

3.2.2

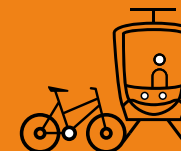
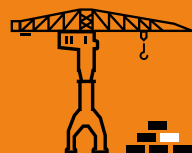
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

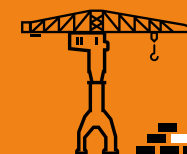
SECTORIELLES

> LA MONTAGNE

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).

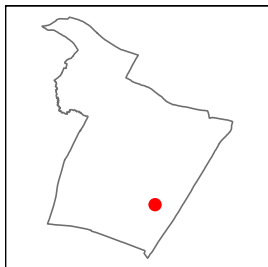
Pour faciliter la lecture, les OAP sectorielles sont toutes structurées et présentées de façon homogène avec :

- 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

Entrée de Ville _____	8
Allende / Crémet _____	10
La Gaudinière _____	12
Route de Bouguenais _____	14
La Briandière _____	16
Château d'Aux _____	18



Caractéristiques du site

Situé en entrée de ville sud, de part et d'autre de l'allée du Château d'Aux, le site bénéficie de la proximité du pôle commercial Montagne Plus et de la desserte par le réseau de transports en commun, ce qui en fait un site stratégique de renouvellement urbain. Sur un axe historique structurant, il s'agit d'un îlot traversant disposant d'un linéaire important avec un potentiel de frange mutable.

Le site est actuellement occupé par des activités économiques et des habitations pavillonnaires possédant des jardins.

Objectifs d'aménagement

Le site est destiné à faire l'objet d'une requalification de l'entrée de ville par une urbanisation raisonnée. Il est proposé d'accompagner la dynamique urbaine de ce site dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements et d'activités économiques en lien avec Montagne Plus. À proximité d'entités paysagères remarquables (boisement et zone agricole), il s'agira d'assurer une connexion entre ces entités via le secteur d'aménagement.

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 maisons groupées pour réaliser la transition avec le tissu pavillonnaire existant, rue du Drouillard ;
- Favoriser l'implantation d'activités économiques pour accueillir de l'emploi et des services.

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

- Proposer des formes urbaines pour créer un axe d'entrée de ville ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de l'allée du Château d'Aux ;
- Prévoir des espaces de transition entre habitat et activités économiques ;
- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée de part et d'autre de l'allée du Château d'Aux assurant des porosités visuelles et fonctionnelles ;
- Requalifier les espaces publics en entrée de ville de l'allée du Château d'Aux avec un recul des implantations bâties ;
- Mailler par des cheminements piétons de façon à privilégier les distances courtes.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les éléments naturels existants (boisements, milieux humides, mare...) ;
- Constituer un espace vert de qualité au Nord de l'hypermarché ;
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Donner une place à la nature en ville en préservant les espaces paysagers remarquables du site et en connectant les grandes entités paysagères périphériques ;
- Garantir la préservation des zones humides existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade de projet ;
- 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.

