

3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

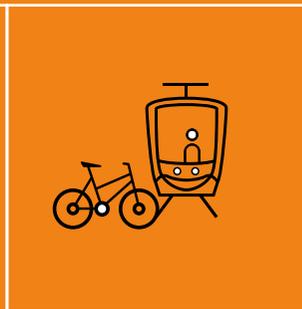
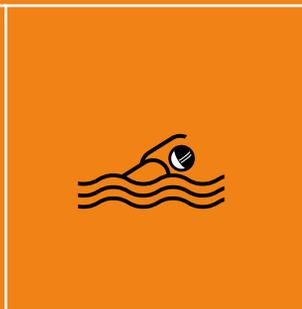
SECTORIELLES

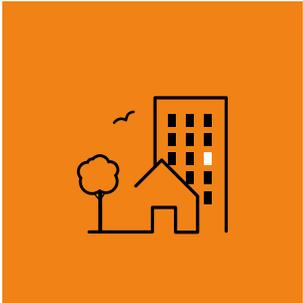
> SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

Sud-Ouest



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

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

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

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

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

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

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

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

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

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

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

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

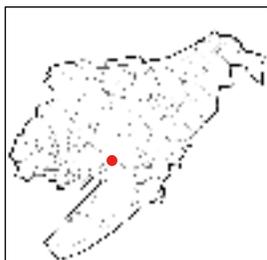
>>>> Sommaire

OAP sectorielles de Saint-Aignan de Grand Lieu

Haut Bourg _____	P. 8
La Gendronnerie _____	P. 10
Les Jahardières ¹ _____	P. 14
Pommereau ¹ _____	P. 16
ZA La Forêt Ouest ¹ _____	P. 18
Extension du D2A _____	P. 20

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

Caractéristiques du site



Le site de Haut Bourg se situe à la croisée de 2 axes historiques de la commune :

- la rue de la Garotterie (ancienne RD 11): reliant Pont-St-Martin à Bouaye via Saint-Aignan de Grand Lieu.
- La rue des Frères Rousseau axée vers le lac de Grand Lieu.

Regroupant les commerces et services, le secteur représente la centralité historique de la commune. Il est contraint dans son développement par le PEB (Zones B et C)

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à structurer l'entrée de ville et à conforter les commerces et services.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser le développement des équipements, commerces et services;
- Etoffer et valoriser la polarité commerciale de la rue des Frères Rousseau;
- Créer une maison des adieux, en lien avec le cimetière.

