

**Territoire Loire Chézine**



# CAHIER COMMUNAL D'INDRE



DOCUMENT  
RÉGLEMENTAIRE



# tome 6



## LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

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

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


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

Ainsi :

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

## SOMMAIRE

<b>1 / PORTRAIT COMMUNAL</b> .....	5
Présentation générale de la commune d'Indre.....	5
Organisation générale de la commune.....	6
La commune en quelques chiffres .....	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD .....	8
<b>2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE</b>	
<b>DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES</b> .....	10
Zonage simplifié .....	10
Espaces naturels et forestiers.....	12
Espaces urbanisés mixtes.....	14
Espaces dédiés aux équipements.....	22
Espaces dédiés aux activités économiques.....	24
Zones d'extensions urbaines futures .....	28

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



# 1 / PORTRAIT COMMUNAL

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE D'INDRE



**Située à l'ouest de Nantes, Indre bénéficie d'une situation stratégique en bord de Loire et à proximité de la ligne ferroviaire Nantes / Saint-Nazaire. Elle a joué un rôle moteur dans le développement industriel de l'agglomération nantaise depuis le milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle et cette situation perdue aujourd'hui avec des activités encore importantes.**

**Par ailleurs, le cadre de vie des cœurs historiques de Basse-Indre et de Haute-Indre, anciennes îles de Loire, en fait un territoire attractif pour les habitants de l'agglomération.**

Située en deuxième couronne de l'agglomération nantaise, à 8 km à l'ouest du centre urbain de Nantes, la commune d'Indre est la plus petite des communes de la métropole en superficie, avec 472 hectares.

La commune présente la spécificité d'avoir un territoire réparti sur les deux rives de la Loire. Originellement formée de trois îlots rocheux situés au milieu du lit de la Loire, Basse-Indre et Haute-Indre se sont progressivement ancrées sur la rive nord lors des aménagements du fleuve tandis que l'île d'Indret s'est rattachée sur la rive sud.

L'île de la Motte, à l'ouest, séparée de Basse-Indre par l'étier du Mastro, constitue un secteur naturel remarquable. Elle est incluse dans le lit majeur du fleuve et sert de repère à la faune et la flore ligérienne ou migrante.

L'ensemble du territoire communal est aujourd'hui organisé autour de ces secteurs hors d'eau et des plaines alluviales qui sont venues combler les anciens bras de Loire entourant les îles. Le patrimoine naturel est donc prépondérant dans la structuration du développement de la commune avec 60 % de son territoire classé en espace naturel.

Ancienne cité de pêcheurs, Indre a connu un développement industriel important à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle. L'arsenal d'Indret, jadis une fonderie de canons et actuellement l'unité de propulsion de Naval Group (industrie navale militaire), affirme depuis longtemps l'unique vocation industrielle de la rive sud d'Indre. La rive nord a également connu des périodes d'industrialisation autour d'activités métallurgiques et chimiques dont certaines fonctionnent toujours aujourd'hui.

La particularité d'Indre repose donc sur sa géographie, génératrice d'une organisation urbaine spécifique, à cheval sur la Loire. Ainsi, le développement est contraint par les patrimoines naturels et/ou industriels. Si quelques extensions résidentielles ont été réalisées sous forme de lotissements (Le Pâtis, la Chaloupe), les récentes opérations d'habitat s'effectuent désormais en renouvellement urbain.

La commune bénéficie d'une situation stratégique en bord de Loire et proche de la première couronne de la métropole. Indre est desservie par le train grâce à la gare « Basse-Indre - Saint-Herblain » située sur le territoire de Saint-Herblain. La commune est notamment reliée au reste de la

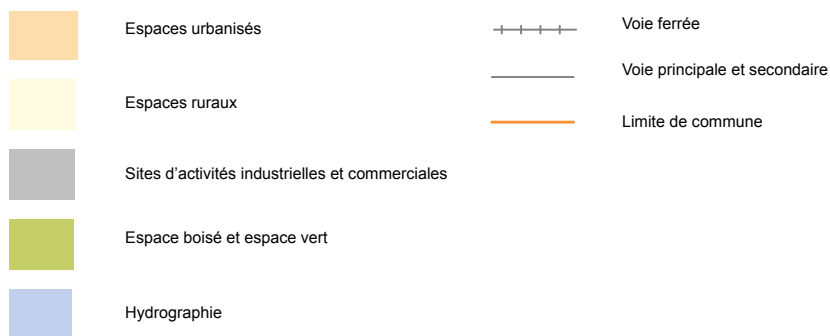
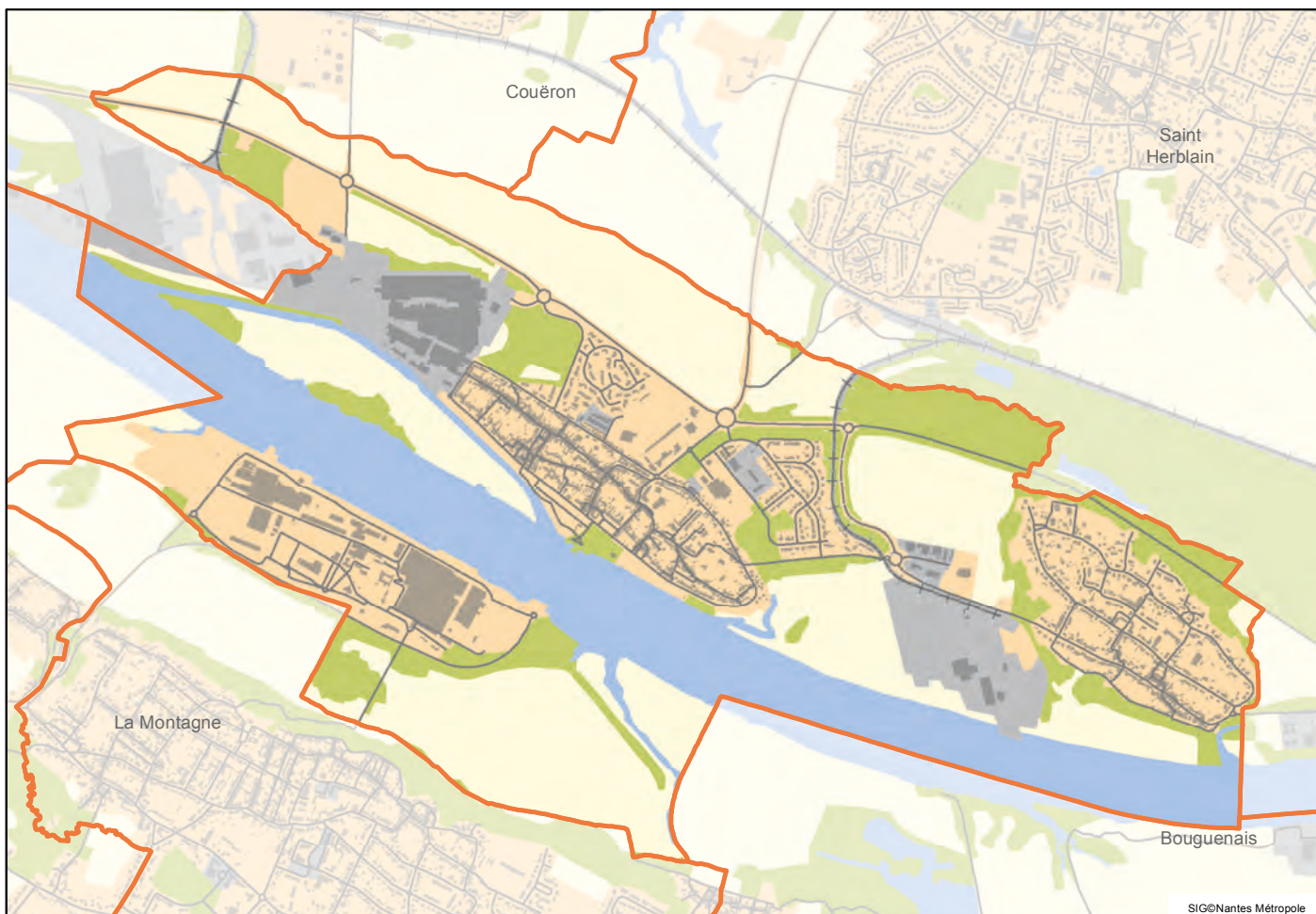
métropole grâce à trois lignes de bus dont une ligne express. Les deux rives de Basse-Indre et d'Indret sont également reliées par le bac, gratuit pour ses usagers depuis 2005. En outre, les itinéraires Loire à Vélo et Vélodyssée traversent la commune.