Éléments de programmation et de phasage

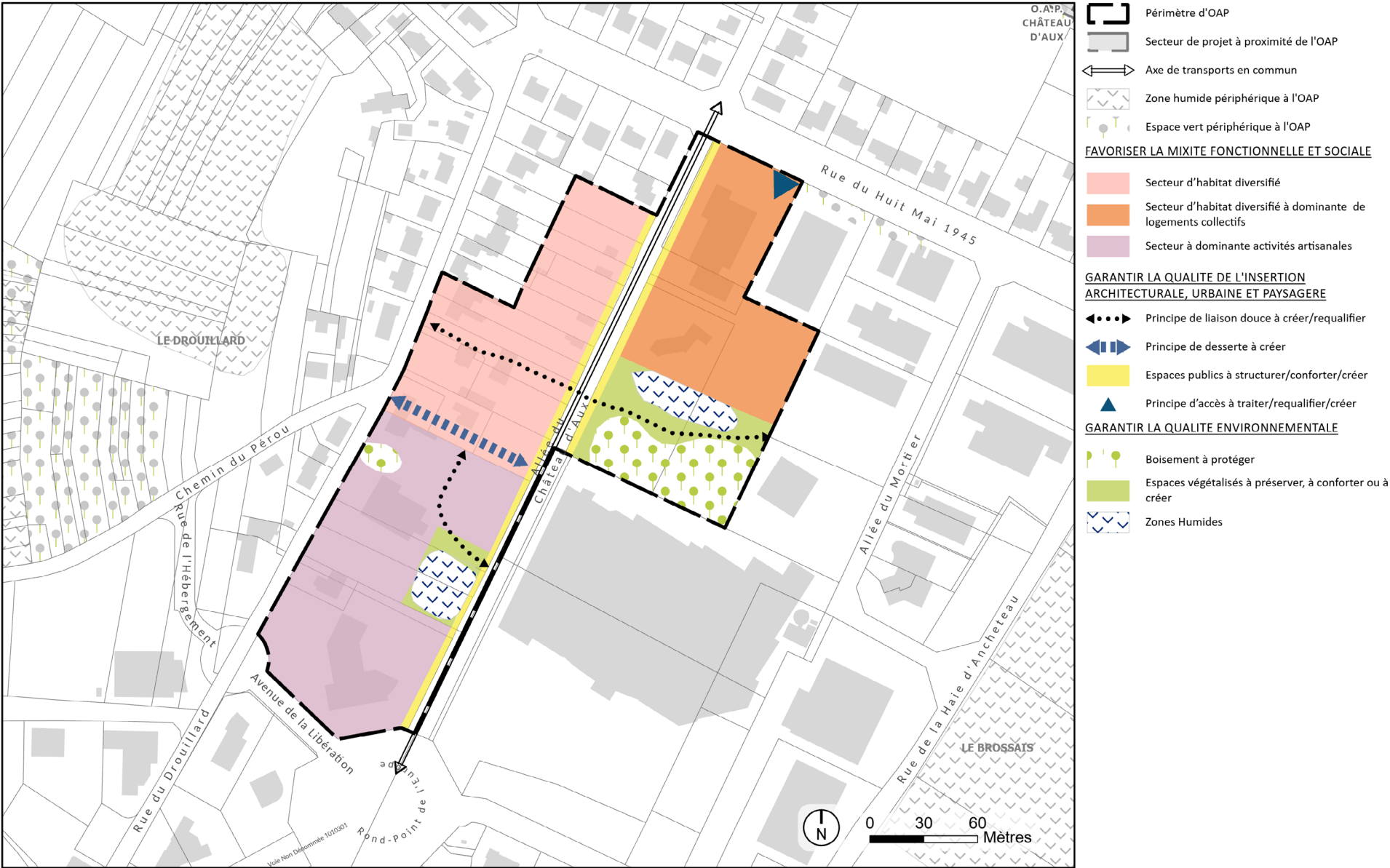
Surface totale du site : 4,2 hectares environ

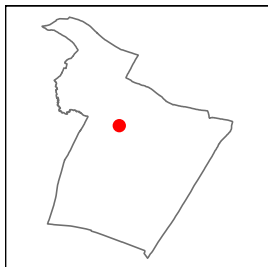
Surface de plancher minimum habitat : 10 500 m² habitat

Surface de plancher pour de l'activité économique : 14 000 m²

Nombre indicatif de logements : 160 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.





Caractéristiques du site

Ce site est à proximité de la centralité de La Montagne, des commerces, services et équipements de la place Similien Guérin. Il se situe à l'est et au sud du cimetière. La façade est de la rue Jean Crémet est aujourd'hui occupée par un tissu résidentiel peu dense avec des maisons implantées en retrait et un équipement de santé.

Objectifs d'aménagement

En connexion avec la centralité, ce site de renouvellement urbain représente un secteur stratégique. Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat en coeur de ville. Il s'agit de renforcer la centralité et de rapprocher le pôle du Grand Pré de la place Similien Guérin. Il est prévu une urbanisation raisonnée pour répondre aux besoins de production de logements en lien avec 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 ou groupé afin de renforcer la diversité de logement du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces.

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

- Proposer des formes urbaines en lien avec le tissu existant ;
- Favoriser une implantation des futures constructions en recul des espaces publics ou voies et créer un front bâti « harmonieux » ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la rue Jean Crémet ;
- Prendre en compte la topographique marquée de la rue Jean Crémet ;
- Concevoir un bâtiment à l'angle de la Rue Jean Crémet et la route de Bouguenais ;
- Composer avec la présence du transformateur existant sur la partie basse de la rue Jean Crémet ;
- Développer le maillage des liaisons modes actifs pour rejoindre la centralité et les espaces naturels.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Donner une place à la nature en ville afin de créer ou conforter des espaces de respiration ;
- 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.

