



Département de Loire-Atlantique (44)

Commune de Saint Etienne de Montluc

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'aménagement et de programmation

Juin 2015

<i>Prescription</i> 29.09.2005	<i>Arrêt</i> 26.01.2012	<i>Approbation</i> 27.09.2012	<i>Modification</i> 02.10.2014
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal, réuni en séance
le 02/10/2014

Le Maire
Rémy NICOLEAU

Commune de Saint Etienne de Montluc

Zone 1AUb Perrorteau



Contexte / Localisation

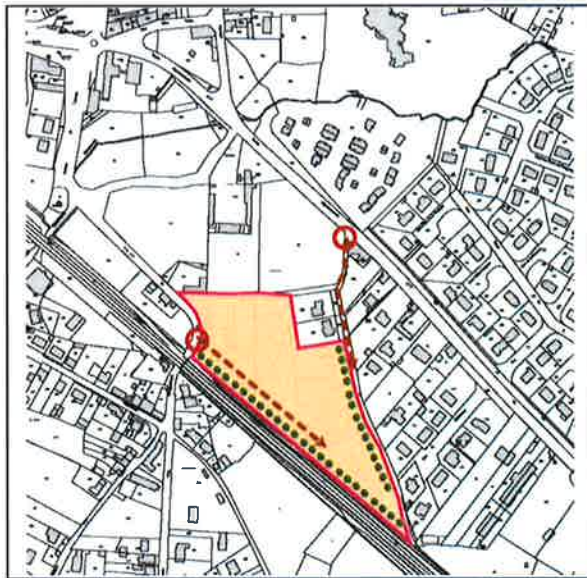
Située au sud-est du bourg, cette zone de 2,18 ha se situe entre la RD n°17 au Nord et la voie ferrée au Sud. Dans un contexte hétéroclite, entre un quartier pavillonnaire, un espace boisé et une exploitation agricole, cette zone a pour vocation principale d'accueillir de nouveaux logements, à proximité du centre-bourg.

Vocation

La zone a une vocation dominante d'habitat. Avec une densité de 15 logements à l'hectare, elle accueillera une vingtaine de logements. 20% des logements créés devront être à usage locatif social.

Légende :

- Limite de la zone à urbaniser
- Secteur à urbaniser
- Haie à créer ou à préserver en tout ou partie dans l'aménagement
- - - - Principe de desserte
- Accès à aménager



Principes d'aménagement de la zone

L'accès principal à la zone sera aménagé sur la voie communale n°7. Par ailleurs, un accès secondaire pourra être aménagé sur le Chemin du Perrorteau, nécessitant des travaux de réaménagement de la voie. La desserte interne de ce nouveau quartier sera assurée par une nouvelle voie de faible gabarit qui reliera ces deux accès.

Afin de conserver le caractère de la zone située dans le prolongement sud du château et du parc du Perrorteau, les haies seront préservées le plus possible. Par ailleurs, afin de protéger les futurs habitants des nuisances générées par le passage des trains au sud de la zone, une nouvelle haie sera plantée le long de la voie ferrée.

Il conviendra d'orienter au mieux les bâtiments pour, d'une part, favoriser les constructions bioclimatiques et, d'autre part, minimiser l'exposition au bruit, en utilisant l'effet écran. Des écrans de protection ou merlons pourront être mis en place en cas de risque élevé de nuisances sonores ou visuelles notamment.





Contexte / Localisation

Située au nord-ouest du bourg, cette zone mesure 2,8 hectares. Elle se situe au coeur d'un quartier d'habitat pavillonnaire.

Vocation

La zone a une vocation d'habitat. 20% des logements créés devront être à usage locatif social.

Légende :

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| | Limite de la zone à urbaniser | | Espace boisé à préserver |
| | Secteur à urbaniser | | Arbres remarquable à conserver |
| | Accès à aménager | | Périmètre patrimonial à préserver |
| | | | Mur d'enceinte à conserver au maximum |



Cadre urbain

L'objectif premier de cette orientation est d'inscrire les éléments de paysage et de patrimoine à préserver lors de l'aménagement de cette future opération d'habitat :

- le mur d'enceinte sera préservé au maximum. Seuls les endroits nécessitant la réalisation d'accès pourront faire l'objet d'un aménagement.
- le patrimoine bâti localisé à l'est de la zone sera préservé.
- l'arbre central ainsi que les boisements le long du mur d'enceinte à l'ouest seront préservés.

