

Territoire Sud-Ouest



CAHIER COMMUNAL DE SAINT-LÉGER- LES-VIGNES



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE



tome 6

LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

Le cahier communal, la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle communale

Le cahier communal, qui alimente le tome 6 du rapport de présentation complète, à l'échelle de la commune, la justification des principales dispositions réglementaires exposée dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUm élaboré à l'échelle de la métropole.


Il a pour objectif de rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale et, en exposant les objectifs réglementaires retenus pour chaque quartier ou secteur de la commune, de participer à la justification des choix réglementaires, qui découlent du PADD.

Ainsi :

- Il expose un portrait communal synthétique mettant en avant les chiffres-clés et les éléments les plus caractéristiques de la commune ;
- Il rappelle les enjeux de la commune au regard du PADD ;
- Il présente la carte de synthèse du zonage à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zone ;
- Puis il expose pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation (*Description du site*), les objectifs réglementaires visés qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement traduisant les orientations du PADD (*Objectifs réglementaires*) et justifiant l'application territoriale des dispositions réglementaires retenues pour atteindre ces objectifs (*Présentation synthétique des outils réglementaires*).

SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de Saint-Léger-les-Vignes	5
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.....	14
Espaces urbanisés mixtes	18
Espaces dédiés aux activités économiques	24
Zones d'extensions urbaines futures.....	26

Le pictogramme  renvoie vers la pièce n°3-2 consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUm.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE SAINT-LÉGER-LES-VIGNES



Commune périurbaine de la deuxième couronne de la métropole, Saint-Léger-les-Vignes a gardé un caractère rural très affirmé. Sa situation géographique en bordure de la RD751, axe de transit majeur entre Nantes et Pornic, contribue à améliorer les relations entre l'agglomération et le pays de Retz. Ce territoire est ponctué de hameaux. Il se présente comme attractif pour les habitants en quête d'une qualité de vie. Son paysage est dominé par la viticulture et les marais de l'Acheneau.

Au cœur d'un territoire rural, la commune s'est d'abord développée au nord du lac de Grand-Lieu en limite des marais de l'Acheneau. Le bourg, implanté le long d'un axe de communication reliant Bouaye à Port-Saint-Père, a été construit sur un parcellaire étroit.

L'essor de l'urbanisation a débuté dans les années 80 avec le développement des grands axes de communication (Nantes Pornic et pont de Cheviré) qui ont rapproché la commune du centre de l'agglomération.

La RD751 coupe le territoire communal en deux selon un axe sud-ouest/nord-est.

Contraintes par la géographie du site, avec des vignes au nord et le marais de l'Acheneau au sud, les extensions du bourg se sont faites vers l'ouest en direction de Port-Saint-Père et dans une moindre mesure vers l'est le long de la RD751.

Plus récemment, le développement du bourg a été orienté vers le nord sous la forme de lotissements pavillonnaires. Des hameaux se sont historiquement développés à des croisements de chemins ruraux. Ils constituent des témoins de l'histoire rurale et viticole de la commune.

Le caractère rural de la commune est encore très affirmé avec environ 85 % d'espaces agro-naturels.

Par les continuités écologiques et paysagères qui existent entre le lac de Grand-Lieu et l'Acheneau, Saint-Léger-les-Vignes fait partie du vaste espace naturel du lac de Grand Lieu protégé notamment par le classement Natura 2000.

Trois grandes unités paysagères se dégagent sur la commune :

- Le marais de l'Acheneau (prairies) ;
- Un coteau occupé par la viticulture et les principales urbanisations de la commune ;
- Un plateau agricole en pente douce du nord-est vers le sud-ouest.

Le centre bourg s'est très peu densifié ces dernières années. À l'inverse, certains hameaux ont connu un développement important notamment par les divisions parcellaires qui se sont intensifiées.

La commune, située à proximité du bourg de Bouaye, est un territoire attractif pour sa qualité de vie et a vu sa population se développer de façon dynamique ces dernières années.

