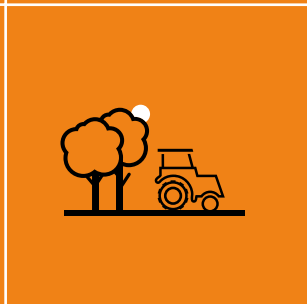


3.2.2

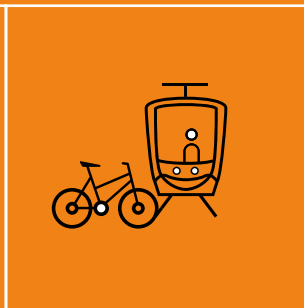
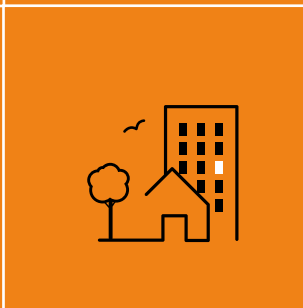
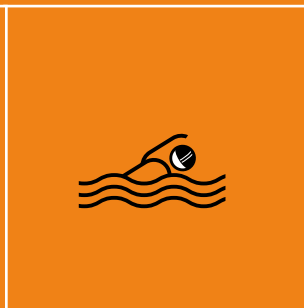
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



> SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

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 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/hébergement, 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-Léger-les-Vignes

Les Galochets ² _____	p.8
Sacré Coeur ² _____	p.10
Petit Brandais ² _____	p.12

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

Caractéristiques du site



Le secteur des Galochets se situe à proximité du centre-bourg en continuité du tissu existant constituant l'entrée de bourg. Le site est actuellement occupé par des prairies, des vignes, des boisements et des zones de friches. Il est bordé au nord par une zone agricole, au sud et à l'ouest par l'extension du bourg.

Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de compléments de l'urbanisation. À proximité des équipements communaux (école et mairie) des commerces et services, il est prévu une urbanisation raisonnée et échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements à proximité de la centralité tout en prenant en compte les éléments naturels à protéger.

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 entrée de bourg afin de renforcer son attractivité et de favoriser le développement 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

- Renforcer le centre-bourg ;
- Prendre en compte la proximité de l'usage agricole notamment viticole (secteur AOC) ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant les aménagements existants ;
- Créer des liaisons douces structurantes vers le centre bourg.

C - Garantir la qualité environnementale

- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements) ;
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) en 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

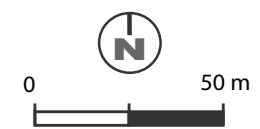
Surface du site : 1,7 hectare.

Programme : densité minimale de 30 logements par hectare.

Sur l'ensemble de l'opération, au moins 25 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % seront destinés aux logements locatifs sociaux ou 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
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Principe de continuité paysagère
-  Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)





Caractéristiques du site

Situé à l'angle de la rue du Moulin et de la Route du Sacré Coeur, le site composé de plusieurs parcelles bâties sur de grands terrains, constitue une zone pavillonnaire mutable à proximité immédiate du bourg de Saint-Léger-les-Vignes.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est stratégique pour une opération de renouvellement urbain à proximité du bourg. Il est proposé d'accompagner la mutation de ce site dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de nouveaux logements et le confortement des commerces et équipements.

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

- Renforcer le centre-bourg ;
- Inscrire les formes d'habitat en préservant les espaces paysagers et les arbres ;
- Assurer la greffe avec le tissu pavillonnaire environnant en travaillant sur les formes urbaines de type habitat individuel ou intermédiaire.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Rechercher une bonne implantation et une conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs

habitants.

