

Territoire Sud-Ouest



CAHIER COMMUNAL DE LA MONTAGNE



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE



tome 6

LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

Le cahier communal, la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle communale

Le cahier communal, qui alimente le tome 6 du rapport de présentation complète, à l'échelle de la commune, la justification des principales dispositions réglementaires exposée dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUm élaboré à l'échelle de la métropole.

Il a pour objectif de rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale et, en exposant les objectifs réglementaires retenus pour chaque quartier ou secteur de la commune, de participer à la justification des choix réglementaires, qui découlent du PADD.

Ainsi :

- Il expose un portrait communal synthétique mettant en avant les chiffres-clés et les éléments les plus caractéristiques de la commune ;
- Il rappelle les enjeux de la commune au regard du PADD ;
- Il présente la carte de synthèse du zonage à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zone ;
- Puis il expose pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation (*Description du site*), les objectifs réglementaires visés qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement traduisant les orientations du PADD (*Objectifs réglementaires*) et justifiant l'application territoriale des dispositions réglementaires retenues pour atteindre ces objectifs (*Présentation synthétique des outils réglementaires*).

SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de La Montagne.....	6
Organisation générale de la commune.....	6
La commune en quelques chiffres.....	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD.....	8
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE	
DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	10
Zonage simplifié.....	10
Espaces naturels et forestiers	12
Espaces agricoles.....	16
Espaces urbanisés mixtes.....	18
Espaces dédiés aux activités économiques.....	28
Espaces dédiés aux équipements	30
Zones d'extensions urbaines futures.....	34

Le pictogramme  renvoie vers la pièce n°3-2 consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUm.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE LA MONTAGNE



La commune de La Montagne, située à 15 kilomètres au sud de Nantes, s'étend sur une superficie limitée de 364 hectares. Sa situation géographique la positionne entre :

- Au nord, les îles de la Loire de la commune d'Indre et le site industriel d'Indret ;
- À l'ouest, la commune de Saint-Jean-de-Boisseau ;
- Au sud, la commune de Brains, dont la RD723 assure la limite ;
- À l'est, la commune de Bouguenais.

La commune fait partie de la deuxième couronne de l'agglomération : elle appartient à un front urbanisé qui s'étend au sud de la Loire, de Saint-Sébastien-sur-Loire au Pellerin.

L'histoire de La Montagne est récente (XVIII^e siècle) puisque sa création résulte, en 1877, d'une scission d'une partie de Saint-Jean-de-Boisseau suite à l'implantation de l'usine d'Indret en bord de Loire. Les habitants ont souhaité se démarquer de la population ouvrière arrivée sur leur territoire.

Le territoire de la commune est de forme simple, proche du rectangle hormis dans sa partie nord-ouest où la commune s'étend en direction de la Loire, dans un secteur comprenant le quartier d'habitat le plus ancien de la commune.

Les zones d'habitat sont situées d'une part dans les quartiers anciens au nord de la route de Bouguenais, d'autre part au sud de cette route dans les extensions récentes sous forme de lotissements pavillonnaires.

Les équipements scolaires, culturels et sportifs sont répartis dans l'ensemble de ces zones d'habitat. À noter un ensemble sportif et socio-culturel important allée du Château d'Aux, à l'est de la commune.

Les commerces de proximité sont répartis dans les pôles de vie que sont la place Similien Guérin et le Grand Pré.

La ZAC Montagne Plus située au sud de la commune, en entrée de ville, le long de la RD 723, offre une variété de commerces et de services dans la galerie de l'hypermarché.

Si les quartiers anciens offrent peu d'espaces publics végétalisés du fait de l'étroitesse des rues, les quartiers plus récents s'organisent autour d'espaces verts aménagés au cœur des lotissements. Le parc urbain du Grand Pré situé à l'ouest de la commune joue un rôle de poumon vert important.

Un grand tiers de la commune accueille une vaste zone naturelle non urbaine partagée entre des secteurs boisés et des terres agricoles.

La croissance de la population est surtout liée à l'évolution du solde naturel, le solde migratoire restant négatif. La faible superficie communale constitue un frein important à l'évolution de la population mais le renouvellement urbain qui se profile sur les quartiers en mutation permettra un maintien de la population.

Concernant les déplacements, la commune est irriguée d'est en ouest par la RD 723 et l'ancienne route de Bouguenais. L'allée du château d'Aux

reste la principale entrée dans la ville à partir du giratoire de l'Europe.

La commune bénéficie d'un réseau de transport en commun structuré avec le passage de la ligne express qui relie Le Pellerin à Gréneraie à Nantes, doublée d'une ligne qui irrigue le centre de La Montagne.

Le bac de Loire entre La Montagne et Indre permet les échanges entre le sud et le nord de la Loire.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	LA MONTAGNE	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	3,6	534,4
Démographie		
Population	5 995	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	0 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,6 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	-0,6 %	0,6 %
Taux de natalité	11,5 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	27,9 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	9,2 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,4	2,1
Part des ménages d'une personne	28,1 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	2 871	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	3 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	2 595	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	19,4 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	76,8 %	73,1 %
Nombre d'établissements	446	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	3,6 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	60,2 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	2 507	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	59,6 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	21 302	21 847
Logement		
Nombre de logements	2 593	315 793
Part des maisons	83,9 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	2 466	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	76,1 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	88	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	59	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	14,7 %	21,7 %

Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat

Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.

* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune de La Montagne participera aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest, notamment en termes de production de logements et d'accueil de population. Il s'effectuera principalement en renouvellement urbain dans la centralité ou en continuité de l'enveloppe urbaine. Ce développement n'aura ainsi qu'un impact mesuré sur les espaces agro-naturels. Le projet de territoire portera également sur la préservation des réservoirs de biodiversité, ainsi que sur la valorisation des cours d'eau.

Même si la zone de contact de la commune avec le fleuve est assez réduite, le réseau hydrographique de la commune appartient au bassin-versant de la Loire. Deux ruisseaux traversent la commune. L'un débute dans le quartier de Launay et rejoint le ruisseau des Fous en passant par le parc paysager, l'autre, presque entièrement souterrain et busé, coule au sud de la route de Bouguenais, d'est en ouest, vers le ruisseau des Fous. Les deux cours se rejoignent en aval du parc urbain du Grand Pré.

Les prairies humides situées au nord du territoire communal sont intégrées au lit mineur du fleuve la Loire. Ces prairies sont à considérer comme un des éléments majeurs caractérisant l'hétérogénéité de la mosaïque ligérienne (lit mineur, gravière, vasière, prairies, bras mort, ripisylve...). Considérées également comme une unité fonctionnelle par leur adjonction aux autres prairies inondables situées en amont et en aval, elles assurent la quasi-intégrité de la connectivité sur la rive gauche de la Loire.

