

Territoire Loire, Sèvre et Vignoble



CAHIER COMMUNAL DE SAINT-SÉBASTIEN- 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*).

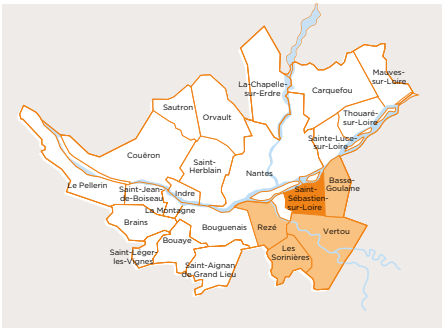
SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de Saint-Sébastien-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 urbanisés mixtes	16
Espaces dédiés aux activités économiques	30
Espaces dédiés aux équipements	32
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 SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE



Commune périurbaine de première couronne de la métropole, Saint-Sébastien-sur-Loire joue un rôle d'interface entre les communes rurales du sud-est et un territoire urbain qui s'étend au nord et à l'ouest vers les villes de Rezé et de Nantes. Avec une situation géographique stratégique proche du cœur métropolitain, Saint-Sébastien-sur-Loire se présente comme une commune attractive du territoire pour les habitants de l'agglomération.

Avec un tissu économique en plein essor, Saint-Sébastien a su préserver cet environnement de qualité, qui allié à sa situation privilégiée, continue de lui conférer cet indéniable attrait.

Dotée d'une population de 25 293 habitants, qui en fait la 5^e ville du département, Saint-Sébastien-sur-Loire propose un cadre de vie de qualité et dispose d'équipements variés, de la petite enfance au troisième âge. L'atout majeur de Saint-Sébastien-sur-Loire reste sa situation, en cœur d'agglomération et son environnement remarquables.

Entre les XVIII^e et XX^e siècles, la vie locale participe ardemment à l'essor agricole, économique et industriel. Une particularité historique de la commune est la continuité des relations entretenues avec la ville de Nantes : celles-ci ont contribué à façonner l'organisation du territoire et ont marqué l'identité communale.

Au XIX^e siècle, Saint-Sébastien-sur-Loire s'affiche comme l'espace de loisirs pour les Nantais qui viennent se baigner en Loire. Des relations économiques s'établissent entre les deux villes. Orientant sa production vers le maraîchage, Saint-Sébastien-sur-Loire fournit ainsi en légumes et en fruits les marchés nantais ; cette opportunité se poursuit à travers les activités de conserverie et de salaison. Le développement de l'activité agro-alimentaire entraîne l'accroissement rapide de la population ouvrière en lien avec

les chantiers navals et les entreprises métallurgiques.

L'évolution urbaine rapide s'est réalisée à partir des villages existants, grignotant les exploitations maraîchères et se développant le long des axes qui relient les anciens hameaux. Cette croissance particulière confère à la commune une forme urbaine spécifique. Aujourd'hui, près de 66 % du territoire est urbanisé, l'un des taux les plus élevés de la métropole nantaise.

L'habitat pavillonnaire s'est imposé dans l'ensemble de la commune, à l'emplacement des anciennes tenues maraîchères. Il en résulte une organisation par quartiers relativement fermés et une quasi-absence de voirie primaire susceptible de hiérarchiser les accès et les déplacements dans la ville.

Une forte croissance de la commune est perceptible dans les années d'après-guerre, époque à laquelle apparaissent de nouveaux franchissements sur la Loire, qui vont faciliter les rapports entre Nantes et les communes du sud de l'agglomération.

Trois grands types de paysages caractérisent son territoire :

- L'espace urbain est le plus vaste. La croissance s'étant opérée en tache

d'huile, sa surface occupe la quasi-totalité du territoire communal ;

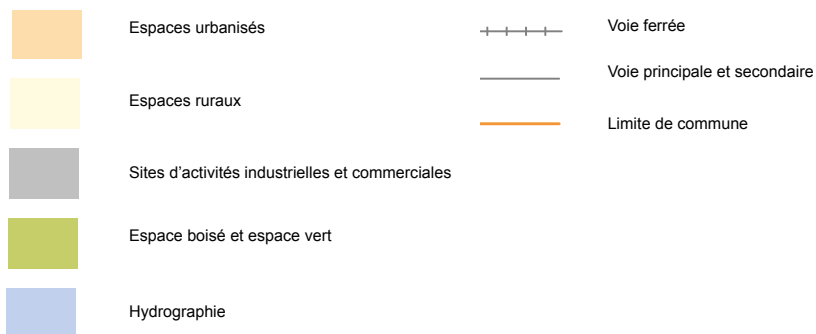
- Les îles de Loire (Pinette, Forget et Héron) occupent 15 % du territoire. Elles offrent de grandes étendues d'espaces naturels et de loisirs qui exercent une influence à l'échelle de l'agglomération ;
- Le secteur situé à l'est du périphérique s'identifie comme une zone peu urbanisée, occupée en partie sud par le village du Portereau et le Bois des Gripôts.

La quasi-totalité du territoire de Saint-Sébastien-sur-Loire est aujourd'hui urbanisée. Les terrains encore disponibles se situent pour l'essentiel à l'extérieur du périphérique. Actuellement, les espaces urbanisés représentent 65,8 % du territoire communal, dont 52,4 % correspondent aux centres urbains et aux zones à dominante habitat ou mixte et 4,8 % sont occupés par les zones spécialisées liées aux activités, services et loisirs.

Son accessibilité est globalement excellente avec la ligne 4 Busway et la nouvelle ligne Chronobus C9. La desserte ferroviaire Nantes - Saint-Sébastien-sur-Loire - Vertou, inaugurée en octobre 2003, met la ville à 5 minutes de Nantes. De même, l'aéroport Nantes - Atlantique se situe à 15 minutes.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	11,7	534,4
Démographie		
Population	25 915	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	0,9 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,3 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,6 %	0,6 %
Taux de natalité	11,7 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	23,6 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	10,9 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,1	2,1
Part des ménages d'une personne	36,7 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	6 762	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	-0,7 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	11 095	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	19 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	75,5 %	73,1 %
Nombre d'établissements	1 750	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	4,5 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	50,9 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	11 757	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	67,3 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	22 458	21 847
Logement		
Nombre de logements	12 503	315 793
Part des maisons	60,4 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	11 840	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	67,2 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	97	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	60	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	12 %	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

Valoriser les cours d'eau

Les cours d'eau sont pris en compte dans le projet du territoire Loire, Sèvre et Vignoble comme un élément patrimonial fort. La vallée de la Loire constitue un élément emblématique d'un territoire fortement marqué par la présence de l'eau. Le Genetay, la Patouillère, le Boireau, la Martellière feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant la recherche d'un équilibre entre accessibilité et protection.

Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Le bois des Gripôts, la vallée de la Loire sont protégés dans leur rôle de gardiens pérennes de cette richesse écologique. En outre, la vallée de la Patouillère, se voit reconnaître le statut de corridor écologique. Elle devra être protégée à ce titre afin qu'elle puisse, en complément des réservoirs de biodiversité, continuer à jouer son rôle dans le maintien durable des espèces animales et végétales au cœur de nos territoires.

