

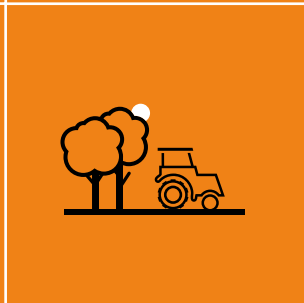
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

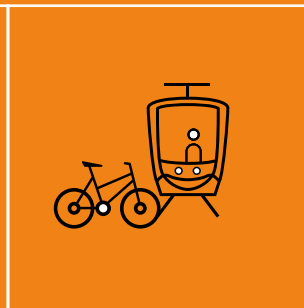
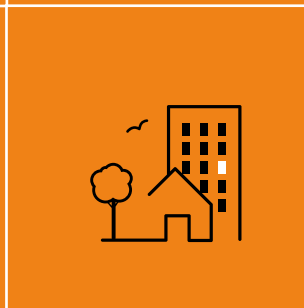
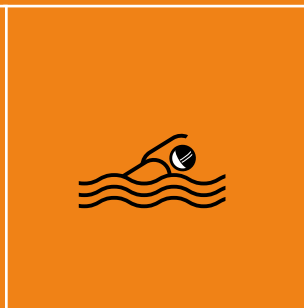
SECTORIELLES

> SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

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 Saint-Sébastien-sur-Loire

Frêne Rond ¹ _____	p. 8
Lion d'Or ¹ _____	p. 10
Ouche-Catin ¹ _____	p. 14
Général de Gaulle ¹ _____	p. 18

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

Caractéristiques du site



Le secteur du Frêne Rond est délimité à l'ouest par la zone commerciale « St-Seb Boulevard », la rue Marie Curie à l'est et la route de Clisson au sud. Le site, très majoritairement investi par des activités économiques, connaît toutefois une occupation hétérogène comprenant même quelques maisons et jardins. Les parties nord et est se sont progressivement structurées en pôle loisirs, qu'il s'agira de conforter et d'étendre. La partie sud étant la plus sujette à des opérations de renouvellement urbain.

Objectifs d'aménagement

L'objectif principal est ici d'encadrer une évolution souhaitée et d'ores et déjà largement initiée d'une ancienne zone industrielle, avec une zone d'activités offrant une plus grande mixité des vocations, en lien avec la création d'un pôle loisir à l'échelle du pôle Loire, Sèvre et Vignoble.

Pour ce faire, il s'agira d'opérer un désenclavement de ce vaste îlot afin d'en optimiser les potentialités foncières aujourd'hui sous-utilisées.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude due à la présence du boulevard périphérique nantais et l'interdiction d'accès depuis celui-ci ;
- servitude relative aux lignes de transports d'énergie électrique (longe le site sur son flanc nord-ouest).

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Développer un secteur à vocation exclusivement économique, orientée majoritairement vers des activités de loisirs ; les activités artisanales pourront cependant être acceptées sur l'ensemble de la zone ainsi que les activités tertiaires. L'habitat y est interdit.

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

- la desserte interne devra être assurée par la création d'une voie suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins spécifiques des entreprises présentes
- assurer une connexion en un point unique, depuis la Route de Clisson pour le versant sud, et depuis la rue Marie Curie depuis le versant est ;
- les réalisations en façade de la Route de Clisson et rue Marie Curie devront participer à la qualité architecturale et paysagère d'ensemble, et ne devront en aucun cas déqualifier la zone, tournée vers l'accueil de public ;
- les opérations devront participer à une bonne cohérence d'ensemble afin de faciliter le fonctionnement global de la zone dans un contexte d'ouverture au public sur des plages horaires étendues.

