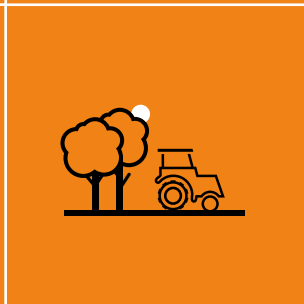


3.2.2

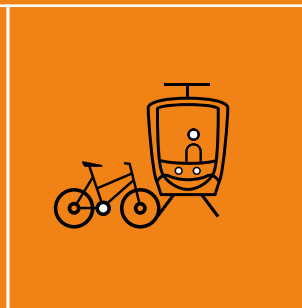
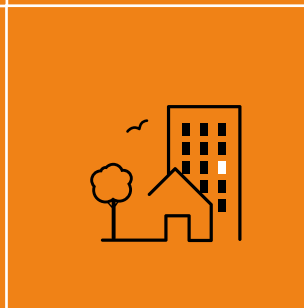
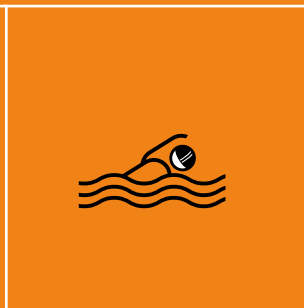
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



> SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

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 l'habitat, 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/hébergement 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-Jean-de-Boiseau

Centre-Bourg ¹⁻² _____	P. 8
La Clavelière _____	P. 10
La Telindière ² _____	P. 12
La Prinzé Est _____	P. 14
Prieuré-Verger ² _____	P. 16
Les Ormes _____	P. 20
Rue Charles de Gaulle _____	p. 22
Le Bigand _____	P. 24

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

² OAP modifiée / créée par la procédure de modification n°2 approuvée en conseil métropolitain du 7 février 2025

Caractéristiques du site



Le périmètre de l'orientation d'aménagement recouvre le centre bourg, à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Le secteur couvre une surface de 4,9 hectares et présente une opportunité majeure pour étoffer le centre-bourg en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de nouvelles constructions en cœur de ville.

Objectifs d'aménagement

L'objectif est d'accompagner la mutation du bourg de Saint-Jean-de-Boiseau et de donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le cœur historique et patrimonial et avec la trame verte aux portes du bourg. Il s'agit de développer la centralité existante et d'affirmer le rôle fédérateur du bourg de Saint-Jean de Boiseau.

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 intermédiaire et/ou collectif afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et/ou des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable ;
- Confirmer le pôle d'équipements (mairie, école).

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

- Accompagner le renouvellement du bourg dans le respect de ses atouts patrimoniaux ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Retrouver des cheminements doux et des coulées vertes support d'usages dans le centre ;
- Offrir une vitrine commerciale le long du Parvis de la Mairie et de l'Église à l'angle de l'avenue du 11 Novembre ;
- Aménager et valoriser un mail doux structurant entre la polarité commerçante Jean XXIII et la médiathèque Edmond Bertreux ;
- Optimiser l'offre de stationnement aux abords des équipements (école, médiathèque).

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 ;
- Préserver ou créer des espaces de respiration.

