

Territoire Erdre et Loire



CAHIER COMMUNAL DE THOUARÉ-SUR-LOIRE



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 Thouaré-sur-Loire.....	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.....	24
Espaces dédiés aux équipements	26
Zones d'extensions urbaines futures.....	28

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 THOUARÉ-SUR-LOIRE



Commune périurbaine de seconde couronne de la métropole, Thouaré-sur-Loire bénéficie de l'attractivité du cœur métropolitain.

Dans la continuité des communes ligériennes reliées par la VM 68 depuis Nantes, elle bénéficie d'un patrimoine agronaturel riche, occupant 40 % de son territoire. L'occupation du sol est influencée par le relief, la présence de la Loire et les infrastructures de communication telles que la route de Paris, la VM 68 et la voie ferrée. Bien desservie et offrant une qualité de vie aux habitants de l'agglomération, la commune est attractive et dynamique.

Le territoire de Thouaré-sur-Loire se développe entre l'ancienne route de Paris et la Loire sur une surface de 1 276 hectares.

La VM 68 et la ligne SNCF structurent le paysage et créent des césures importantes. Les ponts de Thouaré-sur-Loire permettent de franchir le fleuve et de relier la commune aux communes de la rive sud.

Le territoire se divise en trois strates selon une orientation principale nord-sud, perpendiculaire au cours de la Loire. Au nord, le plateau qui culmine à l'est, dans le prolongement des coteaux de Mauves-sur-Loire. Le coteau est très escarpé au nord-est et forme un frein naturel à l'extension de l'urbanisation. Au sud, le bassin de la Loire, zone à dominante naturelle et agricole, dotée de zones humides et de boisements, occupe un tiers du territoire.

La physionomie actuelle de Thouaré-sur-Loire se compose au XIX^e siècle avec la construction de la ligne de chemin de fer reliant Nantes à Paris en 1851. Créant une rupture au pied du coteau entre la rive et le plateau elle déterminera le déplacement du bourg à partir de 1863 au carrefour de la route de Nantes sur le coteau et

l'axe nord/sud de franchissement de la Loire, la VM 37.

Avec le déplacement du bourg, établi autour de l'église nouvellement construite, s'amorce un glissement de l'axe d'urbanisation vers le nord-est de la commune à la faveur d'une urbanisation résidentielle valorisant les bords de Loire.

La voie ferrée et sa gare deviennent des éléments clés de la vie économique des agriculteurs. En 1882, le pont métallique, pensé par Gustave Eiffel, traverse la Loire vers Saint Julien de Concelles. L'extension du bourg se fait alors au sud et au nord, dans l'axe de l'actuelle VM 37, à la faveur du développement économique qui se nourrit de cette position triplement stratégique : carrefour ferré, fluvial et terrestre.

À partir des années 1970, l'urbanisation, marque le territoire par étalement du tissu urbain sur les terres agricoles et naturelles, essentiellement sous forme pavillonnaire.

L'urbanisation plus récente se fait mixte tant dans les usages que dans les formes. Ainsi, le futur quartier des deux Ruisseaux au nord-ouest offrira un cadre de vie naturel de qualité à ses

futurs habitants des logements individuels ou collectifs, qui pourront bénéficier d'équipements sur site et rejoindre directement la zone d'activités voisine de Sainte Luce-sur-Loire par une nouvelle liaison intercommunale.

Le centre bourg a connu un renouvellement important en densification ces dernières années avec notamment le quartier du Saule Blanc, et l'opération « cœur de ville » en cours.

Enfin, particulièrement attractifs, les axes principaux desservis par une ligne de transport en commun performante ont amorcé une mutation sous forme diversifiée d'habitat individuel et collectif.

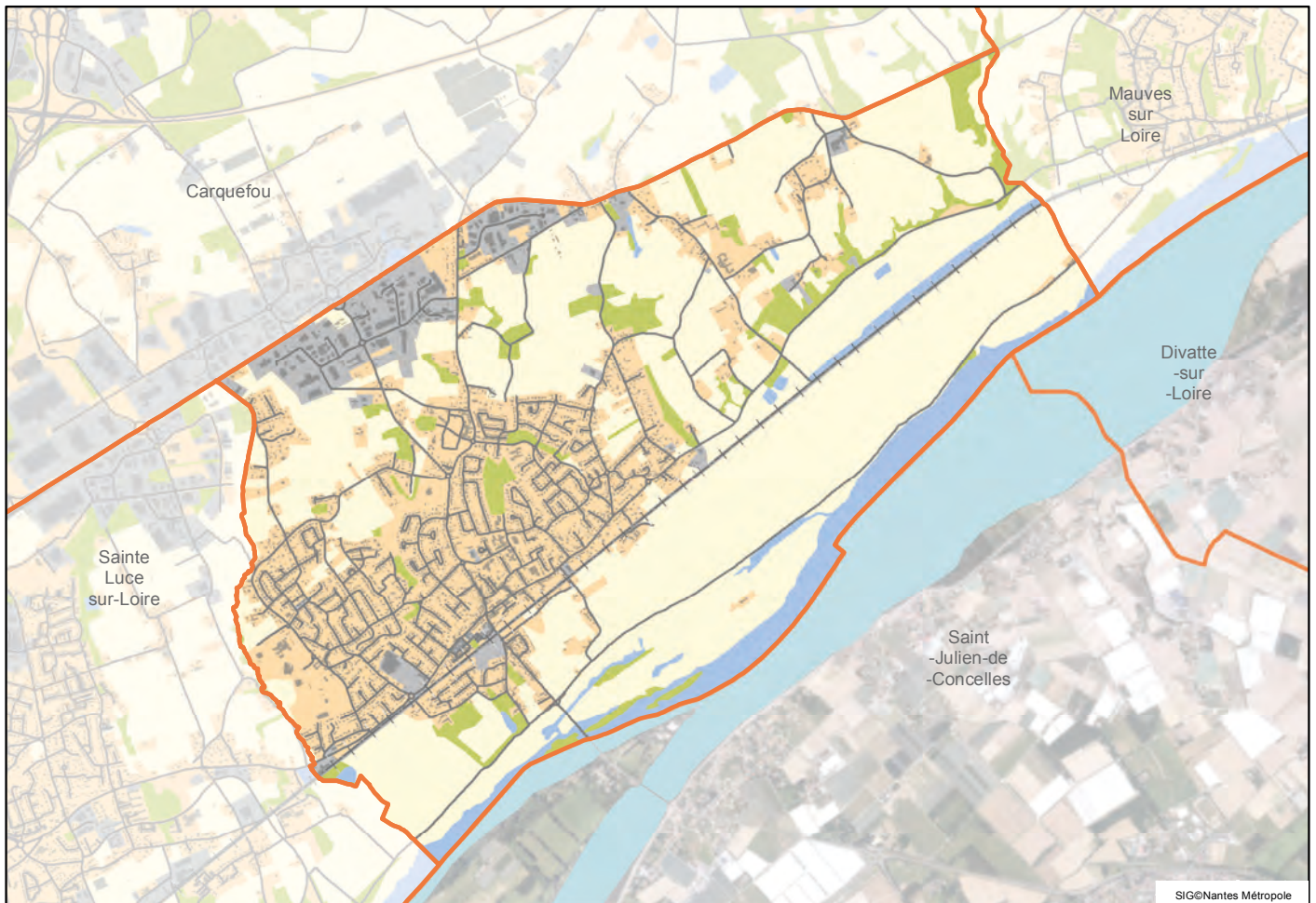
Les activités se sont développées en façade nord, le long de la VM 723, en limite de Carquefou. Ce pôle économique de taille à l'échelle de l'agglomération accueille de nombreuses entreprises aux activités mixtes de type PME-PMI.

