

3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

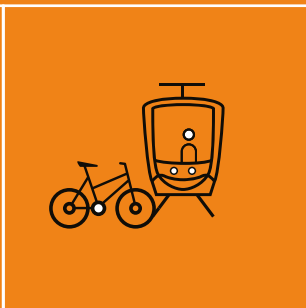
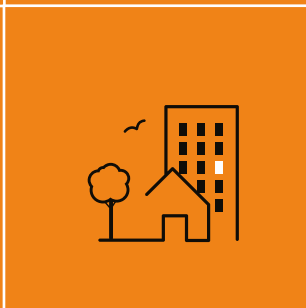
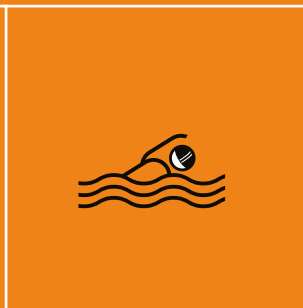
SECTORIELLES

> SAUTRON

Erdre et Cens



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 Sautron

Jules Verne _____	p. 8
La Rivière _____	p. 10
La Lande des Goulets Nord _____	p. 12
La Lande des Goulets Sud _____	p. 14
Le Magasin _____	p. 16
Les Iris _____	p. 18
Les Norgands _____	p. 20
Rue de L'Église _____	p. 22
Rue de La Ferme _____	p. 24
Rue de La Vallée _____	p. 26

Caractéristiques du site



Le secteur de Jules Verne, anciennement dit la Carrosserie est situé en centre ville et à proximité du pôle commercial du Cormier. Ce secteur est encadré par les rues de Bretagne, de la Chézine à l'ouest, et du Plessis à l'est.

Le périmètre offre 300 m de linéaire sur la rue de Bretagne et couvre 4.6 hectares. Le site a déjà opéré sa mutation sur la partie ouest appelé le quartier Jules Verne. Il accueille à présent des logements et des activités commerciales et de services en rez-de-chaussée sur la

partie ouest et des logements uniquement en partie est du secteur.

La partie centrale à l'est de l'EHPAD n'a pas encore muté (îlot A) ainsi qu'une poche au sud-ouest du secteur (îlot B).

Objectifs d'aménagement

Poursuivre le renouvellement urbain de ce secteur en cours de mutation et renforcer la centralité par une offre de logements diversifiés.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le site a vocation à accueillir de l'habitat diversifié en collectif et individuel avec une mixité des programmes sur l'îlot A et de l'habitat individuel sur l'îlot B.

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

- Opérer une insertion réussie au quartier Jules Verne sur l'îlot A et assurer la transition vers l'habitat pavillonnaire avoisinant sur l'îlot B ;
- Conforter le pôle secondaire que constitue le centre commercial du Cormier en complémentarité du centre ville en offrant une mixité des fonctions et des programmes sur l'îlot A ;
- Assurer des continuités piétonnes permettant des liens nord-sud depuis la rue de Bretagne jusqu'à la rue de la Chézine via l'îlot B ;
- Poursuivre la trame viaire de desserte de l'îlot A comme décrit sur le schéma d'aménagement assurant la jonction des secteurs est et ouest.

C - Garantir la qualité environnementale

L'îlot A préservera les boisements et un espace paysager en fond d'îlot et en bordure de la haie bocagère longeant le chemin des écoliers ;
La trame verte s'appuiera principalement sur un axe nord-sud de continuité piétonne.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP : 4.6 hectares

Ilot A :

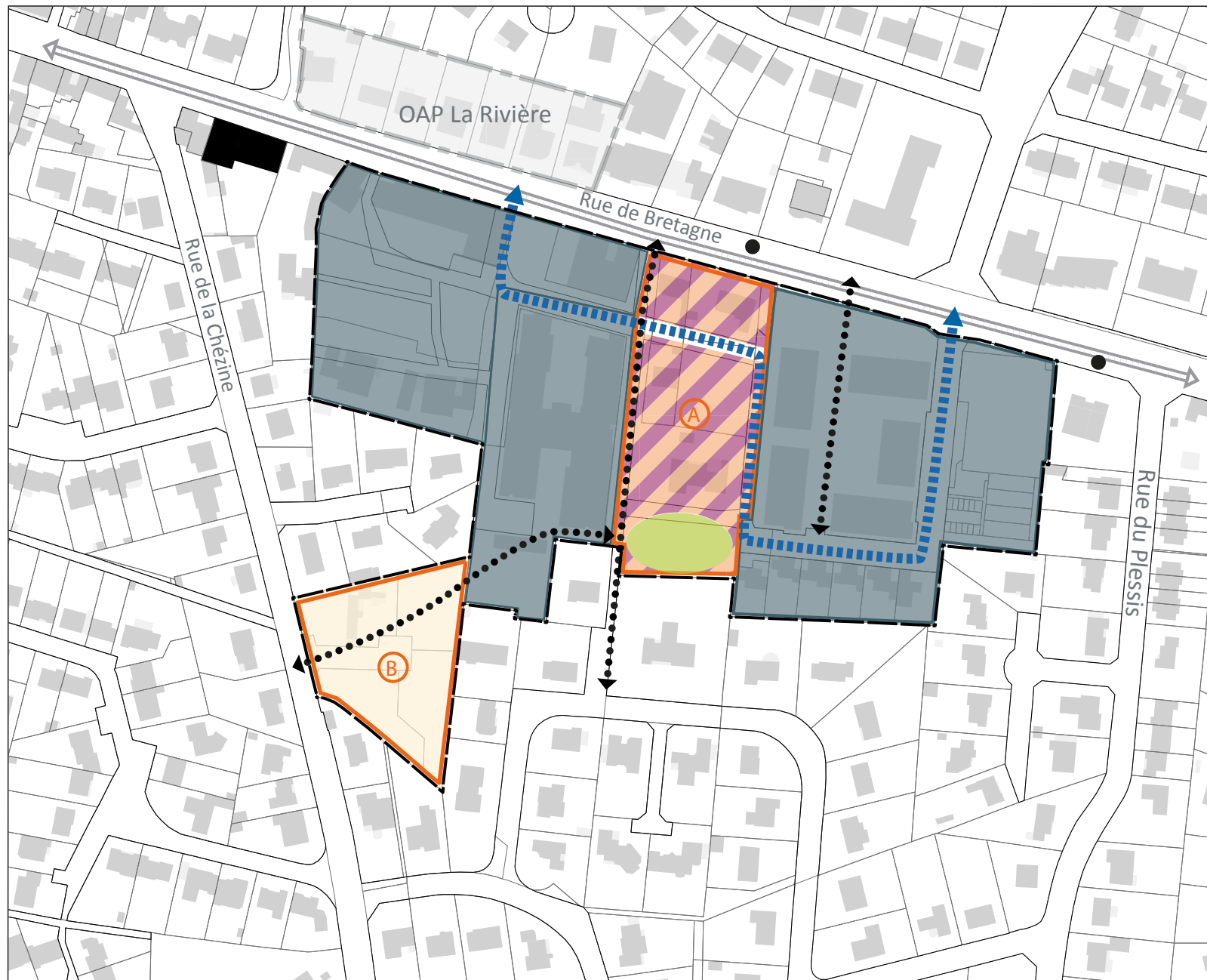
Nombre indicatif de logements : environ 50