C - Garantir la qualité environnementale



- Garantir une prise en compte efficace des eaux pluviales par la réalisation des aménagements nécessaires

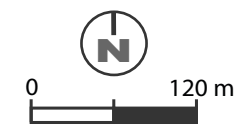
Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 10 ha

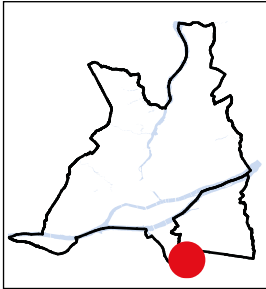
- accueillir en majorité des activités de loisirs ;
- pouvoir accueillir le cas échéant des entreprises artisanales compatibles avec la vocation loisir dominante ;
- accueillir des activités tertiaires sur les parties est et ouest de la zone.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Voie ferrée
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
 -  Servitude (ligne HT)
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à dominante tertiaire
 -  Secteur d'activités économiques
 -  Secteur avec mixité des programmes
 - 1 - loisirs/restauration
 - 2 - loisirs/artisanat
 - 3 - loisirs/bureaux
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
 -  Carrefour à requalifier/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Boisement à protéger
 -  Principe de continuité écologique



Caractéristiques du site



Ce secteur à cheval sur les communes de Nantes et de Saint-Sébastien-sur-Loire connaît une superficie d'environ 3 hectares répartie comme suit:

- environ 7 000 m² sur Nantes
- environ 22 000 m² sur St Sébastien

La centralité de proximité, polarité du Lion d'Or est un cœur de quartier constitué dans un tissu de faubourg, continu et à l'alignement avec des rez-de-chaussée commerciaux, sans qualité architecturale

(sauf l'ensemble qu'il forme), sur un parcellaire très laniéré et oblique au nord sur la commune de St Sébastien (caractère à préserver avec murs de pierre). Au sud, sur Nantes, le tissu a subi plus de transformations et l'installation il y a quelques années d'une supérette accompagnée de son parc de stationnement.

Objectifs d'aménagement

- Conforter la centralité de proximité dans son rôle de polarisation du quartier par une mise en intensité et une qualité urbaine ;
- Intégrer les éléments existants de la dynamique de quartier et offrir au-delà des activités ludiques, des espaces de convivialité et de « possibles » ;
- Développer le projet sur les fondamentaux : cœur d'îlot, parcellaire laniéré, venelles, cours jardinées, apport de nature en ville ;



- Aménager l'espace public, au cœur de la polarité, pour apaiser la circulation, par des transversalités modes doux et offrir un « socle actif » aux activités en place et à venir.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer un secteur mixte d'habitat sous toutes ses formes (collectif, individuel, groupé), de commerces et services, d'équipement
- Affirmer les transversalités nord-sud y compris un espace public transversal multifonctionnel un peu plus réduit au sud
- Réaliser une aire récréative au nord, fédératrice de la vie de quartier
- Créer une promenade plantée pour desservir le cœur d'îlot au sud

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

- Permettre à terme des espaces publics qui se dilatent dans l'épaisseur du tissu urbain et créent un appel vers les cœurs d'îlot
- Conforter un plateau piétonnier entre les deux rives commerciales
- Optimiser l'ensoleillement par des reculs et des gabarits adaptés principalement au nord de la route de Clisson; permettre une intensité urbaine plus importante au sud de la route de Clisson
- Tenir compte de l'élargissement prévu de la voirie sur la rive sud (Emplacement Réserver à créer)

C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer une présence végétale pour identifier la polarité ;
- Créer une transversalité « verte » vers la Sèvre, via l'allée de Glaïeuls et la rue de Fromenteaux
- Limiter le cœur d'îlot à quelques places de stationnement et à l'accès au parking enterré

D - Mutualisation entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

Mutualiser les places de stationnement : l'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement du PLUm

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : environ 3 hectares

Programme :

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de :
10 000 m² à vocation d'habitat

