

Territoire de Loire, Sèvre et Vignoble



CAHIER COMMUNAL DE REZÉ



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*).

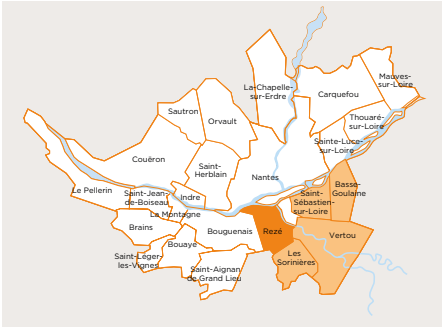
SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de Rezé.....	6
Organisation générale de la commune	6
La commune en quelques chiffres	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD	8
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE	
DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	10
Zonage simplifié.....	10
Espaces naturels et forestiers	12
Espaces agricoles	18
Espaces urbanisés mixtes	20
Espaces dédiés aux activités économiques.....	48
Espaces dédiés aux équipements	52
Zones d'extensions urbaines futures.....	54

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 REZÉ



Rezé est aujourd'hui une commune urbaine de premier rang dans la métropole nantaise. Son développement urbain, initié autour des anciens hameaux puis des grands axes routiers structurants de la commune, a placé Rezé au cœur de la métropole.

La commune, attractive notamment au plan commercial avec deux pôles commerciaux majeurs, accueille également des éléments patrimoniaux et touristiques d'importance ainsi que des projets structurants à l'échelle de la métropole.

La position géographique stratégique de Rezé, au confluent de la Loire et de la Sèvre, au contact immédiat de Nantes, en a fait un territoire privilégié aux plans économique et touristique. La commune est aujourd'hui composée d'un tissu urbain constitué, concentré en majeure partie à l'intérieur du périphérique.

Les espaces naturels sont une composante importante de l'espace communal, en termes de surface mais aussi de qualité. La Sèvre nantaise à l'Est, la vallée de la Jaguère à l'Ouest, la Loire au Nord définissent et rythment le territoire de Rezé. La Loire et la vallée de la Sèvre nantaise jouent le rôle de réservoirs de biodiversité. Deux corridors permettent de connecter les espaces naturels entre eux. En limite Ouest, le long de la vallée de la Jaguère, ce corridor connecte la Loire et les habitats relais de la grande Noue et de la Meilleraie.

Le second corridor, situé au sud-est de la commune le long du ruisseau de l'Illette relie la Sèvre Nantaise à la forêt de Touffou. Au sud-ouest de la commune se situent des prairies, grands espaces ouverts qui sont autant d'éléments à conserver, à mettre en cohérence et à développer.

La structure urbaine historique de Rezé est composée de plusieurs tissus différents avec leurs centralités propres. On distingue sept grands quartiers, qui sont autant de centralités que l'histoire et la structuration urbaine ont conforté et traité de manière égalitaire : Hôtel de ville, Trentemoult, Pont Rousseau, Château, Saint Paul, La Blordière, et Ragon. Son évolution récente la rapproche de la centralité nantaise, particulièrement sa partie nord : la commune n'est plus une proche banlieue nantaise mais est devenue une partie du cœur métropolitain. Il est ainsi souhaité affirmer et conforter le nord de la commune, et intégrer la centralité communale émergente de Pont Rousseau à la centralité métropolitaine.

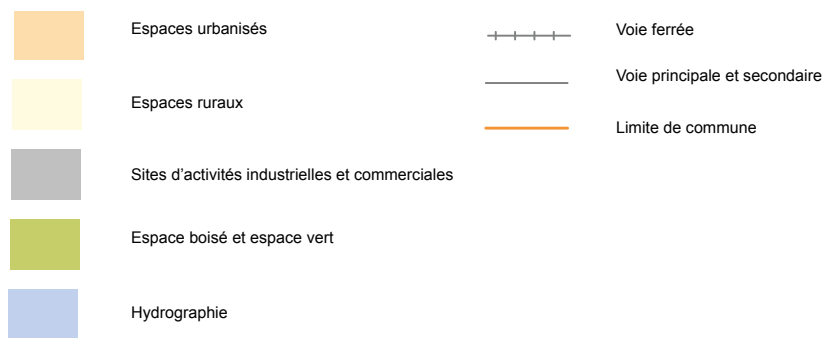
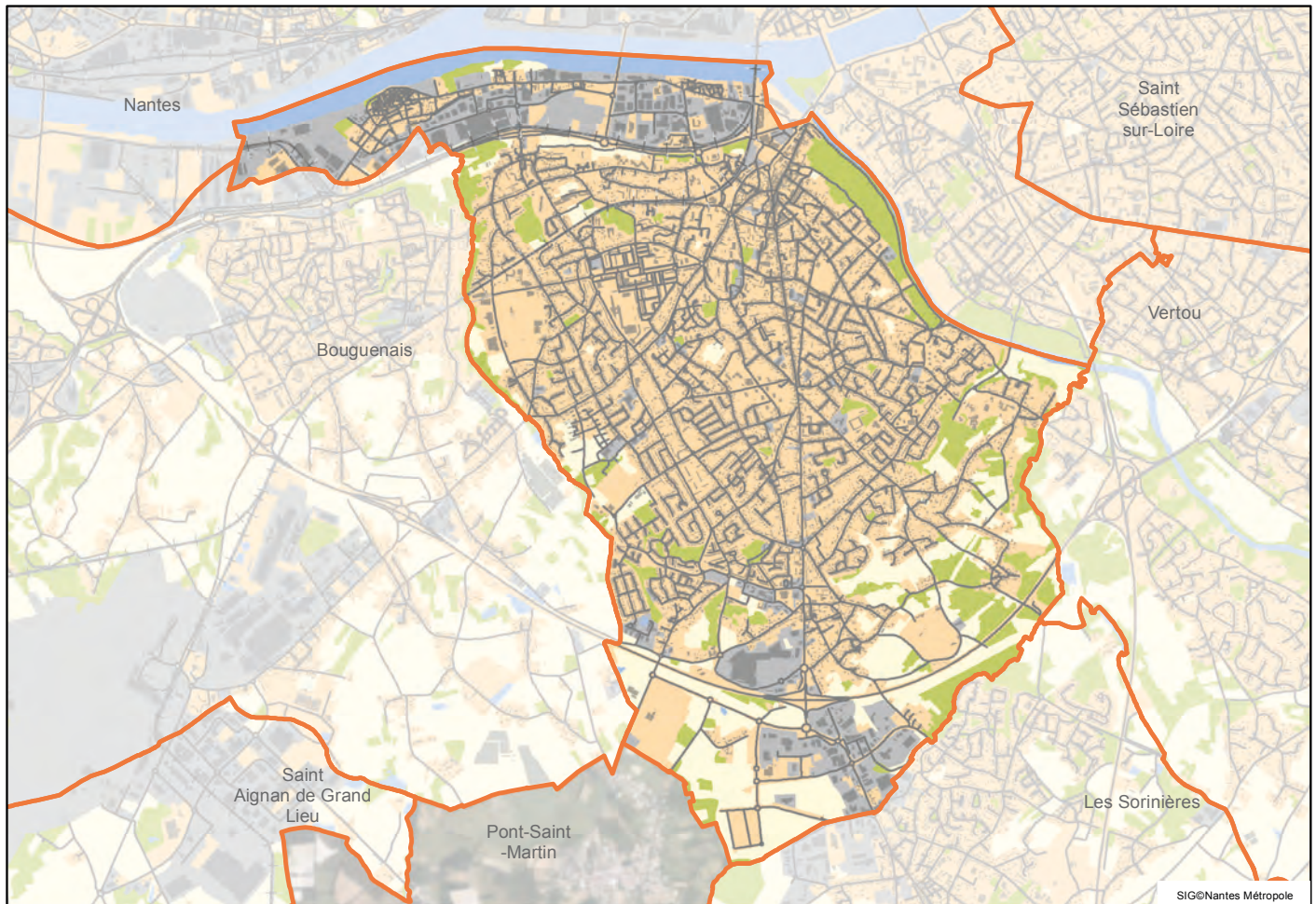
L'offre de service contribue également à son rayonnement. La desserte en transports en commun structurants participe ainsi à son intégration au cœur de la métropole : Rezé est desservie par les lignes de tramway n°2 et 3, le chronobus C4. Ces axes correspondent à des corridors où le renouvellement urbain est pressenti en priorité car l'ensemble des services à la population y est présent. Elle dispose aussi d'une gare ferroviaire.

Rezé bénéficie par ailleurs d'une offre économique diversifiée, dotée de pôles économiques d'envergure métropolitaine, deux pôles commerciaux majeurs, un pôle médical majeur, un campus social, l'arrivée du pôle agro-alimentaire et du MIN. De plus, la commune est dotée d'une structure commerciale de proximité de qualité.

Enfin, la commune dispose d'un ensemble d'équipements culturels et sportifs, dont certains ont un rayonnement métropolitain comme la salle sportive métropolitaine de la Trocardière, ou le Chronographe.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	REZÉ	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	13,8	534,4
Démographie		
Population	39 505	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	0,7 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,5 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,2 %	0,6 %
Taux de natalité	13,0 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	25,1 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	10,6 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,1	2,1
Part des ménages d'une personne	38,4 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	13 801	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	1,4 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	16 810	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	24,8 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	75,5 %	73,1 %
Nombre d'établissements	3 381	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	7,3 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	58,5 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	17 629	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	60,4 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	20 757	21 847
Logement		
Nombre de logements	19 249	315 793
Part des maisons	51,3 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	17 959	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	61,5 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	90	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	63	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	21,2 %	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

Ville très urbanisée, le développement de la commune sera préférentiellement effectué dans les secteurs maîtrisés par les collectivités (Zone d'Aménagement Concerté) ainsi qu'en renouvellement urbain dans les zones urbanisées et dans les espaces libres au sein du tissu constitué afin de protéger l'armature naturelle qui encadre le développement urbain de Rezé.

Rezé dispose d'espaces naturels et de continuités écologiques à préserver, sous forme de prairies, boisements et zones humides. En effet, la ville de Rezé, majoritairement urbaine, est toutefois délimitée et ponctuée par des espaces naturels qualitatifs comme les vallées de la Loire et de la Jaguère, les rives de Sèvre, ainsi que des espaces de respiration. Les espaces naturels du sud-est de la commune, de part et d'autre de la ceinture périphérique, sont identifiés et intégrés au projet de forêt urbaine de la métropole.

Les vallées qui entourent la commune de Rezé, la Jaguère et la Sèvre nantaise, et la Loire sur la partie nord sont des éléments constitutifs de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver. Il conviendra néanmoins de conforter les corridors naturels de la commune en restaurant les connexions au travers du tissu urbain entre les vallées de la Loire, de la Jaguère et de la Sèvre. Les projets urbains du Château, des Isles, de Vert Praud notamment devront permettre de tisser les continuités écologiques.

Plus largement, il est souhaité mailler le cœur du territoire d'espaces de nature. Ainsi, il est recherché l'intégration de la nature comme un élément du projet d'aménagement urbain.

Le projet de territoire vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois, entre 6 500 et 7 500 emplois à l'horizon 2030 sur le territoire Loire, Sèvre et Vignoble. Dotée de deux pôles

commerciaux majeurs à l'échelle métropolitaine, Rezé participe activement au rayonnement économique de l'agglomération nantaise.

Le projet de territoire porté par le PLUm encourage le développement économique. Ainsi, au sud de la commune, au contact des Sorinières, le nouveau marché d'intérêt national (MIN) va ouvrir ses portes avec le développement adjacent du pôle agro-alimentaire.

Le pôle Atout Sud au nord de la commune verra son dynamisme renforcé au travers de la ZAC Pirmil Les Isles, qui créera près de 2 000 emplois supplémentaires.

La ville de Rezé voit aussi ses sites universitaires et pôles de formation se renforcer, notamment la Cité de la formation santé-social Marion Cahour et l'Université Catholique de l'Ouest implantée depuis peu aux Naudières.

Le territoire Loire, Sèvre et Vignoble a un objectif ambitieux de production de logements avec 830 à 859 logements neufs par an. Les projets en cours sur la commune participeront à cette dynamique d'ensemble : le projet des Isles qui dessinera un quartier intégré au centre métropolitain, le quartier Jaguère en cours de construction, les Bourderies ou encore Vert Praud au sud de la commune.