35 % de logements locatifs sociaux et 15 % d'accession abordable

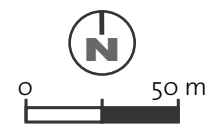
Ilot B :

Nombre indicatif de logements : environ 15

35 % de logements locatifs sociaux



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axe de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
 -  Patrimoine à préserver
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
 -  Secteur avec mixité des programmes
- La programmation**
-  Ilots réalisés
 -  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à 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



Caractéristiques du site



Le secteur de la Rivière s'étend en cœur de ville en rive nord de la Rue de Bretagne, sur un peu moins de 6 000 m² face au nouveau quartier « Jules Verne ».

Il est constitué de pavillons individuels, de commerces et de services, d'une faible hauteur, implantés de manière discontinue.

La mutation de ce secteur doit être encadrée : en effet, ce parcellaire présente une réelle opportunité pour structurer un nouveau front bâti face au quartier Jules Verne et conforter ainsi l'habitat et le commerce en centre-ville.

Objectifs d'aménagement

Ce site présente une opportunité de renouvellement urbain en centralité permettant de développer une opération mixte, d'habitat, de commerces et de services en cœur de ville. Il convient d'encadrer le développement urbain en garantissant une diversité des types de logements produits. Le projet veillera à garantir un traitement de qualité du front urbain face au secteur Jules Verne.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat diversifié développé sur 3 îlots distincts A, B et C avec 35 % de logements locatifs sociaux ;
- Des commerces et services peuvent être implantés en rez-de-chaussée.

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

- Privilégier une implantation en recul de 5 m par rapport à la voirie : ce recul devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité ;
- Rechercher des implantations visant à rompre le caractère linéaire des constructions rue de Bretagne: reculs ponctuels à privilégier le long de la voie, décrochés de hauteur, césures urbaines ;
- Développer des programmes de constructions de qualité, intégrés à leur environnement immédiat et en harmonie avec le front urbain du quartier Jules Verne mais aussi en prenant en compte les habitats pavillonnaires en arrière de parcelles ;
- Un cheminement piéton sera créé entre la rue de Bretagne et la rue du Passage Est ;
- Le stationnement des véhicules se fera en souterrain pour les opérations d'habitat ;
- Des poches de stationnement pourront être créées sur la parcelle en cas de création de commerces en rez-de-chaussée ;
- Chaque îlot disposera d'un accès unique sur la rue de Bretagne.

C - Garantir la qualité environnementale

- Un espace paysager sera à créer en fond de parcelle pour organiser la transition avec l'habitat pavillonnaire.

