

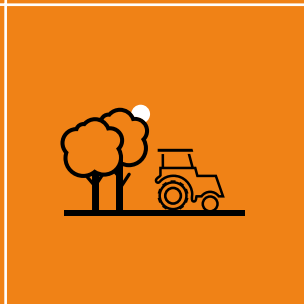
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

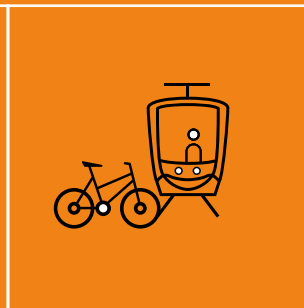
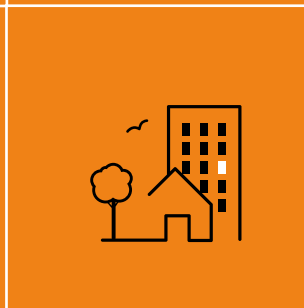
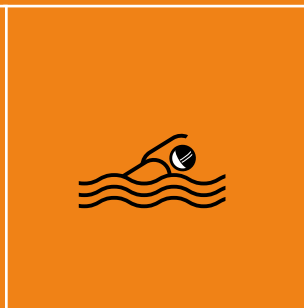
SECTORIELLES

> LE PELLERIN

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 Le Pellerin

Bois Tillac _____	p. 8
Château Sourdille ¹ _____	p. 10
La Croix Hubin _____	p. 12
Les Grandes Noelles Nord _____	p. 14
Moulin Collet _____	p. 16
Rue du Brûlot _____	p. 18

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

Caractéristiques du site



Le site de Bois Tillac se situe à proximité d'un axe majeur de la commune, la rue de la Jaunaie. Il bénéficie d'une situation privilégiée dans un environnement vert de qualité en prolongement du tissu existant. Il s'inscrit dans l'opération dite de La Jaunaie composée de maisons de ville, de petits collectifs et de maisons individuelles.

Objectifs d'aménagement

Il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements.

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;
- 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

- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Préserver les éléments patrimoniaux, notamment les douves;
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti repérés;
- Assurer les continuités piétonnes avec l'opération de la Jaunaie;
- Maintenir les continuités paysagères.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Veiller au maintien et/ou à l'amélioration du fonctionnement hydraulique.