Situés sur des axes stratégiques, les commerces du bourg et le centre commercial Rive Droite ont une zone de chalandise qui dépasse le seul territoire communal.

L'agriculture perdure au nord-est et en bords de Loire.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	THOUARÉ-SUR-LOIRE	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	12,8	534,4
Démographie		
Population	9 109	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	3,7 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,4 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	3,3 %	0,6 %
Taux de natalité	12,6 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	28,4 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	6,8 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,5	2,1
Part des ménages d'une personne	23,5 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	3 130	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	-0,3 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	4 086	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	17,0 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	78,2 %	73,1 %
Nombre d'établissements	721	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	17,5 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	61,2 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	3 563	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	68,7 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	23 282	21 847
Logement		
Nombre de logements	3 654	315 793
Part des maisons	79,1 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	3 522	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	67,7 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	108	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	54	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	15,2 %	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

La commune de Thouaré-sur-Loire est dotée d'un patrimoine agricole et naturel riche et d'un territoire fortement marqué par la présence de l'eau.

Patrimoine historique, culturel et naturel, les espaces naturels liés au fleuve et à ses zones humides, vivier d'une faune et d'une flore exceptionnelles sont inscrits à différents inventaires nationaux et européens.

L'agriculture est un élément important, tant par son empreinte sur le paysage qu'elle entretient et son action en faveur de la biodiversité que par son poids dans l'économie locale. Il s'agit de la pérenniser.

La commune de Thouaré-sur-Loire est caractérisée par la présence du réservoir de biodiversité « Loire et abords » sur son territoire.

Un premier corridor écologique est présent à l'ouest de la commune, le long du ruisseau de Guette-Loup pour rejoindre l'habitat relais de Guette-Loup. Il s'agit d'un vallon comprenant de nombreuses zones humides en connexion avec la Loire. L'occupation du sol est dominée par les prairies. Le bocage est relativement bien conservé dans la partie centrale et nord. L'urbanisation est principalement présente en bordure du corridor, mais induit une pression importante.

Un autre corridor est localisé à l'est du bourg au niveau d'un petit vallon à proximité du lieu-dit Malville. Il permet la connexion entre la Coulée de Rochart et la Loire par le vallon de Malville. Au nord, il présente une topographie encaissée, il est bordé à l'ouest par l'urbanisation dans sa partie aval.

Le contrôle de l'urbanisation est primordial pour le maintien de ces corridors. Dans une logique de développement de la trame verte et bleue, il s'agit

de protéger et de mettre en valeur les grands espaces naturels remarquables, mais également les parcs et jardins publics comme « la coulée verte » et privés qui constituent des éléments de nature en ville participant à la trame verte.

Intégrée dans le développement du pôle économique du secteur nord-est en façade de la VM 723, Thouaré-sur-Loire s'est fortement développée depuis les années 1980. Ainsi, les activités industrielles et surtout tertiaires ont connu une constante progression au détriment de l'agriculture. Aujourd'hui il s'agit de permettre le renouvellement qualitatif, à vocation d'activités mixtes, en densification, des zones d'activités vieillissantes.

Deux pôles commerciaux animent Thouaré-sur-Loire : le centre-bourg et le centre commercial Rive Droite. Quelques commerces existent en entrée de ville, sur l'espace commercial Guette-Loup.

La pérennité de l'activité commerciale du centre-ville résulte du passage de nombreux clients venant des communes avoisinantes.

