

3.2.2

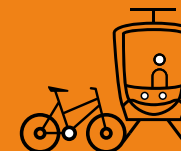
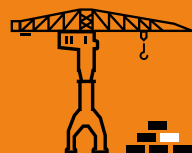
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

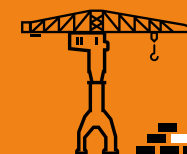
SECTORIELLES

> LE PELLERIN

Pôle 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).

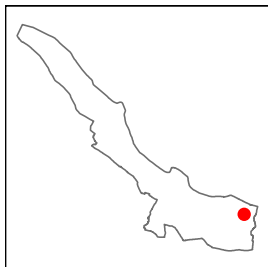
Pour faciliter la lecture, les OAP sectorielles sont toutes structurées et présentées de façon homogène avec :

- 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

Château Sourdille _____	8
Les Grandes Noëlls _____	10
Rue du Brûlot _____	12
Les Granges _____	14
Tour Eiffel _____	16



Caractéristiques du site

Le site Château Sourdille bénéficie d'une situation privilégiée en cœur de bourg 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 destiné à être urbanisé 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

- Favoriser les formes urbaines caractéristiques du centre-bourg conciliant densité bâtie tout en assurant une transition avec l'existant ;
- Assurer une transition entre les différents îlots et avec le tissu pavillonnaire environnant en travaillant sur le choix des formes urbaines et des hauteurs ;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des riverains et futurs habitants ;
- Créer une connexion modes doux entre la rue du Château et la rue du Docteur Sourdille ;
- Créer des façades urbaines de qualité sur la rue du Docteur Sourdille ;
- Assurer une perméabilité des îlots, tant visuelle que fonctionnelle, afin de favoriser les traversées piétonnes ;

- Aménager de nouveaux espaces ouverts au public aux abords des lieux de convivialité pour une meilleure appropriation piétonne et cycle ;
- Organiser les accès automobiles depuis la rue du Château et la rue du Dr. Sourdille/Champ d'Armée ;
- Prévoir, éventuellement, un parking commun/mutualisé (notamment pour les visiteurs) entre logements et équipements sur la partie est du secteur.

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 au regard de leur étendue précisée au stade de projet. La démarche Éviter Réduire Compenser "ERC" est à appliquer en privilégiant l'évitement.
- Créer un parc habité en appui des structures bocagères existantes et mettre en scène la zone humide afin de favoriser des îlots de fraîcheur urbain et l'infiltration des eaux pluviales.

D- Mutualisation des places de stationnement et du CBS à l'échelle de l'OAP

- Favoriser la mutualisation du stationnement ;
- Privilégier la mutualisation du CBS.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,1 ha

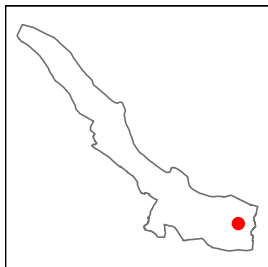
Programme :

Surface de plancher minimum : 830 m²

Nombre indicatif de logement : 15 logements environ

Sur l'ensemble de l'opération, au moins 35% de logements locatifs sociaux et 30% de logements en accession abordable.





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 et d'équipement public. Le site s'inscrit au cœur d'un tissu urbain hétérogène en périphérie de la centralité et à proximité immédiate d'une ligne de bus.

Le site est au cœur d'un secteur d'équipements et de services avec, notamment, la présence des écoles, de la crèche et des équipements sportifs au sud.

Objectifs d'aménagement

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

L'opération permettra de qualifier l'entrée de ville via une identification plus affirmée et de sécuriser l'accès au secteur scolaire.

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.