Éléments de programmation

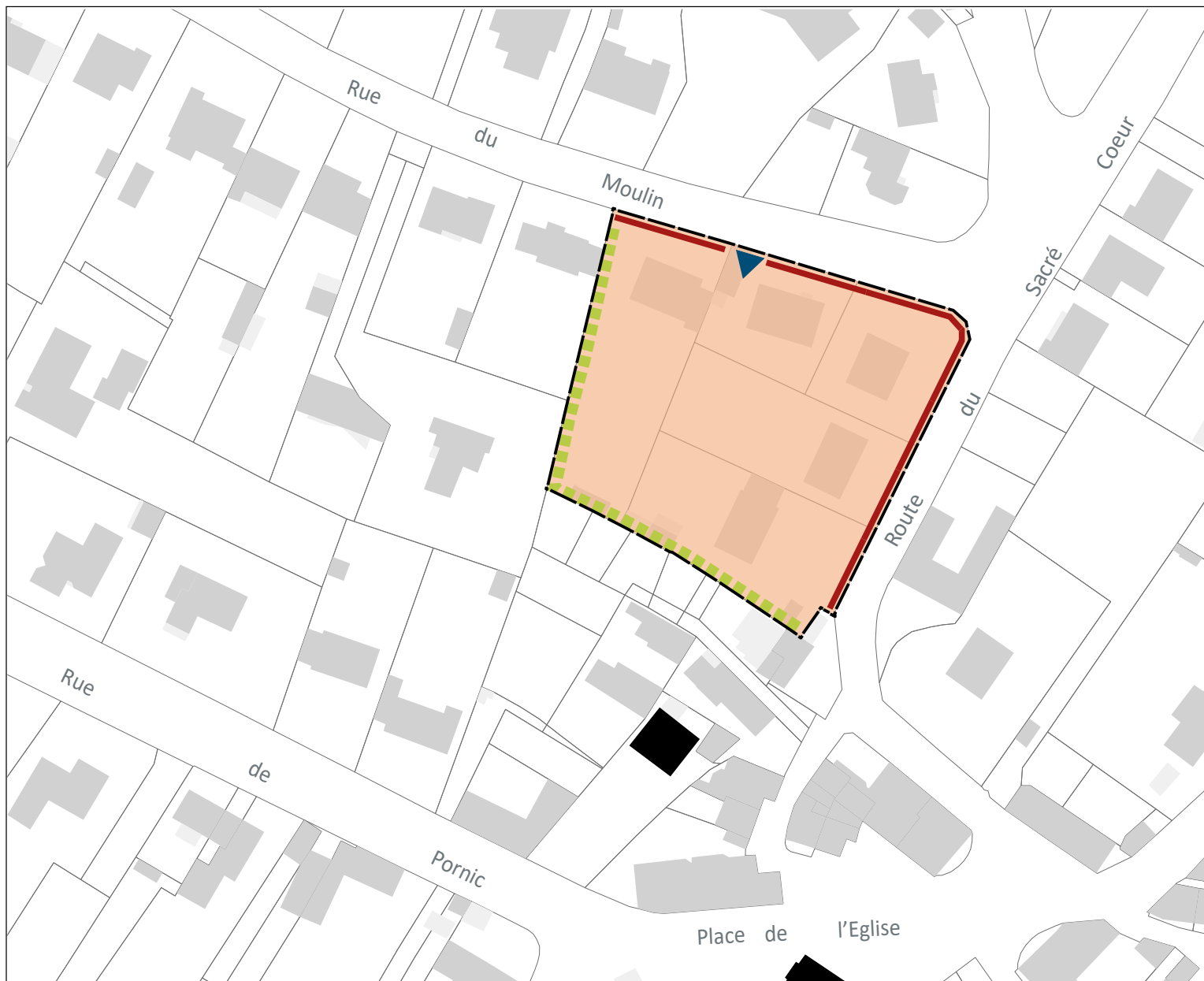
Échéance de programmation de l'opération : à moyen terme.

Surface du site : 5 000 m²

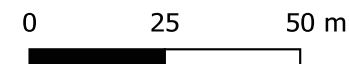
Programme : densité minimale de 20 à 30 logements par hectare.

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 25 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % seront destinés aux logements locatifs sociaux ou aux logements en accession abordable.

Seuil minimum d'opération : 800 m² de surface plancher.



-  Périmètre de 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
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Implantation obligatoire du bâti
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Principe de continuité paysagère





Caractéristiques du site

Le site, proche du bourg, se situe dans la continuité immédiate d'un tissu urbain constitué d'habitations existantes et accessible depuis la rue du Petit Brandais. Le site est à proximité des équipements, notamment scolaires.

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 existant, l'objectif est de conforter le bourg au nord tout en répondant aux enjeux d'optimisation du foncier.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée ;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces ;
- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Diversifier l'offre de logements afin de maintenir une offre en accession abordable.

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

- Assurer la greffe avec le tissu existant pour garantir une transition avec le tissu pavillonnaire environnant ;
- Favoriser l'habitat collectif au cœur du futur quartier ;
- Développer un quartier maillé avec le tissu environnant, avec des liaisons douces et paysagères pour rejoindre le bourg et ses équipements notamment une liaison douce nord sud pour rejoindre la rue de Nantes ;
- Inscrire les formes d'habitat en préservant les espaces paysagers et les arbres intéressants ;
- concevoir le futur quartier en intégrant les enjeux de préservation des vues vers les vignes et le thalweg au nord.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Étudier l'aménagement de noues paysagères est/ouest, perpendiculaires à la pente afin d'assurer une connexion avec les zones naturelles ;
- 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 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 à mettre en œuvre 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
- Étudier les usages et entretiens à mettre en œuvre pour garantir la préservation des zones humides ;
- Mettre en valeur les éléments naturels environnants (boisements, milieux humides, ...) ;
- Respecter les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en favorisant au maximum la production d'énergies renouvelables locales, en recherchant une maîtrise optimale de la consommation d'énergie et en encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement du PLUm ;
- Une mutualisation du CBS pourra être recherchée à l'échelle de l'opération.