Afin de satisfaire l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements, le **développement urbain sera priorisé dans la centralité ou à proximité et le long des axes de mobilités structurants.**

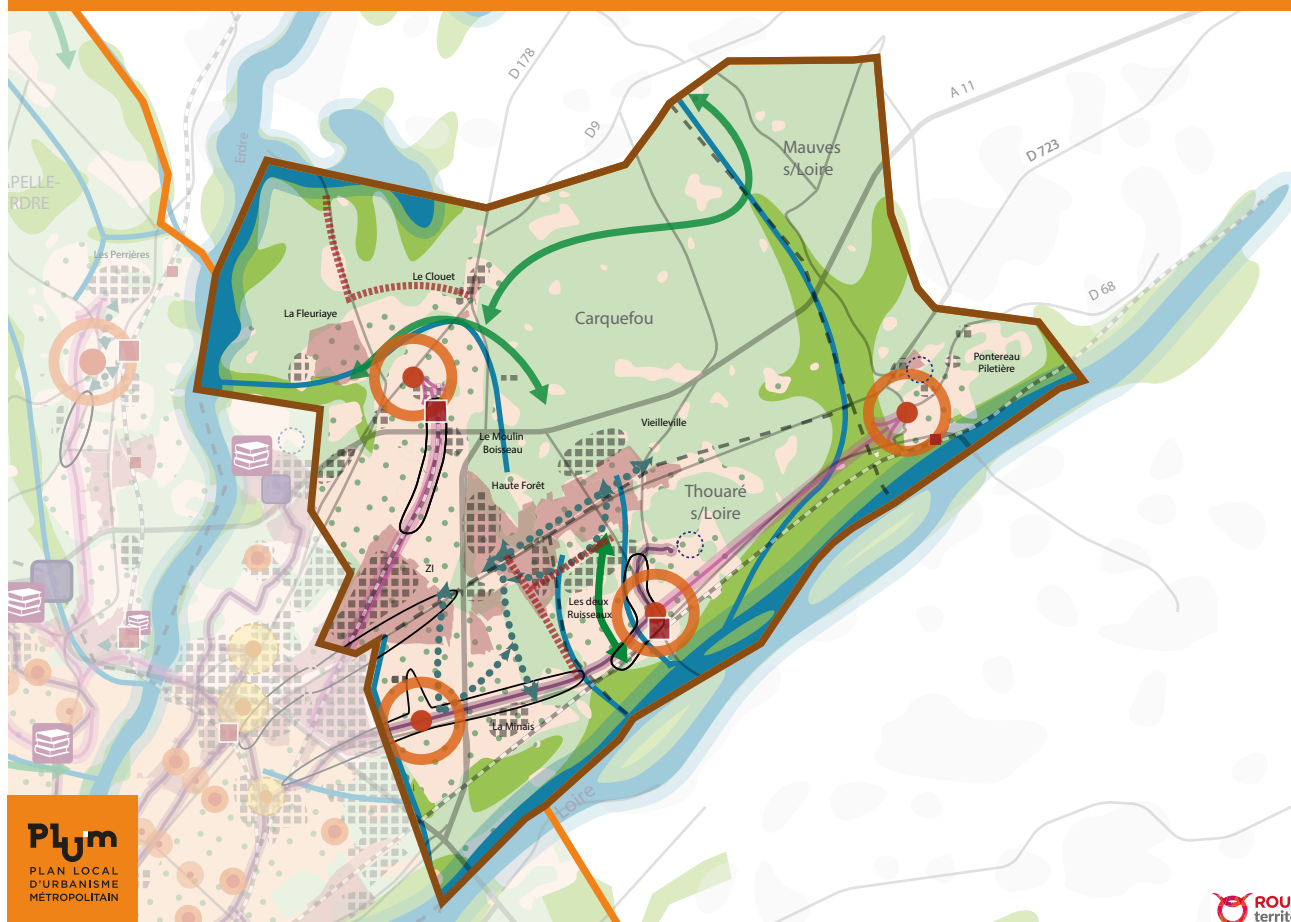
Le centre-bourg de Thouaré s'est renouvelé en intensification (quartier du Saule Blanc, opération cœur de ville et plus ponctuellement le long des axes principaux) des îlots offrent encore des perspectives de renouvellement en mixité fonctionnelle et sociale en harmonie avec le tissu existant, notamment l'îlot Berlioz en accroche sur la place de la République.

Au nord-ouest du territoire, dans un cadre paysager remarquable à préserver, le secteur **des Deux Ruisseaux** a commencé sa mutation dans le cadre d'une ZAC à vocation principale d'habitat diversifié.

À long terme, le site de **Bellevue** pourrait répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.

Concernant enfin l'organisation du réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit d'**améliorer les déplacements notamment vers les territoires voisins.** Et plus spécifiquement de **faciliter les déplacements en modes actifs** sécurisés vers la centralité, les arrêts de chronobus, la gare, les zones de promenades telles que les bords de Loire.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / ERDRE ET LOIRE



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

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
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos