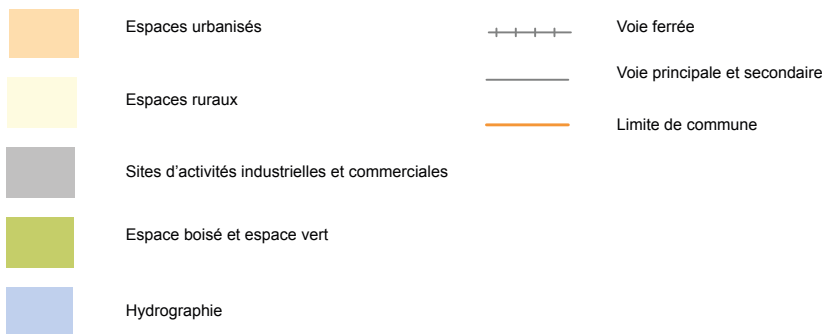
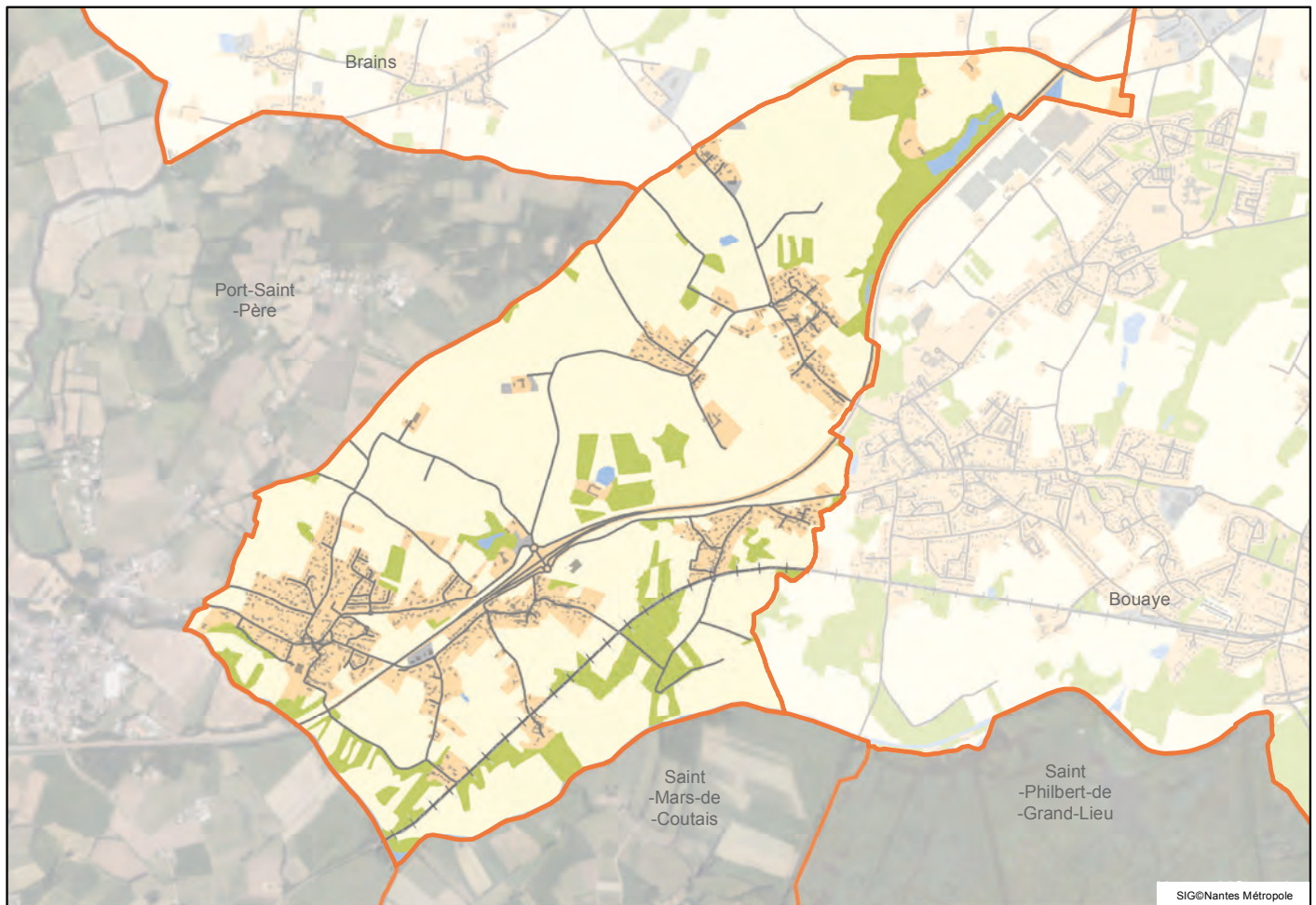
L'économie locale est dominée par la viticulture, qui est néanmoins en perte de vitesse suite aux départs en retraite de certains exploitants.

Par son intégration dans la métropole, Saint-Léger-les-Vignes bénéficie de la desserte du réseau TAN, mais la fréquence reste limitée. Les habitants utilisent néanmoins la gare TER de Bouaye et les cars Lila du département. Le réseau viaire, et notamment la RD751a qui traverse la commune, permet un accès facile et rapide à Nantes et l'agglomération, aussi la place de la voiture reste encore le moyen de transport le plus développé sur la commune.

Les liaisons cycles créées permettent les déplacements doux vers la commune de Bouaye et ses équipements.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	SAINT-LÉGER- LES-VIGNES	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	6,5	534,4
Démographie		
Population	1 640	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,7 %	1,2 %
dû au solde naturel	1,2 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,5 %	0,6 %
Taux de natalité	8,5 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	29,2 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	3,1 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,7	2,1
Part des ménages d'une personne	-	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	130	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	3,7 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	817	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	8,7 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	77,4 %	73,1 %
Nombre d'établissements	102	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	0 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	25 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	647	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	-	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	23 102	21 847
Logement		
Nombre de logements	643	315 793
Part des maisons	97,8 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	608	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	81,3 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	105	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	62	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	5,9 %	21,7 %

Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat

Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.

* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune de Saint-Léger-les-Vignes participera aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest notamment en termes de production de logements et d'accueil de population. Il s'effectuera principalement à proximité de la centralité ou en continuité de l'enveloppe urbaine. Ce développement n'aura ainsi qu'un impact limité sur les espaces agro-naturels. Le projet de territoire portera également sur la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité, ainsi que sur la valorisation des cours d'eau.

En effet, les cours d'eau constituent un élément patrimonial fort. **L'Acheneau, qui relie le lac de Grand Lieu à la Loire, forme la limite Sud du territoire communal.** L'ensemble des cours d'eau de la commune rejoint l'Acheneau : on citera notamment le ruisseau du Guignardais qui marque la limite Est de la commune, et le ruisseau de la Vigne de la Lande au centre du territoire. Leur mise en valeur et une accessibilité facilitée sont des enjeux forts du territoire.