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

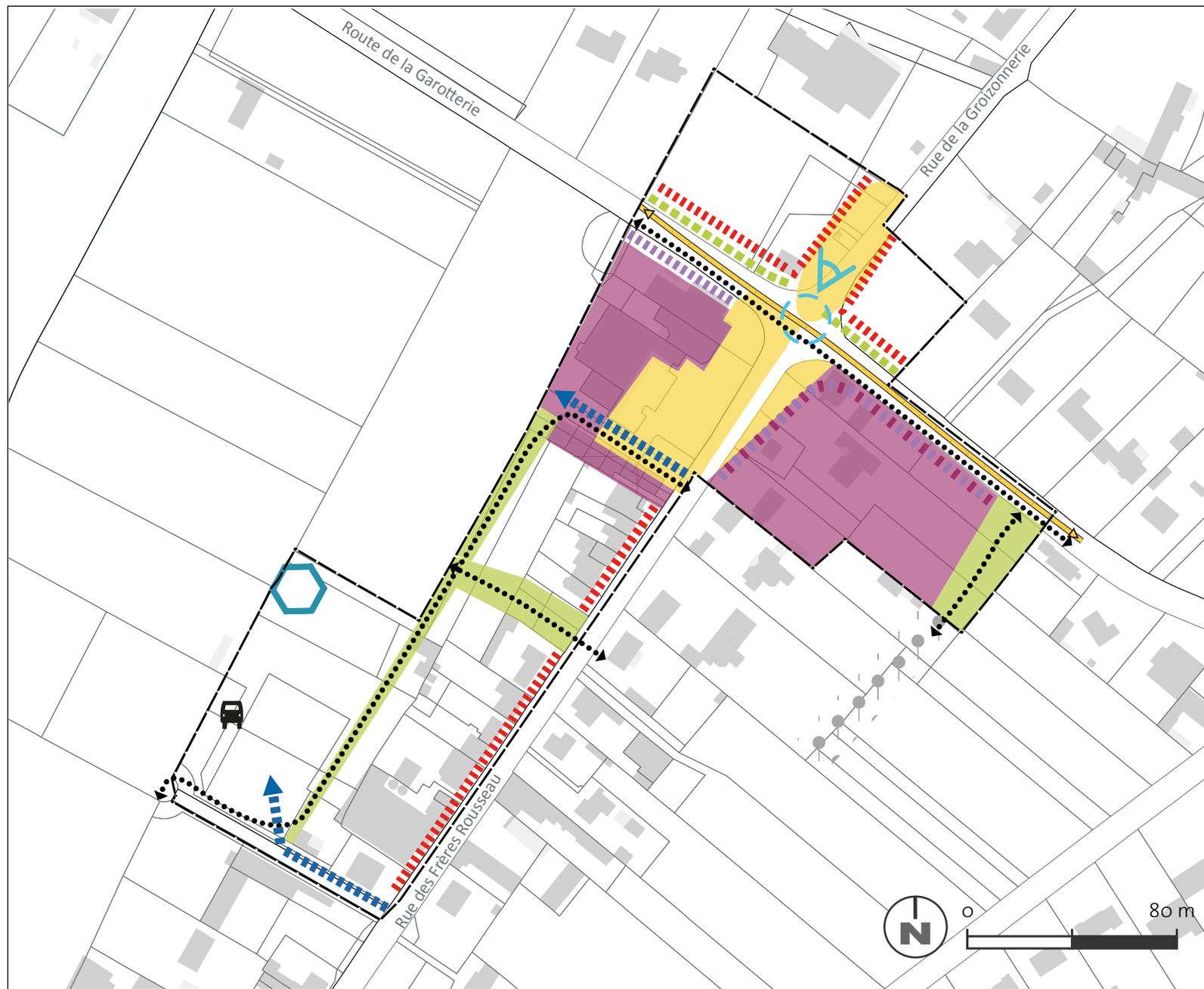
- Valoriser l'entrée de ville par un traitement qualitatif des façades de la route de la Garotterie et de la rue des Frères Rousseau;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Assurer les accès de façon optimale pour tous les usagers: véhicules, vélos et piétons;
- Prévoir des espaces de regroupement de stationnement;
- Préserver les perspectives sur les espaces ruraux, notamment le paysage viticole.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Conserver une structure végétale support de perméabilité piétonne entre le cœur d'îlot et la rue des Frères Rousseau d'une part, et au sein de l'îlot lui-même d'autre part.
- Mettre en valeur la trame verte, support de biodiversité, qui descend sur les flancs est et ouest du site, depuis les champs au Nord jusqu'au lac afin de marquer les entrées de ville grâce à une structure paysagère particulière;
- Conserver la lisibilité des vallons qui soulignent la présence de cours d'eau perpendiculaires aux rives du lac (La Garotterie, Les Epinais).

D - Mutualisation 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 du CBS définie par le règlement.



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à dominante commerces et services
-  Linéaire avec mixité des activités en rez de chaussée
-  Linéaire avec activités et services en RDC (hors commerces)
-  Equipement à créer
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Principe de desserte à créer
-  Stationnement
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Espaces à usage public à structurer/conforter /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
-  Cône de vue à préserver
-  Principe de continuité paysagère

Caractéristiques du site



Implanté à 1 km du centre bourg de Saint-Aignan de Grand Lieu, sur une pente très douce, il est bordé à l'Est par une zone résidentielle pavillonnaire, le lotissement de la Gendronnerie, et au Sud par la RD85.