La commune de La Montagne est caractérisée par la présence du réservoir de biodiversité de la « Loire et abords ». Aucun corridor n'est présent sur le territoire communal. Néanmoins, le socle naturel métropolitain actuel pourra être étendu et renforcé

par des nouvelles continuités reliant les corridors écologiques existants en limite de la commune.

La nature est également présente à proximité ou au sein de l'espace urbanisé. Si les quartiers anciens offrent peu d'espaces publics végétalisés du fait de l'étroitesse des rues, les quartiers plus récents s'organisent autour d'espaces verts aménagés au cœur des lotissements. **Le parc urbain du Grand Pré situé à l'ouest joue un rôle de poumon vert important.** Comme à Saint-Jean-de-Boiseau, La Montagne accueille une boucle pédestre et une station jardin dans le cadre du projet du pôle métropolitain Eau et Paysages, elle se situe au niveau du Château d'Aux.

Le projet de territoire vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois à l'horizon 2030.

La ZAC Montagne Plus est le principal secteur économique de la commune. Créée en 1992, cette zone a vocation à accueillir des PME-PMI artisanales. Le centre commercial Hyper U a constitué la première activité à s'installer sur le site. Des parcelles accueillant des activités artisanales se sont regroupées autour du centre commercial.

Spécificité de la commune dans le quadrant sud-ouest, l'agriculture est très limitée à La Montagne. **La commune souhaite néanmoins affirmer le potentiel agricole sur le secteur sud de son territoire.**

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements, **le développement urbain de la commune sera priorisé dans la centralité ou en continuité de l'enveloppe urbaine.**

Autour de l'axe historique de la route de Bouguenais, le tissu urbain qui

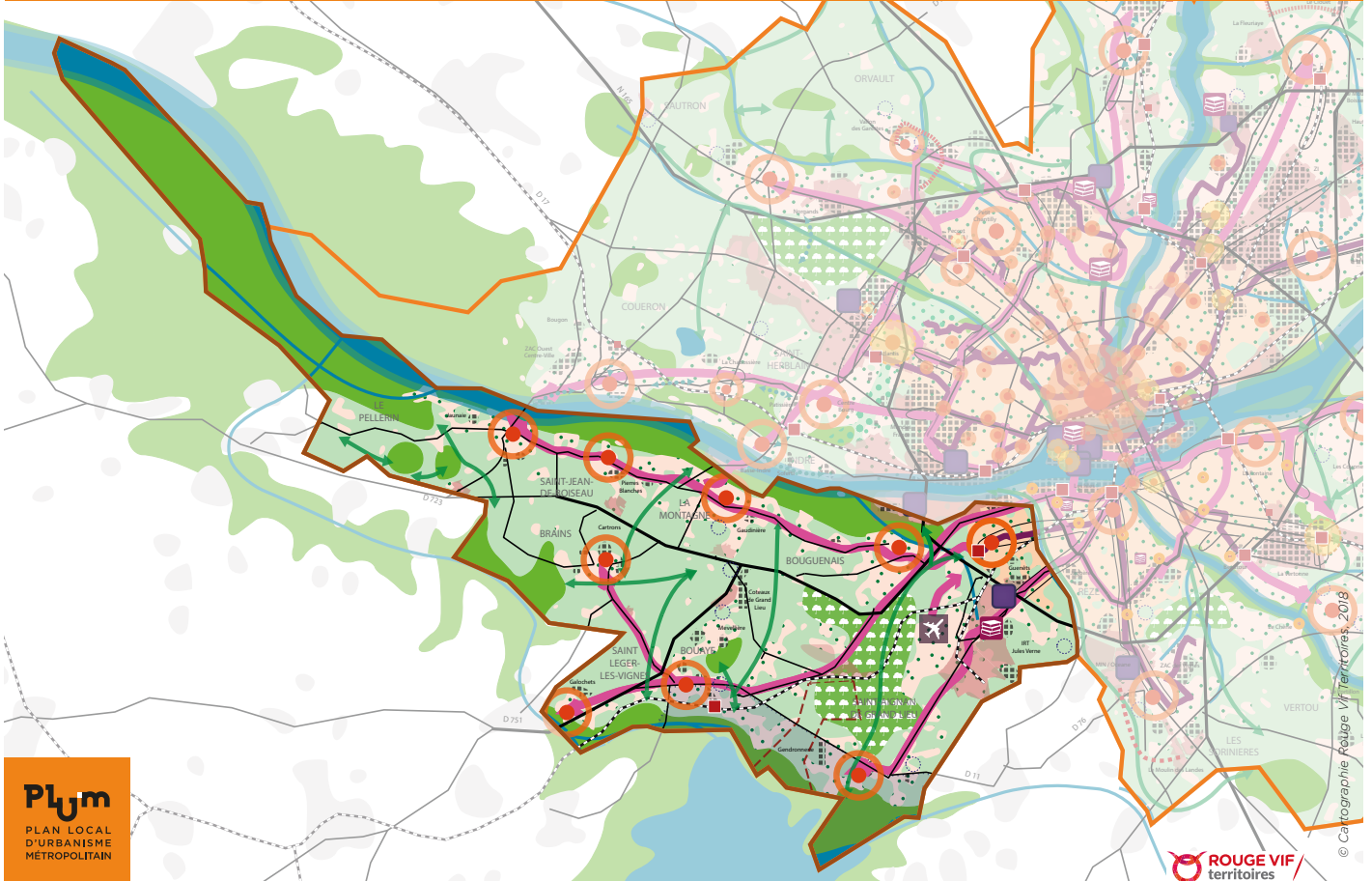
s'est développé des années 1920 à 1970 présente des signes de mutabilité. **Il conviendra d'accompagner ce renouvellement urbain afin de préserver la qualité du cadre de vie des habitants tout en veillant au maintien de l'attractivité du centre.** Le principal site potentiel de renforcement de la centralité, **Rue de la Courante/Route de Bouguenais**, se situe au sein même de la vie du cœur de ville, notamment avec le centre commercial du Grand Pré.

Les secteurs de La Gaudinière et du Château d'Aux/Drouillard sont également identifiés comme des secteurs potentiels de développement de l'urbanisation destinés à anticiper les besoins futurs en habitats diversifiés dans la continuité du tissu résidentiel du bourg ou en entrée de ville.