Développer la nature en ville

La richesse et la diversité naturelle du territoire Loire, Sèvre et Vignoble est très vaste : jardins, chênes et cèdres centenaires, reliquats de haies bocagères intégrées aux lotissements, etc., participent à la richesse de l'ensemble qu'il faut préserver. Les orientations du projet de territoire sébastienais visent à mettre à disposition un espace naturel de proximité pour chaque habitant.

Rendre possible la mise en œuvre des projets économiques

En matière de création d'emplois, le PADD prévoit la création de 6 500 à 7 500 emplois sur le territoire Loire, Sèvre et Vignoble. Il prévoit l'accueil de nouvelles entreprises, notamment liées aux loisirs au Frêne Rond. Ce site verra ainsi son dynamisme et son attractivité renforcés.

Organiser la métropole rapprochée

Le PADD affiche l'ambition de produire au moins 830 à 859 logements neufs par an à l'échelle du pôle Loire, Sèvre et Vignoble.

Outre ces objectifs quantitatifs, la production de logements poursuit les objectifs qualitatifs suivants : renforcer la production de logements locatifs sociaux ; renforcer la production de logements locatifs abordables dans les quartiers les plus urbains.

Renforcer les centralités communales et les centralités de quartier

Le projet de territoire identifie ces centralités comme les lieux privilégiés de développement. À Saint-Sébastien-sur-Loire, le centre-ville sera conforté. Les centralités de quartier du Lion d'Or et de la Martellière seront renforcées en s'appuyant sur leur dynamique commerciale, celle liée aux services, et l'amélioration de leur accessibilité et de leur visibilité grâce à la nouvelle ligne de Chronobus C9, pour le centre-ville.

Prendre en compte les éléments patrimoniaux

Il s'agit ainsi de poursuivre la protection et la préservation des ensembles urbains, témoins d'une architecture et d'un urbanisme particuliers, tels les bourgs et les faubourgs, la cité Castor, ainsi que les vestiges et ensembles bâtis témoignant de l'emprise agricole passée (hameaux).

Accompagner l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

À partir de la gare de Vertou, il s'agit de permettre l'émergence d'une véritable centralité de quartier. La proximité de pôles économiques majeurs (Vertonne, Frêne Rond et Pole Sud) et les potentiels de développement justifient l'émergence de cette nouvelle centralité structurante à l'échelle du territoire Loire, Sèvre et Vignoble.

Prioriser le développement à proximité des réseaux de transport en commun structurants

Le territoire bénéficie de la mise en œuvre d'une ligne de transports en commun à haut niveau de service : la ligne Chronobus C9. L'ambition métropolitaine pour ce territoire est bien d'accompagner et de renforcer le renouvellement urbain et les potentiels de mutations autour de la ligne C9.

Secteurs de renouvellement

Le renouvellement urbain de la ville sur elle-même est mis en œuvre au travers de multiples potentiels. Les opérations les plus emblématiques sont celles qui vont se développer aux abords de la route de Clisson.

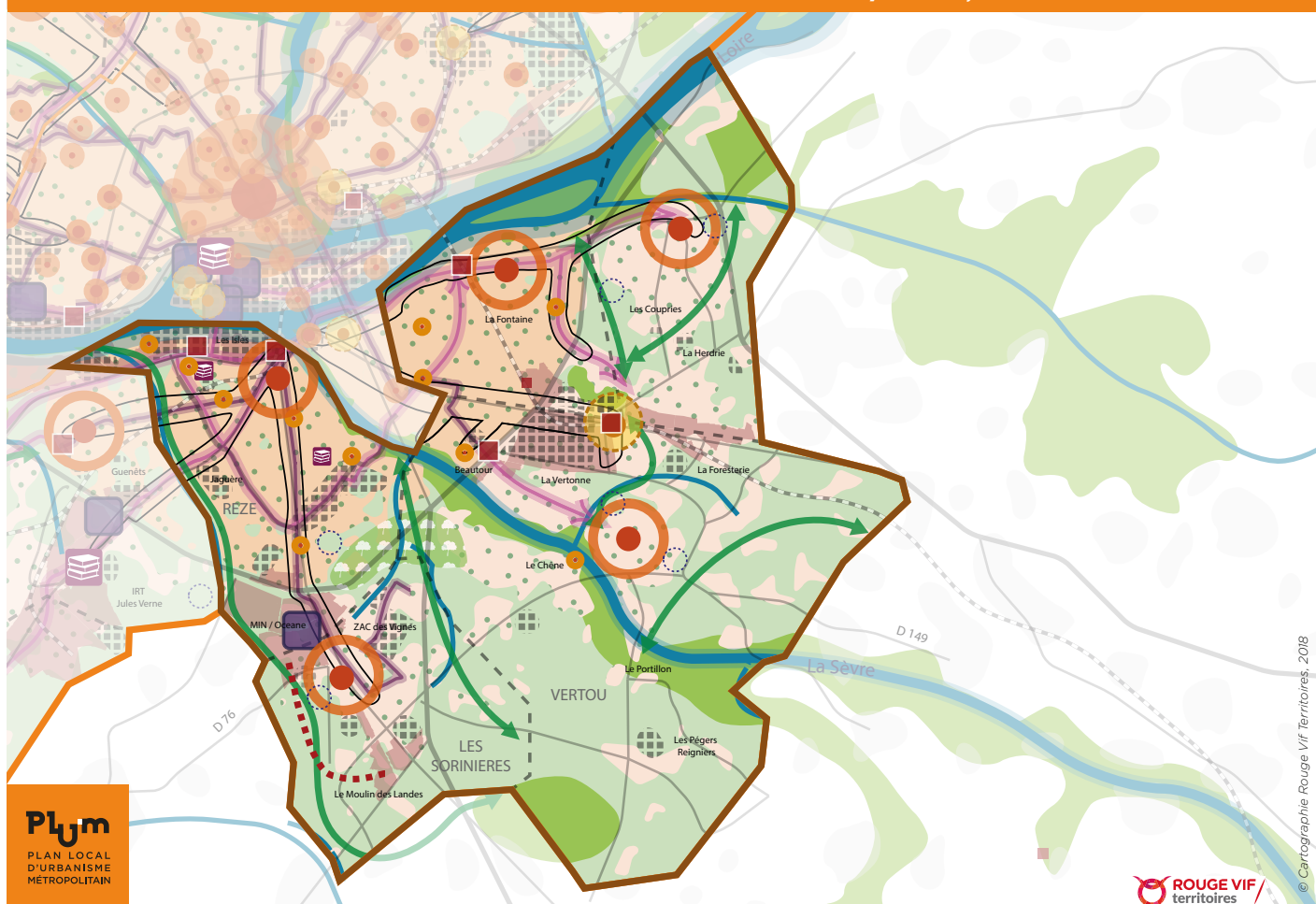
Zone d'extension

Le projet de territoire identifie des secteurs de développement urbain en extension des zones déjà urbanisées : à Saint-Sébastien-sur-Loire, le secteur des Landelettes fait face au projet gare de Vertou, il en constitue son complément logiqu.