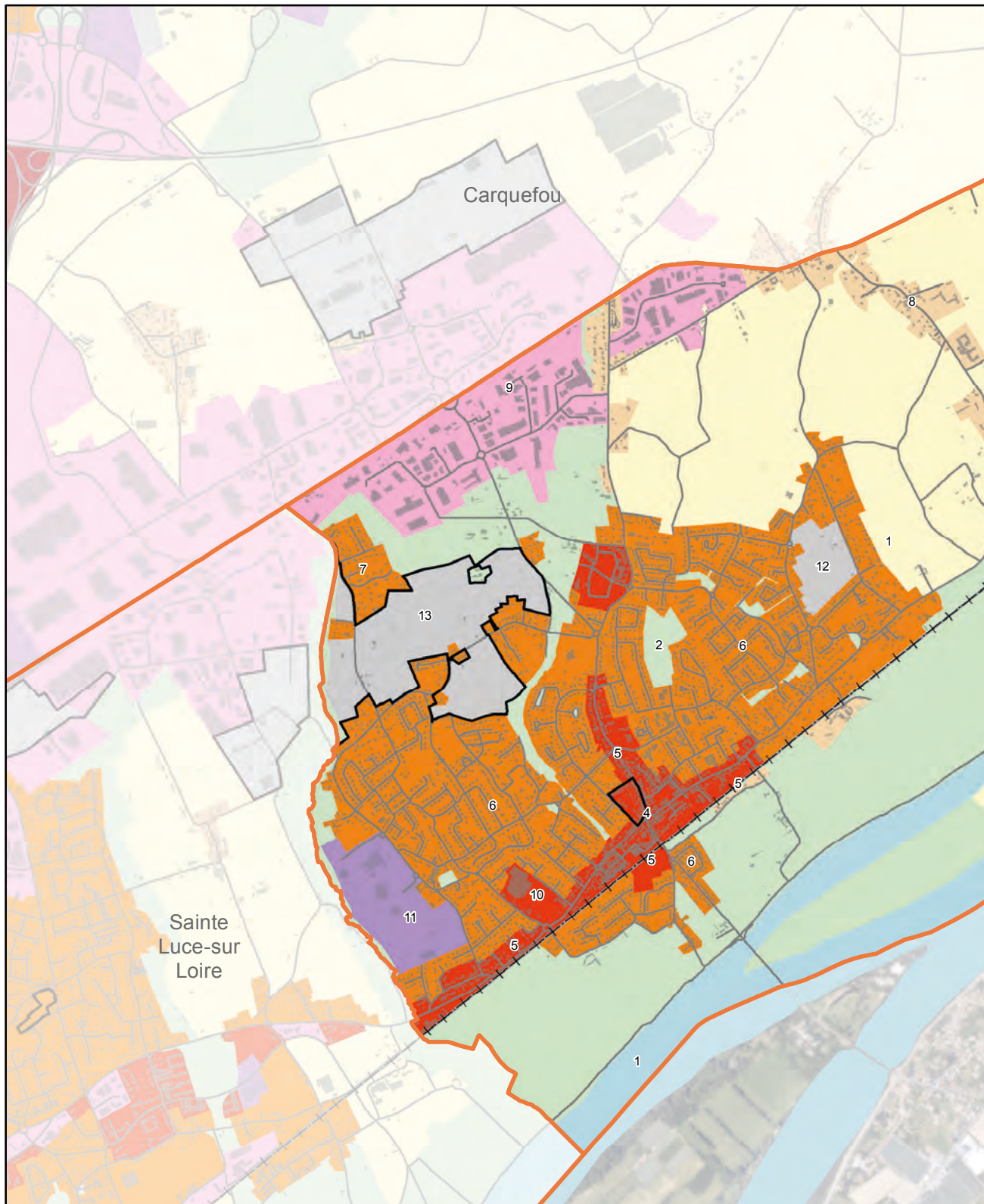


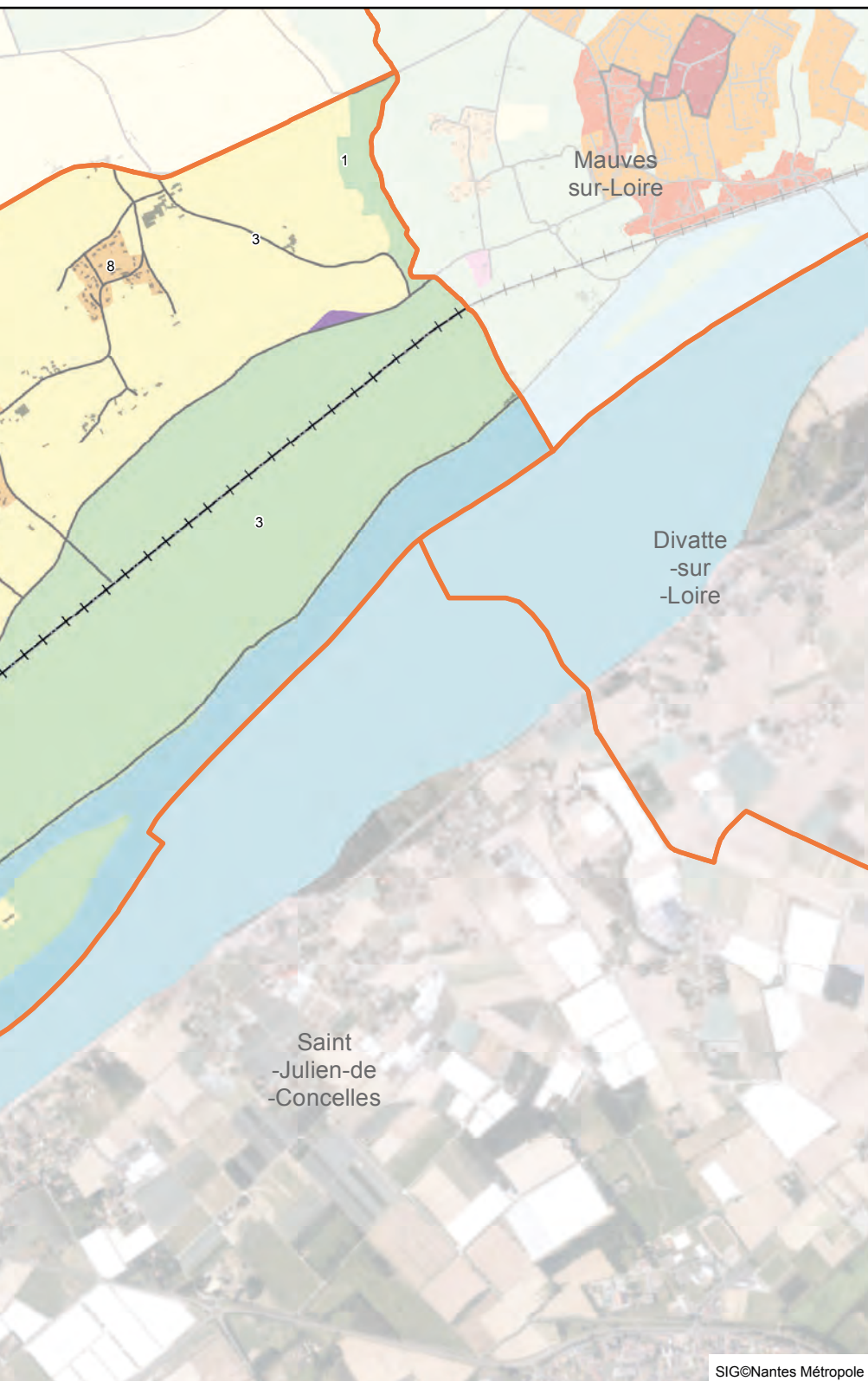
© Cartographie Rouge Vif Territoires, 2018














Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	298
 Zone N (hors Ne)	407
 Secteur Ne	106
 Zone UE	64
 Zone US	20
 Secteur UMe	33
 Secteur UMd	243
 Secteurs UMa et UMc	44
 Secteur UMb	0
 Zone AU	48
 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

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. Les vallées vallons et prairies humides



Vallée vallons prairie humide

Thouaré-sur-Loire est fortement marquée par l'eau.

En premier lieu, la Loire qui la borde au sud. Son territoire appartient au bassin versant de la Loire, soit directement pour la partie au sud, soit indirectement via les ruisseaux du Guette-Loup, du Pré Poulain, de La Chalandière et du Gobert pour le reste du territoire communal.

La Loire est soumise au régime des marées. Les vasières, les prairies humides en bordure du fleuve, les îles (dont l'île Monty) et les marais la caractérisent. Sa végétation est très variée, ses prairies naturelles de grande qualité et sa flore printanière composée de nombreuses espèces rares et protégées. Les berges et ripisylves ont conservé leur caractère naturel. La Loire est une entité paysagère à elle seule, toutefois, à Thouaré-sur-Loire, la ligne de chemin de fer crée une rupture visuelle et physique entre la Loire et le bourg qui ne facilite pas la valorisation du site.

Prairies humides occupées en partie par l'élevage, boire de Mauves, marais, grèves et sables, bocage lâche de frênes, bocage serré de saules blancs, cultures maraîchères caractérisent le paysage des bords de Loire à l'ouest de la Boire de Mauves. Cette dernière est caractérisée par des groupements riches et variés de plantes et herbes aquatiques et crée jusqu'au Gobert une zone humide de premier ordre.

Les prairies humides et la Boire de Mauves possèdent un intérêt botanique, et ornithologique considérable, on y relève des espèces rares en grand nombre.

En second lieu, le réseau hydrographique secondaire marque également le territoire. Il présente un axe commun perpendiculaire à la Loire. Il se compose de quatre petits ruisseaux, qui forment de légers vallons, d'ouest en est :

- Le Guette-loup, qui marque la frontière avec Sainte-Luce-sur-Loire ;
- Le Pré-Poulain au cœur de l'urbanisation ;
- Le Malville et le Gobert qui délimitent le coteau de Mauves-sur-Loire et constituent une rupture plus marquée du paysage.

Les espaces boisés présents sur le territoire couvrent aussi bien des espaces naturels que des espaces ou parcs paysagers façonnés par l'homme.

Les massifs boisés les plus étendus sont concentrés dans les parties sud et nord de la commune, notamment le boisement des bouillons et à l'est du quartier de la Garenne, le bois de l'hermitage. Des massifs boisés de moindre importance se situent le plus souvent dans des vallons. Ceux-ci se prolongent par des haies bocagères dont le maillage est encore plus ou moins bien structuré.

La valorisation de certains de ces sites permet d'offrir des promenades de grande qualité au cours desquelles il est possible de rencontrer des bâtiments et petits édifices témoins du passé communal (maisons de villégiature, manoirs, châteaux, murs d'enceinte...)

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 les espaces naturels d'intérêt supra métropolitain
- Préserver et restaurer les espaces agricoles et naturels
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité de la Loire et de ses affluents et les corridors écologiques qui y sont connectés
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides.
- Protéger et valoriser les boisements et le bocage constitutif des continuités écologiques et de la richesse paysagère
- Aménager des espaces de loisirs notamment des promenades
- Préserver et restaurer le patrimoine et le petit patrimoine bâti témoins de l'histoire locale, ainsi que des usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

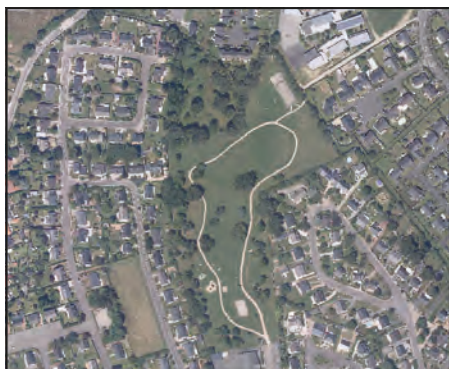
- Zonage N - secteur Ns
- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur NI
- Espace boisé classé (EBC) et espace paysager à préserver (EPP) sur les haies inventoriées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espaces boisés classés (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale, notamment dans les zones boisées des vallons
- Espace paysager à préserver (EPP) sur les zones humides
- Emplacement Réserve
- Patrimoine bâti et petit patrimoine bâti - notamment le Pont Romain et le Pont de l'Arche
- Périmètre patrimonial notamment sur le hameau historique de Bel Air sur les bords de Loire

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Parcs jardins et zones de loisirs



Parc jardin zone loisir

De nombreux parcs et jardins ouverts au public ou privés participent à la consolidation de la trame verte au sein du tissu urbain.

