Commune de Vieillevigne
Vieille en mon nom, jeune en mon cœur

Département de Loire-Atlantique

Commune de VIEILLEVIGNE

Modification N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	14.09.2017	16.05.2019	09.01.2020
Modification n° 1 du PLU			03.07.2025

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Pièce N°4
Modification des OAP

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

PREAMBULE 3

CADRE JURIDIQUE 3

TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 3

LES 5 SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP 3

Une urbanisation exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble 4

Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur du Puits Jacob réduction du périmètre 5

Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur du Jardin des Fontaines 6

Orientations d'Aménagement et de Programmation : la Coulée du Coteau (secteur de l'Hommetière Sud) 8

~~Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur : Chemin des Cantins~~ : suppression de l'OAP du Chemin des Cantins 10

Création de l'OAP Les Ardelières 11

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur ***l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements****. ».*

TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces…
- Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels…), vues à mettre en valeur ou à préserver…
- Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation…

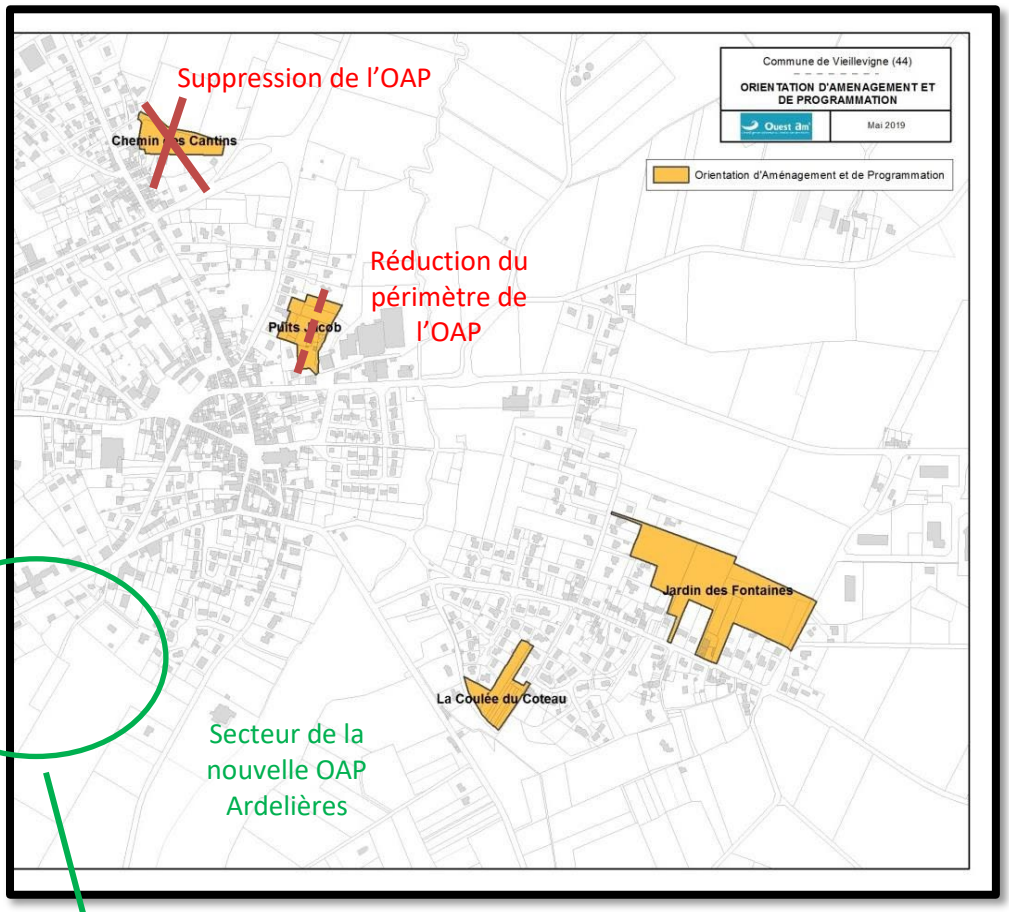
LES 4 SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP

