

3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

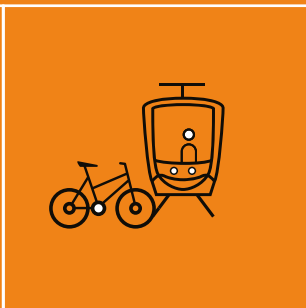
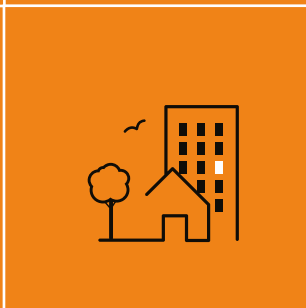
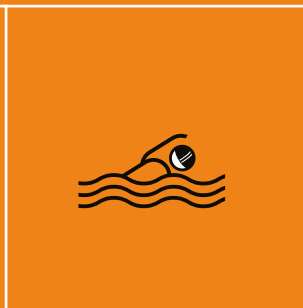
SECTORIELLES

> SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

Sud-Ouest



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) peuvent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant, le cas échéant, qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Nantes Métropole et la commune ont ainsi inscrit dans le PLUm des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées définissant les conditions de mutation de secteurs ou de quartiers de la commune. Ces OAP sectorielles exposent la manière dont les deux collectivités souhaitent mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ces secteurs ou ces quartiers en cohérence avec les orientations du PADD.

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

- Les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ;

- Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé que la programmation de m² de surface de plancher constitue, sauf exception, un objectif minimal à réaliser et devra favoriser la mixité sociale c'est-à-dire comporter une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements abordables en accession ou en location. En outre, le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif. La part de logements locatifs sociaux ou de logements abordables à réaliser sera calculée sur la base du nombre de logements, ou de la surface de plancher selon les cas, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

Dans le cas où l'OAP prévoit une application mutualisée de certaines des orientations d'aménagement qu'elle définit, les principes d'aménagement correspondants s'appliqueront à l'échelle du périmètre indiqué dans l'OAP et non à l'échelle du terrain d'assiette de chaque projet compris dans l'OAP.

Le périmètre des OAP sectorielles est délimité au règlement graphique du PLUm (pièces n°4-2-2) et présenté dans un plan de localisation spécifique (pièce n°3-2-1).

Pour faciliter la lecture, les OAP sectorielles sont toutes structurées et présentées de façon homogène avec :

- Les caractéristiques du site;
- Les objectifs d'aménagement;
- Les principes d'aménagement traduisant, selon les cas, tout ou partie des grandes orientations du PADD;
- Les éléments de programmation;
- Et les éléments de phasage si nécessaire.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être *compatible* avec les orientations définies ci-après et *conforme* aux dispositions du règlement du PLUm, et des annexes du PLUm.

>>>> Sommaire

OAP sectorielles de Saint-Léger-les-Vignes

Haut Moulin _____ p. 8

La Crémaillère _____ p. 10

Les Galochets _____ p.12

Caractéristiques du site



En frange Sud de la rue de Nantes, le secteur du Haut Moulin constitue une emprise foncière non urbanisée en entrée de bourg à proximité immédiate des équipements. Alors qu'au nord de la route de Nantes, la topographie relativement plane et le maillage de haies ne permettent pas de larges panoramas dégagés entraînant la constitution d'un paysage agricole « confiné » entre les vignes et la zone résidentielle, vers le Sud, les perspectives depuis la rue de Nantes sont nettement plus ouvertes sur la séquence urbaine concernée par le secteur du Haut Moulin.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle. A proximité immédiate des équipements communaux (école, bibliothèque, mairie), il est proposé de poursuivre et de compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter l'offre d'équipements à hauteur des besoins de la population ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement intermédiaire en entrée de bourg afin de renforcer son attractivité et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

