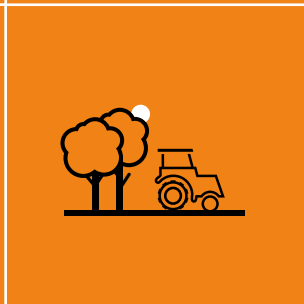


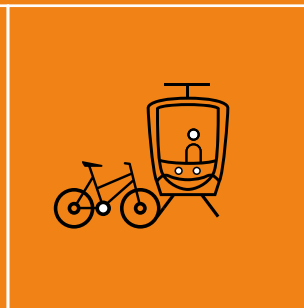
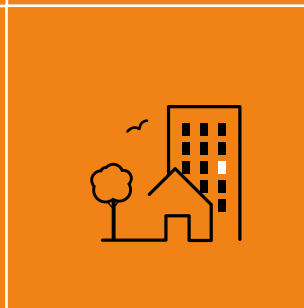
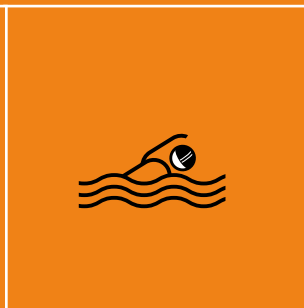
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

> LES SORINIÈRES
Loire, Sèvre et Vignoble



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.

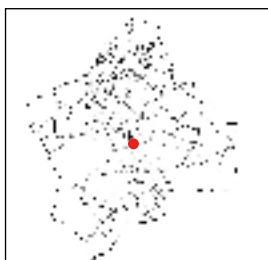
>>>> Sommaire

OAP sectorielles de Les Sorinières

Champ Fleuri _____	p. 8
La Désirée ¹ _____	p. 10
Ouest Centre Ville _____	p. 12
Rue de Nantes _____	p. 14
Sanglerie ¹ _____	p. 16

¹OAP modifiée par la procédure de modification n°1 approuvée en conseil métropolitain du 16 décembre 2022

Caractéristiques du site



Le site dénommé Champ Fleuri correspond à l'îlot compris entre les rues du Bignon à l'ouest, du Champ Fleuri à l'est, la bande de maisons pavillonnaires au nord et la rue du moulin des landes au sud. Il est aujourd'hui accessible par les rues du Bignon et du moulin des Landes. Il est à la confluence des anciennes zones d'activités marquées par une hétérogénéité des usages et formes bâties, et des nouvelles zones économiques où les formes et usages ont été rationalisés.

Le site est occupé par un ensemble assez disparate de grands entrepôts, petites entreprises, et maisons avec jardins, parfois assez vastes. Toutefois, l'environnement est assez banal si ce n'est quelques arbres, boisements ou haies bocagères à l'état de reliquat et présentant un intérêt. Les inventaires menés n'ont pas révélé la présence de zones humides sur site.

Objectifs d'aménagement

- Conforter la vocation économique du secteur par une urbanisation à dominante d'activité artisanale ;
- Assurer un traitement qualitatif des façades donnant sur la rue du Champ Fleuri, à même de requalifier cette zone en lui conférant une identité fonctionnelle et paysagère qui lui fait défaut aujourd'hui ;
- Garantir la qualité environnementale du site en préservant les espaces végétalisés et les espaces verts en périphérie.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter, en continuité de la ZA Océane Sud, la vocation économique du secteur par une urbanisation à dominante d'activité artisanale.

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

- Créer des accès regroupés au site par la rue du Bignon à l'est ;
- Faciliter les mobilités actives en bordure de site, notamment depuis le centre-ville des Sorinières ;
- Assurer un lien simple et lisible vers l'arrêt de la ligne Chronobus C4 situé à l'angle des rues du Champ Fleuri et des Arrentés au nord-est du site ;
- Requalifier le carrefour rue du Champ Fleuri / VM137 / rue de la Haussière afin d'établir une entrée de ville qualitative et une facilité d'accès au site du Champ Fleuri ;
- Prévoir une desserte des îlots par un accès unique à partir de la rue du Bignon et interdire tout accès depuis la rue du Champ Fleuri ;
- Requalifier le carrefour rue du Champ Fleuri / D137 / rue de la Haussière afin d'établir un accès au centre ville et un accès à l'opération ;
- Assurer un traitement qualitatif des façades sur voie pour une meilleure intégration paysagère.