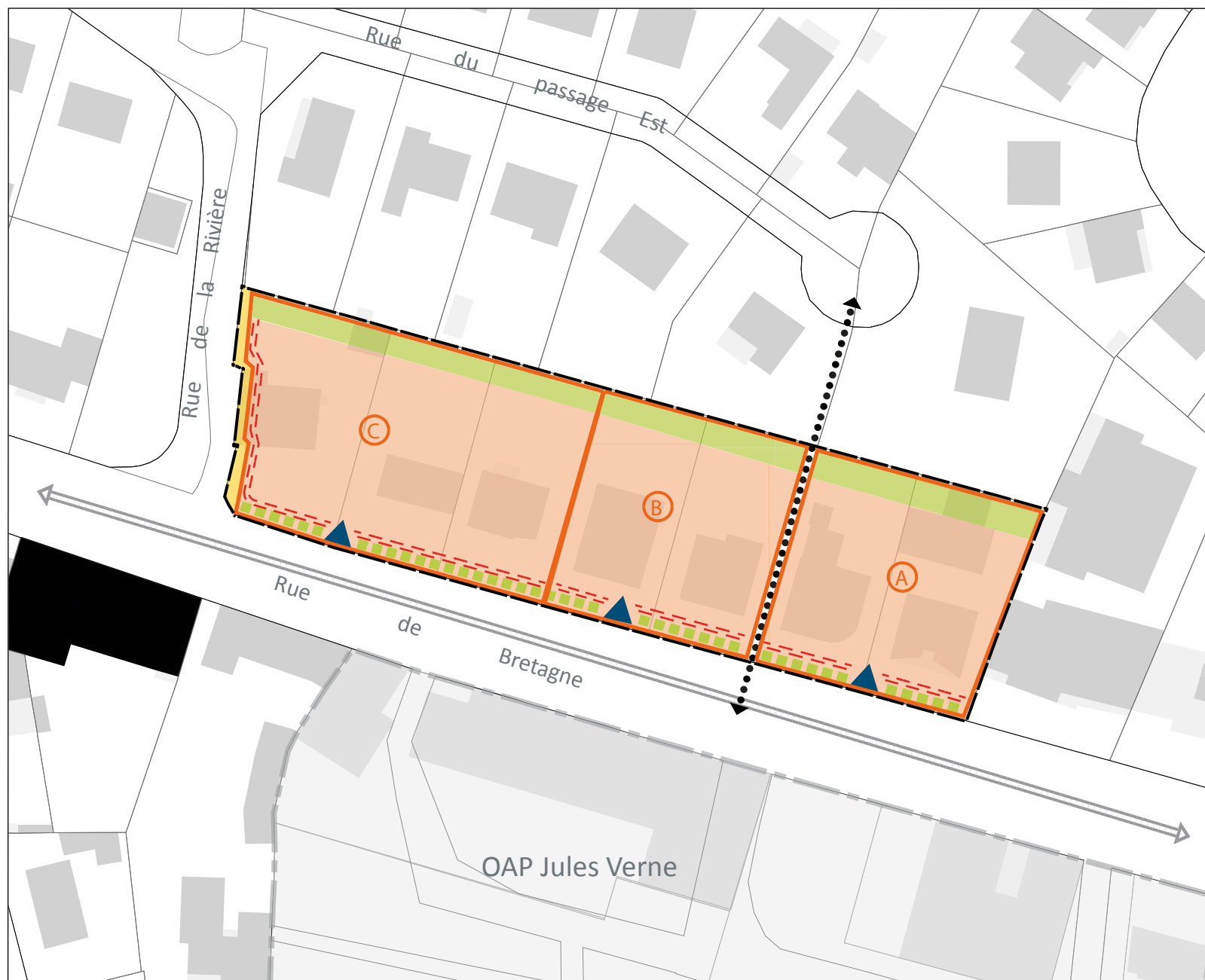
Éléments de programmation et de phasage









Surface totale de l'OAP : 5 600 m²

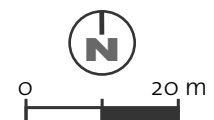
Programme :

Nombre indicatif de logements : 50

35 % de logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
 -  Patrimoine à préserver
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Espace public à restructurer/conforter/créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Séquencement des façades
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère
 -  Espace végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



Le secteur de la Lande des Goulets se situe à l'extrême ouest de la commune au nord de la VM 965 et bordé par la rue de la Forêt au sud et la route des Goulets à l'est. Le secteur est aujourd'hui occupé par une activité agricole et les Serres du Cens, activité de pépiniériste et horticulture.

Objectifs d'aménagement

Le projet vise à compléter la centralité urbaine par une opération d'habitat individuel et individuel groupé.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le site a vocation à accueillir de l'habitat diversifié au sein d'espaces verts à créer en lien avec l'environnement proche agro-naturel et de bocage. Avec un objectif minimum de 25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable, le projet offrira une structure d'aménagement harmonieuse aux qualités paysagères et environnementales fortes.

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

- Développer une offre d'habitat respectueuse du cadre paysager et agricole environnant ;
- Un accès unique sera proposé depuis la route des Goulets sur l'accès existant pour le côté. Les accès seront regroupés depuis la route de la Forêt comme indiqué sur le schéma d'aménagement ;
- Créer un axe de circulations douces est-ouest et nord-sud.

C - Garantir la qualité environnementale

- La protection des boisements et des lisières au sud du secteur sera garantie et le reste de l'opération veillera à créer de nouveaux espaces végétalisés en lien avec l'environnement bocager du secteur ;
- Préservation des zones naturelles aux pointes ouest afin de préserver la continuité écologique et nord (création) en lien avec les haies bocagères proches ;
- Des continuités paysagères sont à créer et renforcer sur tout le pourtour de l'opération.

Éléments de programmation et de phasage





Surface total de la zone : environ 4.5 hectares


Programme :



Nombre indicatif de logements : 90 environ soit 20 logements à l'hectare (hors continuités paysagères)


Avec au minimum 25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable.






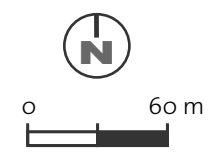
-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
-  Secteur de projet hors de l'OAP
-  Mare

- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat au sein d'espaces verts

- 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**
-  Patrimoine à préserver

- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité écologique
-  Principe de continuité paysagère
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



Le secteur de la Lande des Goulets se situe à l'extrême ouest de la commune entre la VM 965 au sud et la route des Goulets à l'ouest. Le secteur est aujourd'hui constitué de pâtures bordées de haies bocagères avec au nord une frange de pavillons individuels débouchant sur la rue de la Forêt.

Objectifs d'aménagement

Le projet vise à conforter la centralité urbaine par une opération d'habitat individuel et individuel groupé.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le site a vocation à accueillir de l'habitat diversifié au sein d'espaces verts avec un objectif minimum de 25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable.