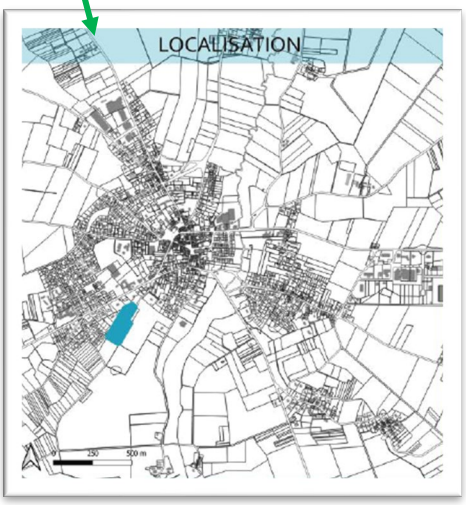
- **4 sites à vocations d'habitat**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'habitat et d'activités portent sur l'agglomération. **4 sites à vocation principale d'habitat** font l'objet d'OAP spécifiques. Ces sites sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

Une urbanisation exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être **aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).**

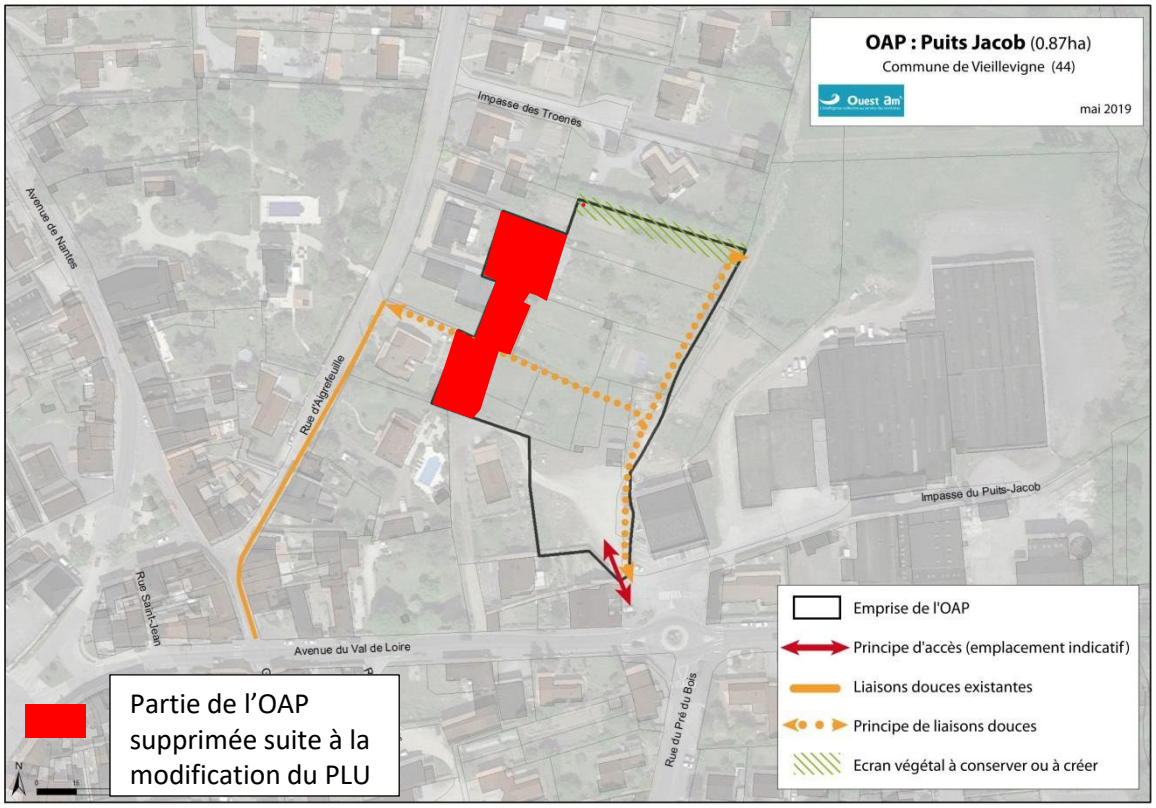




Nouvelle OAP sur le secteur des Ardelières en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone (modification du PLU 2025)

Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur du Puits Jacob : réduction du périmètre de l'OAP

Orientations graphiques

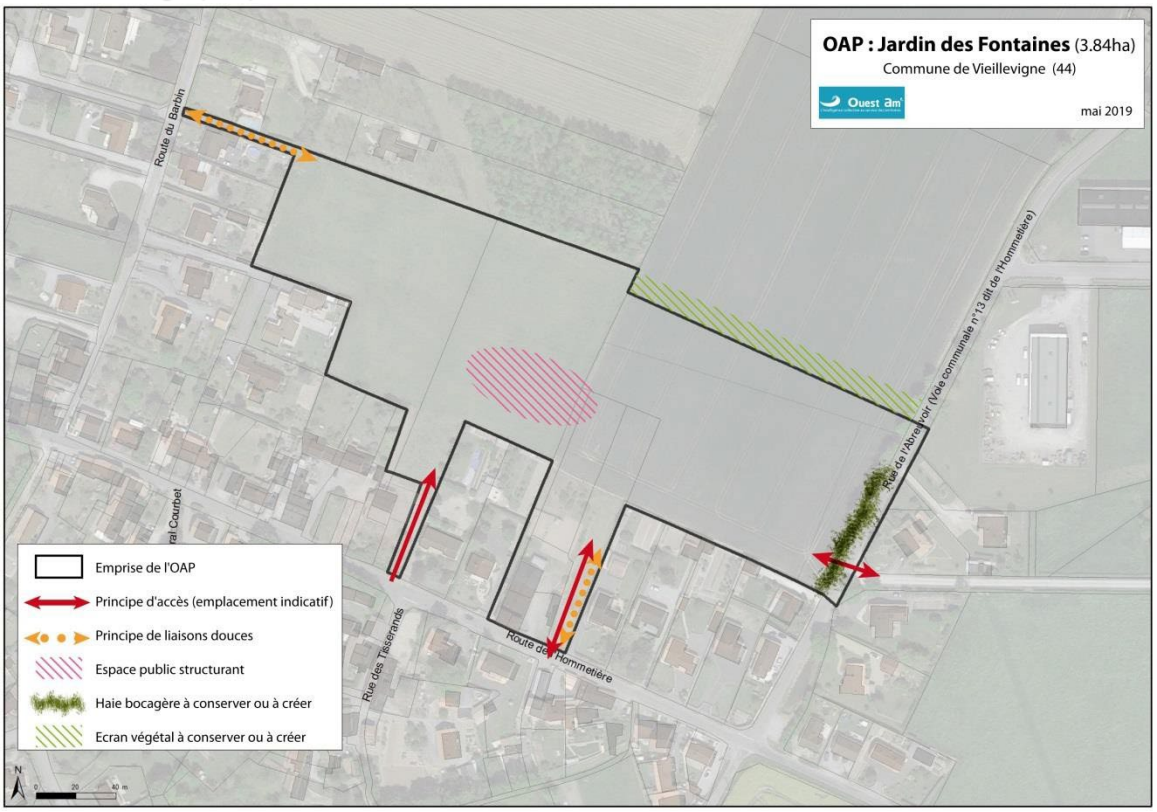


Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
  - Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
  - Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage bocager.
  - Assurer l'interface et préserver les connexions avec le secteur de renouvellement urbain sur l'ancienne usine située à l'est.
- ✓ **Densité**
  - Tendre vers **20 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris).
- ✓ **Mixité sociale**
  - Environ 20% des logements de l'opération devront être des logements sociaux.
- ✓ **Accès et desserte du secteur**
  - Le secteur devra être desservi par un accès sécurisé unique depuis l'avenue du Val de Loire ;
  - Une liaison douce permettra de relier la rue d'Aigrefeuille à la place de la Motte.
  - Un cheminement piéton longera le secteur à l'est.
- ✓ **Paysage**
  - Au nord, un écran végétal constitué de haies bocagères permettra d'assurer l'intégration paysagère de la zone.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur du Jardin des Fontaines

Orientations graphiques



Orientations littérales

1. **Principaux objectifs de l'aménagement**
   - Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
   - Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.

