

Territoire Loire, Sèvre et Vignoble



CAHIER COMMUNAL DE VERTOU



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*).

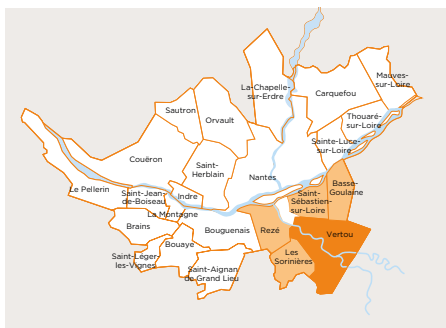
SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune du Vertou	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	22
Espaces dédiés aux activités économiques	38
Espaces dédiés aux équipements	42
Zones d'extensions urbaines futures	46

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 DU VERTOU



Commune péri-urbaine de première couronne de la métropole, Vertou joue un rôle d'interface entre les communes rurales du sud-est et un territoire urbain qui s'étend au nord-est vers les villes de Saint-Sébastien-sur-Loire, Nantes et Rezé.

Avec une situation géographique stratégique proche du cœur métropolitain, Vertou se présente comme une commune attractive du territoire pour les habitants. Elle est également investie par de nombreux acteurs économiques et industriels notamment autour de la zone économique de la Vertonne.

La croissance des communes du Sud-Loire suit des schémas différenciés. Communes de première couronne, Rezé, Saint-Sébastien-sur-Loire et Bouguenais absorbent les premières la croissance nantaise. Le bourg ancien de Vertou s'installe en éperon et en lien direct avec la Sèvre nantaise. Son économie viticole lui interdit une artificialisation excessive de son territoire ; Vertou se développe donc de manière assez dense et spécifique en anneau autour de son bourg. Les hameaux sont par ailleurs assez nombreux et restent encore aujourd'hui relativement épargnés (bords de Sèvre notamment : le Chêne, la Barbinière).

La création de la voie de l'Hameçon, en périphérie de la zone urbanisée centrale, permet de contenir la ville et de préserver ses espaces naturels. Les secteurs d'urbanisation récente se situent au nord-ouest de la commune : le quartier de Beautour (à l'intérieur du périphérique) fait corps avec le quartier nantais voisin, et ne s'en distingue pas. Il porte trace d'opérations récentes de lotissements ; les quartiers de la Grammoire et de Planty-Vivier se sont développés plus récemment hors du bourg central à proximité des axes de circulation (périphérique, route de Clisson). Plus ponctuellement, l'urbanisation récente s'inscrit autour des noyaux bâtis anciens.

Depuis les années 1980-2000, l'urbanisation de Vertou présente de multiples facettes, tant dans la destination des constructions que dans leur mode opérationnel ou leur localisation toujours en lien avec les zones déjà existantes :

- Des locaux d'activités avec le développement des zones du Chêne Ferré et de la Plée le long de la route de Clisson, et des projets ponctuels aux Clouzeaux, aux Reigniers, ou intégrés dans des projets d'ensemble sous forme de ZAC (Bel Air, Châtaigniers) ;
- Des équipements variés comprenant le transfert de l'hôpital aux Clouzeaux, celui de la caserne des pompiers et un terrain d'accueil des gens du voyage sur le site de la Foresterie, celui de la gendarmerie à la Bretonnière et de nouveaux équipements sportifs ainsi que le collège Lucie Aubrac sur le site des Echalonnières ;
- Des constructions destinées à l'habitat, souvent sous la forme de ZAC : Courtilles, Douettée, Nouelles, Grande Noelle et Bel Air. L'extension urbaine est également assurée par des opérations groupées ou en lotissement : Mortiers, Pâtis Forget, Noé Rocard, la Fontenelle enfin.

Le territoire de Vertou est en grande partie de nature agricole et viticole comme en atteste le découpage morcelé des terres, en lanières.

L'urbanisation, concentrée au nord de la commune, a laissé place à de petites entités parcellaires vouées à l'habitat, la zone d'activités de la Vertonne faisant figure d'exception.

À noter, l'emprise importante de la forêt de Touffou au sud de la commune.

La répartition bâtie n'est pas homogène sur le territoire communal. Le nord-ouest de la commune, en lien direct avec Nantes, est davantage urbanisé que le sud et l'est, qui conservent un caractère rural avec la présence de nombreux hameaux isolés.

Le développement du bourg ancien de Vertou ne s'inscrit pas dans une logique de continuité avec l'agglomération nantaise. Sa croissance lui est propre et lui confère une forme urbaine spécifique rayonnante.