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

Le secteur est desservi par un accès à l'ouest sur la Route des Goulets en limite nord de la haie bocagère et un accès à l'est depuis l'intersection avec la rue de la Forêt comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

L'offre d'habitat sera respectueuse du cadre bocager environnant.

C - Garantir la qualité environnementale

Un principe de continuité paysagère préservant et confortant la trame bocagère existante est maintenu sur tout le pourtour du secteur.

Des espaces végétalisés sont à préserver et conforter sur la partie est de la zone.

La haie bocagère en partie centrale sera préservée.










Une attention particulière sera portée à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à toute ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être mises en oeuvre.

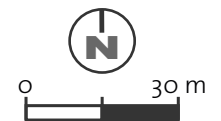
Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP : 4,4 ha

Programme : 20 logements à l'hectare minimum (hors continuité paysagère et zones humides non compensées) avec 25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
 -  Patrimoine à préserver
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat au sein d'espaces verts
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
- 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)



Caractéristiques du site



Situé au nord-ouest et au bord de la vallée du Cens, dans un tissu résidentiel lâche, le secteur du Magasin s'étend sur 4.6 hectares. Accessible depuis la rue de la Forêt et le chemin des Goulets, le secteur reste en retrait de l'axe majeur de la commune, la VM 965. Il bénéficie toutefois de la proximité des équipements publics situés à 500 m et du centre ville de Sautron, à 1 km. La vallée du Cens, contiguë au site, offre un cadre de vie de qualité.

Objectifs d'aménagement

Le projet Magasin viendra conforter le centre ville, avec une extension de l'urbanisation vers l'ouest, et accueillir de nouveaux habitants avec une offre de logements individuels diversifiés. Le projet veillera à garantir l'intégration paysagère, l'accent sera notamment mis sur l'aménagement de continuités piétonnes et cyclables en lien avec le Cens, lieu de promenade et de loisirs. Il conviendra de prendre en compte la topographie du site (6 % de pente vers la vallée du Cens) qui participe à son identité ainsi que la présence de zones humides sur le site qu'il conviendra de préserver.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre une extension de l'urbanisation et la poursuite du développement urbain vers l'ouest de la commune de Sautron en lien avec la Vallée du Cens et la transition vers les zones agro-naturelles de la commune ;
- Diversifier l'offre de logements par la réalisation de 35 % de logements locatifs sociaux.

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

- Réaliser une trame parcellaire en lien avec le paysage de la vallée du Cens et en transition avec le pavillonnaire et les hameaux avoisinants ;
- Créer un réseau viaire en connexion avec les quartiers environnants et adapté à la topographie du site ;
- Tracer des cheminements doux menant à la vallée du Cens et au Centre-bourg ;
- Préserver le patrimoine bâti existant aux abords du site.

C - Garantir la qualité environnementale

Le projet d'aménagement tiendra compte de la présence de zones humides à conserver, protéger et mettre en valeur. L'organisation des constructions respectera la qualité environnementale présente du site (zones humides, topographie, Vallée du Cens, arbres). Les zones naturelles d'1,7 hectare situées aux abords de la vallée du Cens seront conservées et un cône de vue sera préservé à la jonction de la zone humide et de la Vallée du Cens.