Éléments de programmation et de phasage

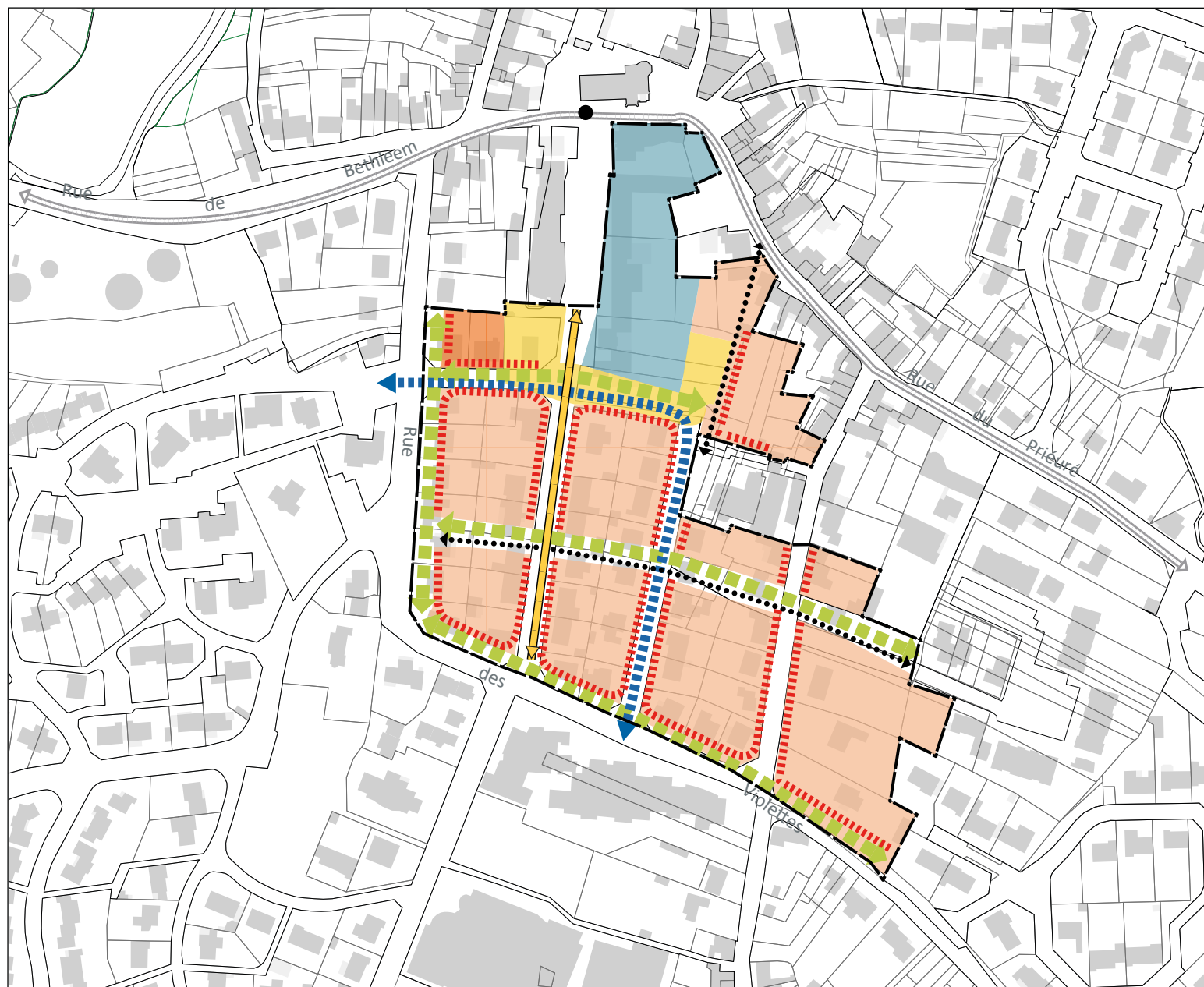
Surface du site : 4,9 hectares














Programme :

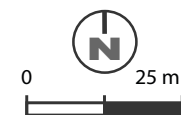
Surface de plancher minimum : 14 600 m²

Nombre indicatif de logements : 210 logements

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : 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
-  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
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
-  Secteur à vocation d'équipement
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Voirie à requalifier
-  Principe de desserte à créer
-  Espaces à usage public à structurer/conforter /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



Caractéristiques du site



Implanté à 2 km du centre bourg de Saint-Jean-de-Boiseau, le secteur de La Clavelière, enclavé par une bande résidentielle, est en contact avec la commune de La Montagne. Constituant un point haut, le site offre de larges vues au loin sur Indre et sur le clocher de La Montagne. Il se situe à proximité d'espaces boisés classés parcourus par des cheminements doux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à préserver un cœur d'îlot de ressourcement pour les habitants les secteurs environnants, notamment rue du Commerce.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Aménager un espace vert de détente et assurer un point de vue sur la vallée de la Loire ;
- Créer un espace destiné au public ;
- Préserver et renforcer des jardins potagers.