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site : 5 300 m²

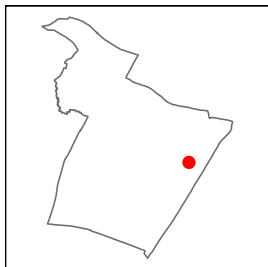
Programme : 3 300 m² de surface plancher

Nombre indicatif de logements : 50 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 35 % du nombre de logements réalisés sera destiné aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.

Seuil minimum d'opération : 1000 m² de surface plancher





Caractéristiques du site

Situé en entrée de ville sud, de part et d'autre de l'allée du Château d'Aux, le site couvre une superficie totale de 3,9 hectares. Il bénéficie de la proximité du pôle commercial Montagne Plus et de la desserte par le réseau de transports en commun, ce qui en fait un site à enjeu pour le développement futur de l'urbanisation. Sur un axe historique structurant, il s'agit d'un îlot traversant disposant d'un linéaire important avec un potentiel de frange mutable.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle : à proximité immédiate des commerces et services, il est proposé d'accompagner la dynamique urbaine dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre l'accueil de logements. À proximité d'entités paysagères remarquables (boisement et zone agricole), il s'agira d'assurer une connexion entre ces entités via le secteur d'aménagement.

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 ville 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 ;
- Maintenir l'artisanat de proximité au sud du secteur et veiller à la cohérence entre les différentes fonctions urbaines.

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

- Affirmer et qualifier l'entrée de ville par le traitement de la limite urbaine en vis-à-vis de l'hypermarché ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée de part et d'autre de l'allée du Château d'Aux assurant des porosités visuelles et fonctionnelles ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et en profitant des aménagements existants ;
- Requalifier les espaces publics de l'allée du Château d'Aux avec un recul des implantations bâties ;
- Mailler par des cheminements piétons de façon à privilégier les distances courtes.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver les éléments naturels existants (boisements, milieux humides, mare...) ;
- Constituer un espace vert de qualité au Nord de l'hypermarché ;
- Mettre en valeur la zone humide à l'Ouest en vis-à-vis de l'hypermarché ;
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Donner une place à la nature en ville en préservant les espaces paysagers remarquables du site et en connectant les grandes entités paysagères périphériques ;
- Garantir la préservation des zones humides existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade de projet.