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

- Assurer une transition entre les différents îlots et avec le tissu pavillonnaire environnant en travaillant sur le choix des formes urbaines et des hauteurs (épannelage différencié des hauteurs : R+3+C maximum en cœur d'îlot, R+1+C maximum en front de voie et R+2 maximum en proximité avec habitations riveraines existantes) ;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des riverains et futurs habitants ;
- Créer des façades urbaines de qualité sur la rue de la Jouardais ;
- Développer un quartier maillé avec le tissu environnant, avec des liaisons douces et paysagères à l'intérieur de l'opération favorisant une "vie de quartier" et notamment assurer une perméabilité piétonne vers la rue de la Génolière ;

- Créer des continuités et porosités piétonnes est-ouest entre les différents équipements et créer des accès piétons depuis la rue de la Jouardais et/ou la rue de la Genolière ;
- Créer une liaison viaire entre la rue de la Jouardais et le nord du site (rue reliant la rue Jacqueline Auriol et la rue des Cadeniers) sur lequel s'appuie la desserte interne du site. Le gabarit des voies devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités actives afin d'assurer des connexions de façon sécurisée ;
- Prévoir des espaces de stationnement communs/mutualisés entre les équipements voire entre les logements (parkings visiteurs) et les équipements.

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, le cas échéant, la préservation des zones humides existantes au regard de leur étendue précisée au stade de projet.

D- Mutualisation des places de stationnement et du CBS à l'échelle de l'OAP

- Favoriser la mutualisation du stationnement ;
- Privilégier la mutualisation du CBS.

