

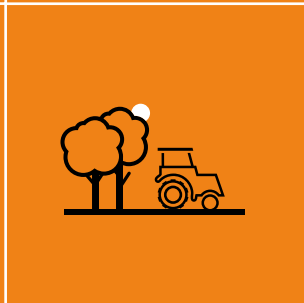
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

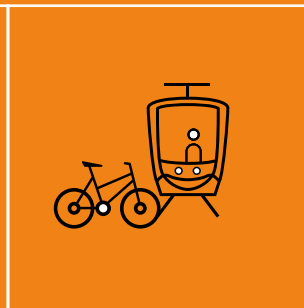
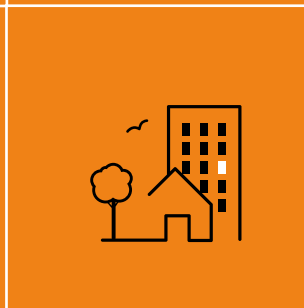
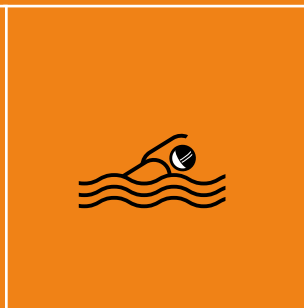
SECTORIELLES

> LA MONTAGNE

Sud-Ouest



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Preamble

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

OAP sectorielles de La Montagne

Château d'aux - Drouillard _____ p. 8

La Gaudinière _____ p. 10

Route de Bouguenais - Rue de La Courante¹ _____ p. 12

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

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 de 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