Ils permettent d'asseoir la volonté de la commune de conforter et développer les espaces verts au sein du tissu urbain afin de structurer sa trame verte, mais également d'apporter un cadre de vie de qualité à ses habitants en accompagnement des opérations de renouvellement urbain.

Les zones de jardins ou d'espaces verts constituent des espaces de transition entre les zones habitées et les secteurs d'activités ou d'urbanisation future. Ainsi sur le secteur de l'Ebeaupin, les fonds de jardins et espaces verts marquent la séparation entre les habitations et les activités.

Selon leur localisation, des aménagements de cheminements piétons, des usages de loisirs pourront s'y développer.

- exemple « La coulée verte » d'environ 4 ha près de l'école Joachim du Bellay, Saint Louis et Sainte Thérèse, Le cimetière paysager...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger et valoriser les boisements et le bocage constitutif des continuités écologiques et de la richesse paysagère
- Développer la nature en ville
- Protéger et restaurer les corridors écologiques
- Développer les espaces verts au sein du tissu urbain afin de structurer sa trame verte, mais également apporter un cadre de vie de qualité aux habitants en accompagnement des opérations de renouvellement urbain. Des aménagements de cheminements piétons et différents des usages pourront s'y développer.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur NI
- Zonage N - secteur Nn
- Espaces boisés classés et espaces paysagers à préserver dans les parcs, jardins espaces libres paysagés publics et privés tels que la coulée verte, chemin de la Grille

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

3. Espaces agricoles



Espace agricole

En 2016 on recense 312 hectares de surface agricole exploitée, 5 sièges d'exploitation essentiellement pour l'élevage bovin et le maraîchage qui a gagné les prairies naturelles de bords de Loire.

Les zones agricoles bocagères se trouvent principalement dans la partie nord de Thouaré-sur-Loire. Il s'agit de zones de prairies délimitées par un bocage dense et arboré. Ce dernier peut être plus lâche au nord est de la commune. Les activités d'élevage bovin restent majoritaires dans les zones de bocage dense, même si ces prairies sont de plus en plus entretenues par les chevaux, notamment à proximité des zones urbanisées.

L'ancienne décharge de la commune se situe au sud de la zone d'activités de la Baudinière, entre la rue du Chêne vert et la rue de Bellevue.

Dans les espaces agricoles on trouve des hameaux constitués comme la Robinière et peut encore rencontrer des bâtis et petits édifices témoins du passé communal (châteaux, manoirs, fermes, calvaires, puits, etc.).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'espace agricole tant d'un point de vue économique et humain qu'en termes d'occupation du territoire, préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants, notamment en garantissant leur transmission ou leur reprise et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les hameaux
- Préserver et restaurer le corridor écologique qui assure la connexion entre la Coulée de Rochart et la Loire par le vallon de Malville
- Préserver et restaurer le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que des usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage N
- Zonage UM - secteur UMe pour les hameaux
- Hauteur R+1+comble
- Emplacements réservés notamment pour la réalisation de cheminements piétons entre la Chapellerie et la Cartière et entre La Blandinière et Les petits champs blancs
- Périmètre patrimonial bâti sur l'ensemble patrimonial du domaine de la Hillière (château et annexes, chapelle, allée plantée d'arbres, parc...)
- Patrimoine bâti notamment sur le Moulin d'Auray...
- Petit patrimoine bâti protégeant notamment le calvaire de la Cartière...
- Espace boisé classé et espace paysager à protéger sur les haies inventoriées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espace paysager à préserver sur les zones humides notamment la boire de Mauves

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

4. Le centre-bourg



Berlioz



Centre-ville

Le bourg s'est développé au nord de la voie ferrée, après la construction de la ligne Paris-Nantes.

Le principe d'implantation urbaine à partir du carrefour de la place de la République avec un système d'axes est-ouest, nord-sud reste d'une grande lisibilité et doit être maintenu.

Les implantations historiques des bâtiments à l'alignement sur la voirie pourront se poursuivre dans le cadre du renouvellement urbain avec des espaces de respiration aux endroits stratégiques.

Des projets plus récents, ont renouvelé le paysage du centre bourg avec des opérations de logements collectifs. C'est le cas du Quartier du Saule Blanc, de l'opération « cœur de ville » et du renouvellement urbain spontané qui s'est opéré le long d'axes structurants tels que la rue de Carquefou et la rue de Mauves.

Au nord de la place de la République, entre la rue de Carquefou et l'avenue Berlioz, le cœur de bourg offre un potentiel de renouvellement pour du logement dont social, pour aérer le front urbain, et animer la place dont les usages restent à définir en lien avec ceux de la nouvelle place de l'opération « cœur de ville » qui fait face à la mairie. Le réaménagement de ce secteur permettra de conforter la vie commerciale dynamique localisée dans le cœur de bourg historique à savoir autour de la place de la République, à la rencontre des rues de Nantes, de Carquefou, des ponts et de Mauves.

Avec le réaménagement récent du secteur de la mairie, l'activité commerciale de proximité s'est développée vers l'est le long de la rue de Mauves.

Il est essentiel de maintenir l'animation du centre-bourg avec des rez-de-chaussées dédiés aux commerces et services autour de la place de la République et de favoriser le développement commercial de proximité en le maintenant dans la centralité.