Éléments de programmation et de phasage

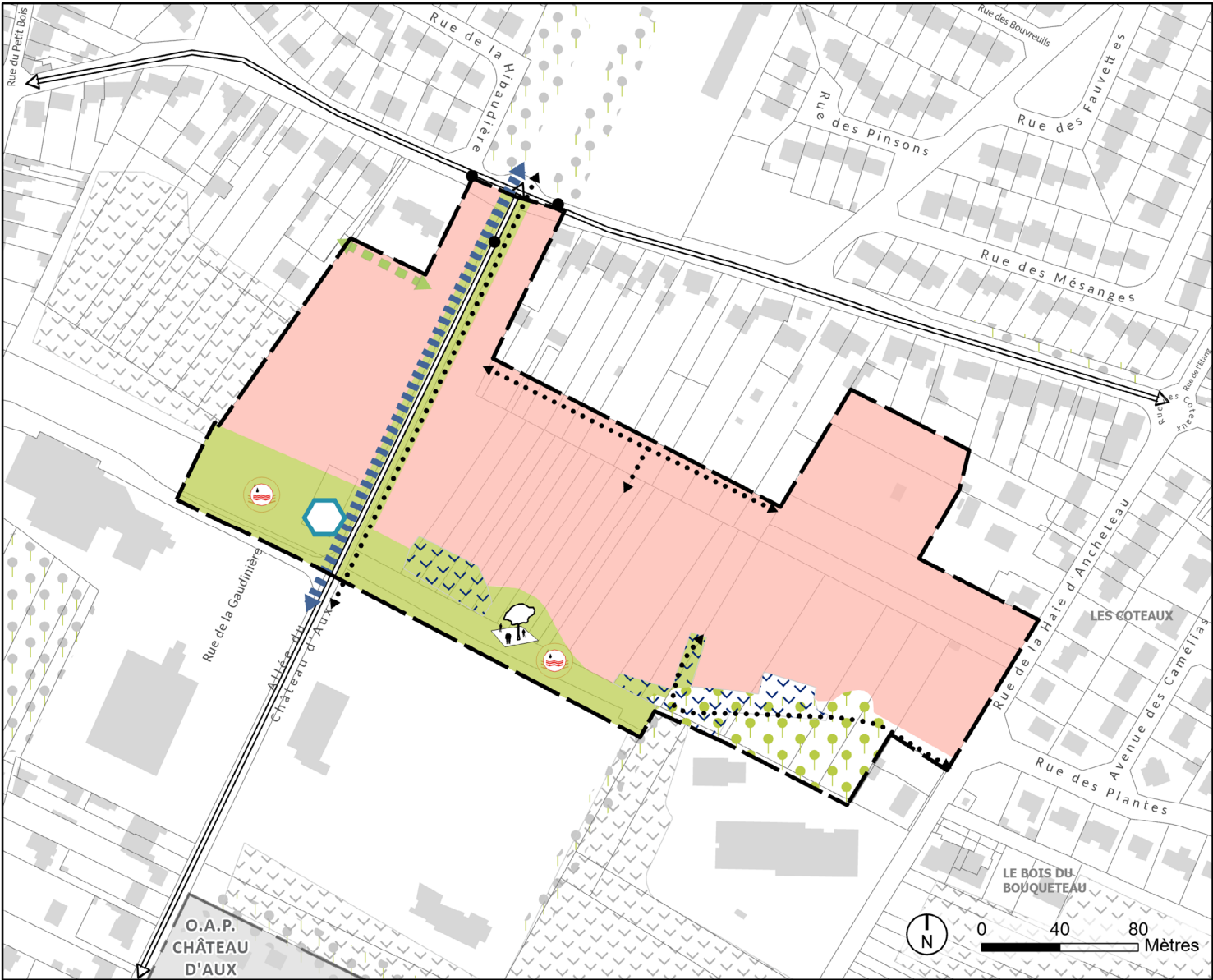
Surface du site : 3,9 ha

Programme :

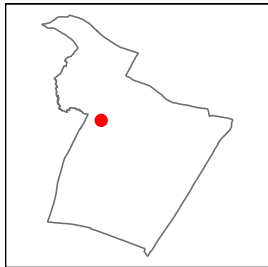
Surface de plancher minimum : 11 500 m²

Nombre indicatif de logements : 165 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.



- Périmètre d'OAP
- Secteur de projet à proximité de l'OAP
- Arrêt de transport en commun
- Axe de transports en commun
- Zone humide périphérique à l'OAP
- Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
 - Secteur d'habitat diversifié
 - Equipement à créer
 - Activité de loisirs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
 - Principe de liaison douce à créer/requalifier
 - Principe de desserte à créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
 - Boisement à protéger
 - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 - Zones Humides
 - Principe de continuité paysagère
 - Ouvrage hydraulique à créer



Caractéristiques du site

La route de Bouguenais est marquée par un habitat pavillonnaire ancien, implanté en retrait de la voie avec des jardins en profondeur. Ce secteur peu dense représente un potentiel de renouvellement urbain important.

Il se situe au cœur du bourg au sein du tissu existant constitué de maisons de ville, petits collectifs, équipements, commerces et services. Le site est actuellement occupé par une diversité de fonctions et de formes urbaines. Il est bordé au sud par le parc du Grand Pré

notamment.

Objectifs d'aménagement

En connexion directe avec la centralité, ce site de renouvellement urbain représente un secteur stratégique dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement du pôle de proximité du Grand Pré. L'objectif est d'accompagner la mutation du centre de La Montagne et de donner les conditions d'une évolution qualitative en lien avec le cœur historique et patrimonial et avec la trame verte.

A proximité des commerces et services, il est prévu une urbanisation raisonnée pour répondre aux besoins de production de logements en lien avec la centralité tout en prenant en compte les éléments naturels et patrimoniaux 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 groupé et collectif afin de renforcer l'attractivité du bourg ;
- Favoriser l'implantation d'équipements, de services et commerces pour constituer la centralité de la commune ;
- Offrir des commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles ;
- Accueillir un espace de convivialité à proximité du cimetière.

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

- Proposer des formes urbaines cohérentes pour offrir plus de logements ;
- Prendre en compte le parc du Grand Pré et prévoir des percées visuelles ;
- Créer des ouvertures vers les espaces paysagers ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la route de Bouguenais ;
- Prévoir l'intégration du stationnement dans chaque projet ;

- Développer le maillage des liaisons modes actifs à l'échelle de la centralité et pour rejoindre les espaces naturels.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Donner une place à la nature en ville afin de créer ou conforter des espaces de respiration ;
- Assurer une connexion entre les entités naturelles existantes (continuités végétales entre le parc urbain du Grand Pré et le Bois des Fous) ;
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Rechercher une implantation et une conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants ;
- 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 ;
- Travailler sur la transition avec le parc du Grand Pré.