Conformément aux objectifs retenus dans le PADD, le renouvellement urbain de Rezé sera principalement priorisé sur les centralités. La centralité urbaine dense de Pont Rousseau dispose ainsi désormais d'une stature métropolitaine, ce secteur en entrée Nord de Rezé étant directement relié au cœur d'agglomération et disposant d'une offre commerciale, de services et transports de qualité. Les six autres centralités de quartier déjà

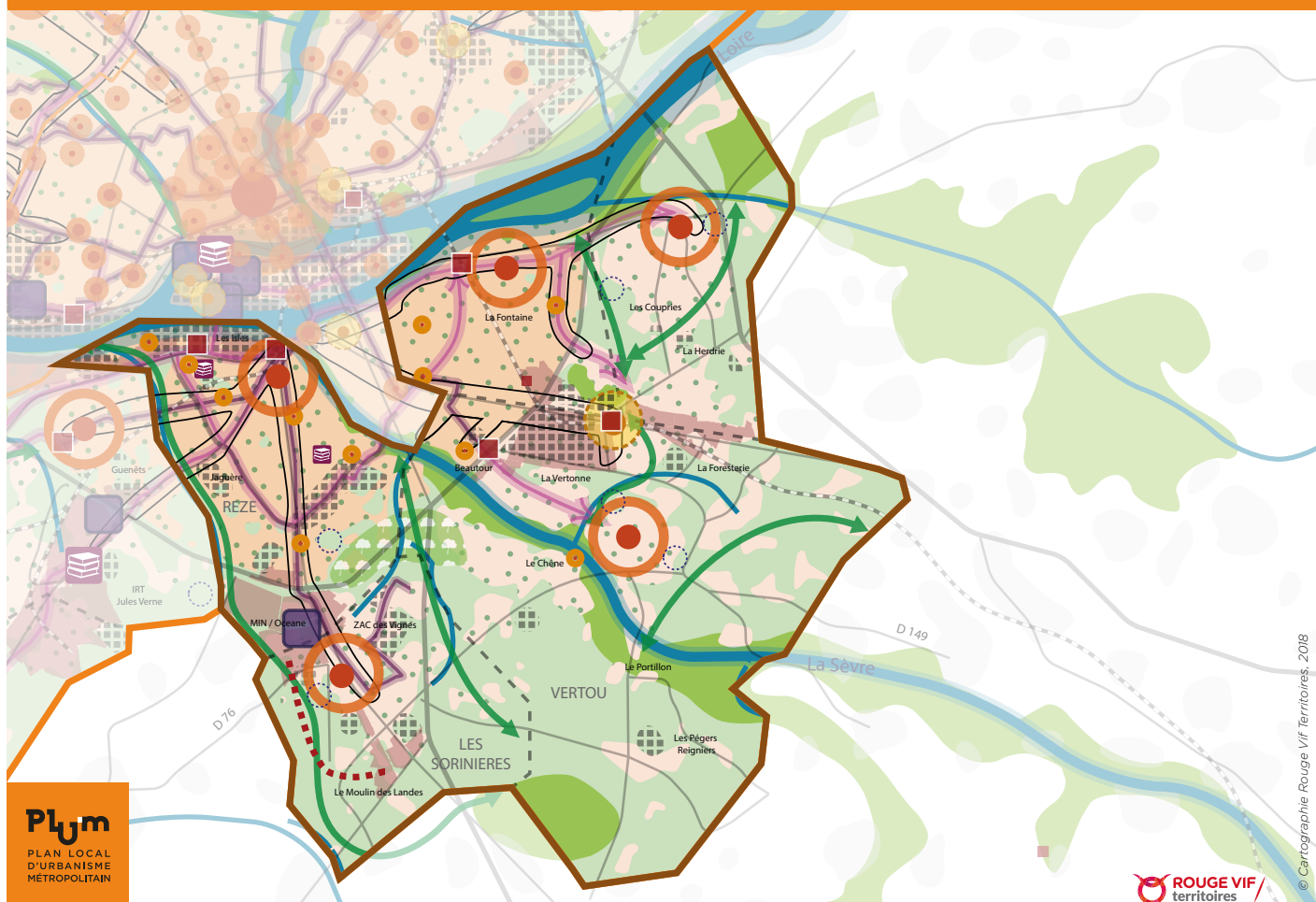
existantes et dynamiques, pourront être requalifiées, c'est le cas du quartier Hôtel de Ville, ou renforcées.

Le quartier Château, quartier politique de la Ville fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain global veillant à diversifier l'offre de logements, conforter la mixité fonctionnelle mais aussi requalifier les espaces publics et renforcer la trame verte et bleue. Les berges de la Loire, secteur des Isles feront l'objet d'un grand projet de renouvellement urbain permettant de requalifier les berges, de construire de nouveaux logements et activités.

L'intensification urbaine s'opérera également le long des axes structurants ou à vocation structurante. Des secteurs de renouvellement sont ainsi identifiés et le développement y sera encadré par des orientations d'aménagement et de programmation pour veiller à l'insertion urbaine et paysagère. Il convient de réguler dans le temps le développement urbain.

En dehors de ces secteurs, il est souhaité apaiser le renouvellement urbain dans les zones pavillonnaires et préserver les formes urbaines d'habitat pavillonnaire.

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

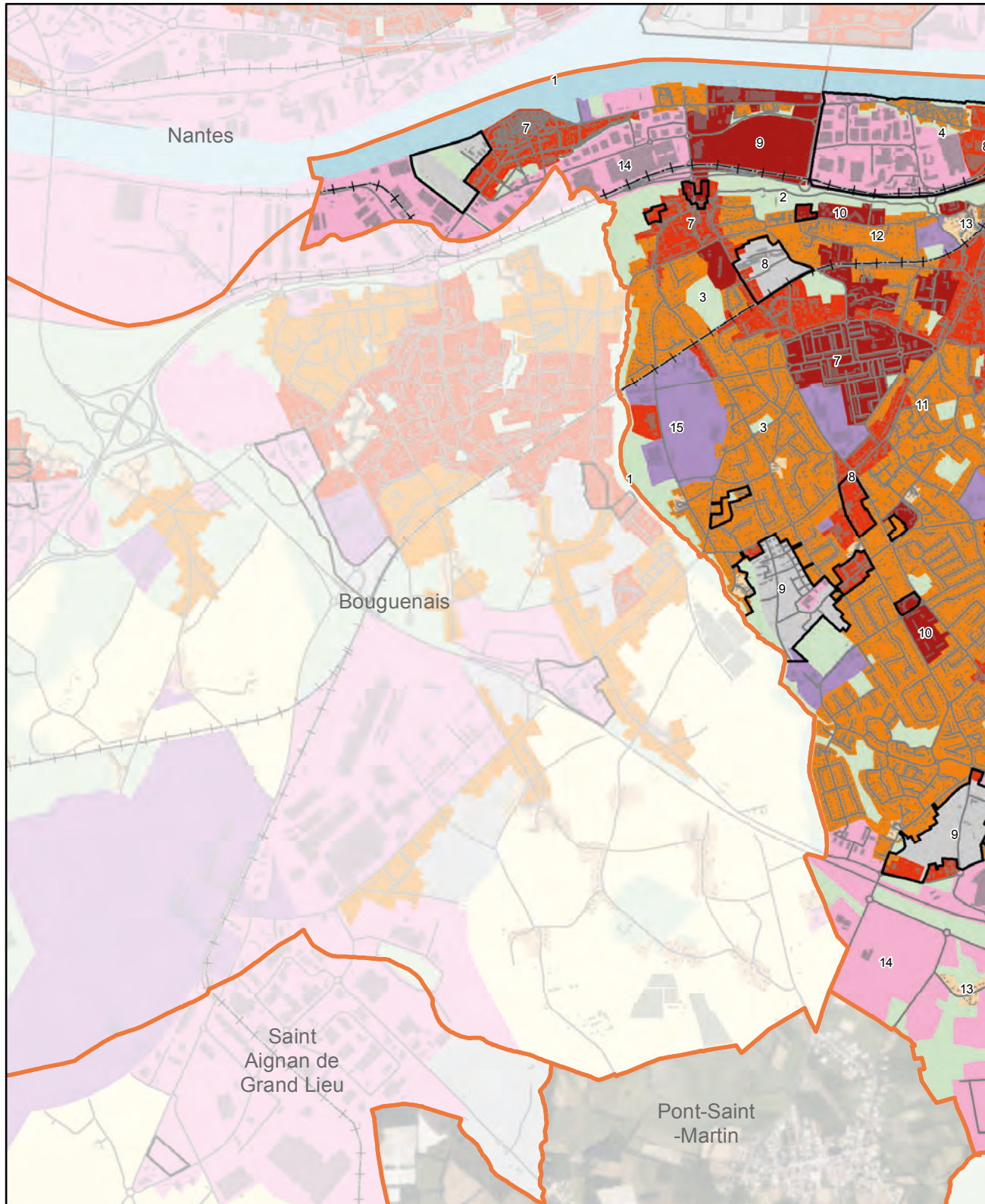
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

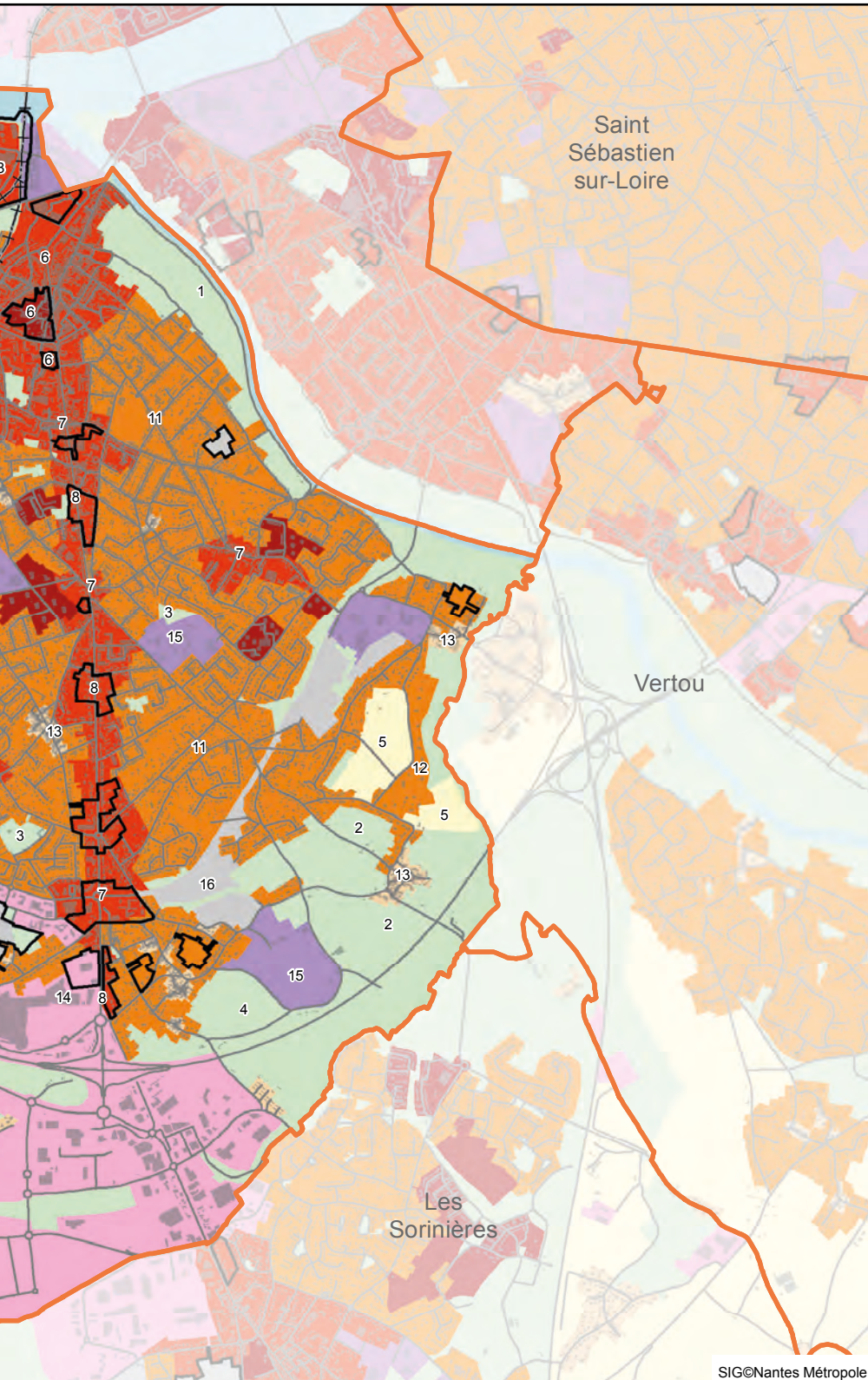
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries














Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	15
 Zone N (hors Ne)	262
 Secteur Ne	58
 Zone UE	257
 Zone US	76
 Secteur UMe	20
 Secteur UMd	534
 Secteurs UMa et UMc	189
 Secteur UMb	92
 Zone AU	59
 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. Les vallées et ruisseaux



La Loire

La Loire :

Le cours du fleuve de la Loire a été canalisé avec la constitution d'un chenal et l'abaissement du lit.

Compte tenu de ses qualités patrimoniales, la Loire et ses abords font l'objet de dispositifs de protection : ZNIEFF, ZICO, ZPS.

La commune de Rezé est bordée sur sa partie nord par la Loire. Les rives ligériennes présentent une végétation de friches et ripisylves modifiée par les activités industrielles du secteur.