Il conviendra d'orienter au mieux les bâtiments pour favoriser les constructions bioclimatiques.

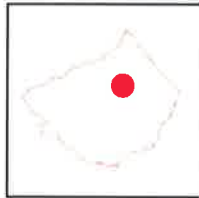
Principe viaire

L'accès à la zone s'effectuera en 3 endroits différents, l'accès au sud de la zone étant réservé aux lots situés au sud du mur d'enceinte.



Commune de Saint Etienne de Montluc

Zone 1AUd La Basse Terrousais











Contexte / Localisation

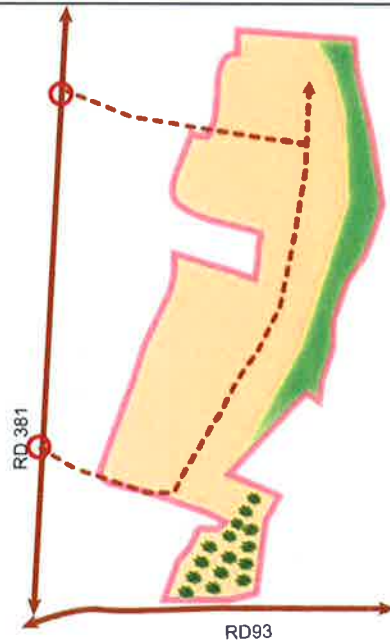
Située à l'entrée Nord du bourg du village, cette zone se situe entre les RD381 à l'Ouest et RD93 au sud. Au cœur d'un quartier d'habitat pavillonnaire relativement récent, sa superficie est d'environ 4 ha.

Vocation

La zone a une vocation à dominante d'habitat et accueillera environ une quarantaine de logements en y appliquant une densité moyenne de l'ordre de 15 logements à l'hectare. 20% des logements créés devront être à usage locatif social.

Légende :

	Limite de la zone à urbaniser		Voie existante d'accroche du réseau viaire
	Secteur à urbaniser		Principe de desserte interne
	Espace vert de détente à aménager tout en préservant les zones humides existantes		Principe de liaison douce
			Accès à aménager
			Plantations à conserver



Cadre urbain

La zone se situe à l'entrée de la zone agglomérée de la commune, dans une zone pavillonnaire relativement peu dense. La densité qui pourra s'appliquer sur cette zone sera par conséquent relativement faible afin d'assurer une bonne intégration à l'environnement. La densité y sera néanmoins plus élevée que dans les quartiers pavillonnaires alentours.

La préservation d'espaces verts et des zones humides permettra par ailleurs une transition qualitative, et une gestion des eaux pluviales adaptée. De plus, afin de conserver le caractère rural de la zone, caractérisé par des haies bocagères, des plantations seront conservées.

Il conviendra d'orienter au mieux les bâtiments pour favoriser les constructions bioclimatiques.

Principe viaire

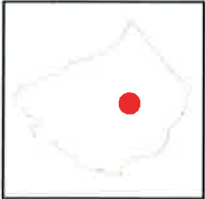
L'accès à la zone est facilité par la proximité de deux axes importants, constituées par les routes départementales 93 et 381. L'accès direct à la RD 93 n'apparaît pas possible en raison de la topographie et du danger que pourrait représenter un accès à ce niveau de la voie départementale. Ainsi, deux accès sécurisés devront être créés sur la RD 381. L'accès le plus au nord étant situé à proximité immédiate d'un virage prononcé devra être particulièrement sécurisé (aménagement de sécurité de type carrefour giratoire par exemple).

La desserte interne de ce nouveau quartier sera assurée par une nouvelle voie de faible gabarit.



Commune de Saint Etienne de Montluc

Zone AU La Chenaie



Contexte / Localisation

Située en entrée de ville Est, cette zone 1AU correspond à la ZAC de la Chenaie, soit environ 22 hectares dont 5 déjà bâtis. Il s'agit d'un site péri-central proche du pôle commercial Super U qui s'inscrit dans la continuité urbaine du centre-ville. Son prolongement le long de la RD 17, permettra de définir une entrée de ville sur cet axe majeur.

Vocation

La zone a une vocation dominante d'habitat, et devrait également accueillir des équipements.