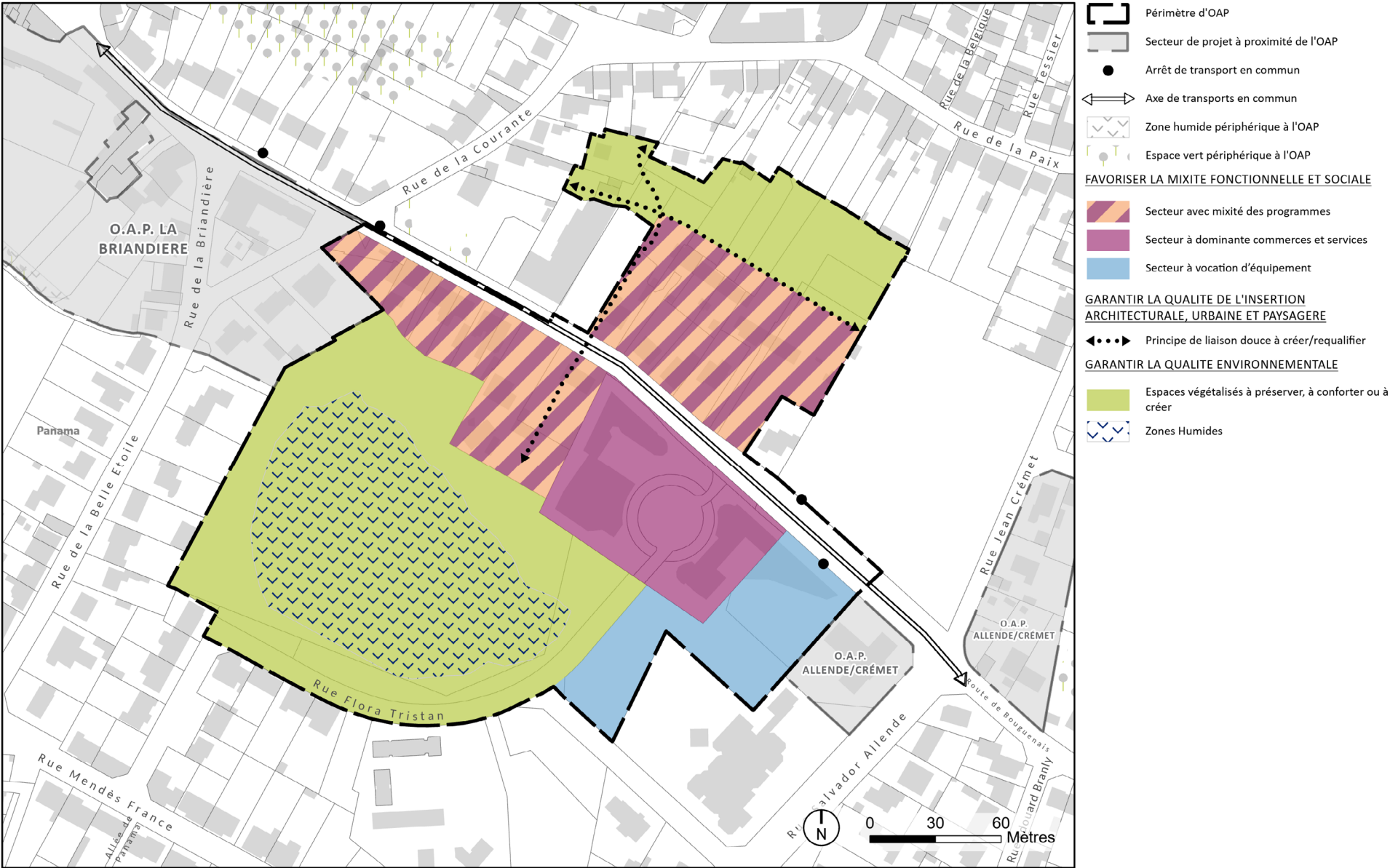
Éléments de programmation et de phasage

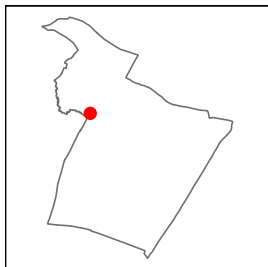
Surface totale du site : 2 hectares environ

Surface de plancher minimum habitat : 8 000 m² + surface de plancher destinée à des activités de commerce et service

Nombre indicatif de logements : 120 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable.





