

saint-herblain
La Ville

Direction de
l'aménagement
durable et de
l'urbanisme

Hôtel de ville
BP 50167
44802 Saint-Herblain
Cedex
Tél. 02 28 25 20 00
saint-herblain.fr



Site de la Congrégation des Sœurs de l'Agneau de Dieu

23 06 2022

Le site



L'ensemble de cette propriété constitue un patrimoine historique et paysager de qualité. Un lieu de mémoire de l'histoire herblinoise comme il en existe peu sur la commune.

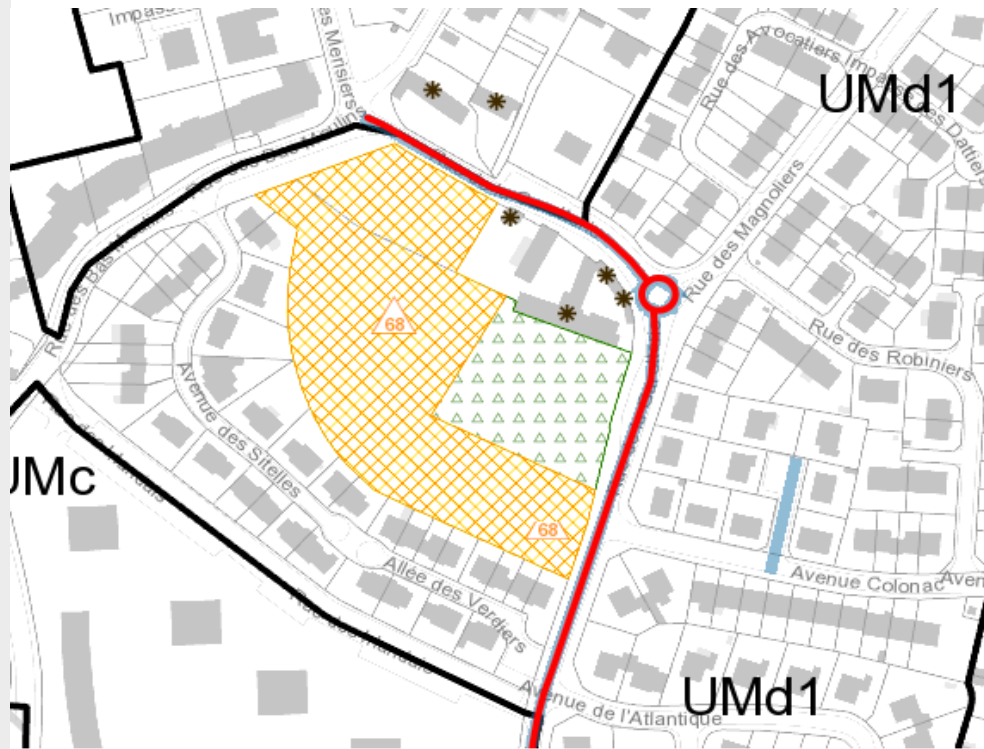
Le site

Le site de la Garotterie est constitué de 4 parcelles sur une emprise totale de 16 012 m².



- La parcelle BZ 0002 de 2 068 m² comprend les bâtiments actuels faisant l'objet d'une protection patrimoniale.
- Les parcelles BC 170 (8 529 m²) et 172 (2 045 m²) sont concernées par un emplacement réservé pour mixité sociale.
- La parcelle BZ 0003 (3 370 m²) correspondant à l'ancien jardin à la française, bénéficie d'une protection environnementale en Espace Paysager à Protéger (EPP).

Les préconisations du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain



Au moment de l'écriture du PLUm, en 2018, la Ville, consciente de l'évolution urbaine proche de cette propriété, a étudié attentivement ce site.