Légende :

Logements collectifs	Espace public central
Logements intermédiaires	Réserve foncière pour équipement
Individuels groupes	Points de desserte
Lots Individuels	Voies principales
Maisons de ville	Voies secondaires
	Axes piétons



Cadre urbain

La zone définie est donc bordée de zones bâties très présentes, d'une zone commerciale (le Super U) et de la RD 17 au Sud. Aujourd'hui, elle est principalement constituée de terres agricoles.

Cette zone doit à terme assurer un rééquilibrage du tissu urbain autour du noyau central : le bourg et une transition douce avec les espaces naturels sensibles (les espaces boisés et bocagers au Nord et des prés marais au Sud).

Une diversité de types d'habitats est à retrouver sur la zone. La proximité du centre-bourg constitue un atout en termes d'accès des habitants aux équipements commerciaux et aux services. En outre, l'apport d'une nouvelle population par cette ZAC participera au renforcement et à la pérennisation recherchés du pôle commercial du centre ville.

Principe viaire

Il s'appuie, en partie, sur les tracés viaires existants du site. Ainsi, les principes suivants devront être respectés :

- S'appuyer sur les accès existants pour desservir le futur secteur.
- Retraiter la route départementale 17 et créer un giratoire à l'entrée du secteur.
- S'appuyer sur les continuités piétonnes existantes (le chemin des Ânes...).





Contexte / Localisation

Située en bordure de la RD15, cette zone de 7 500 m² se localise en continuité immédiate d'une zone UD, caractérisée par une faible densité.

Vocation

La zone a une vocation d'habitat. Avec une densité de 12 logements à l'hectare, elle accueillera environ sept logements. 20 % devront être à usage locatif social.

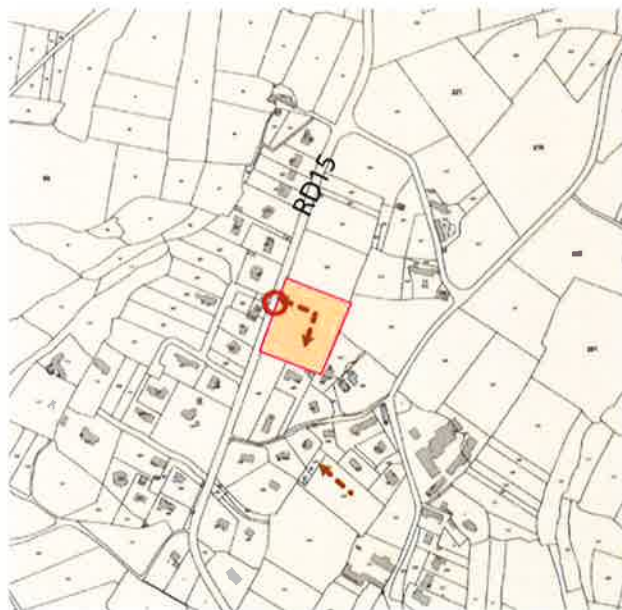
Légende :

- Limite de la zone à urbaniser
- Secteur à urbaniser
- Principe de desserte (tracés à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Accès à aménager

Principes d'aménagement de la zone

Un accès sécurisé sera aménagé sur la RD n°15.

Il conviendra d'orienter au mieux les bâtiments pour, d'une part, favoriser les constructions bioclimatiques et, d'autre part, minimiser l'exposition au bruit, en utilisant l'effet écran. Des écrans de protection ou merlons pourront être mis en place en cas de risque élevé de nuisances sonores ou visuelles notamment.





Contexte / Localisation

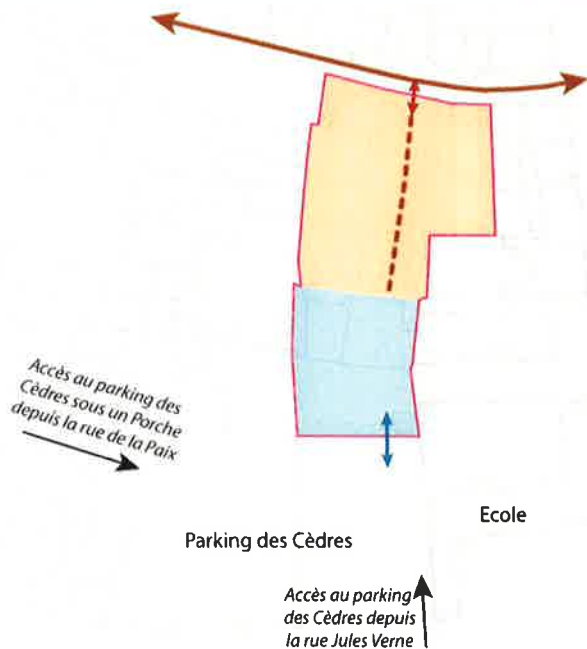
Cet îlot se localise en centre-ville, en zone UAH au PLU, la partie la plus ancienne et la plus dense du bourg. Cette orientation d'aménagement vise le renouvellement de la partie nord et centrale de l'îlot.
On trouve aux alentours plusieurs espaces de stationnement : le parking des Cèdres, auquel on accède soit par un porche donnant sur la rue de la Paix, soit par la rue Jules Verne, et un petit parking d'une dizaine de places le long de la rue Jeanne D'Arc.