Les marais de Grand Lieu dont la limite Nord au niveau de Saint-Léger-les-Vignes est constituée par le coteau viticole, relie la Basse Loire au lac de Grand Lieu. L'alternance des périodes inondées et exondées, associée à un entretien par fauche ont conduit au développement d'une végétation caractéristique des milieux humides d'intérêt écologique. En outre, ces espaces de marais sont propices à l'accueil de nombreux oiseaux, mammifères ou insectes.

La commune est caractérisée par la présence du réservoir de biodiversité du « Lac de Grand Lieu et abords ».

Un corridor est présent à l'est et permet de connecter le lac de Grand Lieu et la Loire par le ruisseau du Guignardais.

Un autre corridor est identifié, dans la partie centrale du territoire communal, au niveau du lieu-dit « Le Châtelier ».

La nature est également présente aux portes du bourg de Saint-Léger-les-Vignes, tant au sud avec le marais, qu'au nord avec la vigne. **Cette proximité entre les principaux espaces urbanisés de la commune et la zone naturelle constitue une richesse paysagère significative.**

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

Sur la commune de Saint-Léger-les-Vignes, l'activité économique est fortement liée à la présence de l'agriculture qui occupe une grande partie du territoire communal. Consciente des difficultés de l'activité agricole, la commune mène depuis plusieurs années **une politique affirmée de maintien du potentiel existant en viticulture, ainsi qu'une reconquête des espaces délaissés par une diversification des productions** (par exemple avec le maraîchage). En outre, l'espace agricole communal est conforté par son rôle dans le paysage : la diversité agricole du territoire Sud-Ouest s'illustre tout particulièrement à Saint-Léger-les-Vignes. L'Acheneau est entourée de marais aménagés pour le pâturage extensif sur prairies inondables. Un plateau part des rives de l'Acheneau et s'étend jusqu'en limite nord de la commune, il est composé d'un bocage lâche et mis en valeur dans sa partie sud essentiellement par la viticulture et plus au nord par une agriculture en polyculture.

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

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

Le principal site potentiel de renforcement de la centralité, **Le Haut Moulin**, se situe au contact même de la vie du cœur de bourg, permettant d'aller à pied vers les commerces et services de proximité. Son urbanisation contribuera à conforter le bourg dans ses fonctions d'habitat, de commerces, d'équipements publics.

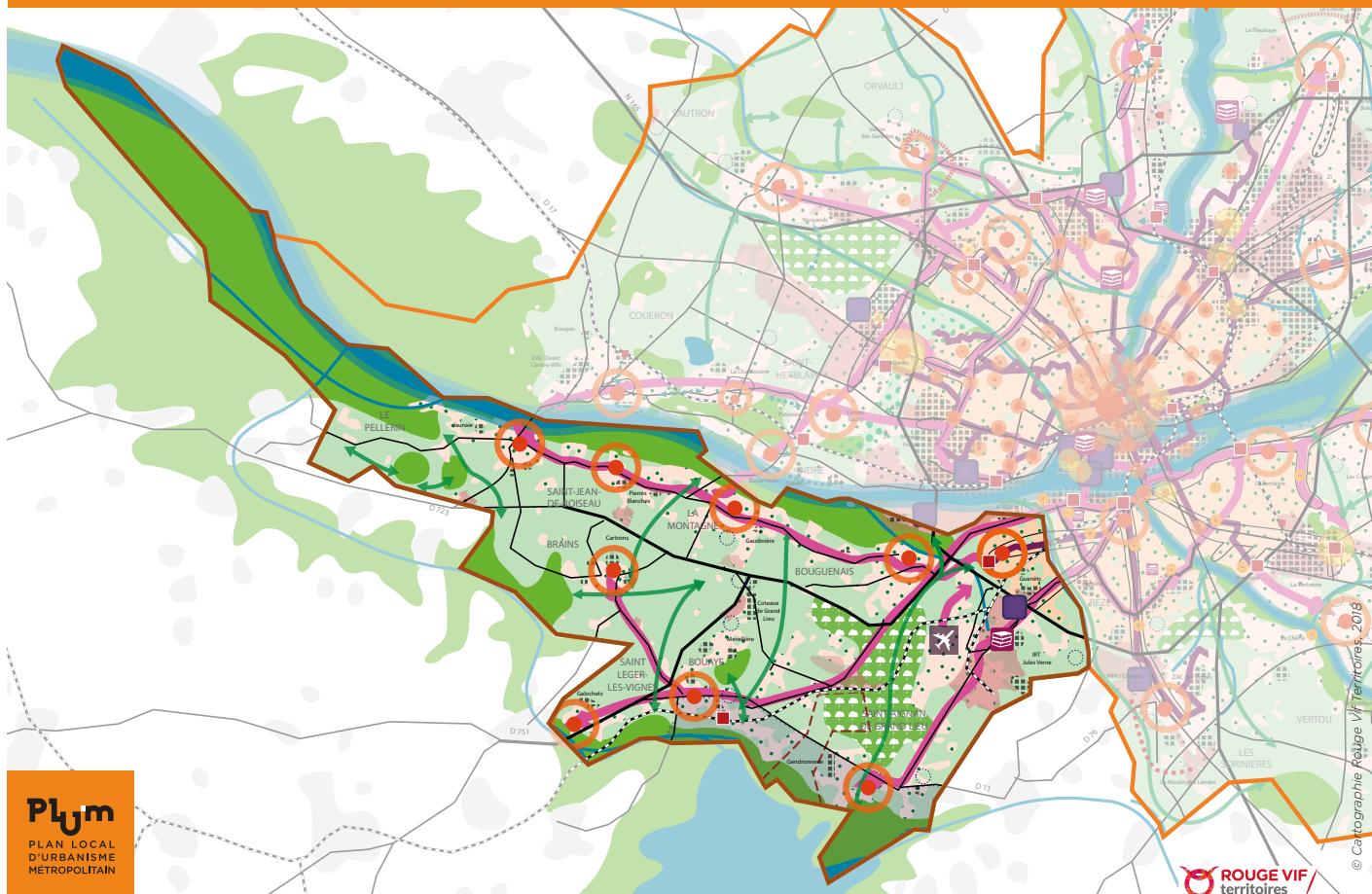
Les Galochets et Brandais Sud sont également identifiés comme des secteurs potentiels de développement de l'urbanisation destinés à anticiper les besoins futurs dans une logique de renforcement de la centralité urbaine.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit pour Saint-Léger-les-Vignes de mettre en œuvre **une ligne de bus performante qui relie le bourg au pôle d'échanges multimodal de La Neustrie d'une part, et à la gare de Bouaye d'autre part.**