Éléments de programmation et de phasage

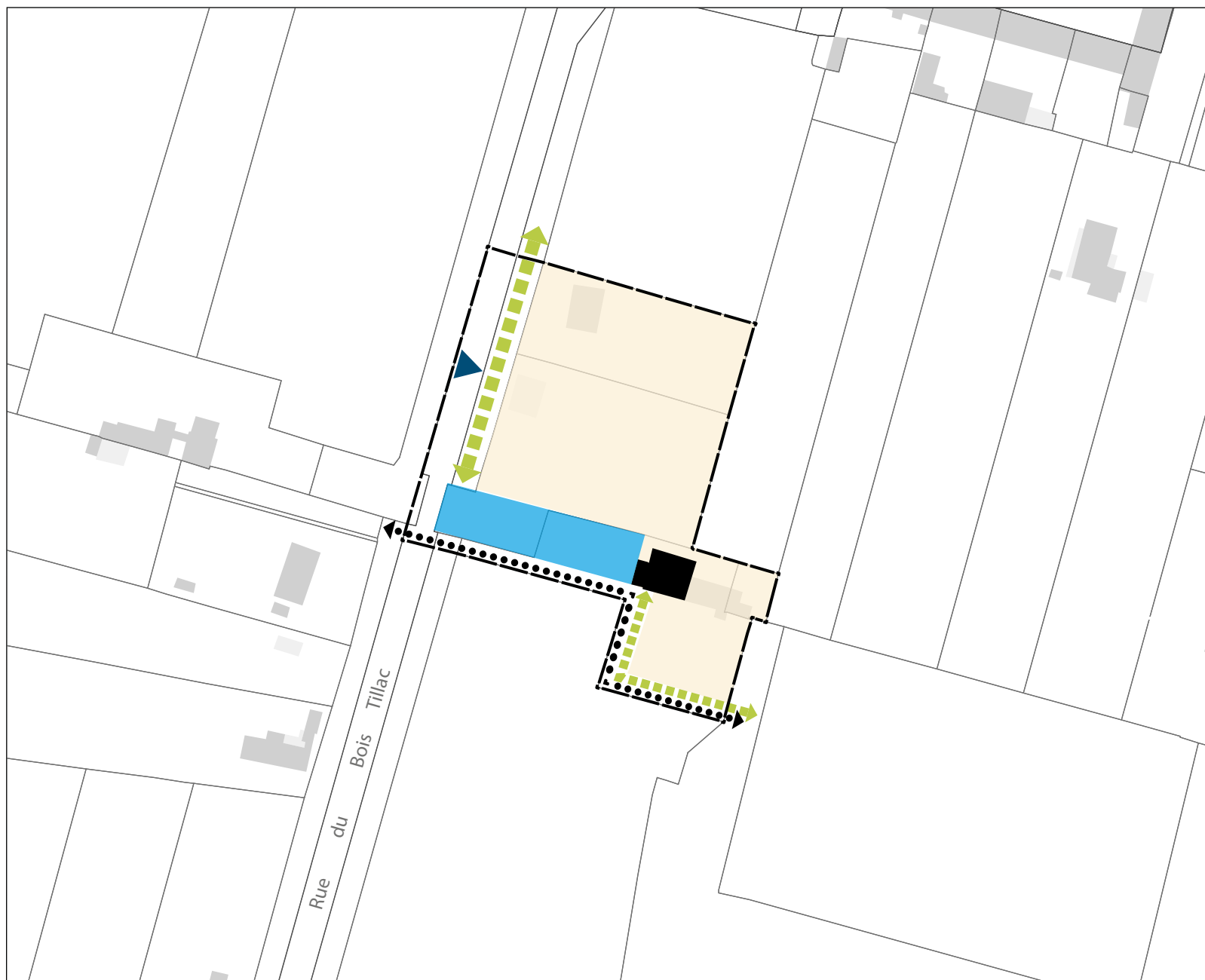
Surface du site: 7 000 m²

Programme:

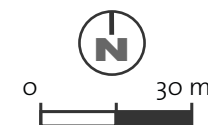
Surface de plancher minimum: 700 m²

Nombre indicatif de logements: 10 logements

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations: au moins 40% du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux



-  Périmètre de l'OAP
-  Douves
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- 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**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site



Le site Château Sourdille bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements. Il s'agit d'une dent creuse en cœur d'îlot au sein de la centralité.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. En connexion directe avec les équipements communaux, commerces et services, il est proposé de poursuivre l'urbanisation dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et l'intensification de la centralité.

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 à proximité 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

- Créer une connexion modes doux entre la rue du Château et la rue du Dr Sourdille;
- Créer des façades urbaines de qualité sur la rue du Château ;
- Assurer une perméabilité des îlots, tant visuelle que fonctionnelle, afin de favoriser les traversées piétonnes;
- Organiser les accès automobiles depuis la rue du Château et la rue du Dr Sourdille;
- Favoriser les formes urbaines caractéristiques du centre-bourg conciliant densité bâtie tout en assurant une transition avec l'existant.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Conforter la structure végétale existante et retrouver de la nature en ville;
- Préserver les arbres intéressants pour assurer un traitement végétal;
- Garantir la préservation des zones humides existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade de projet.