Quelques édifices témoignent du passé de la commune :

- L'Église Saint Vincent d'inspiration romane a été édifiée vers 1860, elle constitue un élément repère.
- Quelques maisons de bourg du XIX^e siècle et des maisons bourgeoises datant de la fin du XIX^e siècle se sont implantées le long des axes principaux : rues de Nantes, rue de Carquefou et rue de Mauves.
- L'avenue des Martinières composée d'une bande de petites maisons groupées dont la répétition présente un intérêt.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain en respectant la composition urbaine historique
- Conforter la centralité et la polarité commerciale
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements...)
- Protéger le patrimoine de qualité
- Favoriser les déplacements actifs dans le bourg et entre le bourg et les quartiers résidentiels
- Favoriser une nouvelle offre d'habitat diversifiée

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage Um - secteur Uma
- Hauteur graphique R+2+couronnement
- Linéaire commercial souple
- Polarité commerciale de proximité autour de la place de la République et le long de la rue de Mauves, jusqu'à la rue des écoles.
- Emplacements réservés notamment pour le chemin piéton entre l'avenue Berlioz et la rue de Nantes
- Patrimoine bâti (l'église, maisons bourgeoises rue de Nantes...)
- Petit patrimoine bâti
- Séquence urbaine de type 2 des Martinières
- Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Berlioz 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES**ESPACES URBANISÉS MIXTES****DESCRIPTION DU SITE*****Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants*****5. Rue de Nantes - rue de Carquefou - rue de Mauves - la Gare***Rue de Nantes*

La rue de Carquefou prolongée au sud par la rue des ponts et l'axe formé par la rue de Nantes et la rue de Mauves constituent les deux grands axes historiques de desserte du territoire au-delà du seul centre bourg où ils se croisent. Ils sont empruntés par une ligne de transport en commun structurant (ligne C7 du chronobus) et desservis par la gare SNCF, rue des ponts.

Il irriguent bien souvent des équipements majeurs de la commune : la salle du Homberg rue de Carquefou, la mairie et l'espace de la Morvandière rue de Mauves, près des écoles Paul Fort et de la Halbarderie...

Le long de ces voies, le renouvellement urbain s'est parfois amorcé sous une forme marquant une rupture avec la forme historique du tissu (Saule Blanc).

D'autres opérations ont permis de densifier le tissu urbain tout en s'insérant en harmonie avec leur environnement. Ainsi, le site de la Gare s'est récemment renouvelé avec un projet à vocation principale d'habitat collectif implanté en 2017, sans dénaturer la gare, édifice d'inspiration classique datant de 1850 environ et en assurant la greffe avec le tissu pavillonnaire voisin.

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires**6. Quartiers autour du bourg***Quartier autour bourg*

Le quartier de la Cadaine et quelques maisons de la rue des ponts datant du XIX^e début du XX^e siècle étaient des habitats de villégiature en lien avec la vocation touristique, balnéaire de la Loire de l'époque.

Globalement, ces quartiers d'habitat pavillonnaire se sont développés dans les années 70, sous forme de lotissements.

Ils ont une organisation viaire et un parcellaire indépendants. Ils forment un tissu urbain lâche, les rues se terminent majoritairement par des impasses. Le parcellaire est plus large afin d'éviter la mitoyenneté du bâti, qui se retrouve également en retrait par rapport à la rue.

Dans ces quartiers essentiellement résidentiels on trouve quelques équipements dont certains d'importance comme la salle du Pré Poulain au nord de la rue de Carquefou.

Des terrains présentent une localisation, une configuration, une desserte satisfaisantes, offrant ainsi un potentiel de développement de projets de logements sociaux, sous forme individuelle, intermédiaire ou groupée permettant de répondre au besoin de répartition équilibrée de la mixité sociale sur le territoire communal. C'est le cas rue de Mauves, rue des vignes, rue des Saules, rue de Vendôme, rue du point du jour

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prioriser le développement à proximité des transports en commun et axes structurants
- Favoriser la qualité urbaine et paysagère de part et d'autre des axes structurants d'entrée de ville
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale en lien avec l'offre d'équipements et de transports
- Adapter la forme urbaine à l'environnement
- Favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Protéger le patrimoine bâti de qualité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc
- Hauteur graphique R+2+couronnement
- Polarité commerciale intermédiaire Rive Droite
- Patrimoine bâti (maisons bourgeoises rue de Carquefou et rue de Nantes)
- Petit patrimoine bâti – calvaire rue de Carquefou

- Préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle
- Renforcer la mixité sociale
- Protéger le patrimoine de qualité
- Favoriser les déplacements actifs
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager

- Zonage UM – secteur UMd1
- Hauteur graphique R+1+ comble
- Zone N – secteur NI sur les espaces paysagers, coeurs d'îlots
- Séquences urbaines de type 2 rue des ponts
- Emplacements réservés pour l'aménagement de cheminement doux
- Secteurs de mixité sociale
- Emplacements réservés pour mixité sociale
- Patrimoine bâti sur les éléments bâtis en raison de leur intérêt historique, architectural, paysager
- Petit patrimoine bâti
- Espace boisé classé et espace paysager à protéger sur les haies en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espaces boisés classés (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale, notamment dans les zones boisées et alignements d'arbres
- Espaces paysagers à préserver sur les zones humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

7. Quartier de la Garenne



Hameau des garennes

D'anciens hameaux se sont développés par une urbanisation récente sous forme de lotissements, ils ont peu à peu rejoint l'enveloppe urbaine, désormais ils ne peuvent plus être considérés comme des hameaux isolés.

C'est le cas du quartier de la Garenne.

Toutefois, ce quartier présente encore une qualité paysagère exceptionnelle qui lui est propre et qui doit être préservée.