Ce qui s'accompagnera par la poursuite du **développement de liaisons douces sécurisées vers les équipements publics de Bouaye, et vers les territoires voisins, notamment le Pays de Retz.**

La création des continuités pour les promenades au cœur des espaces naturels constitue également un enjeu important pour la mise en valeur des marais de l'Acheneau dans la continuité du site de la Rive.

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



Dessiner la métropole nature

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

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

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

Organiser la métropole rapprochée

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

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

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

Accompagner la dynamique urbaine

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

Prendre en compte la loi Littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

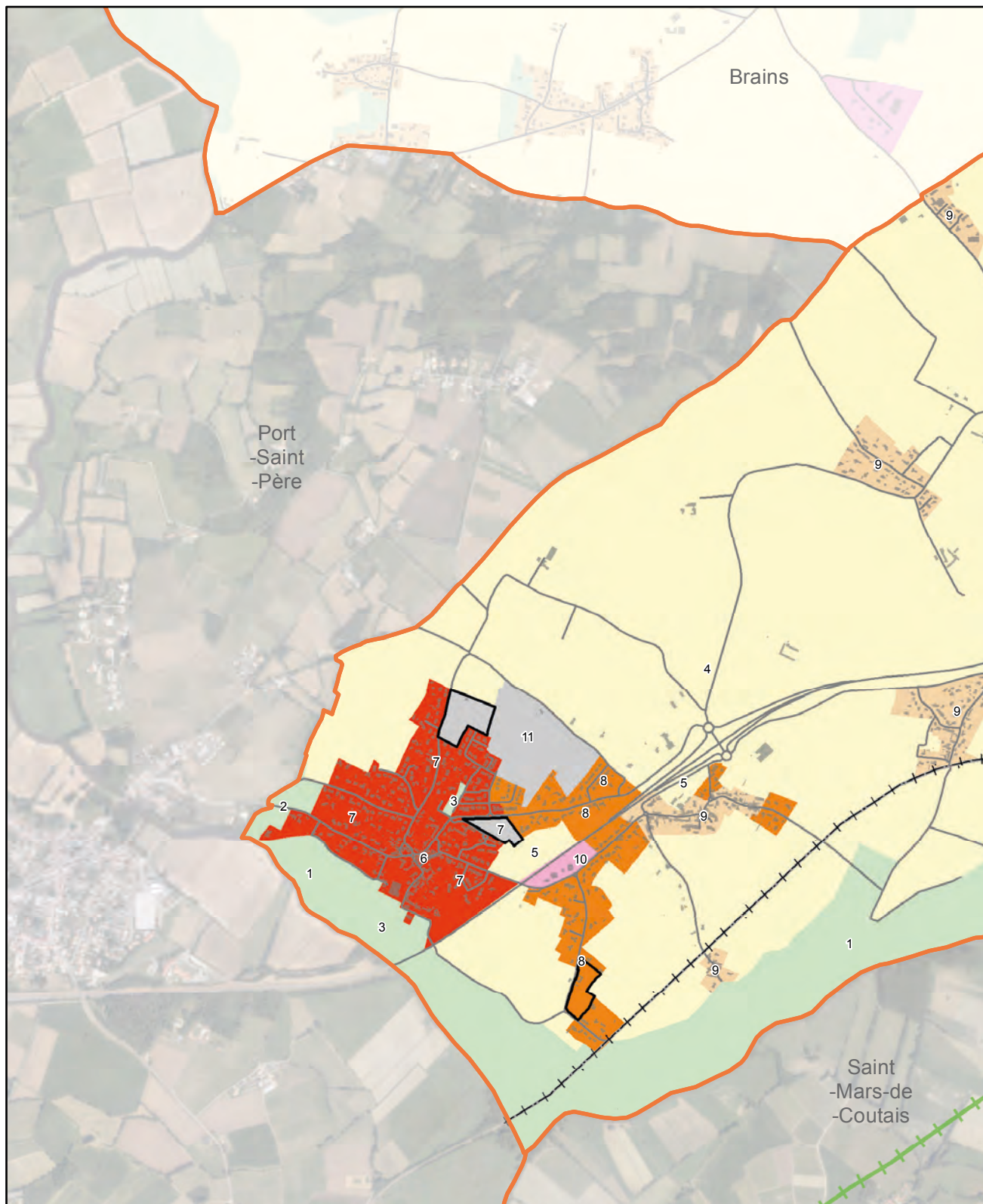
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