Développer le réseau de transports collectifs structurants

Le territoire Loire, Sèvre et Vignoble est d'ores et déjà irrigué par les lignes structurantes du Busway. Le projet de ligne Chronobus C9 reliant Pirmil au centre de Basse-Goulaine et les Chalonges permet de compléter l'offre. Par ailleurs, au regard du succès remporté par la ligne 4 dite Busway, cette dernière verra sa capacité d'emport renforcée par l'emploi de nouveaux matériels roulants.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / LOIRE, SÈVRE ET VIGNOBLE



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 œuvre 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
- Accompagner 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

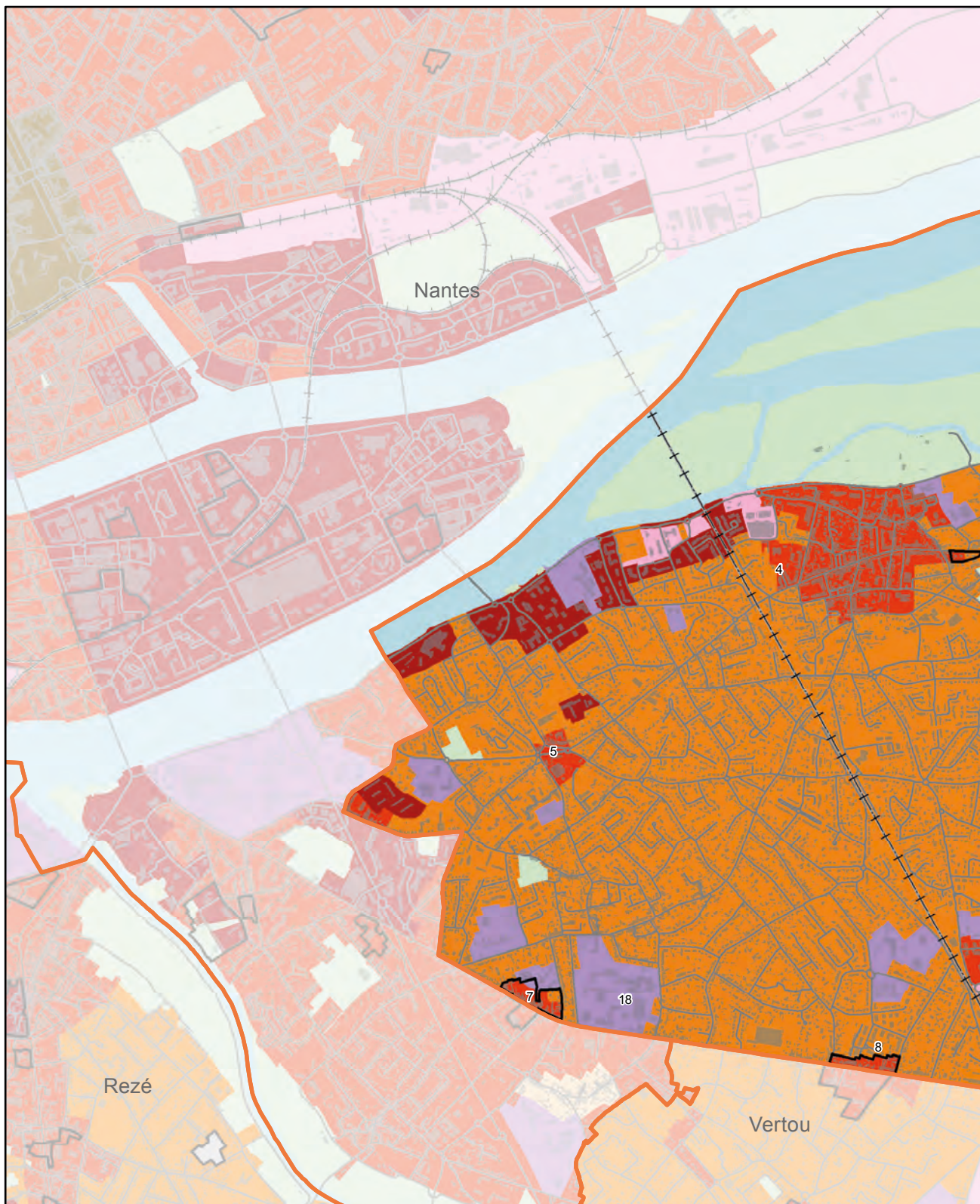
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

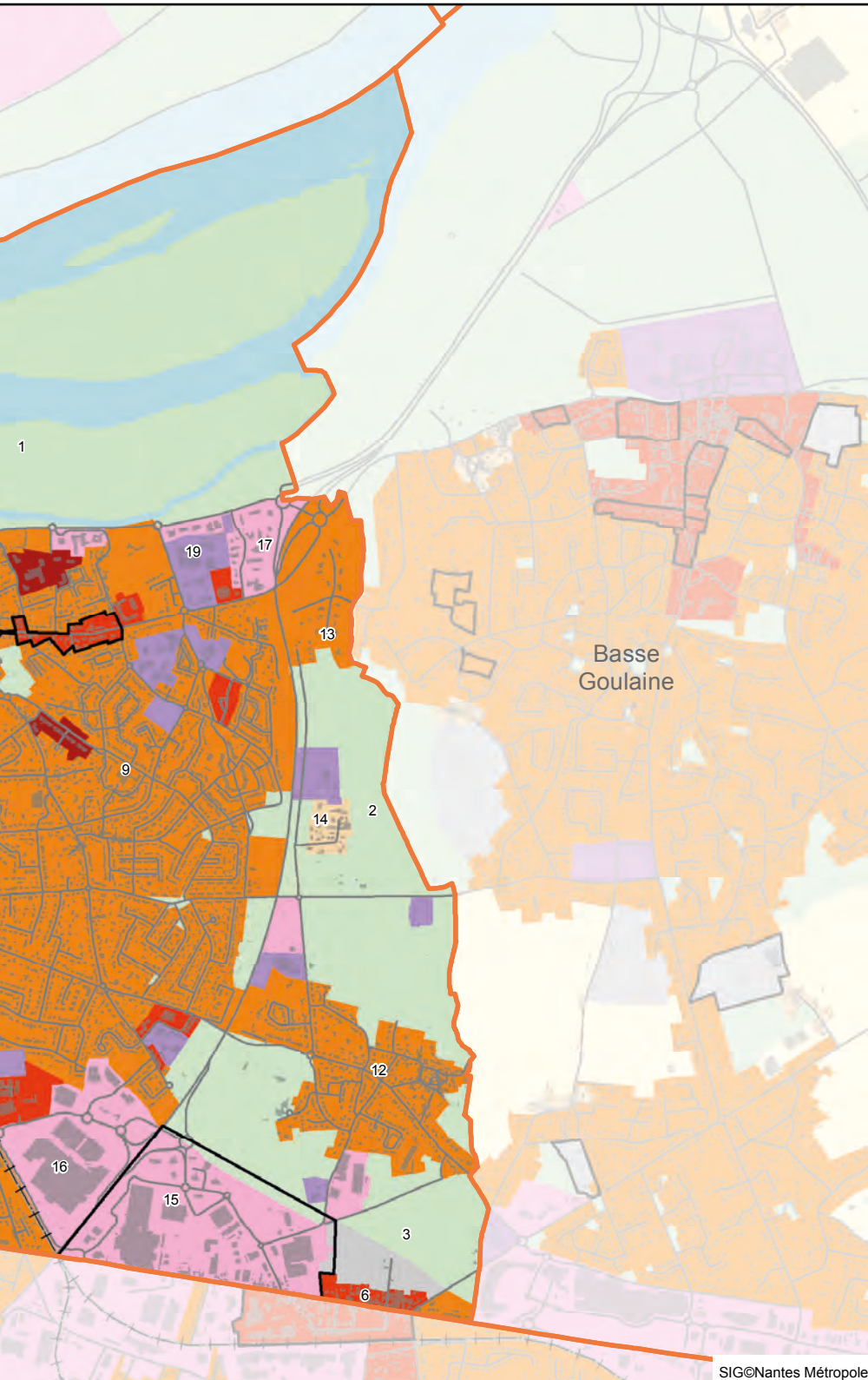
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries














Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	0
 Zone N (hors Ne)	257
 Secteur Ne	132
 Zone UE	70
 Zone US	50
 Secteur UMe	3
 Secteur UMd	571
 Secteurs UMa et UMc	53
 Secteur UMb	31
 Zone AU	6
 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. Loire et îles de Loire



La commune de Saint-Sébastien-sur-Loire est bordée par la Loire au nord. Le fleuve, qui se rapproche à ce niveau de son estuaire, est accompagné d'un ensemble de milieux naturels caractéristiques. Ainsi, on trouve roselières, vasières, boisements alluviaux... typiques des zones humides des bords de Loire.

Ces espaces naturels sont riches et divers et accueillent une faune et une flore exceptionnelles dont certaines espèces sont protégées.

Les berges de la Loire sont composées de plusieurs formations végétales. Le Boireau, bras de Loire, situé entre l'Île Forget et le boulevard des Pas Enchantés complète le riche espace naturel des bords de Loire : la rive droite du Boireau: la végétation est diverse et caractéristique. Elle est composée à la fois de bois tendre : saule blanc, saule fragile, saule roux et de bois durs : frênes à feuilles étroites, orme champêtre. La flore y est également très riche avec l'Angélique des Estuaires, l'Aristolochie, la bardane à petites têtes, le bident triparti, le céraiste aquatique, la Douce-amère... Sur le haut de la berge, un espace arboré apparaît avec une multitude d'espèces arbustives : le Chêne pédonculé, l'Aubépine, le Cornouiller sanguin, le groseillier à grappes et du sureau noir ; sur la berge de Saint-Sébastien-sur-Loire (rive gauche du Boireau), la végétation est légèrement différente. Une frange de roseaux constitue la première colonisation de la vase par la végétation.

Sur les rives de Loire, les paysages apprivoisés de l'île Forget et de l'île Pinette ainsi que ceux plus naturels de l'île Héron, sont d'un intérêt dépassant le territoire communal. Ils permettent de beaux points de vue, notamment sur la Loire, mais également sur le bourg et le clocher de Saint-Sébastien-sur-Loire et sur la partie est de l'île de Nantes.

Sur le plan réglementaire, La vallée de la Loire à Saint-Sébastien-sur-Loire est concernée par deux sites Natura 2000. En amont du pont de chemin de fer, on recense la zone Natura 2000 FR 52000622, « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé ». Elle recouvre la ZPS n°FR5212002 et la ZSC FR52000622 du même nom. Cette zone présente un ensemble de milieux variés tels que les vasières, les grèves, les prairies naturelles bocage et milieux palustres et aquatiques, les boisements, les pelouses. On y retrouve des groupements diversifiés présentant des zonations intéressantes en fonction du degré d'hygrométrie ; groupement riverain à angélique des estuaires dans la partie aval du site soumise à la dynamique des marées. La diversité des substrats des coteaux contribue à la richesse d'ensemble du site. En aval du pont de chemin de fer, on recense la zone Natura 2000 FR 52000621, « estuaire de la Loire ». Elle recouvre la ZPS n°FR5210103 et la ZSC FR5200621 du même nom. Le classement est intervenu en raison notamment de l'intérêt ornithologique.

Enfin, le secteur est entièrement couvert par le PPRI Loire-aval approuvé le 31 mars 2014.

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 la Loire et ses îles
- Protéger de manière stricte l'île Héron de toute atteinte anthropique hormis l'entretien nécessaire des espaces concernés
- Renforcer les continuités piétonnes, itinéraires de promenades s'appuyant sur les sentiers de randonnée existants
- Prendre en compte des milieux naturels fragiles identifiés : zones humides, ZNIEFF, ZICO, zone Natura 2000
- Préserver et renforcer les corridors biologiques via un développement des liaisons vertes
- Mettre en valeur des parcs et espaces verts urbains existants
- Conserver les haies et alignements d'arbres repérés
- Permettre le développement des activités liées aux loisirs et sports de plein air

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ne sur les secteurs en eaux de la Loire
- Zonage N – secteur Ns pour l'île Héron
- Zonage N – secteur Nn sur le secteur des Divettes
- Zonage N – secteur NI sur les espaces des îles de Loire Pinette et Forget
- Espace Boisé Classés sur les haies et boisements présentant un intérêt patrimonial
- Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements d'intérêt écologique et paysager
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides de la vallée

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Vallée de la Patouillère



Positionné sur le flanc est de Saint-Sébastien-sur-Loire, le ruisseau de la Patouillère prend sa source au sud-ouest du village des Onchères dans une zone maraîchère avant de rejoindre des boisements un peu plus au nord.

Il longe ensuite une zone résidentielle pour aboutir dans une retenue d'eau entourée de bois. Il constitue une frontière naturelle en même temps qu'une coupure d'urbanisation entre Basse-Goulaine à l'est et Saint-Sébastien-sur-Loire à l'ouest.

Des aménagements permettent aux eaux de rejoindre la vallée de la Loire en passant sous le périphérique. Ils constituent de petits vallons qui, s'ils ont été préservés de l'urbanisation, sont composés de milieux naturels humides de fonds de vallon, ou de coteaux importants. On y trouve ainsi, associés au lit du cours d'eau, une ripisylve sur les berges, quelques prairies humides en fond de vallon, ainsi que quelques boisements et un réseau bocager.

3. Bois des Gripôts



Le Bois des Gripôts, situé au sud-est de la commune, constitue l'espace boisé le plus important. Ces boisements sont principalement des taillis de châtaigniers, de chênes, et des taillis sous futaie de chênes.

Le bois est concerné directement par un réservoir de biodiversité représenté par un bosquet à chêne d'âge moyen localisé en périphérie de ville. Cet espace fait également partie de la ZNIEFF de type 2 « Bois et mares de Chalonges » désignée pour ses intérêts botaniques, batrachologiques et entomologiques.

Le bois des Gripôts comprend également un corridor écologique qui relie la vallée de la vertonne, identifiée comme un réservoir de biodiversité, aux sites Natura 2000 du marais de Goulaine à l'ouest et aux sites Natura 2000 de la Loire à l'est. Le corridor écologique qui traverse le site est composé d'un ensemble de bosquets, de bocage et de la vallée du ruisseau de la Patouillère.

Le bois présente en outre des zones humides définies dans le cadre des inventaires communaux. La surface de zone humide est de l'ordre de 8 900 m².