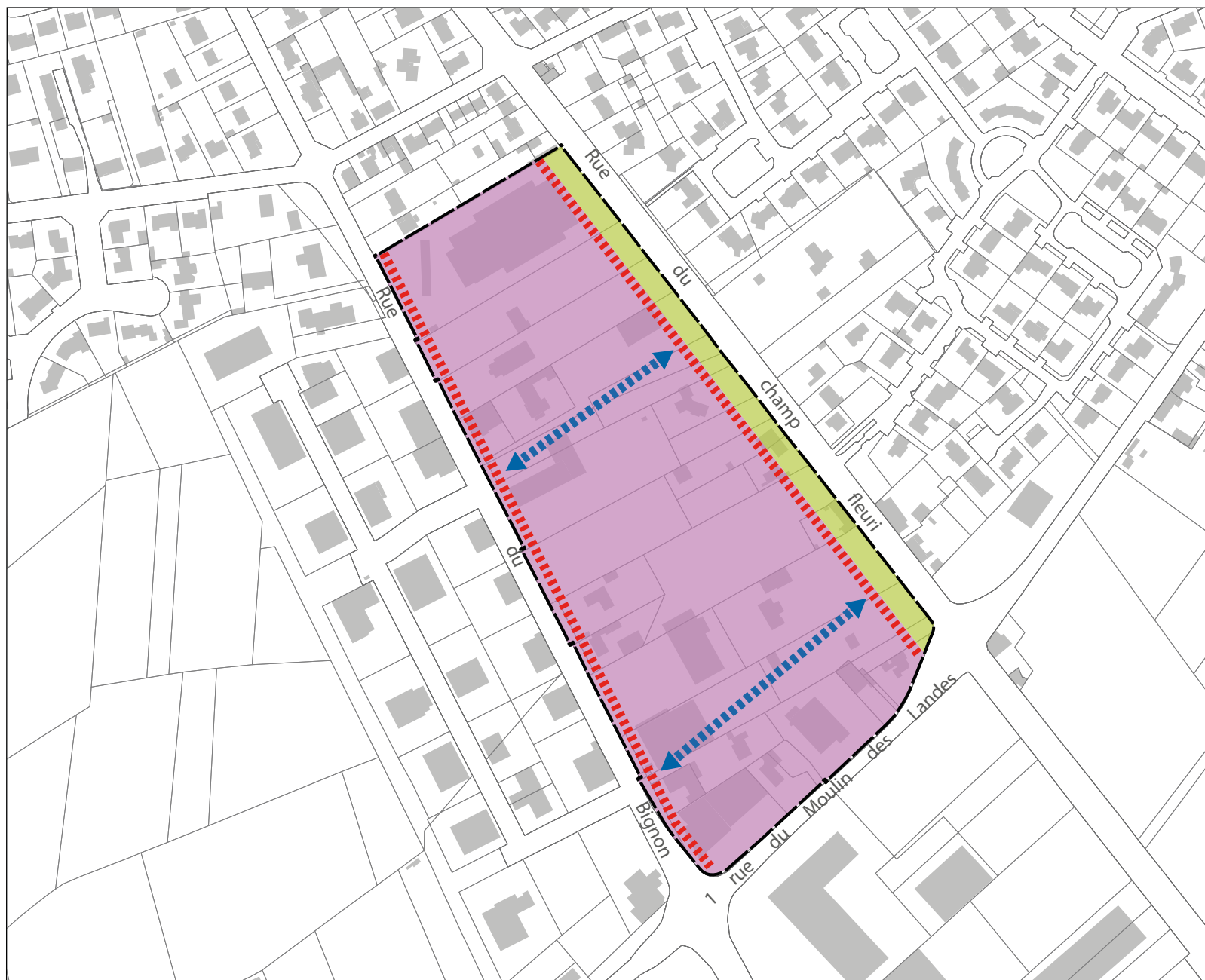
C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir une qualité paysagère sur la voie d'accès principale D137, en direction du centre ville en préservant les espaces végétalisés existants ;
- Conforter une bande verte le long de la rue du Champ fleuri afin de qualifier le site et signifier la fonctionnalité générale du site et notamment son accessibilité par la rue du Bignon ;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales en prévoyant les ouvrages hydrauliques nécessaires.

Éléments de programmation et de phasage

A vocation d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale
Surface totale du site : 80 000m² environ.

- Objectif de permettre un découpage de lots allant de 1 000m² à 5 000m² pour accueil de petites et moyennes entreprises artisanales ;
- soit un objectif d'environ 26 lots à créer.

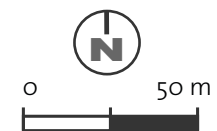


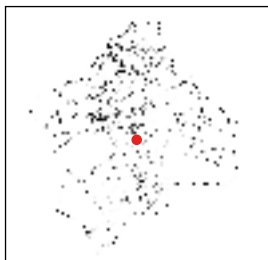
-  Périmètre de l'OAP

- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à dominante activités artisanales

- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
- 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





Caractéristiques du site

Le secteur, au bord de l'A801, est accessible par la rue de la Haussière au nord-est et par la rue des Roseraies au nord-ouest. Il se caractérise par une situation géographique stratégique, en lien direct avec l'entrée sud de la ville et de l'agglomération nantaise par l'ancienne Route de La Rochelle.