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

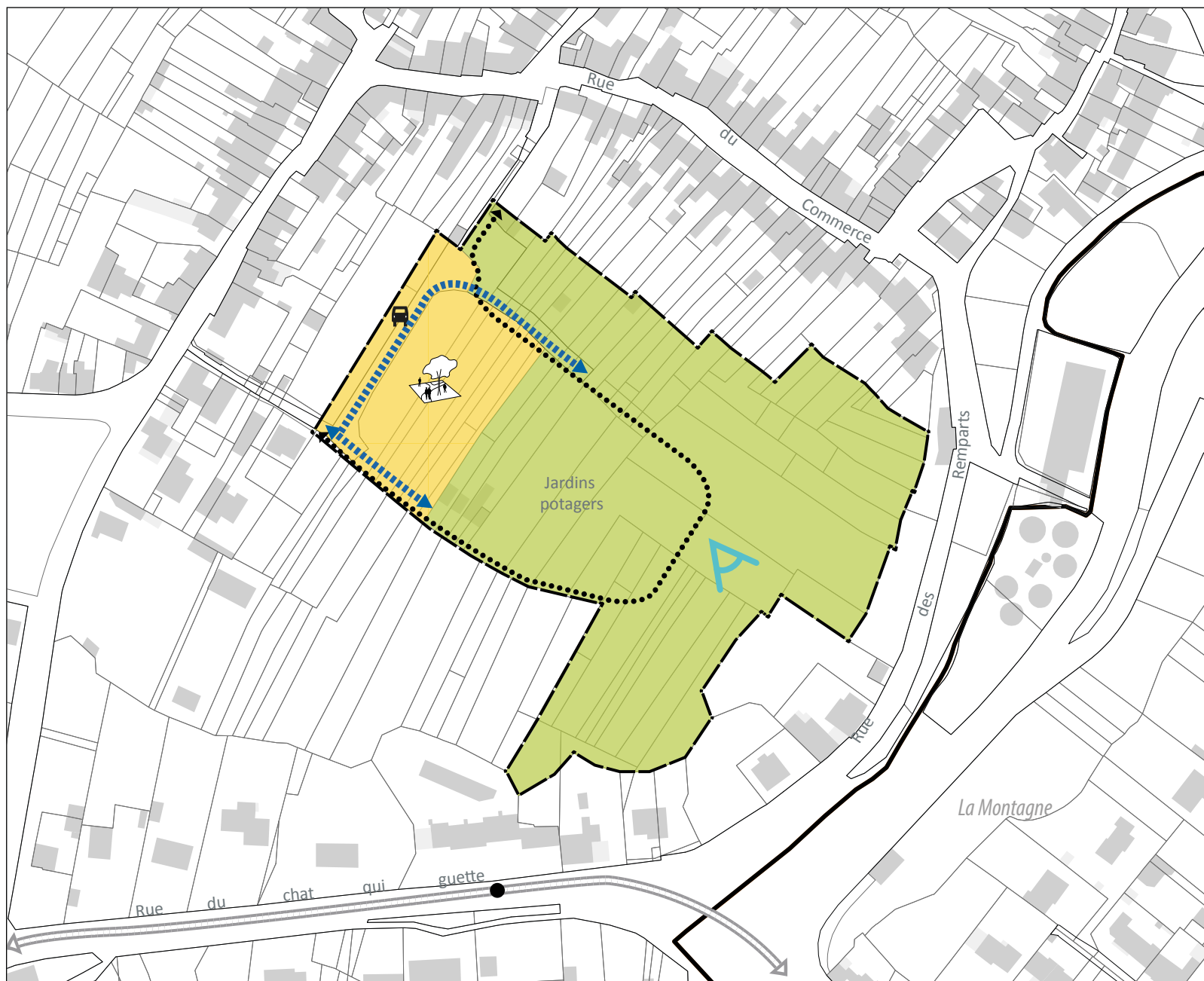
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Créer ou garantir des liaisons douces vers la rue du Commerce et de la Fraternité.

C - Garantir la qualité environnementale

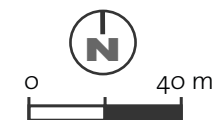
- Valoriser les perspectives par la mise en œuvre d'un belvédère au Sud-Est du site ;
- Mettre en valeur le promontoire rocheux.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1 hectare



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Activité de loisirs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Stationnement
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Cônes de vue à préserver



Caractéristiques du site



Inscrit au cœur d'un ancien village de pêcheurs et d'agriculteurs, le secteur de La Télindière est enclavé au sein d'un tissu linéaire constitué. Implanté à 1 km du bourg de Saint-Jean-de-Boiseau, il offre des vues sur le clocher du Pellerin. Il est partiellement concerné par la proximité (moins de 500 m) de la chapelle de Bethléem, classé monument historique.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit d'un site sur lequel il est envisagé un complément d'urbanisation afin d'y réaliser de nouveaux logements qui devront s'inscrire au sein d'un quartier existant en travaillant sur les accès, la création de liaison douce et sur une insertion architecturale et paysagère de qualité. En effet, le projet urbain devra avoir une écriture architecturale spécifique avec une attention patrimoniale particulière, compte tenu de la transition à traiter avec les maisons existantes d'intérêt patrimonial mais également de la proximité de la Chapelle de Bethléem.

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 intermédiaire et diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et/ou des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable ;
- Proposer une offre de stationnement dans la partie nord du secteur intégrant la problématique des riverains de la rue Abbé Henri Garnier.

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

- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Organiser la desserte automobile en rapport avec les caractéristiques de la voirie existante via la rue du Château et la rue de la Loire ;
- Garantir un accès viaire via la rue Abbé Henri Garnier pour accéder au stationnement à créer ;
- Aménager un espace de qualité destiné au public en cœur d'opération ;
- Conforter un front bâti qualitatif sur la rue de l'Ouche Jacquet qui permette de conserver l'ambiance patrimoniale ;
- Garantir la porosité et le désenclavement du cœur de l'îlot ;
- Mettre en œuvre un cheminement piétonnier en liaison avec le bourg et en connexion avec les chemins du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (offrant des points de vue sur la Loire).
- Développer un maillage doux structurant pour le rejoindre le cœur d'îlot depuis la rue Abbé Henri Garnier ;
- Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une zone d'espaces verts « tampon ».

