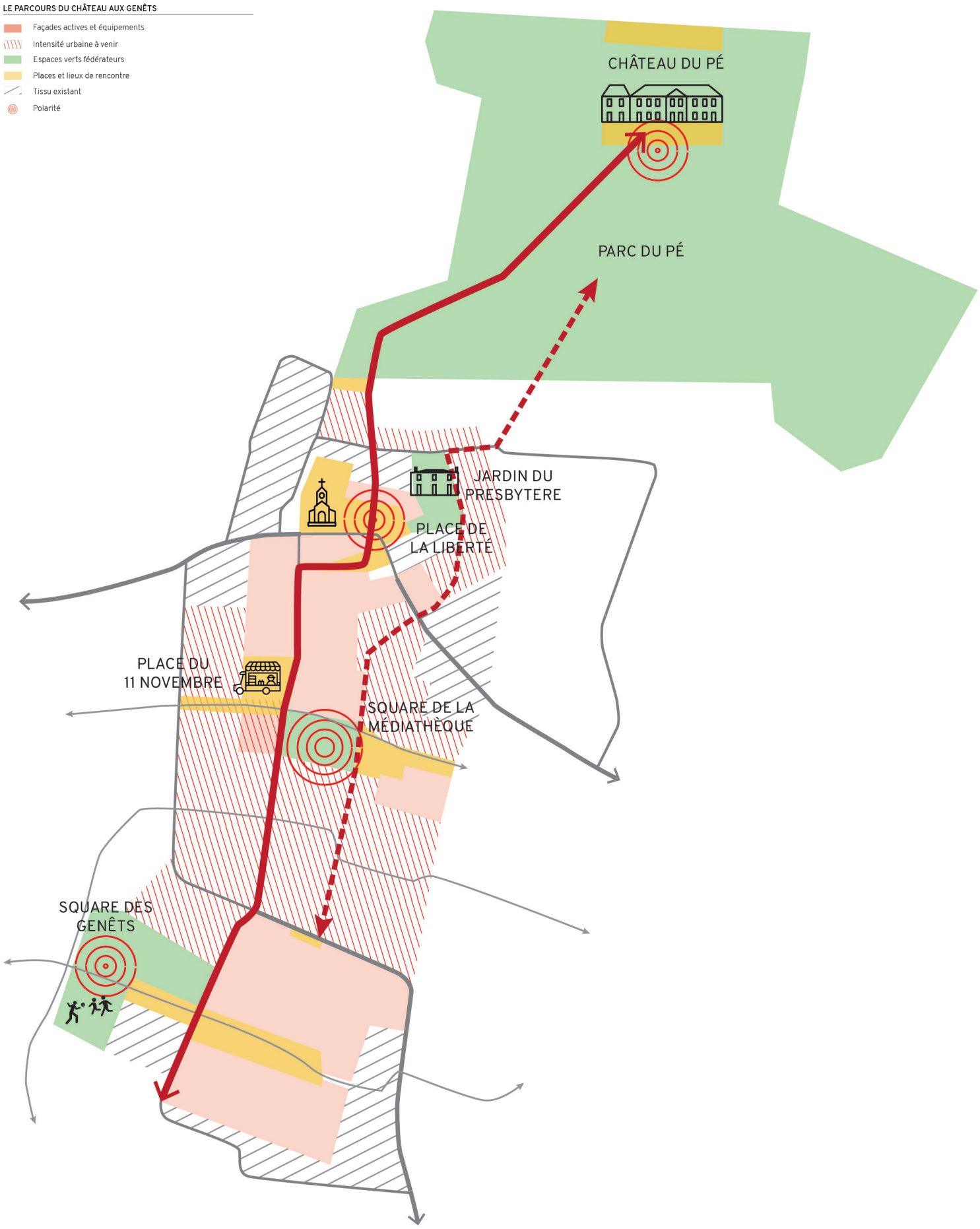


↑ *Place de la Liberté*



↑ *Poche de stationnement avenue du 11 novembre*


↑ *Parc du Pé*



↑ PARCOURS DU CHÂTEAU DU PÉ AUX GENÊTS

2. RENFORCER LA CENTRALITÉ NORD

CONSTAT

Le cœur de bourg est une polarité majeure accueillant :

- **L'intégralité de la vie commerçante** : boulangerie, tabac presse, pharmacie, Carrefour Express, coiffeur, agences immobilières.
- **Les équipements municipaux importants** : mairie, école primaire Robert Badinter et église.
- **Les services et lieux associatifs** : association l'Alerte, Histoire et future maison de santé.

La centralité Nord est facilement accessible grâce à la voie métropolitaine la connectant au Pellerin et La Montagne et étant un atout pour les commerces qui captent le passage.

Un espace public morcelé. La centralité Nord ne dispose d'aucun grand espace de rassemblement. Les petits espaces publics sont divisés, non raccordés car faisant face au stationnement important.

Ainsi, on compte des espaces au nord de la voie métropolitaine avec le parvis de l'église et la place de la Liberté, qui sont déconnectés du reste de la polarité commerçante par la route et la mairie. Sur l'avenue du 11 novembre, les commerces ne disposent pas d'un espace extérieur attractif, faisant face **au stationnement occupant une majeure partie de l'espace public**.

On retrouve des lieux compliqués à identifier ou peu accessibles avec le parvis surélevé de la mairie et le parvis de l'école Badinter. La halle de marché est isolée dans un angle et exposée au vent, ce qui n'invite pas à s'y poser. Les habitants décrivent cette centralité Nord comme « un lieu de passage, où on ne s'arrête pas », « on ne possède pas de lieu pour se poser et discuter », pas de « place du village ».



↑ *Parvis de la mairie surélevé*



↑ *Ecole primaire Badinter, équipement concentrant les flux matin et soir*



↑ *Commerces place de la Liberté coupés par la route départementale*



↑ *Médiathèque Edmond Bertreux en retrait*



↑ *Stationnement dominant l'avenue du 11 novembre*

PROPOSITIONS

Aménager des espaces publics de qualité et offrir plus de place pour le piéton. L'attractivité de la polarité Nord repose sur un espace public qualitatif qui met le piéton au cœur de cette centralité. Pour cela, des espaces publics sont repensés pour accueillir les habitants, se poser, se retrouver et accéder facilement aux équipements et commerces.

La place de la Liberté est réaménagée, mieux connectée vers le parc du Pé et le presbytère qui accueille des activités. Les commerces sont maintenus et mis en avant grâce à cette place.

L'aménagement du square de la médiathèque est pensé pour connecter les trois équipements de la polarité : l'école Robert Badinter, la médiathèque et la maison de santé.

Il se connecte avec **la place du 11 novembre, nouvellement aménagée** pour accueillir le stationnement et des événements (marché, bal, vide grenier, etc).

La création de nouveaux parcours piétons s'établit en suivant des axes Nord-Sud et Est-Ouest pour venir se raccrocher aux sentes piétonnes existantes.

D'Est en Ouest, quatre sentes piétonnes sont développées : le chemin Edmond Bertreux est plus lisible et se connecte à la place de la Liberté. Le quartier des jours fériés offre l'opportunité de devenir un quartier dédié aux piétons avec le passage de Kindia donnant sur le square de la médiathèque et la rue du 8 mai qui est piétonnisée.

Du Nord au Sud, deux sentes piétonnes sont aménagées : l'avenue du 11 novembre offre plus de place aux piétons avec la mise à distance grâce au végétal, tandis qu'une sente piétonne se développe grâce à la piétonnisation de la rue du 14 juillet, qui traverse l'îlot Kindia et celui du Verger pour se connecter au parc du Pé.

Gérer le stationnement de proximité. Le plan guide propose une réduction du nombre de places de parking existantes dans la perspective d'accéder aisément à la centralité à pied et en vélo.

La poche de stationnement sur la rue du Prieuré est conservée, tandis que celle au Nord de l'église est adaptée pour accueillir une vraie place publique.

La poche de stationnement du 11 novembre est relocalisée entre la polarité du 11 novembre et la maison de santé. Du stationnement linéaire est prévu sur l'avenue du 11 novembre en zone bleue pour assurer l'accès aux commerces ainsi qu'une rotation aux clients motorisés.

Une poche de stationnement proche de la médiathèque est créée pour assurer son accès tout en accueillant les familles pendant les sorties des écoles Robert Badinter et Saint Marc.



↑ REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS POUR AFFIRMER LA CENTRALITÉ

3. CONFORTER L'OFFRE DE COMMERCES EXISTANTE

CONSTAT

Le commerce joue un rôle majeur dans une commune. C'est celui-ci qui fait vivre la commune, qui crée des lieux de rendez-vous et devient un pilier de la vie sociale d'une commune, d'autant plus périphérique.

À l'échelle métropolitaine, les habitants profitent de **trois grands pôles commerciaux entre 15 et 20min de voiture du cœur de bourg** : un à La Montagne, Atout Sud à Rezé et Atlantis à Saint-Herblain.

À une échelle géographique plus réduite, Saint-Jean-de-Boiseau fait face à **une concurrence commerciale importante** avec les deux supermarchés des communes voisines du Pellerin et de La Montagne.

À l'échelle de la commune, **le cœur de bourg dispose d'une centralité commerçante efficace qui fonctionne bien**. Le Carrefour Express offre un service de proximité et de dépannage très utile, tandis que les commerces de proximité sont complémentaires : boulangerie, tabac-presse, pharmacie, coiffeur, agences immobilières ainsi que le cabinet médical.

La centralité commerçante se divise en deux espaces distincts séparés par la voie départementale et la mairie. La place de la Liberté accueille la boulangerie et le bar-tabac, tandis que l'avenue du 11 novembre accueille le reste des commerces et activités.

Le stationnement proche des commerces est vital.

Le peu de rotation des stationnements à proximité des commerces rend leur accès compliqué et complexifie les livraisons. **La gestion du stationnement est à repenser**.

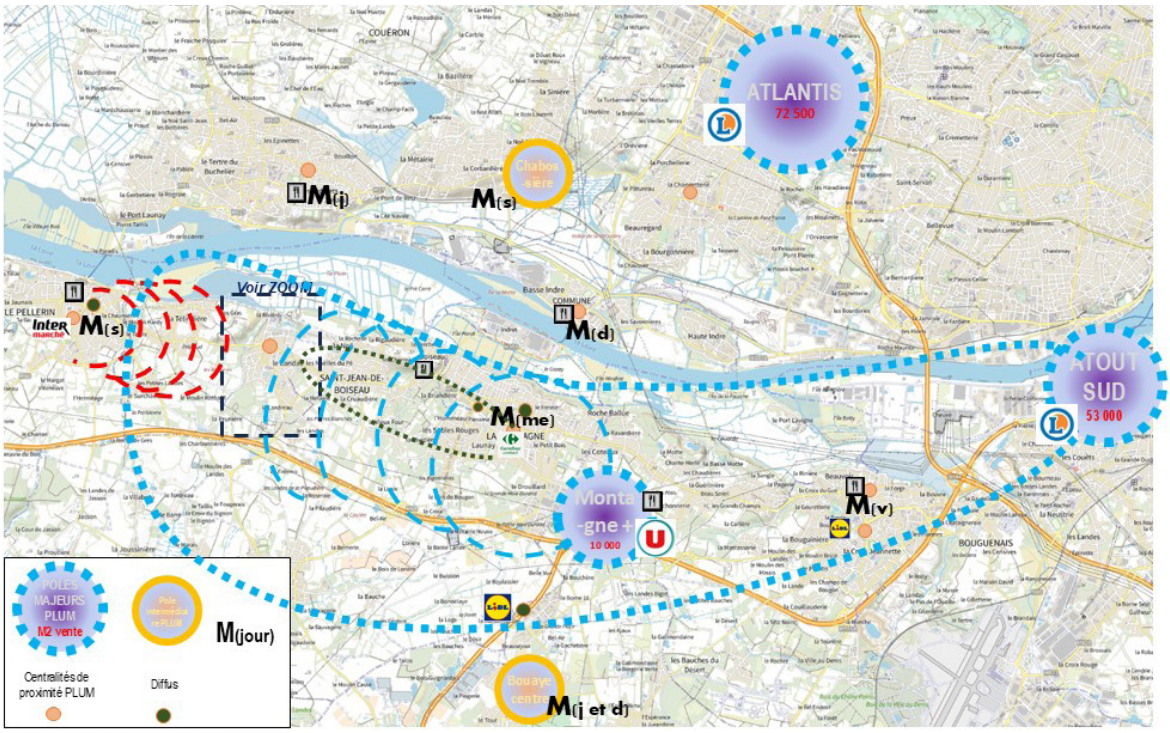
La volonté de **conforter les services et les commerces de proximité** permet de maintenir l'animation du cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau.



↑ *Linéaire de commerces avenue du 11 novembre*



↑ *Pôle commerçant place de la Liberté*



↑ *Dynamiques commerciales à l'échelle métropolitaine (d'après le PLUm) - Denis Lochmann*

PROPOSITIONS

La centralité Nord accueille des commerces et activités en nombre très appréciés par les habitants. L'enjeu du plan guide est de **conforter les commerces existants tout en proposant une offre complémentaire** pour attirer un nouveau public et disposer d'une complémentarité avec les commerces existants.

Le développement de cette centralité s'effectue selon la géographie et les deux pôles existants : au sein de la place de la Liberté et de l'avenue du 11 novembre. **L'aménagement d'espaces publics généreux, la gestion du stationnement et la localisation des nouveaux commerces sont définis par cette géographie de chaque côté de la route départementale**.