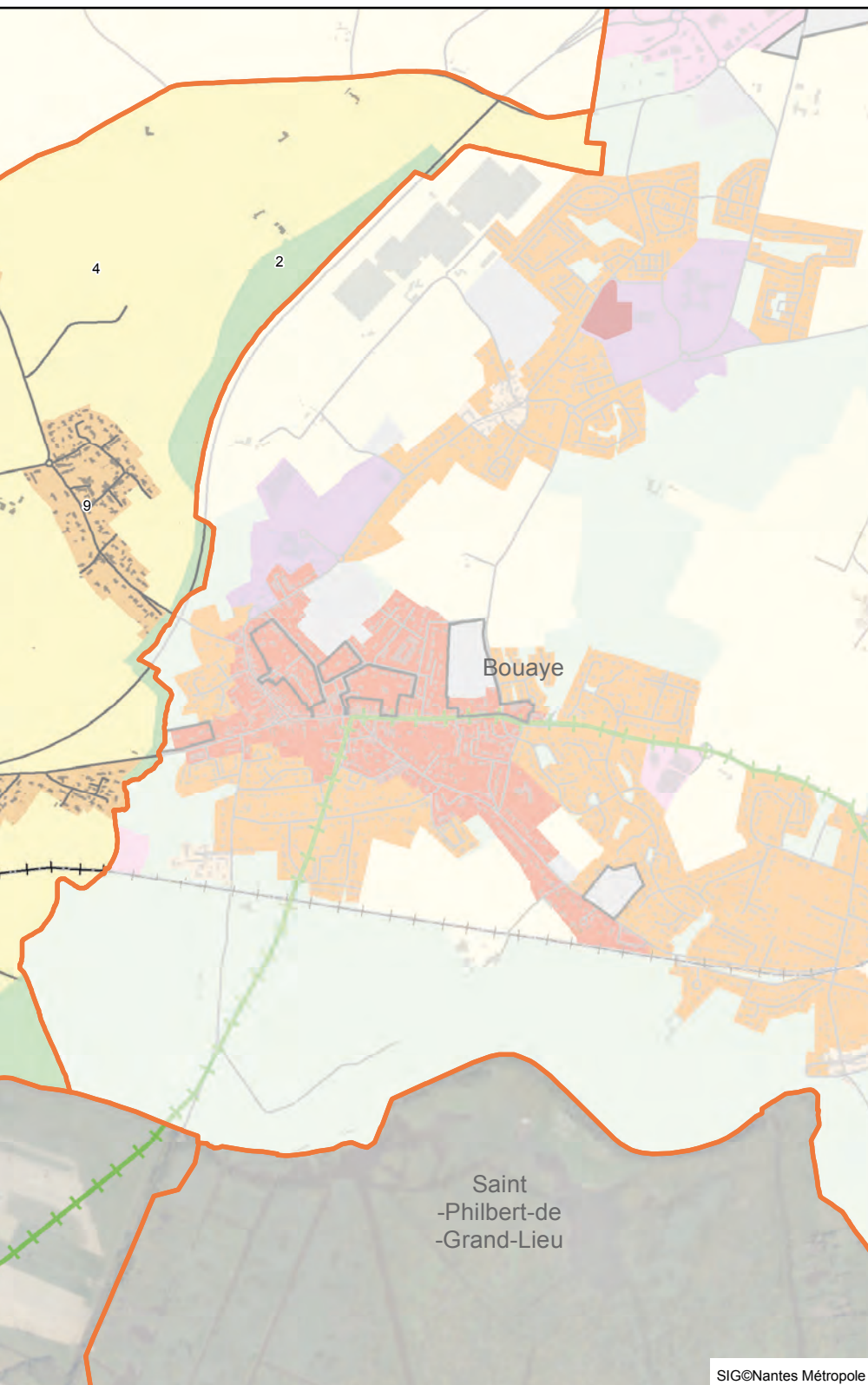
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages		Superficie (Ha)
	Zone A	473
	Zone N (hors Ne)	90
	Secteur Ne	0
	Zone UE	2
	Zone US	0
	Secteur UMe	39
	Secteur UMd	21
	Secteurs UMa et UMc	33
	Secteur UMb	0
	Zone AU	12
	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. Le Marais de l'Acheneau



Prévard

Le sud et le sud-est de Saint-Léger-les-Vignes sont occupés par les marais de l'Acheneau, espace identifié au titre de différents inventaires et protections : ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, ZPS, sites classé et inscrit du lac de Grand-Lieu... Le site est en outre identifié au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire comme un espace naturel et paysage d'intérêt exceptionnel.

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

Une reconquête des marais en cours d'enfrichement est engagée, notamment au niveau du site de Prévard.

2. Les espaces naturels d'entrées de ville



Le Bois Guignardais

L'entrée de ville Ouest présente une topographie vallonnée, un maillage bocager et des constructions implantées de façon très hétérogène.