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- 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 ;
- Préserver les jardins potagers au Nord du site ;
- Conserver et assurer la mise en valeur de l'espace vert au Nord-Ouest

Éléments de programmation et de phasage

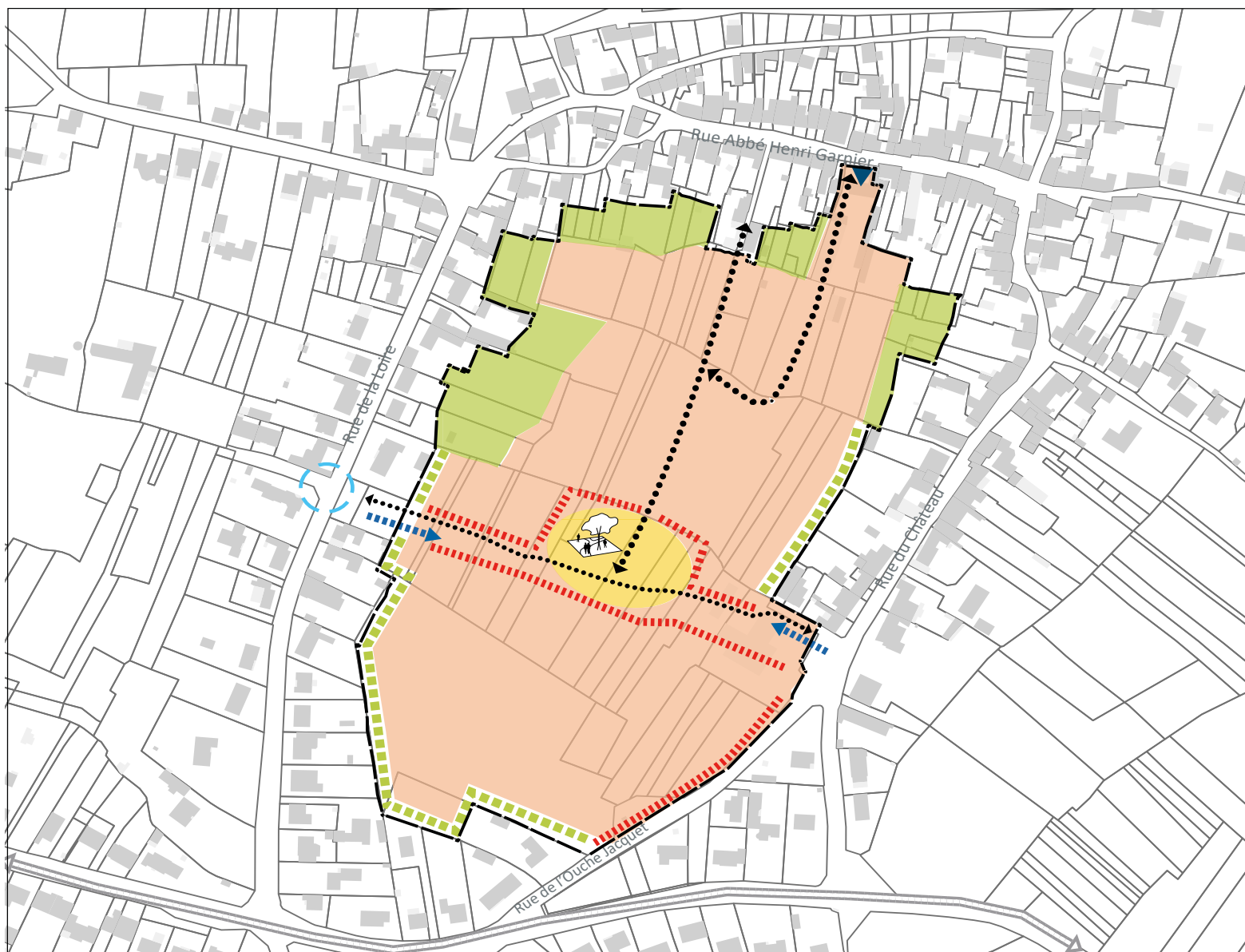
Surface du site : 7,2 hectares (dont 6 hectares aménageables)













Programme :

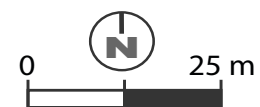
Surface de plancher minimum : 9 800 m²

Nombre indicatif de logements : 140 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : 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
-  Axes de transport en commun
- 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 créer
-  Principe de desserte à créer
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
-  Espaces de loisirs / de rencontre
- 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
-  Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site



Le site de La Prinzé Est se situe sur un axe majeur de la commune, la rue de la Croix Truin. Il bénéficie d'une situation privilégiée dans un environnement vert de qualité.