Le secteur est concerné par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé en continuité immédiate du tissu existant: il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site, en cœur d'îlot, dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements.

Ce secteur, identifié comme «espaces urbanisés à conforter» au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral. Compte tenu de ses caractéristiques et de l'occupation foncière, il est possible d'y envisager un renforcement du tissu existant.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée;
- 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

- Réaliser un projet d'ensemble dans le respect du tissu existant et en conservant la qualité paysagère, notamment l'ambiance particulière du lac de Grand Lieu;
- Planter et organiser les constructions pour respecter le caractère du tissu environnant;
- Participer au maintien de la qualité paysagère par la mise en œuvre d'arbres de haute tige;
- Marquer la fin de l'urbanisation à l'Ouest par l'implantation d'espaces paysagers pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques, mais également des usages récréatifs: cheminements, activités de loisirs...;
- Veiller au maillage du tissu existant vers les espaces récréatifs afin d'assurer une connexion optimum avec le nouveau quartier;
- Préserver les perspectives sur les espaces naturels vers l'Ouest, notamment les haies patrimoniales repérées;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie, notamment en limitant l'accès en sens unique via la rue du Grand Chemin;
- Se connecter au réseau viaire existant en prolongeant la rue des Quarterons;
- Assurer les accès de façon optimale pour tous les usagers: véhicules, vélos et piétons;

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver et mettre en valeur les boisements de la partie Nord du secteur, ainsi que toute la frange Ouest composée d'espaces boisés intéressants et de zones humides (prairies humides à joncs et mésohygrophiles) existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade du projet;
- Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens;
- Conserver les éléments végétaux du site, notamment les haies qui participent à l'ambiance paysagère; et qui sont support de perméabilités piétonnes;
- Assurer la continuité avec les haies environnantes dont l'intérêt écologique et hydrologique en fond des éléments majeurs.

Éléments de programmation et de phasage

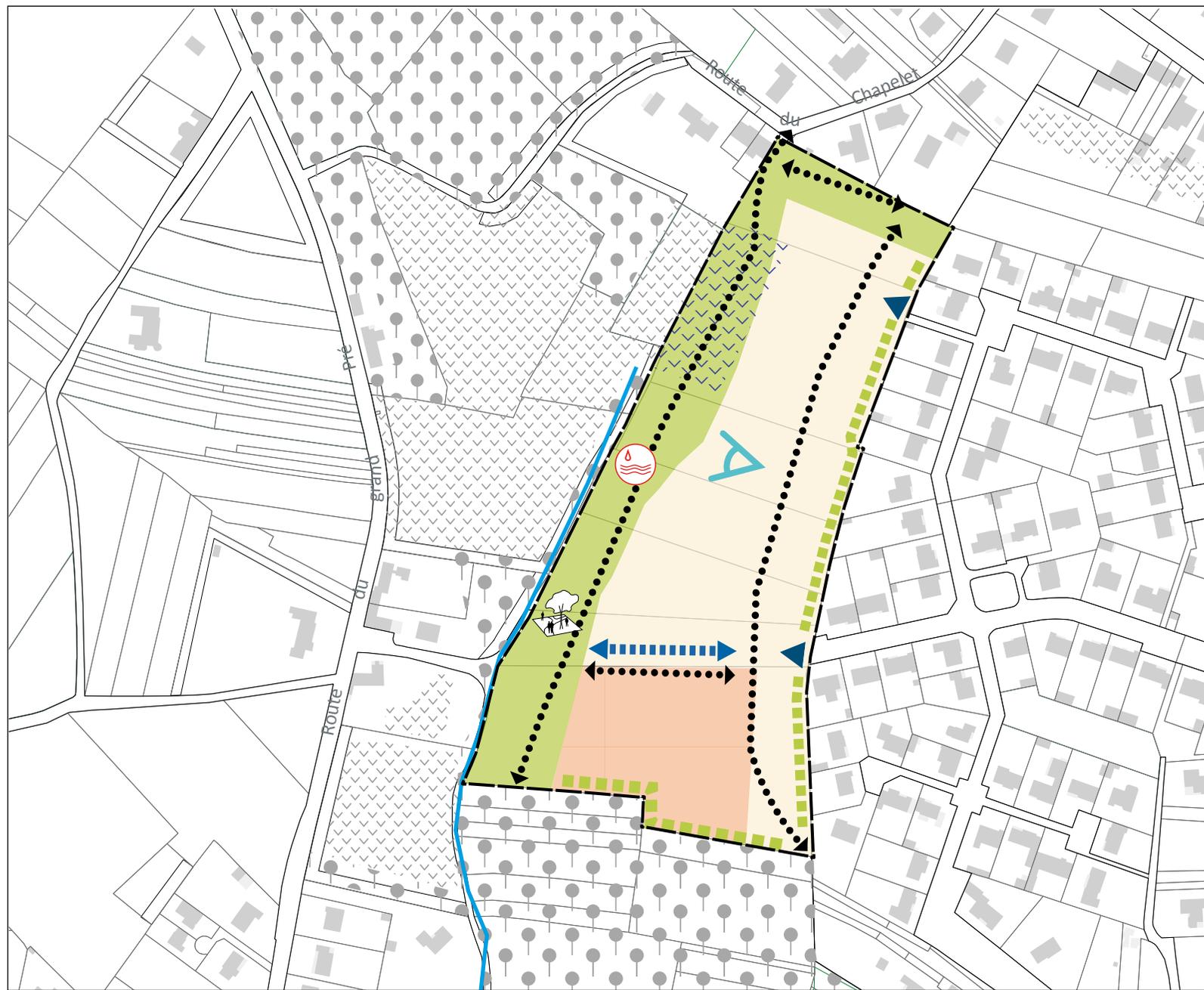
Surface du site: 4,9 hectares.