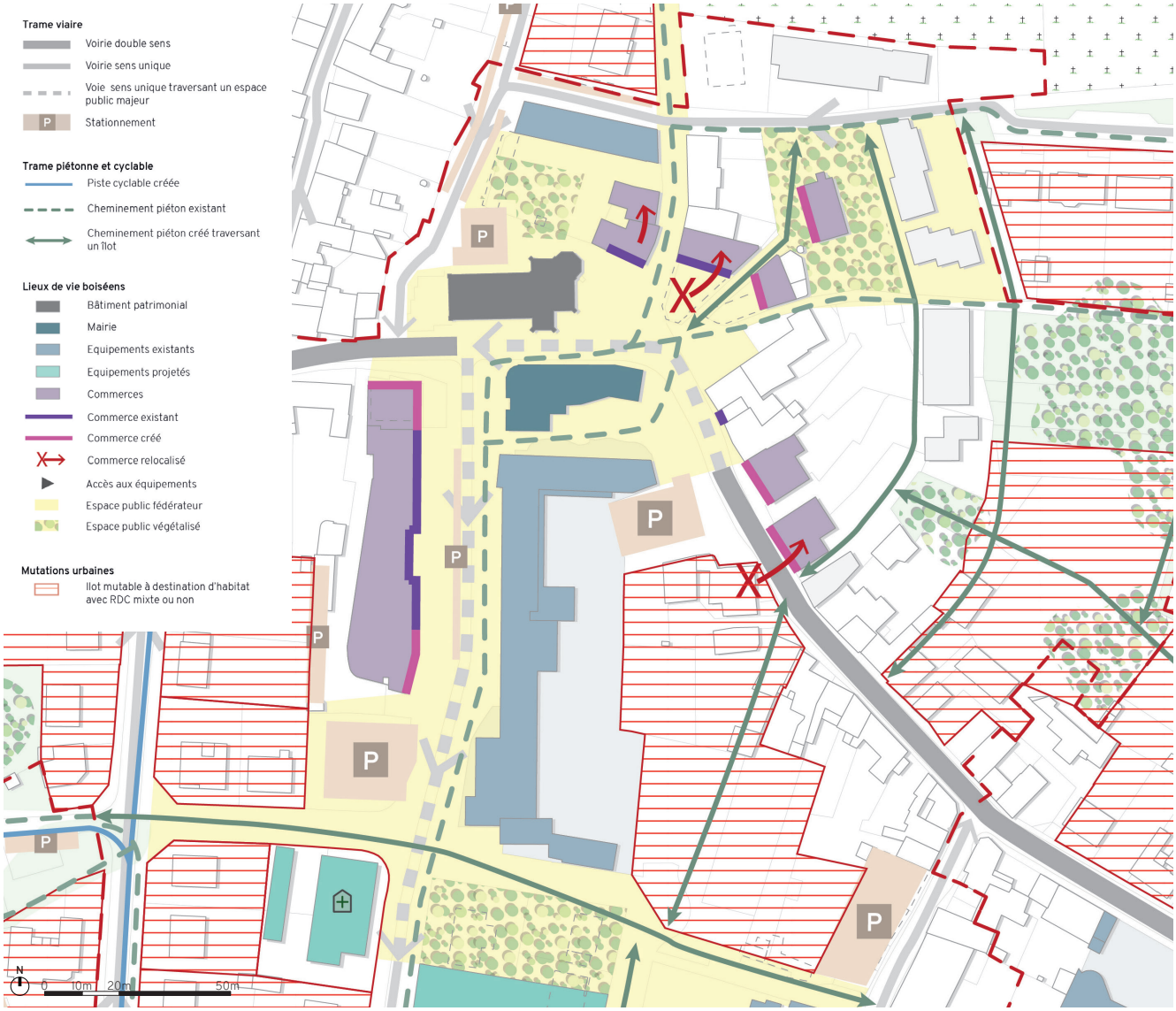
Développer le pôle commerçant de la place de la Liberté.

Le plan guide propose la conservation de la polarité présente sur la place de la Liberté (avec la boulangerie Bricheton, et le bar-tabc Le Boiseau), tout en accueillant un nouveau commerce ou activité. Le réinvestissement du presbytère permet l'accueil d'une activité en complémentarité de celles existantes.

Pour accueillir de nouveaux usages et rendre plus visibles les commerces et activités, des démolitions sont effectuées pour créer une réelle place autour de laquelle sont établis les commerces et rendre visible le presbytère.

Repenser le pôle commerçant du 11 novembre.

La mixité des commerces du 11 novembre et leur positionnement face à l'école Robert Badinter est centrale. Le pôle commerçant doit être agrandi en suivant l'axe du 11 novembre et celui de la rue des frères Gohaud. Le déménagement du pôle médical dans la maison de santé permet l'accueil d'un nouveau commerce, tandis que la halle de marché laisse place à l'extension du pôle pour créer un appel sur la voie métropolitaine. Ainsi, le pôle commerçant du 11 novembre s'étoffe, tout en réaménageant le stationnement en linéaire sur l'avenue du 11 novembre et au Sud du pôle.



↑ CONFORTER LES COMMERCES EXISTANTS AVEC DES COMMERCES ET ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

4. AFFIRMER LES DYNAMIQUES DE LA POLARITÉ SUD

CONSTAT

La polarité Sud correspond à la zone au Sud de l'avenue du 11 novembre, regroupant de nombreux équipements et des espaces publics avec du potentiel. **Les équipements amènent des flux d'habitants tout au long de la semaine** et se divisent en deux catégories : les équipements scolaires et les équipements de loisirs.

On compte deux équipements scolaires :

- **L'école maternelle Emilienne Leroux**, avec six classes et accueillant près de 130 enfants du lundi au vendredi.
- **La petite crèche**, un multi accueil municipal qui accueille 24 enfants de deux mois et demi à quatre ans du lundi au vendredi.

Ces deux structures possèdent une place majeure dans la commune et engendrent la venue de nombreuses familles sur site, nécessitant un stationnement adapté.

Deux équipements sont utilisés majoritairement pendant le temps extra-scolaire :

- **Le complexe sportif des Genêts**, un espace dynamique disposant de 4 salles de sport, une halle de tennis (Yannick Noah), 2 salles de réunion et une buvette. Le complexe est ouvert toute la semaine et accueille des compétitions sportives le week-end.
- **L'Animation Jeunes Intercommunale (AJI)** accueille des adolescents les mercredis et samedis et organise également des ateliers participatifs. L'AJI est située hors du cœur du pôle des Genêts, mais son activité en fait un lieu d'intérêt dans le plan guide.

Deux équipements accueillent d'autres publics : **un cabinet de kinésithérapie** ainsi que **l'espace départemental des solidarités**.

Cet ensemble d'équipements crée de nombreuses dynamiques au Sud du cœur de bourg et attire de nombreuses personnes. **L'aménagement récent d'espaces publics** permet de créer de nouveaux lieux de rencontre. Le parvis entre l'école Emilienne Leroux et le complexe sportif des Genêts développe un espace apaisé pour les sorties d'écoles et les rassemblements sportifs. Cet espace pourra être étendu vers l'aire de jeux des Genêts, un espace avec du potentiel.

On observe également **des lieux sans usages ou manquant de visibilité**, tels que l'arrière du gymnase et l'aire de jeux des Genêts. Il est nécessaire d'intégrer ces espaces pour conforter la polarité Sud et développer des espaces publics de qualité.



↑ *Parvis réaménagé entre l'école et le complexe sportif*



↑ *Parking en épi récemment aménagé*



↑ *Chemin du Pré Joli vers l'aire de jeux pouvant être agrandi*



↑ *Aire de jeux des Genêts*

PROPOSITIONS

L'objectif est d'**affirmer les dynamiques de la polarité sud** autour du pôle d'équipements des Genêts et de l'étendre vers l'aire de jeux des Genêts.

Pour cela, la requalification des espaces publics est nécessaire et s'inscrit dans la continuité des aménagements réalisés entre l'école maternelle et le complexe sportif. Il faut définir un parvis devant chaque équipement, ce qui amène à **repenser la partie Ouest du pôle des Genêts**. Ici, l'espace public s'étend en **créant un parvis entre la maison des solidarités et le cabinet de kinésithérapie** dans la continuité de celui de l'école maternelle. Ainsi, **l'espace public s'étire vers l'Ouest et connecte l'école maternelle jusqu'à l'aire de jeux**. L'espace au Nord de l'école maternelle accueille au Nord un parvis se connectant au mail piéton du quartier des jours fériés.

L'aire de jeux, ou square des Genêts, connait une requalification pour offrir plus d'opportunités sur ce site. L'anneau de patinage à roller est réaménagé pour accueillir de nouveaux usages définis en concertation avec les citoyens.

Concernant le stationnement, **le nombre de places de parking est maintenu sur la polarité Sud avec une relocalisation de certains stationnements**. Le parking récemment aménagé entre l'école maternelle et le complexe sportif est maintenu, pendant que les places de la rue Mendès France sont supprimées pour aménager une piste cyclable. Le parking au Nord de l'espace des solidarités est supprimé pour aménager une continuité paysagère en extension du square des Genêts. **L'ensemble des stationnements supprimés est relocalisé sur deux sites : face au cabinet de kinésithérapie et au sein d'une parcelle au sud du complexe sportif**, étant aujourd'hui un espace délaissé et non qualifié. La libération de l'emprise dédiée au stationnement permet de repenser la place des modes doux et du paysage pour renforcer leur présence au sein de ce pôle.

Le possible départ des kinésithérapeutes vers la maison de santé laisse la possibilité de réinvestir le lieu avec un urbanisme temporaire pour accueillir l'AJI ou des associations, en plaçant cet équipement plus proche des activités de la polarité.



↑ AFFIRMER LES DYNAMIQUES DE LA POLARITÉ DES GENÊTS

5. RÉACTIVER LE PATRIMOINE VACANT OU PEU VISIBLE

CONSTAT

La ville de Saint-Jean-de-Boiseau possède un patrimoine bâti de qualité et très apprécié par les habitants. Cependant une large partie de ces bâtiments est aujourd'hui non accessible ou peu visible au sein de l'espace public. Tous ces bâtiments sont situés au sein de la polarité Nord.

Parmi le patrimoine historique, trois édifices sont identifiés : le château du Pé, la maison de gardien et le presbytère. Deux bâtiments sont vacants et offrent la possibilité de réinvestir les lieux pour les ouvrir au public.

Le patrimoine contemporain doit aussi posséder une place dans le cœur de bourg. En dehors des projets immobiliers, la médiathèque est un équipement d'envergure pour une commune de la taille de Saint-Jean-de-Boiseau et nécessite d'être plus visible dans l'espace public.

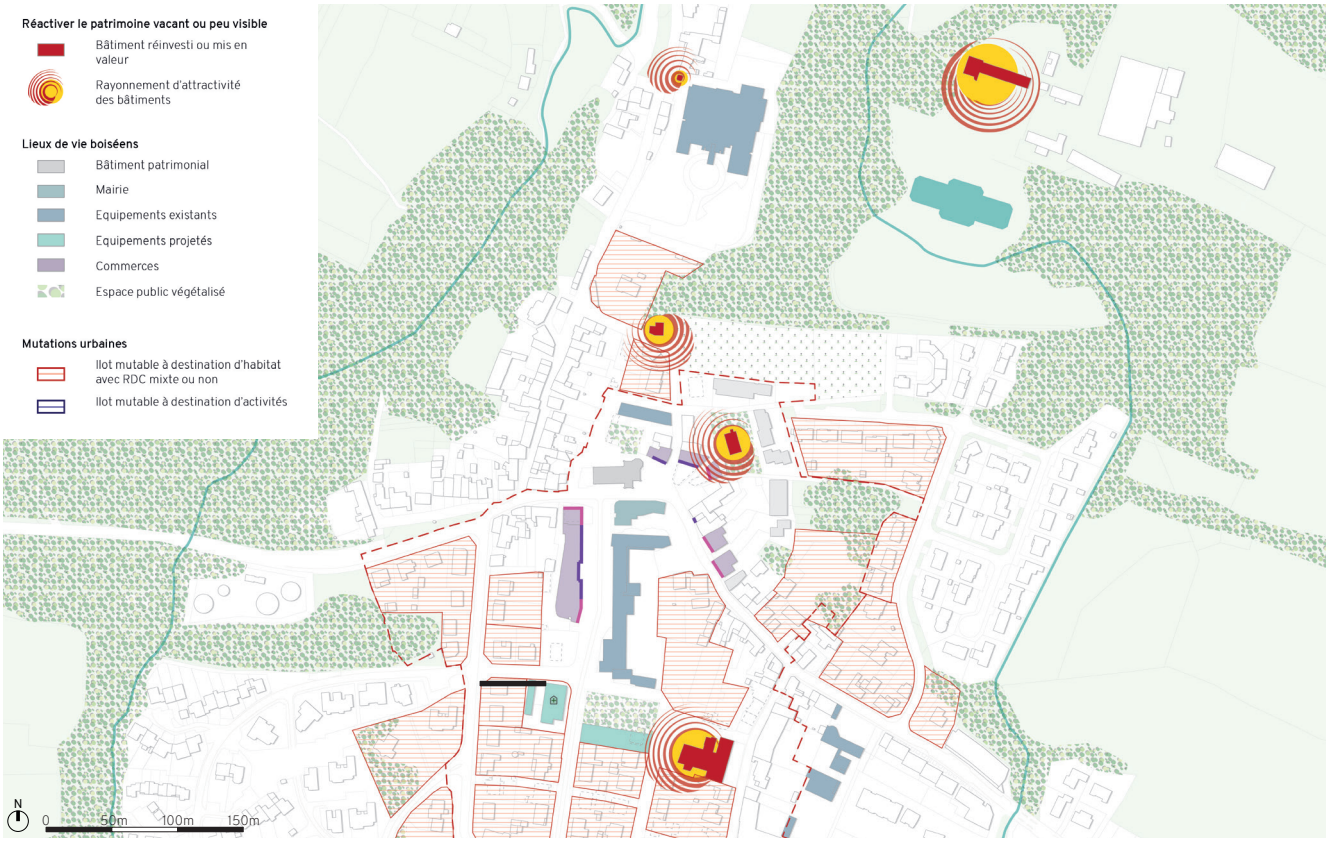
PROPOSITIONS

Réactiver le château du Pé. Le bâtiment occupe une place de choix à proximité du centre bourg : sa localisation dans le parc du Pé, son architecture atypique et son grand terrain permettent l'accueil d'événements. La cessation d'activité de chambres d'hôtes offre de nouvelles opportunités pour la ville. Le groupe citoyen et les élus souhaitent réinvestir le château du Pé pour offrir un accès à tous les habitants dans ce patrimoine apprécié.