Éléments de programmation et de phasage

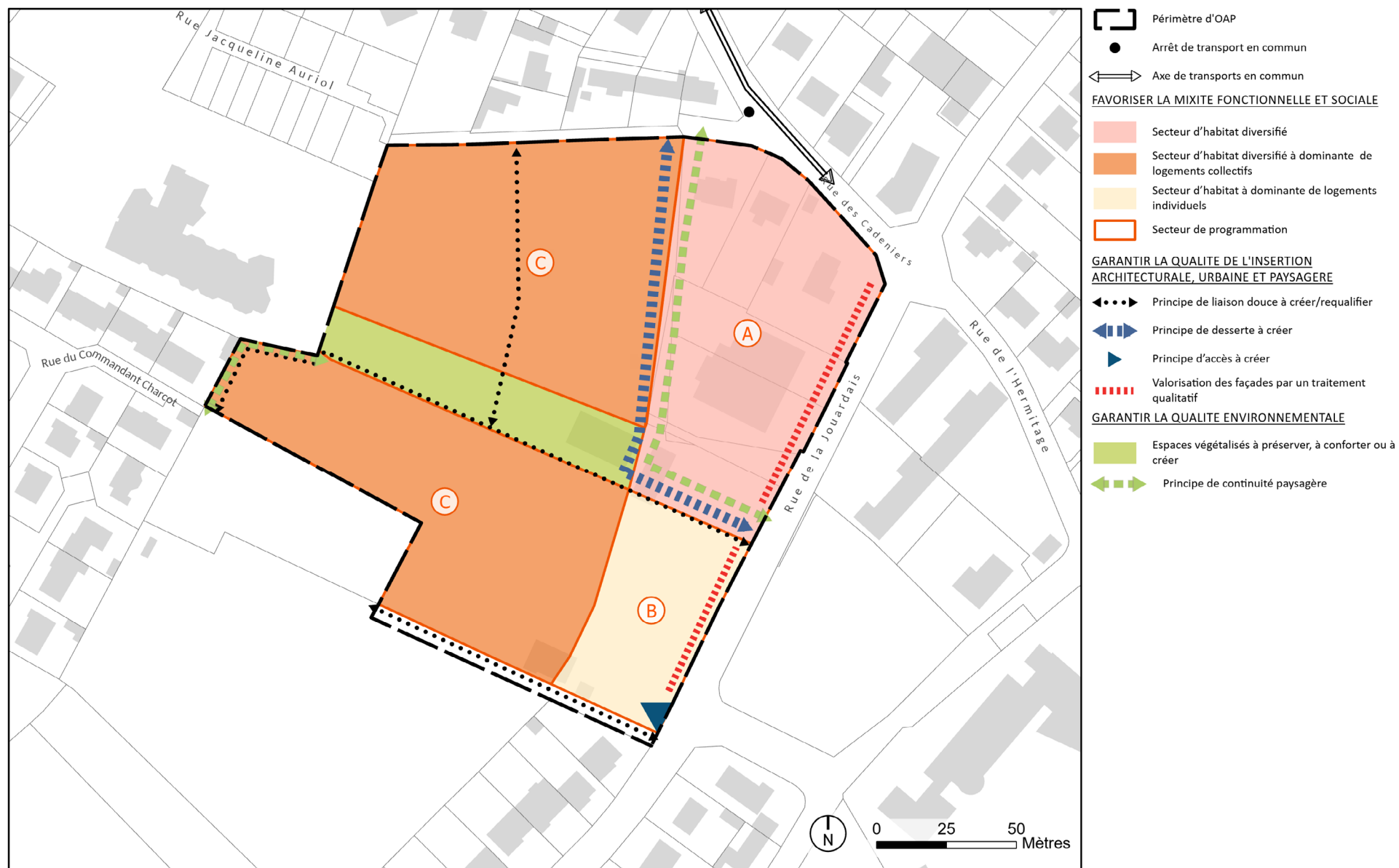
Surface du site : 3,2ha

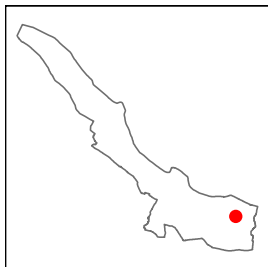
Programme :

Surface de plancher minimum : 10 500 m²

Nombre indicatif de logements : 140/150 logements environ.

Sur l'ensemble de l'opération : 35% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable.





Caractéristiques du site

Situé à 500m à l'ouest du 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.

Éléments de programmation

Surface du site : 8 000 m²

Programme :

Surface de plancher minimum : 1 400 m²

Nombre indicatif de logements : 20 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.

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.

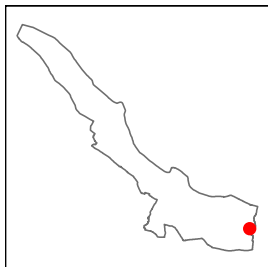
B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- 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.





Caractéristiques du site

Le secteur des Granges couvre une superficie d'environ 4 hectares. Il est délimité au sud par le boulevard Jean Monnet qui marque la limite d'urbanisation de la commune. Au nord, plusieurs voies (rue North Ferriby, allée des Mimosas, allée des Roses et boulevard du Pays de Retz) se terminent par des voies en impasse.

Sa localisation en continuité du tissu existant en fait un secteur de développement urbain potentiel à proximité des équipements scolaires, accessibles par voie piétonne. Il est desservi par des modes

doux permettant d'accéder rapidement aux commerces du centre-bourg et répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances.

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 le tissu pavillonnaire, l'objectif est de terminer l'urbanisation du sud est du bourg du Pellerin répondant aux enjeux d'optimisation du foncier. Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD.

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

- Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire environnant en travaillant sur le choix des formes urbaines de type habitat individuel ou intermédiaire ;
- 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 ;
- Favoriser l'habitat collectif au cœur du futur quartier et/ou au sud ;
- Développer un quartier maillé avec le tissu environnant, avec des liaisons douces et paysagères à l'intérieur de l'opération favorisant une « vie de quartier » ;
- Inscrire les formes d'habitat en préservant les espaces paysagers et les arbres intéressants ;
- Créer une liaison viaire entre le boulevard du Pays de Retz et l'allée des Roses permettant de desservir la future opération ;

- Créer une liaison viaire permettant de raccorder le boulevard Jean Monnet au cœur de l'opération. Une vigilance devra être portée sur la sécurisation de cet accès compte tenu du trafic et de la vitesse automobile sur cet axe. Différents types d'aménagement sont à étudier en tenant compte des espaces naturels, de la piste cyclable existante et des enjeux de sécurisation des accès ;
- Valoriser la façade urbaine donnant sur le boulevard Jean Monnet.