Le site de Mermoz, dernière réserve foncière de la commune aux enjeux agro-environnementaux limités, permettra de prévoir des espaces qui autoriseront dans un avenir un peu plus lointain, l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit pour La Montagne de **rendre plus performante la ligne express qui relie les bourgs de bord de Loire au pôle d'échanges multimodale de La Greneraie.** Cela s'accompagnera par la poursuite du développement de liaisons douces sécurisées vers les différentes zones d'habitat, tout en assurant leurs connexions afin d'optimiser leur fréquentation et leur efficacité.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / SUD-OUEST



Dessiner la métropole nature

- Valoriser les cours d'eau
- Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Accompagner les projets de forêt urbaine
- Développer la nature en ville

Rendre possible la mise en oeuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois

- Assurer la réalisation des grands projets structurants
- Inscrire les sites universitaires dans la dynamique métropolitaine
- Renforcer les sites d'activités existants dont le socle industriel et logistique

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

- Renforcer les centralités communales et centralités de quartiers
- Favoriser l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants

Accompagner la dynamique urbaine

- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension
- Anticiper les besoins futurs

Prendre en compte la loi Littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

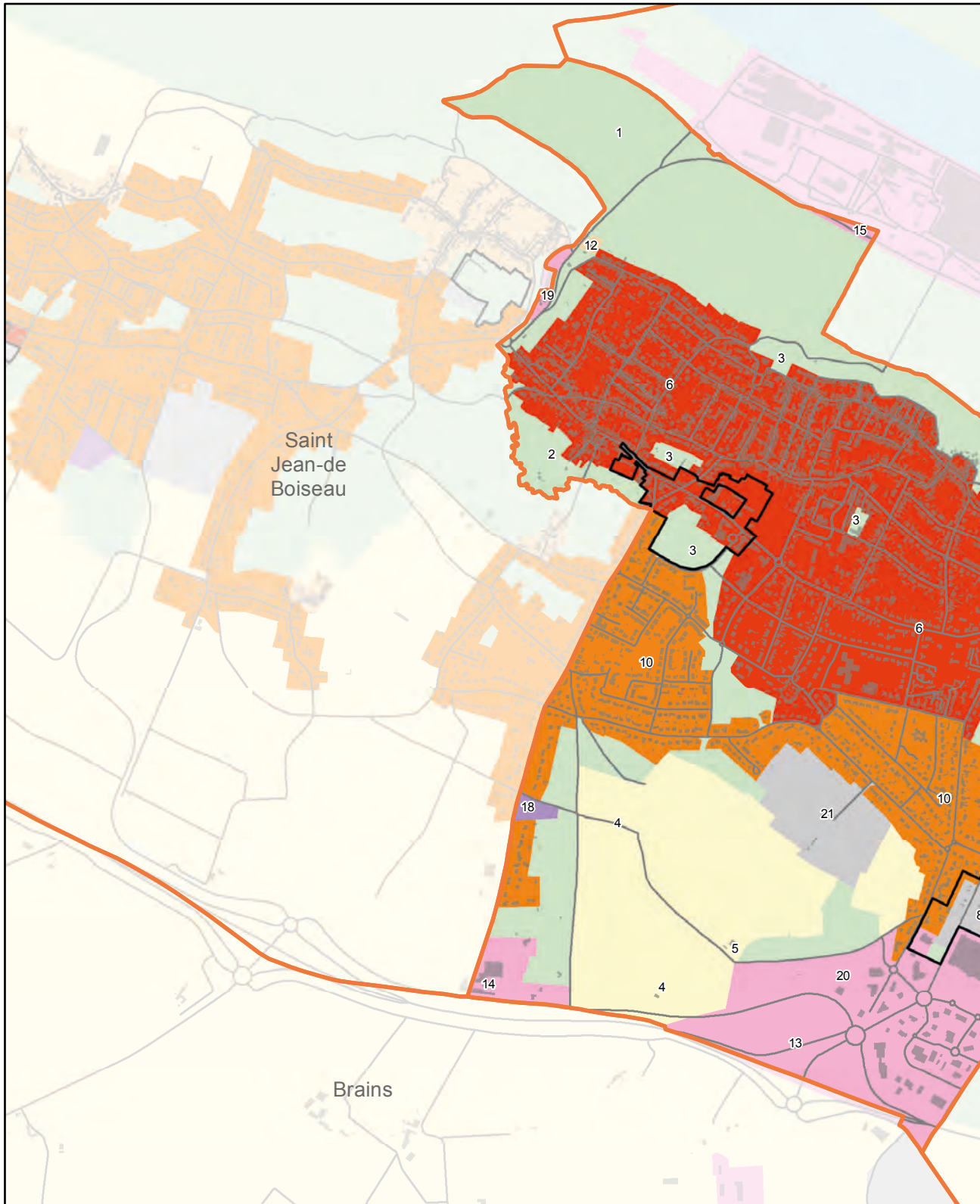
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