Transformer la maison de gardien. Le bâtiment, à l'entrée du parc du Pé et qui abrite l'association L'Histoire, amène le comité citoyen à envisager une reconversion pour ouvrir ce lieu au public. La faible superficie permettrait d'y aménager un lieu tourné vers l'extérieur et accueillant les habitants au cours d'une promenade. Sa localisation à l'entrée du parc du Pé est intéressante et permet de développer une placette pour accueillir des activités.

Une nouvelle dynamique pour le presbytère. Situé à proximité immédiate de la place de la Liberté, ce bâtiment vacant depuis cinq ans peut devenir un lieu attractif pour accueillir des activités avec une mixité d'usages. Pour cela, une démolition des bâtiments implantés sur la place de la Liberté sera nécessaire pour assurer plus de visibilité du presbytère depuis la rue des frères Gohaud et la rue du prieuré.

Mettre en avant la médiathèque. Cet équipement possède une place de choix proche de l'école Robert Badinter et la future maison de santé. L'aménagement d'un square connectant les trois équipements permettra d'ouvrir l'espace public vers la médiathèque et la rendre visible. De plus, la piétonnisation de la rue du 14 juillet offre un espace sécurisé pour accueillir des événements culturels pouvant être proposés par la médiathèque.



↑ LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CONTEMPORAIN AU CŒUR DU PARCOURS DU CHÂTEAU DU PÉ AUX GENÊTS



↑ *Château du Pé, un patrimoine historique majeur*



↑ *Une vue dégagée sur le château du Pé*



↑ *Médiathèque, équipement culturel majeur du coeur de bourg*



↑ *Maison de gardien, idéalement situé à l'entrée du parc du Pé*



↑ *L'arrière de la maison de gardien, un espace à requalifier*



↑ *Le presbytère, patrimoine de qualité en attente de nouvelles activités*

6. CRÉER DES LIEUX DE VIE SECONDAIRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

CONSTAT

Le cœur de bourg est aujourd'hui dominé par le tissu pavillonnaire construit depuis les années 1950 et s'étendant du centre vers les champs au fil des décennies. On identifie les quartiers selon la localisation et la date d'aménagement des pavillons : espace public végétalisé ou non, variation de la superficie des parcelles, maison de plein pied ou à étage.

L'aménagement de ce tissu pavillonnaire, où les parcelles rectangulaires sont reines, s'est réalisé depuis le cœur de bourg avec un tissu historique complexe, en lanière et de forme variable. Ainsi, les extensions urbaines réalisées dans la seconde partie du XXe siècle ont créé **des parcelles privées ou publiques enherbées non qualifiées et de petite dimension au sein des lotissements**. Ces espaces peuvent devenir de nouveaux lieux de rencontre à moindre échelle pour développer la vie de quartier.

PROPOSITIONS

L'activation des quartiers pavillonnaires nécessite un travail avec les habitants pour construire un projet de petite échelle. En effet, le but n'est pas d'aménager des éléments pour rester dans son quartier, mais plutôt de proposer **des petits projets répondant aux demandes des habitants et pouvant être réalisés grâce à un chantier participatif**.

On note que la partie Ouest du cœur de bourg possède des espaces attractifs ou ayant déjà fait l'objet d'une requalification, comme c'est le cas du square des Genêts et le square Robert Buron dans le lotissement des Genêts.

Le plan guide porte sur **les espaces avec un potentiel de requalification situés dans les lotissements de la Chesnaie et du Verger**. Ici, les parcelles sont d'une largeur suffisante pour imaginer des usages tels qu'un terrain de pétanque, une petite structure de jeux ou des espaces potagers. Le choix des usages est défini en concertation avec les habitants.



↑ *Square des Genêts, espace attractif*



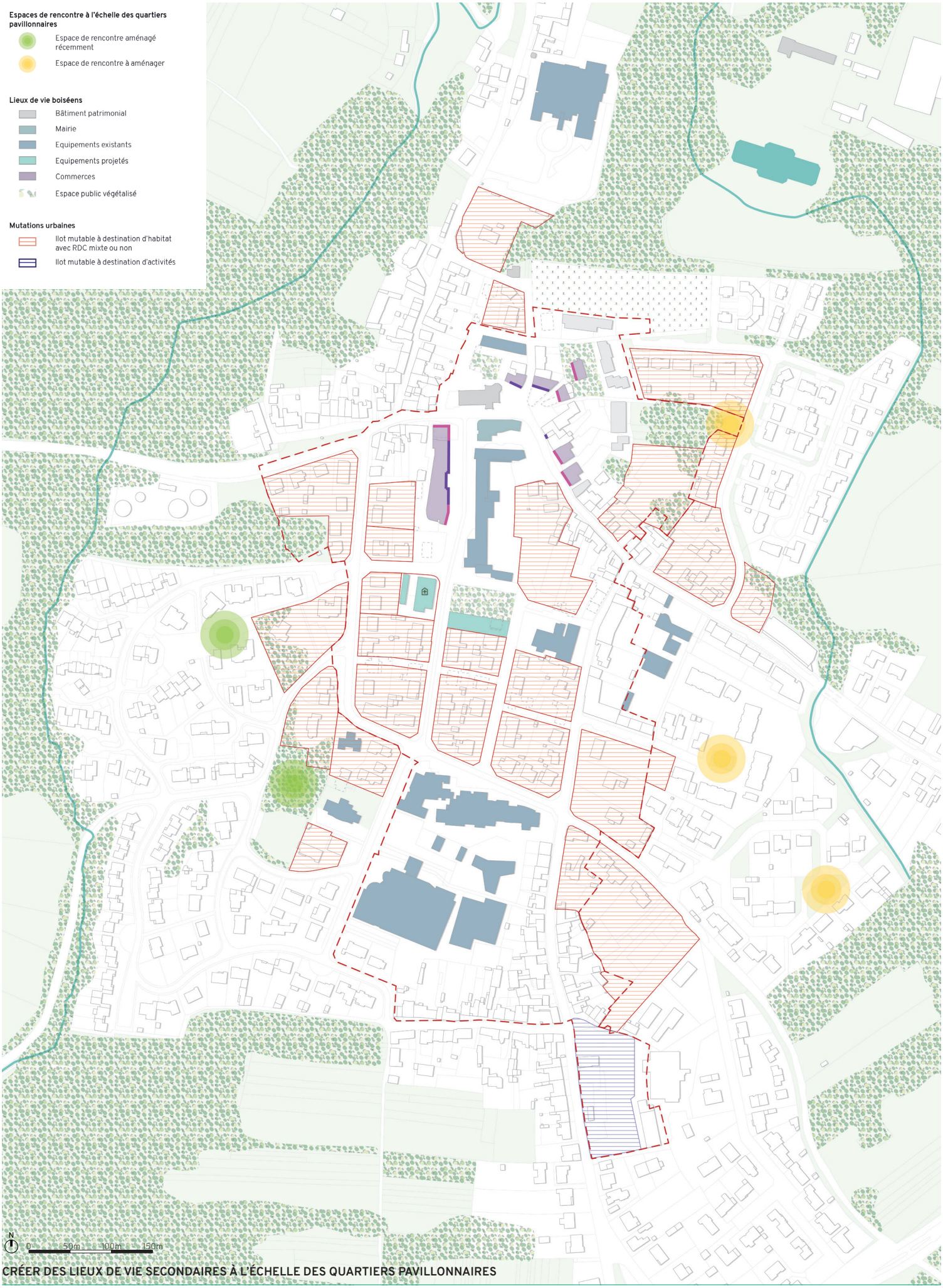
↑ *Entrée du chemin Edmond Bertreux non qualifié*



↑ *Square Robert Buron aménagé dans le lotissement des Genêts*



↑ *Large espace délaissé rue de la Chesnaie*



CRÉER DES LIEUX DE VIE SECONDAIRES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

Synthèse 3.

Saint-Jean-de-Boiseau, **ville des communs**

Développer un axe « structurant » du château du Pé au pôle des Genêts

- (Ré)Aménager des espaces publics fédérateurs : place de l'église, place de la Liberté, place du 11 novembre, square de la médiathèque et jardin du presbytère.
- Valoriser les deux grands espaces verts aux extrémités du parcours : parc du château du Pé et square des Genêts.

Renforcer la centralité Nord

- Aménager des espaces publics de qualité et offrir plus de place pour le piéton.
- Repenser et étendre la place de la Liberté.
- Aménager deux nouveaux espaces de rencontre : square de la médiathèque et place du 11 novembre.
- Créer de nouveaux parcours piétons d'Est en Ouest (quatre sentes piétonnes) et du Nord au Sud (deux sentes piétonnes).
- Gérer et optimiser le stationnement de proximité.

Conforter l'offre de commerce existante

- Conforter les commerces existants tout en proposant une offre complémentaire.
- Développer le pôle commerçant de la place de la Liberté.
- Repenser le pôle commerçant du 11 novembre : extension au Nord et au Sud.
- Maintenir le stationnement à proximité des commerces.

Affirmer les dynamiques de la polarité Sud

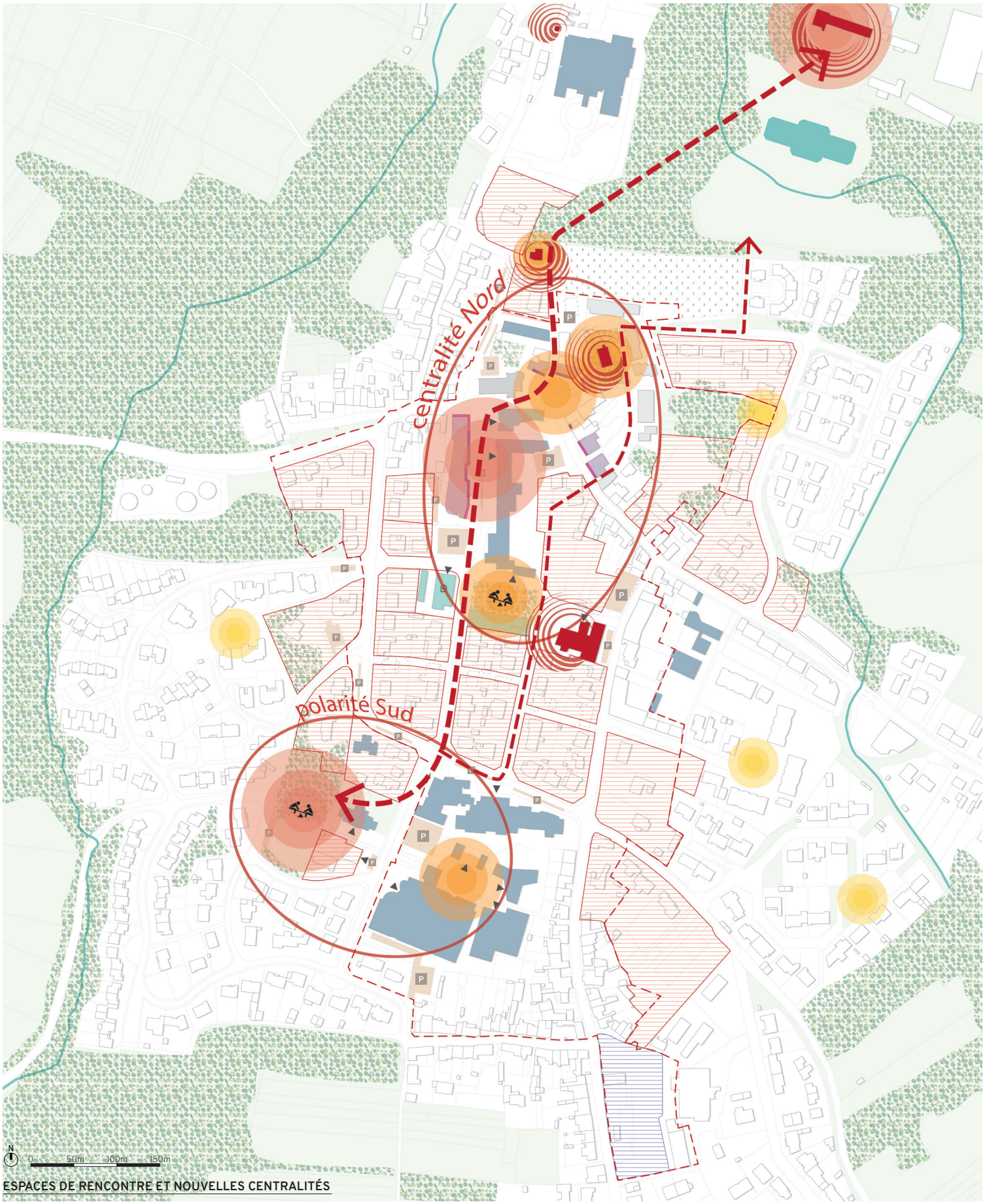
- Repenser la partie Ouest du pôle des Genêts.
- Créer un parvis entre la maison des solidarités et le cabinet de kinésithérapie.
- Étirer l'espace public depuis l'école maternelle jusqu'au square des Genêts.
- Requalifier le square des Genêts pour offrir plus d'opportunités.
- Maintenir le nombre de places de parking sur le pôle Sud avec une relocalisation de certains stationnements.

