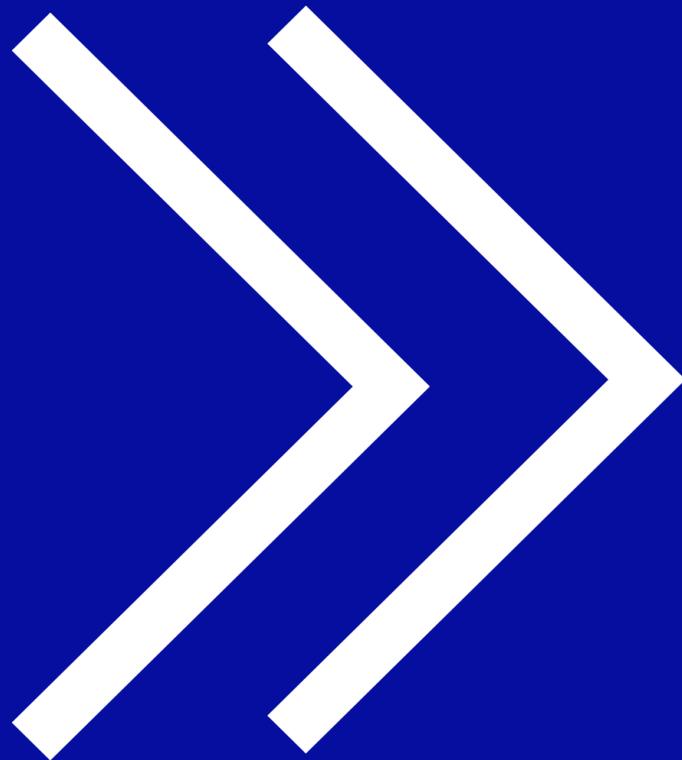


addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



15.

la fabrique des OAP

du PLUi de Saint-Nazaire agglomération

contexte de la fabrique des OAP



Le PLUi de la carene c'est :

- une prise de compétence en octobre 2015
- une prescription du PLUi en décembre 2015
- 10 communes
- des PLU récemment approuvés pour 1/3 des communes
- environ 70 OAP existantes avec des niveaux de prescriptions et de représentations très inégaux

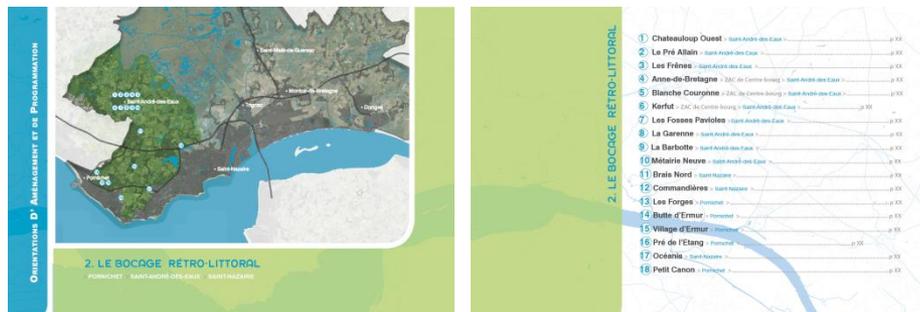


une ambition : réaliser des OAP au service du projet et de la qualité de notre cadre de vie



La fabrique des OAP :

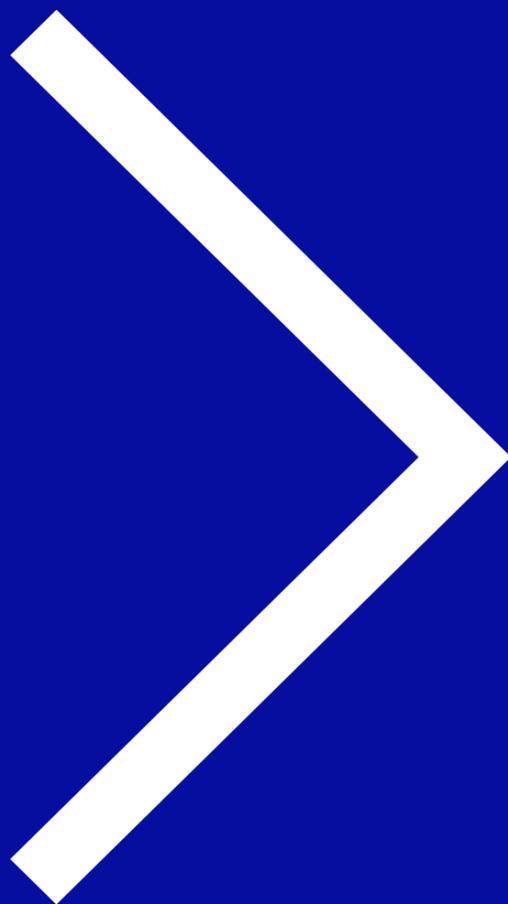
- Une **équipe projet interdisciplinaire** et en interaction forte avec le **règlement** et les **projets urbains**
- Une collaboration avec les **services instructeurs** et les **chargés d'opération**
- Des séances de travail avec **élus** et **techniciens des communes**
- Des enjeux et intentions structurés par les **entités paysagères**