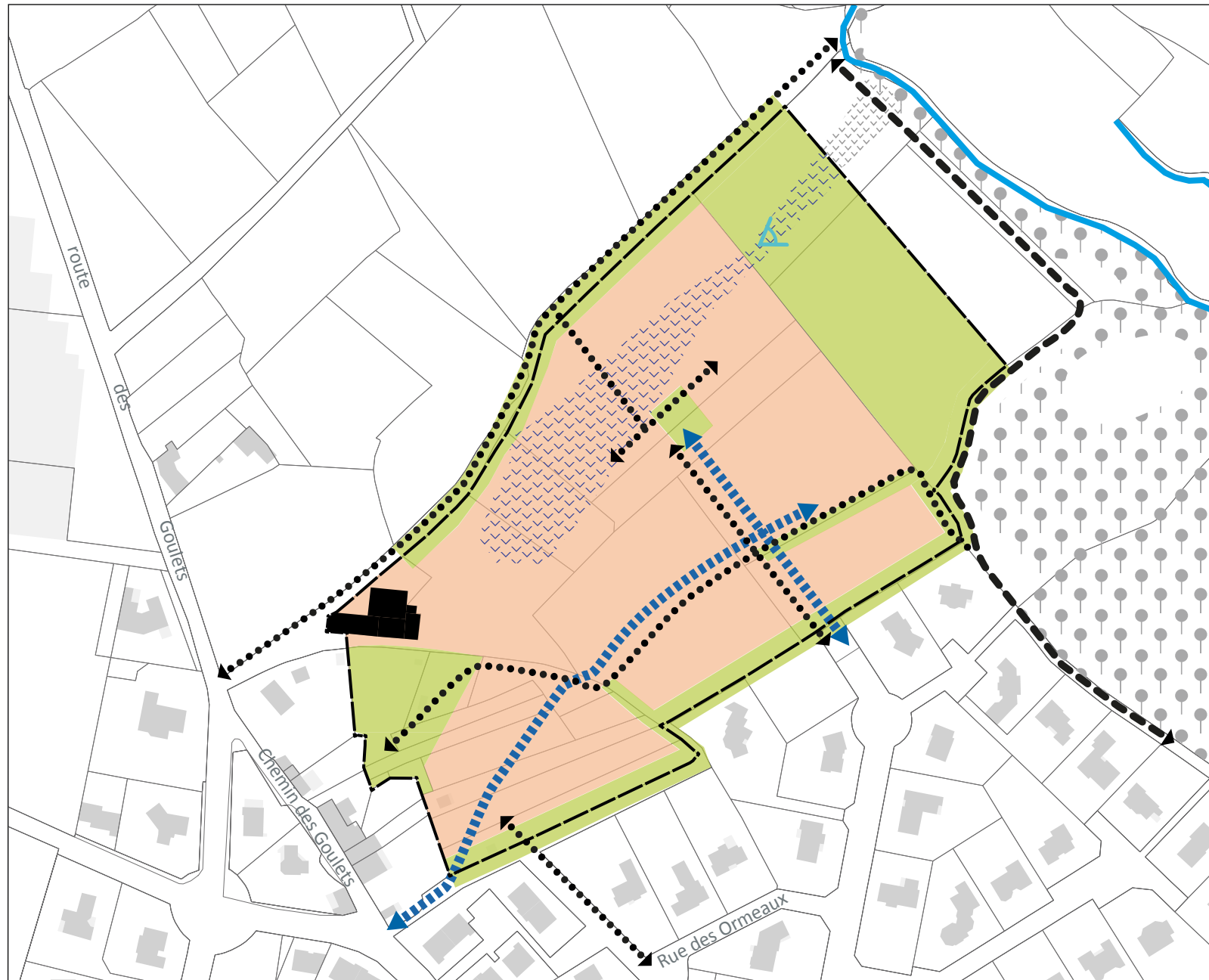
Éléments de programmation et de phasage









Surface totale de la zone : 4,6 hectares

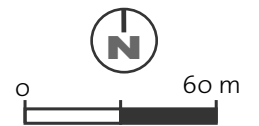
Programme :

Nombre indicatif de logements : 46 environ

35 % de logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
 -  Liaison douce existante
- 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 de desserte à créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- 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
 -  Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)
 -  Cône de vue à préserver



Caractéristiques du site



L'îlot des Iris est situé au cœur du centre-ville de Sautron, face au parc et à la halle de la Linière. Il est constitué de deux parties distinctes : la façade de la rue de Bretagne marquée par du bâti ancien du 19e siècle et les jardins de ces constructions qui s'étendent jusqu'à la rue des Iris. Le périmètre couvre une surface de 1.2 hectare et présente une opportunité majeure pour donner de l'épaisseur au centre-ville en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de constructions nouvelles d'habitat et de commerces en cœur de ville.

Objectifs d'aménagement

La nouvelle opération constituera un maillon entre le parc de la Linière, la rue de Bretagne et les quartiers pavillonnaires au sud. Elle viendra compléter et renforcer le caractère urbain de la rue de Bretagne et la mixité urbaine du quartier. Le projet recherchera une certaine intensité urbaine par la création d'une placette et un mail réservé aux piétons - deux roues.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de l'habitat diversifié par la réalisation de 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable;
- Développer des programmes d'habitat diversifié le long de la rue de Bretagne et à dominante individuelle ou groupée en cœur d'îlot.

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

- Améliorer le paysage de la rue de Bretagne en requalifiant le front urbain
- Ouvrir le parc de la Linière vers le sud et affirmer le caractère urbain de la rue de Bretagne par la création d'un mail paysager ;
- Assurer une couture urbaine architecturale réussie tant au nord, en continuité de l'habitat ancien et du cœur du centre ville, qu'en limite du secteur, avec les pavillons individuels existants ;
- Organiser les constructions d'habitat individuel ou groupé en transition avec le pavillonnaire existant ;
- Une qualité architecturale devra être privilégiée en façade des espaces publics structurants : rue de Bretagne et mail paysager piéton ;
- Travailler un séquençement des façades le long de la rue de Bretagne ;
- Privilégier les déplacements doux (piétons et cycles) et limiter la place de l'automobile ;
- Privilégier la desserte automobile de l'îlot par 2 accès: un sur la rue de Bretagne et un sur la rue des Iris. Chaque îlot aura un accès unique conformément au document graphique de l'orientation d'aménagement ;
- Rechercher un stationnement pour l'habitat collectif intégré aux constructions (souterrain ou semi-enterré)
- Le stationnement des constructions de logements individuels devra être traité dans son insertion au site et au logement ;
- Des liaisons piétonnes assureront un maillage de l'îlot ;
- Promouvoir un maillage paysager central sans circulation n'offrant qu'une entrée pour les stationnements sans traversée véhiculée de l'îlot entre les rues de Bretagne et des Iris.

C - Garantir la qualité environnementale

- Offrir des perméabilités visuelles de la rue de Bretagne vers les cœurs d'îlots;
- Créer un espace végétalisé de qualité entre la rue des Iris et la rue de Bretagne, cœur d'îlot vert et traversant.