Vocation

D'une superficie de 1500 m², la zone sera a destination d'habitat et comprendra une partie de stationnement public. 40% des logements édifiés seront des logements sociaux.

Légende :

- Limite de la zone à urbaniser
- Secteur à urbaniser
- Parking public à aménager
- ↔ Voie existante d'accroche du réseau viaire
- - - Principe de desserte interne
- ↔ Accès au coeur d'îlot sous porche
- ↔ Connexion inter-parking



Principes d'aménagement de la zone

La zone est localisée au coeur du centre-ville. L'objectif est donc de densifier l'existant à travers une opération de renouvellement urbain et d'utiliser au maximum les ressources foncières disponibles en coeur d'îlot. Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur permettra de réaliser de nouveaux logements sociaux (40% des logements édifiés).

Il conviendra de créer un front bâti continu le long de la rue Jeanne D'Arc afin de redonner à cet îlot les caractéristiques observées dans le reste de la zone UAH. L'accès au coeur d'îlot se fera alors par le biais d'un porche dans les bâtiments édifiés. Il s'agira de l'accès principal.

Le second accès se fera depuis le parking des Cèdres. Une liaison entre ce parking et le parking public réalisé au sud du secteur à aménager est à réaliser.





Contexte / Localisation

Cette zone de 2.9 hectares est l'entrée de ville ouest de la commune. Elle se localise entre la RD17 et la voie ferrée, dans le prolongement de la zone 2AUG du pôle gare. Cette zone a une vocation artisanat / commerces / services.

Vocation

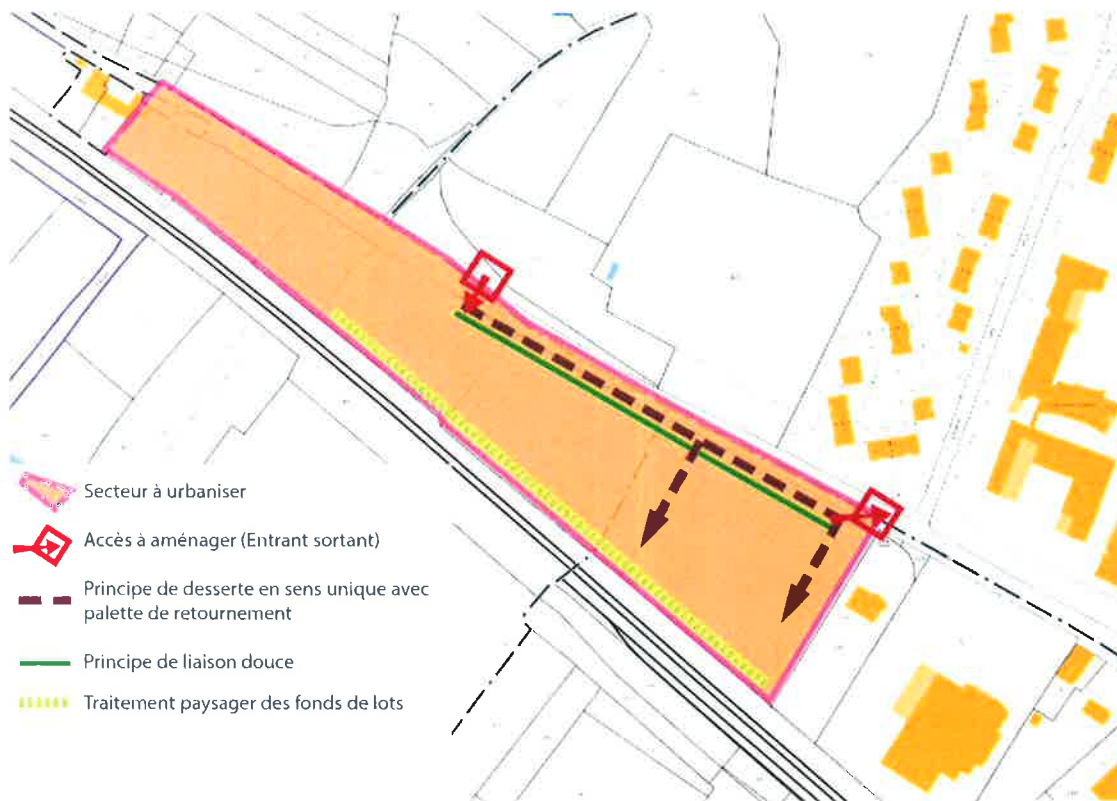
La zone a une vocation à dominante d'activités.