Par ailleurs, les franges est de la commune, en limite de Bouaye et de la RD751, révèlent un aspect paysager intéressant, notamment par la présence de boisements et haies de qualité, ainsi que de zones humides au niveau du vallon du ruisseau du Bois Guignardais.

3. La Rive et les autres espaces de nature en ville



La Rive

Saint-Léger-les-Vignes dispose d'un patrimoine naturel qui participe à la valorisation de la métropole en termes de loisirs de proximité. La commune, ainsi que la métropole, cherche, en effet, à favoriser la découverte des sites de qualité.

On retrouve ce type d'espace entre le bourg et l'Acheneau, au niveau du site de la Rive. Il a fait l'objet d'aménagements visant à favoriser la découverte des sites de qualité. Il constitue ainsi un véritable espace de détente et de découverte de la nature.

Entre la Rive et la RD751, la qualité des milieux naturels est notable, mais les nuisances émises par la voie restent prégnantes.

La commune a par ailleurs veillé au maintien d'un espace naturel en centralité.

Aux outils réglementaires identifiés ici pour répondre à des spécificités locales, s'ajoutent également les dispositions réglementaires transversales et métropolitaines justifiées dans le tome 3 et faisant l'objet de documents dédiés (les 4 OAP thématiques, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan des normes de stationnement, les plans cycle de l'eau) ; et le cas échéant, les dispositions réglementaires émanant des annexes du PLUm.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ns
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements et ensembles paysagers (notamment au niveau du marais Blanc)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides recouvrant la majeure partie des marais de l'Acheneau (inventoriées comme bois, notamment bois marécageux, et prairies humides)
- Emplacement réservé pour liaison modes actifs : n°5-153 – Prévard

- Préserver les espaces naturels
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la « Connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers des communes riveraines
- Valoriser le caractère naturel des entrées de ville
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Zonage N – secteur Nn
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements d'intérêt le long du ruisseau du Bois Guignardais
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides notamment au niveau des vallons du ruisseau du Guignardais (inventoriée comme bois humides)

- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et des espaces de nature en ville
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère au sein de l'espace urbanisé, ou à proximité immédiate
- Constituer une zone tampon avec la RD751
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Zonage N – secteur NI
- Zonage N – secteur Nn
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur de la Rive en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides au niveau du site de la Rive (inventoriée comme bois et prairies humides, notamment mégaphorbiaie ou mésohydrophile)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

4. Le plateau agricole et viticole



Les Chapelles

En 2016, la surface agricole exploitée sur Saint-Léger-les-Vignes est de 294 hectares, soit 44 % de la surface totale communale. On compte 7 sièges d'exploitation et 7 productions différentes sur la commune. La viticulture est la production la plus importante avec 95 % de la surface agricole exploitée totale (154 hectares) et 4 sièges d'exploitation. 4 exploitations parmi les 7 recensées sur la commune commercialisent leur production en circuits courts, notamment sous la forme de vente directe.

L'espace cultivé est principalement composé de vignes, sur une zone en appellation Muscadet Cote de Grand Lieu. Ce potentiel viticole se situe principalement entre les marais et le nord du bourg, implanté sur les pentes ensoleillées, dominant le marais.

On rencontre également sur le plateau des zones de prairies et de cultures, au sein desquelles un maillage bocager plus ou moins dense persiste. C'est notamment le cas au nord, à proximité de la commune de Brains.

Localement, on peut signaler :

- Des espaces naturels de fond de vallon (prairies naturelles humides, bosquets et réseaux bocagers associés) en limite nord-ouest de la commune, aux lieux-dits La Vigne de la Lande et La Chaussérie ;
- Des zones de bocage présentant un réseau dense et arboré entourant des prairies naturelles de qualité environnementale et paysagère (La Croix Bouchère, La Chaussérie).

L'espace agricole offre des possibilités pour l'amélioration du fonctionnement hydraulique des espaces urbanisés environnants, notamment au niveau de la Lande de la Chaussérie.

La commune de Saint-Léger-Les-Vignes possède plusieurs châteaux et demeures liés principalement aux propriétés viticoles. Parmi ces sites, les principaux châteaux datent des XVIII-XIX^e siècles :

- Le Château du Chatelier, datant de 1830, a été inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques en 1997. Il se trouve aujourd'hui en grande partie caché dans l'écrin de son parc et de ses bois.
- Le Château de la Pierre situé à l'est du bourg, au nord de l'Ennerie ; il date de 1726 pour ses parties les plus anciennes.
- Le Château du Bois Guignardais possède un domaine vaste. Au nord de la commune, il est inaccessible et non visible du domaine public.

Par ailleurs, les éléments du patrimoine témoignant de la vie rurale et de certains modes de faire locaux sont également à noter.