Le sentiment identitaire des habitants de chaque île est renforcé par la présence d'une riche dynamique associative, sportive et culturelle. Le marché dominical de Basse-Indre et ses nombreux commerçants se présente comme l'un des plus réputés de la métropole.

Enfin la commune se distingue par la silhouette pittoresque qu'elle offre depuis la rive sud de la Loire, avec ses constructions anciennes, étagées et colorées.

# 1 / PORTRAIT COMMUNAL

## ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



## 1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	INDRE	MÉTROPOLE
Superficie en km <sup>2</sup>	4,7	534,4
<b>Démographie</b>		
Population	3 956	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	- 0,2 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,7 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	- 0,9 %	0,6 %
Taux de natalité	13,7 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	26,7 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	6,9 %	7,31 %
<b>Ménages et familles</b>		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,2	2,1
Part des ménages d'une personne	35,7 %	42,1 %
<b>Emploi et activité</b>		
Nombre d'emplois	1 224	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	- 1,8 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	1 846	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	16 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	80 %	73,1 %
Nombre d'établissements	225	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	84,1 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	5,7 %	53,7 %
<b>Revenus des ménages fiscaux</b>		
Nombre de ménages fiscaux	1 686	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	63,5 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	21 721	21 847
<b>Logement</b>		
Nombre de logements	1 883	315 793
Part des maisons	70,4 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	1 770	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	64,9 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m <sup>2</sup> )	87	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m <sup>2</sup> )	58	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	14 %	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

Indre est dotée d'un patrimoine naturel riche avec la présence de la Loire, des marais de la Pâtissière et l'île de la Motte.

Son territoire est partiellement occupé par des zones humides, essentiellement des grands marais, qui lui confèrent une richesse naturelle d'intérêt patrimonial, notamment avec la présence de la Loire, réservoir de biodiversité. Ces éléments naturels doivent être préservés et valorisés afin de participer pleinement à la trame verte et bleue sur la métropole.

La ville a également la volonté d'améliorer l'accessibilité aux bords de Loire et de valoriser sa façade. Cela se traduit, par exemple, par le projet de mise en valeur de l'île de la Motte avec un programme de restauration et de valorisation écologique et agricole, mené dans un cadre participatif.

La préservation de stations réservoirs à Angélique des Estuaires est également un enjeu notamment sur l'île de la Motte et tout le long des berges.

La valorisation des espaces naturels passe aussi par le développement de l'écopâturage sur les espaces verts et par la protection des éléments naturels arborés (arbres, parcs, etc.) au sein du tissu urbain.

La création de promenades au cœur des espaces naturels et en bords de Loire constitue un enjeu important. Il s'agit de développer les liaisons avec les secteurs voisins du nord et du sud de la Loire : Saint-Herblain, Couëron et la Montagne (Indret), de poursuivre les aménagements pour assurer la liaison entre les quais de Loire et la passerelle vers la Gare, de développer une liaison sur les bords de Loire entre Basse-Indre et Haute-Indre (Indre). Le programme Loire à Vélo doit poursuivre son développement entre Couëron et Nantes ainsi que la liaison cyclable fonctionnelle entre Nantes et Couëron par la route des Sables.

Indre a eu un rôle économique important lors de la période industrielle, de part son histoire et la présence de grandes entreprises, la Ville souhaite donc maintenir son attrait économique. Il s'agit ainsi de préserver le tissu industriel, de permettre l'accueil de nouvelles entreprises et créer des emplois. Sur l'ancien site SOFERTI, un projet de reconversion est envisagé afin notamment d'y créer un pôle d'activités à vocation artisanale.