2. **Densité**
   - Tendre vers **20 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris).

3. **Mixité sociale**
   - Environ 20% des logements de l'opération devront être des logements sociaux.

4. **Accès et desserte du secteur**
   - L'accès à la zone se fera depuis la route de l'Hommetière par deux accès dont l'un en sens unique entrant. Un accès sera également aménagé par la route de l'Abreuvoir. Une bande d'accès sera préservée pour permettre d'envisager l'urbanisation des parcelles situées au nord-est à plus long terme.
   - Les cheminements permettront de relier la route de l'Hommetière, la route du Barbin et la rue de l'Abreuvoir.
   - Les liaisons douces à réaliser sont positionnées à titre indicatif.

5. **Urbanisme**

- L'objectif en logement est à atteindre en travaillant sur les mitoyennetés et la diversité des formes d'assemblage du bâti. La typologie de la maison de ville est une référence à utiliser dans ce but : alignement et mitoyenneté
- Un espace collectif est à prévoir, sous forme d'une placette ou d'un espace vert, intégré dans la composition d'ensemble de l'opération, pour enrichir et rythmer l'urbanisme. Il fera l'objet d'un traitement homogène, pour donner une identité commune à l'opération. Il constituera un lieu de convivialité à l'échelle de ce nouveau quartier.
- Parmi les traitements à privilégier: accroches bâties à l'alignement, murets permettant de marquer et d'organiser l'espace, végétalisation, stationnements collectifs intégrés ;
- L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies, en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle et sur la gestion des ouvertures.

6. **Paysage**

- Les haies bocagères qui encerclent le secteur seront à préserver et à renforcer. Les transitions végétales permettront une intégration du bâti dans le paysage : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales.
- Les voies et les chemins pourront être accompagnés d'une trame végétale (palette d'essences locales à privilégier).