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

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les hameaux
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la « Connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire » via la zone agricole
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles des communes riveraines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Améliorer le fonctionnement hydraulique du territoire
- Améliorer les conditions de circulation dans l'agglomération
- Faciliter les déplacements modes actifs
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine bâti en autorisant le changement de destination
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage UM - secteur UMe
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et ensembles paysagers (notamment boisements proches du Marais Blanc, du Bois Guignardais, ou en bordure de la RD751...)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides au niveau La Lande de La Chaussérie, La Maugendrie, de part et d'autre du vallon nord-sud entre l'Ennerie et la Haute Galerie (inventoriées comme prairies humides)...
- Emplacement réservé pour aménagement hydraulique : n°5-122 - la Lande de la Chaussérie
- Emplacement réservé pour aménagements viaires : n°5-143 - RD751
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-125 - Le Fief Roger n°5-127 - La Pierre...
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : La Vigne de la Lande
- Patrimoine bâti : le château de la Pierre et du Bois Guignardais, la grange de la Vigne de la Lande...
- Petit patrimoine bâti tels que les calvaires ou puits (rue des Quatre Vents, impasse de la Pierre, rue du Sacré-Cœur, rue de la Rive, rue de Valliers...)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

5. Les espaces agricoles à proximité de la zone urbaine



Le Haut Moulin

Malgré une surface exploitée représentant près de 45 % du territoire communal, les surfaces agricoles de la commune ont fortement diminué depuis 2 décennies. La majorité des terrains en situation de friches récentes est localisée à la périphérie des secteurs urbanisés.

Ces espaces actuellement agricoles dans lesquels la pérennité de l'activité n'est pas assurée pour différentes raisons (enclavement entre urbanisation proche et infrastructure, morcellement, etc.) sont situés dans les secteurs de la Haute Galerie et du Haut Moulin.

En limite avec la zone de la Haute Galerie, une haie particulièrement intéressante d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique permet de faire tampon avec la RD751.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement urbain à long terme
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ao
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

6. Centre Bourg



Centre-Bourg

Le bourg de Saint-Léger-les-Vignes est situé au sud de la commune. Il est directement bordé par la RD751 à l'est et par l'Acheneau au sud.

Les maisons de bourg en contrebas de la rue de Nantes constituent les habitations rurales historiques autour desquelles le bourg s'est développé. Les bâtiments sont antérieurs au XIX^e siècle, en RDC ou R+1. Contrairement aux bâtiments plus nobles du bourg, couverts d'ardoise, ils sont couverts de tuiles. Il s'agit du noyau urbain où se concentrent les logements les plus anciens ainsi que les principaux équipements publics.

La mutation de la forme urbaine s'est engagée, notamment via l'opération la Cure, et se confirmera notamment rue de la Fontaine.

Le bourg de Saint-Léger-Les-Vignes compte quelques bâtiments remarquables :

- L'église, d'inspiration romane, date du XIX^e siècle. Ses positions historique et géographique en font le monument stratégique du bourg et de la commune.
- Un bâtiment situé à proximité de l'église est la demeure principale de la place de l'église. Composé de deux corps de bâtiment, ce bâtiment tire parti de la dénivellation naturelle du terrain avec le développement au sud d'un perron.
- L'ancienne mairie date de 1874, réhabilitée en médiathèque, suite à la délocalisation des services municipaux en 2008.
- Quelques demeures remarquables ponctuent l'espace de la rue de Nantes à proximité de la Mairie. Il s'agit certainement de maisons de maîtres attachées aux domaines viticoles importants du XIX^e siècle implantés sur la commune. Elles présentent des volumes indépendants qui témoignent du degré de richesse de leurs premiers propriétaires. Les éléments de clôture et de végétation sur rue forment, en partie, le caractère identitaire de l'entrée du bourg au nord, tandis qu'au sud, le tissu est plus lâche et les habitations de type plus rural.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Développer la centralité existante et affirmer le rôle fédérateur du bourg, notamment par l'accueil de commerces et services de proximité
- Permettre une intensification du tissu existant dans le respect du tissu environnant
- Favoriser la diversité des formes bâties tout en respectant la forme traditionnelle, notamment dans les secteurs où une intensification est possible
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver les rez-de-chaussées participant à l'animation de la centralité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils s'intègrent dans la dynamique du renouvellement urbain
- Favoriser la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement » et quelques épannelages « R+2+comble » autour de la place de l'Église
- Polarité commerciale de proximité sur l'îlot de la Cure et au nord de la rue de la Rive
- Linéaire commercial souple sur le bar restaurant
- Patrimoine bâti ; l'église, l'ancienne mairie, quelques maisons de maître rues de Nantes et de Pornic...
- Petit patrimoine bâti : la Croix du Bossu, le puits de la Rive et la pompe à main rue de la Fontaine...
- Emplacement réservé pour mixité sociale : n°73 - rue de la Fontaine

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

7. Secteur de confortement de la centralité



Le Haut Moulin

Zone de transition entre le bourg et les extensions pavillonnaires, cet espace est aujourd'hui marqué par un habitat plutôt pavillonnaire avec un tissu relativement lâche. Quelques éléments patrimoniaux ont été préservés au sein du tissu contemporain.

L'urbanisation s'est développée le long des rues de Nantes, de Pornic et de la Rive. Le bâti, généralement implanté en retrait par rapport à la voie, ne confère pas un caractère urbain aux abords du bourg.

Les extensions contemporaines sous forme de lotissements se sont implantées au nord, rue des Monneries et rue de Nantes, et à l'est rue de la Fontaine en bordure de la RD751.

Le secteur du Haut Moulin, secteur mutable, a vocation à poursuivre un développement qualitatif du bourg sur la frange sud-est.

Certaines parcelles étendues présentent une opportunité pour le développement de logements diversifiés en confortement de la centralité. Néanmoins, quelques haies intéressantes d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique seront à préserver.

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

8. Secteurs pavillonnaires



Rue du Nantes

La zone pavillonnaire, couvre l'ensemble des extensions du centre bourg, depuis les années 1950 environ jusqu'aux lotissements plus récents des années 2000 - 2010.