Hameaux

8. Hameaux



La Robinière

Les hameaux, constitués pour la plupart de borderies familiales ou constitués autour d'une cour de ferme, présentent une variété d'implantation selon qu'ils se développent :

- Le long d'une voie de communication en habitat linéaire de part et d'autre de la voie ou d'un seul côté : Le chemin nantais... ;
- Autour d'un espace central et/ou d'un élément significatif, souvent un puits, mais aussi un petit bâtiment: la Robinière, La Barre ;
- Autour ou à proximité d'un manoir ou d'un château, d'une ferme pouvant présenter un intérêt patrimonial.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle
- Préserver la qualité paysagère exceptionnelle de ce quartier
- Favoriser la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
- Hauteur graphique R+1+ comble
- Espace boisé classé et espace paysager à protéger sur les cœurs d'îlots, parcs, jardins, haies, espaces verts communs...
- Secteur de renforcement de la mixité sociale

- Lutter contre l'étalement urbain et le mitage des zones agricoles et naturelles
- Contenir le développement des hameaux
- Préserver la qualité du cadre de vie des habitants
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt
- Favoriser la mixité sociale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage UM - secteur UMe
- Hauteur graphique R+1+ comble
- Secteur de mixité sociale
- Patrimoine et petit patrimoine bâtis
- Périmètre patrimonial (notamment au lieu dit la Hillière (Château, allée d'arbres, le parc...))
- Espace boisé classé et espace paysager à protéger sur les haies inventoriées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espaces boisés classés (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale, notamment dans les zones boisées et alignements d'arbres
- Espaces paysagers à préserver sur les zones humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

9. Les zones d'activités mixtes



Zone d'activités mixte

La commune de Thouaré-sur-Loire est dotée de plusieurs zones économiques accueillant diverses entreprises PME, PMI, artisanat. Elles se situent principalement aux abords de grands axes de circulation : VM 723, VM 37, VM 209.

Certaines zones d'activités sont voisines de zones d'habitat isolées (voir partie sur les hameaux - secteur de l'Ebeaupin) il s'agit de protéger les maisons des nuisances liées aux bruits et aux déplacements notamment en aménageant des espaces paysagers ou en préservant les espaces naturels existants dans et autour des zones d'activités.

10. Le Pôle Commercial Rive Droite



Centre commercial

Situé en entrée de ville, au cœur d'une zone pavillonnaire le pôle commercial Rive Droite est desservi par la VM 68 et un arrêt de transport en commun structurant (Chronobus ligne C7). Il est occupé par un centre commercial de proximité et quelques cellules commerciales et bureaux.

Il vient compléter l'offre commerciale du centre-bourg.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintenir les zones d'activités mixtes permettre leur renouvellement en densification
- Garantir un traitement paysager qualitatif notamment le long de la VM 723
- Protéger les habitations

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- zonage N - secteur NI
- recul graphique à 35 m minimum le long de la VM 723
- Espace boisé classé et espace paysager à protéger

- Conforter l'activité commerciale existante
- Contenir le développement commercial dans ses limites actuelles

- Zonage UM - secteur UMc
- Périmètre de polarité commerciale

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

11. Les pôles d'équipements scolaires et sportifs



Belle étoile

Des équipements municipaux et les principaux équipements de portée extra-communale sont regroupés à l'entrée ouest de la commune : le centre technique municipal, le collège des Sables d'or et le parc des sports (salles et équipements sportifs).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter le pôle d'équipements publics et ou d'intérêt collectif

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

12. Bellevue



Bellevue

Le secteur de Bellevue s'étend à l'est du bourg, enclavé dans secteur pavillonnaire, entre la rue de Chalonges et la rue de Bellevue.

Il couvre une superficie d'environ 7 hectares.

Ce site est occupé par des propriétés majoritairement non bâties (friches, jardins, petite zone humide...)

13. Les deux ruisseaux



Les Deux Ruisseaux

Situé au nord ouest du bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le site des deux ruisseaux couvre une vaste superficie s'étendant sur plus de 60 hectares.

A l'ouest du site le ruisseau du Guette Loup marque la limite communale avec Sainte Luce-sur-Loire et à l'est du site le ruisseau Pré Poulain marque le site de son empreinte.

Au nord du site on rencontre quelques maisons isolées dans un site naturel de qualité environnementale et paysagère (les prairies, la coulée verte, etc., forment un écran végétal entre le futur quartier et la zone d'activités le long de la route de Paris) Ils participent à la trame verte et bleue en formant un corridor est-ouest rejoignant les coulées vertes des deux ruisseaux du Guette-Loup et du Pré Poulain.

Les quartiers pavillonnaires bordent le sud du site.

Faisant l'objet d'un projet d'aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, il doit accueillir à terme environ 1150 logements diversifiés, dont une part de logements sociaux, et une zone d'équipements communaux.

Une partie des logements a déjà été réalisée, au sud et au nord est, et une autre partie est en cours d'aménagement, des études sont en cours pour l'aménagement des prochaines tranches.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps, en continuité du tissu existant pour répondre aux besoins de production de logements
- Favoriser la desserte du site

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Emplacement réservé pour l'aménagement de la desserte du site.
- Espace paysager à préserver sur la zone humide

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de logements diversifiés
- Renforcer la mixité des fonctions et la mixité sociale
- Préserver les espaces paysagers existants
- Développer les cheminements doux et le maillage viaire notamment vers Sainte Luce-sur-Loire
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver les éléments patrimoniaux d'intérêt

- zonage 1AU – secteur 1AUmb
- Hauteur graphique R+2+C
- Zonage N secteur Nn
- Zonage UM secteur Umd- sous-secteur Umd1
- Zonage UM – secteur Umc
- Orientation d'aménagement et de programmation 
- Périmètre patrimonial parc et maison de la Barre André
- Espace paysager à protéger sur les haies identifiées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Secteur de renforcement de la mixité sociale
- Espace paysager à protéger sur les zones humides ayant fait l'objet d'une procédure ERC



Siège de Nantes Métropole:

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