

**Territoire Sud-Ouest**



# CAHIER COMMUNAL DE BRAINS



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

<b>1 / PORTRAIT COMMUNAL</b> .....	5
Présentation générale de la commune de Brains.....	5
Organisation générale de la commune.....	6
La commune en quelques chiffres.....	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD.....	8
<b>2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE</b>	
<b>DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES</b> .....	10
Zonage simplifié.....	10
Espaces naturels et forestiers.....	12
Espaces agricoles.....	16
Espaces urbanisés mixtes.....	20
Espaces dédiés aux activités économiques.....	26
Zones d'extensions urbaines futures.....	30

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 BRAINS



**Commune péri-urbaine de la deuxième couronne de la métropole, Brains est une commune rurale du sud-ouest située sur un plateau agricole entre la Loire et les marais de l'Acheneau.**

**Ce territoire, ponctué de hameaux, a un bourg bien constitué et très lisible. Brains se présente comme une commune attractive du territoire pour les habitants en quête d'une qualité de vie. Les zones agricoles de la commune ont été bien préservées et le nombre d'agriculteurs est encore important aujourd'hui.**

Construite sur un territoire historiquement couvert par une forêt, Brains a gardé le souvenir de ce massif forestier et des landes qui caractérisaient la région.

La commune s'est progressivement construite à partir d'une économie avant tout rurale et agricole avec une stabilité de la population jusque dans les années 50 où les industries de la Basse Loire ont progressivement attiré les jeunes. À partir des années 75, Brains devient un territoire attractif pour des familles extérieures en quête d'un terrain à bâtir peu cher et d'une qualité de vie.

Le bourg s'est développé de manière concentrique autour du noyau historique, sans franchir les limites naturelles. La forme urbaine du bourg, assez compacte, s'est implantée à la croisée des principales voies de desserte, anciennes RD64 et RD11. Les extensions contemporaines sous forme de lotissements se sont principalement implantées vers l'ouest et le sud de ce dernier.

L'ensemble est situé au cœur du territoire communal, à l'écart des principales voies de circulation du sud-ouest de l'agglomération.

L'organisation du territoire est complétée par des structures rurales qui oc-

cupent principalement les quarts sud et ouest de la commune. La Gautronnière et La Robrie forment les 2 principaux espaces bâtis de l'espace rural.

Au sud, l'urbanisation vient s'arrêter sur les espaces naturels liés au réseau hydrographique. La mise en valeur de ces espaces associés aux itinéraires piétonniers et aux espaces verts du bourg concourt à l'affirmation d'une identité communale et d'un cadre de vie agréable.

La commune conserve une forte identité rurale avec des espaces naturels et ruraux qui se partagent entre les marais de l'Acheneau et un territoire agricole occupé par la vigne et l'élevage. Reconnus d'intérêt écologique et protégés à l'échelon européen, ils constituent une valeur patrimoniale du plus grand intérêt.

Deux grandes unités paysagères marquent le territoire communal :

- Le plateau ouvert à trame bocagère lâche, en pente douce du nord-est vers le sud-ouest,
- Les marais de l'Acheneau dominés par des prairies inondables. Ils s'élargissent au contact des débouchés des ruisseaux qui entaillent le territoire et trouvent tous leur source sur la commune.

Les espaces naturels et ruraux dominent donc sur la commune. L'économie locale est dominée par une agriculture dynamique occupant fortement l'espace. Le phénomène de friches agricoles est peu présent sur le territoire.

L'activité économique locale est caractérisée par la présence de commerces et de services de proximité autour de la place de l'Église et par une zone d'activités artisanales en bordure de la route de Bouaye, au sud du bourg.

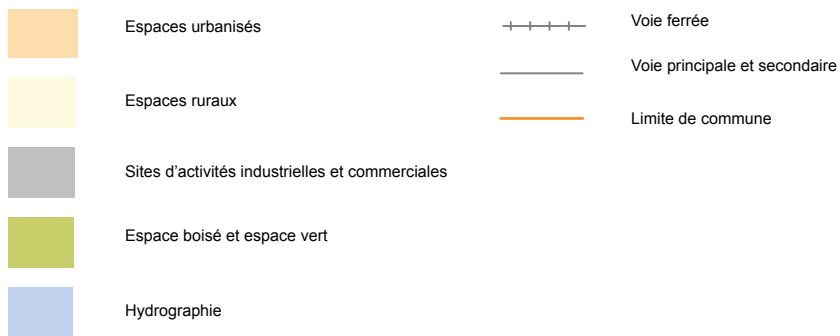
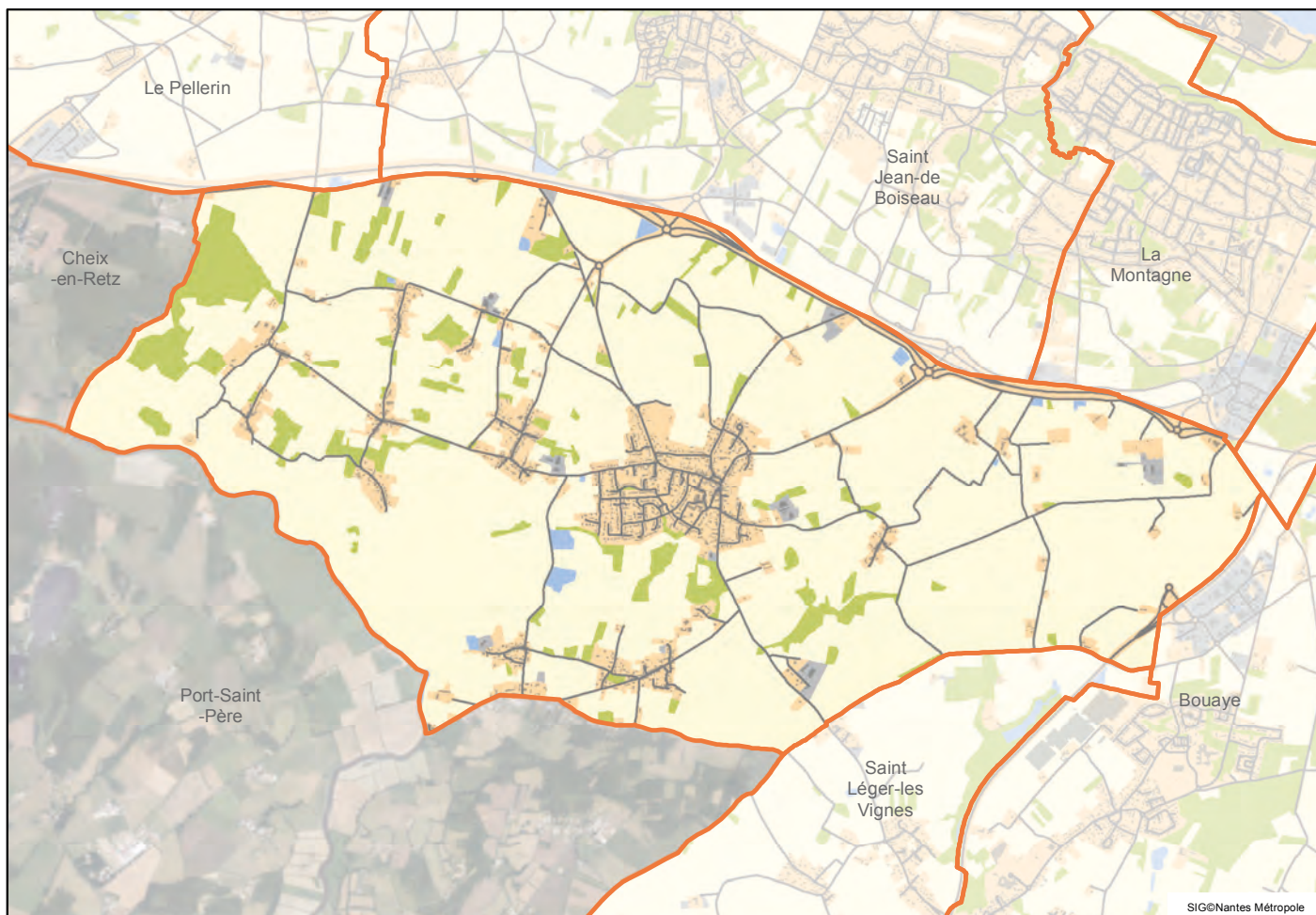
La commune a vu sa population croître sur la fin du siècle dernier, attirée par un cadre de vie agréable aux portes de l'agglomération mais les contraintes de ses espaces naturels et humides, limitent son développement pavillonnaire.