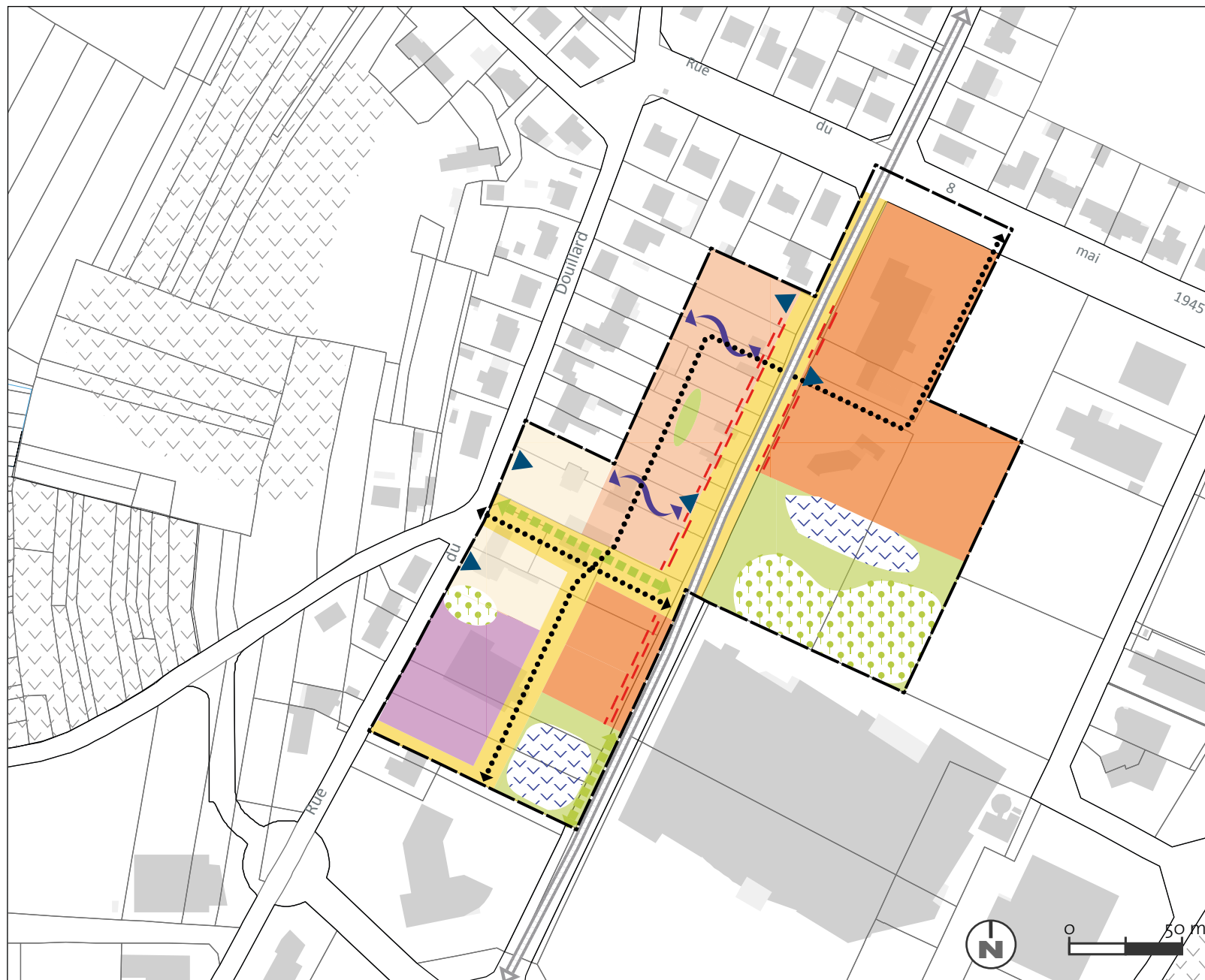
Surface du site : 3,9 ha







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 de l'OAP
 -  Axes de transport en commun
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- 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 dominante d'activités artisanales
- 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**
-  Séquencement des façades
 -  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Boisement à protéger
 -  Principe de continuité paysagère
 -  Zones humides



Caractéristiques du site

Situé en entrée de ville, de part et d'autre de l'allée du Château d'Aux, le site couvre une superficie totale de 6,2 hectares. Il bénéficie de la proximité des équipements publics (scolaires, sportifs, ...) 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.

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 d'accompagner la dynamique urbaine dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

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 ;
- Créer un équipement communal ;
- 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

- Veiller à une bonne intégration de l'opération au sein du tissu urbain environnant, dominé par son caractère pavillonnaire ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant les aménagements existants ;

- Créer une trame viaire confidentielle de type «zone de rencontre», connectée à l'Allée du Château d'Aux et à la rue de la Haie d'Ancheteau ;
- Mailler de cheminements piétons est-ouest et nord-sud de façon à privilégier les distances courtes.

C - Garantir la qualité environnementale

- Mettre en valeur les éléments naturels existants (boisements, milieux humides, mare...);
- 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) et préservant l'intimité des futurs habitants ;
- Prendre en compte les zones humides inscrites dans une démarche ERC.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif de stationnement à atteindre est de 1,5 places par logement libre et / ou abordable sur l'ensemble du secteur, compte tenu de l'offre de stationnement visiteurs réalisée sur l'espace public ;
- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme du CBS définie par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