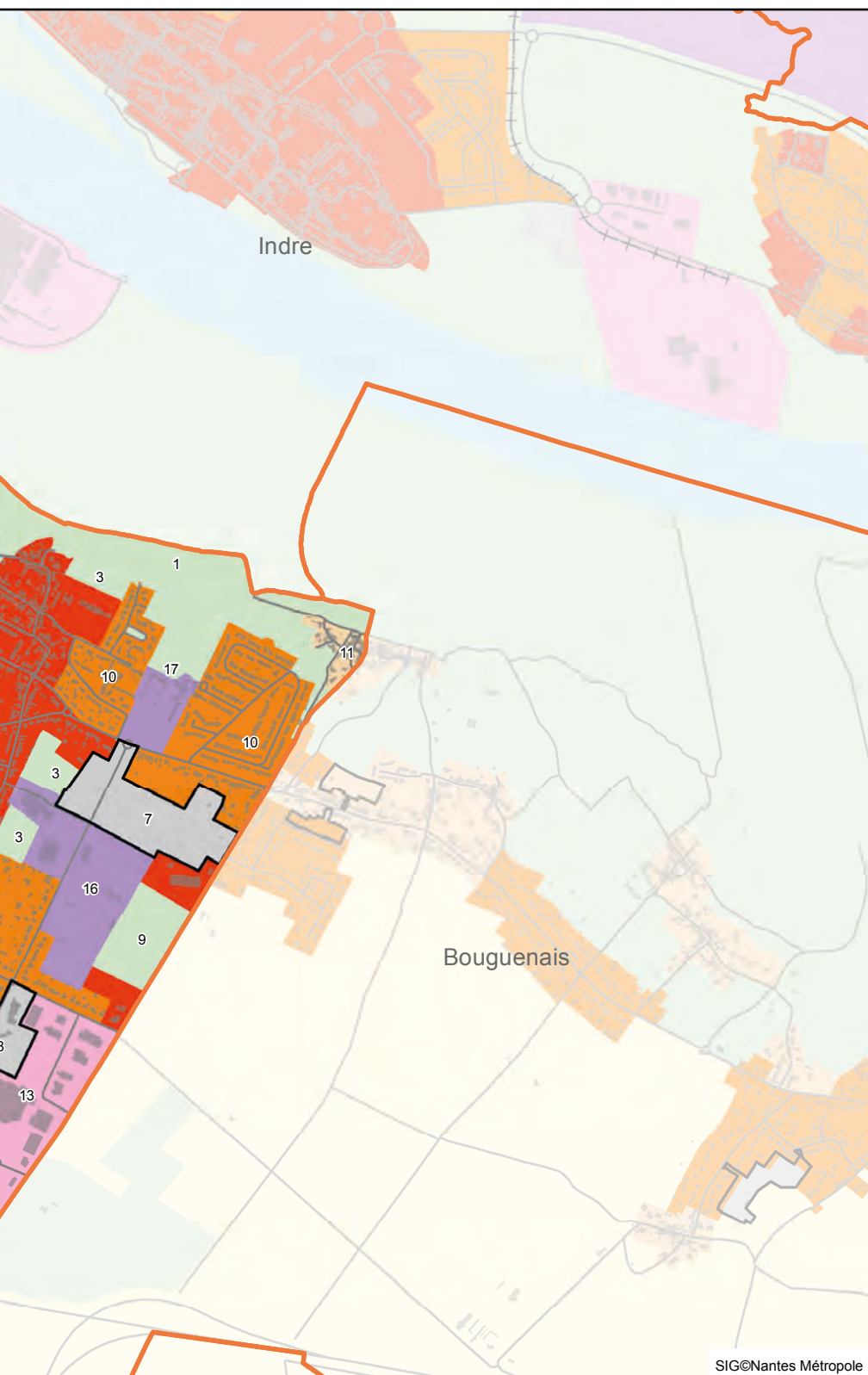
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Compléter le réseau de voiries














Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	40
 Zone N (hors Ne)	90
 Secteur Ne	0
 Zone UE	39
 Zone US	11
 Secteur UMe	2
 Secteur UMd	62
 Secteurs UMa et UMc	102
 Secteur UMb	0
 Zone AU	25
 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
 Voie ferrée	
 Limite de commune	

Les numéros de la carte illustrent, de manière non exhaustive, les secteurs numérotés dans les pages suivantes

SIG@Nantes Métropole

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour rappel, il s'agit ici de justifier l'application territoriale des principales dispositions réglementaires retenues localement au regard des enjeux de chaque site et des intentions d'aménagement. La justification des règles à proprement parler associées aux zonages et aux outils graphiques est développée, à l'échelle de la métropole, dans le rapport de présentation (tome 3).

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. La vallée et les coteaux de la Loire



L'île Penot

La vallée de la Loire s'intègre dans l'ensemble estuarien qui déborde très largement du cadre de la commune. Il s'agit d'espaces de grande qualité environnementale, dans la continuité du fleuve, identifiés au titre de différents inventaires et protections : ZNIEFF, ZICO. Le site est en outre identifié au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire comme un espace naturel et paysage d'intérêt exceptionnel.

La simplicité de l'organisation végétale et du parcellaire donnent au promeneur une sensation de calme et de repos. Les dégagements visuels sont très importants et permettent d'appréhender des panoramas jusqu'à l'autre rive de la Loire. Les industries situées à Indret marquent visuellement le paysage par le volume de leur bâti, mais n'induisent que très peu d'animation et de bruit.

La végétation est constituée d'essences hygrophiles telles que les saules, les aulnes, des frênes et des roseaux. Il existe quelques très beaux alignements de platanes qui confèrent une ambiance particulière au site, sur la digue de La Montagne et sur la chaussée de Robert.

Surplombant ces zones humides, les coteaux de Loire appartiennent à un ensemble partant de Bouguenais pour rejoindre Le Pellerin. Leur versant est pentu et régulier, avec des fronts rocheux rectilignes. Ils sont majoritairement boisés, par des essences rustiques.

Ces coteaux sont constitués d'une gradation allant de la végétation de marais dans la partie basse, à une végétation horticole dans le sommet, en passant par des essences rustiques sur les pentes.

Les fenêtres successives permettent de vastes panoramas sur la vallée de la Loire. Les accès y sont extrêmement limités, ils se résument à quelques raidillons.

Cet ensemble constitue l'une des destinations de promenades étudiées dans le projet « Eau et paysages ».

Aux outils réglementaires identifiés ici pour répondre à des spécificités locales, s'ajoutent également les dispositions réglementaires transversales et métropolitaines justifiées dans le tome 3 et faisant l'objet de documents dédiés (les 4 OAP thématiques, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan des normes de stationnement, les plans cycle de l'eau) ; et le cas échéant, les dispositions réglementaires émanant des annexes du PLUm.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et permettre la gestion des espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir de la « Loire et abords »
- Mettre en réseau les espaces naturels remarquables de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver l'accès à la Loire pour les marcheurs
- Préserver les vues sur la Loire

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ns
- Espace Boisé Classé sur les boisements du coteau et sur les haies significatives dans la vallée
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides sur les roselières de la vallée et sur la ripisylve des coteaux
- Principes de liaisons modes actifs sur les coteaux de la Loire
- Cônes de vue vers la Loire

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Le Bois des Fous



Le Bois des Fous

Le Bois des Fous est un ensemble boisé situé en grande partie sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau, mais qui participe pleinement à la constitution de la ceinture verte de la commune de La Montagne.

La vallée du ruisseau des Fous représente une coupure boisée dans l'urbanisation et un marqueur identitaire en entrée de ville. C'est un espace de qualité, dont la rive droite est sur le territoire communal. Même si l'urbanisation a depuis longtemps essayé de s'approcher au plus près du ruisseau, la configuration, notamment la topographie, a favorisé une bonne conservation de cet espace.

La végétation est importante, sous forme de massifs boisés, constitués dans la partie supérieure de chênes, frênes, bouleaux, acacias notamment et de frênes, saules, aulnes dans les parties les plus encaissées et donc humides.