C - Garantir la qualité environnementale

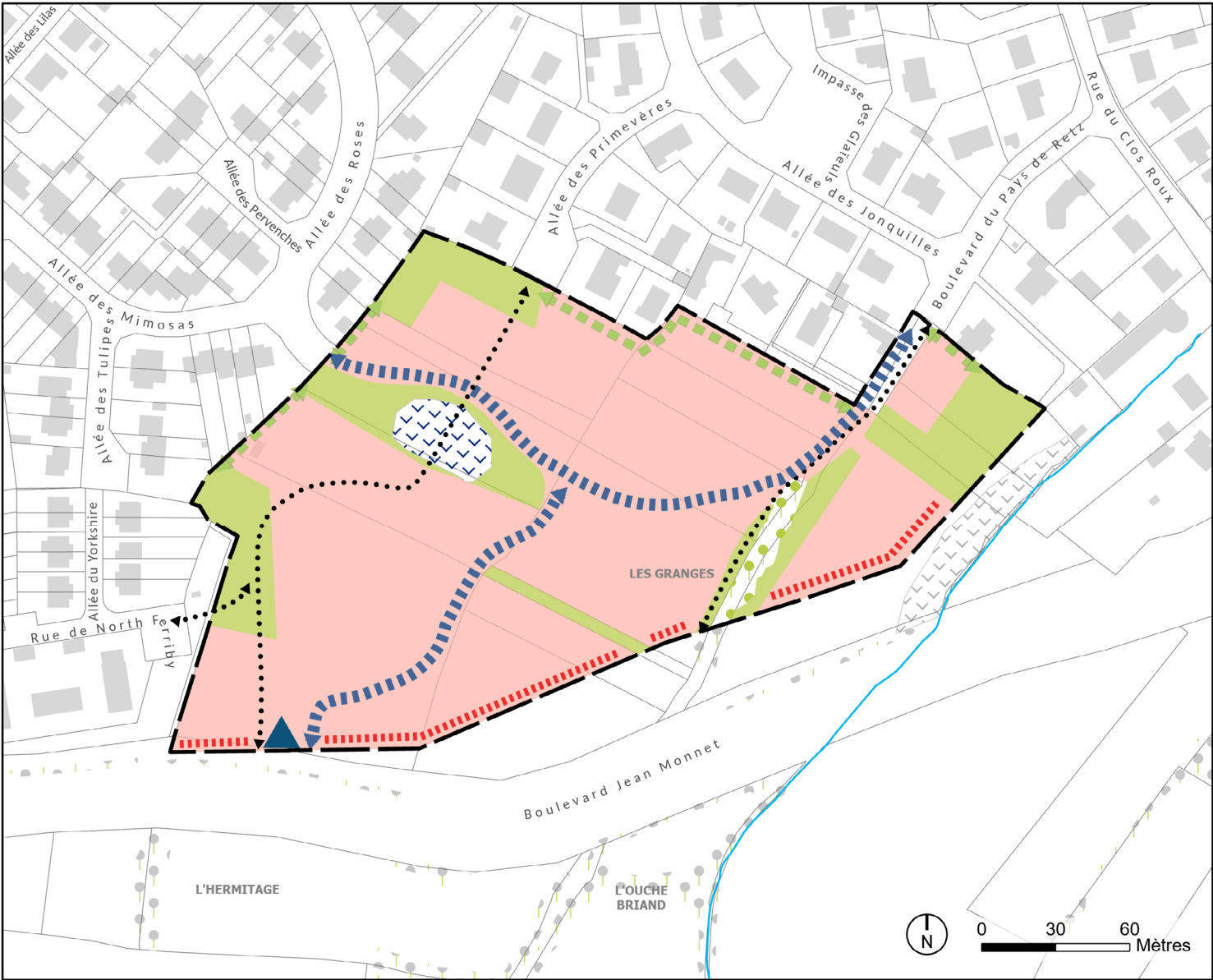
- Garantir la préservation et la mise en valeur des zones humides existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade de projet ;
 - Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
 - Conforter la bande végétalisée le long du boulevard Jean Monnet ;
 - Protéger et conserver les espaces paysagers et les arbres présentant un intérêt pour la biodiversité ;
 - Intégrer la gestion des eaux pluviales en dehors des espaces classés en zone naturelle ;
 - Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement.
- Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être mises en oeuvre dans le cadre d'une démarche « Éviter Réduire Compenser ». 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