Brains est peu desservie par les transports en commun et souhaite développer son réseau de déplacements doux notamment en direction des jeunes qui se déplacent pour rejoindre les équipements scolaires de Bouaye.

Le réseau viarie et notamment la RD723 permettent un accès facile et rapide à Nantes et l'agglomération, aussi la place de la voiture reste très importante sur la commune.

# 1 / PORTRAIT COMMUNAL

## ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



## 1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	BRAINS	MÉTROPOLE
Superficie en km <sup>2</sup>	15,3	534,4
<b>Démographie</b>		
Population	2 691	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	0,8 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,8 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,1 %	0,6 %
Taux de natalité	13,0 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	29,8 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	4,3 %	7,31 %
<b>Ménages et familles</b>		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,6	2,1
Part des ménages d'une personne	20,1 %	42,1 %
<b>Emploi et activité</b>		
Nombre d'emplois	319	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	0 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	1 307	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	12,7 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	76,9 %	73,1 %
Nombre d'établissements	150	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	25,2 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	23,3 %	53,7 %
<b>Revenus des ménages fiscaux</b>		
Nombre de ménages fiscaux	1 040	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	66,0 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	22 305	21 847
<b>Logement</b>		
Nombre de logements	1 097	315 793
Part des maisons	98,1 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	1 029	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	85,9 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m <sup>2</sup> )	102	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m <sup>2</sup> )	69	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	5,2 %	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

**Le développement de la commune de Brains participera aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest notamment en termes de production de logements et d'accueil de population.** Il s'effectuera en continuité de la centralité sur la frange est et au nord-ouest. Ce développement n'aura ainsi qu'un impact limité sur les espaces agro-naturels. Le projet de territoire portera également sur la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité, ainsi que sur la valorisation des cours d'eau.

En effet, le territoire communal est situé dans le bassin-versant de la Loire. **L'Acheneau, qui relie le lac de Grand-Lieu à la Loire, forme la limite sud-ouest du territoire communal.** Sa mise en valeur et une accessibilité facilitée sont des enjeux forts du territoire. L'ensemble des cours d'eau de la commune rejoint l'Acheneau: on citera notamment le ruisseau de Lorient qui traverse la commune d'est en ouest, et le ruisseau des Marais Heureux qui marque la limite ouest de la commune.

**L'Acheneau est entourée sur le territoire de marais comme les marais de la Guerche ou du Cheval.** L'alternance des périodes inondées et exondées associée à un entretien par pâturage ou fauche a conduit au développement d'une végétation caractéristique des milieux humides d'intérêt écologique. En outre, ces espaces de marais sont propices à l'accueil de nombreux oiseaux, mammifères (comme la loutre) ou insectes. Enfin, l'intérêt de telles zones dans le fonctionnement des hydrosystèmes est important: elles permettent notamment l'épuration des eaux, l'écrêtement des crues et des échanges entre les nappes, les cours d'eau et l'atmosphère.

**La commune de Brains est caractérisée par la présence du réservoir de biodiversité « Marais de l'Acheneau et abords ».**

**Un corridor est présent à l'ouest et permet de connecter le ruisseau des Marais Heureux avec le Marais de la Joussinière par le secteur de la Roche de Grès. Plusieurs corridors sont présents à l'est et permettent de relier le Marais de l'Acheneau avec la Loire** par les habitats relais de la Croix du Bignon, de la Sauvagerie et du Bois de Lorient.

La nature est également présente à proximité ou dans l'espace urbanisé. Ainsi, **le bourg est entouré d'un écrin vert** prenant appui sur les cours d'eau, les haies, les boisements et excluant toute nouvelle habitation sur cette frange. Le principe de cette ceinture verte est le meilleur moyen de garantir et conserver des espaces de respiration au sein des zones urbaines et par là même, de préserver les équilibres du territoire.

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

Sur la commune de Brains, l'activité économique est fortement liée à la présence de l'agriculture qui occupe la majorité du territoire communal. Le projet de territoire à l'échelle communale se traduit par **la pérennisation de l'activité agricole dans des zones stables et durables.** Plus précisément, les principales activités sont l'élevage bovin et la viticulture. En outre, l'espace agricole communal sera conforté par son rôle dans le paysage: des zones bocagères plus ou moins denses et arborées, au sein desquelles viennent s'insérer des espaces viticoles et quelques bosquets épars.