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain
- Préserver et restaurer le corridor écologique de la vallée de la Patouillère, lien fonctionnel entre le réservoir écologique du Bois des Gripots au nord et la vallée de la Loire au nord
- 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 et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Contenir l'extension des zones d'habitat présentes au sein du corridor (hameau des Grézillières)
- Mettre en valeur les boisements
- Améliorer les liaisons douces transversales
- Permettre l'accueil temporaire de Gens du voyage

- Protéger les espaces naturels d'intérêt supra-métropolitain
- Prise en compte des milieux naturels fragiles identifiés : zones humides, ZNIEFF
- Préservation et renforcement des corridors biologiques via un développement des liaisons vertes
- Mise en valeur des boisements (vallée de la Patouillère, îles, bois des Gripôts)
- Lutter contre le développement d'une urbanisation continue entre communes en direction de Basse-Goulaine

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteurs Ns, Nn et NI
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale (hameau des Grézillières notamment)
- Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et ensembles paysagers
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides recouvrant en partie la vallée
- Emplacement Réservé n° 4/33 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'une liaison douce rue des Onchères
- Zonage US, secteur USgv sis rue des Onchères pour aire d'accueil des Gens du voyage

- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace paysager Protégé sur les zones humides inventoriées

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

4. Le centre-ville



Il s'agit d'un bourg d'une étendue relativement modeste qui comptait une cinquantaine de bâtiments en 1833. Son établissement original, à proximité des rives de Loire, est lié aux axes de communication est-ouest entre le Loroux-Bottereau et Nantes et au commerce fluvial.

Les premières habitations du centre bourg se sont développées autour de la place de l'église. Puis le noyau urbain s'est agrandi avec l'arrivée de nouvelles habitations au XIX^e siècle et la construction de la nouvelle église. Ce nouvel édifice a fait bénéficier la commune d'un parvis puis d'une place permettant une bipolarité intéressante du bourg ancien : un pôle ouest donnant sur des commerces de proximité actifs, un pôle sud donnant sur l'ancienne mairie-école. Le centre-ville de Saint-Sébastien-sur-Loire a jusqu'à aujourd'hui, conservé une morphologie de petite ville. Les habitations implantées en alignement de la voie ou en léger recul se sont progressivement édifiées le long des deux axes perpendiculaires à la limite du plateau et du coteau.

L'architecture des bâtiments présente ici un caractère plus homogène que celle rencontrée dans le bourg. Nombre d'habitations ont encore conservé, si ce n'est leur façade d'origine, tout au moins leur volumétrie. Sur les pentes du coteau, quelques propriétés du XVIII^e ou XIX^e subsistent encore, offrant avec leurs parcs une couverture arborée de qualité.

Le centre-ville bénéficie sur sa frange nord-ouest d'un pôle commercial intermédiaire comprenant un supermarché. Son aire d'attractivité dépasse cependant le seul centre-ville sébastienais.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité historique.
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de centre ancien.
- Favoriser le renouvellement urbain et diversifier l'habitat
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Accompagner le dynamisme communal
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Conforter le pôle commercial intermédiaire, dans son emprise actuelle
- Protéger et renforcer l'armature commerciale du bourg, dans son rôle d'hyper-proximité
- Améliorer les conditions d'usage pour les piétons et cyclistes
- Autoriser un accompagnement du dynamisme du centre-ville par des aménagement qualitatifs de l'espace public
- Mettre en valeur le patrimoine, urbain et paysager du centre-ville en autorisant des surlageurs là où elles s'avèrent nécessaires

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement » et quelques épannelages « R+1+couronnement », sur les secteurs patrimoniaux du bourg et R+3+C autour de la place Cambronne
- Zonage UM - secteur Umd, sous-secteur Umd1 pour les abords résidentiels du centre-ville
- Zonage UE, secteur UEm pour le pôle commercial intermédiaire des Pas enchantés
- Polarité commerciale de proximité autour de la place Cambronne, rues Maurice Daniel, Henri Mainguet, Place de l'église et rue Jean Macé
- Linéaires commerciaux souples et stricts sur les secteurs précités
- Espace Paysager à Protéger sur les boisements et arbres intéressants voire remarquables
- Patrimoine bâti : église, mairie-école, hôtel de ville, maisons bourgeoises, villas, ainsi que quelques maisons rurales du centre-ville
- Petit patrimoine bâti
- Emplacements Réservés n° 4/9, 4/11, 4/13, 4/13, 4/16 et 4/17 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement des rues H: Mainguet et M. Daniel ainsi que des abords du square Verdun
- Mixité sociale: secteur de renforcement de la mixité sociale
- Recul graphique sur les rues A. Duez, du Clos Davy, J.-B. Robert, du Gal Duez, du Gal de Gaulle, du 8 mai 1945 et du Petit Anjou

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

5. Placis-Martellière



Un secteur de polarité commerciale et de services (supermarché + divers petits commerces et services marchands), secondaire par rapport au centre-ville mais bien en place.

Un espace public complexe intégrant divers raccordements de voies majeures (Libération, Mermoz et Martellière) et secondaires, avec une lisibilité médiocre y compris sur les axes majeurs. Un aménagement cyclable sur l'avenue de la Martellière, s'arrêtant sur la place, sans continuité au-delà.

Une offre de stationnement globalement importante, mais en fait réduite à proximité des commerces sur la place. D'où un stationnement peu problématique en dehors des périodes de pointe, mais avec une présence significative de véhicules ventouses. Une zone bleue plutôt efficace, mais un manque d'offre d'immédiate proximité des commerces sur la place en périodes de pointes.

La présence de deux lignes de bus importantes (27-28 ainsi que la relative proximité de la ligne Chronobus C9), liant le secteur ouest et sud de Saint-Sébastien à Nantes via Pirmil). Des encombrements ponctuels de la circulation en périodes de pointe, dus en partie au fonctionnement de la polarité commerciale et de services.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité historique
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de centre ancien.
- Conforter la polarité commerciale autour du Placis
- Favoriser le renouvellement urbain et diversifier l'habitat
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Accompagner le dynamisme communal
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Un réaménagement de l'espace public
- Une clarification des espaces publics et du fonctionnement pour tous les usagers
- Améliorer les conditions d'usage pour les piétons et cyclistes
- Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager remarquable du quartier maisons et villas dans le secteur de la Martellière
- Améliorer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMb avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement » pour les terrains immédiatement situés au nord
- Polarité commerciale de proximité autour du Placis
- Linéaire commercial souple rue de la Libération
- Mixité sociale : imposition d'un taux minimal de 35 % de logement locatif sociale pour toute opération
- Espace Boisé Classé sur les parcs, jardins et arbres d'intérêt écologique et paysager
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants
- Protections patrimoniales sur quelques villas et maisons bourgeoises rue de la Libération
- Emplacement Réservé n° 4/24 au bénéfice de Nantes Métropole pour réalisation d'un bassin.

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

6. Les Landelettes - Gare de Vertou



Cette séquence, comprise entre le périphérique et la route du Loroux- Bottereau, est constituée d'un tissu urbain mixte. Un premier secteur accueille de grandes emprises dédiées au commerce, à l'activité et à l'industrie (ZA du Frêne Rond et de la Vertonne). Le deuxième secteur est composé de petites activités, commerces en rez-de-chaussée avec des maisons de différentes époques dont un tissu de faubourg au contact de la gare de Vertou. L'identité du lieu est fortement marquée par la présence arborée du bois des Gripôts.