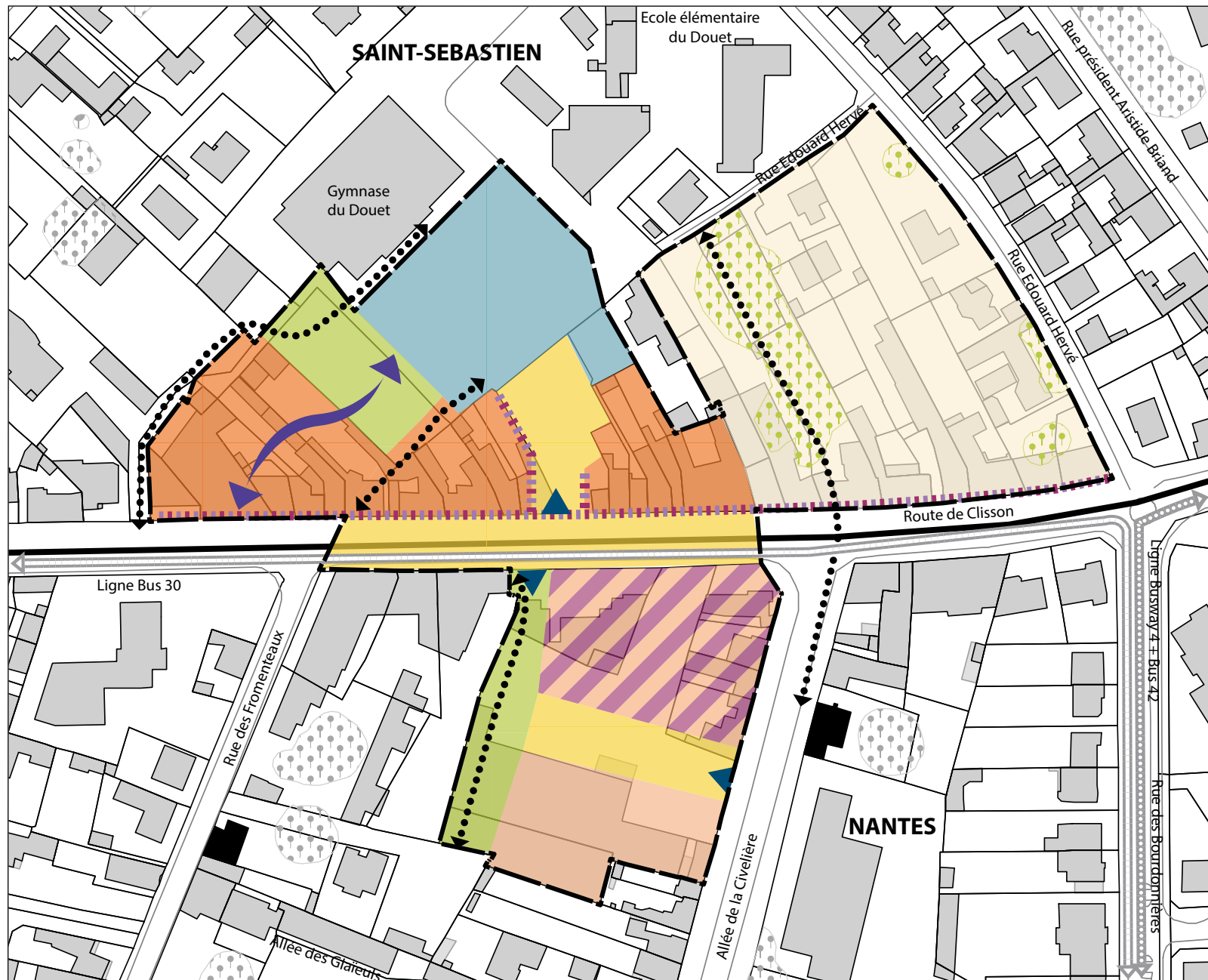
dont 4 500 m² à Nantes et 5 500 m² à St Sébastien sur Loire

- entre 300 m² et 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social
- pour un programme supérieur à 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social + 10% de logement abordable

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 2 000 m²
(en plus des surfaces existantes) à vocation de commerces/services dont :

1 500 m² à Nantes et 500 m² à St Sébastien sur Loire

Pour engager le renouvellement, des opérations tiroirs devront être programmées pour maintenir sur site les commerces existants.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun structurant
-  Axes de transport en commun
-  Espace vert périphérique à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