Par ailleurs, **le secteur de la porte Sud-Ouest, directement relié au réseau viaire, permettra d'accompagner le dynamisme économique** du sud-ouest.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces

agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements, **le développement urbain sera priorisé dans la centralité ou à proximité.**

Le bourg offre quelques perspectives de renouvellement urbain, notamment sur le site de la **Place de la Forge**. Le projet devra veiller à préserver la qualité du cadre de vie des habitants et à renforcer l'attractivité du bourg.

Le principal site potentiel de renforcement de la centralité, **Les Courtils**, se situe au contact même de la vie du cœur de bourg, permettant d'aller à pied vers les commerces et services de proximité: son urbanisation contribuera sans aucun doute à recentrer le bourg tant du point de vue spatial que fonctionnel.

**Cartrons Ouest et Caserne** sont également identifiés comme des secteurs potentiels de développement de l'urbanisation destinés à anticiper les besoins futurs en habitat diversifié dans la continuité du tissu résidentiel du bourg.

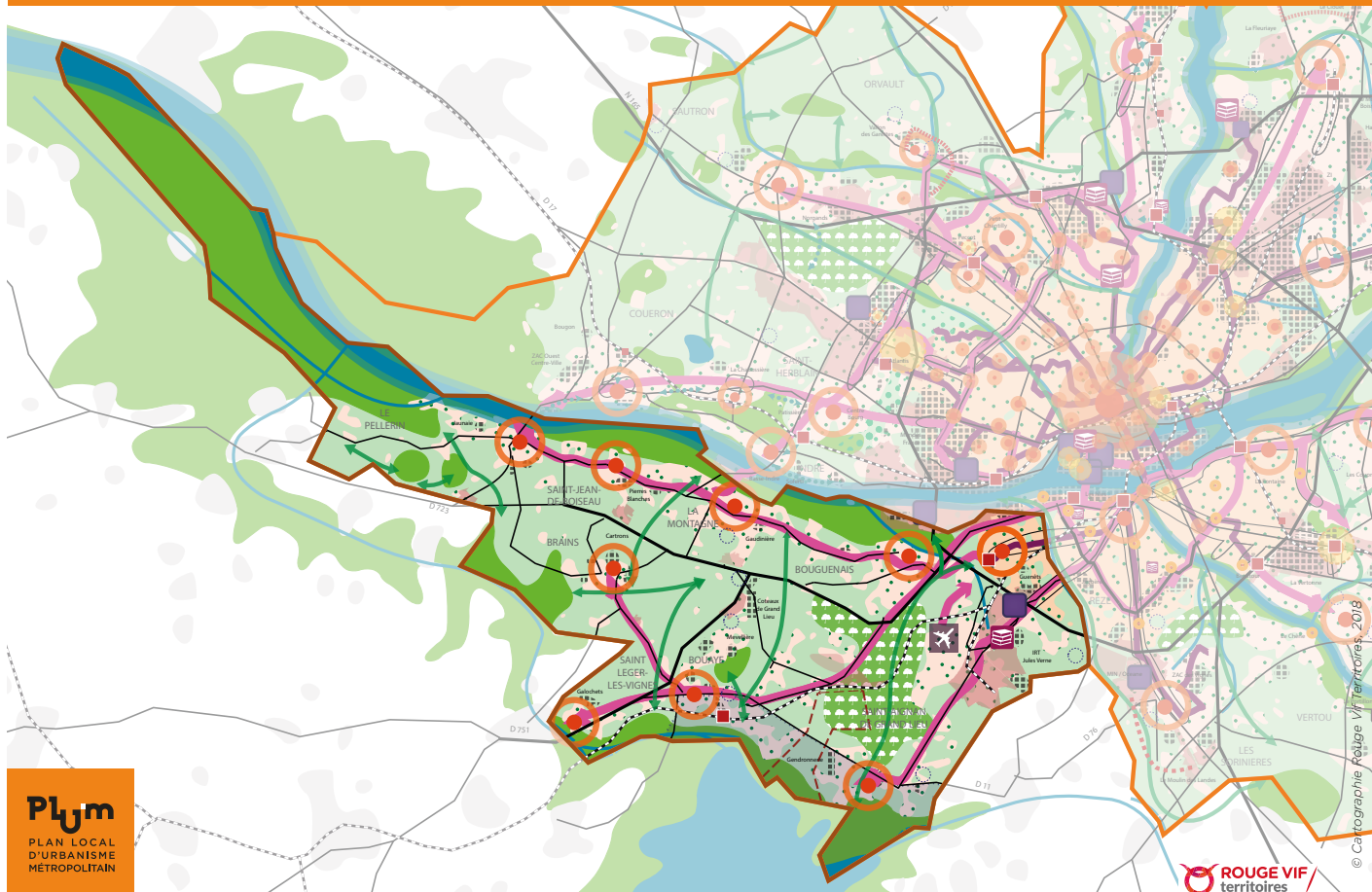
Les secteurs de **Cartrons Est, la Guerche** et de **Bois Joli** constituent des espaces en continuité de l'enveloppe urbaine qui pourront accueillir dans un avenir un peu plus lointain de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit pour Brains de mettre en œuvre **une ligne performante qui relie le bourg au pôle d'échanges multimodal de La Neustrie**. Ce qui s'accompagnera d'une mise en place de liaisons sécurisées pour les piétons dans le bourg.

**Le maillage des cheminements piétons dans l'espace rural, les hameaux et les différents quartiers du bourg,** sera étoffé afin de permettre une découverte du patrimoine naturel et du bâti.



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



© Cartographie Feuille Vif Territoires, 2018

**Dessiner la métropole nature**

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

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

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

**Organiser la métropole rapprochée**

**Développer une métropole compacte, mixte et active**  
Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

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

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

Accompagner la dynamique urbaine

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

Prendre en compte la loi Littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