Elle compte les secteurs de :

- La rue de Nantes, dans sa partie nord constituant l'entrée du Bourg ;
- Les extensions de la Haute Galerie ;
- La Crémaillère.


Ce développement de la commune s'est globalement fait dans le respect du patrimoine local, un certain nombre de bâtis caractéristiques de l'histoire locale restent présents au sein du tissu pavillonnaire.

Plus particulièrement, une demeure datant du XIX^e siècle à La Crémaillère, dont le parc étendu, mérite d'être conservé. Néanmoins, certaines parcelles étendues laissent présager la possibilité de divisions parcellaires et présentent ainsi une opportunité pour le développement de logements diversifiés.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre et compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité
- Permettre une intensification du tissu existant par des formes urbaines diversifiées
- Affirmer la place de la nature en ville
- Accompagner le renouvellement urbain en continuité avec le tissu existant
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Compléter l'offre d'équipements publics
- Préserver l'ambiance paysagère au sein de l'espace urbanisé, notamment en limite des espaces naturels remarquables
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils s'intègrent dans la dynamique du renouvellement urbain
- Favoriser la mixité sociale
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger
- Encadrer la qualité environnementale des projets au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant la biodiversité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement »
- Zonage 1AUM – secteur 1AUMc avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement »
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti : moulin du Bourg (XIX^e siècle)...
- Petit patrimoine bâti : Puit à l'entrée de la rue de Pornic...
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur du Haut Moulin 

- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti repérés
- Favoriser la mixité sociale

- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd1
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti : Haut Moulin et la mairie, quelques demeures ou maisons caractéristiques de l'histoire locale au niveau de la Haute Galerie, de la Crémaillère et rue de Nantes...
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur de la Crémaillère 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Hameaux

9. Secteurs de hameaux



La Chaussérie

Les hameaux de Saint-Léger-les-Vignes présentent une variété d'implantations selon qu'ils se développent :

- Le long d'une voie de communication en habitat linéaire de part et d'autre de la voie ou d'un seul côté ;
- Autour d'un espace central ou/et d'un élément significatif souvent un puits ou un petit bâtiment ;
- Autour ou à proximité d'un manoir, d'un château ou d'une ferme.

Au sud de la RD751, la « Haute-Galerie » et l' « Ennerie-Corbon » se sont développés autour des noyaux anciens compacts composés d'anciens corps de ferme.

Au nord-est de la commune, la « Chaussérie » présente une structure urbaine plus complexe. Les habitations d'origine agricole s'implantent autour de cours, impasses, croisements de voies et constituent un noyau urbain assez dense avec quelques parcelles vides en cœur d'îlots. À proximité, les « Quatre Vents » regroupe quelques parcelles bâties autour d'anciens bâtiments agricoles.

Les hameaux à l'est de la commune (« Chaussérie » et « Ennerie-Corbon ») se sont développés en direction de Bouaye.

« Valliers » et « Moulin Cassé » constituent 2 écarts en limite de commune ayant connu un développement plus limité.

Un seul hameau se situe à proximité du site Natura 2000 : « Valliers ».

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Préserver les espaces agro-naturels en évitant le mitage et en contenant l'enveloppe urbaine
- Veiller au développement très modéré des hameaux et écarts au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux identifiés
- Préserver l'ambiance paysagère, notamment en limite des espaces agro-naturels
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMe
- Sous secteur patrimonial : UMep sur le cœur historique de La Chaussérie, Valliers
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides en limite du hameau des Quatre Vents (inventoriée comme prairies humides...)
- Patrimoine bâti : bâtiments témoins de l'ancienne activité rurale du hameau, maison-villa de la Haute Galerie (fin XIX^e-début XX^e)...
- Petit patrimoine bâti : puits (Valliers, Ennerie, Chaussérie...) et calvaires (Haute Galerie...)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

10. La Fontaine



ZA de la Fontaine

La zone d'activités de La Fontaine, séparée du bourg par la RD751, accueille des PME/PMI à vocation artisanale.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Encadrer et accompagner l'accueil d'activités artisanales de proximité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

11. Galochets / Brandais



Le Galochets/Brandais Sud

Le secteur des Galochets / Brandais couvre une superficie d'environ 20 ha, au nord et à l'est du bourg, en continuité de la zone urbanisée existante constituant l'entrée de bourg.

Le site est actuellement occupé par des prairies, des vignes, des boisements et des zones de friches (plus ou moins récentes).


Il a vocation, dans un contexte de fortes contraintes environnementales sur le territoire communale, à se développer vers un projet d'urbanisation dans l'objectif de conforter la centralité. Il est, en effet, directement connecté à la centralité via des continuités et voiries existantes.

Ce secteur présente des enjeux connus ou à confirmer en matière d'écologie et/ou de zones humides, où le développement urbain peut s'envisager sous condition de respecter la doctrine « Éviter-Réduire-Compenser ».

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre et compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité
- Favoriser la mixité sociale
- Assurer le maillage à l'échelle du quartier
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Encadrer la qualité environnementale des projets en favorisant la biodiversité
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements à proximité de la centralité
- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement urbain à moyen ou long terme
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Zonage 1AU - secteur 1AUMc avec hauteur graphique maximale « R+1+Couronnement »
- Zonage A - secteur Ao
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides et espaces plantés sur zone humide
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur 1AUMc des Galochets 



Siège de Nantes Métropole:

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