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 ;
- 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 ;
- Développer un nouveau quartier d'habitat respectueux du cadre paysager ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Préserver l'accès à l'ouest de la zone dans l'hypothèse d'une poursuite de l'urbanisation à long terme ;
- Créer des liaisons douces structurantes vers le centre bourg ; ainsi que vers le chemin des Plécinaux.

C - Garantir la qualité environnementale

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

Eléments de programmation et de phasage

Surface : 5 300 m²











Programme :

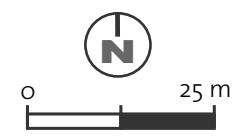
Surface de plancher minimum : 1 200 m²

Nombre indicatif de logements : 18 logements environ

Sur l'ensemble de l'opération, 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
 -  Axes de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
 -  Liaisons douces existantes
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Principe de desserte à créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère





Caractéristiques du site

Le site du Prieuré bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements du centre-bourg. Il s'agit d'une dent creuse en cœur d'îlot, compris entre le centre bourg et un secteur résidentiel d'habitat pavillonnaire.

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, 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 le confortement de la centralité.

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 intermédiaire et/ou collectif afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et/ou des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

Principes d'aménagement

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

- Assurer la greffe avec le bourg via des points d'ancrage sur la rue du Prieuré ;
- Accompagner la mutation du centre bourg grâce à une valorisation des façades sur la rue du Prieuré ;
- Prévoir des espaces de regroupement de stationnement ;
- 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 structurantes vers le centre bourg, mais également vers le Château du Pé et La Noé.
- Assurer la transition entre l'habitat existant en garantissant une zone d'espaces verts « tampon ».

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- 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 ;
- Conforter la structure végétale existante et préserver la nature en ville ;

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 1,3 hectares

Programme :

Surface de plancher minimum : 4 200 m²

Nombre indicatif de logements : 60 logements environ

Phase 1 - secteur A:

Surface de plancher minimum : 900 m²

Nombre indicatif de logements : 13 logements environ

Phase 2 - secteur B:

Surface de plancher minimum : 300 m²

Nombre indicatif de logements : 7 logements

Phase 3 - Secteur C :

Surface de plancher minimum : 1 100 m²

Nombre indicatif de logements : 17 logements

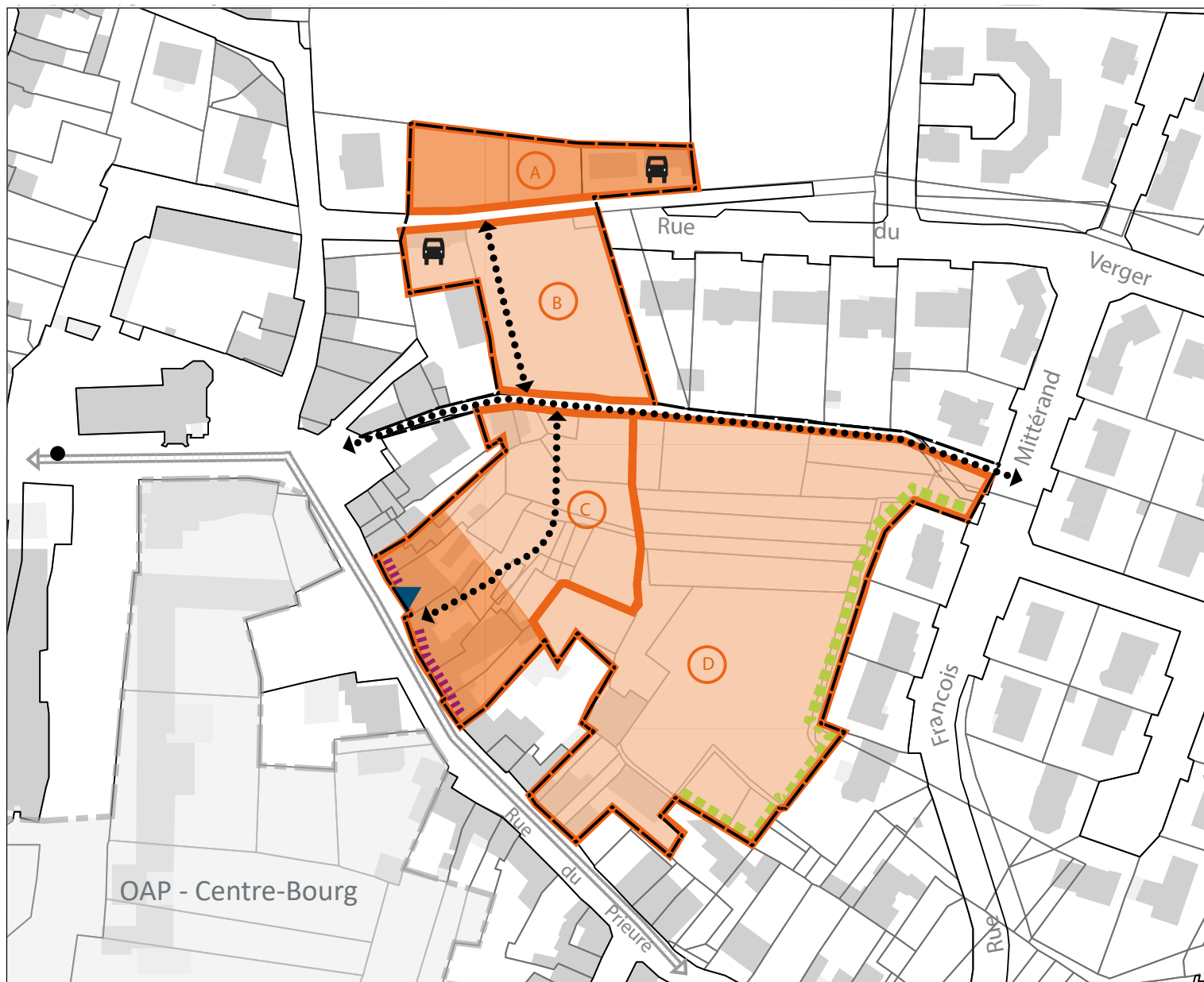
Objectif de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction et de réhabilitation au sein de ces trois secteurs : au moins 35% du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 15% aux logements en accession abordable.