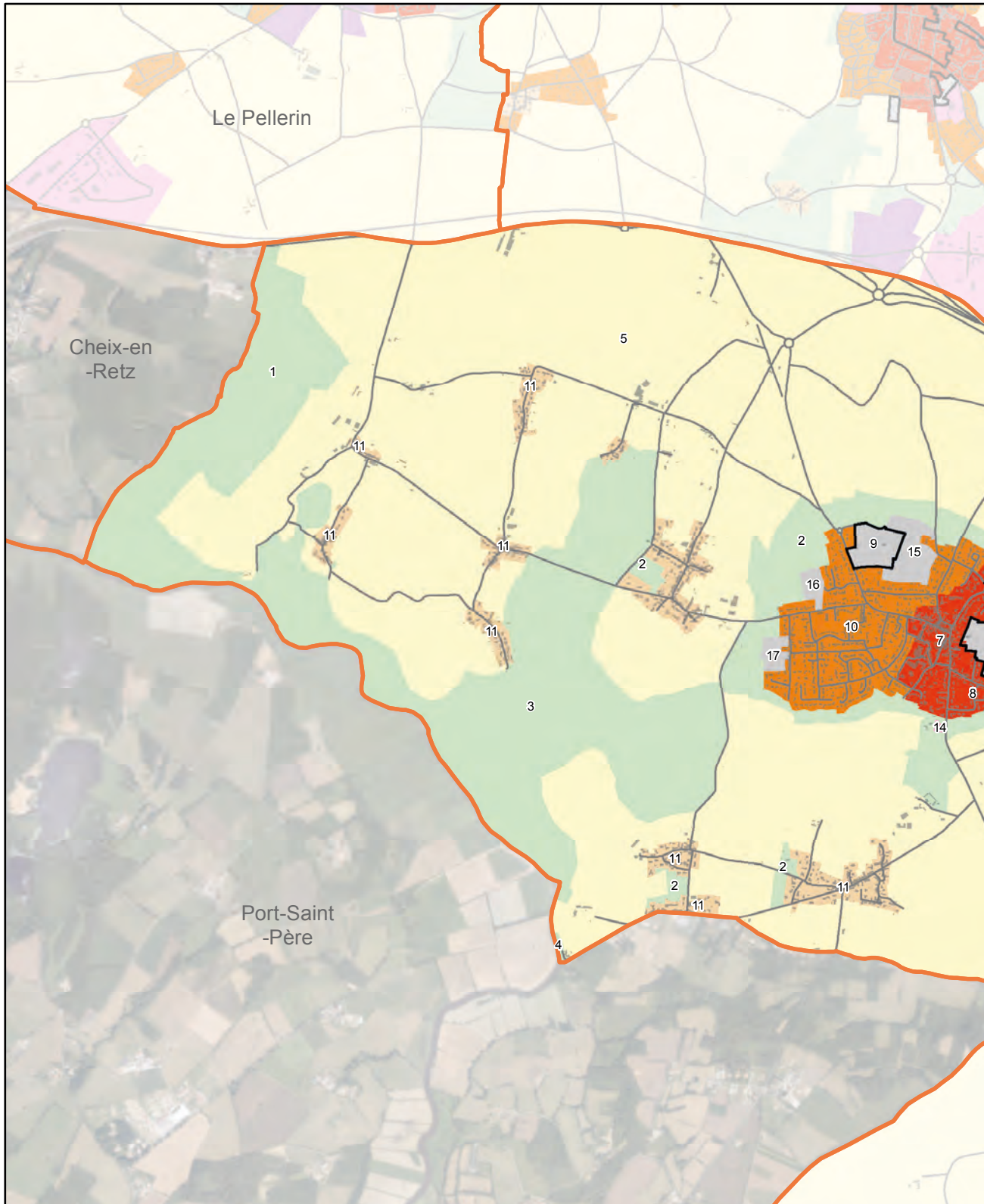
**Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités**

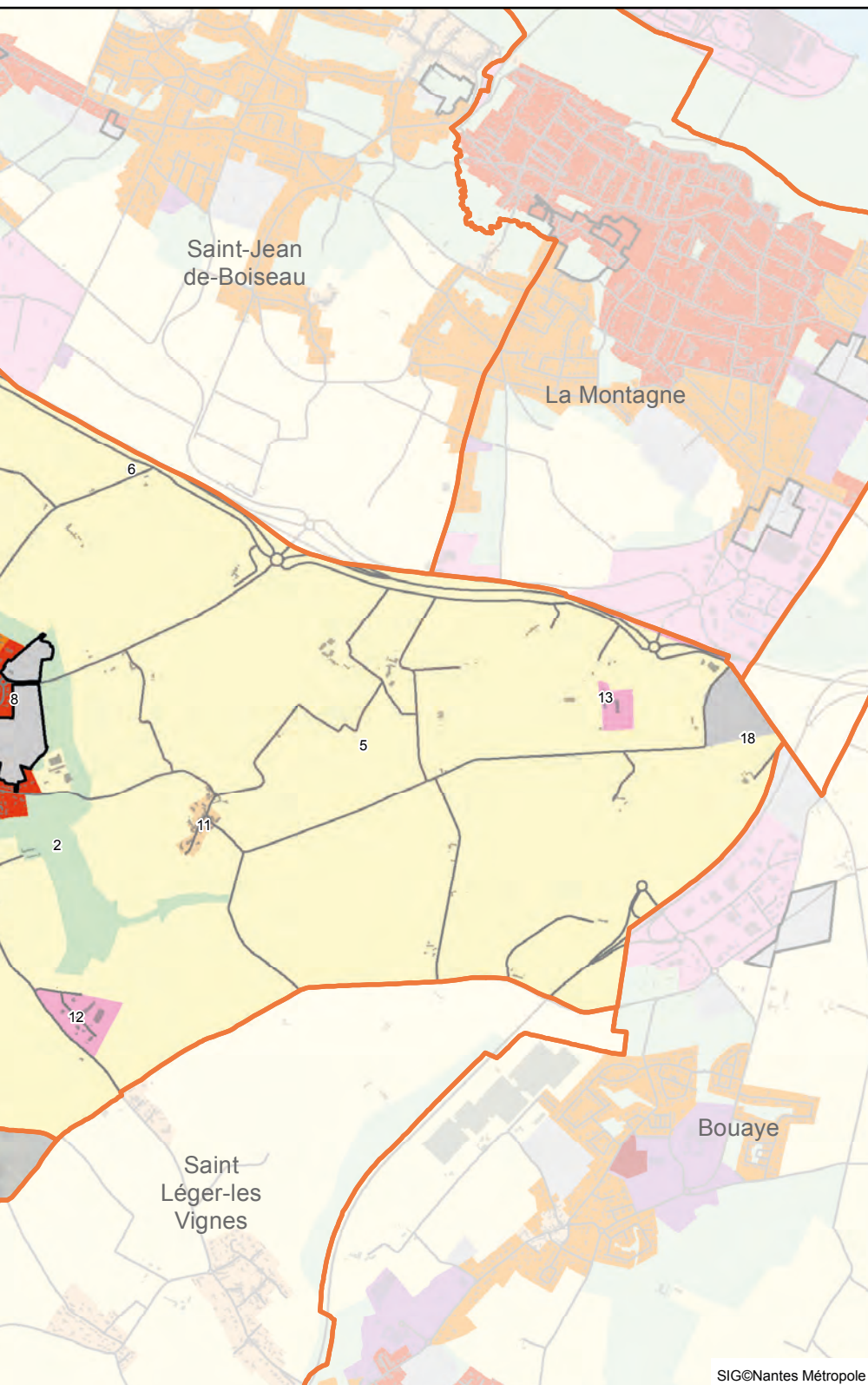
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

# 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	1138
Zone N (hors Ne)	273
Secteur Ne	0
Zone UE	9
Zone US	0
Secteur UMe	39
Secteur UMd	41
Secteurs UMa et UMc	22
Secteur UMb	0
Zone AU	27
Périimètre 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. Bois de Jasson



Le Bois de Jasson

S'étirant sur une superficie totale de 40,8 hectares, le Bois de Jasson, principal boisement de la commune, se situe à l'ouest du territoire ; il s'étend également sur la commune voisine de Cheix-en-Retz. Il occupe les secteurs partiellement humides du vallon du ruisseau des Marais Heureux, de part et d'autre de la limite communale.