Programme:

Surface de plancher minimum: 5 000 m²;

Nombre indicatif de logements: 70 logements environ;

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
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
 -  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
 -  Activité de loisirs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Principe de continuité paysagère
 -  Cône de vue à préserver
 -  Zones humides
 -  Ouvrage hydraulique à créer



Caractéristiques du site



Situé à 1 km du bourg, le secteur des Jahardières correspond à une enclave, au cœur d'un secteur pavillonnaire, le long de la rue du Pressoir. Le secteur des Jahardières est concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Son urbanisation selon les principes de cette orientation d'aménagement ne pourra se réaliser qu'à la suite de l'évolution du PEB.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé en continuité immédiate du tissu existant: il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site. En front de voie, dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements.

Ce secteur, identifié comme « espaces urbanisés à conforter » au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral. Compte tenu de ses caractéristiques et de l'occupation foncière, il est possible d'y envisager un renforcement du tissu existant.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun;
- Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

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

- Réaliser un projet d'ensemble dans le respect du tissu pavillonnaire existant et en conservant la qualité paysagère;
- Valoriser la façade sur la rue de la Gendronnerie par un traitement qualitatif;
- Implanter et organiser les constructions pour respecter le caractère du tissu environnant;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Assurer les accès de façon optimale pour tous les usagers: véhicules, vélos et piétons.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Préserver les éléments végétaux du site, notamment les haies qui participent à l'ambiance paysagère, dont l'intérêt écologique et hydrologique en font des éléments notables.