La Loire possède un paysage singulier, lumière, rythme des marées, des bateaux, mobilier fluvial, et revêt des caractères différents suivant l'occupation des sols, avec des alternances de zones d'habitat, d'activités économiques, de friches, d'espaces naturels.

Ses berges ont été fortement urbanisées, transformant la Loire en un vaste canal au niveau de Pirmil. Néanmoins, une étroite frange verte naturelle existe encore le long du fleuve. Ainsi le caractère rigide et minéral de l'urbanisation et des zones industrielles alterne avec un caractère plus souple mais aussi fermé et mouvant de roselières et boisements alluviaux résiduels.

La Loire est bordée de villages de pêcheurs, Trentemoult, Basse-île, et Haute-île.



La vallée de la Sèvre

Vallée de la Sèvre :

La Sèvre est la seule rivière soumise aux marées avec la Loire, elle présente un profil largement ouvert et relativement homogène.

Le lit majeur est strié de haies bocagères transversales qui la singularisent. Il est tenu par des coteaux légèrement marqués qui tiennent le tissu urbain à distance. Les connexions piétonnes depuis les quartiers accolés sont nombreuses. Les pratiques d'entretien associées au mobilier agricole rustique et au pâturage urbain mis en scène dans des prés bocagers créent une ambiance de parc agricole. Les rives de la Sèvre présentent une richesse végétale préservée et mise en valeur, des prairies humides et un cordon boisé sur les berges. Les prairies de la Sèvre offrent des potentiels de promenade, de jeux et des paysages qualitatifs. La Sèvre est dotée d'un quai historique, le quai Léon Sécher, composé de maisons de pêcheurs et de ville, présentant un intérêt urbain et architectural.



La vallée de la Jaguère

Vallée de la Jaguère :

La Jaguère est un affluent de la Loire qui prend sa source sur la commune de Bouguenais. Il trace la limite entre Rezé et Bouguenais avant de rejoindre la Loire au niveau de la Petite Californie. La longueur de ce ruisseau est d'environ 5 kilomètres. La vallée présente des milieux humides encore bien préservés. Les actions de valorisation de la ville y sont notables.

Sur Rezé, la vallée de la Jaguère est à la fois un espace de promenade mais aussi de jardinage pour la partie Saint-Martin. Ce secteur est aussi un site archéologique reconnu.

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

- Valoriser les cours d'eau et vallées
- Mettre en lien et conforter les connexions des vallées de la Loire, la Sèvre et la Jaguère
- Préserver et valoriser les maillages bocagers et boisements
- Préserver les réseaux hydrographiques, les cours d'eau et prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver les champs d'expansion des crues
- 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 restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale ainsi que des usages particuliers
- Permettre la poursuite des activités de loisirs de plein air dans les espaces naturels dédiés
- Favoriser les lieux de balades
- Préservation des sites archéologiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ne sur les cours d'eau
- Zonage N - secteur Nn sur les vallées et secteur Ns sur les secteurs à enjeux environnementaux
- Zonage N - secteur NI dans les secteurs paysagers aménagés, espaces de loisirs constitutifs des vallées
- Protection des boisements le long des cours d'eau en Espace Boisé Classé et des espaces paysagers et/ou boisés et haies en Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protection d'un patrimoine bâti (quai Léon sécher)
- Emplacements réservés pour continuités piétonnes (n°4-78), préservation des espaces naturels et sites archéologiques (n°4-46), valoriser la plaine de Sèvre (n°4-108)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Les espaces naturels et boisements



Le bois des Poyaux

Le Bois des Poyaux : au sud-est de la commune, les boisements des Poyaux sont complétés par les vallées arborées du Jaunais et de l'Ilette. Ils forment un réseau boisé d'importance. La protection et l'intégration de ces boisements dans la forêt urbaine est souhaitée afin de mettre en œuvre la politique métropolitaine de l'arbre.

L'urbanisation sur ce secteur y est faible, même si on observe la présence de quelques constructions, habitations, anciennes fermes ou encore, certains terrains partiellement bâtis liés à la sédentarisation de gens du voyage.

Saint Lupien / Port au blé : cet espace naturel borde la route de Pornic du secteur Hôtel de Ville à Confluent. Il s'agit d'un secteur présentant de forts enjeux environnementaux, zones humides, inondables, boisées, mais aussi patrimoniaux par la présence d'un patrimoine archéologique d'envergure métropolitaine et de la chapelle Saint-Lupien. Ce site est d'ailleurs le lieu d'implantation de l'équipement métropolitain du Chronographe, implanté à proximité de la chapelle Saint-Lupien et de son site archéologique.

La chapelle Saint-Lupien est classée aux monuments historiques pour les vestiges en sous-sol. La chapelle est un édifice remarquable dans l'espace vert Saint-Lupien.



Saint Lupien

La Maillardière : le développement linéaire de l'urbanisation le long des routes a créé un grand nombre d'enclaves. Il en résulte un paysage rural résiduel, coupé du paysage rural classique et sous l'influence constante des franges urbanisées.

3. Les parcs et jardins



Parc de la Maison Radieuse

Participant de la qualité de vie et du paysage urbain, les squares, parcs et jardins de Rezé forment une armature d'espaces publics et privés, présents dans chaque quartier.

Parmi les parcs et squares, on peut citer : La Balinière, le parc de la Maison Radieuse, le parc des Mahaudières, la coulée verte de la Piroterie, le parc des Naudières, le parc de Praud, le Bois de la Chataigneraie, la Lande Saint Pierre, ou encore le square Bas Landreau... Ils offrent des espaces de promenade aux riverains et participent à la constitution de la trame verte et bleue rezéenne.

Le château du parc du Praud est un élément de patrimoine rezéen remarquable. Sa destination pourrait évoluer.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir l'enveloppe urbaine par la préservation des couronnes vertes
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées et périphériques
- Préserver et valoriser les maillages bocagers et boisements
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Préserver les champs d'expansion des crues
- 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 bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale ainsi que des usages particuliers
- Permettre la poursuite des activités de loisirs de plein air dans les espaces naturels dédiés
- Préserver les boisements remarquables et les espaces naturels forestiers
- Prendre en compte l'ancrage des gens du voyage
- Prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver les sites archéologiques

- Protéger les espaces de loisirs urbains
- Préserver les entités naturelles en milieux urbains et donner l'accès aux habitants
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti ainsi que les entités architecturales, paysagères l'accompagnant
- Permettre le changement de destination des éléments de patrimoine bâti en cours de mutation
- Préserver les boisements, arbres et parcs paysagers
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonages N :
 - Forêt urbaine en secteur Nf
 - Secteurs de loisirs de plein air et de promenades : secteur NI
 - Cœur d'îlot vert de la Maillardière, llette, Jaunais, champs Saint Martin : secteur Nn
 - Espaces à enjeux environnementaux et/ou participant aux espaces de nature en ville : secteur Nn
 - Secteur Ncl2 permettant la sédentarisation des gens du voyage
- Protection des boisements remarquables en Espace Boisé Classé
- Protections des haies et bocages en Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti (Chapelle St Lupien)
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Emplacement réservé pour la réalisation de la forêt urbaine dans le bois des Poyaux (n°2-140) la réalisation de liaison douce (n°4-152)...

- Zonage N – secteurs Nn et NI en fonction de leur vocation d'accueil du public (NI)
- Protection des boisements remarquables en Espace Boisé Classé, des espaces paysagers et haies en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protection de patrimoine bâti (chapelle gothique du parc de Praud) et patrimoine bâti avec autorisation changement de destination : château du parc de Praud

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

4. Les zones naturelles à vocation de loisirs



La Robinière

Les espaces naturels aménagés en vue d'activités de loisirs de plein air ou sportives : le secteur de la Robinière est dédié aux espaces de loisirs et de plein air, une partie est composée de stand de tir et tir à l'arc.

À l'ouest du complexe sportif de la Robinière s'étendent des anciens espaces dédiés à la culture vivrière et maraîchère. Ces espaces ouverts sont aujourd'hui en grande majorité en friche.

Les villages des Isles sont bordés au sud de coulées vertes afin de créer des transitions urbaines, espaces de promenades et/ou fin de jardins, certains aménagements y sont prévus sur Trentemoult afin de prolonger la promenade et d'aménager des jardins familiaux.

Certains espaces verts de proximité (squares, parcs urbains) parsèment le territoire rezéen et participent à la trame verte et bleue. Ils sont utilisés par les riverains dans leur quotidien. Ces espaces sont parfois dotés de haies et boisements de qualité.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre la poursuite des activités de plein air dans des espaces naturels à vocation d'équipements de loisirs de plein air
- Préserver les entités boisées et haies
- Aménager des promenades et jardins
- Préserver les espaces verts de proximité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur NI
- Protection des boisements et haies en Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger
- Emplacement réservé au sud de Trentemoult (n°4-41) pour cheminement et l'aménagement de jardins

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

5. Les espaces agricoles cultivés



La Verrerie

En 2016, la surface agricole exploitée sur la commune de Rezé est de 25 hectares, soit 1,5 % environ de la surface totale de la commune. On compte deux sièges d'exploitation et 4 productions différentes sur la commune. L'élevage bovin occupe 19 hectares.

La zone agricole correspond aux secteurs de la Verrerie et de la Coran. La zone de la Verrerie présente une activité de maraîchage et la zone Coran est une ancienne zone naturelle, actuellement enfrichée qu'il est souhaité de développer pour de l'activité agricole.

Un ancien corps de ferme est présent au sud de la Verrerie, il présente des caractéristiques architecturales à préserver. Le secteur de la Verrerie est aussi entouré d'un écrien boisé en lien avec l'Ilette.

Sont aussi présents sur les secteurs Verrerie et Coran des murs en pierre et anciennes clôtures qui témoignent de l'histoire des sites.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité 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 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 témoignent de l'histoire locale
- Permettre le changement de destination des éléments de patrimoine bâti

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Protection des boisements d'intérêt en Espace Boisé Classé
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Patrimoine bâti (Maison et dépendance sur le secteur de la Verrerie)
- Petit patrimoine (murs)
- Patrimoine bâti avec autorisation changement de destination sur un bâtiment annexe (secteur de la Verrerie)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

6. Pont Rousseau



Pont Rousseau

Pont Rousseau constitue un ancien faubourg, il est l'une des composantes les plus denses de la ville de Rezé. Il s'établit au nord de Rezé sur l'axe d'entrée historique de la ville de Nantes et développe un tissu d'habitat et d'activités commerciales structurées de façon très linéaire le long de l'ancienne nationale. Sa mixité des fonctions, sa densité urbaine et de services confèrent à ce quartier une fonction de centralité.

Ce secteur a fait l'objet de mutations récentes, notamment sur Confluent avec la construction de nouveaux immeubles offrant des logements et bureaux ainsi que des pieds d'immeuble actifs faisant face au pôle médical de rayonnement métropolitain (Hôpital privé Confluent).

Le secteur Pont Rousseau est doté d'une offre de transports structurants conséquente avec le tramway, les lignes de bus et de chronobus, et la présence de la gare SNCF. Situé à proximité immédiate de Pirmil, et des rives de Loire, la centralité Pont Rousseau dotée d'une structure commerciale de proximité importante présente les atouts d'une centralité en pleine émergence.

Encadré par les berges de Loire et de la Sèvre nantaise, un enjeu de renouvellement urbain caractérise ce quartier. Doté d'un patrimoine bâti de faubourg, il convient néanmoins d'accompagner ce renouvellement urbain et de veiller à la préservation de certaines séquences urbaines intéressantes et de typologies de constructions et de formes urbaines. C'est notamment le cas pour les rues Alsace Lorraine, Félix Faure, Jean Fraix, la place Pierre Séward, la rue de la Commune de 1871, la rue de l'Erdronnière, ainsi que le secteur Lamour les Forges, qui présentent des caractéristiques urbaines et architecturales intéressantes.

Des secteurs sont actuellement en cours de mutation :

- À l'entrée de la centralité urbaine de Pont Rousseau, à l'angle de deux voies structurantes (boulevard du Général de Gaulle et avenue de la Libération), le **secteur Confluent** constitue une entrée majeure sur le territoire communal.

Confluent est un secteur de renouvellement urbain particulièrement bien situé dans le tissu urbain de l'agglomération dans la centralité métropolitaine et recouvre une surface d'environ 2 hectares. Il pourra à terme être prolongé par le réaménagement de l'îlot dit de la Gare dans une recherche de confortation de la centralité urbaine.