Phase 4 - Secteur D :

Surface de plancher minimum : 1 900 m²

Nombre indicatif de logements : 25 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction et de réhabilitation au sein de ce secteur : au moins 40% du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 40% aux logements en accession abordable.

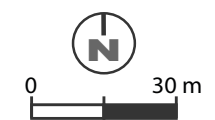


- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun
- Arrêt de transport en commun
- Secteur de projet à proximité de l'OAP

- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur d'habitat diversifié
- Linéaire avec commerces et rez-de-chaussée
- La programmation**
- Secteur de programmation

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

- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site



Le site des Ormes bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements du centre-bourg. Il s'inscrit pour partie dans un tissu de maisons de ville et pour partie en contact avec un tissu pavillonnaire plus récent. Une parcelle au Sud accueille une activité d'artisanat de proximité.

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, 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 le confortement 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 ;
- Garantir sur la partie sud, rue du Landas, une programmation à hauteur 100 % de logements locatifs sociaux ;
- Développer du logement intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et/ou des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable ;
- Veiller à la cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

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 structurantes vers le centre bourg, ainsi qu'en direction de la ligne de bus n°99 ;
- Créer une entrée de bourg qualifiée avec une valorisation et un traitement qualitatif des façades sur la rue du Landas ;
- Conforter un front bâti qualitatif sur la rue des Ormes qui permette de conserver l'ambiance végétale ;
- Assurer la transition entre les fonctions habitat/activité artisanale en garantissant une zone d'espaces verts « tampon ».

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du périmètre opérationnel en favorisant la gestion alternative.