Éléments de programmation

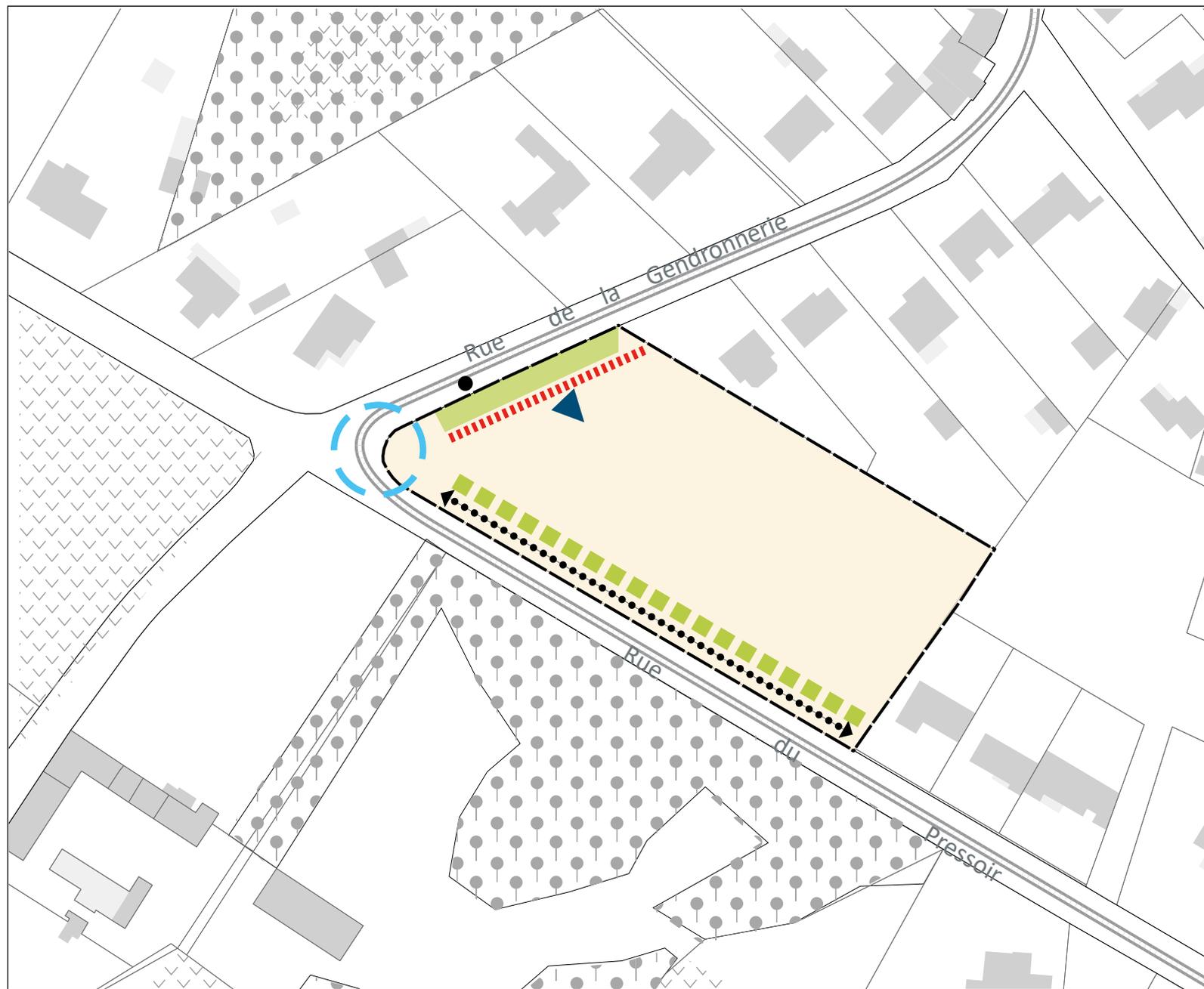
Surface: 7 000 m².