La commune est contrainte géographiquement avec la présence de la Loire au sud et des marais de la Pâtissière au nord. Ses zones de développement urbain étant très limitées, il est primordial d'optimiser les réserves foncières mobilisables, en renouvellement urbain, pour l'accueil de nouveaux habitants.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements neufs, le renouvellement urbain sera privilégié tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants, et en tenant compte des éléments patrimoniaux remarquables.

Ainsi, sont assurées la protection et la préservation des ensembles urbains, témoins d'une architecture et d'un urbanisme caractéristiques des bords de Loire, tels le tissu historique des cœurs de bourg, les villas balnéaires, mais également les témoins du passé industriel tels les cités ouvrières et le lotissement des Savonnières.

Le confortement de la centralité de Basse-Indre, située dans le cœur historique de la ville, face à la Loire, constitue un enjeu au regard de l'offre commerciale de proximité et du marché hebdomadaire d'attractivité métropolitaine, desservi par le bac de Loire.

En complément, le secteur de l'entrée de ville et de ses équipements publics, constitue un site potentiel

de renforcement de la centralité et notamment de sa fonction commerciale. Il offre également quelques réserves d'urbanisation.

Celui-ci sera encouragé dans le secteur est de Haute-Indre, qui présente des cœurs d'îlots non bâtis peu valorisés et qui pourraient accueillir de nouveaux programmes de logements.

Deux autres secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés sur d'anciens sites économiques. Ces sites ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers à vocation d'habitat ou mixte ('habitat et activités économique). Il s'agit des sites des Forges et de la Clairetière (anciennes réserves de développement industriel d'Arcelor et Soferti).



SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / LOIRE-CHÉZINE



**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
  - Favoriser l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier
- Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants
- Accompagner la dynamique urbaine
- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension
  - Anticiper les besoins futurs

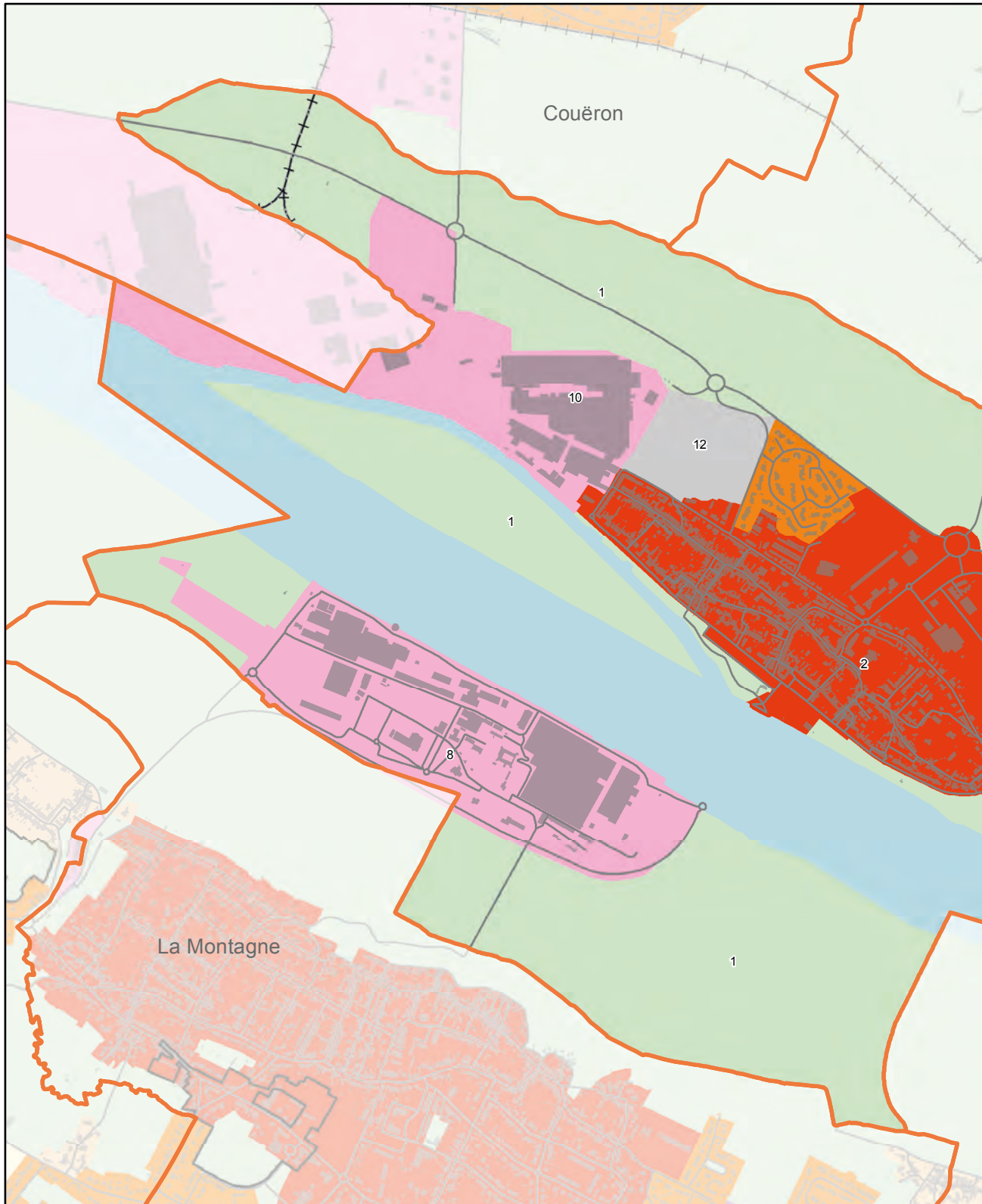
**Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités**