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

- Réaliser des logements diversifiés (individuels groupés ou intermédiaires) privilégiant les formes préservatrices d'intimité : maisons mitoyennes, maisons patios... ;
- Valoriser le Haut Moulin ;
- Prendre en compte la proximité de l'usage agricole, notamment viticole (secteur AOC) ;
- Poursuivre l'aménagement de l'entrée de bourg en créant un espace public de qualité ;
- Créer une façade paysagère en front de voie ;
- Organiser les accès automobiles aux îlots, pour une sécurité en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant les aménagements existants ;
- Créer une liaison douce structurante Est/Ouest pour permettre la connexion entre les équipements ;
- Profiter de la situation topographique du secteur en travaillant à la préservation des points de vue sur le paysage viticole ;
- Privilégier le regroupement des stationnements afin de limiter la place de la voiture.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Garantir la préservation des zones humides existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade du projet.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 9 765 m²










Surface de plancher minimum : 2 100 m²

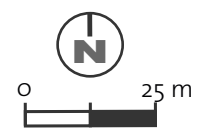
Nombre indicatif de logements : 30 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation :

au moins 35 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
-  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur avec mixité des programme (équipement et habitat diversifié)
-  Equipement à créer
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Zones humides



Caractéristiques du site



Le secteur de La Crémaillère, situé à environ 900 m du centre bourg et de la Haute-Galerie, présente des potentialités foncières au sein du hameau pour y développer une opération d'habitat individuel dans le prolongement du tissu urbain existant.

Le site relève d'une qualité paysagère et patrimoniale très intéressante, du fait de ses éléments végétaux significatifs, ainsi que par la présence du manoir situé en son cœur.

Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de compléments de l'urbanisation.

Il s'agit d'encadrer la constructibilité du secteur, en lien avec son environnement immédiat à préserver pour ses qualités naturelles, paysagères et patrimoniales.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

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

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

- Planter et organiser les constructions pour respecter le caractère du hameau de la Crémaillère ;
- Organiser les îlots bâtis à vocation d'habitat, à partir de la trame boisée et bocagère existante ;
- Valoriser la façade paysagère existante en front de voie ;
- Prendre en compte la proximité de l'usage agricole notamment la vigne ;
- Organiser les accès automobiles aux îlots, pour une sécurité en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Concevoir le traitement des eaux pluviales pour une gestion durable en cohérence avec le milieu naturel.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver les éléments végétaux du site (haie patrimoniale en front de voie, massifs boisés, éléments ponctuels et parc paysager du manoir).