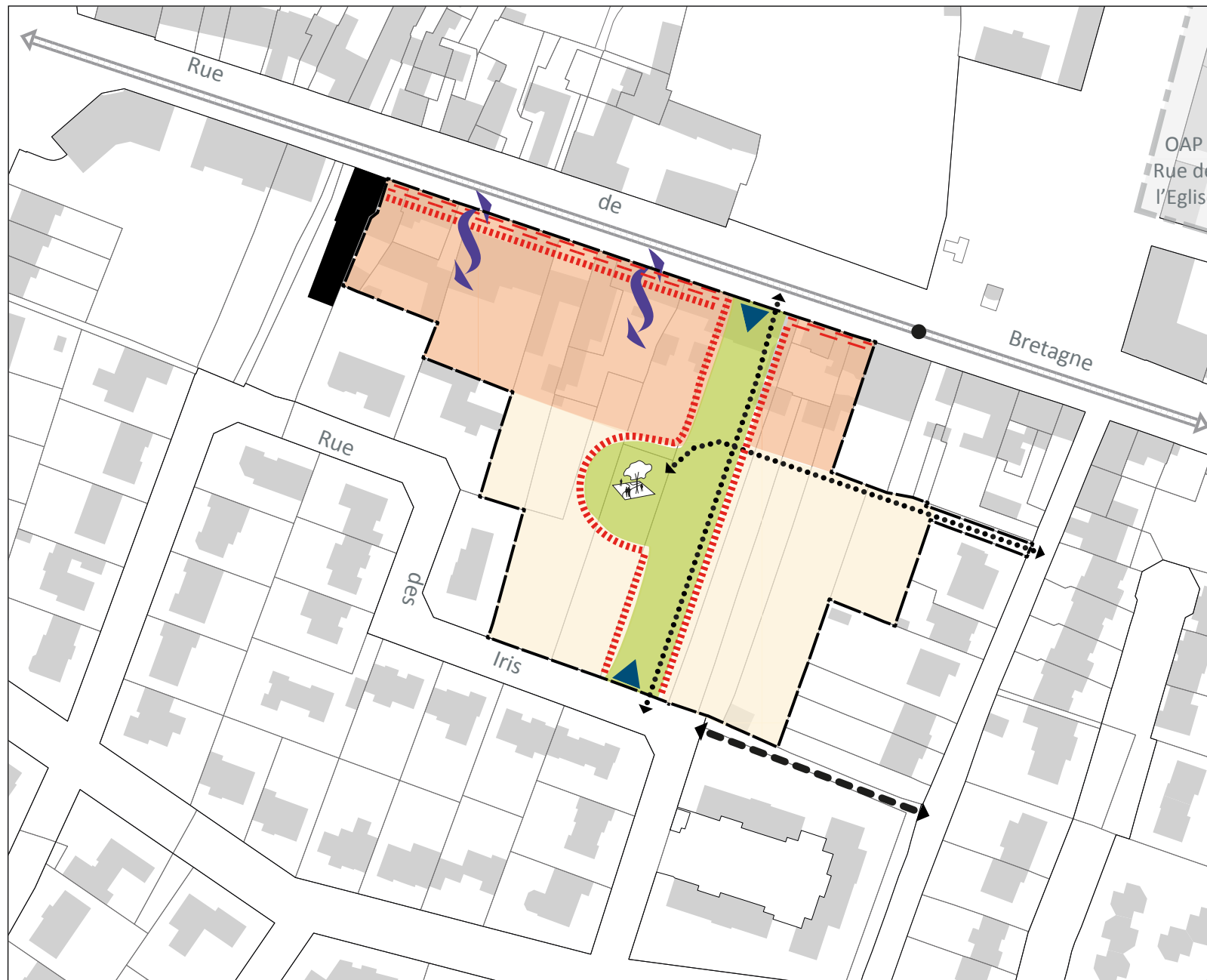
Éléments de programmation et de phasage






Surface totale de l'OAP: 1,2 hectare

Programme :

Nombre indicatif de logements : 60 environ




35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
-  Secteur de projet à proximité de l'OAP
-  Liaisons douces existantes



FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines





-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
-  Activités de loisirs (jardins familiaux)

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
-  Séquencement des façades
-  Perméabilité visuelle
-  Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site

Le secteur des Norgands est situé à la confluence des communes de Sautron, de Saint-Herblain et d'Orvault. Le site est desservi au nord par la VM 965 et est limité au sud par la RN 165 reliant Nantes à Vannes.

Les activités sont concentrées en partie nord alors que l'habitat est organisé en lotissement dans la partie ouest et sud du site. Au sud et au sud-est, des surfaces boisées et en friche constituent un potentiel d'extension de l'urbanisation. Le secteur des Norgands s'organise sur une surface de 21.6 hectares. Certains îlots sont déjà réalisés.



A l'échelle de la commune, les Norgands constituent l'entrée est de la ville de Sautron. A cet endroit, l'image de la ville est peu cohérente. Le site est cloisonné entre deux infrastructures routières majeures : la RN 165 et la VM 965, reliant Sautron à Nantes.

Objectifs d'aménagement

- Affirmer l'entrée de ville;
- Maintenir et développer le pôle d'activité économique existant sur la partie est du secteur ;
- Assurer, dans les zones d'habitat une mixité sociale par une diversité des formes bâties ;
- Utiliser les potentiels de mutation pour densifier le tissu urbain réservé à l'habitat à l'ouest de la route de Brimberne et au nord du lotissement du Bois Joli et de l'îlot réalisé "Le Clos des Mésanges" ;
- Assurer les jonctions entre habitat et activités par le développement de zones paysagères ;
- Conforter le lien avec la vallée de la Chézine et plus généralement, les modes de déplacements doux.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Valoriser une entrée de ville par une vitrine économique jusqu'à la route de Brimberne ;
- Compléter l'offre de logements.

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

- Prévoir un schéma de voirie cohérent et liant les différentes opérations d'habitat futures à l'ouest de la route de Brimberne ;
- Prévoir une desserte des îlots par un accès unique à partir de la route de Brimberne ;
- Aménager des continuités piétonnes orientées est-ouest.

C - Garantir la qualité environnementale

- Composer une trame verte à partir de la végétation existante ;
- Prendre en compte les contraintes sur le site (zone de bruit, zone humide, arbres remarquables) ;
- Implanter les constructions dans la partie économique avec un recul de 40 m par rapport à la Route Nationale 165 (Dérogation Loi Barnier).