3. Les espaces de nature en ville



Le Parc du Grand Pré

Quelques cœurs d'îlot ont été préservés au sein du tissu urbanisé au cours des dernières décennies en zones de jardins : entre la rue de La Courante et la rue d'Indret, rue de l'Union...

Parmi ces espaces de nature en ville en pas japonais, est à noter la présence de 3 ensembles plus constitués :

- Le parc urbain du Grand Pré, situé à l'ouest, joue un rôle de poumon vert important, reconnu comme un espace naturel de loisirs. Une amélioration du caractère humide du site est envisagée pour accentuer les fonctionnalités de la zone et ainsi restaurer une trame verte et bleue sur le secteur afin d'avoir une cohérence « bassin-versant ».
- Le parc de la Mairie a fait l'objet d'un projet de revalorisation en 2015 dans le cadre de l'Agenda 21 de la Ville. S'appuyant sur les ambiances paysagères à valoriser et la topographie, le projet a consisté à mettre en œuvre des jardins thématiques autour d'un espace central ouvert.
- Le parc à l'arrière de l'école Jules Verne.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels forestiers
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers de Saint-Jean-de-Boiseau
- Renforcer les corridors écologiques existants sur les communes limitrophes par de nouvelles continuités constituées d'espaces de nature constituant des fonctions complémentaires de vie ou de déplacements des espèces
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère au sein des zones urbanisées, notamment les cœurs d'îlots
- Prendre en compte les espaces à vocation d'équipements de loisirs de plein air
- Renforcer les corridors écologiques existants sur les communes limitrophes par de nouvelles continuités constituées d'espaces de nature constituant des fonctions complémentaires de vie ou de déplacements des espèces
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nf
- Espace Boisé Classé sur les boisements significatifs
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides sur la ripisylve du ruisseau des Fous

- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les arbres ou espaces verts/boisés identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les cœurs d'îlot : entre la rue Saint Jean et la rue de la Chaume, rue de la courante, rue de l'Union, rue du Commandant L'Herminier ...
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

4. Les espaces agricoles et naturels



Chemin de la Haie Durand

En 2016, la surface agricole exploitée sur la commune de La Montagne est de 14 hectares, soit 4 % de la surface totale communale. Aucun siège d'exploitation n'est recensé sur ce territoire. L'élevage bovin viande occupe la quasi-totalité de la surface agricole, seul 0,3 hectare n'est pas consacré à cette production mais dédié à la viticulture.

Les espaces agricoles et naturels en arrière de la partie bâtie de la commune sont assez hétérogènes, ce qui s'explique notamment par une confrontation entre des zones agricoles initiales, une urbanisation qui progresse régulièrement et une infrastructure routière (RD723) importante.

L'intérêt de la conservation de ce capital vert réside dans la diversité et la rupture qu'il apporte face au développement urbain. En effet, si ces espaces ne révèlent pas de caractéristiques paysagères majeures et sont en proie à une déprise agricole progressive, ils jouent un rôle de respiration verte en interface entre l'urbanisation et les infrastructures routières.

Les parcelles le long de la RD723 sont pâturées. Le système bocager bien que peu marqué est lisible. Les haies sont variées dans leur volume et leur constitution : saules, aulnes, frênes... La nature de ces essences traduit l'humidité de ces prairies. Certaines parcelles montrent une évolution très nette vers les friches.

Au niveau du chemin de la Bastille, la végétation dominante est de type parcs et jardins. La partie nord est occupée par des massifs de chênes. Des petits massifs de conifères clôturent le fond de parcelles urbanisées ainsi que de nombreuses haies, denses et variées (bocagères, cupressus...).

Dans la partie est, au niveau du Drouillard, de nombreux massifs boisés, composés de chênes, d'érables, de marronniers et d'acacias sont à noter.

5. Le Pérou



Le Pérou

Une activité de récupération - démolition automobile située sur le secteur du Pérou, constitue une enclave importante dans le secteur agricole et naturel.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'usage agricole et permettre l'installation durable d'une activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre le développement de nouveaux sièges par des installations
- Renforcer les corridors écologiques existants sur les communes limitrophes par de nouvelles continuités constituées d'espaces de nature constituant des fonctions complémentaires de vie ou de déplacements des espèces
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles de Brains
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Faciliter les conditions de promenade des marcheurs
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les espaces de boisements de la Bastille,
- Espace Paysager à Protéger sur les boisements et ensembles paysagers du Drouillard
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-60 - chemins de la Haie Durand/du Pérou
- Principes de liaisons modes actifs
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides sur la majeure partie sud de la commune (inventoriées essentiellement comme prairies humides, notamment mésohygrophiles, et comme bois humides)

- Préserver les espaces agricoles et naturels
- Permettre une adaptabilité des constructions isolées ayant d'autres usages que le logement et l'activité agricole
- Encadrer les possibilités d'extension dans les sites de taille et de capacités d'accueil limitées

- Zonage A - secteur Acl - sous secteur Acl1

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

6. Les quartiers centraux



Route de Bouguenais / Rue de la Courante

Dans un territoire communal de surface réduite et aux deux tiers urbanisés, le cadre urbain est un point fort de la commune. Depuis la constitution du premier village à proximité de Saint-Jean-de-Boiseau au XVIII^e siècle, jusqu'à aujourd'hui, plusieurs grandes phases d'urbanisation sont recensées.

C'est au nord de la commune, à proximité du site d'Indret, que les premiers occupants se sont implantés, en privilégiant d'abord le secteur ouest, puis progressivement en s'étendant vers l'est. Pendant tout le XIX^e siècle et la première moitié du XX^e siècle, l'urbanisation est restée pour l'essentiel circonscrite au nord de la route de Bouguenais. À partir des années 1960-70, l'urbanisation a commencé à se développer au sud de cet axe.

La trame parcellaire et viaire permet de retracer l'urbanisation des différents quartiers.

À l'ouest, le quartier de la Garenne associe le tissu ancien, en continuité de bâti du village de la Briandière, et le tissu régulier dû au morcellement d'une propriété à la fin du XIX^e siècle. L'habitat est un mixte entre un habitat traditionnel rural et un habitat ouvrier.

Plus à l'est, le quartier de la place de l'Église a subi de nombreuses évolutions. Le tissu a pris appui sur la trame agraire existante sur laquelle se sont implantés les villages puis l'urbanisation du XIX^e siècle. Le bâti de ce secteur associe un bâti traditionnel de village (notamment au Fresne) et quelques maisons de contremaîtres rue Violin, qui élèvent le profil de la rue.