##### 2. L'écrin Vert et les autres franges urbaines



La Sauvagerie

Les franges du bourg sont constituées par un écrin vert prenant appui sur les cours d'eau, haies et bois. Au sud, cet environnement privilégié accueille des éléments patrimoniaux marquants :

- Le château du Plessis, construit par Pierre Lucas-Championnière, dont le parc, planté de hautes futaies, comprend un étang et un lavoir en ruine.
- Le château de la Sauvagerie qui comprend une grange caractéristique du Pays de Retz, à piliers circulaires.

En outre, on retrouve également quelques petits secteurs naturels, tampon entre les zones de hameaux et l'espace agricole ou naturel sensible : entre le Grand et le Petit Pesle, en limite ouest de la Robrie ou au cœur de la Gautronnière.

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 boisés
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la « connexion entre le canal de la Martinière et le Marais de l'Acheneau »
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune en lien avec les espaces naturels et paysagers des communes riveraines
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées afin, d'une part, d'éviter la construction de bâtiments agricoles risquant de générer des nuisances phoniques, visuelles ou olfactives (notion de « cadre de vie »), et d'autre part, de marquer les limites de l'urbanisation
- Contenir l'enveloppe urbaine existante du bourg et des hameaux constitués
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la « connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire par Brains »
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Faciliter les conditions de promenade des marcheurs
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé sur près de la moitié nord du massif boisé
- Espace Paysager à Protéger sur le boisement au sud-ouest
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides de la frange ouest du boisement au droit du vallon du ruisseau des Marais Heureux (inventoriées comme bois et prairies humides...)

- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur des petits boisements et ensembles paysagers (notamment le long du ruisseau de Lorière, au sud-est du bourg, à La Jaunaie...)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides au niveau du vallon du ruisseau de la Lorière au sud et de ses 2 affluents qui encadrent le bourg à l'est et à l'ouest (inventoriées comme bois et prairies humides, notamment prairies mésohygrophiles ou à joncs...) et sur quelques zones humides isolées (notamment en limite de la Robrie)
- Patrimoine bâti au sud du bourg : châteaux du Plessis et de la Sauvagerie et certaines dépendances.
- Petit patrimoine bâti sur le mur d'enceinte du château du Plessis
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs: n°5-84 et n°5-87 le long du cours d'eau situé au sud du bourg

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

#### DESCRIPTION DU SITE

#### 3. Le marais de l'Acheneau



*L'Acheneau (La Vigne de Jasson)*

Le sud-ouest de Brains est occupé par les marais de l'Acheneau, espace identifié au titre de différents inventaires et protections: ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, ZPS...

La vallée marécageuse située de part et d'autre de l'Acheneau, présente un intérêt piscicole important (Brochet, Anguille...). On recense également la Loutre d'Europe.

#### 4. Port Hamoneau



*Port Hamoneau*

Autrefois le Port Hamoneau constituait une halte commerciale sur l'ancienne « route du sel », qui permettait l'acheminement de marchandises entre l'océan et Nantes. Point de découverte et de loisirs, aux bords des marais, cet espace au sud de la commune constitue un véritable espace de détente et de découverte de la nature.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra métropolitain
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité fonctionnel du « Marais de l'Acheneau et ses abords » et les corridors écologiques qui y sont connectés vers la Loire d'une part et le Lac de Grand-Lieu d'autre part
- Mettre en réseau les espaces naturels remarquables de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipements de loisirs de plein air
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre la réalisation des installations nécessaires aux activités de plein air

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage N – secteur Ns
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et ensembles paysagers (notamment au sud de la route du Bois de Jasson à proximité de La Joussinière)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides recouvrant la majeure partie du marais, à l'exception de la frange au niveau de la Joussinière et de la Barbotinière (inventoriées comme prairies humides, notamment prairies à grands joncs, bois humides, peupleraies...)

- Zonage N – secteur NI
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées en bordure du chemin en raison de leur valeur patrimoniale
- Emplacement réservé pour réalisation de sanitaires: n°5-115

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES AGRICOLES

## DESCRIPTION DU SITE

## 5. Plateau agricole et viticole



Les Landes

En 2016, la surface agricole exploitée sur la commune de Brains occupe 1017 hectares, soit 66 % de la surface communale, il s'agit d'une des proportions les plus élevées de l'agglomération. On dénombre 9 sièges d'exploitation et 6 productions différentes sur la commune. L'activité majoritaire tant en surface qu'en nombre de sièges est l'élevage bovin viande, qui occupe 75 % de la surface agricole exploitée de la commune. Parmi les 9 exploitations recensées sur la commune, 5 commercialisent leurs produits en circuits courts et/ou sous forme de vente directe

Le paysage agricole est composé de plusieurs entités :

- Une zone prairiale au bocage dense et arboré à proximité du marais (La Cour de Jasson, la Proutière, la Barbotinière) de grande valeur écologique et paysagère. Par ailleurs, certaines de ces prairies présentent un aspect hygrophile, leur conférant des intérêts écologiques et hydrauliques importants ;
- Une zone de prairies humides entre la Roche de Grès et Le Marais, présentant les mêmes intérêts écologiques et hydrauliques ;
- De grands plateaux agricoles à bocage lâche au nord et à l'est de la commune ;
- Des secteurs à dominante viticole répartis sur l'ensemble du territoire communal.

La station d'épuration de la commune – station sous forme de lagunage – se situe en limite Sud-Ouest du bourg. Cette station, mise en service en 1998, pourra nécessiter des aménagements pour améliorer son fonctionnement.