-  Secteur avec mixité des programmes
-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
-  Secteur à vocation équipement
-  Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

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
-  Espaces à usage public à structurer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

-  Principe de perméabilité visuelle
-  Patrimoine à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

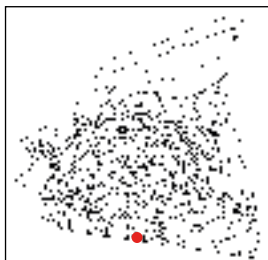
Qualité paysagère et écologique

-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Boisement à protéger





Caractéristiques du site



Le site dénommé Ouche-Catin, est situé à la frontière nord de la commune de Vertou, le long de la Route de Clisson et limitrophe de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est délimité à l'est par la route de la Fontenelle et à l'ouest par la rue du Moulin. Intégré dans un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de la Route de Clisson, le secteur se positionne à l'interface des équipements publics de Beautour et le collège René Bernier un peu plus au nord à Saint-Sébastien. Il bénéficie à proximité immédiate du groupe scolaire Henri Lesage

Objectifs d'aménagement

Il s'agit ici d'affirmer la création d'une véritable centralité de proximité à l'échelle de la Route de Clisson, afin qu'elle devienne un espace de respiration venant contrebalancer la linéarité de l'axe routier. Pour cela, devra être réalisé un espace public apaisé et convivial, permettant un dialogue entre les rives nord et sud du site. Les opérations de renouvellement urbain, réalisées principalement sous la forme d'habitat collectif, devront s'opérer en pleine adéquation avec ces objectifs.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude relative aux communications téléphoniques le long de la Route de Clisson

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser la production de logements et notamment sociaux ;
- L'urbanisation sera réalisée principalement sous forme d'habitat collectif ou individuel groupés
- Réaliser des poches de stationnement, notamment à destination des usagers des commerces.

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

- Créer un espace public qualitatif et paysagé, support d'un lieu de rencontre et d'échanges, future place urbaine avec commerces et services ;
- Encourager les liaisons fonctionnelles entre les rives nord et sud de la Route de Clisson afin de faire émerger un événement urbain, signal d'une centralité à l'échelle du secteur ;
- Améliorer la desserte du quartier en créant une nouvelle voie entre la rue du Moulin et la rue de la Fontenelle ;
- Les façades des futures constructions devront concourir à la qualification de cet espace public, par un ordonnancement pensé et une architecture soignée ;
- Autoriser des constructions d'un gabarit varié et pensé à l'aune de l'objectif de création d'une nouvelle centralité à l'échelle de la Route de Clisson ;
- Prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments afin de préserver des cœurs d'îlot et arrières verts et aérés ;
- Les accès aux futures constructions devront être réalisés en plein accord avec le schéma d'aménagement global de la centralité et de son espace public central, en privilégiant ceux depuis les voies secondaires.
- Assurer les conditions optimales d'une coexistence apaisée avec les quartiers d'habitat pavillonnaire présents au sud et à l'ouest à travers un épannelage dégressif et une gestion optimale des vis-à-vis ;
- Favoriser une implantation des constructions à l'alignement autour de l'espace public central et en retrait le long des axes nord-sud permettant de qualifier et de structurer l'espace public à créer.

C - Garantir la qualité environnementale

- Assurer une protection phonique pour les habitations notamment vis-à-vis des nuisances générées par la Route de Clisson ;
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales, au moyen de dispositifs techniques adaptés et nécessaires.

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 aux normes de stationnement et du CBS définies par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

Partie sébastiennaise (rive nord) ; surface totale de la zone : 1,0 ha

À vocation d'habitat :

- Objectif de surface de plancher minimale : 4500 m²
 - entre 300 m² et 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social
 - pour un programme supérieur à 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social + 10% de logement abordable
- Objectif de nombre de logements à créer : 60 environ

À vocation économique :

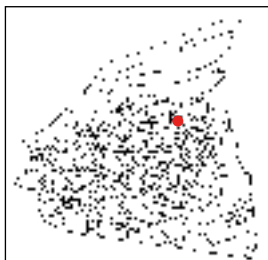
- Objectif de surface de plancher minimale : 300 m² de commerces et services.
- L'urbanisation se réalisera par opérations successives mais néanmoins coordonnées, présentant une taille et emprise suffisantes afin d'assurer une bonne prise en compte des orientations urbaines et paysagères définies ci-dessus.