Le gabarit de la voirie existante sur le premier secteur jusqu'à la rue Marie Curie permet d'assurer sur ce secteur de la route de Clisson une continuité de bandes cyclables et d'offrir a minima un stationnement longitudinal nord planté de bosquets ou accroches végétales pour le stationnement visiteurs ou autres usagers des futurs programmes de construction.

Au sud, il faut préserver la possibilité d'aménager des places de stationnement. Elles sont organisées aujourd'hui sur le foncier des activités. Cette séquence est constituée d'un tissu urbain mixte. L'identité du lieu est fortement marquée par la présence arborée du bois des Gripôts. La hauteur d'égout maximale est de 12 mètres (R+3) mais la présence d'arbres de grands développement autorise même, ponctuellement, des hauteurs R+5.

Au regard de l'hétérogénéité du bâti et des fonctionnalités urbaines existants, mais aussi de la volonté de Nantes Métropole de mener à bien une opération ambitieuse d'aménagement et d'urbanisme, cette dernière nécessitant de pouvoir coordonner différents phase opérationnelles complexes, en respectant un certain nombre de grand principes tels la réalisation d'une structuration viaire pensée et réalisée à l'échelle du futur quartier, de composer un ensemble de plusieurs bâtiments devant présenter des gabarits sinon homogènes, du moins présentant une recherche d'harmonie, ou la nécessité de mettre en place un dialogue renforcée entre les rives sud et nord, il apparaît que le développement d'opérations spontanées pourrait obérer, et ce de manière sensible et rédhitoire, les grandes orientations présentement définies.

Le gabarit de la voirie existante sur le deuxième secteur jusqu'à la rue du Loroux pour assurer une continuité de bandes cyclables et offrir un stationnement longitudinal nord planté de bosquets ou accroches végétales.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité émergente
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de centre ancien
- Favoriser le renouvellement urbain et diversifier l'habitat
- Préserver et conforter les commerces et services de proximité
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Accompagner le dynamisme communal
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Garantir les conditions d'une bonne mise en œuvre des orientations d'aménagement retenues en ne permettant pas la réalisation de nouveaux projets qu'ils soient à vocation d'habitat ou économique ainsi que des extensions significatives (supérieures à 25 m² de SP) des constructions existantes
- Améliorer les conditions d'usage pour les piétons et cyclistes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
- Polarité commerciale de proximité autour de la route de Clisson
- Mixité sociale : secteur de renforcement de la mixité sociale
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements d'intérêt écologique et paysager
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants
- Servitude de constructibilité limitée pour une durée au plus de 5 ans, et pour des projets (création et extension) créant plus de 25 m² de surface de plancher

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

7. Le Lion d'or



Ce secteur, compris entre le boulevard Gabory et la rue des Bourdonnières, intègre la polarité du Lion d'Or. C'est un tissu urbain de faubourg plus récent (alignement de fronts bâtis) avec de belles demeures à préserver. La hauteur d'égout maximale est à 12 mètres mais elle se détermine aussi en fonction de la profondeur des parcelles et de leur exposition. Le gabarit de la voirie existante ne permet pas l'aménagement d'un stationnement planté de part et d'autre. Le profil est réorganisé à partir de la rive nord.

Ce secteur, compris entre la rue des Bourdonnières et l'avenue des Maraîchers, se distingue par la présence du busway en site propre axial et la présence du Lycée de la Joliverie au nord. C'est un tissu urbain mixte avec principalement un tissu pavillonnaire. Le quartier, quoique très urbain, possède des éléments boisés d'intérêt à préserver, ainsi que des éléments bâtis et paysager d'intérêt patrimonial.

8. Ouche Catin - Henri Lesage



Ce secteur, compris entre l'avenue des Maraîchers et le périphérique, est un tissu urbain pavillonnaire le long d'un axe sans « événement » urbain. La polarité de l'Ouche Catin à constituer en sera l'élément majeur.

Le tissu est composé d'une juxtaposition de formes urbaines (maisons de faubourgs, pavillons plus récents, quelques collectifs ponctuels, quelques bâtiments d'activités). Le secteur Ouche Catin / Henri Lesage se distingue par un renouvellement urbain important, composé en grande partie de collectifs et encadré par une orientation d'aménagement dans les PLU de Saint-Sébastien-sur-Loire et Vertou. Il possède enfin quelques équipements collectifs structurants, tels le collège R. Bernier (sur St-Sébastien) et l'école H. Lesage (sur Vertou).


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité historique
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de centre ancien
- Améliorer les conditions d'usage pour les piétons et cyclistes
- Favoriser le renouvellement urbain et diversifier l'habitat
- Favoriser la mixité sociale au sein des nouvelles opérations de logements
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement » pour les franges est et ouest
- Zonage UM - secteur UMd1 pour les secteurs attenants à la centralité avec une hauteur maximale à 9 mètres.
- Zonage NI pour les parcs et jardins présentant un intérêt écologique et paysager particulier
- Zonage US pour les secteurs d'équipements, notamment scolaires (Douet)
- Polarité commerciale de proximité autour du Lion d'or
- Mixité sociale : secteur de renforcement de la mixité sociale
- Espace Boisé Classé sur quelques arbres et boisement présentant un intérêt écologique et paysager
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants
- Recul graphique de 5 mètres le long Route de Clisson, secteur à l'ouest du Lion d'Or
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur du Lion d'or 

- Affirmer la centralité émergente
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de centre ancien
- Préserver la morphologie de type hameau
- Favoriser le renouvellement urbain et diversifier l'habitat
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Recentrer les commerces qui pourraient profiter au confortement de la polarité commerciale
- Améliorer les conditions d'usages pour les piétons et cyclistes

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
- Mixité sociale : secteur de renforcement de la mixité sociale
- Polarité commerciale de proximité autour de l'Ouche Catin, le long de la route de Clisson
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur Ouche-Catin - Henri Lesage 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants

9. Rue du Général de Gaulle



Axe structurant du territoire communal, la rue du Général de Gaulle constitue le prolongement naturel vers l'est du centre-ville. Cette fonction s'est vue renforcée par l'arrivée récente de la ligne Chronobus C9, autorisant de nouvelles ambitions à cet axe qui doit pourtant conserver les caractéristiques paysagères qui font son attrait (vallon du Génomay notamment).


Un axe du Général de Gaulle majeur, ainsi que la rue de la Fontaine qui vont monter en charge avec l'accueil de la ligne C9. Un lien piéton territorial, du bois des Gripôts aux Îles de Loire. Un corridor écologique à préserver et à restaurer inscrit au PADD, à conforter et auquel donner de l'ampleur.

Une séquence paysagère sur la rue du Général de Gaulle.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Favoriser le renouvellement urbain et diversifier l'habitat
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Accompagner le dynamisme communal

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1 pour les secteurs situés en arrière de l'axe routier et pour les terrains les plus proches du vallon du Génytay
- Zonage US pour le pôle d'équipement communal situé immédiatement au sud-est (écoles, maison de retraite, CAT)
- Mixité sociale : secteur de renforcement de la mixité sociale
- Espace Boisé Classé sur quelques boisements et arbres d'intérêt écologique et paysager
- Emplacement Réservé n° 4/9 au profit de Nantes Métropole pour réaménagement de la rue du Général de Gaulle
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur Général de Gaulle 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

10. Quartiers résidentiels



La commune de Saint-ébas-tien-sur-Loire a connu, entre les années 1950-1970, un fort accroissement de sa population, et l'habitat pavillonnaire témoigne de l'évolution des modes avec une occupation extensive du territoire, des petites villas 1920 inspirées de l'architecture balnéaire aux pavillons contemporains en passant par les pavillons des Castors des années 1970. La commune s'est développée à partir de plusieurs hameaux viticoles et maraîchers, de façon préférentielle le long d'axes routiers. Cette croissance particulière confère à la commune une forme urbaine spécifique.