De nombreux châteaux parsèment le territoire de Brains. Il s'agit essentiellement de monuments du XVII<sup>e</sup> – XIX<sup>e</sup> siècle. Le château de la Cour du Pesle peut être cité comme particulièrement notable : construit sur un ancien domaine seigneurial d'importance, il domine le Port-Hamoneau et les marais de l'Acheneau.

Brains possède par ailleurs des moulins-tours implantés sur les lignes de crêtes. D'autres éléments du patrimoine témoignant de la vie rurale et de certains modes de faire locaux sont également à noter : fermes, granges...

L'espace rural compte de nombreux calvaires permettant d'appréhender la part du religieux dans la vie d'autrefois, mais également le tracé ancien des rues et routes.

Plus atypique, un poste TSF se situe sur le lieu-dit de Basse Lande. Réalisé par la Marine Nationale pendant la seconde guerre mondiale pour les liaisons avec les navires en mer, il se compose aujourd'hui d'un bâtiment et d'un pylône réalisés en béton fort endommagés.



## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants 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 permettant la « Connexion entre le Lac de Grand-Lieu, les marais de l'Ache-neau et la Loire » via la zone agricole
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles des communes riveraines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Prévoir le développement potentiel des équipements publics
- Limiter la constructibilité à proximité de la station d'épuration au regard des nuisances potentielles
- Faciliter les déplacements modes actifs

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A – secteur Ad
- Zonage UM – secteur UMe
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et ensembles paysagers (notamment petits boisements proches des villages de la Proutière, de la Joussinière et de la Barbotinière...)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides au niveau du Marais Barré, de La Roseraie, La Forêt, Le Bignon, Métairie Neuve... (inventoriées comme prairies humides, notamment prairies mésohygrophiles ou à joncs...) et sur quelques zones humides isolées
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination: La Pilaudière et les moulins des Charbonnières et du Breuil
- Périmètre patrimonial bâti au niveau du château de la Cour du Pesle et de son parc
- Patrimoine bâti: le château de la Lorrière, le moulin des Landes de Jasson, le domaine de la Cour de Jasson, la ferme de la Bauche et ses dépendances, la grange à piliers ronds de Bonnelaye, poste TSF de Basse Lande
- Petit patrimoine bâti tels que les calvaires (Croix du Bignon, La Bauche...)
- Emplacement réservé pour extension de la station d'épuration: n°5-88 - VC n°4
- Zone non aedificandi autour de la station de lagunage
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs: n°5-94 le long de la VM11 et en limite de Saint-Léger-les-Vignes

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES AGRICOLES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 6. La Pilaudière



La Pilaudière

Le territoire de Brains est très vaste avec une grande part en espaces naturels et agricoles.

Certaines constructions isolées accueillent d'autres activités économiques que l'agriculture. Il est souhaité les préserver compte tenu de l'usage et parfois des investissements réalisés par les entreprises afin de leur permettre de se maintenir en place.

Ce type de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées a été inventorié à La Pilaudière où se trouve une entreprise de paysagiste.

Une haie intéressante d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique est identifiée le long de la route de la Pilaudière

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces agricoles
- Permettre une adaptabilité des constructions isolées ayant d'autres usages que le logement et l'activité agricole
- Encadrer les possibilités d'extension dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Acl - sous-secteur Acl1
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES URBANISÉS MIXTES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### Coeurs historiques et centralités

#### 7. Centre Bourg



Centre-Bourg

Le bourg de Brains se caractérise par une forme compacte avec une implantation du bâti en front de rue en continu et en limite d'emprise publique, ainsi qu'en mitoyenneté d'une limite séparative à l'autre. Les constructions sont de faible hauteur dépassant rarement R+1. Ce bâti s'organise autour du lieu central de la Place de l'Église et de la rue de la Mairie.

La mutation de la forme urbaine s'est engagée depuis quelques années, notamment via l'opération des Jardins du Bourg.

Le bourg compte quelques bâtiments remarquables :

- L'église d'inspiration gothique qui date de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Sa position topographique et la hauteur considérable de son clocher en font le monument stratégique du bourg et de la commune ;
- L'ancien presbytère, situé à proximité de l'église était une des demeures principales du bourg. Le bâtiment date de 1893 et s'est implanté sur la base d'habitations existantes, dominant les prés des Clos-Mâts ;
- L'ancienne école de filles date de 1902. Les murs sont en pierre de pays (moellons à têtes dressées) et les éléments d'encadrement et de bandeau en brique. La couverture de l'aile Sud est en pavillon, elle est supportée par une charpente aux chevrons apparents. L'aile Nord, formant un L avec l'aile Sud, est en RdC et est également couverte d'ardoise et débordante.

#### 8. Secteur de confortement de la centralité



Entrée de Ville - VM64

Les premières vagues de développement du bourg se sont étirées le long des voies existantes, au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans chercher à établir une continuité urbaine. L'implantation du bâti s'oppose avec l'urbanisation du centre bourg : en recul par rapport à la voie et le plus souvent en milieu de parcelle. Les volumes bâtis sont moins importants et la présence végétale est plus importante (notamment quelques arbres particulièrement intéressants).

Les secteurs des Courtils et de la Caserne, secteurs mutables à moyen terme, ont vocation à poursuivre un développement qualitatif du bourg sur la frange est.

Par ailleurs, certaines parcelles étendues présentent une opportunité pour le développement de logements diversifiés en confortement de la centralité.


## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Développer la centralité existante
- Permettre une intensification du tissu existant dans le respect du tissu environnant
- Favoriser la diversité des formes bâties
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils s'inscrivent dans la dynamique du renouvellement urbain
- Favoriser la mixité sociale

- Poursuivre et compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité
- Permettre une intensification du tissu existant par des formes urbaines diversifiées
- Affirmer la place de la nature en ville
- Accompagner le renouvellement urbain en continuité avec le tissu existant
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Conforter l'écrin vert
- Assurer le maillage à l'échelle du quartier
- Compléter l'offre d'équipements publics
- Favoriser la mixité sociale
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'extension en favorisant la biodiversité

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement » et quelques épannelages « R+2+couronnement » autour de la place de l'Eglise
- Polarité commerciale de proximité autour des rues de la Mairie et du Plessis
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants chemin des Jardiniers et rue des Primevères
- Patrimoine bâti : l'église, l'ancien presbytère, l'ancienne école de filles
- Petit patrimoine bâti : le calvaire à l'angle des rues de Bel Air et de l'Ancienne École
- Emplacement réservé pour mixité sociale : n°42 place de la Forge

- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement »
- Zonage 1AUM – secteur 1AUMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Espace Boisé Classé sur un petit boisement rue des Courtils et sur quelques haies intéressantes
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants rue de Bel Air et au sein du secteur des Courtils
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides en frange du secteur de la Caserne (inventoriées comme prairies humides)
- Emplacements réservés pour mixité sociale : n°45 et 46 rues du Plessis et de la Bauche
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs : n°5-83 entre la rue des Primevères et la rue du Plessis
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement des secteurs des Courtils et de La Caserne 

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES URBANISÉS MIXTES

#### DESCRIPTION DU SITE

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

#### 9. Cartrons Ouest



Cartrons Ouest

Le secteur des Cartrons Ouest, en continuité du tissu existant, constitue un potentiel de développement à moyen terme. Il est aujourd'hui occupé par des équipements sportifs, dont certains, au sud, n'ont plus d'usages.