- Situé au sud de Pont Rousseau, le long de la rue Jean Jaurès, le **secteur Bonneterie** bénéficie d'une offre de commerces, services et équipements de qualité. L'îlot est occupé par d'anciens bâtiments industriels investis, aujourd'hui par un espace de travail pluridisciplinaire et de l'habitat ancien. Il s'agit de favoriser le maintien des activités économiques en place, tout en permettant une évolution du reste du site, et de proposer de nouvelles formes d'habiter en lien avec l'histoire du site et ses caractéristiques architecturales et urbaines.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre le développement et la valorisation de Pont Rousseau
- Favoriser la densité et le renouvellement urbain, ainsi que le renforcement de la centralité
- Garantir les conditions d'un aménagement de qualité répondant aux besoins du secteur en matière de stationnements, usages et fonctions urbaines
- Conforter et dynamiser l'offre commerciale, polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Valoriser le patrimoine bâti ainsi que le patrimoine végétal
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain de Pont Rousseau afin de le rendre plus attractif et fonctionnel
- Accompagner l'évolution de la centralité
- Affirmer une centralité multifonctionnelle et rayonnante
- Faciliter les déplacements modes actifs
- Préserver les formes urbaines et le paysagement de certains axes urbains
- Veiller au confort des futurs habitants et usagers par des reculs des constructions futures sur les axes urbains
- Conforter la présence des parcs urbains

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage de mixité urbaine et fonctionnelle : UM - secteur UMa
- Zonage UM - secteur UMap rue Alsace Lorraine, de part et d'autre de la place Sépard, rue de la commune de 1871 et rue Félix Faure, rue Charles Riom, rue Julien Marchais, rue de l'Erdronnière
- Hôpital privé Confluent: zonage US
- Secteur Lamour les Forges : zonage UM - secteur UMb
- Zonage N - secteur NI au niveau du parc de la Carterie
- Hauteur graphique maximale à R+2+couronnement, dans les secteurs UMa, UMap et le secteur UMb Lamour les Forges, puis hauteur contextualisée avec un épannelage adapté au contexte urbain, à la largeur des espaces publics et aux fonctions urbaines. Hauteur graphique maximale sur le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Confluent à R+10+couronnement
- Emplacements réservés (n°4-44 et 69) pour liaisons douces, emplacement réservé pour l'extension du parc de la Carterie et de ses abords (n° 4-166)
- Polarité commerciale de proximité et linéaires commerciaux souples
- Protection de certains éléments végétaux et arbres constitutifs du patrimoine urbain en Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger
- Protection des haies et boisements en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti et petit patrimoine (maisons, église, maisons bourgeoises, cinéma, murs, borne hectométrique...)
- Séquences urbaines :
Du 1 au 5 (côté impair) rue Jean-Baptiste Vigier, du 2 au 38 (côté pair) rue Félix Faure, 17b place Sépard, 44 au 54 (côté pair) rue Alsace Lorraine, du 13 au 37 (côté impair) rue Félix Faure et du 2 au 4 rue JB Vigier (côté pair), du 3 au 23 (côté impair) rue Jean Fraix du 28 au 48 (côté pair) rue Jean Fraix, du 11bis au 49 rue de la commune de 1871 (côté impair), du 22 au 36 (côté pair) rue de la commune de 1871, 95 à 101 rue de la commune de 1871, du 21 au 23 rue Siméon Foucault, du 1 au 23 place Sépard (côté impair), du 4 au 16 rue de l'Erdronnière (côté pair), du 1 au 29b rue Alsace Lorraine (côté impair)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE



Ilot Lamour les Forges

... / ...

- Le secteur **Lamour les Forges** a fait l'objet de plusieurs études urbaines afin d'accompagner son renouvellement urbain tout en conservant ses caractéristiques urbaines.

L'îlot Lamour les Forges se caractérise aujourd'hui par une grande diversité des formes urbaines et par un cœur d'îlot vert peu bâti au parcellaire ancien, irrigué de venelles bordées de murs de pierre.

Certains bâtis anciens dégradés offrent des possibilités de mutation eu égard à la situation privilégiée du site.

L'eau est omniprésente au sein de l'îlot, comme en témoignent les anciennes cressonnières et nombreux puits. L'eau doit constituer le fil conducteur des aménagements à venir. La recomposition de l'îlot apparaît comme une opportunité de marquer la centralité Pont Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels.

7. Les centralités de quartier



Hôtel de Ville

La commune de Rezé est organisée autour de 6 autres centralités :

Hôtel de Ville :

Ce secteur constitue la centralité historique de Rezé, il se délimite par la route de Pornic au nord et la Maison Radieuse de Le Corbusier au sud. Il comprend notamment l'hôtel de Ville, l'église, et quelques services et commerces. Cette centralité est en perte d'attractivité aujourd'hui notamment du fait d'une inadaptation des espaces publics aux fonctions attendues d'une centralité historique et d'un mauvais état général des bâtiments qui ne répondent plus aux normes actuelles en matière d'accueil du public (commerces, services).

La centralité Hôtel de Ville est constituée de séquences bâties présentant un intérêt patrimonial notamment sur les rue François Marchais et Saint Lupien. Elle est aussi dotée d'éléments bâtis d'exception, la Cité Radieuse et l'hôtel de ville mais aussi de patrimoines bâtis de caractère.

L'enjeu du réaménagement du secteur consiste véritablement à apaiser les déplacements en réduisant les déplacements motorisés par notamment un renforcement de l'efficacité des transports en commun, et en accordant davantage de place et de confort aux espaces dédiés aux piétons, dans un cadre végétalisé renforcé. Ce secteur est bordé de nombreux espaces verts (parc privé de la Ville, promenade Saint-Lupien, etc.) dont certains présentent des particularités intéressantes (boisements...).

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES


Lamour les Forges :


- Accompagner le renouvellement d'un îlot en mutation dans un secteur stratégique pour le développement urbain de la commune de Rezé, dans le respect de ses atouts patrimoniaux et naturels
 - Développer une offre d'habitat diversifié dans un secteur très bien desservi par les transports en commun
 - Revitaliser la place Sémard et ses abords
-
- Recomposer l'îlot afin d'offrir un front urbain de qualité tout en mettant en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux, notamment en cœur d'îlot
 - Préserver et renforcer le réseau de venelles existant afin d'assurer une perméabilité piétonne du site et de conforter la trame viaire historique
 - Tirer parti des ressources naturelles : mettre l'eau au cœur des aménagements et garantir l'ensoleillement du bâti actuel et futur
 - Conforter et créer une trame verte et bleue nord-sud de cœur d'îlot

Hôtel de Ville :

- Favoriser le renouvellement urbain, ainsi que le renforcement de la centralité
- Garantir les conditions d'un aménagement de qualité répondant aux besoins du secteur en matière de stationnements, usages et fonctions urbaines
- Permettre la mixité des fonctions
- Conforter et dynamiser l'offre commerciale de proximité, polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Valoriser le patrimoine bâti ainsi que le patrimoine végétal
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain afin de le rendre plus attractif et fonctionnel
- Accompagner l'évolution de la centralité
- Reconfigurer les espaces publics, les rendre accessibles aux PMR et y faciliter les déplacements tous modes
- Révéler et mettre en évidence les éléments forts et caractéristiques du patrimoine de Rezé : l'Hôtel de Mairie Grignon Dumoulin, la mairie, l'église, le jardin clos du presbytère
- Réaménager des espaces publics

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Marges de recul graphique sur des portions de rues : rue JB Vigier, avenue François Pelletier, rue Julien Albert
- Orientations d'aménagement et de programmation sur Confluent, Lamour les Forges et Bonneterie 

- Zonage UM - secteur UMa avec une hauteur graphique maximale R+2+couronnement et R+3+couronnement sur le secteur UMa de la rue François Marchais
- Zonage UM - secteur UMap au niveau de la rue Jean-François Marchais et le début de la rue Jean-Baptiste Hamon avec une hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Zonage UM - secteur UMb pour le secteur en cours de renouvellement urbain rue de Lattre Tassigny avec une hauteur graphique de R+4+couronnement
- Séquences urbaines : 1 au 8 Place Edouard Macé, 3 au 19 rue François Marchais, du 2 au 8 rue Saint Lupien
- Protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine (Maison Radieuse, Hôtel de Ville, murs...)
- Protection des boisements d'intérêts en Espace Boisé Classé et des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger
- Emplacements réservés pour des aménagements de voiries (n°4-48, 55 et 62), liaisons douces (n°4-45) ou d'espaces verts (n°4-52)...
- Polarité commerciale de proximité
- Orientations d'aménagement et de programmation Hôtel de Ville 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Sur le secteur **Edouard Macé**, situé à proximité immédiate de la centralité de l'hôtel de ville, des possibilités de mutation doivent être accompagnées. Les terrains aujourd'hui non urbanisés aux abords de la place Edouard Macé, offrent une opportunité d'aménagement en apportant une nouvelle offre de logements. Cet éventuel aménagement devra s'effectuer tout en préservant les caractéristiques particulières du site notamment de la présence d'entités patrimoniales et d'espaces végétalisés. Ce secteur est cependant situé en zone C du plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) et ne pourra être aménagé que lorsque le P.E.B. sera levé ou modifié.



Trentemoult

Trentemoult :

Situé sur les berges de Loire, cet ancien village de pêcheurs a conservé sa structure patrimoniale d'époque, maisons de villes imbriquées dans un système viaire confidentiel composés de venelles et placettes à l'arrière du quai donnant sur la Loire. La centralité composée d'habitations, commerces et restaurants est entourée de maisons d'armateurs avec de jolis jardins clôturés par des murs de pierre. On remarque le style caractéristique des maisons étroites de pêcheurs, des 18e et 19e siècles, marquées par un rez-de-chaussée inondable, un escalier extérieur permettant d'accéder aux habitations lors des périodes d'inondations, la teinte vive des revêtements extérieurs et la présence de crochets de levage placés au-dessus des lucarnes. Une organisation particulière, une forte densité de bâtis, un entrelacs de cheminements, une présence d'anciennes échoppes en cœur d'îlot et en front de Loire, un grand nombre de jardins visibles depuis la rue, recensant un patrimoine végétal riche et abondant. Au sud de Trentemoult, un opération urbaine plus récente est accolée à la structure urbaine historique.

Une étude urbaine réalisée par le bureau d'études AUP a permis d'identifier les outils à mettre en place pour conserver le caractère authentique et patrimonial de Trentemoult, tout en permettant des évolutions respectueuses du bâti et de leur intérêt architectural, urbain et historique. Ainsi, afin de maintenir la lisibilité de la forme urbaine d'origine, de conserver un ensoleillement des terrains, des contraintes sont imposées, notamment sur les hauteurs et les règles BCP/BCS.



Saint-Paul

Saint Paul :

Accolé au sud de Pont Rousseau, la petite centralité Saint Paul se développe de part et d'autre de l'axe Jean Jaurès. Elle est constituée de petites maisons de villes accolées et structurées autour d'une place sur la partie ouest. Les commerces et services confèrent à Saint Paul une fonction de centralité.

Si certaines séquences bâties présentent des caractéristiques patrimoniales, identité de faubourg, d'autres séquences sont constituées d'un patrimoine ancien pouvant muter. Ce secteur est doté de quelques boisements et éléments paysagers d'intérêt.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Edouard Macé :

- Urbaniser un site en prolongement du tissu urbain existant afin de conforter la vocation de centralité du quartier de l'Hôtel de Ville
- Développer une offre d'habitat de type individuel groupé dans un secteur desservi par les transports collectifs, à proximité d'un axe structurant ainsi que des commerces et services
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine architectural et paysager ainsi que le patrimoine archéologique
- Préserver les espaces paysagers


Trentemoult :

- Conserver le caractère patrimonial si particulier de Trentemoult, en encadrant fortement son développement notamment les hauteurs
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti ainsi que les entités architecturales, paysagères, boisements et petit patrimoine
- Préserver l'identité des espaces publics et communs
- Valoriser les façades bâties
- Préserver les alignements de façades et reculs paysagers
- Prendre en compte le risque d'inondation


Saint Paul :

- Favoriser le renouvellement urbain, ainsi que le renforcement de la centralité
- Garantir les conditions d'un aménagement de qualité répondant aux besoins du secteur en matière de stationnements, usages et fonctions urbaines
- Permettre la mixité des fonctions
- Conforter et dynamiser l'offre commerciale de proximité, polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain afin de le rendre plus attractif et fonctionnel
- Accompagner l'évolution de la centralité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec une hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Protection du petit patrimoine
- Protection des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger
- Orientation d'aménagement et de programmation Edouard Macé 

- Zonage UM - secteur UMap avec une hauteur graphique maximale à R+2+couronnement. Hauteur limitée à 5 m en Bande de Constructibilité Limitée (BCS).
- Zonage UM - secteur UMa pour la frange sud de Trentemoult avec hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Protection du patrimoine bâti (maison, boule nantaise, ancien magasin ...) et petit patrimoine (murs, escaliers...)
- Lignes d'implantations obligatoires
- Protection des espaces végétalisés de qualité en Espace Paysager à Protéger et des boisements intéressants en Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé (n°4-37) pour aménagement de voirie
- Zonage US pour le port de Trentemoult

- Zonage UM - secteur UMa - hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Zonage UM - secteur UMap sur le cœur historique avec une hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Polarité commerciale de proximité
- Linéaires commerciaux souples
- Marge de recul graphique et ligne d'implantation obligatoire
- Protection du patrimoine bâti (maison bourgeoise, maisons jumelées...) et du petit patrimoine (Borne hectométrique)
- Protection d'arbres remarquables en Espace Boisé Classé
- Orientation d'aménagement et de programmation Saint Paul 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE



Blordière

... / ...