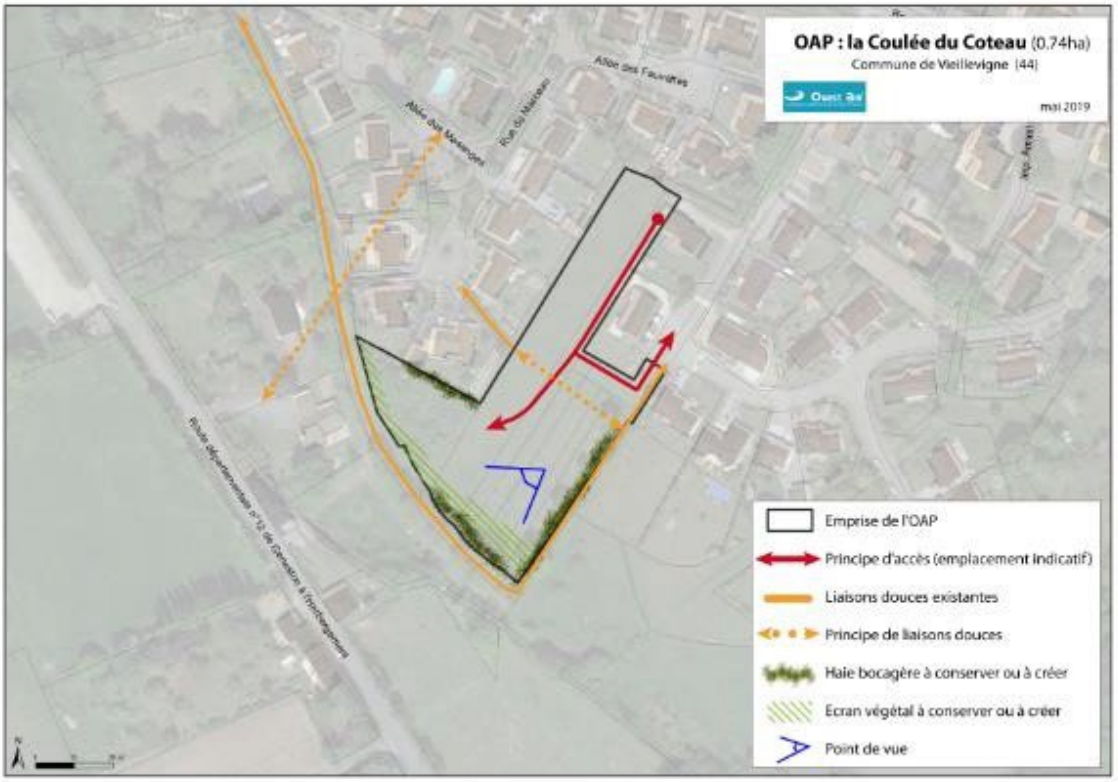
7. **Phasage**

- L'aménagement pourra se faire en plusieurs phases :
- 1ère tranche - Ouest puis 2ème tranche Est en fonction des opportunités foncières.
- Dans ce cas de figure, l'accès à la première tranche pourra être à double sens dans l'attente de la réalisation de la seconde tranche ; les critères de construction de logements et de mixité sociale seront appliqués proportionnellement aux surfaces des deux tranches

.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : la Coulée du Coteau (secteur de l'Hommetière Sud)

Orientations graphiques



Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
  - Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
  - Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.

- ✓ **Densité**
  - Tendre vers **20 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris).

- ✓ **Mixité sociale**
  - Environ 20% des logements de l'opération devront être des logements sociaux.

- ✓ **Accès et desserte du secteur**
  - L'accès s'effectuera par la rue l'allée du Coteau.
  - Un accès piétons vers l'Ouest permettra de relier l'allée des Mésanges.
  - Des connexions permettront d'assurer les continuités avec le cheminement existant au sud et à l'est du secteur.