Réactiver le patrimoine vacant ou peu visible

- Réinvestir le château du Pé pour offrir un accès à tous les habitants.
- Transformer la maison de gardien pour aménager un lieu tourné vers l'extérieur et accueillant les habitants au cours d'une promenade.
- Accueillir dans le presbytère des activités avec une mixité d'usages. Rendre plus visible ce bâtiment en démolissant des maisons.
- Mettre en avant la médiathèque avec l'aménagement d'un square.

Créer des lieux de vie secondaires à l'échelle des quartiers pavillonnaires

- Activer les lotissements de la Chesnaie et du Verger.
- Proposer des petits projets répondant aux demandes des habitants et pouvant être réalisés grâce à un chantier participatif.
- Définir des usages en concertation avec les habitants.



ESPACES DE RENCONTRE ET NOUVELLES CENTRALITÉS

Réactiver le patrimoine vacant ou peu visible

- Bâtiment réinvesti ou mis en valeur
- Rayonnement d'attractivité des bâtiments

Mutations urbaines

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

Lieux de vie boiséens

- Bâtiment patrimonial
- Mairie
- Equipements existants
- Equipements projetés
- Commerces

- Commerce existant
- Commerce créé
- Accès aux équipements
- Espace public fédérateur
- Espace public végétalisé

Espaces de rencontre à l'échelle du coeur de bourg

- Parcours menant du château du Pé au pôle des Genêts
- Lieu de rencontre à créer ou affirmer dans le bourg
- Lieu de rencontre aménagé au sein du parcours du coeur de bourg
- Lieu de rencontre au sein des quartiers pavillonnaires

4.

Saint-Jean-de-Boiseau, **ville nature**

La commune de Saint-Jean-de-Boiseau dispose d'une situation privilégiée, proche de la Loire avec de nombreuses entités paysagères telles que : le tissu agricole, le bocage, les bords de Loire et ses zones humides ainsi qu'un paysage urbain aux franges strictes, façonnées par le coteau.

Le cadre de vie des Boiséens est fortement marqué par la dimension « nature » des lieux et la présence du coteau. La proximité avec Nantes, dans un cadre paysager encore très préservé, est un des atouts majeurs pour la commune, qu'il convient de renforcer et préserver.

1. VALORISER LES PAYSAGES LIGÉRIENS

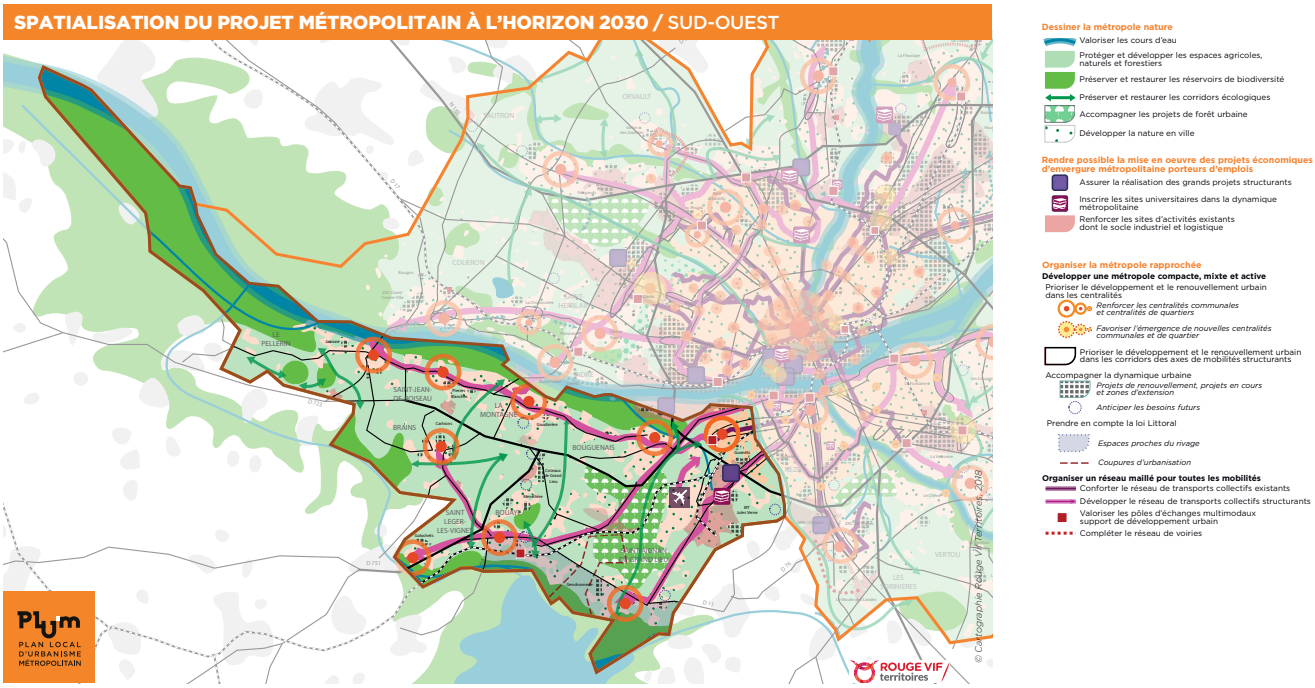
CONSTAT

Saint-Jean-de-Boiseau profite d'**une situation privilégiée avec des coteaux présents aux abords de chaque hameau et accessibles via des chemins piétons ou des voies vertes**.

L'identité communale est fortement marquée par **la présence du végétal dans un territoire où l'agriculture est encore très présente**. La commune dispose d'un maillage vert relativement important sur son territoire, avec un réseau de haies plutôt bien développé, témoin historique d'une activité agricole passée, importante sur la commune.

Cependant, l'urbanisation rapide des dernières décennies a quelque peu mis à mal l'image « verte » de la commune, en laissant peu de place à une infiltration et une diversité végétale en zone d'extension urbaine.

Bien que le cœur de bourg soit à proximité de la Loire, la distance de près de 800 mètres les séparant et les rives de Loire non accessibles sont déplorées par les habitants qui ne possèdent pas de réel accès à la Loire. Les rives de Loire situées au Nord du cœur de bourg sont en effet non-accessibles à cause de prés ou marais privés au sein des zones humides et servant de zone de chasse selon la saison.



↑ *Extrait du PADD (source : PLUm Nantes Métropole)*

PROPOSITIONS

À grande échelle, le plan guide suit la volonté de la métropole nantaise exprimée dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé en 2019. Il s'agit **de développer la nature en ville, protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers pour garantir une réserve de biodiversité**.

Au sein du PLUm, les rives de Loire sont classées en Espace Paysager à Protéger (EPP) en tant que zone humide. Il s'agit de **préserver ce paysage, tout en permettant l'accès à des espaces d'observation pour mieux comprendre le rôle des rives de Loire**. Offrir des points de vue, très localisés, est un compromis entre la découverte de cette frange naturelle et la préservation des espaces naturels et des parcelles privatives. Plusieurs outils de protection réglementaire sont déjà en place le long de la Loire. Entre coteau et Loire, la découverte de Saint-Jean-de-Boiseau au travers de ces promenades aux différents points de vues sur la commune, valorise le territoire d'un point de vue touristique, économique et sensibilise à la préservation de ce grand paysage.

Les zones boisées sont fortement protégées, en étant majoritairement classées comme Espace Boisé Classé (EBC). Il s'agit de **conserver et conforter les espaces boisés de la commune en créant un maillage à l'échelle de la commune** avec des continuums boisés et accueillant une riche biodiversité.



↑ *De larges espaces arborés à proximité du cœur de bourg*



↑ *Les champs ouvrant des perspectives*



↑ LA GRANDE ÉCHELLE : VALORISER LES PAYSAGES LIGÉRIENS

2. MAILLER LE PAYSAGE EN CŒUR DE BOURG

CONSTAT

Le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau profite d'une nature exceptionnelle du paysage ligérien. **La variété des paysages au sein de la commune offre des ambiances très constatées, allant des paysages très arborés à des espaces ouvrants les perspectives.**

Le cœur de bourg est aménagé au sein du coteau ligérien et profite de perspectives vers le grand paysage, notamment grâce à la topographie (la ville étant située en point haut). On découvre alors les coteaux et les champs notamment depuis la rue de Bethléem et le chemin des Diseneux. En avançant vers le Nord, le paysage devient plus éparse proche de la Loire et permet d'observer la Tour de Pé de Couëron depuis la rue de la rivière.

Les lisières entre urbanité et paysages variés

Le périmètre urbain réduit du cœur de bourg crée un fort développé de façade de la ville sur le grand paysage. De ce fait, deux types de lisières existent entre le centre-bourg et le paysage :

- **Une lisière boisée**, où la ville rencontre le paysage des coteaux.
- **Une lisière agricole**, où les zones pavillonnaires rencontrent les champs agricoles.

Ainsi, de nombreux accès ou « portes » deviennent des points de contact direct entre la ville et la nature.

Des poches arborées à proximité du cœur de bourg…

Le grand paysage des coteaux est présent à travers de larges espaces arborés se déployant vers le cœur de bourg qui possèdent des caractéristiques différentes, racontant l'histoire de la commune :

- Des espaces massivement arborés, reliquats du coteau au sein des zones pavillonnaires.
- Des masses arbustives développées au sein des jardins privés.
- Une végétation ornementale qui accompagne des cheminements piétons ou des lieux de rencontre.

… face à une présence végétale amoindrie en cœur de bourg.

Le périmètre d'étude possède des espaces arborés de qualité possédant des caractéristiques complémentaires et offrant des îlots de fraîcheur. Des parcelles privées largement boisées peuvent être connectées vers l'espace public à végétaliser, notamment sur la rue des Lilas et le chemin Edmond Bertreux.

Les espaces publics sont quasi exclusivement minéraux, dédiés surtout au stationnement et à la voirie. Cependant des projets ont tenté d'apporter du végétal notamment sur la place du 11 novembre et le passage de Kindia. **Le paysage mérite d'être réellement intégré dans le coeur de bourg pour créer des espaces publics attractifs, arborés et devenant des lieux de rencontre.**



↑ *Lisière boisée le long du chemin des Diseneux*



↑ *Poche arborée sur la parcelle du Verger Prieuré*



↑ *Peu de végétation présente sur l'avenue du 11 novembre*



↑ *Passage de Kindia pouvant être davantage planté*



↑ *Paysage du coteau visible depuis la rue de Bethléem*

PROPOSITIONS

Penser la continuité végétale.

Le paysage des coteaux est un patrimoine arboré exceptionnel qui s'arrête aux portes de la commune. Il s'agit d'étendre ce paysage vers le cœur de bourg en profitant de la présence de poches arborées comme étapes dans la végétalisation.

Créer une structure paysagère comme support du développement urbain et de mobilité douce.

La mise en place d'un maillage paysager transforme le cœur de bourg et permet de connecter les différents paysages présents en lisière du bourg. Pour cela, les trames sont organisées en suivant les axes cardinaux pour relier les poches arborées en prenant appui sur les espaces verts en cœur de bourg.

Ainsi, **la trame Nord-Sud se déploie de la plaine agricole à la Loire**. Elle repose sur deux axes majeurs suivant l'épine dorsale de la commune :

- L'axe 1 du chemin du Bigand au parc du Pé en passant par l'avenue du 11 novembre. Il s'appuie sur le square des Genêts et le square de la médiathèque.
- L'axe 2 du square des Genêts à l'entrée Est du parc du Pé en passant par le mail du 14 juillet, le square de la médiathèque, l'îlot Kindia et le square du Verger pour se connecter à la deuxième entrée du parc du Pé.