L'habitat pavillonnaire s'est imposé dans l'ensemble de la commune, à l'emplacement des anciennes tenues maraîchères. Il en résulte une organisation par quartier relativement fermée et une absence de voirie primaire susceptible de hiérarchiser les accès et les déplacements dans la ville. Il n'y a aujourd'hui plus de tenue maraîchère sur la commune et les villages ont été englobés dans des zones d'urbanisation récentes.

La commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, de par son caractère très urbain, en première couronne nantaise, présente un parcellaire très morcelé lié à une occupation du sol relativement dense. Le tissu bâti est particulièrement homogène. Les quartiers résidentiels recouvrent et prennent en compte les îlots comprenant de grands ensembles et des résidences réalisés : le Val Joli, le Clos sur l'Eau, le Clos Royal, la Parentière, la Galtière, l'allée de l'Erdre, le Genetay, la rue Beregovoy, la rue du Languedoc, la rue de Blois, la rue de la Boulogne et la rue du docteur Paul Michaux. C'est une zone à caractère d'habitat collectif sous forme d'immeubles avec de vastes espaces ouverts.

Il existe également plusieurs groupements d'habitations importants dont la formation est ancienne. Il s'agit notamment des villages de Portechaise, du Douet, de la Métairie. Ces villages conservent tous un espace urbain remarquable central.

Certains ensembles pavillonnaires sont remarquables d'un point de vue urbain et paysager. Il s'agit de pavillons datant pour les plus anciens des années 1920-1930. Ils composent des ensembles remarquables par le traitement réservé aux jardins ou cours sur rue et aux clôtures formant alignement, à la variation sur un même thème d'une typologie volumétrie simple, notamment en toiture. En grande partie, ces maisons sont couvertes de tuiles mécaniques et présentent en toitures et en façades des détails ornementaux qu'il convient de conserver.

Deux ensembles ont été repérés et méritent d'être conservés et mis en valeur dans leur totalité : rues Hervé et Briand, la rue des Roses et la Cité des Castors datant des années 1950.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteur 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 et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Favoriser la mixité sociale
- Préserver les qualités paysagères avérées des quartiers à intérêt patrimonial
- Préserver les espaces communs des lotissements de toute urbanisation afin de garantir de façon pérenne des espaces de respiration au cœur des quartiers d'habitat
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Améliorer les conditions d'usages pour les piétons et cyclistes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous secteurs UMd1
- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur patrimonial UMd2p sur les anciens lotissements présentant un intérêt architectural, patrimonial et paysagé : Douet, Gendronnière, le Pré, Elisa Mervecoeur, Portechaize, Savarières, Génétay, Bas-Poitou et Profondine
- Zonage N - secteur NI sur les espaces communs des lotissements
- Zonage US sur les petits pôles d'équipement communaux
- Mixité sociale : secteur de renforcement de la mixité sociale
- Espace Boisé Classé sur les éléments boisés, arbres remarquables et haies d'intérêt patrimoniales
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides
- Patrimoine bâti : différents éléments repérés
- Petit patrimoine bâti : différents éléments repérés
- Périmètres patrimoniaux

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

11. Portereau des Landes



Le village de Portereau est constitué de plusieurs groupements d'habitations importants dont la formation est ancienne.

Ce village conserve un espace urbain remarquable central. Il s'agit d'une place dont la centralité marque le caractère patrimonial du lieu.

Au Portereau, l'espace central paraît de forme plus spontanée et moins déterminée par les bâtiments eux-mêmes.

12. Hameau des Grésillières



Les Grésillières forment un ensemble résidentiel à part, en ce qu'il est déconnecté du plateau urbain sébastienais, par le boulevard périphérique nantais. Il vient s'accoler à la vallée de la Patouillère.

Les assiettes foncières y sont globalement plus généreuses que sur le reste de la commune, et il en va de même pour les caractéristiques paysagères de ce lotissement lové au sein de son vallon verdoyant.

Ce quartier est situé au sein du corridor écologique formé par la vallée de la Patouillère.

Hameaux

13. La Patouillère



La Patouillère constitue le seul véritable hameau de Saint-Sébastien-sur-Loire. Situé à l'est du boulevard périphérique nantais, et donc déconnecté du reste du plateau urbain communal.

Situé au sein du corridor écologique de la Patouillère, et de taille très modeste, il n'est pas appelé à se développer si ce n'est de manière très marginale. Il recèle néanmoins des éléments patrimoniaux, verts et paysagers d'intérêt et à préserver.

C

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir le village du Portereau dans son enveloppe urbaine
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces naturels attenants
- Préserver les caractéristiques urbaines du Portereau
- 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 et le petit patrimoine bâti repérés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Sous secteur patrimonial : UMdp pour la partie la plus ancienne et centrale du Portereau
- Mixité sociale : secteur de renforcement de la mixité sociale
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables et haies d'intérêt patrimoniales
- Espace Paysager à Protéger sur des arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment

- Contenir le hameau dans son enveloppe urbaine actuelle
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces naturels attenants (corridor écologique de la vallée de la Patouillère)
- Préserver les caractéristiques urbaines de type hameau des Grésillières
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2
- Mixité sociale : secteur de renforcement de la mixité sociale
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables et haies d'intérêt patrimoniales

- Contenir le hameau de la Patouillère dans son enveloppe urbaine actuelle
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces naturels attenants (vallée de la Patouillère)
- Préserver les caractéristiques urbaines du hameau de la Patouillère
- 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 et le petit patrimoine bâti repérés
- Préserver un cadre de vie de qualité

- Zonage UM – secteur UMe
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables sur la frange sud du hameau

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

14. Frêne Rond



Couvrant une superficie d'environ 10 hectares, la zone économique du Frêne Rond est assise sur la route de Clisson au sud. Relativement ancienne, elle possède encore quelques ensembles architecturaux intéressants, dont la conserverie Cassegrain, qui s'y implanta dès 1855.

Le site fait aujourd'hui l'objet d'une occupation hétérogène, mêlant diverses activités, jardins et friches, ainsi que quelques îlots d'habitat résiduels principalement au sud.

La partie nord s'est progressivement structurée en pôle de loisirs qui a vocation à se développer. L'artisanat y est encore présent. En revanche ; l'intérieur de ce vaste îlot est totalement enclavé, empêchant toute optimisation du foncier.

15. Saint-Seb Boulevard



Pôle économique commercial majeur à l'échelle de la Métropole, la zone commerciale dénommée « Saint-Seb boulevard » est structurée autour d'un hypermarché accompagné de sa galerie commerciale, et d'une dizaine d'enseignes regroupées au sein d'un espace relativement concentré et recentré autour du parvis de l'hypermarché.

Elle bénéficie d'une desserte satisfaisante avec la proximité du boulevard périphérique, et la Porte de Saint-Sébastien ; un arrêt du TER de la ligne Nantes-Clisson station «Frêne Rond», se trouve également à l'ouest du pôle commercial.