Blordière :

Ce quartier de bords de Sèvre se situe à l'est de la commune. Il est composé d'une centralité présentant une offre commerciale de proximité, un supermarché, des équipements. Le tissu urbain est hétéroclite, mêlant habitat ancien et plus récent, maisons individuelles mitoyennes et collectifs. La partie ancienne présente des caractéristiques urbaines et architecturales intéressantes.



Ragon

Ragon :

La centralité de Ragon se situe au sud de la commune. C'est l'un des points d'entrée de ville majeur de la commune. La proximité de la porte de Rezé sur le périphérique et du pôle majeur commercial Océane rend cette centralité très accessible et contribue à l'attractivité de Ragon. Ragon est structuré autour d'un carrefour, croisée de l'ex RN 137, rue Ernest Sauvestre et du boulevard Jean Monnet. La centralité est en cours de mutation, elle est composée de commerces, équipements, maisons et habitats collectifs autour d'espaces publics peu structurés et peu qualitatifs à l'exception d'éléments paysagers et de constructions isolées de qualité.



Château

Château :

Le quartier Château s'est développé dans les années 1960 sur les emprises du Château de Rezé. Il est composé des grands ensembles bâtis, habitat social et copropriétés privées implantées sur un plan orthogonal. Le quartier est desservi par le tramway et doté d'une offre commerciale de qualité et de nombreux équipements publics dont le rayonnement porte au-delà du quartier Château (écoles, collège, lycée, Barakason, médiathèque, auditorium...). Quartier en net décrochage, Nantes Métropole souhaite favoriser le renouvellement urbain du quartier Château afin de renforcer sa qualité et son attractivité, et d'améliorer son fonctionnement. Ce site, d'une dizaine d'hectares est composé d'un parc de logements locatifs sociaux qui nécessite d'être requalifié, d'habitations en copropriétés privées. Nantes Métropole souhaite donc mener une réflexion d'ensemble donnant lieu à, un projet urbain, économique et social cohérent sur l'ensemble du quartier en lien avec les objectifs du contrat de ville de l'agglomération nantaise en date du 2 janvier 2015. Le quartier est doté d'éléments paysagers et boisés de qualité et d'un patrimoine du XX^e siècle (Médiathèque Diderot) et d'une ancienne église datant de 1964.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Blordière :

- Favoriser le renforcement de la centralité ainsi que le renouvellement urbain
- Permettre la mixité des fonctions
- Conforter et dynamiser l'offre commerciale de proximité, polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver et valoriser la qualité urbaine
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain afin de le rendre plus attractif et fonctionnel
- Permettre le réaménagement des voies en cohérence avec l'évolution des besoins urbains
- Conforter l'offre d'équipements publics du quartier
- Mettre en valeur les morphologies urbaines
- Garantir les conditions d'un aménagement de qualité répondant aux besoins du secteur en matière de stationnements, usages et fonctions urbaines

Ragon :


- Favoriser le renforcement de la centralité, ainsi que le renouvellement urbain
- Garantir les conditions d'un aménagement de qualité répondant aux besoins du secteur en matière de stationnements, usages et fonctions urbaines
- Reconfigurer l'implantation des constructions autour de la place de la Carrée
- Permettre la mixité des fonctions
- Conforter et dynamiser l'offre commerciale de proximité, polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et végétal
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain afin de le rendre plus attractif et fonctionnel

Château :

- Accompagner l'évolution de la centralité, la conforter
- Favoriser le renouvellement urbain
- Renforcer et revaloriser la centralité
- Permettre la mixité des fonctions, l'accueil de nouvelles entreprises, de nouvelles activités
- Dynamiser l'offre commerciale et l'offre de services à la population
- Renforcer la mixité sociale et diversifier l'offre de logements
- Renforcer la trame verte et bleue
- Préserver les espaces végétalisés et le patrimoine bâti
- Garantir la qualité des rez-de-chaussée

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa - hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Zonage UM - secteur UMap sur le cœur historique - hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Polarité commerciale de proximité
- Emplacements réservés pour réaménagement de voies et accès (n°4-102), la requalification des espaces publics (n°4-106 et 107)
- Ligne d'implantation obligatoire sur la section du 53 au 61 rue de la Blordière

- Zonage UM - secteur UMa
- Hauteur graphique maximale à R+3+couronnement sur le carrefour et R+2+couronnement sur le pourtour
- Lignes d'implantation obligatoire
- Polarité commerciale de proximité linéaire commercial souple
- Orientation d'aménagement et de programmation Ragon 
- Protection du patrimoine végétal en Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti (maison)

- Zonage UM - secteur UMb
- Hauteur graphique maximale à R+10+couronnement au nord de la ligne de tramway, R+5+couronnement au sud et à l'est de l'allée de Touraine
- Polarité commerciale de proximité
- Protection des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger et de quelques arbres intéressants en Espace Boisé Classé
- Protection du patrimoine bâti (médiathèque Diderot)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Rezé compte également une **polarité de proximité** qui contribue au fonctionnement de la ville :



Trois Moulins

Trois Moulins :


Le secteur trois Moulins est composé de maisons individuelles accolées et de grands collectifs de part et d'autre de la Rue Charles Rivière (ex RN137). Certaines séquences urbaines sont intéressantes du fait de leur insertion urbaine et de leurs caractéristiques architecturales. D'autres séquences urbaines présentent un bâti qui pourrait faire l'objet de mutations. Des continuités végétales maillent le territoire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Trois Moulins :

- Accompagner le renouvellement urbain
- Garantir les conditions d'un aménagement de qualité répondant aux besoins du secteur en matière de stationnements, usages et fonctions urbaines
- Permettre la mixité des fonctions
- Dynamiser l'offre commerciale
- Renforcer la mixité sociale
- Renforcer la trame verte et bleue
- Préserver les espaces végétalisés et le patrimoine bâti
- Garantir la qualité des rez-de-chaussée

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique R+2+couronnement
- Séquences urbaines :
Du 127 au 133 rue Aristide Briand et au niveau de l'îlot entre la rue Aristide Briand et la rue Siméon Foucault
- Protection du patrimoine bâti (maison, moulin) et du petit patrimoine (borne hectométrique)
- Polarité commerciale de proximité
- Ligne d'implantation graphique obligatoire sur une partie des rues Aristide Briand et Charles Rivière
- Orientation d'aménagement et de programmation Trois Moulins sud 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

*Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants***8. Axes de mobilités structurantes ou à vocation structurante**

Axe de la ligne C4

La ville de Rezé est dotée d'une offre de transports structurants et à vocation structurante qui maille son territoire et qui est le support d'un renouvellement. Ce dernier doit être accompagné afin de garantir la qualité urbaine et paysagère et organiser le fonctionnement des nouvelles constructions dans un tissu urbain en mutation tout en anticipant la place de la voiture.

L'axe du Chronobus C4, axe historique nord/sud de la commune, est le support d'un développement urbain qui s'est renforcé depuis les années 2000. Appuyée sur les noyaux anciens, l'urbanisation s'est étendue le long de l'axe de manière continue et longitudinale. Cet axe est donc constitué de formes urbaines variées, dont le renouvellement urbain est parfois très minéral et monolithique.

Il est souhaité apporter plus de qualité urbaine et paysagère à l'axe et offrir des logements de qualité, permettre les transversalités est/ouest des corridors écologiques.

Certains éléments bâtis et séquences urbaines de qualité et boisements d'intérêts ponctuent le paysage. Des zones humides et des mares sont aussi présentes dans les espaces verts et jardins.

Certains secteurs sont constitués de bâtis anciens qui pourraient muter.

Siméon Foucault : Ce secteur se situe à proximité immédiate de la centralité Saint Paul. Axe en cours de mutation, cette séquence urbaine est composée principalement de maisons individuelles. Idéalement situé à proximité des transports en communs, à mi-chemin entre la centralité métropolitaine et les portes du périphérique, ce secteur présente une opportunité de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner.

Lechat Blanchet : Ce secteur se situe entre la polarité Trois Moulins et le cœur de quartier de Ragon. Cette séquence urbaine est composée principalement de maisons individuelles. Idéalement situé à proximité des transports en communs, à mi-chemin entre la centralité métropolitaine et les portes du périphérique, ce secteur présente une opportunité de renouvellement urbain, tissu urbain lâche, cœur d'îlots non bâtis et patrimoine bâti mutable, qu'il convient d'accompagner.

La Carrée : Ce secteur se situe entre la polarité Trois Moulins et la place de la Déclaration des droits de l'homme. Axe en cours de mutation, cette séquence urbaine est caractérisée par des constructions à usage divers : habitations individuelles, nouveaux immeubles collectifs, anciens bâtiments commerciaux.... Idéalement situé à proximité des transports en communs, à mi-chemin entre la centralité métropolitaine et les portes du périphérique, La place de la Carrée présente une opportunité de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner et de revaloriser. La place est aujourd'hui un espace très minéral.

Océane : Ce secteur se situe le long de la Rue Ernest Sauvestre, il est composé actuellement de maisons individuelles et d'activités, paysage urbain caractéristique d'une entrée de ville à requalifier.


Le site est encadré à l'est par un tissu pavillonnaire d'ancien village et à l'ouest par le pôle commercial majeur Océane et la future cour artisanale Ernest Sauvestre.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain le long des axes de transports et des axes de mobilité
- Garantir les conditions d'un aménagement de qualité répondant aux besoins du secteur en matière de stationnements, usages et fonctions urbaines
- Valoriser l'entrée de ville Sud
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle
- Diversifier l'offre de logements
- Préserver le patrimoine bâti de qualité et le patrimoine végétal
- Conserver et renforcer la végétalisation des axes urbains
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain des secteurs mutables, assurer l'insertion urbaine dans le tissu environnant
- Protéger et pérenniser le paysagement de certains axes urbains
- Permettre des variations de hauteurs et des variations d'implantation de bâti pour éviter la monotonie des axes urbains
- Préserver les zones humides et marres
- Favoriser les déplacements modes actifs
- Gérer dans le temps le renouvellement urbain dans le diffus afin de prendre en compte la capacité d'accueil des équipements publics et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMc
- Hauteurs graphiques maximales : R+2+couronnement à l'exception de certaines séquences urbaines en R+3+couronnement ou en R+1+couronnement
- Protection du patrimoine bâti (Maison bourgeoise, maison...)
- Protection du patrimoine végétal en Espace Paysager à Protéger
- Protection du petit patrimoine (borne hectométrique, chasse-roues...)
- Périmètre patrimonial au niveau du 80-82 rue Charles Rivière (Villa de la fin du XIX^e, ses annexes et son parc paysager)
- Protection des zones humides et mares en Espace Paysager à Protéger
- Marge de recul graphique et lignes d'implantation obligatoire
- Emplacements réservés pour liaisons douces (n°4-95 et 4-126 notamment)
- Orientations d'aménagement et de programmation : Simeon Foucault, Lechat Blanchet, La Carrée, Océane 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

La ligne de tramway traverse la commune de Pont Rousseau à La Trocardière, elle relie Bouguenais au centre-ville de Nantes. Cette ligne parcourt le faubourg Pont Rousseau puis le quartier Château, jusqu'à Trocardière. Les rues Lieutenant de Monti et ses arrières, certains tronçons pourraient faire l'objet de mutation, Octave Rousseau et du Moulin à l'huile bénéficient de cette offre de transport en commun structurant et peuvent faire l'objet de mutation. De part leur proximité à une ligne de transport, aux centralités Château, Pont Rousseau, il est souhaité laisser la possibilité d'intensifier le développement urbain dans ces secteurs par la possible construction de petits collectifs. Les secteurs patrimoniaux de part et d'autre de la ligne de tramway au niveau des rues Maurice Ravel et Charles Gounot caractérisant un tissu pavillonnaire du milieu du XIXe siècle.

Le secteur Bourderies est situé entre les centralités Hôtel de Ville et Château. Il s'agit d'un secteur en cours de mutation avec l'arrivée de la Cité de formation santé-social Marion Cahour. Le projet Bourderies va se poursuivre pour accueillir de nouveaux logements dans un cadre de vie agréable et doté de nombreuses aménités urbaines. Dans l'objectif d'élargir les nouvelles formes d'habitat et de permettre leur insertion dans un secteur urbain, un projet de Tiny Houses pourrait voir le jour.

La rue Théodore Brosseaud est actuellement resserrée sur certaines portions, des aménagements pourraient y être réalisés pour faciliter les déplacements tous modes.



Croix de Rezé

Rue de la Chesnaie/Rue Victor Fortun/Croix de Rezé : cet axe est emprunté par la ligne de bus 98 qui relie Saint-Aignan de Grand Lieu à la Gréneraie en passant par l'IRT Jules Verne et le site aéroportuaire. Au sein de la polarité de la Houssais, ce secteur est doté d'une offre commerciale de qualité dont une polarité commerciale intermédiaire et des équipements publics de proximité. À proximité immédiate du nouveau quartier de la Jaguère, cette zone va progressivement faire l'objet de mutations qui doivent être accompagnées et progressives dans le temps.