Caractéristiques du site

Le secteur de La Briandière se situe à l'ouest du cœur de bourg au sein du tissu existant constitué de maisons de ville et de la caserne des pompiers.

Le site est actuellement occupé par des constructions en front de rue et un espace paysager à l'arrière. Il est bordé au sud par des boisements.

Objectifs d'aménagement

Ce site de renouvellement urbain, situé en entrée de Ville, représente un secteur stratégique pour conforter la centralité du bourg et renforcer la mixité fonctionnelle. Il a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat et/ou mixte dans un cadre paysager structurant à proximité du ruisseau des Fous.

Le projet urbain devra intégrer les enjeux de préservation de la mémoire de l'ancien bâtiment de la caserne des pompiers à travers un projet de rénovation /restructuration.

A proximité des commerces et services, il est prévu une urbanisation raisonnée pour répondre aux besoins de production de logements en lien avec la centralité tout en prenant en compte les éléments naturels et patrimoniaux 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 individuel et groupé s'intégrant dans le tissu existant ;
- Proposer une offre de commerce et/ou de services dans la caserne des pompiers et dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

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

- Diversifier les formes urbaines (intermédiaires, groupées, collectif) en tenant compte des habitations environnantes ;
- Privilégier les formes urbaines collectives (R+2+couronnement) pour les constructions donnant sur le ruisseau des Fous ;
- Veiller au respect de l'identité du bourg de La Montagne ;
- Constituer une façade urbaine de qualité sur la rue de La Briandière ;
- Favoriser la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne caserne des pompiers ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la rue de La Briandière ;
- Développer le maillage des liaisons paysagères modes actifs permettant de rejoindre les espaces naturels du ruisseau des Fous.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;
- Rechercher une implantation et une conception du bâti permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants ;
- Prévoir la gestion des eaux pluviales au sein de la zone constructible ;
- 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 ;
- Travailler sur la transition avec la zone boisée au sud pour garantir la préservation du Bois des Fous.

Éléments de programmation et de phasage

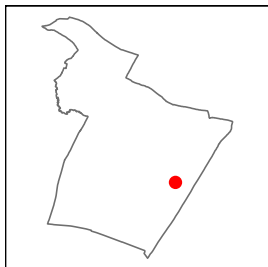
Surface totale du site : 10 900 m²

Surface de plancher minimum habitat : 5 800 m²

Nombre indicatif de logements : 80 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation : au moins 35% du nombre de logements réalisés destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable.





Caractéristiques du site

Situé en entrée de ville sud, à l'est de l'allée du Château d'Aux, le site est stratégique pour l'accueil de nouveaux logements.

Il bénéficie de la proximité du pôle commercial Montagne Plus, se situe en face d'un tissu pavillonnaire et, est actuellement occupé par un équipement sportif.

Objectifs d'aménagement

La mutation de ce site qui a perdu sa vocation sportive, représente un enjeu fort dans la requalification de l'allée du Château d'Aux. La présence d'arbres sur les franges nord est valorisée dans le cadre du projet car l'écrin arboré existant représente une qualité essentielle de ce site.

Il a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique d'urbanisation raisonnée pour répondre aux besoins de production de logements 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 intermédiaire ou groupé afin de compléter l'urbanisation.

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

- Créer un repère urbain le long de l'allée du Château d'Aux ;
- Proposer des formes urbaines en lien avec l'axe d'entrée de ville ;
- Rechercher des perméabilités visuelles vers les espaces naturels à l'est du site ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de l'allée du Château d'Aux ;
- Prévoir une bonne insertion des places de stationnement ;
- Développer le maillage des liaisons modes actifs pour rejoindre les centralités et les grands espaces naturels ;
- Créer des liaisons douces en coeur d'îlot.

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain ;
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des es-

paces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ;

- Rechercher une implantation et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants ;
- Valoriser les espaces naturels existants.

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale du site : 1, 6 hectare

Surface de plancher minimum habitat : 4 500 m²

Nombre indicatif de logements : 70 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.

Seuil minimum d'opération : 1 000 m² de surface plancher





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