Éléments de programmation et de phasage

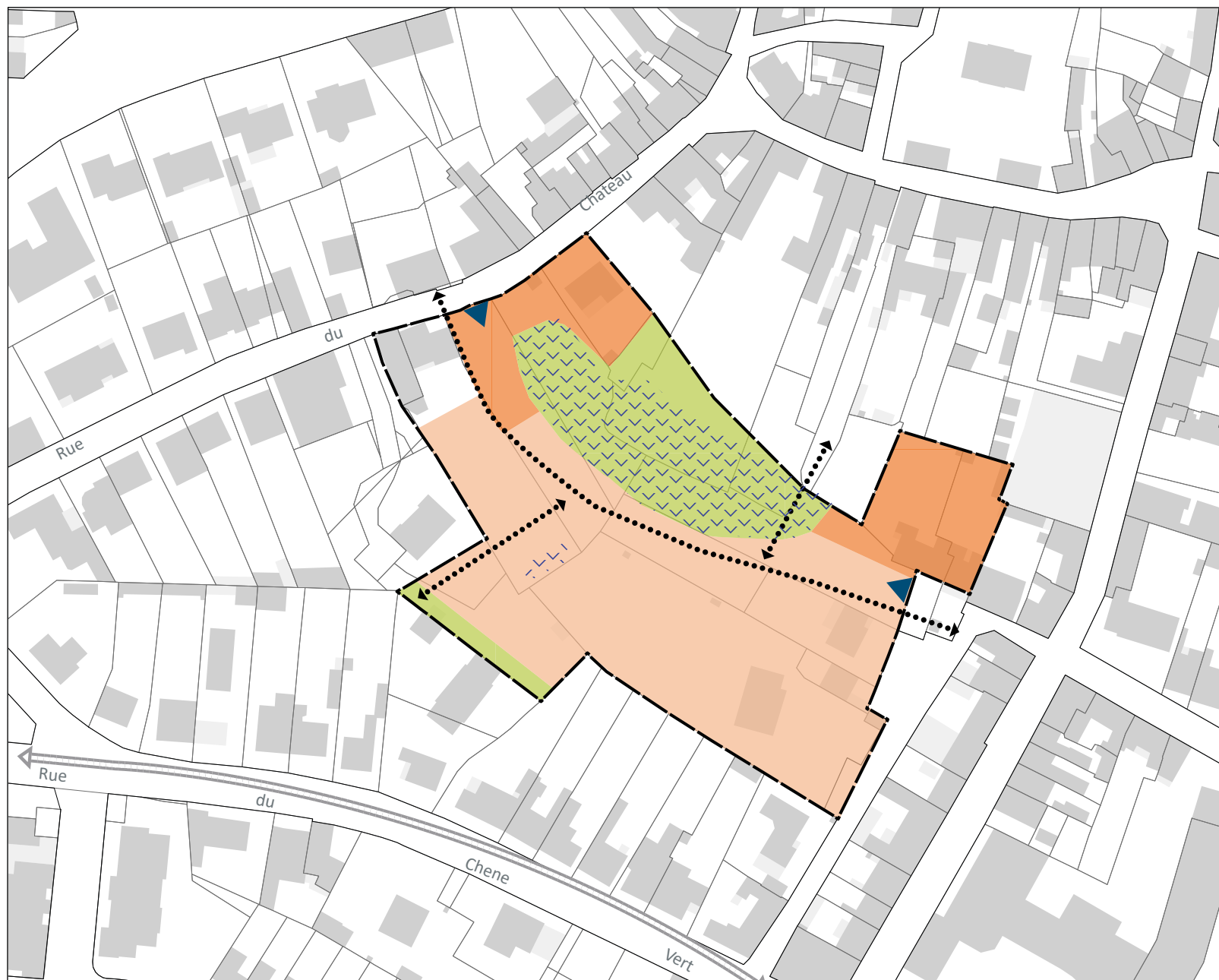
Surface du site : 12190 m²









Programme :

Surface de plancher minimum : 2 500 m²

Nombre indicatif de logements : 36 logements

Sur l'ensemble de l'opération, au moins 50 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux



-  Périmètre de l'OAP
-  Axe de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs et intermédiaires
-  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
-  Zones humides



Caractéristiques du site



Le site de la Croix Hubin bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité du centre-bourg. Il s'inscrit dans l'opération dite du Chêne Vert composée de maisons de ville, de petits collectifs et de maisons individuelles.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle: à proximité des équipements communaux, commerces et services, il est proposé de poursuivre l'urbanisation dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des services de proximité.

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 à proximité des équipements, services et commerces;
- Diversifier l'offre de logements individuels afin de maintenir une offre en accession abordable;
- Diversifier les rez-de-chaussée en y proposant une offre d'activités et de services ou commerces de proximité adaptée au secteur (inférieurs à 100 m²).