Ce secteur a déjà fait l'objet de mutations, notamment l'opération Galarnière, au sud de la Houssais, en cours de finalisation. Les secteurs au caractère patrimonial de part et d'autre de l'axe Victor Fortun - rue de la Chesnaie seront préservés. Il s'agit notamment de l'ancien village de la petite Lande, le secteur au niveau de la rue Utrillo, le secteur de Claire Cité et l'ancien village du Haut Landreau. Certains éléments bâtis, paysagers et boisements ponctuent le paysage.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain le long des axes de transports et des axes de mobilité
 - Favoriser la mixité sociale
 - Diversifier l'offre de logements
 - Gérer dans le temps le renouvellement urbain dans le diffus afin de prendre en compte la capacité d'accueil des équipements publics et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité
 - Préserver le tissu patrimonial existant
-
- Privilégier le renouvellement urbain le long des axes de transports en commun
 - Renforcer les centralités
 - Accompagner le renouvellement urbain
 - Favoriser la mixité sociale
 - Diversifier l'offre de logements et permettre de nouvelles formes d'habiter
 - Faciliter les déplacements tous modes
 - Gérer dans le temps le renouvellement urbain dans le diffus afin de prendre en compte la capacité d'accueil des équipements publics et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité
-
- Permettre le renouvellement urbain aux abords des axes de transports en commun et des polarités urbaines
 - Accompagner le renouvellement urbain
 - Favoriser la mixité sociale
 - Diversifier l'offre de logements
 - Organiser dans le temps le développement urbain des axes
 - Polariser l'offre commerciale
 - Identifier les carrefours urbains et varier les formes urbaines
 - Gérer dans le temps le renouvellement urbain dans le diffus afin de prendre en compte la capacité d'accueil des équipements publics et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteurs UMc, UMd1 et UMd1p
 - Hauteur graphique maximale à R+2+couronnement en UMc à l'exception du secteur UMc au niveau de la Trocardière permettant une hauteur maximale en R+6+couronnement.
 - Protection du patrimoine bâti
 - Protection du patrimoine végétal en Espace Paysager à Protéger. Emplacement réservé pour espaces verts (n°4-193)
-
- Zonage UM - secteur UMc le long de la rue Théodore Brosseaud et Octave Rousseau et secteur 1AUMb sur le secteur de l'OAP Bourderies
 - Hauteur graphique maximale à R+3+couronnement sur l'emprise de l'OAP Bourderies et R+2+couronnement sur l'axe
 - Emplacements réservés pour aménagement de la voie Théodore Brosseaud (n°4-76 et 192)
 - Périmètre d'autorisation des résidences démontables
 - Orientation d'aménagement et de programmation sur les Bourderies 
-
- Zonage UM - secteurs UMc, UMd1, UMd1p et UMep
 - Hauteur graphique maximale, dans le secteur UMc, à R+2+couronnement à l'exception du carrefour de la croix de Rezé en R+3+couronnement
 - Protection du patrimoine végétal en Espace Paysager à Protéger ainsi que quelques boisements en Espace Boisé Classé
 - Emplacements réservés pour aménagement de liaisons douces notamment (n°4-105, 111 et 112)
 - Polarité commerciale intermédiaire
 - Orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs Croix de Rezé, Galarnière 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE



Tissu pavillonnaire - secteur Château d'eau

... / ...

Le long de la **rue du Château d'eau** se situe un tissu pavillonnaire doté d'un parcellaire plus ou moins lâche, avec des emprises foncières de tailles variées et des cœurs d'îlots pour partie non urbanisés. Compte tenu du passage des transports en commun sur cet axe, ce secteur pourrait être stratégique en termes de renouvellement urbain pour accueillir des nouveaux habitants au plus près des services de transports collectifs, à proximité de l'axe C4 et des centralités Ragon et Blordière.

Situé à l'ouest de l'axe principal et à proximité immédiate de la ligne de transport en commun à vocation structurante (ligne 30), le secteur correspondant au carrefour des rues Camille Claudel et Maurice Jouaud, est identifié comme un secteur d'intensification et support de renouvellement urbain.



Ile Macé

Macé Est : les rives de Loire vont progressivement faire l'objet de mutations. L'île Macé notamment, située à proximité de la centralité Pont Rousseau, de transports en commun structurants, au cœur de la centralité métropolitaine, et actuellement occupée sur sa partie est par des activités industrielles et de logistique, présente une opportunité de requalification des berges de Loire.

Il s'agit d'engager une reconversion progressive de la partie est de l'île Macé, notamment sur sa portion dédiée à l'activité industrielle et située entre Haute Ile et l'hôpital de Confluent. Ce secteur présente une réelle opportunité urbaine du fait de sa situation dans la centralité métropolitaine à côté du secteur de renouvellement urbain des Isles et en bord de Loire.

L'objectif sera d'assurer une cohabitation des usages et occupations du secteur et de pouvoir maintenir de l'activité, ainsi que de verdir cet espace très minéral. Une grande partie de l'île Macé conservera néanmoins sa vocation économique excepté les activités industrielles fortement nuisantes.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES


- Gérer dans le temps le renouvellement urbain dans le diffus afin de prendre en compte la capacité d'accueil des équipements publics et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité
- Maîtriser dans un premier temps l'évolution du tissu permettant à terme d'organiser le renouvellement urbain dans les années à venir en structurant les formes urbaines autour de l'axe de la rue du Château d'eau

Macé Est :

- Permettre le renouvellement urbain et la requalification des berges de Loire
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Encadrer l'urbanisation et travailler les transitions urbaines
- Végétaliser les berges
- Diversifier les formes urbaines
- Limiter l'imperméabilisation des sols des berges de Loire
- Gérer dans le temps le renouvellement urbain dans le diffus afin de prendre en compte la capacité d'accueil des équipements publics et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteurs UMc et UMd1
- Hauteur graphique maximale, dans les secteurs UMc, à R+2+couronnement

- Zonage UM - secteur UMc pour la partie est, et zonage UE - secteur UEm pour le reste
- Hauteur graphique maximale, dans le secteur UMc : R+4+couronnement à R+8+couronnement
- Orientation d'aménagement et de programmation Île Macé 

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. Secteurs de projets



Les Isles

Projet des Isles :

Dans sa traversée du cœur métropolitain, la berge sud de la Loire est composée du quartier nantais de Pirmil et du quartier rezéen des Isles. Aujourd'hui occupés par des noyaux villageois (à Rezé) et faubourgeois (Saint-Jacques à Nantes) enserrés dans de vastes emprises à vocation économique et des infrastructures de transport héritées des aménagements du XX^e siècle pour l'automobile, ils seront demain de nouveaux quartiers de bord de Loire où habiter et travailler à 3 stations de tramway du centre-ville. « Pirmil Les Isles » est un projet urbain intercommunal positionnant la berge sud de la Loire dans la dynamique de développement du cœur métropolitain. La Loire offre son grand paysage et ses berges à fort potentiel de promenades et de nouveaux usages, et l'arrivée du CHU sur l'île de Nantes au débouché du pont des 3 continents, accompagné d'une nouvelle desserte tramway jusqu'au site des anciens abattoirs, positionnera la Basse Ile dans le cœur métropolitain.

Sur 41 ha, le projet réaménagera un pôle commercial urbain et convivial, lien entre le bourg historique et la Loire. Il s'appuiera sur la nature encore présente sur la berge pour réinventer une trame verte dans l'épaisseur du quartier. Il organisera autour du tramway des fonctions d'échange dans un nouveau quartier mixte conjuguant habitat, activités et équipements, dans des formes urbaines adaptées à chaque site : plus basses au contact des villages, avec des programmes intermédiaires (habitat participatif...) plus hauts sur les berges et les grands axes pour partager la générosité des espaces publics et du grand paysage de la Loire.

Le programme prévisionnel représente environ 190 000 m² de surface de plancher soit de l'ordre de 2 300 logements et 30 000 m² de bureaux, commerces, équipements et services de proximité. Il intègre la berge entre le pont des 3 continents et la rue Alexandre Lemerle pour y achever la promenade dans un grand espace de respiration en bord de Loire avec des vues sur le futur CHU et la pointe ouest de l'île de Nantes.

.../...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Proposer une « ville nature » tirant partie des qualités ligériennes (ampleur du paysage, présence forte de la végétation mais aussi inondabilité) pour offrir un mode d'habiter inédit en cœur d'agglomération
- Préserver les atouts du tissu urbain existant :
 - Les villages des Isles
 - Le dynamisme économique
- Organiser les fonctions d'échanges multimodaux sur la nouvelle desserte tramway
- Permettre le développement d'une mixité des fonctions et usages
- Conforter l'attractivité du cœur métropolitain (en développant la mixité des fonctions et en valorisant les berges)
- Permettre l'aménagement le parc des berges de Loire
- Connecter le projet avec le bourg historique
- Diversifier l'offre de logements et diversifier les formes urbaines
- Gérer les transitions urbaines avec l'existant
- Favoriser les déplacements modes actifs
- Préserver les zones humides et espaces naturels en ville
- Tisser les continuités écologiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMB
- Zonage UM – secteur UMD1p pour les villages des isles
- Variations des hauteurs graphiques de 16 mètres à 37 mètres maximum pour le secteur UMB
- Périmètre tertiaire
- Lignes d'implantation obligatoire dans le secteur UMD1p
- Patrimoine bâti (Maisons, boule nantaise...) et petit patrimoine (murs, escaliers...) dans le secteur UMD1p
- Protection d'arbres remarquables en Espace Boisé Classé et des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger
- Protéger les zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Emplacements réservés pour liaisons douces (n°4-30 et 38) et pour aménagement du boulevard Schoelcher (n°4-34)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

La ZAC de la Jaguère, qui s'étend sur 17 ha à l'ouest de la commune, vient compléter l'urbanisation du quartier de la Houssais. S'appuyant sur les éléments identitaires et naturels du site, le parti d'aménagement s'organise autour d'un vaste parc au contact de la Jaguère qui s'infilte entre les programmes bâtis vers la Houssais (1/3 d'espaces verts dans le projet). Les connexions avec le quartier environnant sont favorisées par de nombreuses liaisons douces sécurisées et agréables. Le projet propose une mixité des formes urbaines et une mixité sociale et générationnelle à l'échelle du quartier. Il offrira à terme environ 865 nouveaux logements variés dont 35 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables pour répondre aux besoins de la population.



ZAC Vert Praud

La ZAC de Vert Praud a été créée en décembre 2016. S'étendant sur 15 ha, ce projet vise à compléter l'urbanisation du quartier de Ragon avec une offre nouvelle en logement tout en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels du site et les zones humides (30% de la surface du secteur environ) et en créant un réseau de cheminements piétons, cycles pour favoriser les déplacements doux au sein du quartier. Ce projet proposera au sud de la commune un programme de logements garantissant la mixité sociale et générationnelle (environ 635 logements sont prévus, dont 35 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables). Cette offre résidentielle sera complétée d'un programme d'activités (3 000 m² de surface plancher environ) au sud-ouest et à l'entrée nord du quartier. Le pourtour de Vert Praud est déjà urbanisé ou en cours d'urbanisation. Il est constitué au nord et sud de zones d'activités en cours de mutation et d'équipements collectifs.

Parmentier : ce secteur se situe dans le quartier des bords de Sèvre entre les centralités de Pont Rousseau et de La Blordière. Il s'établit au cœur d'un îlot pavillonnaire, et correspond à un ensemble de jardins ponctué de quelques cabanons. Le site est desservi par la rue du Petit Choisy et l'avenue Parmentier. L'aménagement de la zone s'inscrit dans la logique de maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlot.

Le projet devra proposer un programme de logements s'inscrivant dans l'environnement pavillonnaire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

Jaguère :

- Diversifier l'offre de logements
- Favoriser la mixité sociale
- Préserver les boisements et proposer des espaces verts structurants


Vert Praud :


- Diversifier l'offre de logements
- Veiller aux transitions urbaines
- Diversifier les formes urbaines
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Structurer le paysage
- Préserver les zones humides et espaces naturels en ville


Parmentier :

- Diversifier l'offre de logements
- Favoriser la mixité sociale
- Organiser l'urbanisation des cœurs d'îlots
- Désenclaver le secteur et optimiser le foncier

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 1AUM - secteur 1AUMb
- Hauteur graphique maximale à R+4+couronnement
- Protection des boisements en Espace Boisé Classé et des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger
- Orientation d'aménagement et de programmation Jaguère 

- Zonage 1AUM - secteur 1AUMb avec hauteur graphique maximale à R+5+couronnement
- Zonage N - secteurs Nn et NI pour les espaces naturels en franges
- Zonage UM - secteur UMc sur les franges nord et sud avec une hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Emplacements réservés pour des liaisons douces notamment (n°4-145 et 146)
- Orientation d'aménagement et de programmation Vert Praud 

- Zonage 1AUM - secteur 1AUMd1
- Orientation d'aménagement et de programmation Parmentier 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs de grands ensembles

10. UMb



La Houssais

Secteurs d'habitats collectifs, grands ensembles des années 1960 composés de barres et tours ou de projets urbains spécifiques. On retrouve notamment les secteurs au niveau de la Jaunais, de la Petite Lande, secteur Maupertuis, la Cité Radieuse (monument historique), etc.