✓ **Urbanisme**

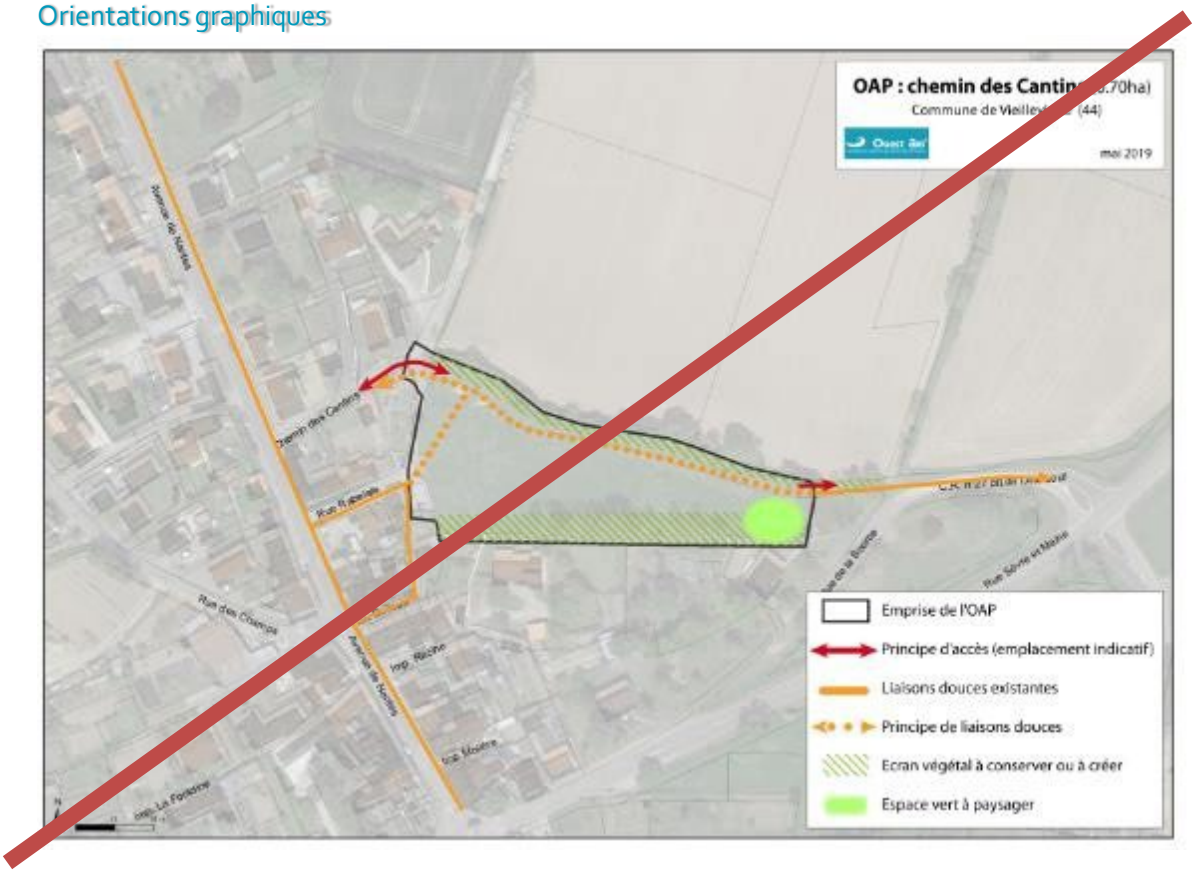
- Le principe de maisons en bande est à privilégier pour atteindre la densité minimale requise.
- Le principe d'un stationnement collectifs sur le sud et d'une desserte piétonne des constructions est à étudier pour atteindre la densité souhaitée.

✓ **Paysage**

- Préserver et renforcer les boisements existants au sud du secteur.
- Préserver des vues dégagées vers le sud.

~~Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur : Chemin des Cantins :~~ suppression de l'OAP

Orientations graphiques



Orientations littérales

- ~~**Principaux objectifs de l'aménagement**~~
  - ~~Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat.~~
  - ~~Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.~~

- ~~**Densité**~~
  - ~~Tendre vers **20 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris).~~

- ~~**Mixité sociale**~~
  - ~~Environ 20% des logements de l'opération devront être des logements sociaux.~~

- ~~**Accès et desserte du secteur**~~
  - ~~L'accès s'effectuera par la rue des Cantins et l'allée de la source.~~
  - ~~Un cheminement doux permettra de traverser le secteur d'est en Ouest.~~
  - ~~Un accès piétons permettra de relier la rue Rabelais.~~

- ~~**Paysage**~~
  - ~~Préserver les linéaires bocagers et arbres au nord au sud de la zone.~~
  - ~~Une attention particulière sera apportée dans le traitement d'un espace naturel à l'est de la zone (zone humide, boisement) permettant d'intégrer un passage piéton (passerelle…).~~

Création de l'OAP Les Ardelières

Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
  - Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
  - Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.

- ✓ **Densité**
  - Le secteur devra respecter une densité minimale de 25 logements par hectare, soit la création de 50 logements minimum sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble. 20% des logements créés seront à caractère social.