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 31.6 hectares

Secteur économique : 18 ha

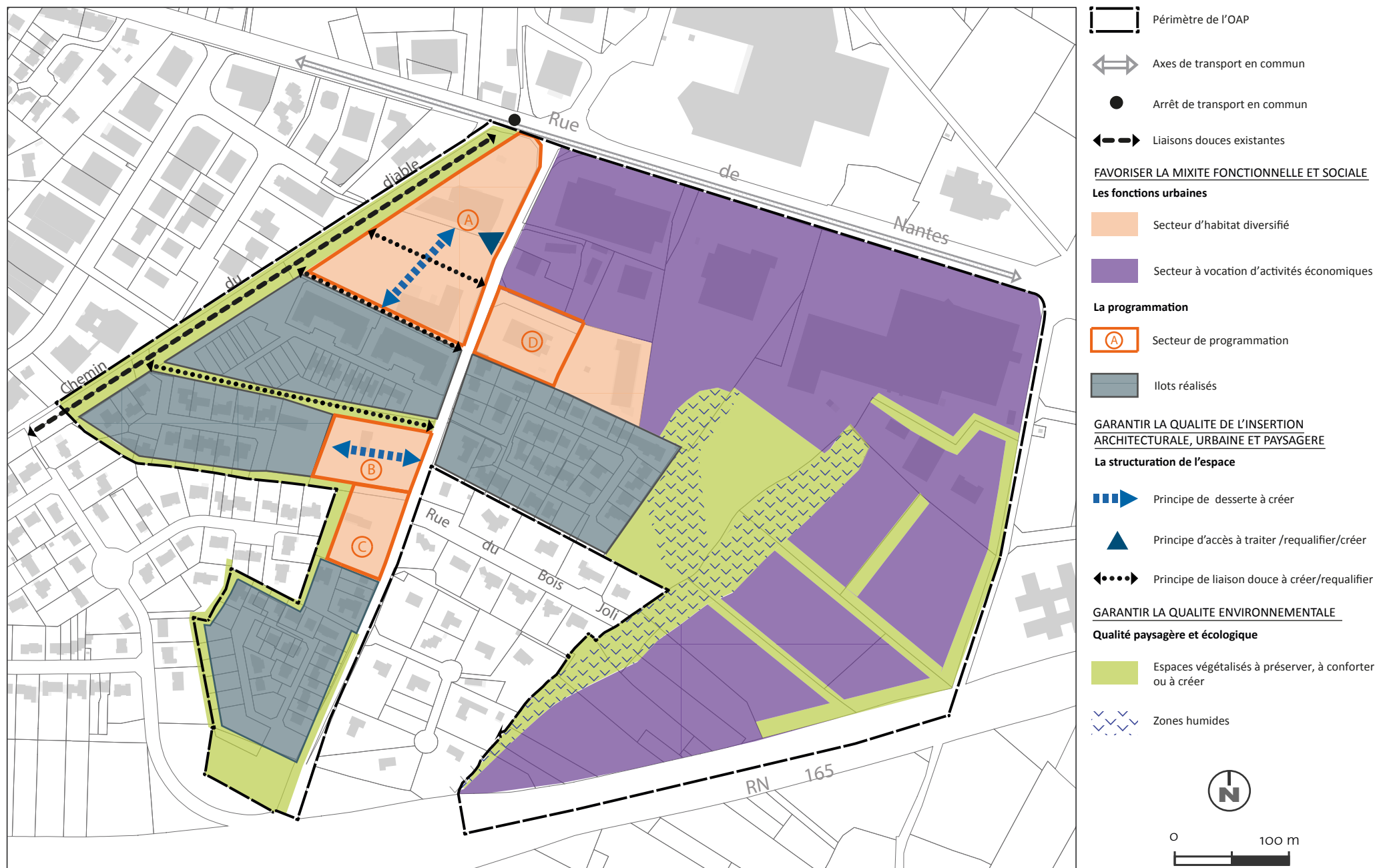
Secteur habitat : 11 ha

Surface de plancher indicative dédiée à l'habitat : environ 9200m²

Nombre indicatif de logements : 115 logements environ

Chaque opération d'habitat devra comporter le nombre de logements locatifs sociaux indiqués dans le tableau suivant :

N° îlot	Surface îlot	Surface plancher habitat environ	Nombre de logements environ	% de logements aidés
A	1,7 ha	6500 m ²	83	35% de logements locatifs sociaux
B	0,5 ha	1200 m ²	12	25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession abordable
C	0,7 ha	500 m ²	4	25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession abordable
D	0,4 ha	1000 m ²	16	35% de logements locatifs sociaux



Caractéristiques du site



Le secteur de la rue de l'Église est en plein cœur de ville faisant face au parc de la Linière et bordé par la rue de l'Église à l'ouest, la rue du Berligout au nord et la place du Berligout au sud.

Il occupe une situation privilégiée à proximité immédiate des commerces, des services et de l'habitat.

Objectifs d'aménagement

Cet îlot est constitué d'un habitat individuel en rez-de-chaussée. Son évolution doit donc être encadrée pour permettre une offre de logements de qualité en lien avec la centralité et permettre éventuellement l'implantation des commerces en rez-de-chaussée.

Les opérations devront être d'une taille suffisante et cohérente pour permettre l'atteinte des objectifs et principes d'aménagement en termes de qualité, de cadre de vie, de fonctionnement et usages.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le site a vocation à accueillir de l'habitat diversifié avec 35 % de logements locatifs sociaux et éventuellement à permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

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

Le renouvellement de l'îlot devra se réaliser en une seule opération afin d'offrir une cohérence et une qualité d'aménagement optimisant les accès, dessertes, améliorant la qualité des logements et le traitement du cœur d'îlot notamment. Cet îlot est bordé de voies, il fera donc l'objet d'un traitement architectural particulier avec une valorisation des façades au nord et au sud et un séquençement de celles-ci sur les pans est et ouest.