Le site est une friche agricole. Il se trouve à proximité immédiate du secteur d'activités Océane Sud. L'opération est encadrée d'une part par des habitations de type pavillonnaire en R+1, d'autre part par le château Roulière et son parc arboré et protégé au sud-est. L'environnement du site est composé d'anciennes terres maraîchères ; à signaler la présence de zones humides au nord-ouest.

Objectifs d'aménagement

- Conforter la vocation économique du secteur en permettant de manière privilégiée l'accueil d'activités artisanales et industrielles.
- Créer des principes de desserte et ouvrir le secteur aux traversées douces afin de faciliter l'accessibilité du site.
- Assurer un traitement qualitatif des façades sur voie pour une meilleure intégration paysagère.
- Prendre en considération les zones humides et créer les ouvrages hydrauliques nécessaires.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter, en continuité de la ZA Océane Sud, la vocation économique du secteur par une urbanisation à dominante d'activité artisanale ;
- L'îlot de la serre conservée (8 250 m²) pourra accueillir des espaces de mutualisation : parking, ateliers, coworking, stockage...

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

- Créer des accès au site rue de la Haussière et rue des Roseraies ;
- Ouvrir le secteur aux traversées douces afin de faciliter l'accessibilité à l'intérieur du site, rue des Roseraies, Rue de la Haussière, et en direction du centre-ville ;
- Requalifier le carrefour rue du Champ Fleuri / VM137 / rue de la Haussière afin d'établir une entrée de ville qualitative et un accès aisé à la ZA de la Désirée ;
- Prévoir des parkings visiteurs à l'intérieur de la zone d'activité à proximité des liaisons douces envisagées ;
- Assurer un traitement qualitatif des façades donnant sur la voie d'accès principale VM137, en direction du centre-ville pour une meilleure intégration paysagère et une entrée de ville esthétique ;
- Garantir une qualité paysagère à proximité du château de la Roulière en préservant les espaces verts environnants.

C - Garantir la qualité environnementale

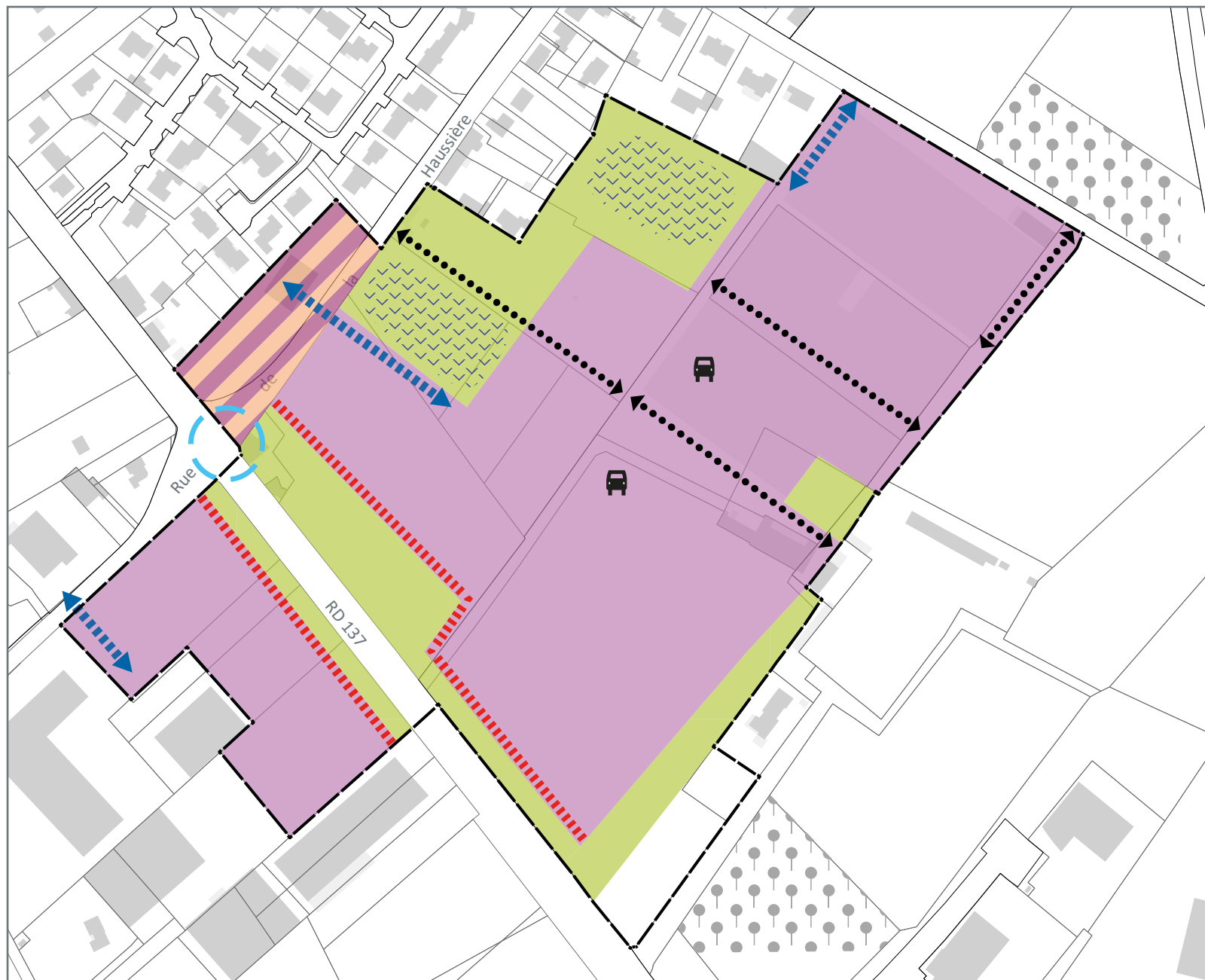
- Préserver les zones humides repérées au nord du site et les associer à l'aménagement de la zone, ainsi que les espaces végétalisés présents aux abords afin de créer une transition paysagère avec le quartier d'habitation ;
- Garantir une gestion des eaux pluviales de qualité ;
- Préserver les espaces végétalisés existants, notamment le long de la VM 137 et aux abords du domaine de la Roulière.