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

- Créer des façades urbaines de qualité;
- Permettre l'implantation en limite d'emprise publique des constructions sur les rues de Port Chassé et du Chêne Vert afin de prendre en compte la configuration particulière de l'unité foncière;
- Favoriser les formes urbaines caractéristiques du centre-bourg conciliant densité bâtie tout en assurant une transition avec l'existant;
- Assurer une perméabilité des îlots, tant visuelle que fonctionnelle, afin de favoriser les traversées piétonnes vers le bourg;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie.

C - Garantir la qualité environnementale

- Conforter la structure végétale existante et retrouver de la nature en ville par la création d'un espace vert ouvert au public;
- Préserver les arbres d'alignement intéressants pour assurer un traitement végétal.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement.
- L'objectif de CBS à atteindre pour les projets de constructions neuves est de 0.4 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, compte tenu du confortement de l'espace végétalisé à l'angle de rue de la paix et de la rue du chêne vert.

Éléments de programmation et de phasage

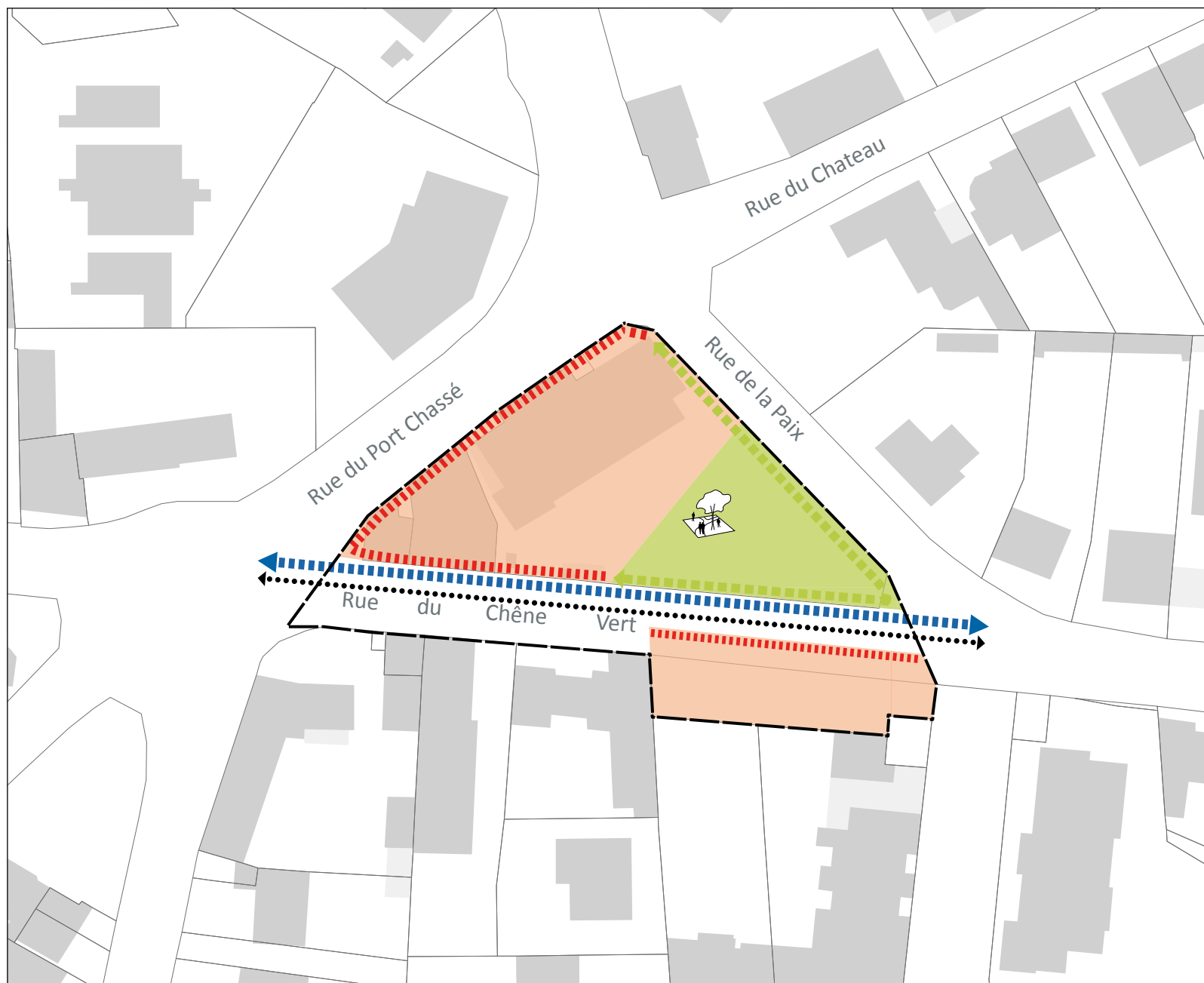
Surface: 3 100 m²



Programme:

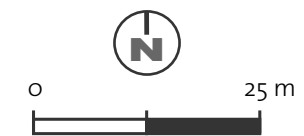
Surface de plancher minimum: 2 000 m²

Nombre de logements indicatif: entre 25 et 30 logements

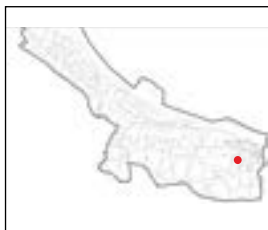
Sur l'ensemble de l'opération, au moins 40 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux dont 10 % pourront être des logements en accession abordable.



-  Périimètre de l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
-  Activité de loisirs
- 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**
-  Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



Situé en entrée de bourg, desservi par la Rue de la Jouardais, le secteur constitue un potentiel d'urbanisation au cœur d'un secteur pavillonnaire.

Objectifs d'aménagement

Ce secteur d'équipement est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle après le déplacement des équipements sportifs communaux. Il a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation.

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 cœur d'îlot;
- 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;
- Prévoir l'implantation d'une structure dédiée à l'accueil des personnes âgées.

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

- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Créer des liaisons douces vers le centre bourg;
- Assurer une perméabilité piétonne vers l'école Aimé Césaire;
- Préserver l'accès au Sud de la zone dans l'hypothèse d'une poursuite de l'urbanisation.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site: 10280 m²

Programme:

Phase 1 – secteur A:

Surface de plancher minimum: 700 m²

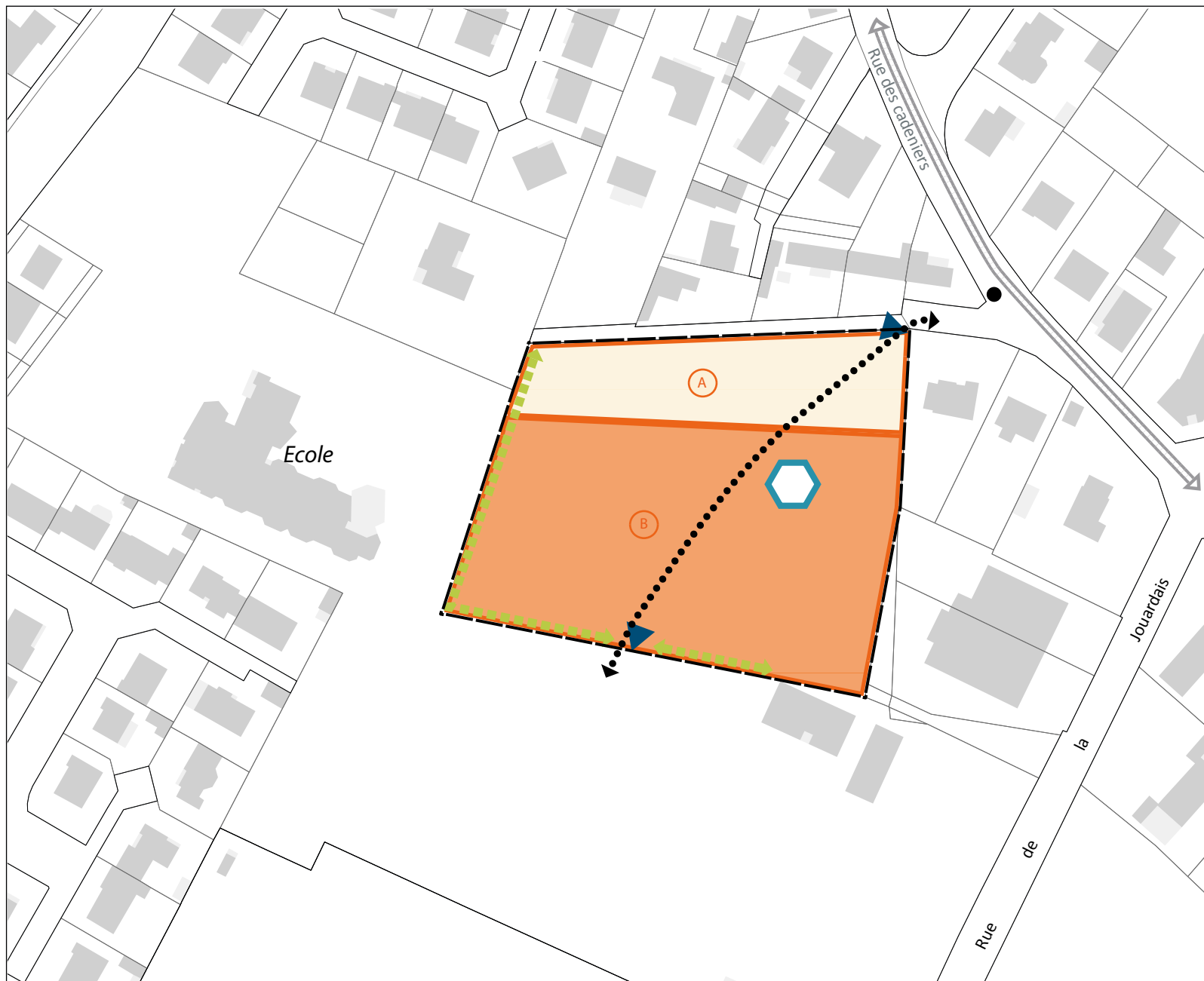
Nombre indicatif de logements: 10 logements environ

Phase 2 – secteur B:

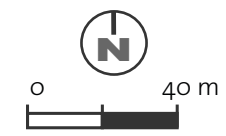
Surface de plancher minimum: 2800 m²

Nombre indicatif de logements: 40 logements environ

Sur l'ensemble de l'opération: au moins 35% du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
 -  Equipement à créer (résidence séniors)
- 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
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site



Situé à 700 mètres du centre bourg, et à proximité de la Loire, le secteur constitue un potentiel d'urbanisation au cœur d'un secteur pavillonnaire entre la rue du Moulin Collet et le quai des Coteaux.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation.

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;
- 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

- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti;
- Développer un nouveau quartier d'habitat respectueux du cadre paysager;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Élargir et requalifier la rue du Moulin Collet sur l'emprise du projet afin d'améliorer les déplacements;
- Réaliser une traversée piétonne entre la rue du Moulin Collet et le quai des Coteaux;
- Mise en valeur des vues sur la Loire.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Maintenir un espace végétal au Nord de l'opération afin de constituer un espace, support d'usages partagés.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site: 11 720 m²

Programme:

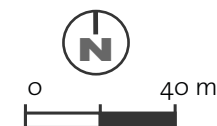
Surface de plancher minimum: 3 200 m²

Nombre de logements indicatif: 46 logements

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations: au moins 30% 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 d'habitat au sein d'un espace végétalisé
- 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
-  Voirie à requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Cône de vue à préserver
-  Espaces végétalisés à préserver, conforter ou créer



Caractéristiques du site



Situé à 500 m à l'Ouest de bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le secteur du chemin du Brûlot est localisé au croisement de deux axes structurants de la commune, la rue de la Jaunaie et la rue de la Génolière.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation.

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;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des logements intermédiaires, des maisons groupées et/ou 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

- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Assurer des liaisons douces vers les espaces naturels au Sud et assurer le maillage vers le chemin du Brûlot.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.