Le secteur compris entre la rue de la Paix et la route de Bouguenais s'est, quant à lui, développé entre 1950 et 1960 à partir d'une opération d'ensemble qui a permis un découpage en îlots homogènes. Il est traversé par la rue de Verdun qui en assure l'interface avec la place de l'Église. Le bâti est majoritairement constitué d'habitat individuel, avec quelques collectifs.

L'ambiance urbaine du centre-ville est marquée par quelques sujets végétaux intéressants, situés, soit dans l'espace public, soit dans les propriétés riveraines. Ces arbres constituent des témoins de l'histoire locale (tels que les camélias ou autres espèces ramenées par les navigateurs), mais également un capital végétal essentiel au sein d'un espace urbain relativement dense, créant des respirations végétales.

Ce vaste ensemble urbanisé au fur et à mesure de l'histoire la commune regroupe les écoles et services d'accueil de l'enfance, une maison de retraite associative, une Médiathèque, des lieux culturels : la salle Olympie de Gouges et le théâtre A.L.M...

Les commerces de proximité sont répartis dans les pôles de vie que sont les places Similien Guérin et du Grand Pré.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter la centralité autour de la route de Bouguenais et affirmer le rôle fédérateur du secteur du Grand Pré
- Encourager un renouvellement urbain en s'appuyant sur une composition urbaine adaptée à la morphologie existante
- Favoriser la diversité des formes bâties
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver les continuités marchandes
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances des quartiers historiques
- Préserver la morphologie de certaines rues ou portions de rues
- Préserver les formes typiques de petits jardins privatifs (2 à 3 mètres de largeur) qui assurent une transition entre l'espace public et l'espace privé tout en renforçant le caractère végétal de certaines rues
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et petit patrimoine bâti afin qu'ils s'intègrent dans la dynamique du renouvellement urbain
- Améliorer le maillage piéton à l'échelle du quartier
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Favoriser la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Secteur patrimonial : UMap (rue de la République/rue de la Courante) avec épannelages sur les gabarits typiques du patrimoine identifié
- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Secteur patrimonial : UMcp (Rue de la Chaume/rue du Chantier, la Corniche, Launay, Rue de la Paix...) avec épannelages sur les gabarits typiques du patrimoine identifié
- Implantation obligatoire à l'alignement essentiellement dans les secteurs suivants : rue Violin et sur la corniche, boulevards National et Bellevue, place François Miterrand, rue Aristide Briand...
- Marge de recul graphique mini de 2 ou 3 mètres : rues Jean Jaurès, de la République, de la Roseraie...
- Polarité commerciale de proximité place du Grand Pré et place Similien Guérin
- Linéaire commercial souple route de Bouguenais au niveau du centre commercial du Grand Pré et place Similien Guérin
- Patrimoine bâti : cinéma Le Montagnard, salle Camille Landreau, château de Launay et son colombie...
- Petit patrimoine bâti : murs et grilles de clôture, puits, calvaires...
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-40 – place de l'Église/rue de la Paix, n°5-44 – rue de la Courante/route de Bouguenais, n°5-52 – rue du Dr Roux/route de Bouguenais, n°5-56 – rues de Launay/Jean Mermoz...
- Principes de liaisons modes actifs
- Emplacements réservés pour mixité sociale : n°70 - rue d'Indret, n°71 - rue du Pétard, n°79 - route de Bouguenais
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les arbres ou espaces boisés identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le renouvellement urbain du bourg : OAP Route de Bouguenais/Rue de la Courante 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Le secteur autour de la route de Bouguenais présente une opportunité majeure pour étoffer le centre en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de nouvelles formes urbaines en cœur de ville.

Dans le centre ancien, l'homogénéité de bâti apporte tout l'intérêt patrimonial du quartier. La typologie de la maison ouvrière se retrouve via différents éléments spécifiques : volume simple (rez-de-chaussée avec lucarnes ou pignon central), soubassement marqué (changement de matériau ou d'enduit parfois appuyé par un bandeau de briques), mur de façade composé d'ouvertures hautes encadrées de briques et d'un enduit de tapisserie (parfois garni d'éléments de céramiques décoratifs), implantation en retrait avec une clôture maçonnée garnie de grilles, jardinet planté (camélias, magnolias, palmiers) séparant la maison de la rue... Sur les autres secteurs, la qualité de bâti est moindre, à l'exception de certains secteurs comme la rue Pasteur ou la rue Jean Jaurès, qui regroupent des maisons typiques des années 1950, implantées à l'alignement.

On y trouve divers bâtiments remarquables :

- Une demeure bourgeoise à la Briandière (1691) ;
- La mairie (1839 - 1841) ;
- La médiathèque (ancienne mairie datant de 1880) ;
- L'église (1866-1898) ;
- Le manoir de Port Joly (1905) ;
- La salle Camille Landreau (1925) ;
- Le cinéma Le Montagnard (1910)...

Au-delà de leur aspect architectural remarquable, ces bâtiments représentent un patrimoine historique et culturel majeurs.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs de projets (projets de renouvellement, projets en cours, zones d'extension en tissu constitué)

7. La Gaudinière



La Gaudinière

Le secteur de la Gaudinière est situé en entrée de ville nord, de part et d'autre de l'Allée du Château d'Aux. Il fait l'objet d'un périmètre d'étude sur une superficie d'environ 6 ha pour créer une ZAC.

Ce secteur constitue une enclave au sein du tissu constitué à proximité immédiate du pôle d'équipements sportifs.

Le secteur s'inscrit à proximité d'axes de communication complémentaires : accès à Montagne Plus et accès aux routes de Pornic et Paimboeuf (RD723). Deux lignes de bus et un parcours piétonnier sont à proximité de la ZAC.

Le secteur a une histoire liée à sa vocation vinicole (vin de pays) et de production légumière et fruitière. Il a été reconquis après la cessation de ces activités agricoles locales par une végétation spontanée avec des espèces ligneuses indigènes dont quelques chênes.

Les principes d'aménagement et de programmation issus de la démarche «ERC» sont intégrés dans l'OAP.

Le projet vise à conserver des boisements et sujets d'arbres existants au maximum dans les espaces publics mais aussi à les intégrer dans les espaces privés le permettant (jardins).

8. Entrée de ville de l'allée du Château d'Aux



Allée du Château d'Aux

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 3,8 ha.

Cette entrée de ville, peu qualifiante, est marquée par la zone d'activité Montagne Plus, l'hypermarché et une zone de stationnement importante. Cette juxtaposition des fonctions conduit à un manque de lisibilité de l'espace urbain où les transitions se font de façon brutale.