Éléments de programmation et de phasage

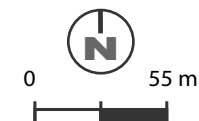
Surface totale du site 65 000 m² environ.

Surface cessible 52100 m² environ.

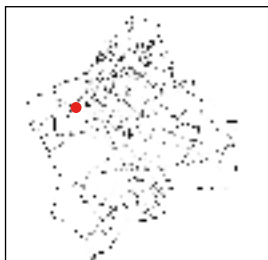
- Objectif de permettre un découpage de lots « à la carte » selon les besoins ;
- Objectif de proposer environ 25 lots allant de 1 120 m² à 5 000 m² ;
- Objectif de réaliser un parking commun de 4 500m² soit environ 180pl.



- Périmètre de l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP mais important
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur à dominante activités artisanales
- Secteur avec mixité des programmes (artisanat RDC)
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe de desserte à créer
- Carrefour à requalifier/créer
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Stationnement
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Valorisation des façades sur voie 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



Située au cœur du bourg, la zone dénommée Ouest Centre-Ville se positionne à la rencontre de la rue du Général De Gaulle (VM 178A) et de la rue de la Poste (VM 76).

Elle comprend deux sites distincts : à l'est, une ancienne emprise de parking et à l'ouest, un secteur avec une richesse écologique importante.

La zone est délimitée par la ZAC Cœur de ville à l'est, un cordon d'habitat linéaire qui la sépare de la rue de la Poste au nord, le lotissement de la Forêt à l'ouest, et une zone maraîchère et pavillonnaire au sud.

Objectifs d'aménagement

- Organiser la mutation du site vers de l'habitat.
- Favoriser la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente.
- Garantir une diversité des formes (collectif et individuel) et des typologies d'habitat.
- Assurer une continuité avec la ZAC Cœur de ville.
- Offrir une couture urbaine avec l'habitat présent et les quartiers pavillonnaires environnants.
- Privilégier les déplacements actifs (piétons et cycles).

Principes d'aménagement

Servitudes

- aucune servitude n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Accueillir des programmes d'habitat mixtes (collectif, intermédiaire et individuel) ;
- Favoriser la production de logements sociaux et abordables.