la fabrique des OAP

une approche pluridisciplinaire pour des outils partagés





quelques outils de la fabrique

B. la notice générale des OAP



1. Rappel sur la portée réglementaire des OAP

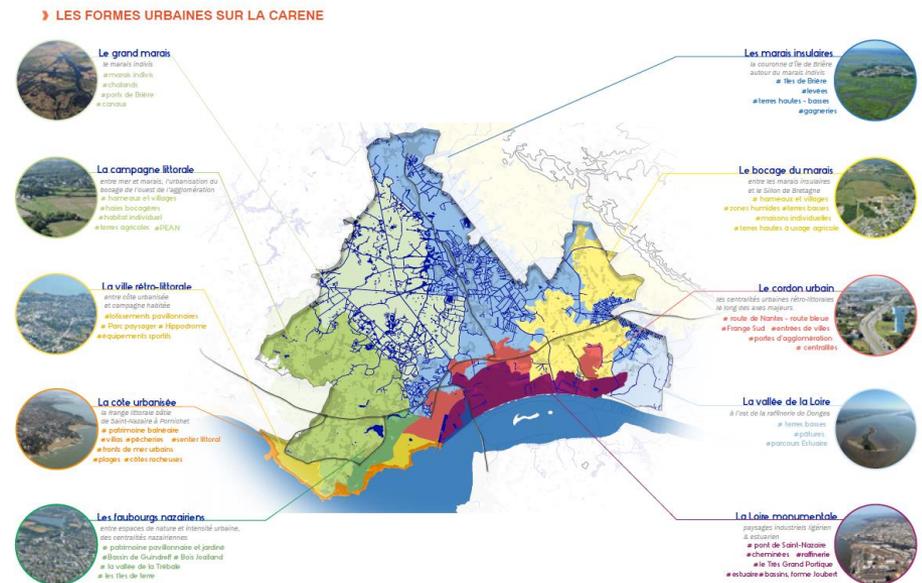
+carte générale localisation des OAP

2. Rappel des enjeux généraux du PADD applicables aux OAP

3. Développement des enjeux spécifiques aux 10 entités paysagères

4. Mode d'emploi des fiches OAP

5. Définition et illustration la légende générale & de la programmation (densité brute notamment)



C. la légende générale des OAP



> Une légende générale expliquée et illustrée d'images de référence en introduction via une notice

-ex : typologie de voies

> Des principes d'aménagement communs à toutes les OAP :

- organisés en 4 grands thèmes

- dissociant existant/projet

- Référence pour les modifications/reprises

> Des principes d'aménagement repris au cas par cas par schéma et explicités plus en détail dans la légende et en texte

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Principes d'intégration à l'entité paysagère

éléments existants du site

- trame arborée** (ex: arbre isolé ou d'alignement, haie bocagère...)
- espace de nature** (ex: marais, boisement...)
- composante hydrographique** (ex: cours d'eau, mare, fossé...)
- point de vue repère et structurant**

éléments futurs du site

- trame arborée** (ex: arbre isolé ou d'alignement, haie bocagère...)
- lisière paysagère nouvelle** (ex: fossés plantés, haie, jardins...)

Principes de desserte

éléments existants du site

- accès principal au site**
- voie principale inter-quartier**
- voie secondaire intra-quartier**
- liaison piéton/vélo**
- traversée piéton/vélo**
- sentier récréatif**
- stationnement / stationnement paysager**

éléments futurs du site

- accès principal au site**
- voie principale inter-quartier**
- voie secondaire intra-quartier**
- liaison piéton/vélo**
- traversée piéton/vélo**
- sentier récréatif**
- stationnement / stationnement paysager**

périmètre de l'OAP

Principes d'intégration à la forme urbaine

éléments existants du site

- élément patrimonial et/ou structurant** (ex: bâtiment, arbre, muret...)
- espace public de proximité** (ex: placette, plateau piétonnier...)

éléments futurs du site

- espace public de proximité** (ex: placette, plateau piétonnier...)
- recul des constructions (sauf annexe)**
- principe d'épannelage**
- traitement spécifique des façades**
- traitement du front bâti spécifique**

Principes d'usage

éléments futurs du site

- linéaire commercial**
- site d'intermodalité privilégié**

C. la légende générale des OAP



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Principes d'intégration à l'entité paysagère

éléments existants du site

-  **trame arborée** (ex: arbre isolé ou d'alignement, haie bocagère...)
-  **espace de nature** (ex: marais, boisement...)
-  **composante hydrographique** (ex: cours d'eau, mare, fossé...)
-  **point de vue repère et structurant**

éléments futurs du site

-  **trame arborée** (ex: arbre isolé ou d'alignement, haie bocagère...)
-  **lisière paysagère nouvelle** (ex: fossés plantés, haie, jardins...)