16. Les Grésillières




Pôle économique mixte situé en bordure est du territoire communal ; il est accolé sur son flanc ouest à un pôle d'équipement communal (collège, lycée et complexe sportif). Il est délimité au nord par le boulevard des Pas Enchanté et au sud par la rue du Général de Gaulle.

Il bénéficie d'un très bon niveau de desserte routière avec la proximité immédiate de la Porte de Goulaine qui relie la zone au boulevard périphérique nantais. En outre, il est desservi par la ligne Chronobus C9.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil d'activités principalement à destination de loisirs, afin de conforter un pôle loisirs à l'échelle de l'agglomération
- Permettre l'accueil le cas échéant d'activités tertiaires (pour la frange est du secteur) et artisanales
- Œuvrer au désenclavement de l'îlot en offrant de meilleures conditions d'accessibilité et de desserte internes
- Qualifier le bâti, notamment sur la partie bordant la route de Clisson
- Améliorer les conditions d'usages des piétons et cyclistes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Périmètre pour activités tertiaires sur les parties est et ouest
- Emplacement réservé n° 4/70 au profit de Nantes Métropole pour réaménagement de la rue M. Curie à l'est
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur Frêne Rond 

- Restructuration et modernisation du pôle majeur dans une logique de stabilisation du pôle majeur Saint-Seb Boulevard
- Conforter le pôle commercial dans ses limites territoriales définies au plan graphique

- Zonage UE - secteur UEm
- Périmètre pour polarité commerciale majeure sur la partie définie au document graphique

- Poursuivre l'accueil d'activités principalement à destination de bureaux, d'artisanat, afin de conforter ce pôle économique à l'échelle de la commune de Saint-Sébastien
- œuvrer au désenclavement de l'îlot en offrant de meilleures conditions d'accessibilité et de desserte internes
- intégrer les nouvelles opérations pouvant s'y dérouler, notamment dans un but de mixité des fonctions, en lien avec la zone d'équipement à l'ouest et les zones d'habitat au sud
- qualifier le bâti, notamment sur la partie bordant le boulevard des Pas Enchantés

- Zonage UE - secteur UEm
- Emplacement réservé au nord-est de la zone d'activités, au profit de la Ville de Saint-Sébastien pour réalisation d'un parking de stationnement public à destination du futur complexe sportif

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

17. Joliverie



Pôle d'enseignement secondaire privé, mais présentant une emprise foncière relativement vaste (près de 9 ha) au sein du territoire sébastienais. Il prolonge et vient compléter la polarité commerciale du Lion d'or.

Ce pôle bénéficie en outre de la desserte de la ligne 4 Busway. Le site comporte enfin des éléments boisés intéressants tels que des vieux chênes.

18. Savarière



Situé à l'extrémité est de Saint-Sébastien-sur-Loire, les Savarières constituent un pôle d'équipement à l'échelle de la commune, il comporte le collège des îles de Loire, le lycée professionnel des Savarières, ainsi qu'un complexe sportif.

Ce dernier est appelé à être démoli et reconstruit à proximité. En conséquence, il pourra être admis une certaine dose de mixité fonctionnelle sur le foncier ainsi libéré, en accueillant à terme une opération à vocation d'habitat sur la partie la plus au sud, en façade de la rue de Gaulle.

Le site bénéficie d'un bon niveau desserte routière, et desservi par ligne Chronobus C9.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil des équipements nécessaires aux publics scolaires
- Protéger les arbres et boisements de qualité au sein de l'enceinte du lycée
- Qualifier le bâti, notamment sur la partie bordant la route de Clisson, en lien avec l'arrêt Busway à proximité
- Améliorer les conditions d'usages des piétons et cyclistes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables du site

- Poursuivre l'accueil des équipements nécessaires aux publics scolaires, mais également pratiques sportives
- Intégrer les nouvelles opérations pouvant s'y dérouler, notamment dans un but de mixité des fonctions, en lien avec la zone d'activités à l'est et les zones d'habitat au sud

- Zonage US

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

19. Landelettes



Le site des « Landelettes » localisé sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, présente une surface de 5 ha. Il est compris au sein d'un bosquet péri-urbain enclavé par un tissu urbain et les infrastructures routières : routes de Clisson et du Loroux-Botttereau.

Le site des « Landelettes » est concerné par deux zonages du patrimoine naturel au sein d'un rayon de 1km. Il se distingue par : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Vallée de la Vertonne, prairies humides et coteaux boisés entre Beautour et Vertou » ; localisée à près de 1 km du site d'étude. Et ZNIEFF de type 2 « Bois et mares de Chalonges » située en partie au sein du site, désignée pour ses intérêts botaniques, batrachologiques et entomologiques.

Le site comprend également un corridor écologique qui relie la vallée de la Vertonne, identifiée comme un réservoir de biodiversité, aux sites Natura 2000 du marais de Goulaine au nord-est et aux sites Natura 2000 de la Loire au nord. Le corridor écologique qui traverse le site d'étude est composé d'un ensemble de bosquets, de bocage et de la vallée du ruisseau de la Patouillère.

Selon l'étude du bureau d'études X. Hardy, mandaté par Nantes métropole, le site d'étude présente des zones humides définies dans le cadre des inventaires communaux. La surface de zone humide est de l'ordre de 8900 m².

Le site d'étude abrite 6 types d'habitats naturels. Les habitats qui présentent un intérêt le plus élevé de par leur statut de patrimonialité et de par leur capacité à accueillir une faune riche sont : Fossé ; Forêt caducifoliée et Fourré. Les arbres remarquables inventoriés sont au nombre de 4 ; il s'agit : 1 arbre mort avec Grand Capricorne, espèce protégée ; 6 autres arbres remarquables (vieux, têtards, esthétique,...). Le site d'étude abrite également des murets qui sont favorables aux reptiles tels que le Léopard des murailles.

Enfin, le site d'étude abrite trois stations d'espèces exotiques, il s'agit : de deux stations de Robinier faux acacia et d'une station de l'herbe de la pampa.

Les Landelettes constituent un secteur à très fort enjeu de développement urbain. Ceci est dû à la présence à proximité de la gare de Vertou, ainsi que de l'ensemble des fonctionnalités urbaines nécessaires à la constitution d'une ville des courtes distances, permettant à moyen-long termes, l'émergence d'un véritable quartier mixte et relativement autonome. Cette orientation est consacrée au sein du PADD, par l'émergence d'une centralité à l'échelle du pôle Loire, Sèvre et Vignoble. Des études ont démontré par ailleurs la très forte connexion qui existe entre la partie non urbanisée et les bande urbaine attenante au sud.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contribuer à l'accueil de nouvelles populations sur la commune, à moyen et long termes
- Permettre à terme l'émergence d'un nouveau quartier mixte, comportant activités, habitat et équipements
- Renforcer les connexions avec la gare de Vertou située immédiatement au sud
- Prendre en compte les caractéristiques écologiques et paysagères des éléments naturels les plus significatifs
- Créer une ambiance paysagère de qualité afin de conférer à ce futur quartier un cadre de vie agréable en profitant des éléments existants

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage à urbaniser « 2AU »



Siège de Nantes Métropole:

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