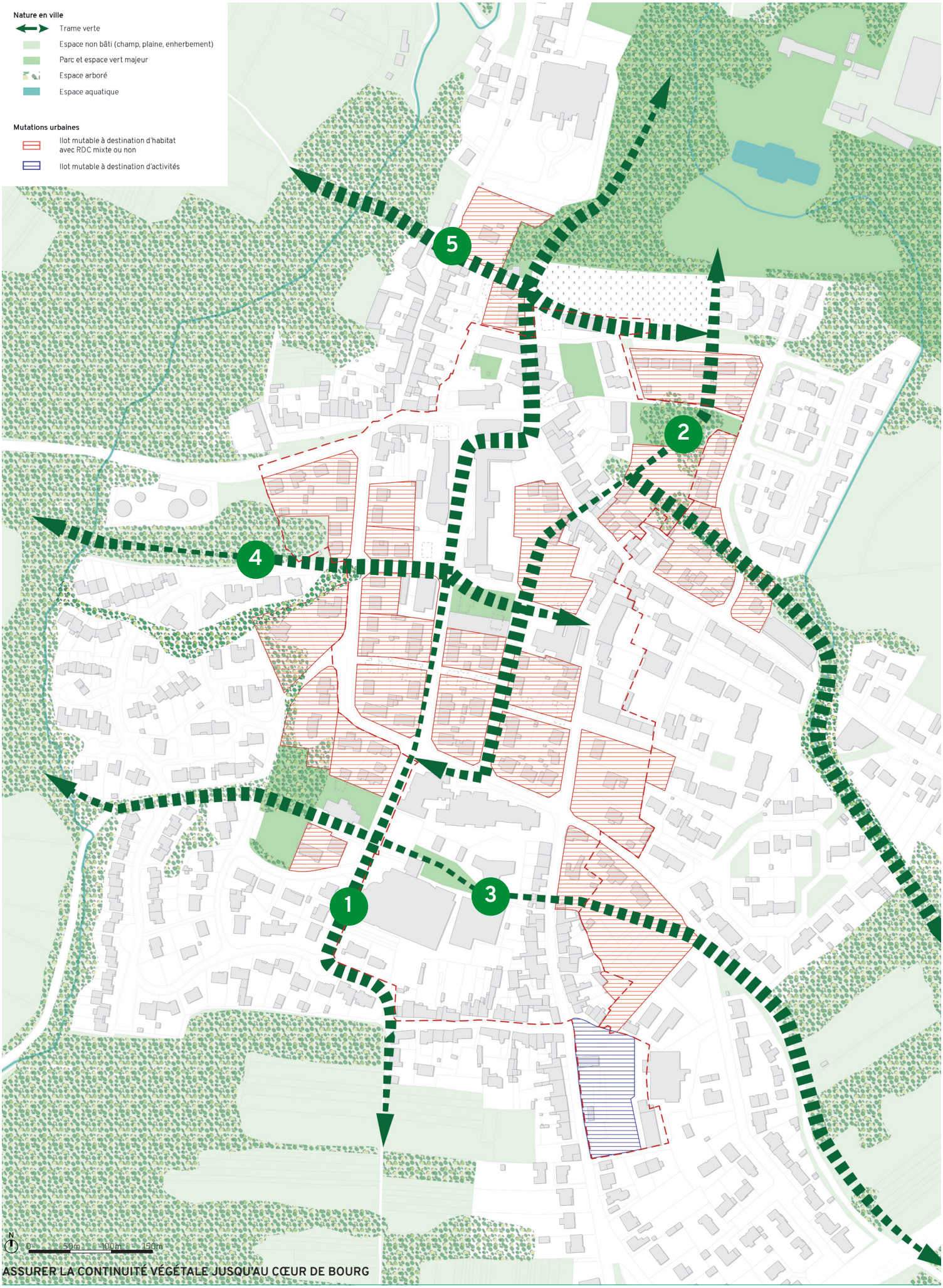
La trame Est-Ouest connecte les coteaux et travaille un paysage plus ou moins épais. Elle repose sur trois axes majeurs :

- L'axe 3 du chemin des Diseneux au ruisseau des Ondains en passant par l'îlot des Ormes, le pôle d'équipements et le square des Genêts.
- L'axe 4 de la médiathèque au ruisseau des Ondains en passant par le square de la médiathèque et le mail du 8 mai.
- L'axe 5 du chemin des Gras à l'Est du parc du Pé et au coteau du lotissement de la Chesnaie. Il passe par le jardin du presbytère, le square du Verger et suit le ruisseau à l'Est du centre bourg.

Le coeur de bourg dispose de **connecteurs secondaires** se déployant entre les quartiers pavillonnaires et assurant des liens avec les trames vertes majeures.

Au sein des projets immobiliers, les cœurs d'îlot sont végétalisés et le paysage existant est conservé au maximum.

À l'échelle de l'espace public, il faut **mettre la végétation au service de la qualité de vie** en créant des espaces diversifiés, des îlots de fraîcheur, parcours à l'ombre, etc... **La plantation et la variation des strates arborées** permet de créer des ambiances différentes et favoriser la biodiversité en ville.



ASSURER LA CONTINUITÉ VÉGÉTALE JUSQU'AU CŒUR DE BOURG

3. FAIRE ENTRER LA NATURE JUSQU'AU CŒUR DU QUARTIER - DE NOUVEAUX ESPACES VERTS DE PROXIMITÉ

CONSTAT

Le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau dispose d'**espaces paysagers importants tels que le parc du Pé et le square des Genêts**. Ces espaces verts sont à valoriser car ils abritent une diversité végétale intéressante avec des poches de végétation très appréciées par les habitants.

Du Nord au Sud, **des espaces publics arborés de petite dimension ont récemment été aménagés** pour permettre aux habitants de profiter de lieux de repos et de rencontre avec le square Robert Buron et le parvis entre l'école Emilienne Leroux et le complexe sportif.

D'autres espaces publics, très minéralisés et où le stationnement domine, attendent une requalification pour tisser des trames vertes dans la commune. C'est le cas de l'avenue du 11 novembre, entièrement minérale tandis que les jardins des pavillons la bordant amènent de la fraicheur. Le passage de Kindia et la partie Ouest du chemin du Clos Fleuri peuvent également devenir plus confortables.



↑ *Parc du Pé, espace majeur au Nord du coeur de bourg*



↑ *Square Robert Buron récemment aménagé*



↑ *Aire de jeux des Genêts, espace apprécié au Sud du coeur de bourg*



↑ *Absence de végétation sur l'avenue du 11 novembre*



↑ PARCOURS DES ESPACES VERTS DU CHÂTEAU DU PÉ AUX GENÊTS

PROPOSITIONS

Il faut **affirmer la présence végétale au cœur du bourg et mettre en pratique la Charte des arbres de Nantes Métropole.**

Depuis 2024, Nantes Métropole dispose d'une Charte des arbres qui offre une stratégie arborée de l'échelle métropolitaine à l'échelle individuelle. La charte applique notamment **la règle du 3-30-300**, définie par Cecil Konijnendijk.

Le plan guide met en pratique cette règle en suivant ses principes :

- **Voir 3 arbres depuis chez soi,**
- **Profiter de 30% de canopée dans son quartier,**
- **Disposer d'un site arboré à moins de 300 mètres de son domicile ou lieu de travail.**

La mise en oeuvre de la règle du 3-30-300 permet de rafraichir la ville, tout en luttant contre les îlots de chaleur et en développant la biodiversité en milieu urbain. De plus, les bienfaits sur la santé humaine sont prouvé avec une réduction de l'anxiété, une démabulation à l'ombre privilégiée et de l'ombrage bienvenu.

Le travail est réalisé selon les échelles, les types d'espaces et les usages attendus. Ainsi, les deux espaces verts majeurs du cœur de bourg sont valorisés et mieux connectés.

- **Le parc du Pé**, un espace exceptionnel, attend des aménagements qui permettront de développer davantage d'usages dans cet espace majeur au Nord du coeur de bourg. De plus, le parc profitera de la réouverture du château pour accueillir des événements et être plus attractif.
- **Le square des Genêts** est requalifié, mieux accessible et développe de nouveaux usages pour confirmer l'attractivité de la polarité Sud avec son rôle d'espace paysager majeur.

De nouveaux espaces verts de proximité sont aménagés en suivant la trame verte/ épine dorsale du cœur de bourg.

- **Le square de la médiathèque** devient la pièce centrale du réaménagement du cœur de bourg. Nouvel espace de rencontres, il connecte les trois équipements de la centralité Nord : l'école Robert Badinter, la médiathèque et la maison de santé.
- **Le square du Verger** est un nouvel espace vert de proximité du centre et des nouvelles opérations immobilières. Il fait le lien entre la place de la Liberté et le parc du Pé et doit conserver son patrimoine paysager.
- **Le jardin du presbytère** doit être conservé au maximum. La relocalisation des stationnements du projet en dehors de la parcelle permet d'augmenter la place du jardin et de mettre en valeur le bâtiment historique.

La végétalisation d'espaces publics majeurs se réalise au sein du quartier des jours fériés, qui profite d'une meilleure accessibilité piétonne et d'une place de choix dans le développement des axes paysagers.

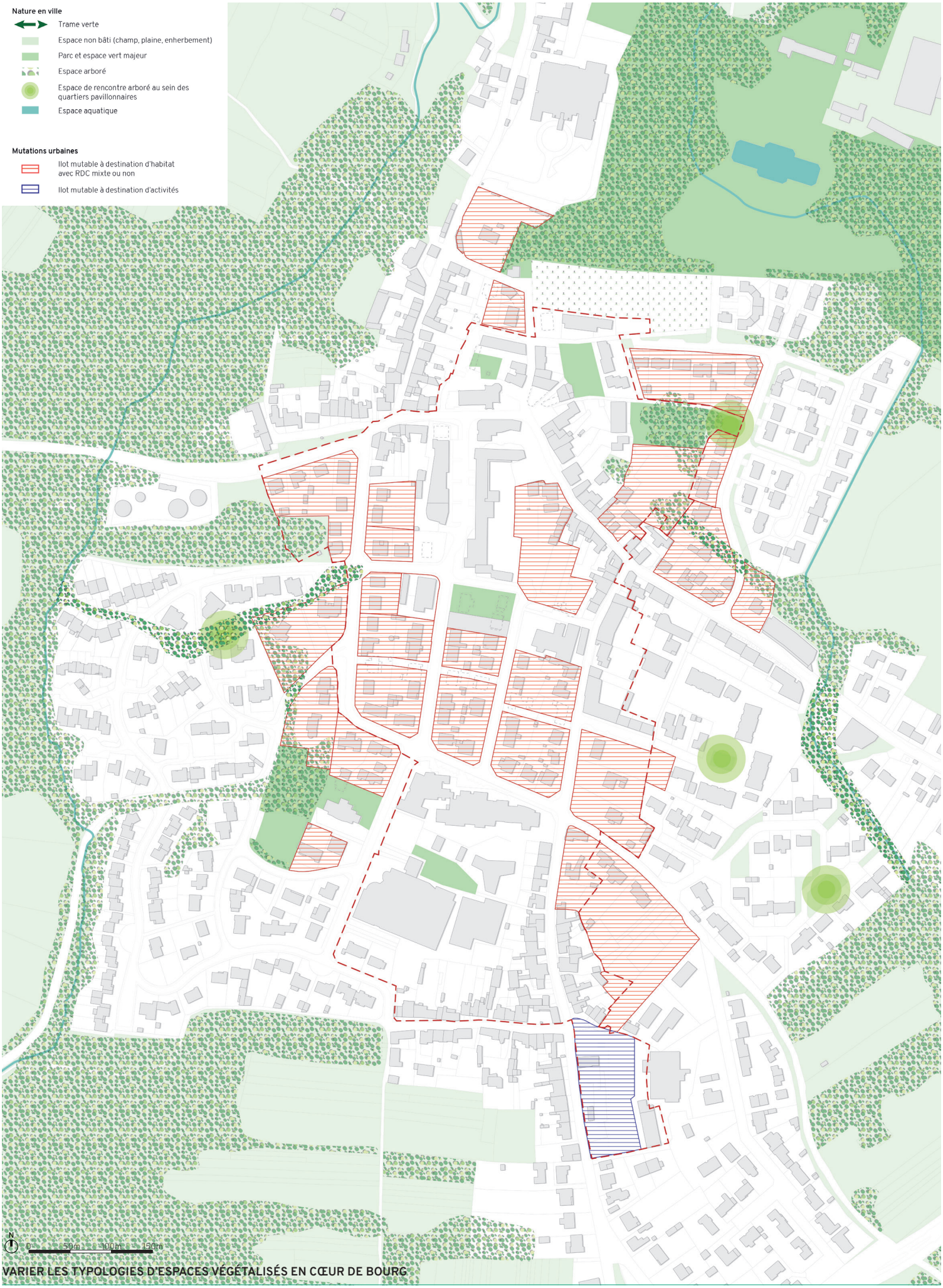
- Ainsi, **le passage de Kindia** se connecte avec le square de la médiathèque et étire le paysage jusqu'à la rue du 8 mai.
- **L'avenue du 11 novembre** se métamorphose en devenant une voie unique bordée par deux alignements d'arbres apportant un espace ombragé agréable dans les déplacements des habitants, tout en servant d'axe de biodiversité en connectant le square des Genêts jusqu'au parc du Pé.

Créer des lieux de vie secondaire à l'échelle des quartiers pavillonnaires.

Il existe des espaces potentiels à l'échelle des quartiers pavillonnaires qui méritent une vraie qualification. Il s'agit de parcelles privées ou publiques enherbées non utilisées, de petite dimension au sein des lotissements. Certains lieux ont été aménagés notamment dans le lotissement des Genêts (square Robert Buron), pendant que les quartiers pavillonnaires à l'Est sont en attente de ces lieux de vie à l'échelle du quartier.

- **L'accès Est du chemin Edmond Bertreux**, large et bien visible, est qualifié pour mettre en avant le cheminement et faire une réelle continuité végétale depuis le square du Verger.
- **Les parcelles du lotissement de la Chesnaie** sont plantées avec des strates paysagères variées pour se connecter au coteau à proximité.

La gestion du cycle de l'eau est réalisée avec un travail de désimperméabilisation des espaces publics, accompagnée de l'aménagement de noues et de revêtements perméables.



VARIER LES TYPOLOGIES D'ESPACES VÉGÉTALISÉS EN CŒUR DE BOURG

Synthèse 4.

Saint-Jean-de-Boiseau, **ville nature**

Valoriser les paysages ligériens

- Développer la nature en ville.
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers pour garantir une réserve de biodiversité.
- Préserver les rives de Loire tout en permettant l'accès à des espaces d'observation.
- Conserver et conforter les espaces boisés en créant un maillage à l'échelle de la commune.