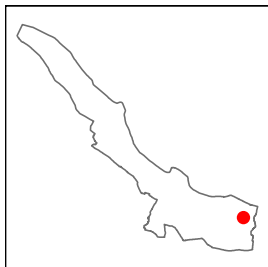
Échéance de programmation de l'opération : moyen terme

Nombre indicatif de logements : 110 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations : au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.



- Périmètre d'OAP
- Zone humide périphérique à l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Principe de desserte à créer
- Principe d'accès à créer
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Boisement à protéger
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Zones Humides
- Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site

Le site Tour Eiffel bénéficie d'une localisation stratégique entre l'espace commercial au sud et le cœur du centre-bourg au nord. Situé le long de l'axe Jouardais / Docteur Sourdille, le site est à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements. Il s'agit d'une enclave composée de quelques bâtis et de fonds de jardins en cœur d'îlot au sein de la centralité du Pellerin.

Le site comprend un bâti patrimonial, correspondant à un ancien séchoir, ainsi que de venelles en lisière ouest et au sud.

Le site s'inscrit dans un tissu urbain constitué de maisons de bourg (rue de la Jouardais) en R+1+C voire R+2+C et d'opérations d'urbanisation plus récentes rue du Capitaine Guérin avec des habitations mitoyennes en R+1 à toit plat.

Objectifs d'aménagement

Le secteur, en renouvellement urbain, a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. A proximité 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. L'urbanisation de ce site, en partie en renouvellement urbain, viendra renforcer l'axe Jouardais- Docteur Sourdille en marquant un certain front urbain, valorisant le patrimoine bâti et accueillant des espaces ouverts au public.

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 individuel, diversifié, et/ou collectif ;
- Faire de l'ancien site du séchoir un espace central via des espaces ouverts au public et de la mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, etc.) lors de sa valorisation/réhabilitation ;
- Permettre, éventuellement, de la mixité fonctionnelle en rez-de-chaussée des constructions le long de la rue de la Jouardais (ex : commerces).

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

- Favoriser les formes urbaines caractéristiques du centre-bourg conciliant densité bâtie tout en assurant une transition avec l'existant ;
- Assurer une transition entre les différents îlots et avec le tissu pavillonnaire environnant en

travaillant sur le choix des formes urbaines et des hauteurs ;

- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des riverains et futurs habitants ;
- Créer des façades urbaines de qualité sur la rue de la Jouardais (îlot C) ;
- Développer un quartier maillé avec le tissu environnant, avec des liaisons douces et paysagères à l'intérieur de l'opération favorisant une "vie de quartier" ;
- Conserver la connexion modes actifs entre la rue du Capitaine Guérin et la rue de la Jouardais en retravaillant son tracé ainsi que la venelle existante le long de la lisière nord-ouest permettant de relier la rue du Capitaine Guérin et la rue du Chêne vert ;
- Conserver et valoriser le patrimoine bâti présent sur le site (ancien séchoir et maison associée) ;
- Créer une liaison viaire entre la rue de la Jouardais et la rue du Capitaine Guérin sur laquelle s'appuie la desserte interne du site. Le gabarit des voies devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités actives afin d'assurer des connexions de façon sécurisée ;
- Prévoir des espaces de stationnement communs/mutualisés.

C - Garantir la qualité environnementale

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

D- Mutualisation des places de stationnement et du CBS à l'échelle de l'OAP

- Favoriser la mutualisation du stationnement ;
- Privilégier la mutualisation du CBS.