- Périmètre de l'OAP
- Liaisons douces existantes
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur à dominante habitat diversifié
- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur à dominante tertiaire
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- Linéaire avec commerces en rez de chaussée
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe de dessert à créer
- Principe d'accès à traiter / requalifier / créer
- Axe de transport en commun
- Principe de liaison douce à créer / requalifier
- Stationnement
- Espaces publics à structurer/conforter/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES**
- Trame verte et bleue**
- Espaces végétalisés à préserver/conforter/créer



Caractéristiques du site



La rue du général de Gaulle est un axe structurant de la commune. En effet, il relie le centre-ville aux quartiers est et ouest de la commune, et accueille la ligne Chronobus C9 lui garantissant un très bon niveau de desserte.

Il est situé à proximité des équipements publics et commerces du bourg. Ceci en fait au final un site privilégié d'intensification urbaine.

Il est traversé perpendiculairement par le ruisseau du Génomay, qui a marqué pendant longtemps la limite est du bourg de Saint-Sébastien. Puis à partir des années 1970, l'urbanisation se détacha des contraintes topologiques pour privilégier une urbanisation continue le long de l'axe général de Gaulle ; le ruisseau perdant d'autant sa visibilité et son attrait que des constructions intempestives sont venues s'y accoler récemment.

Objectifs d'aménagement

La rue du Général de Gaulle a vocation à devenir un axe structurant.

Principes d'aménagement

Servitudes

- servitude de protection des Monuments Historiques (généré par la chapelle de la Savarière) couvrant la partie est.

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser la production de logements neufs et diversifiés, notamment
- Favoriser la production de logement locatif social ;
- L'urbanisation sera réalisée principalement sous forme d'habitat collectif ou individuel groupés

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

- Qualifier un front urbain le long de la rue du Général de Gaulle, permettant une aération et perméabilité des vues, notamment vers les vallons et pentes associées
- Prioriser le stationnement résidentiel en sous-sol des bâtiments.
- Créer des espaces tampons végétalisés et paysagés, transition entre les immeubles d'habitation et l'axe circulé que constitue la rue du général de Gaulle ;
- Autoriser des constructions d'un gabarit mesuré, en adéquation avec l'environnement paysager ;
- Qualifier les espaces publics notamment le long de la rue de Gaulle avec un paysagement en adéquation avec les typologies autorisées et le statut de voie structurant à l'échelle de la commune de Saint-Sébastien.

C - Garantir la qualité environnementale

- Conforter la coulée verte et continuité paysagère du vallon du Génomay ;
- Rendre visible et accessible le vallon du Génomay tout en le préservant, support d'un axe doux et d'usages récréatifs potentiels ;