Le boisement à l'est du site sera conservé et participera au maintien de la biodiversité à l'échelle de l'opération.

##### *Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires*

#### 10. Secteurs pavillonnaires



Le Mortier

À l'ouest du bourg, une vaste zone pavillonnaire s'est développée depuis les années 1950 environ jusqu'aux lotissements récents des années 1990 - 2000. Les opérations les plus récentes, telles les Jardins de la Guerche et Le Bois Joli, sont venues rompre avec la densité du centre bourg même si quelques opérations d'habitat groupé existent.


Les lotissements au sud du bourg sont construits jusqu'en limite de cours d'eau, et ceux au nord et à l'est sont contenus par l'écrin vert.

Par ailleurs, certaines parcelles étendues laissent présager la possibilité de divisions parcellaires et présentent ainsi une opportunité pour le développement de logements diversifiés. Une attention particulière devra être apportée aux éléments supports de biodiversité insérés dans le tissu.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner la dynamique urbaine
- Favoriser la diversité des formes bâties
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'extension en favorisant la biodiversité
- Affirmer la place de la nature en ville
- Favoriser la mixité sociale

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 1AUM - secteur 1AUMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- OAP pour définir le projet d'aménagement du secteur des Cartrons Ouest 

- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver 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
- 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

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins
- Espace Paysager à Protéger sur la zone humide au niveau d'une mare rue des Cartrons et rue du Bois Joli
- Patrimoine bâti: le château de la Guerche
- Petit patrimoine bâti: la Chapelle de la Vierge
- Emplacement réservé pour mixité sociale: n°47 rue Jules Verne

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES URBANISÉS MIXTES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### Secteurs de Hameaux

##### 11. Secteurs de hameaux



La Villabeau

Les hameaux de Brains sont répartis sur le territoire communal principalement sur les coteaux qui surplombent les marais de l'Acheneau.

Les secteurs 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;
- Autour d'un espace central ou/et d'un élément significatif souvent un puits ou un petit bâtiment;
- Autour ou à proximité d'un manoir, d'un château ou d'une ferme.

Trois hameaux organisés autour de l'activité agricole se sont particulièrement développés sur la commune mais ont néanmoins conservé une organisation spatiale intéressante :

- « La Gautronnière » : situé à l'ouest du bourg, ce hameau s'est développé le long de l'ex-RD 211 mais aussi en relation avec le site naturel. Les marais au sud et à l'ouest, ainsi qu'un petit vallon entre le village et le bourg ont contraint son évolution vers le nord ;
- « La Robrie » : situé au sud de la commune, ce hameau s'est développé le long de l'ancienne RD64 et autour d'une petite place de village ;
- Et « Le Grand Pesle » et « Le Petit Pesle » : situés également au sud de la commune, ils sont plus éloignés du bourg, ils sont reliés par des secteurs de jardins potagers.

Quelques autres hameaux de taille plus mesurée ou écarts ponctuent le territoire communal notamment à l'ouest sur le secteur moins agricole. Ils se sont développés de façon linéaire. Certains présentent un caractère urbain intéressant (« La Proutière », « Bois de Jasson », « La Villabeau », « Le Barré », « La Joussinière », « La Bauche ») : ensembles issus de borderies familiales, ou à proximité de grandes fermes relevant de domaines seigneuriaux médiévaux...

En outre, cinq hameaux se situent à proximité du site Natura 2000 : « Le Grand Pesle », « Le Barré », « La Joussinière », « La Barbotinière », « La Proutière ».

Suite au remaniement cadastral, les limites parcellaires de ces hameaux ont été nécessairement ajustées.



## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Préserver les espaces agro-naturels en évitant le mitage et en contenant l'enveloppe urbaine
- Veiller au développement très modéré des hameaux et écarts au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux identifiés
- Permettre la mise en œuvre d'espaces de loisirs dans les hameaux
- 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
- Favoriser la mixité sociale

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMe
- Sous-secteur patrimonial: UMep sur les hameaux de La Bauche, La Proutière, Bois de Jasson, La Villabeau, Le Barré, La Gautronnière, La Joussinière, Le Grand et Le Petit Pesle, La Robrie (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage N – secteur NI
- 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 à La Gautronnière ou à La Robrie
- Patrimoine bâti: les dépendances de la ferme de Jasson
- Petit patrimoine: le calvaire rue de la Chaussée à La Gautronnière et le four à pain rue du Landas
- Emplacement réservé pour mixité sociale: n°43 à La Robrie

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 12. Les Houssais



Les Houssais

La zone artisanale des Houssais, située au sud-est de la commune accueille des PME/PMI à vocation artisanale.

Quelques haies intéressantes d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique sont identifiées en limite de zone.

##### 13. Basse Lande



Basse Lande

Historiquement, le site de Basse Lande appartenait à la Marine Nationale qui l'utilisait comme centre de transmission. Aujourd'hui propriété privée, il est partiellement utilisé comme centre de transit et de stockage lié à une usine d'équarrissage située en Vendée.

Autour du site économique, on retrouve un secteur naturel occupé par une activité agricole d'élevage aux caractéristiques environnementales intéressantes.

En effet, plusieurs corridors sont présents :

- Le corridor secondaire non ajustable permettant la « connexion entre les Marais de l'Acheneau et le lac de Grand-Lieu par l'habitat relais de la Sauvagerie » au sein duquel un programme de restauration du bocage en dehors du vallon serait à engager pour améliorer la biodiversité ;
- Le corridor principal en partie non ajustable pour la « connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire » pour lequel est préconisé le maintien des zones humides ouvertes, l'amélioration de l'accueil des amphibiens (entretien et restauration des mares), la lutte contre les espèces invasives.