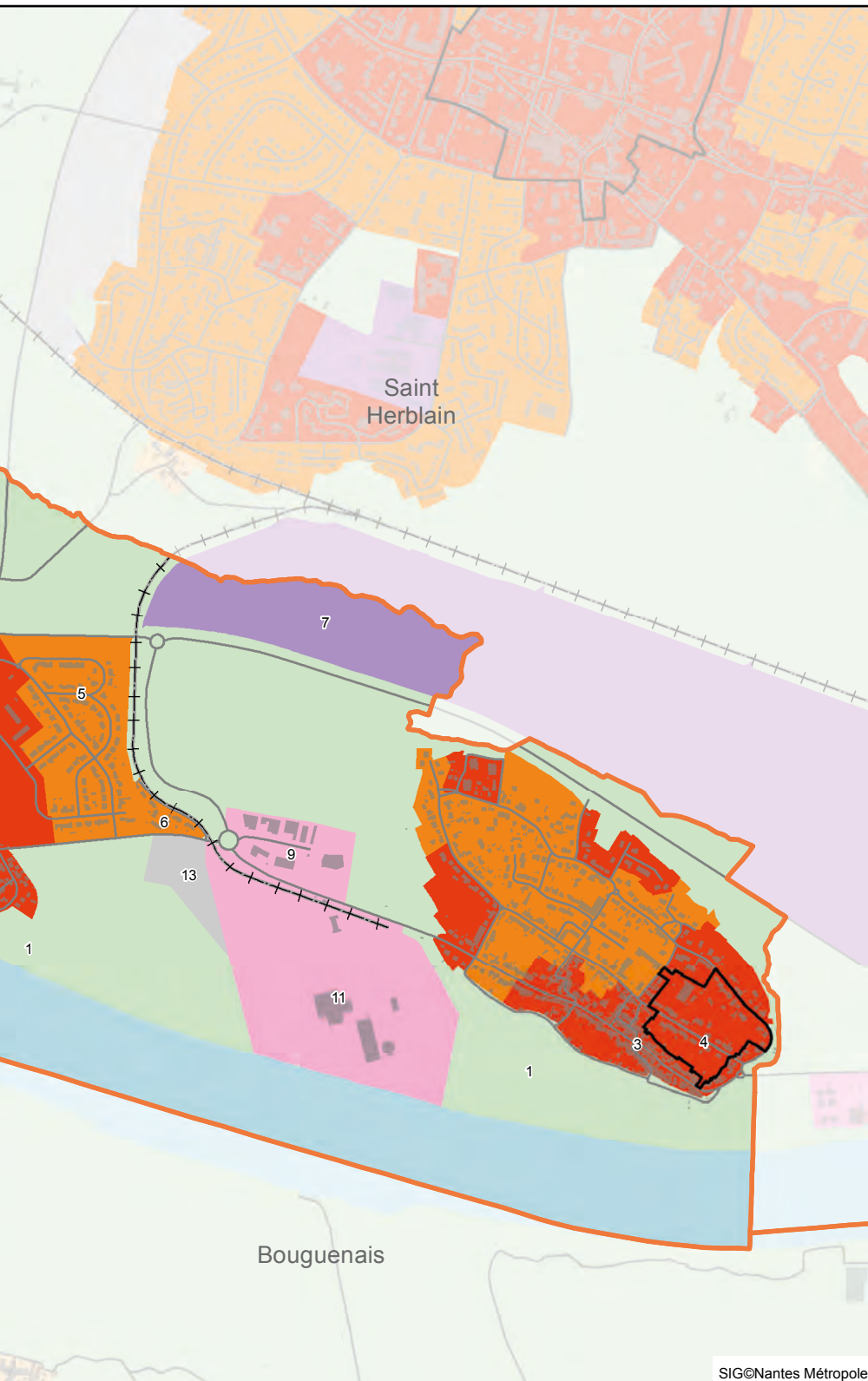
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos

Extrait du PADD

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

## ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	0
Zone N (hors Ne)	201
Secteur Ne	90
Zone UE	79
Zone US	9
Secteur UMe	0
Secteur UMd	29
Secteurs UMa et UMc	58
Secteur UMb	0
Zone AU	8
Périimètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
Voie ferrée	
Limite de commune	

Les numéros de la carte illustrent, de manière non exhaustive, les secteurs numérotés dans les pages suivantes

## 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. La Loire et ses abords



Le Bouma

La commune d'Indre est située dans la vallée alluviale de la Loire. Par suite des transformations des bras de la Loire, le lit principal s'est installé entre Basse-Indre et Indret. Le territoire communal est traversé d'est en ouest par la Loire et les îles sont ceinturées de prairies inondables.

La Commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Les prairies inondables du lit majeur de la Loire et les boisements alluviaux sont des espaces naturels remarquables.

La Loire et ses abords ont des qualités patrimoniales et environnementales indiscutables, qui font l'objet de dispositifs de protection : ZNIEFF, ZPS, Natura.

Les prairies inondables, réceptacles de nombreux ruisseaux qui s'écoulent depuis les coteaux au nord et au sud du fleuve, sont drainées par un réseau dense de fossés et d'étiérs en lien direct avec la Loire. On citera notamment :

- L'étiér de Tougas et l'étiér des Chaintres qui délimitent l'île de Haute-Indre
- L'étiér de la Pâtissière, l'étiér de la Bouma et l'étiér du Mastro, qui délimitent l'île de Basse-Indre
- La Petite Rivière, le Ruisseau de l'Etier, et l'étiér du Rondeau qui délimitent l'île d'Indret au sud de la Loire.

Indre est dotée de nombreux espaces de bords de Loire et d'un paysage ligérien naturel remarquable, lieux de promenade des habitants de l'agglomération. Sur certains sites, des espaces de jardins, d'activités de loisirs ont été aménagés.

L'île de la Motte constitue une zone naturelle importante pour l'écosystème ligérien. Elle est dotée d'un caractère inondable et, est principalement occupée par des roselières et boisements alluviaux.

Elle fait l'objet d'un projet de mise en valeur visant à la faire découvrir tout en assurant la pérennité de sa biodiversité grâce à la mise en place d'un plan de gestion.

D'importantes zones de marais sont présentes sur la commune, au nord de la VM 107, entre les anciennes îles formées par Basse-Indre et Haute-Indre et en bord de Loire, au sud de Haute-Indre

Ces marais sont constitués de plaines humides en raison de leur topographie, recouvertes de prairies naturelles en partie pâturées, et drainées par des étiérs. Ces prairies sont ponctuées d'une structure bocagère lâche de frênes émondés qui accompagnent les cours d'eau et principaux étiérs.

Ces marais jouent les mêmes rôles biologiques, écologiques et hydrauliques que les prairies inondables des bords de Loire.

Sur la rive sud, à Indret, se situent des témoins de l'histoire communale avec notamment dans les espaces naturels, sur la pointe ouest, l'ancien ermitage de Saint-Hermeland.