Éléments de programmation et de phasage

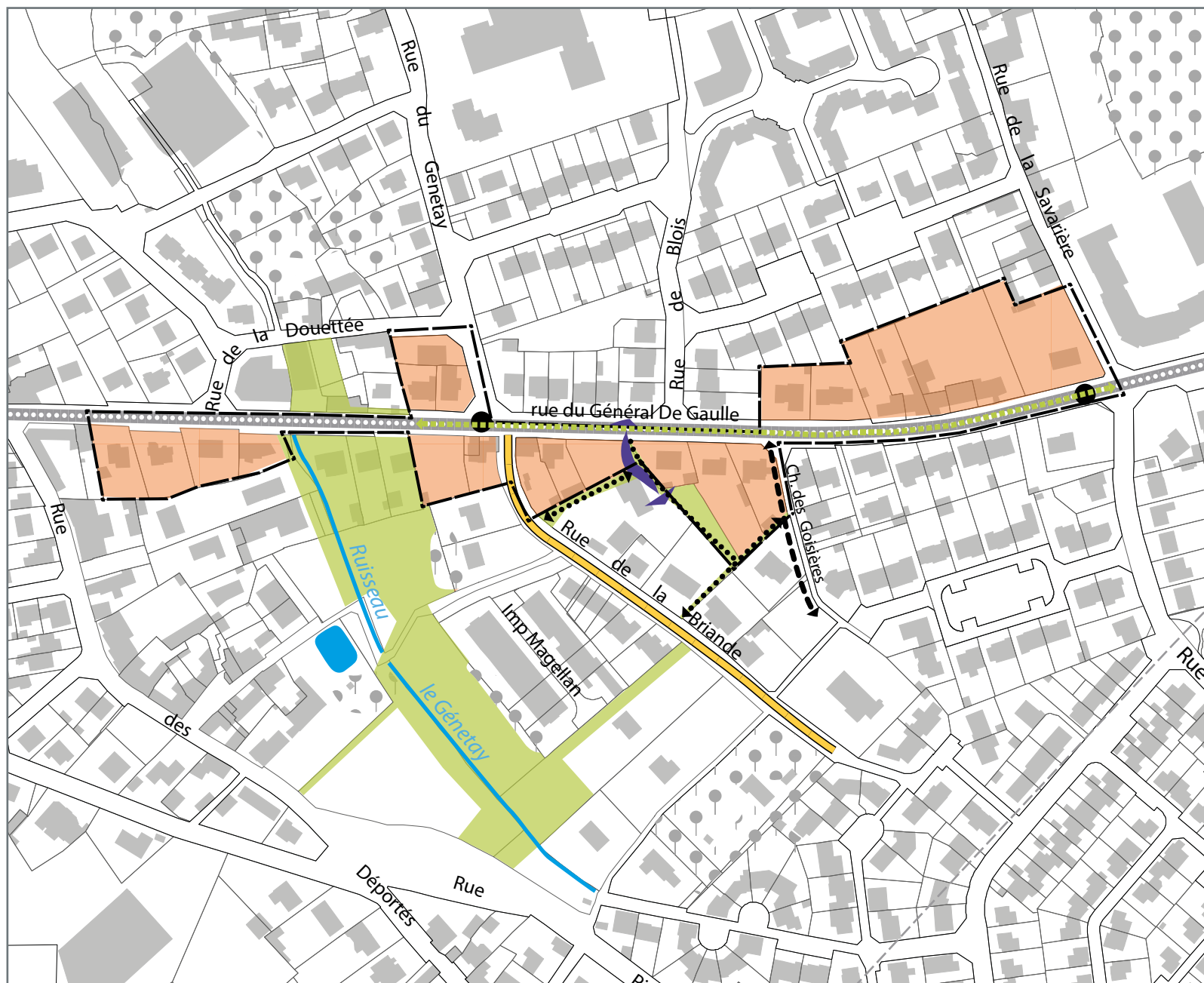
Surface totale de la zone : 2,4 ha















- Objectif de surface de plancher minimale : 9 600 m²

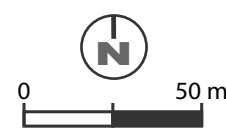
- entre 300 m² et 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social
- pour un programme supérieur à 1500 m² de SP : obligation de réaliser 35 % de logement locatif social + 10% de logement abordable

- Objectif de nombre de logements à créer : 130 environ

L'urbanisation se réalisera par opérations successives mais néanmoins coordonnées. Elles devront présenter une taille et une emprise suffisantes afin de garantir une bonne prise en compte des enjeux urbains et paysagers définis ci-dessus.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun structurant
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP mais important
 -  Mare
 -  Ruisseau
 -  Servitudes (lignes HT)
 -  Liaison douce existante
- 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**
-  Voirie à requalifier
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Principe de continuité paysagère





Siège de Nantes Métropole:

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