Mailler le paysage en cœur de bourg

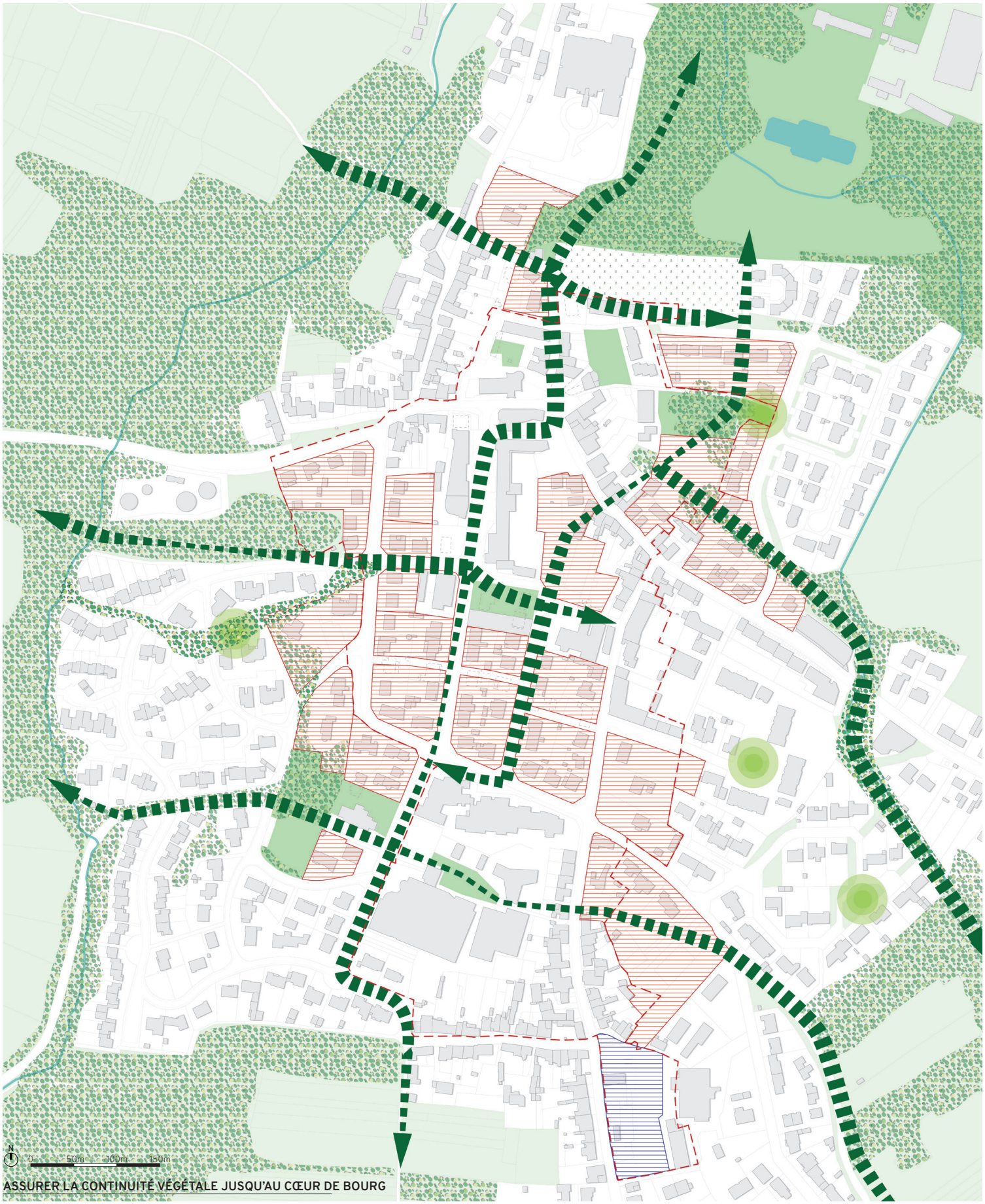
- Penser la continuité végétale.
- Étendre le paysage des coteaux vers le cœur de bourg en profitant de la présence de poches arborées comme étapes dans la végétalisation.
- Créer une structure paysagère comme support du développement urbain et de mobilité douce.
- La trame Nord-Sud de la plaine agricole à la Loire à travers avec deux axes majeurs suivant l'épine dorsale de la commune.
- La trame Est-Ouest connecte les coteaux et travaille un paysage plus ou moins épais avec trois axes majeurs.
- Mettre la végétation au service de la qualité de vie.
- Planter et faire varier les strates arborées pour créer des ambiances différentes et favoriser la biodiversité en ville.

Faire entrer la nature jusqu'au cœur du quartier - De nouveaux espaces verts de proximité

- Affirmer la présence végétale au cœur du bourg.
- Appliquer la règle du 3-30-300 :
    - -Voir 3 arbres depuis chez soi,
    - -Profiter de 30% de canopée dans son quartier,
    - -Disposer d'un site arboré à moins de 300 mètres de son domicile ou lieu de travail.
- Valoriser et mieux connecter les deux espaces verts majeurs du cœur de bourg : parc du Pé et square des Genêts.
- Aménager de nouveaux espaces verts de proximité en suivant la trame verte/ épine dorsale du cœur de bourg : square de la médiathèque, square du Verger et jardin du presbytère.
- Végétaliser les espaces publics du quartier des jours fériés : passage de Kindia, avenue du 11 novembre et rue du 8 mai.
- Gérer le cycle de l'eau : désimperméabiliser, faciliter l'infiltration des eaux pluviales, etc.

Créer des lieux de vie secondaire à l'échelle des quartiers pavillonnaires.

- Réinvestir les espaces potentiels à l'échelle des quartiers pavillonnaires.
- Qualifier l'accès Est du chemin Edmond Bertreux pour faire une réelle continuité végétale depuis le square du Verger.
- Planter les parcelles du lotissement de la Chesnaie pour se connecter au coteau à proximité.



ASSURER LA CONTINUITÉ VÉGÉTALE JUSQU'AU CŒUR DE BOURG

Nature en ville

- Trame verte
- Espace non bâti (champ, plaine, enherbemen
- Parc et espace vert majeur
- Espace arboré
- Espace de rencontre arboré au sein des quartiers pavillonnaires
- Espace aquatique

Mutations urbaines

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

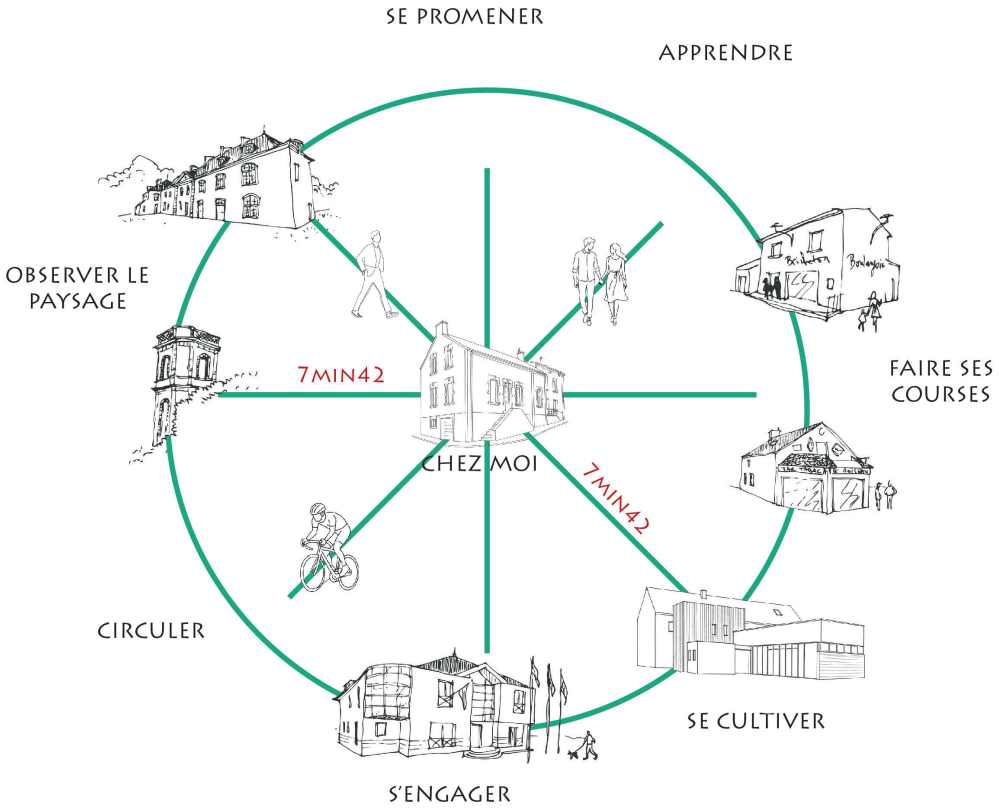
5.

Saint-Jean-de-Boiseau, le bourg des 7min42 pour une vi(ll)e résiliente

Le plan guide de Saint-Jean-de-Boiseau à l'horizon 2050 nécessite de prendre en compte les changements nécessaires pour aménager une ville vivable. Penser la ville en 2050 nécessite de mettre en place les principes de résilience afin de proposer une ville capable de s'adapter aux événements climatiques extrêmes, et plus largement de faire face au changement climatique. Ce plan guide intègre donc les grands principes suivants :

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en mettant en place la sobriété foncière et la reconstruction de la ville sur elle-même.
- Renaturer le milieu urbain pour lutter contre l'érosion de la biodiversité et atténuer les îlots de chaleur.
- Mettre en œuvre la ville des courtes distances pour que les boiséens disposent d'un accès aux services essentiels (éducation, soin, commerces ...) au sein de leur commune.
- Penser de nouveaux modes de vie et de déplacements, où les mobilités piétonnes et cyclables occupent d'avantage d'espace dans la ville.
- Penser des aménagements urbains dont l'empreinte écologique est minimisée en mettant en place le principe de frugalité en s'appuyant sur des ressources locales et renouvelables.
- Faire en sorte que les espaces publics soient adaptables, variés et capables d'accueillir un public diversifié.

A l'échelle de Saint-Jean-de-Boiseau, le cœur de bourg devient un laboratoire urbain où les principes de la ville résiliente sont mis en place, pour offrir au boiséens un mode de vie agréable et résilient, où l'ensemble des activités (équipements, commerces, habitat, espace sportif et de loisirs, accès à la nature...) sont accessibles à pied ou en vélo, sur des parcours sécurisés et ombragés à moins de 8 minutes. Le plan guide a pour ambition de définir les orientations pour que le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Boiseau devienne « le bourg des 7minutes 42 », favorable à une ville résiliente.



PRINCIPE DU BOURG DES 7 MINUTES 42

Nota : 7 minutes 42 correspond au temps :

> à pied entre la Mairie et le château du Pé au Nord

> à pied entre la Mairie et au début du chemin du Bigand au Sud

> à vélo entre la Mairie et l'entrée de ville Est au niveau en limite de la commune de la Montagne

> à vélo entre la Mairie et l'entrée ouest de la Ville en limite du hameau de la Tellindière

1. SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : UN CŒUR DE BOURG DENSIFIÉ

Gérer le développement urbain et la sobriété foncière

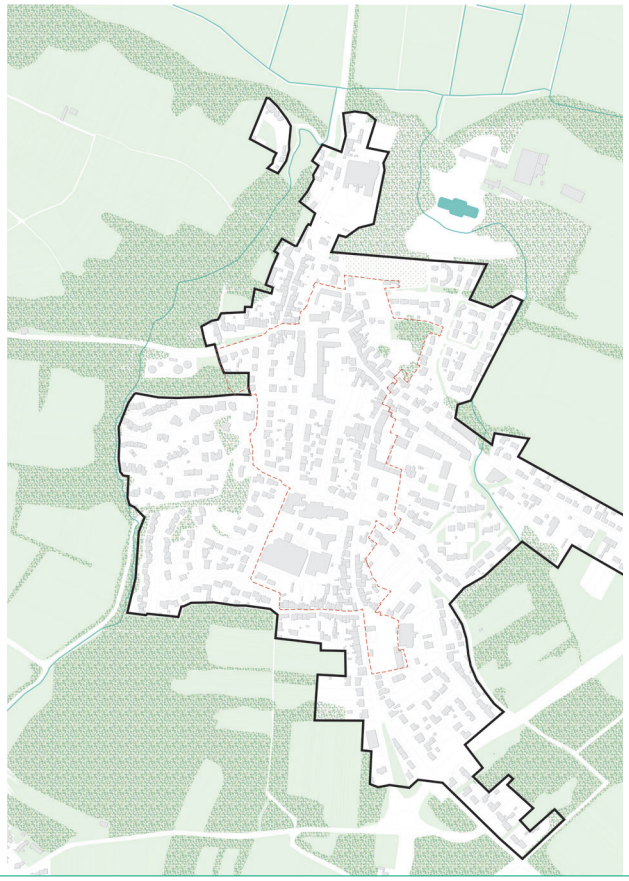
- Prendre acte de la loi ZAN : supprimer l'étalement urbain au profit de la densification de l'existant pour répondre aux besoins en logements.
- Densifier pour préserver les territoires naturels et répondre aux enjeux climatiques.
- Créer de l'intensité urbaine autour des aménités existantes tout en connectant les polarités Nord et Sud.
- Assurer la sobriété foncière avec une gestion du foncier dans le temps.

Travailler les formes urbaines pour un cœur de bourg qualitatif

- Restructurer et/ ou surélever l'habitat historique pour accueillir de nouvelles typologies de logements.
- Adapter le projet au contexte existant pour une meilleure intégration.
- Proposer une mixité programmatique.
- Développer les formes urbaines en faisant varier les typologies de logements : intermédiaires, semi collectif, collectif, intergénérationnel, etc.
- Valoriser et rendre accessible le patrimoine bâti historique de la commune.