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

- Identifier la Loire comme espace en eau navigable dont l'usage est à conserver et/ou à développer
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation les champs d'expansion des crues
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité de « la Vallée de la Loire et ses abords » et le corridor écologique reliant le Marais de la Pâtissière à la Loire
- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air en bords de Loire
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Améliorer l'accessibilité des bords de Loire en créant notamment des cheminements (vélos et/ou piéton) et valoriser ses façades
- Protéger les éléments patrimoniaux, témoins de l'histoire de la Commune

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ne sur le cours du fleuve
- Zonage N - secteur Ns sur l'île de la Motte, les prairies inondables et les étiers d'Indret et autour de l'étier de Bouma
- Zonage N - secteur Nn autour de l'îlot rocheux de Haute-Indre
- Zonage N - secteur NI sur la rive nord de la Loire, sur les quais de Basse-Indre et à l'ouest de la Clairetière (ancien site de SO-FERTI)
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale
- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides repérées, prairies inondables
- Emplacements réservés pour aménagements de cheminements piétons et vélos
- Patrimoine bâti sur Indret - ermitage Saint-Hermeland

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

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

## Cœurs historiques et centralités

## 2. Basse-Indre



Basse-Indre

Basse-Indre constitue le bourg principal composé d'habitat individuel et collectif et, accueillant les principaux équipements publics et commerciaux.

Sur les quais de Basse-Indre et sur la rue Charles Laisant, se situent les principaux commerces et services de proximité, qui concourent à l'animation du bourg.

En entrée de Ville, se situe la majorité des équipements publics (Mairie, école, salle, équipement sportif...), un commerce et des lotissements, qui participent à un tissu urbain mixte.

L'urbanisation des parties anciennes est très dense, notamment à l'ouest, les constructions formant des fronts bâtis continus le long des courbes de niveaux. Les voies principales sont orientées est/ouest, les liaisons entre les quais et la partie haute de la ville sont assurées par d'étroites venelles orientées nord/sud (chemins des crues).

Le centre ancien est constitué de maisons mitoyennes plus ou moins à l'alignement, de hauteur R+1, parfois avec combles. Les rues très étroites sont souvent sans trottoir, les jardins en lanière sont situés en cœur d'îlot. Les nombreuses ruelles piétonnes affirment le caractère insulaire de l'île de Basse-Indre par sa confidentialité. Sur quelques rues, on peut percevoir des vues sur la Loire et bénéficier de respirations grâce à l'enfilade de plusieurs jardins sur rue.

Sur la Place Jean Ligonday, l'implantation des constructions témoignent de la présence de l'ancien port d'Indre.

Les premières extensions du centre bourg sont de type faubourg, constituées de maisons de ville en léger recul par rapport à la voie ou à l'alignement, le plus souvent mitoyennes, avec des petits jardins sur l'avant.

Des implantations historiques sont à inscrire dans le temps pour que les espaces de jardin participent à des effets de respiration dans les rues étroites.

L'ensemble de la centralité historique est d'intérêt patrimonial eu égard à sa morphologie et à l'existence d'un patrimoine bâti varié, typique des bords de Loire, et emprunt de son passé industriel.

Certains éléments ou ensemble de logements sont particulièrement remarquables. En particulier, le long de certaines rues :

... / ...

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'identité du bourg autour de la centralité historique
- Conforter et renforcer la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces naturels
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Conserver les implantations historiques des constructions qui marquaient la présence du port
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et renforcer la mixité sociale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver l'ambiance paysagère des rues et de certains quartiers
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il s'inscrive dans la dynamique du renouvellement urbain
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés
- Préserver les implantations historiques des constructions et les jardins situés sur rue pour maintenir des « respirations » et/ou préserver des vues

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMap correspondant à la centralité historique de Basse-Indre avec une hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMa avec une hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement » en entrée de Ville
- Zonage UM - secteur UMcp avec une hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement » sur le tissu historiquement dense
- Polarités commerciales de proximité autour des quais Besnard et de la rue Charles Laisant ; autour de la rue de la Gare en entrée de ville.
- Linéaire commercial souple sur les quais Bernard, rue Charles Laisant et Place Jean Ligonday
- Implantation graphique obligatoire : place Jean Ligonday
- Emplacement réservé pour mixité sociale n°7 Quai Besnard/rue de la Boucherie
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti : Villas, maisons bourgeoises, maisons de quais, maisons de type balnéaire...
- Petit patrimoine bâti : puits, murs anciens en pierre...
- Principes d'implantation obligatoire graphiques - rue Charles Brunelière et rue A. Briand

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

### ESPACES URBANISÉS MIXTES

#### DESCRIPTION DU SITE

... / ...

**La rue Pasteur** : elle est constituée sur un de ses côtés d'un ensemble de logements construits en liaison avec le site industriel qui leur fait face. Au nord, un immeuble collectif forme l'angle avec la rue Jean Jaurès. Ces constructions ont été réalisées avec une même écriture architecturale (toitures débordantes et encadrements en pierre). L'angle sud est formé de deux maisons mitoyennes réunies dans un même édifice à l'architecture plus ostentatoire.

**La rue Eugène et Léoncie Kérivel** : groupe de quatre maisons qui présente côté rue un alignement de pignons aux toitures débordantes à deux pentes. Les façades classiques, de deux niveaux plus les combles, sont animées d'encadrements et de bandeaux en pierre et en brique.

**Les quais Langlois et Jean-Bart** : l'urbanisation des quais résulte de deux campagnes successives de constructions, l'une avant les débuts du XIX<sup>e</sup> siècle et la création des quais, l'autre après celle-ci. Y alternent donc des maisons anciennes bâties au milieu de leur parcelle, avec un jardin à l'avant et un autre à l'arrière, et des constructions souvent plus récentes bâties à l'alignement de la voirie actuelle.

**Les quais Victor Boquien et Henri Brunais** : ensemble particulièrement riche de maisons de bourg, de demeures bourgeoises et de villégiatures aux volumétries variées, aux écritures architecturales et aux dimensions diversifiées. L'ensemble est unifié par l'alignement des implantations au droit de la voirie des quais, qui ne s'interrompt que par quelques petits jardins clos de grilles. L'ensemble de ces éléments compose un panorama urbain de grande qualité patrimoniale, au caractère proche de celui d'une station balnéaire.