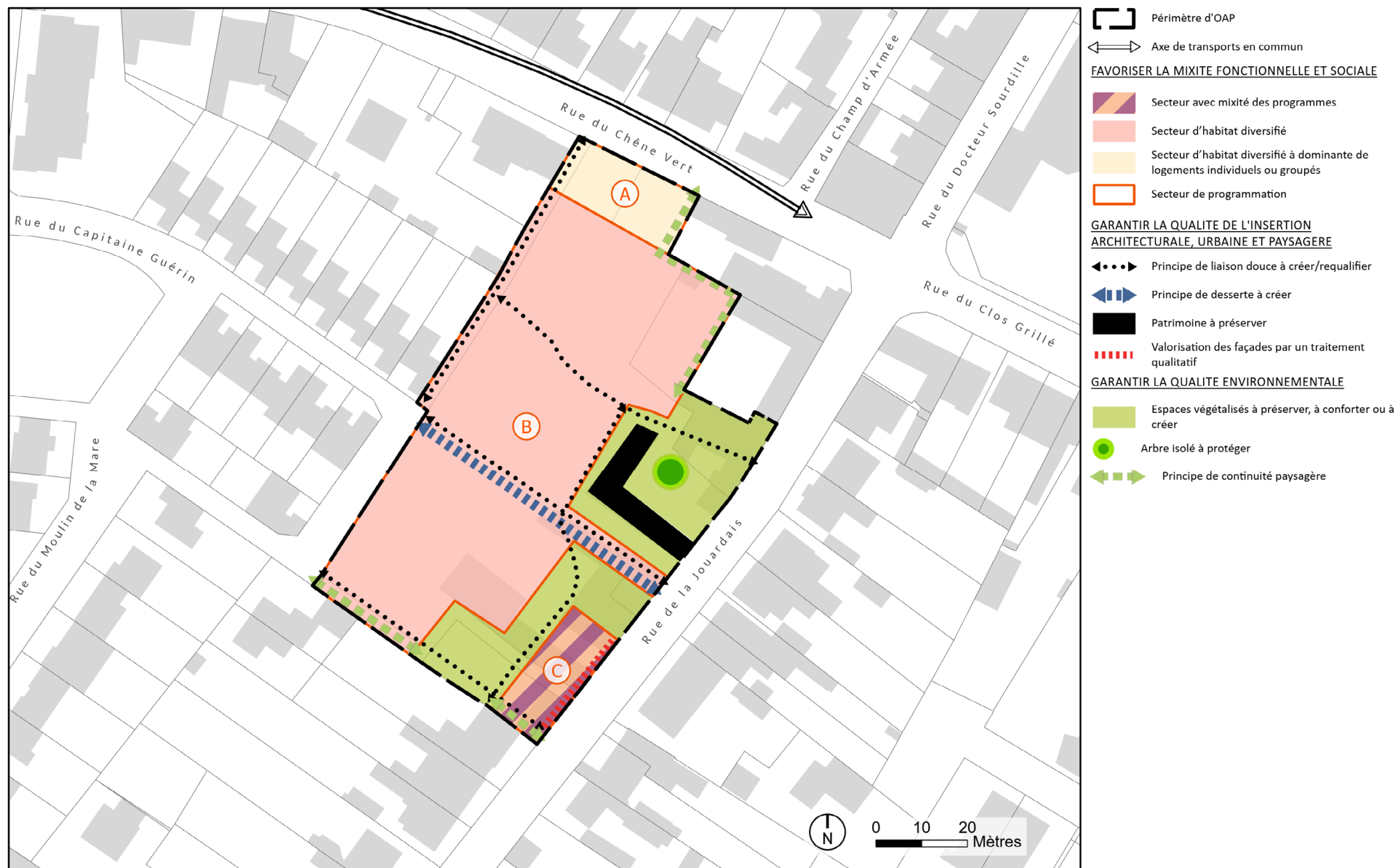
Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 0,7 ha

Programme :

Surface de plancher minimum (ensemble du site) : 3 000 m²

Nombre indicatif de logements (ensemble du site) : 42 logements environ. Parmi les logements effectivement créés (minimum) : 35% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable.





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