Programme:

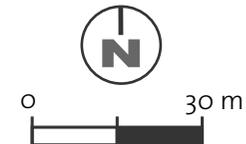
Surface de plancher minimum: 1000 m²;

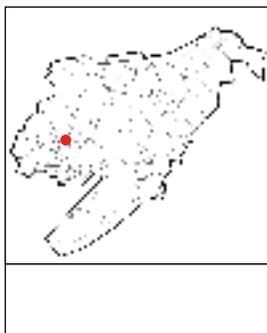
Nombre indicatif de logements: 15 logements environ;

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations: au moins 35 % de la surface de plancher totale de l'opération destinée aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
-  Espace vert périphérique à l'OAP
-  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié 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
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Principe de liaison douce à créer / requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer





Caractéristiques du site

Situé à 1 km à l'Ouest de bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le Pommereau est localisé à proximité de la RD11, axe structurant de la commune. Le secteur du Pommereau est concerné par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Objectifs d'aménagement

Le secteur du Pommereau est destiné à être urbanisé en continuité immédiate du tissu existant: il est proposé de poursuivre l'urbanisation du site, en front de voie et en cœur d'îlot, dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements. Ce secteur, identifié comme « espaces urbanisés à conforter » au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral. Compte tenu de ses caractéristiques et de l'occupation foncière, il est possible d'y envisager un renforcement du tissu existant.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

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

- Réaliser un projet d'ensemble dans le respect du tissu pavillonnaire existant et en conservant la qualité paysagère;
- Implanter et organiser les constructions pour respecter le caractère du tissu environnant;
- Assurer une frange végétale en limite Sud;

- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Assurer les accès de façon optimale pour tous les usagers: véhicules, vélos et piétons.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Conserver les arbres remarquables, notamment les haies de chênes en développement spontané en limite des jardins;
- Préserver les éléments végétaux du site, notamment les haies qui participent à l'ambiance paysagère, dont l'intérêt écologique et hydrologique en fond des éléments majeurs;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site: 1,75 hectares;

Programme:

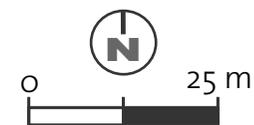
Surface de plancher minimum: 2 000 m²;

Nombre indicatif de logements: 15 à 20 logements environ;

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations: au moins 50 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 50 % aux logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié 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
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère
 -  Principe de continuité 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)



Caractéristiques du site



Implanté à 2,8 km du centre bourg de Saint-Aignan de Grand Lieu et à proximité des communes de Bouaye et de Bouguenais, le secteur de la zone d'activités de la Forêt Ouest est limité au Sud par la voie de chemin de fer.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé afin de conforter le secteur d'activité existant tout en préservant la richesse environnementale du site.

Ce secteur participera à un développement de l'emploi économique équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Permettre l'accueil d'entreprises de type artisanales, PME - PMI, afin de conforter le développement économique de ce secteur;
- Assurer une complémentarité d'offres sur le secteur de la ZA.