**La rue Louise Michel** : lotissement de maisons individuelles dont les volumétries différenciées s'étagent le long de la pente du terrain, sur un ou deux niveaux au-dessus du sous-sols. L'écriture architecturale de l'ensemble est homogène, simplement animée par les débords des toitures, les souches de cheminées, les menuiseries et volets battants en bois peint. Des petits escaliers en maçonnerie à garde-corps en bois peint s'élèvent devant des soubassements en moellons de pierre.

**Le parc du Calvaire** constitue un ensemble paysager remarquable et contribue pleinement à l'image de Basse-Indre vue depuis la Loire de par de sa situation au sommet de la colline. Le cadastre de 1833 montre sur ce site la présence d'un calvaire, près d'un édifice peut-être religieux, et celle d'une grosse maison isolée. Cette dernière, à l'architecture simple mais au volume important, est aujourd'hui encore présente. Agrandie à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle d'une aile aux façades ornementées puis augmentée de bâtiments de communs, elle a pris la forme d'une grosse maison de propriétaire. Elle fut d'ailleurs la maison du directeur des fonderies. Son parc arboré, planté notamment de cèdres anciens, marque fortement le paysage.

Dans les années 30, on y a construit plusieurs édifices pour les cadres de l'entreprise : des maisons pour les familles, groupées deux par deux, et un immeuble collectif pour les « célibataires ». L'ensemble adopte une écriture architecturale régionaliste inspirée du pays basque, avec de larges toitures à croupes et certaines façades à faux colombages rouges et à baies cintrées.



## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il s'inscrive dans la dynamique du renouvellement urbain
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines le long de certaines rues d'intérêt particulier
- Préserver l'ambiance paysagère du parc du Calvaire
- 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 repérés

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMcp avec une hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement » sur le tissu historiquement dense.
- Séquences urbaines de type 1 : rue Pasteur, rue E et L. Kérivel
- Séquences urbaines de type 2 : Quai Langlois, quai Jean-Bart ; Quai Victor Boquien et quai Henri Brunais ; Rue Louise Michel
- Espaces Paysager à Protéger sur le parc boisé du Calvaire, situé en promontoire
- Patrimoine bâti sur la maison du Directeur, l'immeuble et les maisons mitoyennes

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

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

## 3. Cœur historique de Haute-Indre



Haute-Indre

Haute-Indre, encadrée par la Loire et les étiers, a longtemps gardé un statut insulaire, régulièrement isolée du reste de la commune lors des crues de Loire. Sa population était historiquement composée de marins (pêcheurs, bangers, capitaines au long cours ou caboteurs...).

Les rues sont, comme à Basse-Indre, orientées est/ouest, mais le relief est moins marqué et l'urbanisation moins dense. Le tissu dense, historique de bourg y est beaucoup plus restreint et le bâti y est généralement plus modeste et de moindre hauteur qu'à Basse-Indre. Haute-Indre est accrochée à la Loire par un petit port de pêche situé au débouché de l'étier de Tougas.

Certains éléments ou ensemble de logements sont particulièrement remarquables notamment le long de la rue Joseph Tahet. Cette séquence réunit des maisons de natures et d'écritures architecturales différentes, qui forment un ensemble varié typique des qualités patrimoniales de la commune. Quatre petites maisons modestes, mitoyennes, sont implantées de biais par rapport à la voirie, et précédées de petites courettes fermées par des clôtures. Les maisons sont composées de manière identique. La séquence urbaine se poursuit par une remarquable maison à l'écriture architecturale Art Nouveau, datée de 1924. L'ensemble possède une qualité architecturale certaine. La séquence se termine par une maison de bourg plus simple, rehaussée d'encadrements de pierre à « bossages » en relief et d'une corniche moulurée, implantée derrière une petite cour clôturée par un muret de pierre à piliers en pierre et brique. On remarque enfin des éléments végétaux intéressants, tel un jardin sur rue et un arbre remarquable.

## Secteurs de projets de renouvellement

## 4. Secteur Mocquard - Poisson



Rue Emmanuel Mocquard

Le noyau historique dense de Haute-Indre se situe à l'est de l'île aux abords de la Loire et du port. Il est doté d'un réseau de venelles.

Le secteur de renouvellement urbain situé entre la rue François Poisson et la rue Emmanuel Mocquard est en continuité du tissu historique dense. Il correspond à un tissu pavillonnaire lâche, composé de grandes parcelles avec des fonds de jardin non bâtis et le plus souvent délaissés.


## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter l'identité et préserver les caractéristiques architecturales du cœur historique de Haute-Indre
- Accompagner le renouvellement urbain
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
  
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines le long de certaines rues présentant un intérêt particulier
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés
  
- Préserver les ambiances paysagères et les respirations créées par les jardins au sein des tissus urbains denses
  
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMcp avec une hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
  
- Séquence urbaine de type 2 : Rue Joseph Tahet
- Patrimoine bâti : maisons bourgeoises...
- Petit patrimoine bâti : puits, murs anciens
  
- Principes d'implantation obligatoire : rue J. Tahet
  
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale et sur les jardins privatifs participant à la qualité paysagère de certaines rues

- Concevoir le renouvellement urbain en tenant compte du tissu urbain existant notamment en travaillant sur les implantations des constructions qui devront garantir le respect des intimités, l'ensoleillement...
- Optimiser les réserves foncières mobilisables en renouvellement urbain pour créer des logements neufs et poursuivre l'accueil de nouvelles populations.
- Favoriser la diversité des formes urbaines
- Renforcer la mixité sociale
- Préserver un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur la nature en ville
- Développer les liaisons douces structurantes est/ouest en complétant le réseau des venelles

- Zonage UM – secteur UMc avec une hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
- Orientation d'aménagement et de Programmation de Haute-Indre 

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

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

## Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

## 5. Tissus pavillonnaires d'Indre



Le Pâtis

Depuis les années 70, Basse-Indre s'est étendue vers le nord, en gagnant de l'espace sur la plaine alluviale comblée de manière naturelle ou artificielle, pour accueillir ses équipements, en entrée de ville, mais aussi de nouveaux logements, sous forme d'opération d'ensemble type ZAC du Pâtis (à l'est de l'entrée de ville) ou lotissement. Ce tissu pavillonnaire relativement récent est très structuré.