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

- Organiser les constructions en transition avec le pavillonnaire existant et avec l'opération Cœur de ville. La façade sur la rue De Gaulle notamment, fera l'objet d'un traitement qualitatif ;

- Organiser les hauteurs maximales des constructions de manière graduelle, en cohérence avec le tissu environnant, notamment s'agissant de l'îlot 1 où un épannelage permettra d'adapter les hauteurs et gabarits de manière à opérer une transition à partir du cœur plus dense, vers les marges plus apaisées ;
- Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous, privilégiant les circulations douces ;
- Deux voies de desserte (principale et secondaire) de l'îlot central à partir de l'avenue du Général de Gaulle en lien avec les voiries de l'opération Cœur de ville. Voie de desserte de l'îlot nord à partir de la rue de la Poste et voie de desserte de l'îlot sud à partir de la rue des Fougères ;
- Assurer un maillage interne du secteur et vers les quartiers adjacents par des liaisons douces.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver et aménager les espaces verts, zones humides existants en cœur d'îlot ;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par l'emploi de dispositifs techniques adaptés.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 5.4 ha

Toute opération ou programme développé sur l'OAP devra impérativement prendre en compte l'intégralité des orientations ci-dessus définies.

Ilot A :

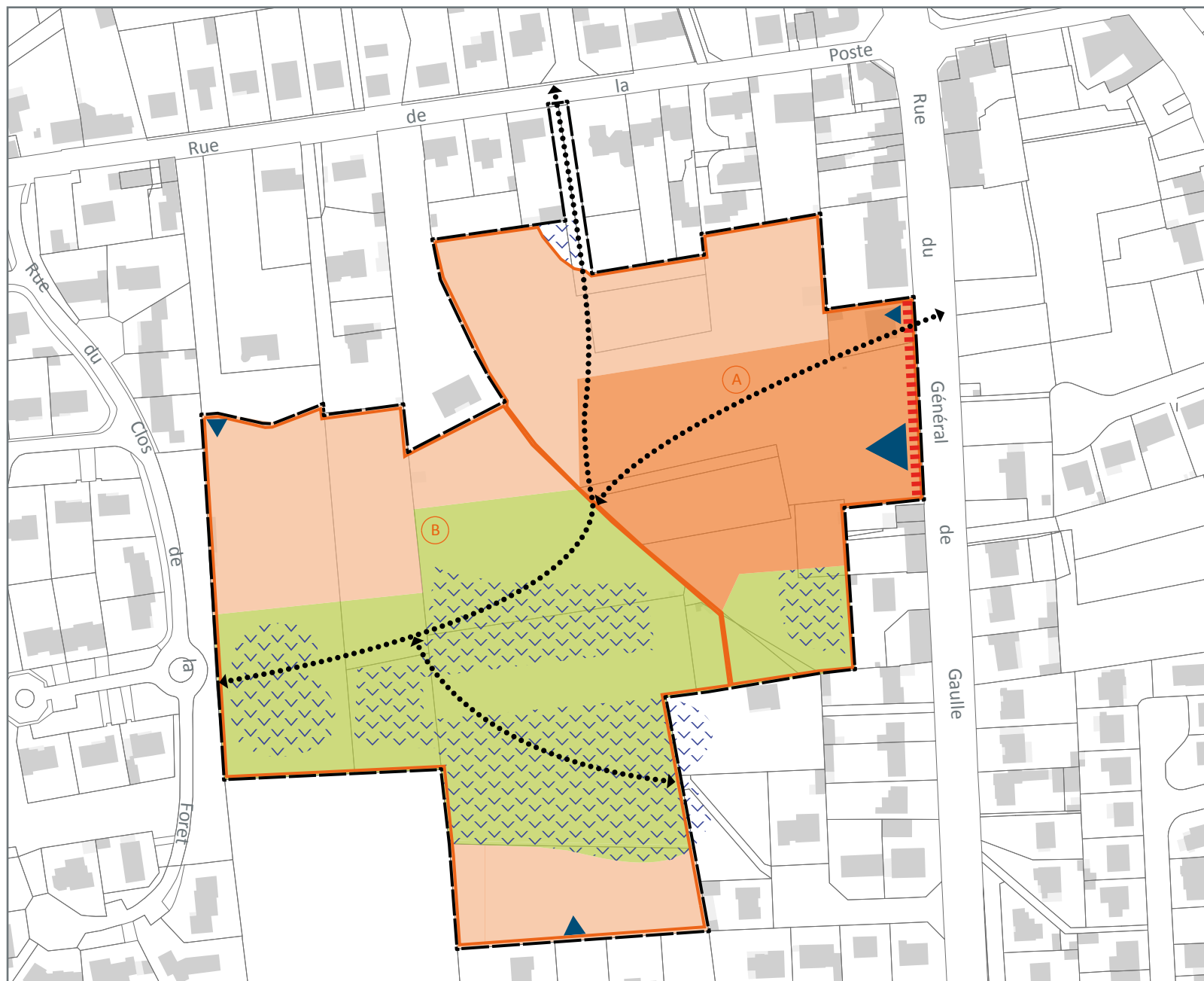
A vocation d'habitat

- Objectif de surface de plancher minimale : 11 000 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 160 environ
- 35% des logements seront réservés à du logement locatif social (PLUS - PLAI) et 15% à du logement abordable (PSLA)