En outre, une attention particulière doit être portée au niveau du lieu-dit de la Basse Lande afin d'éviter toute coupure du corridor par l'urbanisation.

En cohérence avec l'objectif du SCOT de renforcer la lisibilité des parcs d'activités économiques, ce secteur est identifié comme un site avec une activité isolée soumise aux orientations relatives aux écarts. À ce titre, il a vocation à demeurer un lieu d'activités ponctuel en interface directe avec les espaces agro-naturels dans lequel il s'inscrit, et n'a vocation ni à s'étoffer ni à s'étendre.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre les aménagements pour les déplacements modes actifs

- Maintenir le site d'activité existant
- Assurer l'insertion de l'activité dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère agro-naturel du secteur environnant
- Pérenniser l'entité agricole de Basse Lande
- Préserver et restaurer les corridors écologiques qui assurent la connexion entre le marais de l'Acheneau vers la Loire d'une part et le lac de Grand-Lieu d'autre part via la zone agricole
- Veiller à éviter toute coupure des corridors écologiques fonctionnels par l'urbanisation
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage UE - secteur UEm
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants au nord de la zone
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs: n°5-94

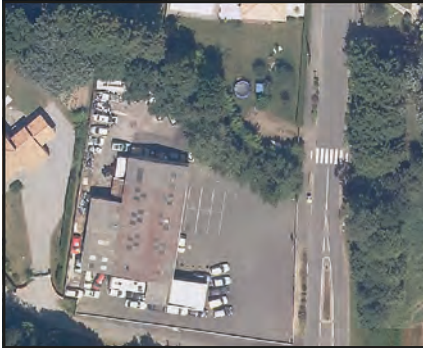
- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage A - secteur Ad
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Préserver sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur des boisements intéressants
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides inventoriées

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 14. Activité isolée entrée de bourg Sud



Rue du Plessis

Une parcelle au sud du bourg accueille une activité de garage automobile, répondant au critère d'artisanat de proximité.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prendre en compte l'existence d'activités artisanales de proximité

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

## DESCRIPTION DU SITE

## 15. Cartrons Est



Cartrons Est

Le secteur des Cartrons Est couvre une superficie d'environ 5,3 ha. Sa localisation à proximité du centre bourg (à 150 mètres seulement à vol d'oiseau) et des équipements sportifs en fait un secteur en devenir privilégié. Sa limite nord respecte l'écrin vert.

Ce site est actuellement exploité sur la moitié de sa superficie. Le reste est occupé par une agriculture dite de « loisirs », des parcs et jardins ou des sites en cours d'enfrichement.

Ce secteur présente des enjeux connus ou à confirmer en matière d'écologie et/ou de zones humides, où le développement urbain peut d'envisager sous condition de respecter la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser ». Plusieurs arbres remarquables ont été relevés. Il s'agit d'un alignement d'arbres têtards sénescents et d'un arbre mort en limite nord de l'aire d'étude. Certains accueillent le Grand Capricorne (espèce protégée d'intérêt communautaire) en reproduction. À noter également la présence d'espèces protégées : lézard vert et tourterelle des bois.

## 16. Bois Joli



Bois Joli

Le secteur du Bois Joli couvre une superficie d'environ 1,8 ha. En continuité immédiate du tissu existant et connecté aux réseaux viaires, ce secteur pourra accueillir dans un avenir un peu plus lointain de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité. Sa limite ouest respecte l'écrin vert.

Le site est actuellement occupé par une activité agricole professionnelle. Il s'agira à terme de ne pas détruire l'activité concernée. Ainsi, la réflexion devra porter sur la relocalisation, à long terme, d'une activité agricole dynamique.

## 17. La Guerche



La Guerche

Le secteur de La Guerche couvre une superficie d'environ 1,7 ha. En continuité immédiate du tissu existant et connecté aux réseaux viaires, ce secteur pourra accueillir dans un avenir un peu plus lointain de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité. Sa limite ouest respecte l'écrin vert.

Le château de la Guerche, compte à l'origine un corps de logis flanqué de deux tours hexagonales. Le château est relié au bourg par une allée rectiligne encore perçue dans le tissu pavillonnaire qui s'est développé à l'est. La propriété reste entourée par son mur d'enceinte d'origine.

La propriété a perdu aujourd'hui son statut de tenue maraîchère.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

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

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Emplacements réservés pour accès et aménagements viaires : n°5-68 - Bois Joli et n°5-71 - rue du Vieux Moulin
- Espace Paysager à Protéger sur la zone humide au niveau de la saussaie marécageuse au nord-ouest de la zone et en prolongement de la mare rue des Cartrons
- Espace Paysager à Protéger sur une haie

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements

- Zonage 2AU

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine bâti afin qu'il s'inscrive dans la dynamique du renouvellement urbain

- Zonage 2AU
- Petit patrimoine bâti: le mur d'enceinte et le porche du domaine

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 18. La Porte Sud-Ouest



Bellevue

Le site de la porte Sud-Ouest, situé au croisement des deux axes routiers reliant l'agglomération au littoral sud, et en limite des deux sites d'activités de Montagne Plus, sur la commune de La Montagne, et des Coteaux de Grand Lieu, sur la commune de Bouaye, représente un potentiel intéressant pour un développement économique futur.

En effet, le secteur Coteaux de Grand Lieu/Montagne Plus est identifié au SCOT comme un pôle économique structurant d'intérêt métropolitain. À ce titre, après une recherche d'optimisation des emprises existantes, le secteur de la porte Sud-Ouest, pourra constituer une possibilité d'extension éventuelle.

Cependant ce site est actuellement exploité par une activité agricole dynamique qu'il s'agit de ne pas déstructurer.

Ainsi, la réflexion doit porter à la fois sur la constitution d'un site économique de référence à la porte Sud-Ouest de l'agglomération et la relocalisation, à long terme, d'une activité agricole dynamique.

Ce secteur présente des enjeux connus ou à confirmer en matière de zones humides, où le développement urbain pourra s'envisager sous condition de respecter la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser ». Quelques haies intéressantes d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique sont identifiées en limite de zone.



**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins d'accueil d'emplois
- Organiser le développement économique futur de la porte Sud-Ouest en reliant progressivement les 2 sites existants afin de coordonner le développement du pôle structurant
- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme et permettre d'engager une réflexion sur le développement urbain à très long terme
- Prendre en compte la présence d'éléments naturels, notamment des zones humides

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage 2AU
- Zonage A – secteur Ao
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides de Bellevue







Siège de Nantes Métropole:

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