Le tissu résidentiel de Haute-Indre s'est développé au-delà de son petit port de pêche et de son axe ligérien historique, sous forme beaucoup plus diffuse depuis les années 60 et 70, au gré des aménagements de voirie. Ce tissu assez lâche et peu structuré, constitué essentiellement de maisons individuelles, a accueilli plus récemment quelques programmes de logements collectifs.

Au sein du tissu pavillonnaire de Haute-Indre, quelques éléments patrimoniaux ont été repérés notamment les murs et/ou éléments végétaux (de petits espaces verts, plantés ou non d'arbres de haute tige, de type jardins, jardinets) car ils participent à l'ambiance urbaine et paysagère de la rue.

Sur la rue Denis Rivière, on note la présence d'une maison bourgeoise, d'un moulin et d'un jardin entouré d'une clôture en ciment armé. Cet ensemble revêt un caractère patrimonial.

Le cadastre de 1833 montre une île quasiment vierge, hormis des ensembles de maisons regroupées de part et d'autre de la partie est de la rue Joseph Tahet et, au nord, un moulin et quelques maisons isolées. Ce moulin et son jardin ont été intégrés dans le tissu pavillonnaire. Il représente un intérêt patrimonial.

## 6. Les Savonnières



Les Savonnières

Le lotissement des Savonnières a été construit dans les années trente. L'ensemble présente une qualité urbaine certaine, par le regroupement organisé de maisons doubles à l'architecture simple, et revêt un intérêt historique en tant qu'exemple d'urbanisation sur le modèle des « cités-jardins ».

Il est constitué d'une douzaine de logements à l'origine, témoin d'une époque et représentatif d'une « école » de l'urbanisme du début du XX<sup>e</sup> siècle.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteur et de gabarit tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver les ambiances paysagères et les respirations créées par les jardins
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Préserver le patrimoine bâti caractéristique d'une époque et témoin de l'histoire communale
- Favoriser la mixité sociale

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd1
- Espaces Paysagers à Protéger sur les haies et bois repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère
- Implantation graphique obligatoire : rue D. Rivière
- Patrimoine bâti : maison
- Petit patrimoine bâti : murs anciens
- Périmètre patrimonial – rue du Moulin

- Préserver la forme pavillonnaire tout en encadrant l'évolution limitée des formes bâties
- Protéger le patrimoine architectural et l'ambiance typique des cités jardins

- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd2p

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

### ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 7. Tougas - Centrale photovoltaïque



Tougas

Le centre d'enfouissement de Tougas a été exploité pendant une trentaine d'années (entre 1960 et 1992) au cours desquelles près de 6 millions de m<sup>3</sup> de déchets ont été déposés.

Les communes d'Indre et de Saint-Herblain ont lancé un appel à projet en février 2011 pour le développement, la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur le site de l'ancien centre d'enfouissement de déchets de Tougas (site fermé 1992 et réhabilité en espace vert entre 1996 et 2000).

Le choix du site sur lequel aucune activité ne peut être exercée pendant 30 ans (durée des suivis post-exploitation), s'avère à cet égard particulièrement adapté pour l'implantation d'installations photovoltaïques au sol.

Le caractère fortement anthropique du site ne laisse présager que des impacts très faibles sur l'environnement. Le projet contribuera au contraire à valoriser le site par sa reconversion exemplaire en site de production d'énergie renouvelable.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Conforter et/ou structurer les pôles d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- Permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque en cohérence avec le Plan Climat Énergie Territorial (PCET)

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage US

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

### ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 8. Indret



Indret

Indret est une des trois îles historiques de la commune. Elle a été occupée par un site militaire de construction navale avec notamment une fonderie à canons. Aujourd'hui, Indret est toujours occupée par des activités industrielles liées à la défense navale (Naval Group).

Indret avec son riche passé industriel présente un patrimoine historique intéressant : la Chaussée Robert, le Château de Mercoeur, l'ancienne forerie, les logements ouvriers et le bâtiment de l'Horloge.

Ce site a également été un lieu de vie, un quartier de la commune, avec des logements ouvriers et une école, qui sont aujourd'hui inoccupés.

Les arbres en alignement sont particulièrement développés, en rive de Loire ainsi qu'aux abords du château, de la chapelle et de la Chaussée Robert.

Sur ce site, à proximité de la Loire, se situe le parking de l'entreprise Naval Group, qui est utilisé notamment pour rejoindre les quais de la rive nord de la Loire par le bac. Son occupation est très importante, le dimanche matin, jour de marché. Le marché d'Indre a un rayonnement très large et est très apprécié des habitants de l'agglomération avec une fréquentation très forte. L'occupation de ce parking n'est pas garantie dans le temps compte tenu d'une nécessité de sécurisation du site pour l'entreprise en place.

Le maintien d'une aire de stationnement sur la rive sud de la Loire est extrêmement important pour maintenir la fréquentation du marché mais également pour permettre la traversée de la Loire.

##### 9. ZA Les Savonnières



Zone d'activités des savonnières

Le lotissement des Savonnières qui se situe entre Basse-Indre et Haute-Indre, a pour principale vocation d'accueillir des activités artisanales compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels.



## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintenir et conforter les zones industrielles de la commune
- Permettre l'aménagement d'équipements (parkings) pour répondre à la demande de stationnement en lien avec le bac et les déplacements nord/sud
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine industriel
- Protéger et mettre en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Préserver le patrimoine bâti caractéristique d'une époque et témoin de l'histoire communale
- Faciliter les déplacements doux et les liaisons nord/sud de la Loire

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi
- Zonage N - secteur Ncl4
- Espaces Paysager à Protéger sur la parc boisé du château
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers Protégés sur quelques arbres intéressants situés sur la place du château et dans le parc, sur les arbres d'alignement le long de la chaussée Robert, des quais de Loire, sur la rue des Jardins et la rue W. Wilkinson
- Patrimoine bâti : Château d'Indret, Eglise, bâtiment de l'Horloge, logements ouvriers...
- Emplacement réservé n°1-42 pour aménagement d'aire de stationnement

- Maintenir et conforter les activités artisanales de proximité.