B - Garantir la qualité urbaine et paysagère

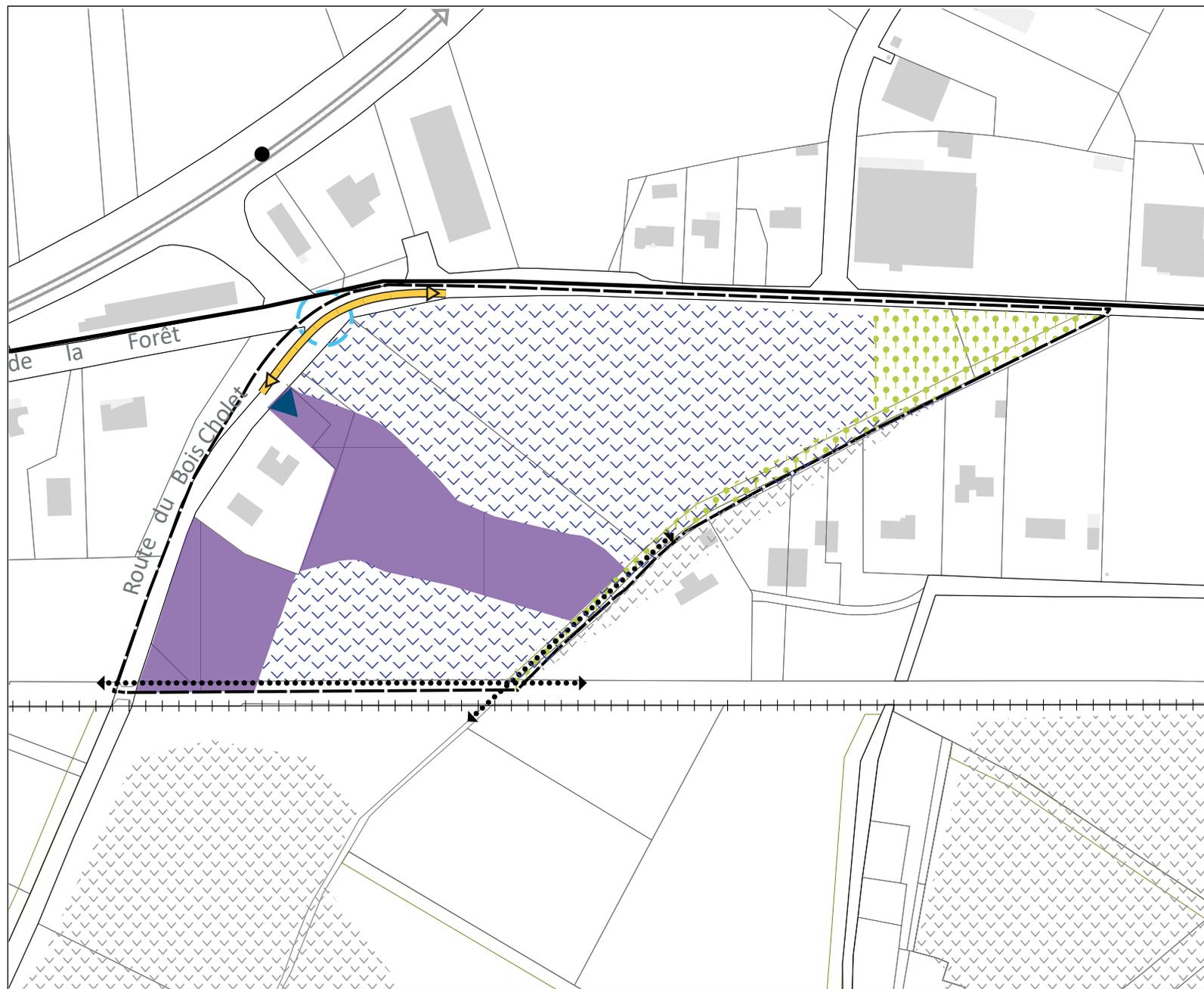
- Structurer l'entrée de ville Nord de la commune;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Sécuriser les accès au regard des futurs usages;
- Participer au maillage des continuités douces;
- Préserver et mettre en valeur les espaces boisés dans la logique de confortement de la Forêt Urbaine Sud-Ouest en rive du périmètre concerné.

C - Garantir la qualité environnementale

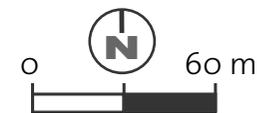
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation pourront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire;

Éléments de programmation

Surface du site: 4,6 hectares.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun (ligne 98)
 -  Voie ferrée
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'activités économiques
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
 -  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Carrefour à requalifier/créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Zones humides pouvant évoluer vers des activités économiques après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)
 -  Boisement à protéger



Caractéristiques du site



Implanté à 3,5 km du centre bourg de Saint-Aignan de Grand Lieu, le site se situe à proximité des pistes de l'aéroport Nantes Atlantique. Le terrain est implanté dans le parc d'activités industriel du D2A.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé afin de conforter le secteur d'activités existant.

Ce secteur participera à un développement de l'emploi économique équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Permettre l'accueil d'entreprises, afin de conforter le développement économique de ce secteur;
- Assurer une complémentarité d'offres.