Ilot B :

A vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 1 500 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 21 environ
- 35 % des logements seront réservés à du logement locatif social



Périmètre de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

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
- Principe de liaison douce à créer/requalifier

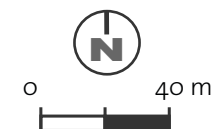
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

- Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif

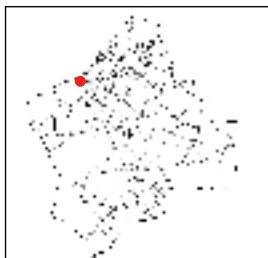
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Zones humides



Caractéristiques du site



Le secteur se situe en entrée de ville, au nord de la commune sur la partie est de la rue de Nantes. À proximité du centre bourg et de la "Porte de Rezé", la zone se trouve en lien direct avec les principaux équipements communaux, ligne C4 et boulevard périphérique.

Elle est actuellement occupée par des immeubles, signes d'un renouvellement urbain en cours et de maisons de type pavillonnaire sur jardin.

Objectifs d'aménagement

La proximité immédiate du bourg et de la "Porte de Rezé" permet d'enclencher le renouvellement urbain de cette zone dans une logique de densification urbaine. Il s'agit de développer des programmes d'habitat collectif répondant à des objectifs de mixité sociale, tout en préservant la qualité paysagère.

Il sera recherché une requalification de l'entrée de ville en créant une façade urbaine de qualité.

Cela contribuera à renforcer la centralité du bourg et à dynamiser les commerces du centre-ville.

Principes d'aménagement

Servitudes

- aucune servitude n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Développer une offre de logements collectifs garantissant une mixité sociale.

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

- Valorisation et renforcement de la façade urbaine sur la rue de Nantes ;
- Création d'accès depuis la rue de Nantes afin de desservir l'ensemble des constructions ;
- Les espaces de stationnement devront principalement être gérés par un niveau obligatoire de sous-sol. Les parkings aériens ne pourront pas être situés sur l'espace vert à créer en fond de parcelle ;
- Les parkings pour les deux-roues devront être couverts et facilement accessibles.

C - Garantir la qualité environnementale

- Créer un espace vert planté de 20 m de profondeur en fond de parcelle pour assurer la transition avec le tissu pavillonnaire et filtrer les vues sur les jardins des maisons ;
- À partir d'une réflexion d'ensemble, le choix des plantations devra s'appuyer sur des essences locales et garder une cohérence sur l'ensemble de cette trame verte.