Principes d'aménagement de la zone

L'aménagement d'une voie de desserte en sens unique permet de sécuriser les accès à la zone en utilisant le giratoire existant au Nord-Ouest et le carrefour à créer à l'Est, pour les entrées et sorties.

Un cheminement doux sera à prévoir le long de la voie de desserte afin de rejoindre la gare à pied ou à vélo. Il est à noter que cet aménagement se prolonge dans l'orientation d'aménagement du pôle gare.

Il serait souhaitable d'orienter au mieux les bâtiments pour, d'une part, favoriser les constructions bioclimatiques et, d'autres parts, minimiser l'exposition du bruit, en utilisant l'effet d'écran. Des écrans de protection ou merlons pourront être mis en place en cas de risque élevé de nuisances sonores ou visuelles notamment.





Contexte / Localisation

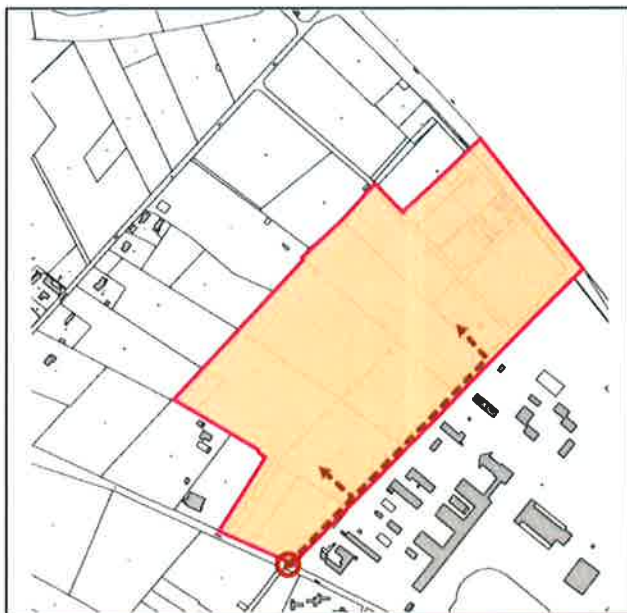
Située au nord-est de la commune, cette zone se situe entre la RD n°93 au Sud et la RN165 au Nord. Le secteur jouxte l'école du Gaz à l'Est. L'angle sud-ouest du secteur est déjà occupé par une entreprise, et la présence d'une exploitation agricole au nord est à signaler. Cette zone a pour vocation principale d'accueillir des activités, dans le prolongement la Z.A. du Clair de Lune.

Vocation

La zone a une vocation à dominante d'activités.

Légende :

- Limite de la zone à urbaniser
- Secteur à urbaniser
- Haie à créer ou à conserver
- Principe de desserte (tracés à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Accès à aménager



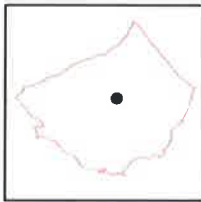
Principes d'aménagement de la zone

Un accès sera aménagé directement sur la RD n°93. La desserte interne de cette zone d'activités sera assurée par une "boucle" qui desservira l'ensemble du site.

Il sera souhaitable d'orienter au mieux les bâtiments pour, d'une part, favoriser les constructions bioclimatiques et, d'autre part, minimiser l'exposition au bruit, en utilisant l'effet écran. Des écrans de protection ou merlons pourront être mis en place en cas de risque élevé de nuisances sonores ou visuelles notamment.