La composition architecturale veillera à opérer une couture entre l'habitat ancien et les bâtiments contemporains avoisinants.

C - Garantir la qualité environnementale

Un espace vert en cœur d'îlot est préservé.

Une perméabilité visuelle permettra de rompre un linéaire bâti trop important ouvrant une perspective sur un espace vert en cœur d'îlot comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP: 2000m²

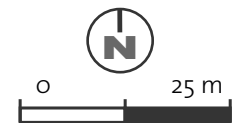
Programme :

Nombre indicatif de logements : 20

35 % de logements locatifs sociaux.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axe de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Patrimoine à préserver
- 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 de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
 -  Séquencement des façades
 -  Perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



Le secteur de la Ferme constitue l'un des secteurs de projets en entrée de ville à l'ouest de la commune. Il occupe une situation privilégiée entre la rue de Bretagne et le pôle d'équipements publics et scolaires de La Forêt. Il est actuellement constitué d'un bâtiment artisanal situé en son centre, et de parcelles occupées par des constructions à vocation d'habitat. Il représente une surface de 7 000 m².

Objectifs d'aménagement

Ce site présente un potentiel d'urbanisation intéressant à organiser. Manquant actuellement de structuration et de qualité urbaine, le site devra évoluer en poursuivant les objectifs suivants :

- Qualifier l'entrée ouest de la ville en y structurant l'urbanisation ;
- Eviter la construction de bâti en continu en imposant des perméabilités visuelles et piétonnes, dans le sens nord-sud via l'organisation des constructions en 3 îlots A, B et C ;
- Offrir des logements diversifiés, à proximité immédiate des équipements publics.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir de l'habitat diversifié sous forme de petits immeubles collectifs ou de maisons individuelles groupées ;
- Diversifier l'offre de logements par la réalisation de 35 % de logements locatifs sociaux.

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

- Le site offrira une perméabilité visuelle et / ou piétonnes à travers l'îlot A ;
- Un traitement architectural de qualité sera recherché pour toutes les façades ou pignons donnant sur l'espace public ;
- Il sera recherché une articulation des projets urbains entre eux ;
- Chaque îlot se dessert par un accès unique ;
- L'îlot B, en cas de mur aveugle sur l'îlot A, viendra s'implanter en mitoyenneté de cet îlot, s'appuyant sur le pignon construit, afin de préserver les vues et l'intimité des logements ;
- L'îlot C devra offrir un traitement architectural de qualité de l'angle donnant sur les rues de Bretagne et de la Ferme ;
- Le recul imposé devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité de long de la rue de Bretagne et se poursuivra le long de la rue de la Ferme.

C - Garantir la qualité environnementale

- Les espaces boisés de fond de parcelles seront conservés et mis en valeur ;

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP : 7 000 m²






Programme :

Nombre indicatif de logements : 80

35 % de logements locatifs sociaux.


Découpage du secteur en 3 îlots d'aménagements A, B et C. L'îlot A comprend environ 35 logements, l'îlot B, 30 logements et l'îlot C, 15 logements avec 35 % de logements locatifs sociaux sur chaque îlot.




-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
-  Espace vert périphérique à l'OAP
-  Patrimoine à préserver

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines


-  Secteur d'habitat diversifié

La programmation




-  Secteur de programmation

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


-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
-  Séquençement des façades
-  Perméabilité visuelle

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité paysagère





Caractéristiques du site



Le secteur de la Vallée se situe à l'entrée nord de Sautron sur la VM 26. Il opère la transition entre les lotissements pavillonnaires de la ville et l'entrée dans le secteur agro-naturel de la commune.

Il est desservi par une rue très vallonnée et arborée à proximité immédiate du Cens.

Le site est actuellement occupé dans sa partie la plus au nord par le centre technique municipal et au sud par une propriété privée. Le site est très arboré en partie sud et comprend de nombreux sujets de qualité.

Objectifs d'aménagement

Le projet vise à engager une opération de renouvellement urbain afin d'optimiser l'utilisation de site offrant une vue exceptionnelle sur la vallée du Cens. Il conviendra de mettre en valeur la topographie du site et de veiller à une insertion paysagère.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le site a vocation à accueillir de l'habitat diversifié sous forme de petits immeubles collectifs ou de maisons individuelles groupées.

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

Le projet développera de l'habitat diversifié au sein d'espaces verts. Il tiendra compte de la topographie du site et des vis-à-vis.

Un traitement architectural de qualité sera développé pour tenir compte de l'entrée de ville que constitue ce secteur ainsi que de la topographie particulière du site.

La desserte sera, de manière privilégiée, assurée par le parking de la Cascade au nord de l'îlot A et par un accès unique au sud pour l'îlot B selon les principes figurés au schéma d'aménagement.

C - Garantir la qualité environnementale

Des boisements et des arbres remarquables sont à préserver et protéger sur l'îlot B. Un espace vert est à créer sur l'îlot A le long de la rue de la Vallée en prolongement des boisements existants sur l'îlot B.

Un cône de vue sera préservé depuis l'îlot A vers la Vallée du Cens comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP : 1 hectare









Programme :

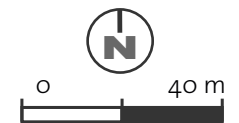
Le secteur se découpe en 2 îlots d'aménagements A et B :

Nombre indicatif de logements : 35

35 % de logements locatifs sociaux dans chaque îlot.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
- La programmation**
-  Secteurs de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Boisement à protéger
-  Espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer
-  Cône de vue à préserver





Siège de Nantes Métropole :

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