Certains sont dotés d'espaces paysagers ou boisements intéressants.

Certains secteurs vont faire l'objet de renouvellement urbain :

Marguyonnes - Zola : la zone se situe au sud du boulevard du Général de Gaulle entre les cœurs de quartier Hôtel de Ville à l'ouest et de Pont Rousseau à l'est. Elle s'établit au cœur d'un environnement urbain mixte constitué de grands ensembles collectifs, de petites opérations groupées et d'un tissu pavillonnaire ancien. Au nord de la zone, s'étend un vaste espace vert, ancien lit du Seil.

La Houssais : située au sud du Château de Rezé, à l'angle des rues Maurice Jouaud et de la Classerie, à proximité de l'école de la Houssais, la parcelle accueille la résidence de la Houssais, établissement d'hébergement pour personnes âgées.

La situation centrale de la parcelle pour le quartier ainsi que la proximité de l'école de la Houssais justifie de renforcer la mixité fonctionnelle du site.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre la réhabilitation, la rénovation urbaine des quartiers de grands ensembles
- Favoriser une diversification d'offre de logements
- Préserver le bâti remarquable
- Préserver les boisements et espaces paysagers
- Améliorer les déplacements tous modes

- Proposer la réalisation d'un programme d'habitat collectif respectueux de l'environnement bâti et naturel

- Permettre l'extension/reconstruction de la maison de retraite de la Houssais
- Préserver un espace pour la construction de logements au sud-ouest du site afin de constituer une façade urbaine.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMb
- Hauteurs graphiques : R+4+couronnement à R+5+couronnement avec quelques épannelages à R+2+couronnement notamment sur une partie de l'emprise de l'OAP la Houssais
- Protection du patrimoine bâti (Maison Radieuse)
- Protection des boisements en Espace Boisé Classé et des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger
- Emplacements réservés pour des liaisons douces (n°4-66, 68 et 100), des aménagements de voirie et traitement des espaces publics (n°4-107)

- Orientation d'aménagement et de programmation Marguyonnes-Zola, la Houssais 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

11. Tissu résidentiel



Tissu pavillonnaire - secteur Moulin Guibreteau



Tissu pavillonnaire - secteur Claire-Cité

À Rezé, la grande partie du tissu urbain est de type pavillonnaire. Il s'agit de constructions basses, généralement mitoyennes ou en bande qui possèdent un jardin. De ce fait, il se dégage une image verte de la commune, en dehors des grands axes, grâce aux jardins privés omniprésents. Le tissu pavillonnaire s'est principalement développé dans des juxtapositions de lotissements sans élaboration de composition d'ensemble. Le tissu englobe les structures villageoises anciennes datant du XVII^e au XIX^e siècle. Ce type de bâti mérite d'être distingué en raison de son urbanisation irrégulière et dense et de sa valeur historique. On peut citer par exemple le Port au Blé, La Cour de la Trocardière, les villages de la Bauche Thiraud, Les Chapelles, la Grand Haie, Le Chêne Creux ou encore Galarnière et Jaguère.

Le tissu pavillonnaire de Rezé est aussi composé de lotissements ouvriers, cités ouvrières ou cités jardins du XX^e siècle présentant des caractéristiques urbaines, architecturales ou paysagères. On peut citer par exemple Claire Cité, Le Mazureau, Henri Barbusse, Rue Redor/Lozon, Rue Pequin, Rue Ravel/Gounot. Ce sont, pour certains, des lotissements loi Loucheur, ou encore des cités des années 50 et 70 dont la structure urbaine singulière doit être conservée. Il est aussi caractérisé par la présence d'anciens « villages » de pêcheurs en bord de Loire, Norkiouse, Basse île et Haute île et en bord de Sèvre nantaise, le quai Léon Sécher. Ces secteurs se caractérisent par leur forme urbaine et des implantations particulières, constructions imbriquées, jardins parfois paysagers, petits patrimoines liés aux activités de pêches.

Les secteurs patrimoniaux sont parfois dotés de jardins, d'espaces paysagers et boisements de qualité ou d'implantations en recul qui caractérisent ces sites.

D'autre part, la zone pavillonnaire plus classique est dotée de patrimoines bâtis isolés (maisons ouvrières, maisons de maîtres...), de séquences urbaines intéressantes ainsi que de petit patrimoine vernaculaire.

Le tissu pavillonnaire de Rezé est ponctuellement occupé par la résidence de gens du voyage sédentarisés. Il est souhaité permettre leur sédentarisation sur les propriétés concernées.

D'autre part, il est souhaité à proximité de la Coran, entre les centralités de Ragon et Blordière permettre l'implantation d'habitats alternatifs, innovants et économes en espaces.

La zone pavillonnaire est parfois constituée d'impasses, il est donc souhaité faciliter les déplacements actifs par des maillages piétons.


Le secteur Vert Praud/Piroterie pourrait voir son offre de services publics renforcée par la création d'un équipement public. Ce secteur se situe à proximité de la centralité Ragon, du périphérique et d'une offre de transports en communs structurants.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les typologies urbaines de type pavillonnaire
- Encadrer les mutations pour améliorer la qualité urbaine : intimité et ensoleillement des jardins privés
- Conserver le caractère végétal des zones pavillonnaires
- Diversifier l'offre de logements
- Encourager et renforcer la mixité sociale
- Conserver les entités boisées de qualité et le patrimoine végétal
- Préserver les noyaux urbains anciens
- Préserver le patrimoine bâti isolé et les séquences urbaines de qualité
- Permettre une évolution raisonnée des secteurs patrimoniaux prenant en compte les particularités urbaines, paysagères et architecturales
- Valoriser la richesse patrimoniale, l'organisation urbaine, le patrimoine bâti, y compris le petit patrimoine et identifier les éléments remarquables
- Permettre le renforcement de l'offre d'équipements publics
- Favoriser les déplacements actifs
- Permettre la sédentarisation des gens du voyage
- Permettre l'implantation d'habitats alternatifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd1 pour la zone pavillonnaire classique
- Zonage UM – secteur UMd1p pour la zone pavillonnaire patrimoniale
- Zonage UM – secteur UMeP pour les structures villageoises patrimoniales (existantes et anciennes)
- Patrimoine : protection des éléments patrimoniaux bâtis (maisons ouvrières, maisons jumelées, patrimoine industriel fin XIX^e, etc.) et du petit patrimoine (escaliers, murs, clôtures...)
- Séquences urbaines :
Du 30 au 34 (côté pair) rue Thomazeau ;
64 au 70 (côté pair) rue Jean Fraix et du
95 au 123 rue Aristide Briand- 21 - (côté
impair)
- Périmètre patrimonial au niveau du quai
Léon Secher afin de protéger l'entité de
Maison bourgeoise et de son parc.
- Protection des haies, arbres et boise-
ments intéressants en Espace Boisé Clas-
sé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Marges de recul graphique et implanta-
tions obligatoires : sur des portions de la
rue Jean-Baptiste Vigier, rue Jean Fraix,
rue Arisitde Briand pour conserver la
forme urbaine existante
- Emplacements réservés notamment
pour liaisons douces (n°4-91, 109, 122,
64...), pour des voies de liaison ou des-
sertes (n°4-96, 101...), pour l'implantation
d'équipements tel que sur le secteur du
Génétais (n°4-148)
- Périmètres de stationnement des rési-
dences mobiles
- Orientation d'aménagement et de pro-
grammation : La Coquettière, Rue de
l'Etang, Rue de la Mirette, La Vallée, Bel
être 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Certains secteurs peuvent faire l'objet de mutations du fait de leur configuration ou de la surface de leurs parcelles :

La Coquettière : située au sud du Château de Rezé, à l'angle des rues Maurice Jouaud et Marie-Claude Vaillant Couturier, la zone est une dent creuse en cœur d'îlot, au sein d'un secteur résidentiel de collectifs et d'habitat pavillonnaire. La situation de proximité avec les équipements de quartier (écoles, gymnase) ainsi qu'avec les transports publics fait du site de la Coquettière un site propice à l'accueil de l'habitat.

La zone a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation.

Le contexte urbain est entièrement constitué de maisons individuelles avec jardins. Le secteur est réservé exclusivement à l'habitat. Il s'agit d'y développer un urbanisme de placettes et petites voies qui respecte et s'adapte au territoire de Ragon, conserve l'esprit de village.

Rue de l'Etang : le secteur comprend un ensemble de parcelles, pour une surface d'environ 9 200 m², bordées par les rues de l'Etang, des Ajoncs et des Genêts au sein du village de Ragon.

Rue de la Mirette : la zone se situe à proximité de la centralité de Ragon, proche de l'ancien village Les Chapelles. Elle représente un important cœur d'îlot, recouvrant une surface d'environ 1,5 hectare, au cœur d'un secteur complètement dédié à l'habitat individuel. Le secteur est réservé exclusivement à l'habitat. Il s'agit d'y développer un urbanisme de cours et de venelles qui respecte et s'adapte au territoire de Ragon, conserve l'esprit de village.

La Vallée : située au sud-est du quartier de Blordière, la zone est marquée par la proximité de la Sèvre, entre les ruisseaux du Jaunais et de l'Ilette. Elle s'inscrit au cœur d'un tissu pavillonnaire ancien ponctuellement renouvelé par des opérations récentes.

L'aménagement de la Vallée s'inscrit dans la logique de maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlot et pour ce secteur, la volonté de préserver le cadre urbain et paysager du site.

La situation paysagère de qualité et sa proximité de la centralité Blordière font de ce site un lieu privilégié pour l'accueil d'une nouvelle population, dans une logique de complément d'urbanisation tout en mettant en valeur l'identité paysagère du lieu.

Bel être : située à proximité du quartier Château de Rezé, le secteur s'inscrit entre la rue de l'Aérodrome (RD 823) et le site de La Trocardière et bénéficie de l'amélioration de l'accessibilité avec la nouvelle desserte viaire rue de Bel Etre, connectée à la salle sportive métropolitaine de La Trocardière.

Le site s'établit au cœur d'un îlot pavillonnaire récent, et est principalement constitué de jardins en friche.

.../...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs bâtis pavillonnaires paysagers

12. La Gabardière et Zola Marguyonnes



La Gabardière

La rue de la Gabardière, ensemble de pavillons dans un cadre paysager, se situe dans la vallée de l'Ilette. Il s'agit d'un secteur paysager, situé entre le 85 rue de la Coran et le 15 rue de la Gabardière en surplomb de la vallée de l'Ilette. Les maisons sont installées sur de grandes parcelles boisées, une ambiance forestière s'en dégage. Ce secteur est doté sur sa partie d'éléments de patrimoine bâti et petit patrimoine, ancienne ferme et murs en pierres.

Le secteur Zola Marguyonnes, situé entre la centralité Château et la route de Pornic, est constitué de petites maisons individuelles assez hétérogènes mais pour beaucoup de maisons ouvrières présentant un intérêt architectural, et d'un important patrimoine paysager en cœur d'îlot.

Hameaux

13. UMe et UMep



L'Ilette

Les hameaux de L'Ilette et de l'Aufrère sont des ensembles urbains ruraux, noyaux anciens composés de maisons individuelles groupées, borderies. Ces deux hameaux se caractérisent par leur localisation, en limite d'urbanisation. L'Ilette, ancien village de la Chaussée porte le nom du ruisseau situé en contrebas. L'ensemble est constitué de maisons de bourg en R+1 datant du XIX^e siècle, des maisons des années 30 ainsi que des pavillons des années 70. Une majorité des constructions observent des caractéristiques communes et l'ensemble est construit autour d'une place centrale depuis laquelle se dessinent des chemins piétons qui mènent à l'Ilette ou à la Sèvre. Des espaces paysagers et éléments de patrimoine caractérisent ce hameau.

L'Aufrère est un ensemble rural composé de maisons ou corps de ferme regroupés autour de plusieurs micro-places.

Un lotissement, le hameau du Breuil, de sédentarisation des gens du voyage se situe rue Pierre Legendre, en continuité de la zone d'activité de la Brosse.