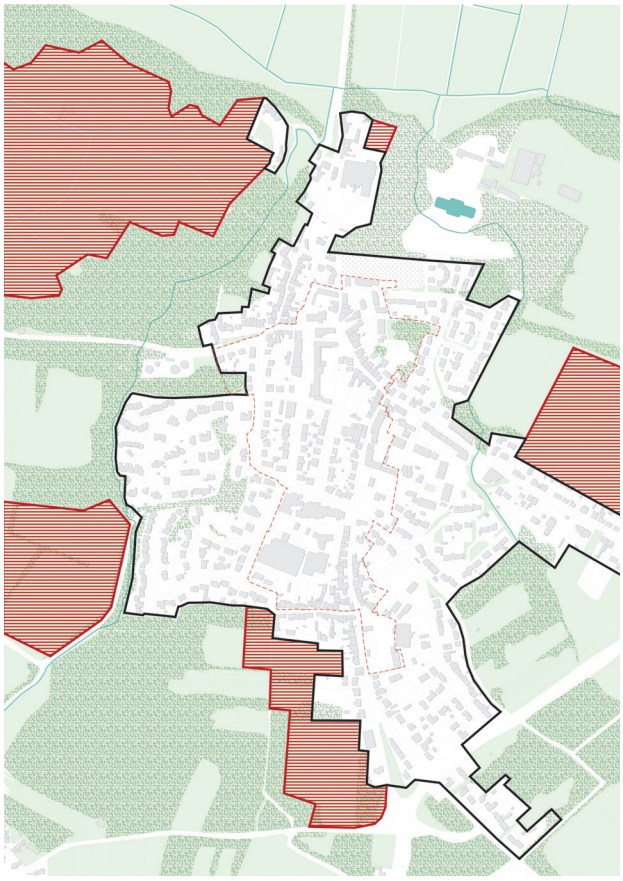
Accompagner la densification des quartiers pavillonnaires

- Travailler les formes urbaines pour faire le lien entre le cœur urbain dense et les pavillons individuels.
- Développer une densification douce adaptée aux zones pavillonnaires.
- Proposer la densification douce pour une division parcellaire acceptée par le voisinage.



Etat existant

- Superficie aire urbaine : 50 ha
- Nombre de logements :
- Densité des tissus pavillonnaires : 12 logements/ ha

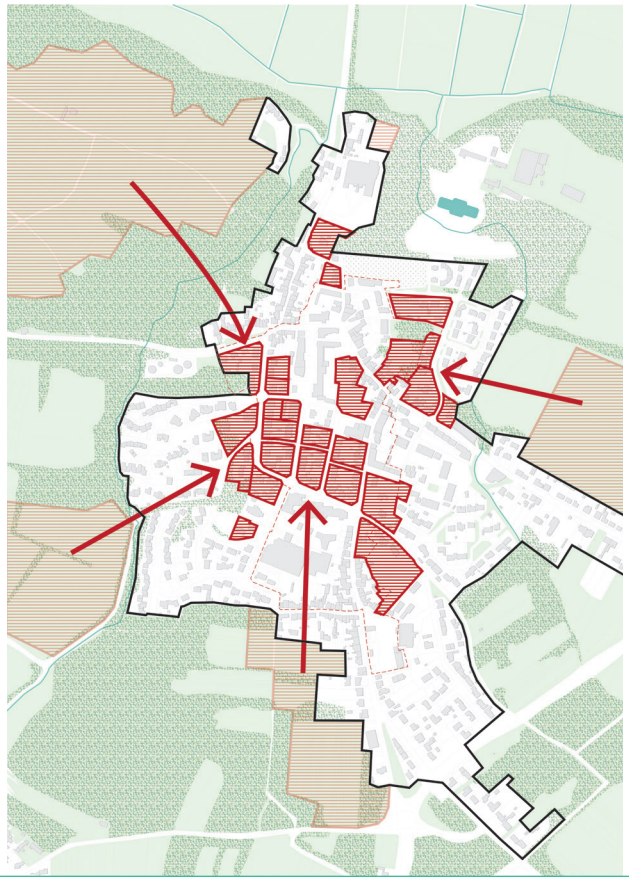


Les deux scénarios présentés sont réalisés pour illustrer la nécessité de mettre en oeuvre le renouvellement de la ville sur elle-même, en suivant la loi ZAN.

Il s'agit de scénarios illustratifs n'étant pas des éléments prescriptifs, ni des projections du PLUm.

Scénario 1 : extension urbaine en sous densité

- Scénario d'extension urbaine suivant les principes du XXe siècle : urbanisation sur des espaces agricoles.
- Scénario ne respectant pas les principes du PLUm, du PADD et du SCoT.
- Superficie extension urbaine : 24 ha
- Superficie aire urbaine totale : 74 ha
- Logements à construire en 2050 : 768 logements (32 logements par an)
- Scénario de densité des nouveaux pavillons : 12 logements/ ha (identique à l'existante)
- Scénario de logements sur le périmètre de l'extension : 288 logements.



Scénario 2 : ZAN appliquée avec densification urbaine de reconstruction de la ville sur elle-même :

- Scénario respectant la loi ZAN : renouvellement de la ville sur elle-même.
- Superficie parcelles à densifier : 5,5 ha
- Superficie aire urbaine : 50 ha (identique à l'existante)
- Scénario de densité des nouveaux logements : 80 logements/ ha
- Scénario de logements construits dans les parcelles identifiées : 440 logements

2. UN CŒUR DE BOURG VIVANT ACCUEILLANT LES SERVICES ESSENTIELS

La commune de Saint-Jean-de-Boiseau, sur l'ensemble de son territoire et plus spécialement sur le cœur de bourg dispose d'une offre importante d'équipements (scolaire, culturel, sportif), et a su préserver des commerces de proximité en cœur de bourg.

Le cœur de bourg dispose également une offre variée d'accès au soin (médecin, kinésithérapeute, dentiste...). Cette offre confère au cœur de bourg une attractivité et un socle important pour un bourg permettant une « vie locale et de proximité ».

Le plan guide s'appuie donc sur cette offre existante et propose tout d'abord de la conforter, la compléter et lui offrir plus de visibilité, pour renforcer l'attractivité du cœur de bourg et permettre à chaque habitant d'apprendre/ se cultiver/ s'engager/ faire du sport/ faire ses courses/ travailler/ se rencontrer/ s'amuser au sein du cœur de bourg.

APRRENDRE/SE CULTIVER/ S'ENGAGER

- Conforter et mettre en valeur les équipements éducatifs et à la culture, en favorisant des cheminements sécurisés et qualitatifs entre les équipements et en disposant d'un parvis bien dimensionné devant chaque équipement.
- Conforter la vie associative/ sociale du bourg par la mise en place de nouveaux espaces.
- Assurer l'accessibilité pour tous aux équipements et commerces de proximité.

FAIRE DU SPORT

- Une offre d'équipements bâtis sportifs importants sur le bourg.
- Renforcer l'accès à la nature (randonnée, vélo,...).

SE SOIGNER

- Renforcer l'accès au soin par la création d'une maison de santé.

FAIRE SES COURSES

Conforter le tissu commercial en:

- Améliorant sa lisibilité
- Complétant l'offre
- Assurant un accès renforcé par les modes doux
- Mettant en oeuvre le stationnement en zone bleue à proximité des commerces.

TRAVAILLER

- Etendre la zone d'activités sud existante, en accueillant de nouvelles entreprises en cœur du bourg.

SE RENCONTRER/FÊTER

- Mettre en relation les différents services et lieux de vie en pensant le cœur de bourg en suivant un axe allant du château du Pé au square des Genêts.
- Créer une « place du village » permettant d'offrir un cadre de vie, lieu de rencontre en cœur de bourg.
- Disposer de squares et de parc à proximité immédiate.
- Proposer des espaces publics qualitatifs pour inciter à la mobilité piétonne.

3. DES SERVICES ACCESSIBLES PAR DES PARCOURS QUALITATIFS ET DÉCARBONÉS

L'aire urbaine du cœur de bourg est restreinte, permettant de se rendre du centre à toute habitation en moins de 8 minutes à pied. Cela présente une opportunité forte de faire la « marche à pied » le premier moyen de transport pour les déplacements au sein du cœur de bourg. Les autres entités urbaines de la commune (Tellindière, Boiseau) sont quand à eux accessible en moins de 8 minutes en vélo.

Les parcours cycles sont très développés sur le territoire (Loire à vélo, Vélodyssée, voies vertes), mais les aménagements cycles sont peu présents au sein du bourg. A travers le plan-guide, l'objectif est d'offrir les infrastructures pour inciter les habitants de la Tellindière et Boiseau à se rendre au cœur de bourg en vélo.

Pour rejoindre ces différents de lieux de vie au sein du bourg, renforcer l'accès à la métropole, et à la nature, le plan-guide vise à renforcer le déplacement par les modes doux, ou par des transports en commun.

FACILITER L'ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN

- Permettre l'accessibilité aisée à chaque arrêt de bus via des cheminements et un maillage cyclable adaptés.
- Aménager des arceaux vélos à proximité des arrêts de bus pour renforcer la venue à vélo des utilisateurs du bus.

REPENSER LE MAILLAGE CYCLABLE DE LA COMMUNE

- Assurer la continuité des trajets vélo jusqu'au cœur de bourg.
- Profiter du réaménagement d'axes de circulation pour créer des pistes cyclables.
- Aménager des arceaux vélos adaptés et en nombre à proximité des commerces, équipements et arrêts de bus pour accueillir les nouveaux usagers.

REORGANISER ET RÉDUIRE LA PLACE DE LA VOITURE AU PROFIT DES MOBIILITÉS DOUCES ET DE LA NATURE EN VILLE

- Réduire les larges voiries au profit de la canopée arborée et la désimperméabilisation les sols.
- Encourager les déplacements piétons en disposant de trottoirs adaptés et sécurisés de la voirie.
- Développer des mails et sentes piétonnes au cœur des îlots pour assurer des cheminements agréables.
- Optimiser le stationnement, en assurant une meilleure lisibilité des parkings sur le périmètre de l'AMI (panneaux de signalisation, plan indiquant les stationnements à l'échelle du cœur de bourg), tout en maintenant le «juste» stationnement minute à proximité des commerces.
- Aménager des espaces publics de qualité pour inciter les habitants à stationner plus loin des aménités et parcourir le reste à pied (accès à moins de 3 minutes à pied).
- Renforcer l'accès à la nature (randonnées, vélo,...)

METTRE EN VALEUR LE PIÉTON ET LE CONFORT D'USAGES AU CŒUR DU BOURG

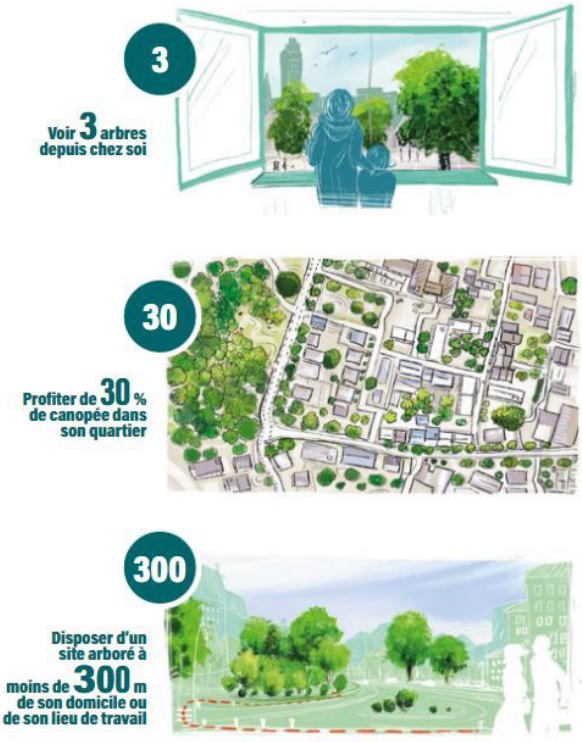
- Sensibiliser à la présence des chemins urbains et renforcer leur visibilité : plan, panneaux de direction avec temporalité de marche à pied.
- Aménager des continuités piétonnes Nord-Sud et Est-Ouest pour se rendre vers le cœur de bourg.
- Placer le piéton au cœur du quartier des jours fériés.
- Piétonniser les rues secondaires : rue du 8 mai et rue du 14 juillet.
- Sécuriser et améliorer l'accessibilité piétonne tous publics sur les axes principaux.
- Assurer l'ombrage des piétons grâce au développement de la trame verte.
- Proposer des espaces publics qualitatifs pour inciter à la mobilité piétonne.
- Assurer l'ombrage des piétons grâce au développement de la trame verte.

4. UN CŒUR DE BOURG RAFRAÎCHI, PERMÉABLE ET FAVORABLE AUX DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ EN VILLE

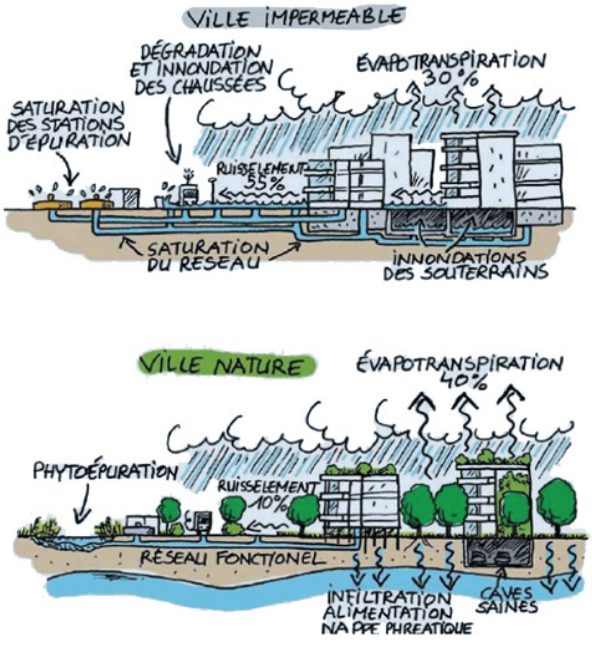
Le territoire de la ville de Saint-Jean-de-Boiseau est constitué d'un paysage riche, au centre des enjeux climatiques, que ce soit sur le cycle de l'eau et la biodiversité. Toutefois la présence végétale au sein des différentes entités urbaines et du cœur de bourg est réduite, laissant une dichotomie forte entre ville et nature.