Ont été inscrits dans le règlement:

- une protection patrimoniale de bâtiments existants y compris le mur d'enceinte
- une protection EPP (espace vert à protéger) à proximité du bâtiment classé

Les préconisations du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

Le choix de la Ville a été de profiter de ce lieu pour avoir une offre en logements pavillonnaires pour les personnes moins aisées. Pour cette raison, dans le respect des règles du secteur, un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) a été défini avec la programmation suivante: 2 500m² de surface de plancher, soit une quarantaine de logements au maximum dont

- 30% locatif social (LLS)
- 35% locatif abordable (PLS)
- 35% accession abordable (BRS)



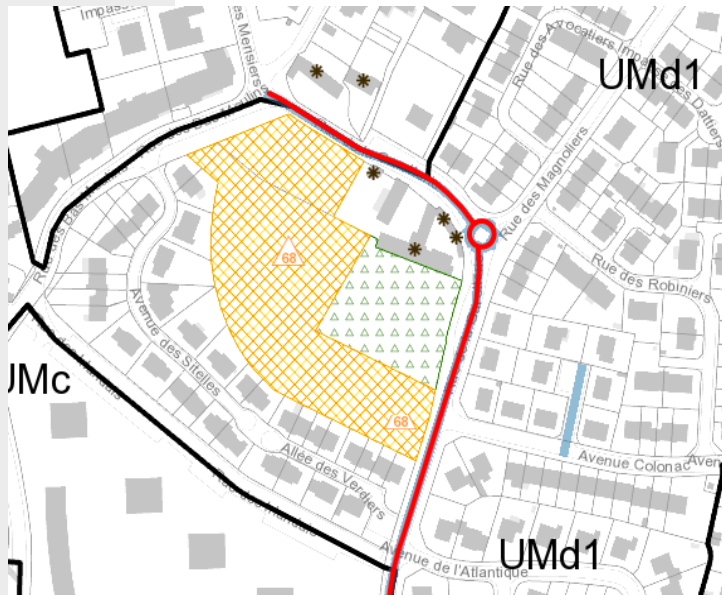
C'est quoi un ERMS?

Le ERMS impose sur des parcelles délimitées au règlement graphique la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables. C'est une règle volontariste pour aider au renforcement du rattrapage de la production de logements sociaux et rééquilibrer territorialement l'offre de logements aidés en identifiant les fonciers les plus propices.

Les préconisations du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

Dans le PLUm, ce secteur a été classé en « UMd1 », secteur à prédominance pavillonnaire.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres (Rez-de-chaussée + 1 étage+couronnement)



Les intentions urbaines sont de :

- Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteurs et de formes bâties
- Préserver et développer fortement l'ambiance paysagère pour un cadre de vie agréable, pour enrichir la biodiversité et la gestion du cycle de l'eau.

Préconisation de la Ville

Un constat: la Ville a connu un développement urbain important sur ce secteur. L'évolution du site de la Garotterie doit être l'occasion d'ouvrir le site au public en s'appuyant sur les boisements existants et le jardin à la française et d'offrir ainsi un jardin singulier dans cet écrin de verdure préservé.



Préconisations

Ce jardin public serait aménagé en confortant l'esprit et la mémoire des lieux. Un lieu calme et de quiétude où l'on pourra se promener, faire une pause et si les usagers le souhaitent jardiner collectivement. Il pourrait également accueillir des fonctions ludiques qui devront cependant sortir des modèles standards qui banaliseraient cet espace.



Constructions
privées et
principes d'accès



Jardins et
promenade
publique



Préconisation de la Ville

Au-delà du futur parc public, la Ville sera très vigilante sur une parfaite insertion du projet dans le contexte avec le respect des arbres existants et la proximité des pavillons coté sud.



Avancement du dossier

- Courrier adressé par la Ville à la Congrégation de l'Agneau de Dieu pour indiquer ses attentes sur l'évolution du site
- Des promoteurs travaillent sur une offre pour l'acquisition globale du foncier
- Des temps de travail et de concertation seront programmés entre le promoteur, le bailleur social, leur architecte et la Ville
- Les riverains seront associés aux temps clé.