Au cœur de la zone d'activité se situe le hameau de la Brosse accompagné d'un écrin vert.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Valoriser la richesse patrimoniale, l'organisation urbaine, le patrimoine bâti, y compris le petit patrimoine et identifier les éléments remarquables
- Préserver le caractère paysager des zones pavillonnaires
- Limiter les divisions parcellaires
- Valoriser le caractère végétal et protéger le patrimoine boisé et végétal

- Hameaux à contenir dans leur enveloppe actuelle
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Veiller au développement très modéré des écarts au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver le patrimoine bâti, petit patrimoine, patrimoine végétal et les secteurs patrimoniaux
- Permettre la sédentarisation des gens du voyage
- Permettre l'implantation d'habitats alternatifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage : UM - secteur UMd2
- Petit patrimoine : murs en pierre, et du patrimoine bâti (annexe et dépendance du château de la Gabardière)
- Protection des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger et des espaces boisés en Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé pour liaison douce (n°4-63)

- Zonage UM - secteur UMep
- Zonage UM - secteur UMe pour le lotissement de sédentarisation des gens du voyage et le hameau de la Brosse
- Protection du patrimoine bâti (Château de la Brosse, Maison bourgeoise et annexes...) et du petit patrimoine (murs, puits...)
- Périmètre patrimonial au niveau du Château de la Brosse et de son parc
- Protection des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger
- Périmètres de stationnement des résidences mobiles

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

14. Secteurs dédiés aux activités économiques



Atout Sud

Les grandes zones d'activités de Rezé sont historiquement implantées en bords de Loire :

- La zone d'activités Ile Macé composée d'activités industrielles, de logistique et d'artisanat essentiellement ;
- La zone commerciale d'Atout Sud, l'un des grands pôles commerciaux majeurs de l'agglomération ;
- La zone d'activités de Trentemoult ouest en cours de mutation composée d'entrepôts, ateliers... ;
- Le port à bois, sur l'emprise du Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire. Dans ce secteur sont également implantés la chaufferie Californie, le dépôt Tan, la station d'épuration. Le secteur très minéralisé doté néanmoins d'une petite trame végétale de qualité.



MIN et pôle agro alimentaire

D'autres sites d'activités se sont développés, notamment en entrée sud du périphérique sur la zone d'activités Océane, site de la Brosse :

L'opération d'aménagement du site de la Brosse a consisté à aménager une surface de 165 ha environ, par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Sur le site se sont développés un pôle auto-moto, une zone d'artisanat, de l'activité industrielle légère principalement.

Le Marché d'Intérêt National (MIN) et un pôle agro-alimentaire sont en cours de construction. Nantes Métropole a souhaité la création d'un pôle alimentaire sur le parc d'activité Océane - ZAC de la Brosse, afin d'y regrouper autour des fonctions de distribution en gros liées au MIN, des entreprises de production, de transformation, et de services agroalimentaires et de constituer ainsi un pôle de référence d'intérêt régional. L'objectif est de susciter une nouvelle dynamique autour de cette filière économique historique en proposant une nouvelle offre d'accueil qualifiée et attractive, permettant la mise à disposition des opérateurs, des services et des équipements partagés, des locaux adaptés aux TPE/PME ainsi qu'une politique de promotion et de communication active. Ce secteur d'activités de rayonnement métropolitain s'inscrit dans un environnement doté de zones humides et espaces naturels reconstitués et compensés. D'autre part, au cœur de la zone d'activités se situe le hameau de la Brosse accompagné d'un écrin vert.



Secteurs d'activités - Ernest Sauvestre

D'autres secteurs d'activités sont présents au sud de la commune, notamment sur le secteur Ragon :



- **Ernest Sauvestre** : Ce secteur se situe le long de la rue Ernest Sauvestre, en entrée de ville sud de Rezé, il est longé au nord par une zone pavillonnaire et au sud par le pôle commercial majeur Océane. Occupé par des structures commerciales d'entrée de ville, il est souhaité accompagner la mutation de cet îlot vers la création d'une cour artisanale et de tertiaire, la nouvelle organisation spatiale devant garantir une meilleure intégration urbaine et une valorisation progressive de l'entrée de ville.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Diversifier l'offre économique
 - Valoriser les sites économiques et optimiser le foncier
 - Renforcer l'attractivité
 - Permettre l'aménagement du boulevard Schoelcher
 - Conforter l'activité commerciale
 - Accompagner l'évolution du tissu économique dans la dynamique de renforcement de la centralité métropolitaine par l'aménagement des secteurs au contact du boulevard Schoelcher et d'Atout Sud
 - Préserver le patrimoine végétal
 - Favoriser les modes de déplacements doux
-
- Permettre l'implantation de nouvelles activités dynamisantes
 - Accompagner le développement du MIN et du pôle agro-alimentaire
 - Permettre l'accueil d'activités tertiaires et de services en lien avec les activités développées sur le secteur
 - Préserver les zones humides reconstituées
 - Créer des espaces naturels de qualité (dossier Loi sur l'eau)
 - Contenir le développement du hameau de la Brosse
 - Favoriser le développement d'activités en lien avec la mobilité sur le pôle auto-moto et limiter la création de commerces non liés à la mobilité
 - Prendre en compte les enjeux environnementaux
 - Permettre l'aménagement des voies et axes structurants
-
- Requalifier et valoriser l'entrée de ville sud
 - Diversifier l'offre économique
 - Développer une offre artisanale en tissu urbain constitué
 - Créer un front urbain bâti structuré avec une offre tertiaire sur l'OAP
 - Permettre l'accueil d'activités tertiaires au niveau de la rue des Bruyères

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
 - Zonage UE - secteur UEi pour le dépôt Tan, la chaufferie et le port à bois
 - Périmètre tertiaire sur la partie nord est du boulevard Schoelcher
 - Polarité commerciale majeure sur Atout Sud
 - Protection des espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger et boisements remarquables en Espace Boisé Classé
 - Emplacements réservés pour aménagement de voirie notamment (4-34) et liaison douce (n°4-38)
 - Orientation d'aménagements et de programmation sur l'île Macé 
-
- Zonage UE - secteur UEm pour la zone d'activités
 - Zonage UM - secteur UMe hameau de la Brosse
 - Zonage N - secteur Nn
 - Périmètre tertiaire
 - Pôles de services
 - Zones humides protégées en Espace Paysager à Protéger
 - Boisements identifiés en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
 - Emplacements réservés pour des aménagements de voiries (4-142 et 4-158) et emplacement réservé flottant pour réalisation d'un échangeur sur le périphérique
-
- Zonage UE - secteur UEm
 - Périmètre tertiaire sur l'emprise de l'OAP et sur la rue des Bruyères
 - Orientation d'aménagement et de programmation Ernest Sauvestre 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Une zone d'activités est située à l'ouest de la centralité Ragon, elle est composée de la pépinière d'entreprises Rezé Créatic mais aussi d'autres activités tel qu'un cabinet dentaire, un espace squash, des PME/PMI.

L'entrée de ville sud est marquée par le pôle commercial majeur **Océane**, hypermarché doté d'une galerie commerciale et confortée par quelques commerces, restaurants et station-service.

Au sud de Vert Praud, la zone d'activité **Bauche Thiraud** comprend des activités artisanales, une résidence hôtelière et des habitations. Ce secteur est en cours de mutation dans un objectif de mixité de programme en lien avec la ZAC Vert Praud. Elle dispose d'espaces végétalisés.

La zone d'activité de la **Pierranne** en limite de Bouguenais est constituée de bureaux.

L'ESAT atelier du Landas est situé sur la Jaguère. Il est souhaité pérenniser cette structure.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter l'activité économique
- Permettre les déplacements tous modes

- Consolider l'offre commerciale

- Maintenir l'activité économique
- Favoriser la mixité fonctionnelle (logements etc..)

- Maintenir l'activité économique et permettre son développement
- Préserver les espaces végétalisés
- Développer les liaisons douces

- Préserver la structure ESAT

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Emplacement réservé continuité piétonne (n°4-145)

- Zonage UE - secteur UEm
- Polarité commerciale majeure Océane

- Zonage UM - secteur UMc

- Zonage UE - secteur UEm
- Protection des espaces paysagers en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Emplacement réservé pour une liaison douce (n°4-150)
- Périmètre tertiaire

- Zonage UE - secteur UEm

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

15. Secteur d'équipements



Secteur de La Trocardière

La ville de Rezé est dotée d'une structure d'équipements conséquente, la liste n'est pas exhaustive car de nombreux équipements sont intégrés au tissu urbain mixte, il s'agit par exemple des écoles, collèges, maisons de retraite, salles municipales, équipements culturels (ex : soufflerie)... :

- Le secteur d'équipements sportifs de la Trocardière : situé aux abords immédiats du tramway, à proximité des centralités Château et Hôtel de ville, le secteur La Trocardière présente des opportunités de renforcement. Son offre d'équipements s'est vue complétée par une salle sportive métropolitaine. Ce site présentant de nombreuses aménités urbaines pourrait se diversifier et accueillir des logements en lien avec les activités du site.
 - Les cliniques, pôle de santé au rayonnement métropolitain
 - Le secteur Port au blé : accueil enfance, groupes scolaires
 - Le lycée Jean-Perrin
 - La classerie regroupant des services municipaux : cuisine centrale, centre technique municipal, serres municipales, les services associatifs et sportifs...
 - Les Naudières qui accueillent l'Université Catholique de l'Ouest (UCO) ainsi que la maison diocésaine, une communauté hospitalière religieuse et les missions africaines
 - La Blordière : secteur composé d'équipements, hôpital de jour en cours de restructuration, MAS, centre technique de Nantes Métropole, centre EDF et chapelle d'intérêt architectural
 - La Robinière : équipements sportifs, plaine de loisirs et de sports. Il est souhaité réaliser une aire de stationnement aux abords du site
 - Le collège de la Petite Lande
 - L'hôpital de jour pour enfant Daumazon à la Galarnière
 - Aire d'accueil des gens du voyage à la Classerie
- **Trentemoult ouest** : ce secteur anciennement occupé par les sablières, est situé en rive de Loire, en prolongement ouest du quartier de Trentemoult jusqu'au ruisseau du Seil. Il est occupé pour partie d'un parc communal, d'un ensemble bâti à restructurer et de terrains en friches. Il présente des enjeux environnementaux intéressants et des atouts forts du fait de la proximité de la Loire. Ces secteurs sont parfois dotés d'éléments végétaux et boisés de qualité.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter l'implantation des équipements collectifs
- Permettre le développement de nouvelles activités en lien avec les usages
- Permettre la mixité fonctionnelle
- Conforter et renforcer l'accueil du public
- Garantir l'insertion urbaine et la valorisation paysagère
- Garantir la préservation des boisements, des haies et espaces paysagers
- Permettre le stationnement des usagers
- Permettre l'accueil des gens du voyage

- Renforcer l'attractivité des rives de Loire
- Aménager des liaisons douces
- Prendre en compte les risques d'inondation
- Protéger la trame verte et bleue et valoriser le patrimoine naturel
- Développer des activités de services/équipements à la population
- Valoriser le tourisme

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US à l'exception de La Trocardière qui pourrait accueillir des logements pour les sportifs : zonage UM - secteur UMc
- Hauteur graphique sur le secteur UMc avec une hauteur limitée à R+6+couronnement
- Zonage 1AUS et secteur NI sur Trentemoult ouest
- Zonage US - secteur USGv : aire d'accueil des gens du voyage
- Protection du patrimoine bâti (chapelle au niveau de la Blordière)
- Protection du patrimoine paysager en Espace Paysager à Protéger et des boisements remarquables en Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé pour réalisation d'un équipement à vocation sportive (n°4-149) sur la Robinière et pour liaisons douces (n°4-30 et 194)

- Emplacement réservé pour réalisation d'une liaison douce (n°4-30)
- Protection du patrimoine paysager en Espace Paysager à Protéger et des boisements remarquables en Espace Boisé Classé
- Orientation d'aménagement et de programmation Trentemoult ouest 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

16. Zones 2AU à vocation habitat



L'espace situé entre Ragon et Blordière présente une opportunité de renforcement urbain pour la commune. Elle est actuellement composée de zones pavillonnaires, de terrains occupés par des gens du voyage et d'espaces naturels enrichis au sud de l'axe historique nommé Mendès France enclavés au sein du tissu urbain. Son développement nécessitera de réfléchir à un maillage urbain afin de connecter les secteurs d'urbanisation aux voies existantes. Il est souhaité créer une voie verte, pour les modes actifs, vélos/piétons, afin de relier Ragon à Blordière.

Certaines zones naturelles situées en frange présentent des enjeux environnementaux et paysagers et s'inscrivent dans la trame verte et bleue communale. Elles sont notamment dotées de zones humides.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Préserver le patrimoine végétal et boisé
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Organiser le développement futur en lien avec le contexte environnant
- Permettre les déplacements modes actifs et connecter les quartiers entre eux
- Préserver les zones humides
- Préserver les franges et les continuités naturelles au sein du tissu urbain

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- zonage N - secteurs Nn et NI
- Protection des haies et espaces paysagers en Espace Paysager à Protéger
- Protection en Espace Boisé Classé des boisements remarquables
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Emplacements réservés notamment pour réalisation d'une voie douce structurante (n°4-125), liaisons douces (n°4-120, 141)



Siège de Nantes Métropole:

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