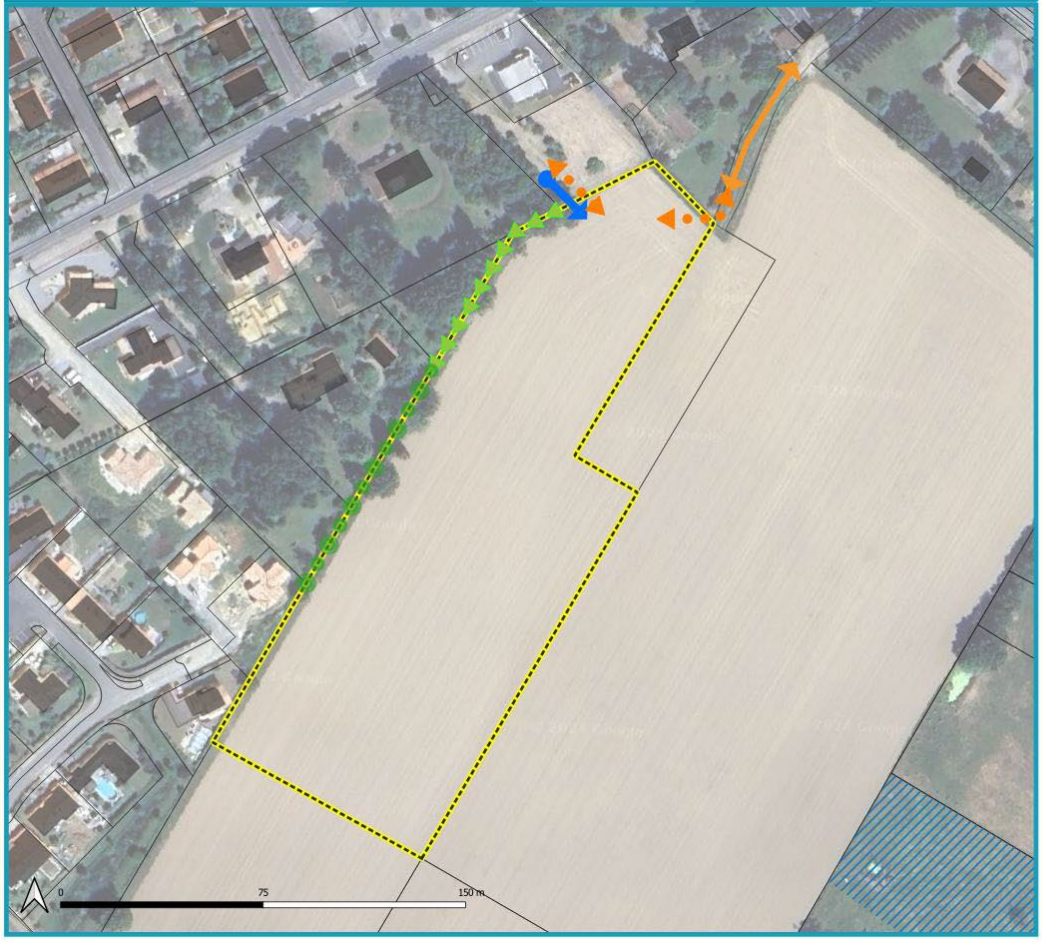
- ✓ **Mixité sociale**
  - Encadrer l'aménagement du futur quartier d'habitation (prenant en compte les enjeux de densité, de mixité sociale, et de mobilités douces).

- ✓ **Accès et desserte du secteur**
  - Un accès principal pourra être envisagé depuis l'avenue de l'Atlantique permettant de desservir l'ensemble des lots du secteur éventuellement par la création d'axes secondaires. Toutes les voies de desserte du secteur, principale et secondaire, permettront d'assurer des déplacements doux sécurisés, notamment dans la continuité du cheminement doux existant au nord du secteur (chemin des Ardelières).
- ✓ **Paysage**
  - La future opération intégrera un traitement paysager soigné de la frange ouest, à travers la protection du linéaire bocager existant, et la création d'un linéaire végétal entre les parcelles YT141 et YT21 afin de préserver l'intimité des habitations existantes.

VOCATION
HABITAT

OAP LES ARDELIÈRES

SURFACE	1,98 ha	LOGEMENTS	50	DENSITÉ	25 log./ha



LÉGENDE

- Périmètre d'OAP
- Amorce de desserte
- Continuité douce à créer
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Continuité douce existante

LOCALISATION