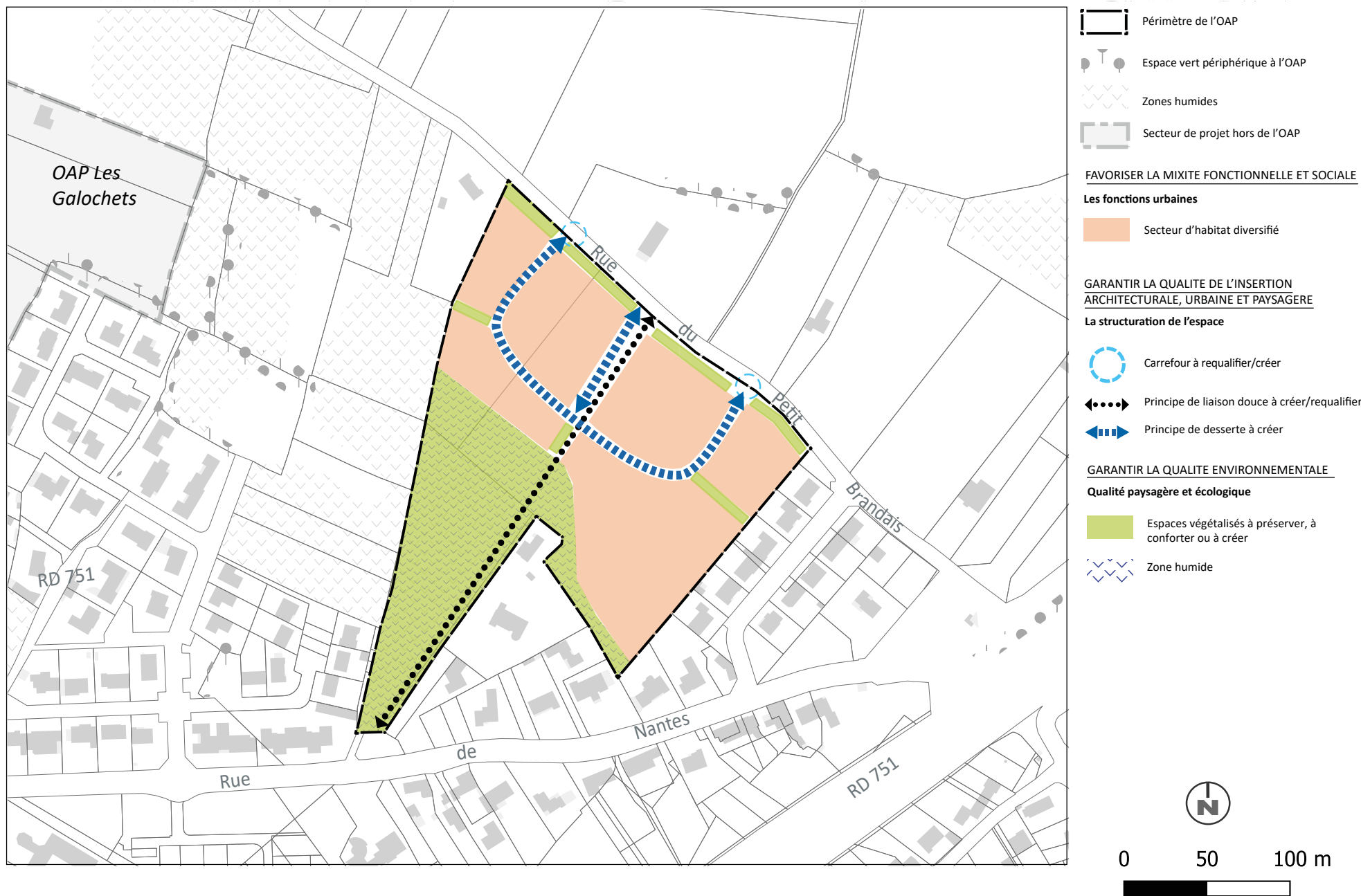
Éléments de programmation

Échéance de programmation de l'opération : à moyen terme.

Surface du site : 4,2 hectares

Programme : densité minimale de 30 logements par hectare.

Sur l'ensemble de l'opération, les objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : Sur l'ensemble de l'opération, au moins 25 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 10 % seront destinés aux logements locatifs sociaux ou aux logements en accession abordable.





Siège de Nantes Métropole :

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