B - Garantir la qualité urbaine

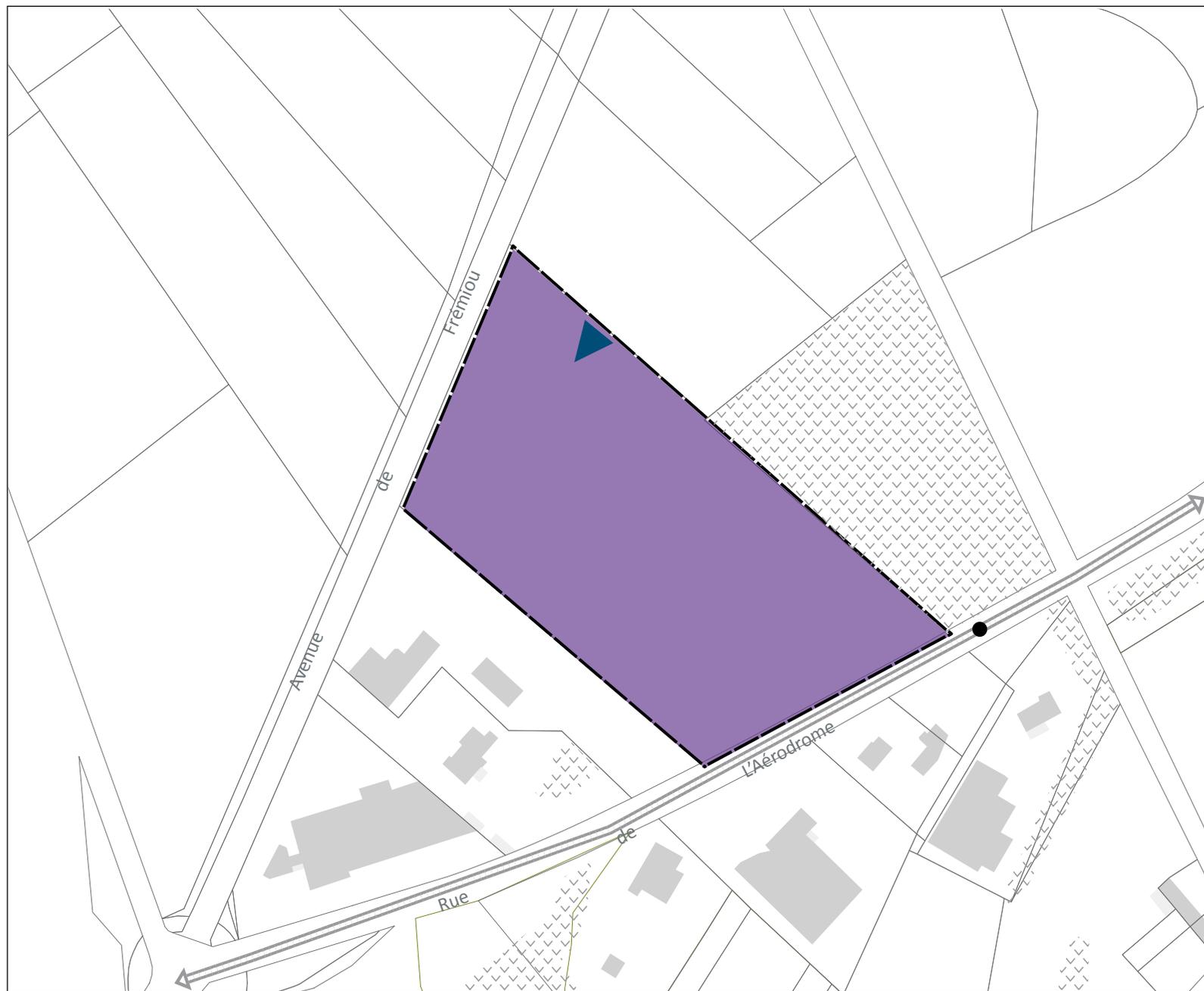
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie;
- Sécuriser les accès au regard des futurs usages, notamment en privilégiant les accès au site par le Nord.

C - Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la présence de zones humides environnantes.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site: 2 hectares.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun (ligne 98)
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'activités économiques
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer





Siège de Nantes Métropole:

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