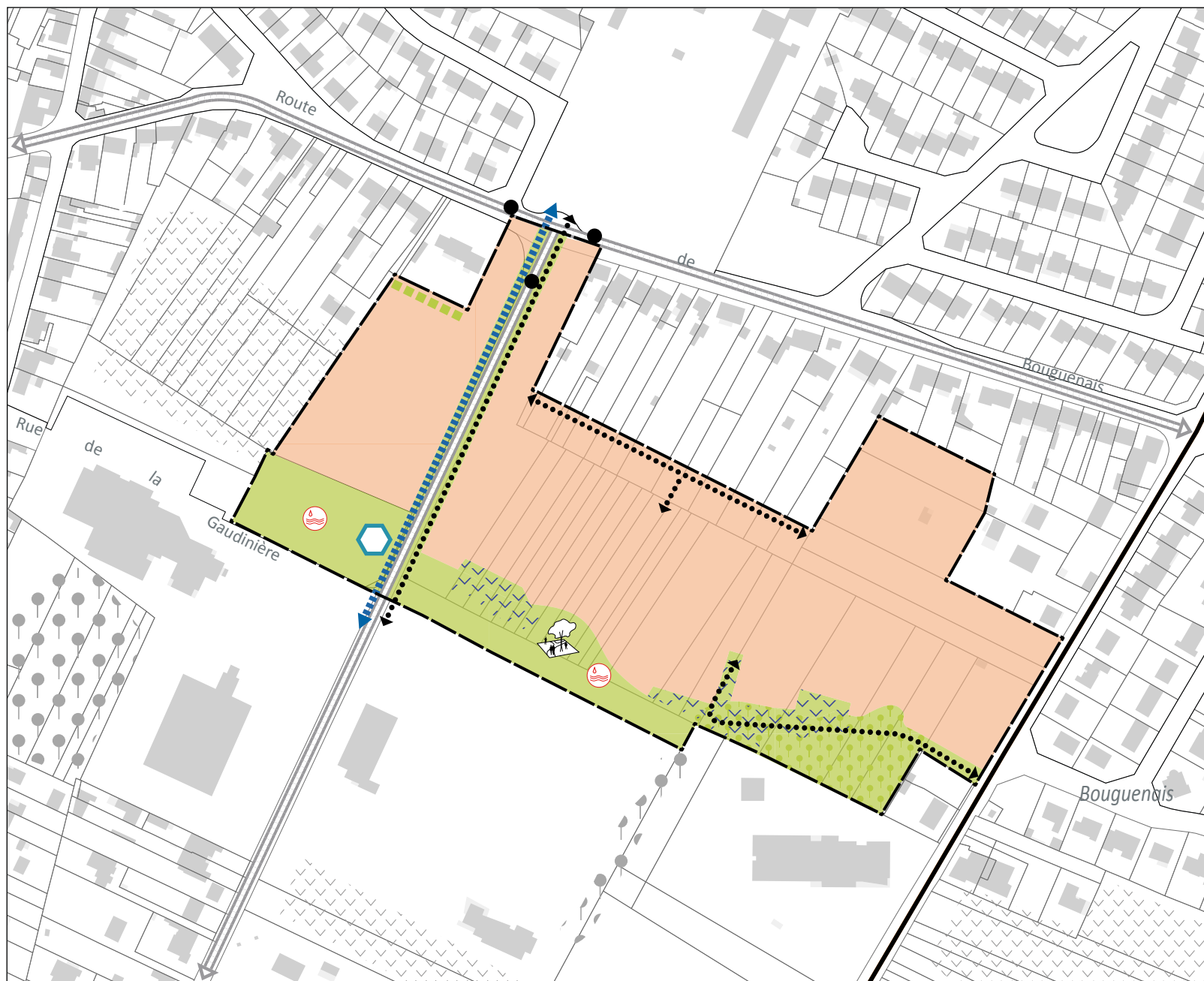
Surface du site : 6,2 hectares

Surface plancher minimum : 16 100 m²

Programme : densité minimale de 30 logements par hectare

Nombre indicatif de logements : 180 logements environ

Sur l'ensemble de l'opération au moins 35 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 25 % aux logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
-  Zones humides périphériques à l'OAP
-  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
-  Activités de loisirs
-  Equipement
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de dessert à 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
-  Boisement à protéger
-  Ouvrage hydraulique à créer
-  Zones humides



Caractéristiques du site



Le périmètre de l'orientation d'aménagement est identifiable à la centralité de La Montagne, à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Le secteur couvre une surface de 7 hectares et présente une opportunité majeure pour étoffer le centre en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de nouvelles constructions en coeur de ville.

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 s'appuyant sur une composition urbaine adaptée à la morphologie existante. En connexion directe avec la centralité, 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 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 coeur historique et patrimonial et avec la trame verte.

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 afin de renforcer l'attractivité du centre de La Montagne ;
- 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 ;
- Conforter le centre commercial du Grand Pré en préservant et développant les continuités marchandes.

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

- Affirmer et qualifier les entrées de ville est et ouest de La Montagne ;
- Inscrire les formes d'habitat en harmonie avec l'environnement bâti ;
- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée de part et d'autre de la route de Bouguenais assurant des porosités visuelles et fonctionnelles vers le parc du Grand Pré ;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant les aménagements existants ;
- Réaménager le carrefour route de Bouguenais / rue de la Belle Étoile suite à la délocalisation du SDIS ;
- Créer une nouvelle voie de desserte et un cheminement doux reliant la rue de la Courante à la route de Bouguenais ;
- Mailler de cheminements piétons Est-Ouest et Nord-Sud de façon à privilégier les distances courtes.

C - Garantir la qualité environnementale

- Mettre en valeur les éléments naturels existants (boisements, espaces verts, arbres remarquables) ;
- Donner une place à la nature en ville afin de créer ou conforter des espaces de respiration ;
- Assurer une connection entre les entités naturelles existantes (continuités végétales entre le parc urbain du Grand Pré et le bois des Fous) ;
- 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 : 7 hectares

Programme :

Surface de plancher minimum : 20 000 m²

Nombre indicatif de logements : 290 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 de l'OAP
- Axe de transport en commun
- Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Linéaire avec commerces en rez de chaussée
- Activité de loisirs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Voirie à requalifier
- Principe de desserte à créer
- Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- Carrefour à 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**
- Principe de perméabilité visuelle
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Arbre isolé à préserver
- Principe de continuité paysagère
- Zones humides



Siège de Nantes Métropole:

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