Sur un axe historique structurant, il s'agit d'un îlot traversant disposant d'un linéaire important sur cet axe majeur avec un potentiel de frange mutable sans usage fort.

La qualité paysagère du site est à noter avec la présence d'espaces arborés et humides qui font le lien avec des entités paysagères remarquables : boisements et zones agricoles.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner la dynamique urbaine
- Promouvoir une offre d'habitat diversifiée dans leur statut et leur typologie afin d'assurer une meilleure mixité d'habitat
- Veiller à une bonne intégration de l'opération au sein du tissu urbain environnant dominé par son caractère pavillonnaire
- Compléter l'offre d'équipements publics
- Affirmer le caractère d'entrée de ville
- Favoriser les modes de déplacements doux grâce à la création de liaisons piétonnes sécurisées
- Affirmer la place de la nature en ville
- Créer un aménagement de type éco-quartier, privilégiant l'infiltration de surface et une imperméabilisation limitée du sol
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'urbanisation en favorisant la biodiversité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 1AUM – secteur 1AUMb avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Espace Paysager à Protéger sur les boisements à proximité de la Haie d'Ancheteau
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur de La Gaudinière 

- Accompagner la dynamique urbaine
- Promouvoir une offre d'habitat diversifiée dans leur statut et leur typologie afin d'assurer une meilleure mixité d'habitat
- Veiller à une bonne intégration de l'opération au sein du tissu urbain environnant dominé par un caractère pavillonnaire
- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle et veiller à la cohérence entre les différentes fonctions urbaines
- Affirmer le caractère d'entrée de ville
- Favoriser les modes de déplacements doux grâce à la création de liaisons piétonnes sécurisées
- Affirmer la place de la nature en ville
- Encadrer la qualité environnementale des projets en favorisant la biodiversité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Favoriser la mixité sociale

- Zonage 1AUM – secteur 1AUMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage N – secteur Nn
- Zonage UE – secteur UEm
- Espace Boisé Classé sur l'espace boisé en arrière de l'hypermarché
- Espace Paysager à Protéger sur les arbres remarquables rue du Drouillard
- Espace Paysager à Protéger sur la mare
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur du Château d'Aux/Drouillard 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES**ESPACES URBANISÉS MIXTES****DESCRIPTION DU SITE****9. Entrée de ville de la Haie d'Ancheteau***La Haie d'Ancheteau*

La Haie d'Ancheteau constitue le secteur d'entrée de ville en venant de Bouguenais. Il constitue le secteur à vocation d'habitat de la ZAC Montagne Plus sur une superficie de 5,4 hectares.

Dans sa partie nord, on y trouve un établissement créé et géré, depuis 1993, par l'Association Sésame Autisme 44, Sésame Services (établissement médico-social qui assure une insertion via l'emploi).

La partie sud est aujourd'hui occupée par quelques maisons individuelles, mais la mutation de forme urbaine a commencé à s'engager par la construction d'un intermédiaire à l'angle de l'allée du Huit Mai 1945 et de l'allée de la Haie d'Ancheteau.

En partie centrale, l'expertise réalisée conclut à la présence de zones humides sur la quasi-totalité des parcelles. Les haies structurants le secteur annoncent les bois du Brossais et du Boqueteau (chênes, châtaigniers, noisetiers...) qui se développent sur Bouguenais.

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires**10. Secteurs pavillonnaires***Rue des Fauvettes*

Au cours des années 1980-90, l'urbanisation s'est développée vers le sud jusqu'à la rue Mermoz et la rue du Drouillard et vers l'est de part et d'autre du site du Château d'Aux.

Cette évolution est concomitante avec de nouveaux modes d'urbanisation sous forme de lotissements pavillonnaires. Des espaces importants ont ainsi été consommés durant les cinquante dernières années.

Les maisons individuelles sont pour l'essentiel de plain-pied, avec toiture en tuile à faible pente. Quelques collectifs ou habitats groupés s'intègrent aux lotissements. Les terrains sont assez grands et les espaces verts aménagés au cœur des opérations de lotissement sont nombreux.

Certaines parcelles laissent encore présager la possibilité de divisions parcellaires et présentent ainsi une opportunité pour le développement de logements diversifiés.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre une intensification du tissu existant par des formes urbaines diversifiées
- Affirmer la place de la nature en ville
- Accompagner le développement du secteur en continuité avec le tissu existant
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Renforcer les corridors écologiques existants sur les communes limitrophes par de nouvelles continuités constituées d'espaces de nature constituants des fonctions complémentaires de vie ou de déplacements des espèces
- Mettre en réseau les espaces verts de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables de Bouguenais
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Encadrer la qualité environnementale des projets en favorisant la biodiversité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage N - secteur Nn
- Espace Paysager à Protéger sur les haies significatives de la partie centrale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées en partie centrale

- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver le maillage piéton à l'échelle du quartier
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage UM - secteur UMd - sous secteur UMd1
- Espace Boisé Classé sur l'alignement d'arbres de la route de Bouguenais au niveau de l'entrée de ville est (Rond Point des Coteaux)
- Principes de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Hameaux et écarts

11. La Roche Ballue



La Roche Ballue

La Roche Ballue, située en limite de commune, se poursuit pour partie sur la commune voisine de Bouguenais. C'est un ancien port de Loire dont la morphologie témoigne de l'histoire de la commune et de l'habitat caractéristique des rives de Loire.

Il s'agit du lieu de la commune implanté au plus près de la Loire, reliée par la Chaussée Robert à Indret.

12. Écart de la rue du Bac



Rue du Bac

Quelques maisons isolées se sont développées en contre bas du coteau au niveau de la rue du Bac.

Les vues dégagées vers la Loire, à partir de la rue de la Garenne, sont à préserver.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Contenir le hameau dans son enveloppe urbaine
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces naturels
- Veiller au développement très modéré du hameau au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines du hameau et prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant
- Préserver les vues sur la Loire

- Zonage UM - secteur UMe
- Secteur patrimonial : UMep
- Cône de vue vers la Loire

- Contenir l'écart dans son enveloppe urbaine
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces naturels
- Veiller au développement très modéré de l'écart au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les vues sur la Loire

- Zonage UM - secteur UMe
- Cône de vue vers la Loire

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

13. Montagne Plus



Rond-Point de l'Europe

D'une superficie de 39 hectares, la ZAC Montagne Plus est située à l'angle sud-est de la commune, immédiatement au nord de la voie départementale RD723 qui relie Nantes à la commune de Le Pellerin, elle est desservie directement par l'échangeur de Bellevue.