Éléments de programmation

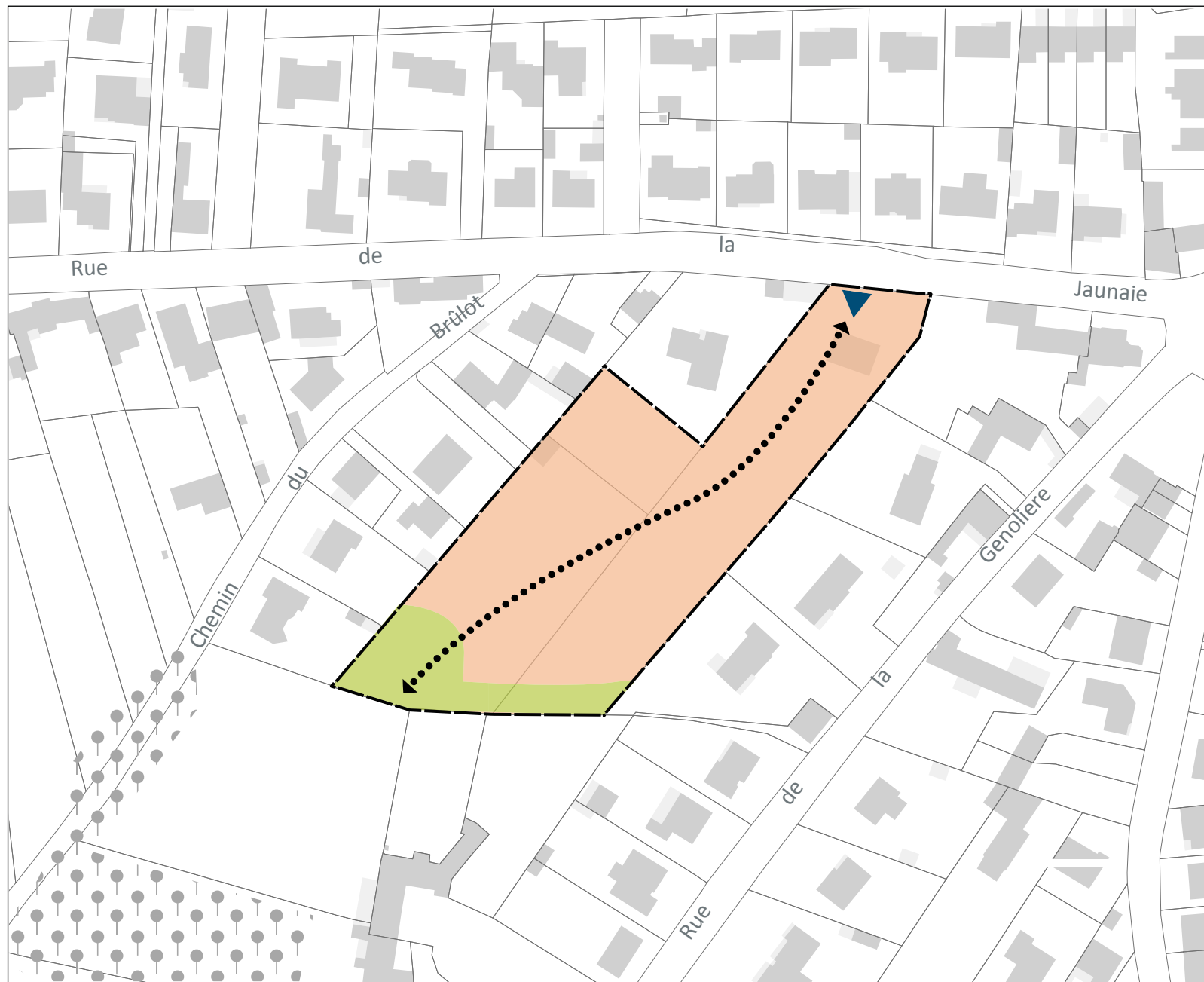
Surface du site: 8 000 m²



Programme:

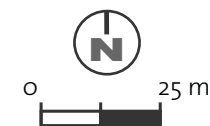
Surface de plancher minimum: 1 400 m²

Nombre indicatif de logements: 20 logements

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations: au moins 35% 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
- 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 liaisons douces à créer/requalifier
- 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