Éléments de programmation et de phasage

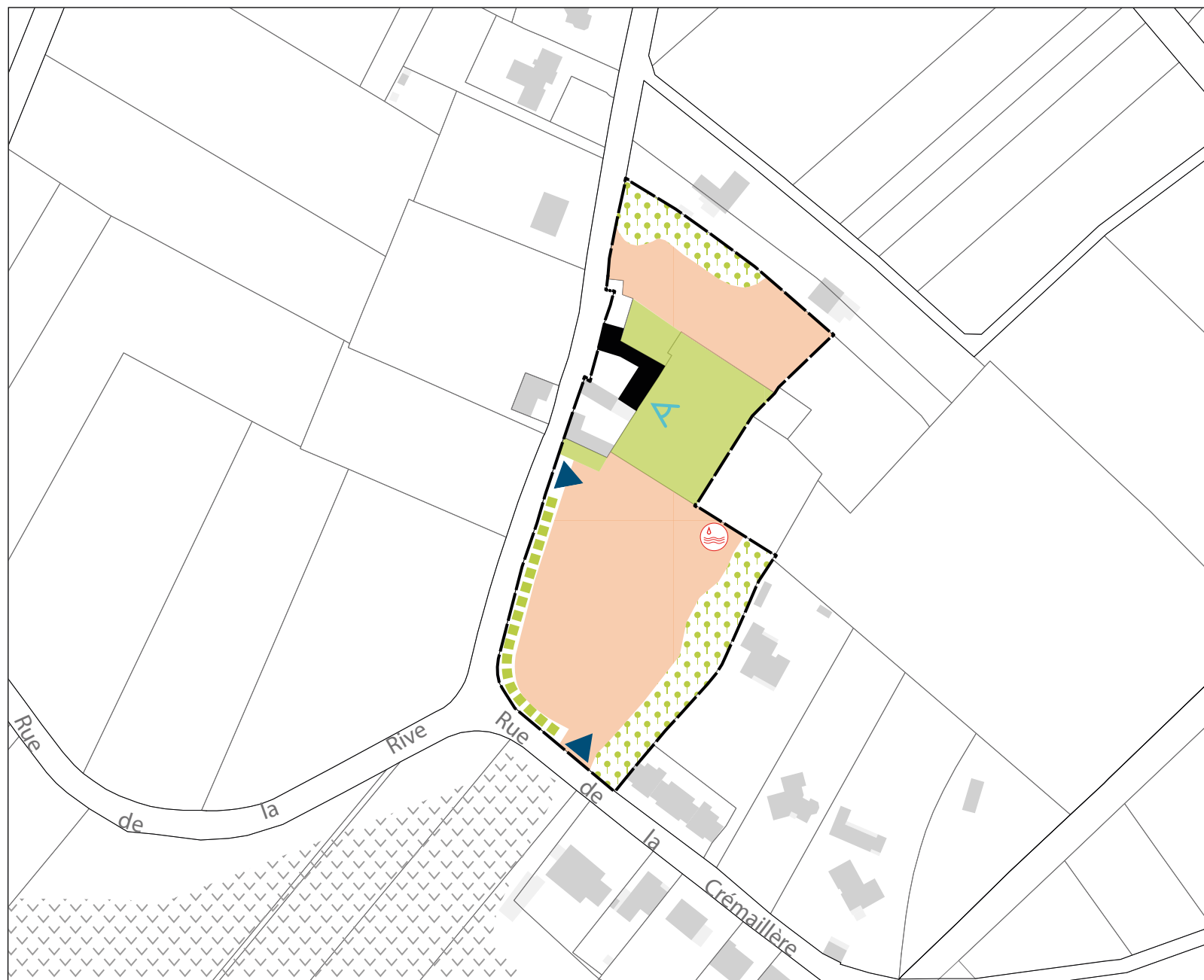
Surface du site : 11 500 m² (dont 7 500 m² potentiellement aménageables)

Surface de plancher minimum : 1 125 m²

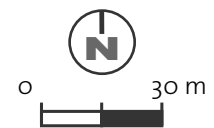
Nombre indicatif de logements : 15 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation :

au moins 50 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements en accession abordable, dont la moitié pourrait être des logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
-  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Boisement à protéger
-  Principe de continuité paysagère
-  Cône de vue à préserver
-  Ouvrage hydraulique à créer (bassin d'orage)



Caractéristiques du site



Le secteur des Galochets se situe à proximité du centre-bourg en continuité du tissu existant constituant l'entrée de bourg. Le site est actuellement occupé par des prairies, des vignes, des boisements et des zones de friches. Il est bordé au nord par une zone agricole, au sud et à l'ouest par l'extension du bourg.

Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de compléments de l'urbanisation. A proximité des équipements communaux (école et mairie) des commerces et services, il est prévu une urbanisation raisonnée et échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements à proximité de la centralité tout en prenant en compte les éléments naturels à protéger.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire en entrée de bourg afin de renforcer son attractivité et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

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

- Renforcer le centre-bourg ;
- Prendre en compte la proximité de l'usage agricole notamment viticole (secteur AOC) ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant les aménagements existants ;
- Créer des liaisons douces structurantes vers le centre bourg.

C - Garantir la qualité environnementale







- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements) ;
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants ;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire.

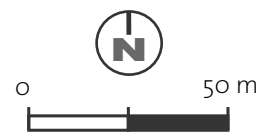
Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 2,2 hectares

Programme : densité minimale de 20 logements par hectare
 Sur l'ensemble de l'opération, au moins 25% du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 15% aux logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
-  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité paysagère
-  Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)





Siège de Nantes Métropole :

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48