L'entité urbaine présente des îlots de chaleur importants par sa forte minéralité. L'objectif du plan-guide est donc de faire entrer la nature au cœur du bourg, pour y créer des continuités paysagères, de biodiversité et hydraulique, afin qu'ils profitent aux boiséens, en offrant des parcours, lieux de rencontre à l'ombre, créant des îlots de fraicheur profitant au cadre de vie des boiséens pour répondre aux enjeux de réchauffement actuel et futur. Le plan-guide propose de :

- Faire entrer le paysage jusqu'en cœur de bourg.
- Développer la trame arborée pour connecter les différents espaces paysagers.
- Aménager des îlots de fraîcheur prenant des formes variées telles que des squares et places végétalisés.
- Profiter et mettre en avant les deux espaces verts existants : parc du Pé et square des Genêts.
- Varier la strate paysagère, de l'espace herbacé à l'arbre structurant.
- Végétaliser les cœurs d'îlots.
- Mettre en œuvre des cours oasis sur les équipements scolaires.
- Assurer la continuité végétale dans les jardins privatifs.
- Appliquer la règle des 3-30-300 : voir 3 arbres depuis chez soi, 30% de canopée dans le quartier et bénéficier d'espace vert à moins de 300m.
- Développer des continuités cycles et piétonnes profitant d'ombrage naturel pour le confort d'usage.
- Mettre en place une trame bleue en gérant le parcours les eaux pluviales avec des noues paysagères et des espaces récupérateurs des eaux.
- Profiter de la réduction des voiries pour désimperméabiliser l'espace public.
- Aménager des stationnements avec des sols perméables.
- Travailler les revêtements des espaces publics pour limiter le rayonnement solaire et accentuer l'emprise de revêtements perméables.
- Définir un plan lumière visant à adapter l'éclairage aux enjeux de biodiversité/sécuriité, et limiter la pollution lumineuse.



↑ LA REGLE DES 3 - 30 - 300 (source : Charte métropolitaine des arbres - Nantes Métropole)



↑ DE LA VILLE IMPERMEABLE A LA VILLE NATURE (source: CEREMA)

Synthèse 5.

Saint-Jean-de-Boiseau, le bourg des 7min42 pour une vi(ll)e résiliente

Sobriété foncière : Un cœur de bourg densifié

- Mettre en oeuvre la loi ZAN, en reconstruisant la ville sur-elle même
- Définir la densité désirable, contextualisée pour répondre aux enjeux d'intensification de la vie du cœur de bourg et son identité
- Créer de l'intensité urbaine autour des aménités existantes tout en connectant les polarités Nord et Sud
- Proposer une mixité programmatique
- Valoriser et rendre accessible le patrimoine bâti historique de la commune
- Assurer la sobriété foncière avec une gestion du foncier dans le temps
- Accompagner la densification des quartiers pavillonnaires.

Un cœur de bourg vivant, accueillant les services essentiels

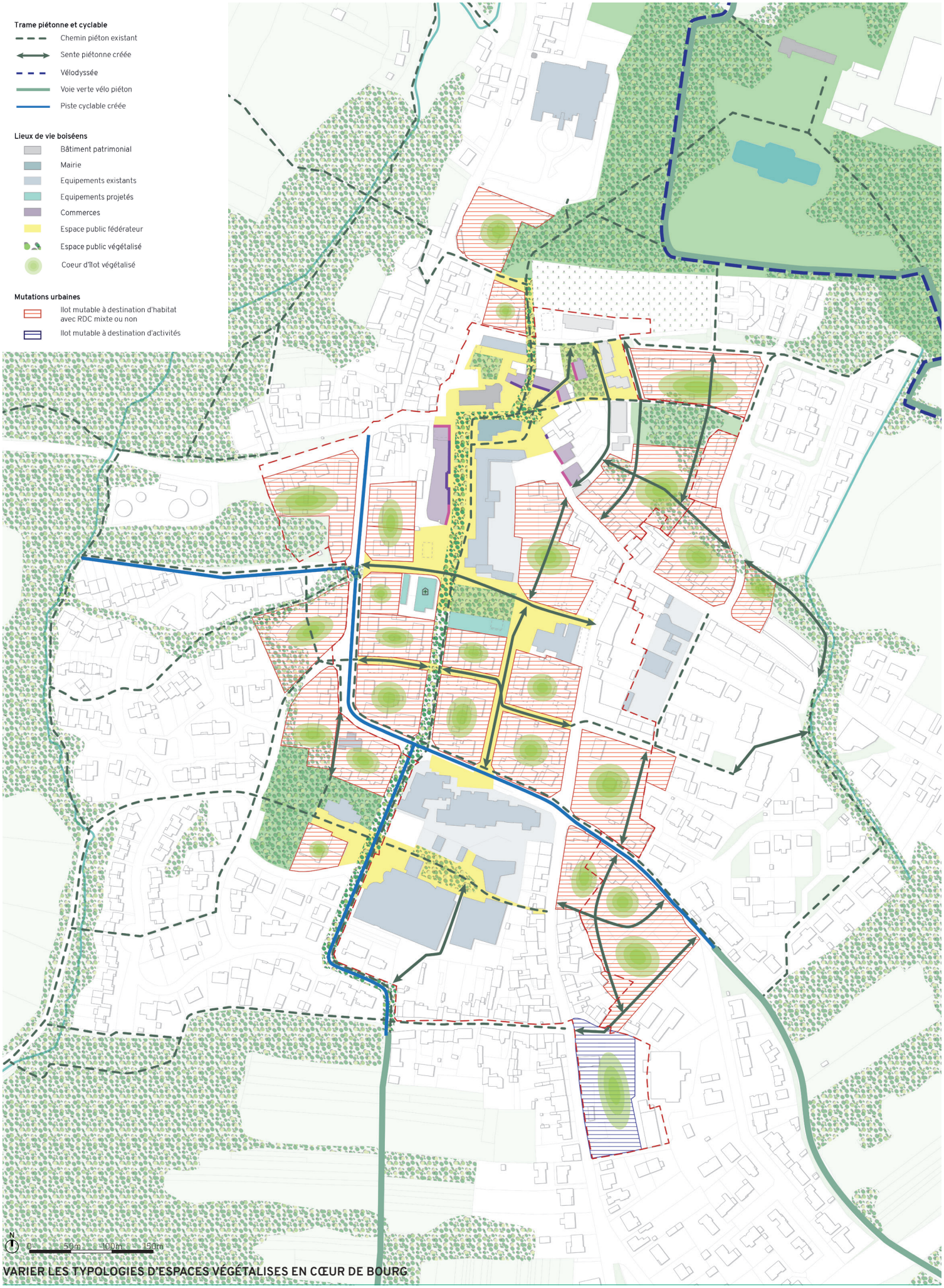
- Compléter l'offre d'activités et d'équipements en accueillant de nouveaux lieux structurants
- Mettre en relation les différents services et lieux de vie en pensant le cœur de bourg en suivant un axe allant du château du Pé au square des Genêts
- Créer une « place du village » permettant d'offrir un cadre de vie, lieu de rencontre et identité
- Conforter le tissu commercial, en complétant l'offre et en améliorant sa lisibilité
- Renforcer l'accès au soin par la création d'une maison de santé
- Conforter la vie associative/sociale du bourg par la mise en place de nouveaux espaces.

Des services accessibles par des parcours qualitatifs et décarbonés

- Faciliter l'accessibilité aux transports publics
- Réduire la place de la voiture au profit des mobilités douces, la nature en ville, la canopée arborée et la désimperméabilisation les sols.
- Optimiser le stationnement, en assurant une meilleure lisibilité des parkings sur le périmètre de l'AMI
- Aménager des espaces publics de qualité pour inciter les habitants à stationner plus loin des aménités et parcourir le reste à pied
- Repenser le maillage cyclable de la commune, en assurant des trajets vélo jusqu'au cœur de bourg et en augmentant les stationnements cycles à proximité des commerces et équipements
- Mettre en valeur le piéton et le confort d'usages au cœur du bourg, en aménageant des continuités piétonnes Nord-Sud, et Est-Ouest associées à la trame verte pour se rendre vers le cœur de bourg à l'ombre.

Un cœur de bourg rafraîchi, perméable et favorable au développement de la biodiversité en ville

- Faire entrer le paysage jusqu'en cœur de bourg et développer la trame arborée pour connecter les différents espaces paysagers.
- Profiter et mettre en avant les deux espaces verts existants : parc du Pé et square des Genêts.
- Appliquer la règle des 3-30-300 : voir 3 arbres depuis chez soi, 30% de canopée dans le quartier et bénéficier d'espace vert à moins de 300m.
- Désimperméabiliser l'espace public et mettre en place une trame bleue en gérant le parcours des eaux pluviales avec des noues paysagères et des espaces récupérateurs des eaux.



VARIER LES TYPOLOGIES D'ESPACES VÉGÉTALISES EN CŒUR DE BOURG

5.
Plan guide graphique

SAINT JEAN DE BOISEAU



Trame viaire

- Voirie double sens
- Voirie sens unique
- Voie sens unique traversant un espace public majeur
- Stationnement

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

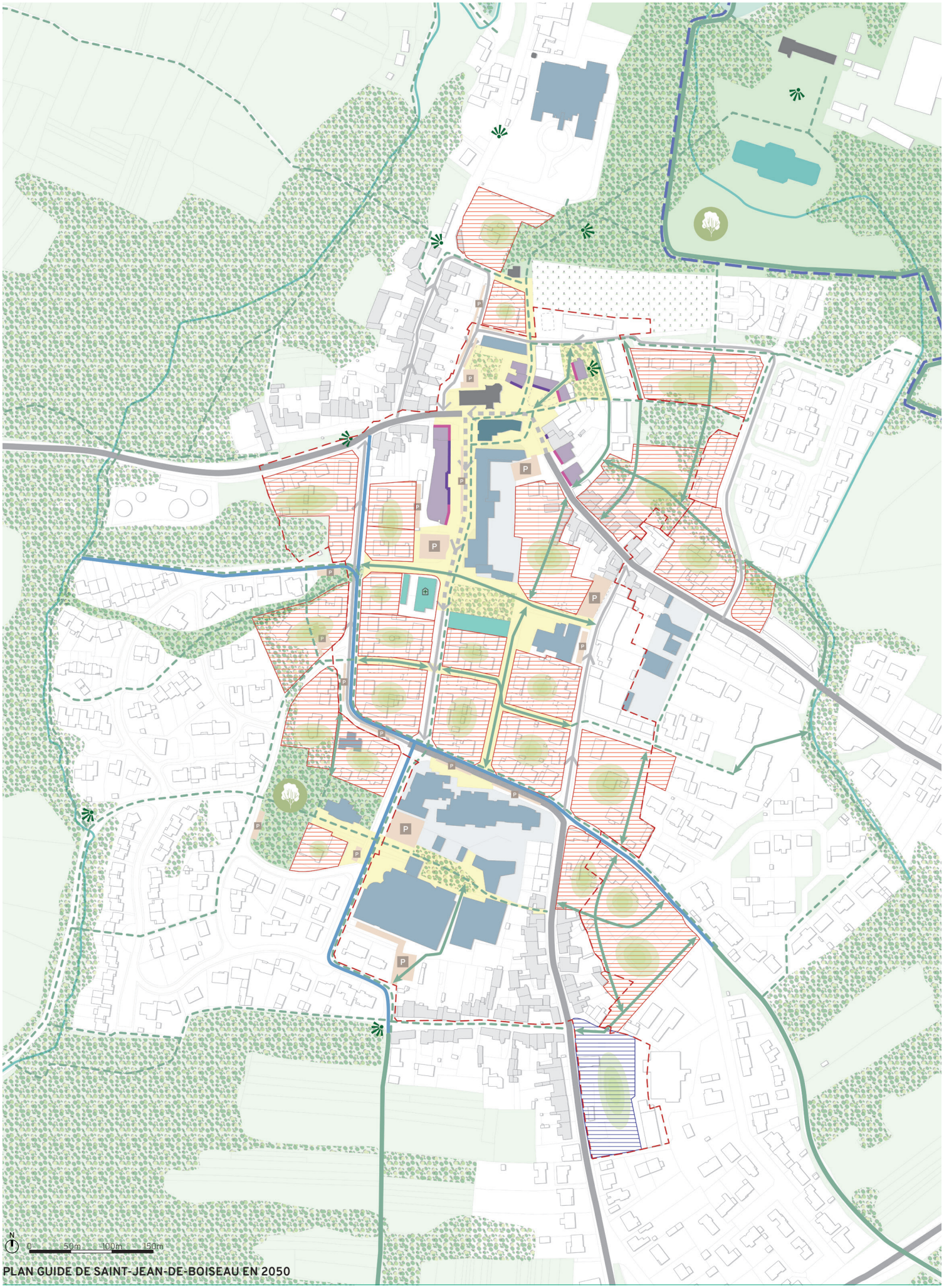
- Bâtiment patrimonial
- Mairie
- Equipements existants
- Equipements projetés
- Commerces
- Commerce existant
- Commerce créé
- Espace public fédérateur

Mutations urbaines

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

Paysages variés

- Espace non bâti (champ, plaine, enherbement)
- Parc et espace vert majeur
- Espace arboré
- Espace aquatique
- Zone humide
- Espace public végétalisé
- Parc et espace vert majeur
- Points de vue à valoriser



PLAN GUIDE DE SAINT-JEAN-DE-BOISEAU EN 2050

Fin du document

Version V1 - Juin 2026

PLAN GUIDE

ÉLABORATION D'UN PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

paume VILLES, PAYSAGES & MOBILITÉS

DENIS LOCHMANN

Loire Atlantique

Nantes Métropole

Saint-Jean-de-Boiseau