Commune de Saint Etienne de Montluc

Zone 1AUg et 2AUg Pôle Gare



Contexte / Localisation

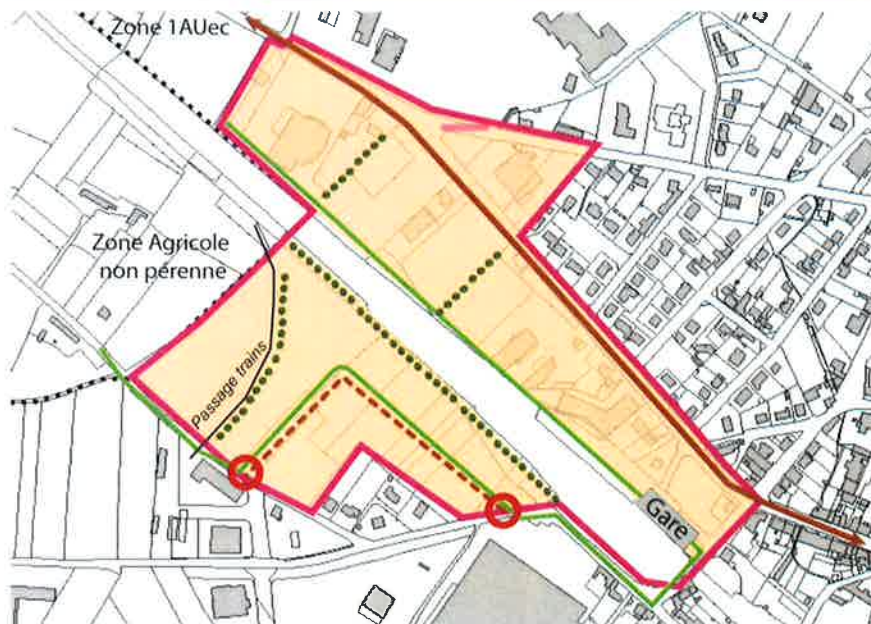
Située en entrée de ville Ouest, cette zone de 18,6 hectares se situe en grande partie en zone 2AUg. Sur les 18,6 hectares, 9500m² sont zonés 1AUg. L'ensemble correspond à la zone d'aménagement du Pôle Gare. La voie ferrée traverse cette zone. Par ailleurs, la zone se situe entre la route de Savenay et la rue de la Gâtais. La partie de la zone située au nord de la voie ferrée, zonée UE au POS, est en partie déjà urbanisée.

Vocation

D'une superficie de 16 ha, la zone a une vocation mixte : 2/3 sont à destination d'habitat et 1/3 à destination de services. 20% des logements créés devront être à usage locatif social.

Légende :

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Limite de la zone à urbaniser | | Voie existante d'accroche du réseau viaire |
| | Limite des zones à urbaniser ou agricole non pérenne dans le prolongement de la zone | | Principe de desserte interne |
| | Secteur à urbaniser | | Principe de liaison douce |
| | | | Accès à aménager |
| | | | Plantations à conserver |



Cadre urbain

La zone est localisée à proximité de la gare de Saint-Etienne-de-Montluc, au contact direct du centre-ville. Le site est actuellement en partie occupé par des activités et des friches artisanales et industrielles.

Cette zone doit à terme assurer un rééquilibrage du tissu urbain autour du noyau central : le bourg et le pôle multimodal, à l'intérieur de la future limite que devrait représenter le contournement sud du centre-ville.

Une mixité fonctionnelle est à retrouver au sein de la zone. La proximité de la gare et du centre-ville constitue un atout en termes d'accès pour les futurs habitants du quartier et pour ceux de la commune aux équipements commerciaux et aux services. La proximité de la gare constitue par ailleurs une offre de transport alternative à la voiture particulière crédible.

Il sera souhaitable d'orienter au mieux les bâtiments pour, d'une part, favoriser les constructions bioclimatiques et, d'autre part, minimiser l'exposition au bruit, en utilisant l'effet écran. Afin de préserver au maximum des nuisances occasionnées par le passage des trains, des haies et plantations seront réalisées le long des rails de chemin de fer.

Principe viaire

Seule la partie au sud de la voie ferrée, partie non encore urbanisée, nécessite un aménagement viaire important. L'objectif est de relier la rue du Moulin Neuf à la rue de la Gâtais. Il conviendra de relier par des cheminements doux le futur quartier au sud de la voie ferrée à la gare.