- Zonage UE - secteur UEm

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

### ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 10. ARCELOR



Arcelor

La zone industrielle qui correspond aux anciennes Forges de Basse-Indre, se situe à l'ouest de la commune et se poursuit sur Couëron. L'activité industrielle y est toujours présente.

L'ancien bâtiment de l'imprimerie, désaffecté par l'entreprise, est maintenu en secteur économique mixte afin d'y permettre l'implantation de nouvelles entreprises. Situé dans l'enceinte du site industriel, ce bâtiment a vocation à être ouvert au développement économique, plus largement que l'industrie.

Au sein de l'enceinte de l'entreprise, des bâtiments industriels, témoins d'une époque, sont d'intérêt patrimonial.

##### 11. SOFERTI



Soferti

Cette ancienne zone industrielle est située en bords de Loire, entre Basse-Indre et Haute-Indre. Elle a été anciennement occupée par l'usine AZF - SOFERTI. L'entreprise a fermé depuis 2006 avec un démantèlement du site.

Ce secteur reste actuellement partiellement occupé par une entreprise industrielle, dont le maintien doit être assuré.

Les parties démantelées constituent une friche industrielle dont la reconversion en zone d'activités économiques est envisagée à l'issue des opérations relatives à la dépollution du site, dans le cadre d'un plan de gestion.

Sur le site, un ancien bâtiment industriel est d'intérêt patrimonial.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Maintenir et conforter les zones industrielles de la commune
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Permettre une diversification des zones d'activités afin d'accueillir de nouvelles activités économiques de proximité
  
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine industriel

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage UE - secteur UEi
- Zonage UE - secteur UEm
  
- Patrimoine bâti sur l'ancien bâtiment de l'imprimerie

- Maintenir et conforter les zones industrielles
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre une diversification des zones d'activités afin d'accueillir de nouvelles activités économiques et artisanales de proximité

- Zonage UE - secteur UEi
- Espaces Boisés Classés au sud du site sur les boisements proches des rives de Loire

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

## ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

## DESCRIPTION DU SITE

## 12. Site des forges



Les Forges

Ce site d'urbanisation future est situé à l'ouest de l'entrée de Ville de Basse-Indre, à proximité de la VM 107, il représente une superficie de 6,1 hectares. Il est en continuité du tissu urbain avec la zone industrielle d'Arcelor à l'ouest et des secteurs résidentiels à l'est et au sud. Il revêt un caractère stratégique car il se situe à proximité de la centralité, des services et commerces de proximité, de la ligne de transports en commun structurant.

Il s'agit d'une des deux dernières réserves foncières à l'urbanisation sur le territoire d'Indre, la commune étant très contrainte historiquement dans son développement urbain par la présence de la Loire et du risque inondation. Ses capacités de renouvellement urbain étant restreintes, l'urbanisation en extension revêt un enjeu important pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux objectifs de production de nouveaux logements. Cette production devra être « phasée » dans le temps afin de tenir compte de la capacité d'accueil des équipements communaux.

Ce secteur potentiel de développement urbain n'est pas situé dans des espaces naturels structurants d'intérêt métropolitain, participant à la trame verte et bleue paysage. Il est actuellement non bâti et occupé par des espaces naturels avec des enjeux environnementaux locaux.

En termes de phasage d'opération, l'ouverture à l'urbanisation de ce site devra tenir compte du rythme de production de logements indiqué au PLH, et ce, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du site de La Clairetière.

## 13. La Clairetière



La Clairetière

Ce site d'urbanisation future est situé entre Basse-Indre et Haute-Indre, il représente 1,8 hectare. Il s'agit d'un secteur stratégique pour la Ville car ce nouveau quartier permettra de créer un « trait d'union » entre les deux îles historiques de Basse-Indre et Haute-Indre.

Il s'agit d'une des deux dernières réserves foncières à l'urbanisation sur le territoire d'Indre, la commune étant très contrainte historiquement dans son développement urbain par la présence de la Loire et du risque inondation. Ses capacités de renouvellement urbain étant restreintes, l'urbanisation en extension revêt un enjeu important pour accueillir de nouveaux habitants ainsi qu'implanter de nouvelles activités économiques.

Ce secteur potentiel de développement urbain n'est pas situé dans des espaces naturels structurants d'intérêt métropolitain, participant à la trame verte et bleue paysage. Ce site est actuellement non bâti et occupé par des espaces naturels avec des enjeux environnementaux locaux.

L'enjeu de cette reconversion urbaine de ce site est de pouvoir déterminer les conditions d'une urbanisation mixte (habitat / développement économique) en intégrant le risque « pollution des sols » liée aux anciennes activités industrielles.

Comme pour le site des Forges, l'ouverture à l'urbanisation de la Clairetière devra tenir compte du rythme de production de logements indiqué au PLH, de la capacité des équipements communaux et de l'ouverture à l'urbanisation du site des Forges.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants grâce à une offre de logements diversifiée
- Favoriser la mixité sociale
- Créer un nouveau quartier en tenant compte du tissu urbain environnant et de la proximité de la zone industrielle
- Aménager des espaces tampons à l'ouest de site, en lisière avec la zone industrielle
- Créer un maillage viaire structurant permettant de fluidifier la circulation notamment des transport en commun structurants
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment les zones humides
- Prendre en compte les enjeux environnementaux dans la conception du projet urbain
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux objectifs de production de logements neufs et aux capacités d'accueil des équipements municipaux

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides repérées

- Valoriser une friche urbaine grâce à de nouvelles vocations
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants grâce à une offre de logements diversifiée en tenant compte du tissu urbain environnant
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle
- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Créer des aménagements permettant d'améliorer l'accès à la Loire
- Prendre en compte dans la conception du projet le risque de pollution des sols et du risque inondation
- Prendre en compte les enjeux environnementaux dans la conception du projet urbain
- Préserver les éléments végétaux intéressants
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux objectifs de production de logements neufs et aux capacités d'accueil des équipements municipaux

- Zonage 2AU







Siège de Nantes Métropole:

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