Éléments de programmation et de phasage

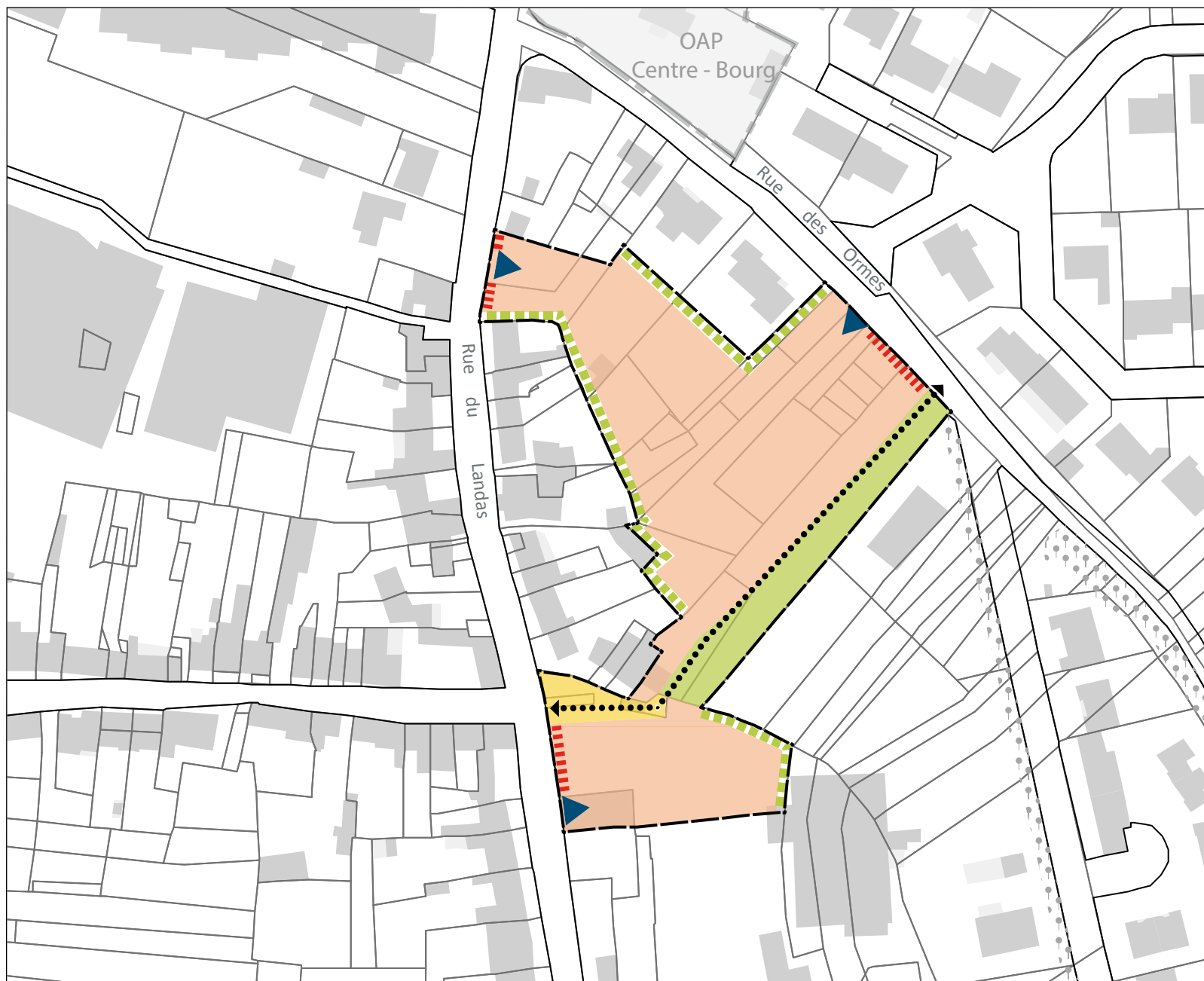
Surface : 1 ha











Programme :

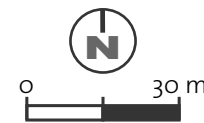
Surface de plancher minimum : 2 600 m²

Nombre indicatif de logements : 35 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : 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
-  Secteur de projet à proximité 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
-  Espaces à usage public à structurer/conforter /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**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité paysagère



Caractéristiques du site



Le site de la rue Charles de Gaulle bénéficie d'une situation privilégiée, en entrée de ville, à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements du centre-bourg. Il s'inscrit dans un environnement où le renouvellement urbain est engagé depuis plusieurs années.

Objectifs d'aménagement

Le secteur 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, il est proposé d'encourager le renouvellement urbain dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement 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 intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces
- Diversifier l'offre de logements individuels par 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 ;
- Créer une entrée de bourg qualifiée avec une valorisation et un traitement qualitatif des façades sur la rue Charles de Gaulle ;
- Assurer la continuité piétonne via le chemin de la Bataille de Verdun ;

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- 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 ;
- Préserver le corridor de biodiversité du ruisseau du Clotais et veiller à l'amélioration de la connexion écologique entre le Lac de Grandlieu, les marais de l'Acheneau et la Loire ;
- Traiter l'obstacle constitué par la RD58 jugé comme prioritaire pour améliorer le franchissement pour les petits et grands mammifères.