Créée en 1992, la ZAC est actuellement totalement aménagée et commercialisée. Elle accueille des activités mixtes, à dominante PME-PMI (artisanats, services, commerces).

L'hypermarché et sa galerie sont identifiés comme polarité commerciale majeure.

L'aménagement de la dernière tranche sud-ouest de l'opération nécessite une procédure de demande d'autorisation Loi sur l'Eau du fait de l'impact sur les zones humides identifiées.

14. Bois Bougon



Bois Bougon

Le secteur de Bois Bougon accueille une entreprise de transport routier et une société de véhicules d'occasion.

Quelques maisons isolées longent la rue du Bois Bougon.

Une zone humide le long du chemin de la Bastille se poursuit sur la frange sud du secteur.

15. Indret



Indret

Un petit secteur situé à l'extrême nord de la commune, en limite d'Indret, est rattaché aux activités industrielles liées à la défense navale (Naval Group).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité
- Accompagner le renouvellement des polarités majeures dans une logique d'intégration urbaine, de diversification et de mixité fonctionnelle
- Veiller à l'équilibre de l'outil commercial de proximité en encadrant les extensions des constructions à usage de commerces ou services
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Polarité commerciale majeure
- Périmètre de services au sud de la polarité commerciale
- Espace Paysager à Protéger sur la haie bordant l'allée du Huit Mai 1945
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées comme prairies humides mésohygrophiles

- Prendre en compte les activités économiques existantes
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

- Zonage UE - secteur UEm
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées comme prairies humides mésohygrophiles

- Préserver les zones d'activités industrielles en interdisant toutes les autres destinations économiques concurrentielles.

- Zonage UE - secteur UEi

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

16. Les équipements sportifs et socio-culturels de l'allée du Château d'Aux



Allée du Château d'Aux

Un ensemble d'équipements sportifs et socio-culturels s'est développé de part et d'autre de l'allée du Château d'Aux, jusqu'à la rue de la Gaudinière.

Les haies structurants le secteur annoncent les bois du Brossais et du Boqueteau (chênes, châtaigniers, noisetiers...) qui se développent sur Bouguenais, via le secteur d'entrée de ville de la haie d'Ancheteau. Dans la partie centrale, l'une de ces haies s'accompagne d'une zone humide.

17. Le Château d'Aux



Le château d'Aux

Le Château d'Aux, construit en 1769, est entouré :

- Au nord, d'un parc avec vue sur la vallée de la Loire ;
- Au sud, des communs qui se développent de part et d'autre d'une cour agrémentée de jardins.

La ville de Nantes acquiert le domaine en 1802 pour le transformer en sanatorium, il est aujourd'hui utilisé comme centre d'accueil d'enfants en difficulté.

Le parc du Château revêt un caractère naturel patrimonial fort (avec des espèces arborées de qualité).

Cet ensemble constitue l'une des destinations de promenades étudiées dans le projet « Eau et paysages ».

18. Aire d'accueil des gens du voyage



Chemin du Bougon

En application du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la commune de La Montagne doit disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil d'équipements publics structurants
- Renforcer les corridors écologiques existants sur les communes limitrophes par de nouvelles continuités constituées d'espaces de nature constituant des fonctions complémentaires de vie ou de déplacements des espèces
- Mettre en réseau les espaces verts de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables de Bouguenais
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US
- Espace Paysager à Protéger sur les haies significatives entourant le terrain de sport le plus au sud
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées en partie centrale

- Permettre l'accueil d'équipements publics structurants
- Confirmer le caractère naturel de l'espace tampon entre la zone d'équipement et le réservoir de biodiversité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti repérés
- Faciliter l'accès à la Loire pour les marcheurs

- Zonage US
- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé sur les allées boisées du château
- Patrimoine bâti : Château et dépendances
- Principes de liaisons modes actifs

- Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage

- Zonage US - secteur USgv

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS **AUX ÉQUIPEMENTS**

DESCRIPTION DU SITE

19. Station d'épuration



Rue du Bac

La commune de La Montagne est l'une des communes de la métropole à disposer d'une station d'épuration.

20. Déchetterie



Chemin du Pérou

La commune de La Montagne est l'une des communes de la métropole à disposer d'une déchetterie.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre les équipements et constructions techniques conçus pour le fonctionnement des réseaux et/ou services urbains
- Confirmer le caractère boisé de l'espace tampon entre la station d'épuration et la zone habitée
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi
- Zonage N - secteur Nf
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les boisements au droit du ruisseau de l'Etier

- Permettre les équipements et constructions techniques conçus pour assurer une mission de service public

- Zonage UE - secteur UEm

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

21. Mermoz



Mermoz

Le secteur de Mermoz couvre une superficie d'environ 8 ha. Sa localisation en continuité du tissu existant en fait un secteur en devenir intéressant à proximité d'une desserte en transports en commun et des équipements et services.

Le site est bordé à l'ouest, au nord et à l'est par l'urbanisation, mais ouvert au sud sur un réseau de prairies et de haies bocagères.

Ce site comprend actuellement un terrain de sport désaffecté avec les traces des infrastructures liées à cet équipement qui donne un aspect dégradé à cette entité.

L'espace est peu accessible, voire impénétrable dans certains sous-bois. De nombreux massifs boisés, composés de chênes, d'érables de marronniers et d'acacias sont caractéristiques. Le degré d'évolution de la végétation est très variable suivant les parcelles. Certaines sont des friches naissantes, d'autres des massifs boisés à différents degrés de maturité : jeunes taillis, boisements comprenant quelques fûts. L'ensemble est très hétérogène et présente des qualités paysagères qu'il conviendra de préserver.

Ce secteur présente des enjeux connus ou à confirmer en matière d'écologie et/ou de zones humides, où le développement urbain peut s'envisager sous condition de respecter la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser ». Six arbres remarquables ont été relevés dans la partie centrale. Il s'agit de grands arbres morts, des résineux pour la plupart. Ces arbres sont susceptibles d'accueillir des espèces patrimoniales protégées d'insectes, d'oiseaux et de chauves-souris. A notamment été observé un Hypolaïs polyglotte.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Assurer le maillage à l'échelle du quartier
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Principes de liaisons modes actifs
- Emplacement réservé pour liaison modes actifs : n°5-58 - rue Jean Mermoz
- Espace Boisé Classé sur la haie bordant l'impasse de la taille et sur les boisements les plus significatifs au sud de la zone
- Espace Paysager à Protéger les zones humides au droit de l'impasse Hélène Boucher



Siège de Nantes Métropole:

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