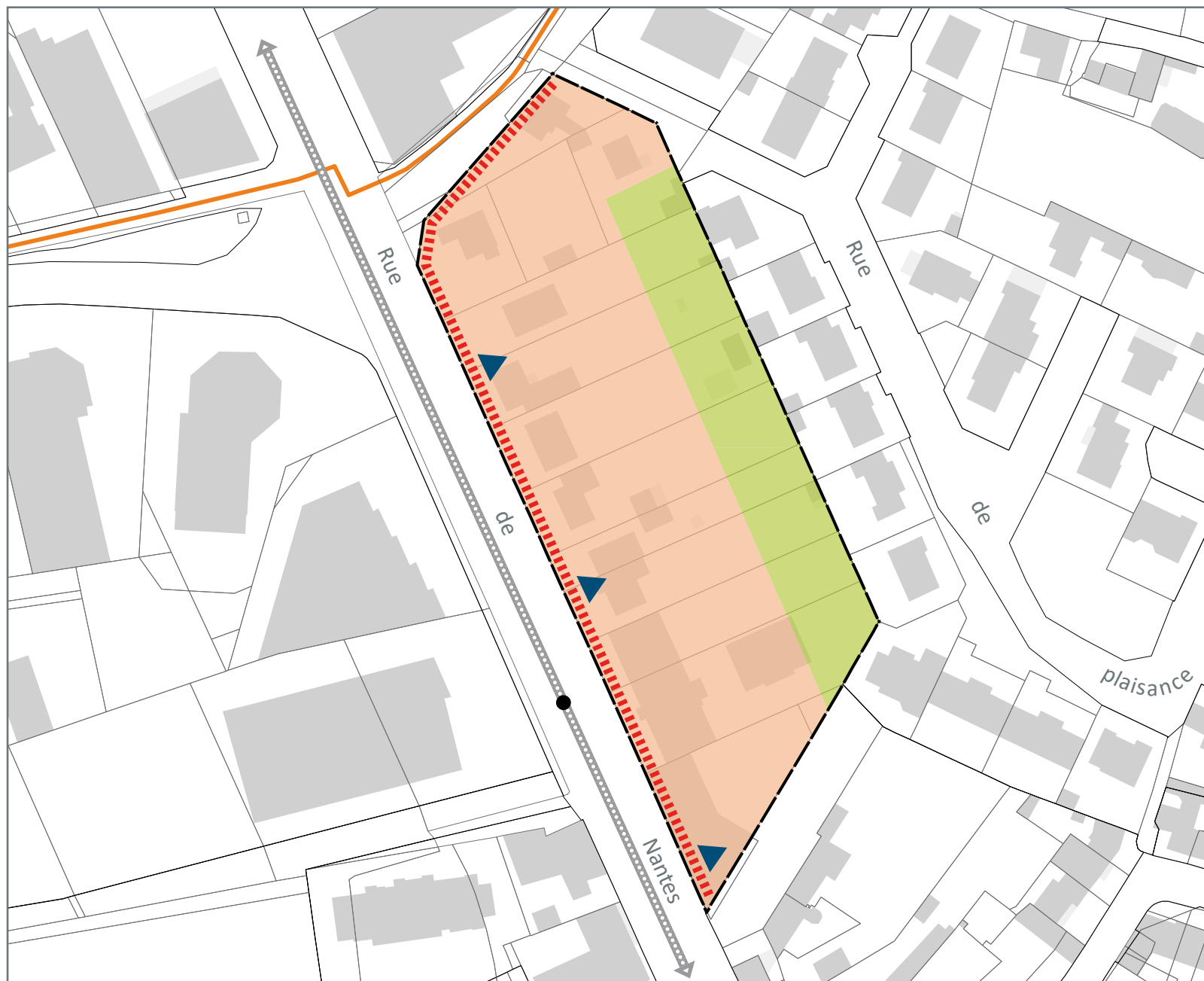
Éléments de programmation et de phasage


Afin de garantir une urbanisation de qualité ainsi qu'une bonne insertion dans leur environnement urbain et paysager, les opérations présenteront une taille et une emprise suffisantes, notamment de façade sur la rue de Nantes.

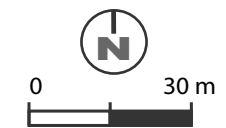
Surface totale de la zone : 1,2 ha

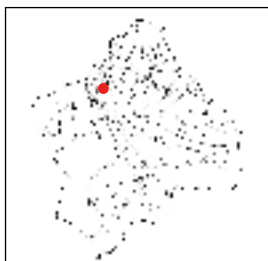
Zone à vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 3 500 m²
- Objectif de nombre de logements à créer : 50 environ
- 50% des logements seront réservés à du logement locatif social.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun (Ligne C4)
-  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à dominante 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**
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer





Caractéristiques du site

Le secteur se situe dans l'extension est du centre-ville; Il est encadré par les rues de l'Elan, de la Sanglerie et des Écoles.

À proximité immédiate de l'hôtel de ville, de l'espace petite enfance et de l'école Sainte Marie, ce secteur est actuellement occupé au sud-ouest par l'EPHAD de la Sanglerie et au nord-ouest par un ensemble constitué de maisons individuelles groupées

locatives sociales à destination de personnes âgées formant «le village bel automne ».

Objectifs d'aménagement

- Extension naturelle du centre-ville présentant des composantes de mixité intergénérationnelle d'habitat et de service, le renouvellement urbain de ce secteur ainsi que son intensification urbaine permettront de réaliser un projet de développement au carrefour de l'habitat et des services.
- Développer un programme d'équipement public visant à répondre aux besoins de la population et un programme d'habitat collectif répondant à des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Recherche d'une grande qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble des opérations.

Principes d'aménagement

Servitudes

- Aucune servitude n'impacte le secteur.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser la production de logements et notamment sociaux dans cet îlot situé au cœur des Sorinières et ainsi offrir des logements à proximité immédiate des commerces et services urbains ;

- Conforter la mixité intergénérationnelle à l'échelle du centre-ville par la réalisation d'équipements à destination de tous publics ;
- Accueillir la nouvelle médiathèque de Les Sorinières, équipement culturel structurant à l'échelle du centre-ville et de la commune.

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

- Étoffer le centre-ville à l'échelle de la commune par l'intensification d'un îlot en position stratégique;
- Favoriser une forme urbaine qualitative intégrant les préconisations en matière de développement de la nature en ville ;
- Encourager les liaisons traversantes nord-sud et est-ouest à destination des piétons et cycles.