Éléments de programmation et de phasage

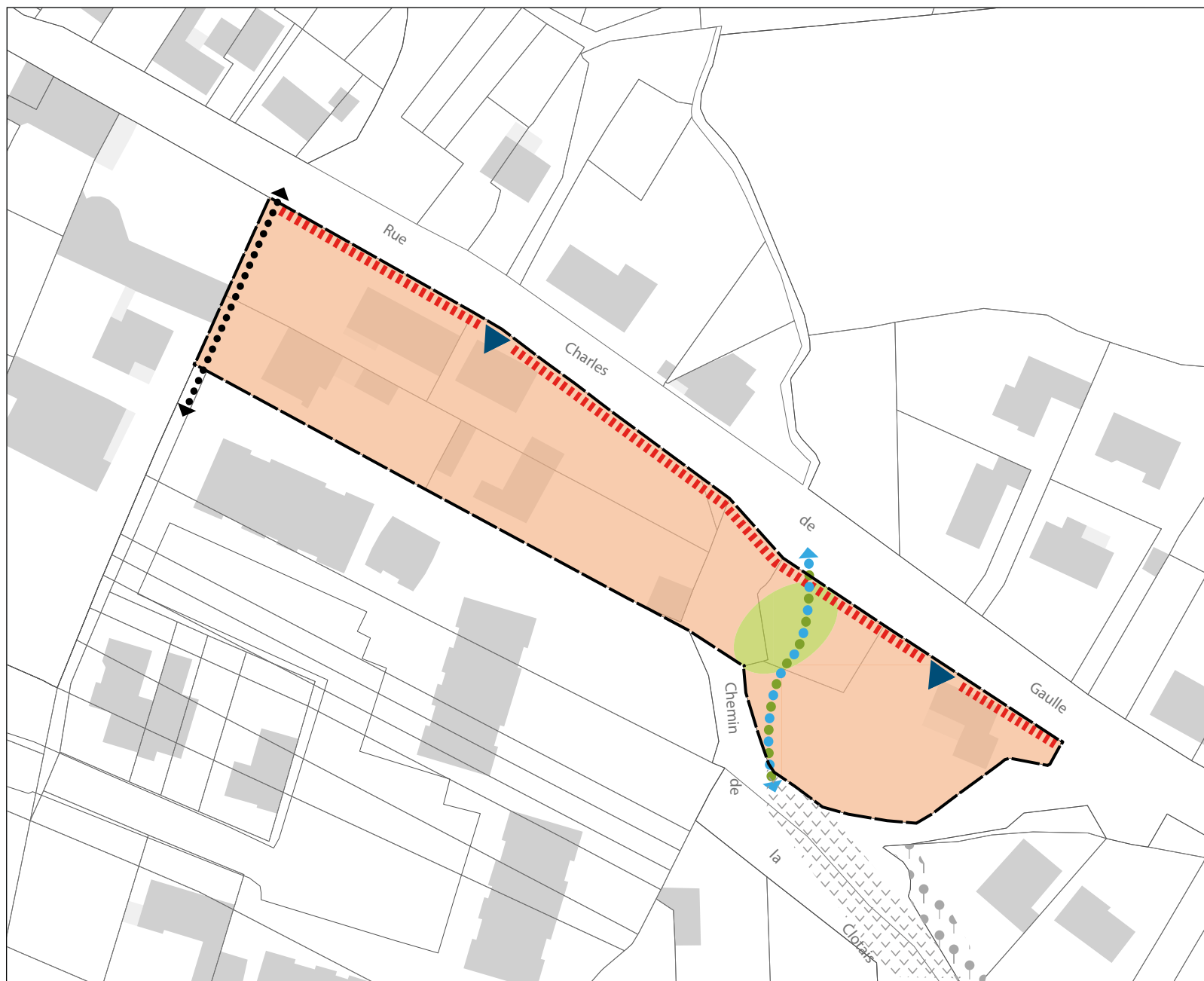
Surface du site : 5 200 m²







Programme :

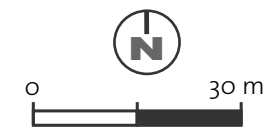
Surface de plancher minimum : 2 500 m²

Nombre indicatif de logements : 35 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : 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
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
-  Principe de liaison douce à créer / requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité écologique



Caractéristiques du site



Le site du Bigand bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité de l'ensemble des commerces, services et équipements du centre-bourg. Il s'inscrit en continuité du tissu pavillonnaire.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil d'un équipement de type Institut Médico-Educatif. En connexion directe avec les équipements communaux, il est proposé de permettre l'implantation dans un environnement de qualité d'une structure d'accueil d'enfants et adolescents handicapés atteints de déficience intellectuelle.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Créer un équipement d'intérêt général pour l'accueil d'enfants et adolescents handicapés atteints de déficience intellectuelle

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

- Inscrire le futur équipement en harmonie avec l'environnement bâti et naturel;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ;
- Conserver l'ambiance végétale des franges et assurer la transition entre les fonctions habitat/équipement/agro-naturelle.








C - Garantir la qualité environnementale

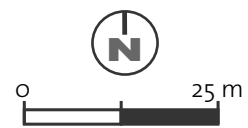
- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements, milieux humides, mare...);
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant 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 : 4 843 m²



-  Périmètre de l'OAP
-  Zones humides périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur à vocation d'équipement
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier ou créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Zones humides pouvant évoluer vers un secteur d'équipement après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)
-  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