Principes de desserte

éléments existants du site

-  **accès principal au site**
-  **voie principale inter-quartier**
-  **voie secondaire intra-quartier**
-  **liaison piéton/vélo**
-  **traversée piéton/vélo**
-  **sentier récréatif**
-  **stationnement / stationnement paysager**

éléments futurs du site

-  **accès principal au site**
-  **voie principale inter-quartier**
-  **voie secondaire intra-quartier**
-  **liaison piéton/vélo**
-  **traversée piéton/vélo**
-  **sentier récréatif**
-  **stationnement / stationnement paysager**

-  **périmètre de l'OAP**

Principes d'intégration à la forme urbaine

éléments existants du site

-  **élément patrimonial et/ou structurant** (ex: bâtiment, arbre, muret...)
-  **espace public de proximité** (ex: placette, plateau piétonnier...)

éléments futurs du site

-  **espace public de proximité** (ex: placette, plateau piétonnier...)
-  **recul des constructions (sauf annexe)**
-  **principe d'épannelage**
-  **traitement spécifique des façades**
-  **traitement du front bâti spécifique**

Principes d'usage

éléments futurs du site

-  **linéaire commercial**
-  **site d'intermodalité privilégié**

D. la trame des fiches OAP



PRÉSENTATION DU SITE

La Barbotte Saint-André-des-Eaux

Caractéristiques du site

- La Barbotte constitue un potentiel d'urbanisation d'environ 0,5 hectares à moins de 500m au nord-est du centre-bourg. Desservi par la rue de Brière, le site bénéficie également de la proximité du pôle d'équipement scolaire, culturel et sportif de l'Église des Marais.
- Le site s'inscrit dans un quartier résidentiel de maisons individuelles qualifiées par une trame arborée (rocheries et horticoles), également présente sur celui-ci.
- La Barbotte est actuellement occupée par une petite annexe en pierre, un mur et une construction délabrée soulignant l'entrée depuis la rue de Brière. La rue présente une courbure le long du site, soulignant une liaison piéton/vélo arborée mettant en valeur l'annexe et les éléments de mur.

Objectifs généraux

L'aménagement du site de La Barbotte a pour objectif de conforter le centre-bourg en développant de l'habitat à proximité dense, accessible à pied et à vélo.

Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Il s'agit notamment de :

- Valoriser le petit patrimoine bâti et arboré existant.
- Maintenir une entrée qualitative sur le site et préserver l'alignement existant.

1. Une entrée de site dans le virage de la rue de Brière

2. L'annexe et le mur en pierre (gauche)

3. Corridors de jonction et belle de feuillus (droite) du site

1 description et enjeux à l'échelle du contexte

PRÉSENTATION DU SITE

La Barbotte Saint-André-des-Eaux

éléments existants du site

- trame arborée
- accès principal au site
- voie principale inter-quartier
- liaison piéton/vélo

annexe et mur en pierre

bâtiments délabrés

2 localisation des éléments structurants existants et des photos

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La Barbotte Saint-André-des-Eaux

Principes d'intégration à l'entité paysagère

- Sélectionner et valoriser dans la trame arborée les sauges participant à la lisère paysagère
- Renforcer le traitement des interfaces en fond de parcelles nord et ouest par une liane paysagère complémentaire

Principes d'intégration à la forme urbaine

- Maintenir et réhabiliter l'annexe en pierre

Principes de desserte

- Valoriser l'annexe et le mur de pierre pour l'aménagement de l'accès principal au site
- Conserver la liaison piéton/vélo
- Se raccorder à la voie principale inter-quartier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La Barbotte Saint-André-des-Eaux

Intégration à l'entité paysagère

les intangibles du projet

- L'annexe en pierre (ci-dessous) doit être maintenue, réhabilitée et intégrée au projet.
- Le traitement des interfaces notamment en fond de parcelles nord et ouest doit être assuré par la végétation de la végétation arborée existante.

recommandations :

- Le mur de pierre et les matériaux issus de la démolition des bâtiments délabrés peuvent être mobilisés, en tant que possible, pour l'aménagement de l'entrée sur le site.
- Le maintien de certains corridors au centre du site doit permettre de conserver la trame paysagère du quartier et d'assurer l'insertion des futures constructions.

Les composantes structurantes du projet

1. Mur et annexe (à gauche)

2. Le mur et l'annexe (à droite)

Intégration à la forme urbaine et desserte

les intangibles du projet

- L'accès au site doit se faire par une entrée unique sur la rue de la Brière en raison des risques routiers liés au manque de visibilité dans le virage. Son aménagement permet une circulation sécurisée des piétons et vélos.

Occupation du site

les intangibles du projet

- L'opération doit :
 - être réalisée en une seule tranche,
 - accueillir une opération de 15 logements environ (+2),
 - réaliser, au minimum, 4 logements locatifs sociaux.

Au vu du contexte urbain, il est attendu du logement individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire.

4 énoncé des principes d'aménagement et photos complémentaires

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



15.

Bérénice Douchement • chargée d'études
douchementb@addrn.fr
06 77 43 45 16