C - Garantir la qualité environnementale

- Garantir une prise en compte efficace des eaux pluviales par la réalisation des aménagements nécessaires ;
- Rendre visible et accessible le cœur d'îlot vert tout en le préservant, support d'un axe doux et d'usages récréatifs potentiels.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du secteur : 2,2 hectares
Zone à vocation d'habitat et d'équipement

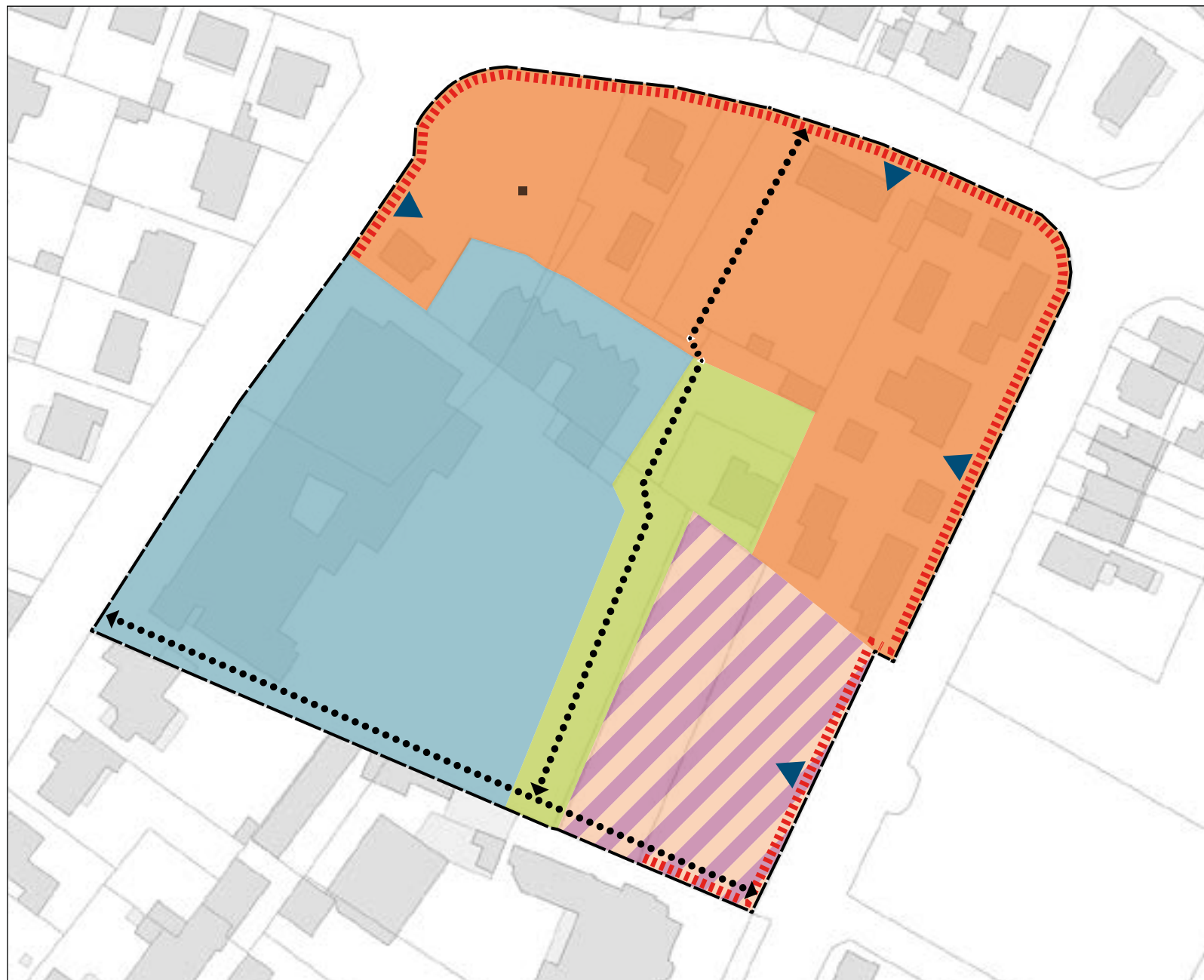
Programme dédié à l'habitat :


Surface plancher minimum dédiée au logement : 6 000 m²



Nombre indicatif de logements : environ 110 à 130 logements



Répartition programmatique mutualisée à l'échelle du secteur



- 40% de logements locatifs sociaux
- 25% de logements abordables
- 35% de logements libres




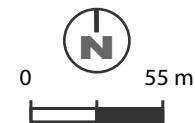
-  Périmètre de l'OAP

- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
-  Secteur avec mixité des programmes (équipement et logements collectifs)
-  Equipement (EPHAD)

- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
-  Petit patrimoine à préserver

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





Siège de Nantes Métropole:

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