Les secteurs d'extension récente de Vertou sont en lien plus direct avec Nantes et Saint-Sébastien-sur-Loire. Leur forme urbaine s'inscrit dans une logique de croissance d'agglomération, en lien notamment avec les axes majeurs de déplacements. Les densités bâties sont assez faibles dans les zones urbanisées, hormis dans les secteurs les plus anciens (bourg et linéaire de la route de Clisson).

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	VERTOU	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	35,7	534,4
Démographie		
Population	23 104	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,6 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,1 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	1,5 %	0,6 %
Taux de natalité	9,9 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	24,4 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	8,9 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,4	2,1
Part des ménages d'une personne	25,5 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	8 708	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	0,8 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	9 969	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	21,8 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	74,1 %	73,1 %
Nombre d'établissements	2 246	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	15,4 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	47,4 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	9 514	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	69,1 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	23 866	21 847
Logement		
Nombre de logements	10 067	315 793
Part des maisons	82,8 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	9 533	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	78,1 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	106	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	58	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	8,3 %	21,7 %
Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat		
Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.		
* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.		

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Valoriser les cours d'eau

Les cours d'eau de Vertou sont pris en compte dans le projet de territoire comme un élément patrimonial fort. Les vallées de la Sèvre et de ses affluents, constituent les éléments emblématiques de Vertou. Les bords de Sèvre pourront être valorisés en développant des activités de loisirs et de tourisme. La Sèvre, la Vertonne et l'Ilette, feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant la recherche d'un équilibre entre accessibilité pour les usagers et protection des parties les plus sensibles.

Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers

L'agriculture est une composante identitaire et économique très forte du territoire vertavien. Les espaces agro-viticoles notamment doivent être valorisés dans la plus-value économique et paysagère qu'ils apportent au territoire.

Préserver et restaurer les réservoirs

de biodiversité et corridors écologiques. Les vallées de la Sèvre, de la Vertonne, le réseau bocager de la Verrie, la forêt de Touffou, sont protégés dans leur rôle de gardien pérenne de cette richesse écologique au cœur de nos territoires.

Développer la nature en ville

Les jardins et parcs privés, cours et allées, arbres centenaires, reliquats de haies bocagères intégrées aux lotissements, petits boisements de qualité, etc., participent à la richesse écologique et paysagère de Vertou. Le projet de territoire vise à mettre à disposition un espace naturel de proximité pour chaque habitant.

Renforcer le socle économique vertavien, notamment dans ses composantes industrielle et artisanale et améliorer la qualité des sites. Garantir une offre d'emploi adaptée aux besoins et aux profils des habitants du territoire. Le projet de ter-

ritoire confirme et renforce la vocation industrielle et artisanale de la Vertonne à Vertou, tout en lui donnant les outils réglementaires pour s'adapter aux nouvelles conditions économiques, en diversifiant par exemple son offre de services liés à l'offre productive.

Renforcer les centralités communales et les centralités de quartier

Le projet de territoire identifie des centralités regroupant l'ensemble des fonctions urbaines (commerces, services de proximité, équipements, nécessaires à la vie quotidienne des habitants) comme les lieux privilégiés de développement urbain. À Vertou, le centre-bourg historique, le centre du quartier de Beautour et celui du Chêne seront confortés.

Accompagner l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

À partir de la gare de Vertou, il s'agit de permettre l'émergence d'une véritable centralité de quartier, bénéficiant de la majorité des services associés, en relation étroite avec les communes attenantes. La proximité de pôles économiques majeurs et les potentiels de développement justifient l'émergence de cette nouvelle centralité.

Accompagner la dynamique urbaine à travers un renouvellement urbain maîtrisé et qualitatif

Inciter à une production diversifiée de nouveaux logements, afin d'améliorer les parcours résidentiels des habitants. Localiser et organiser le renouvellement urbain au sein de secteurs adaptés regroupant des fonctions urbaines et bénéficiant d'une proximité des services. Il s'opérera, dans une démarche d'intégration et de qualité urbaine, par phases successives et néanmoins cohérentes.

Anticiper les besoins futurs. Le projet de territoire de Vertou a pour

objectif d'anticiper au maximum les besoins en développement sur les quinze prochaines années, et donc de prévoir des espaces qui autoriseront dans un avenir plus lointain, l'accueil pour les futurs habitants, entrepreneurs et employés. Sont identifiés les espaces potentiels de développement suivants, en accroche immédiate du bourg, la Forresterie et la Grolierie, village du Chêne, sur le site des Gars, et village des Pégers-Reigniers.

Cadrer le développement urbain dans les secteurs pavillonnaires très résidentiels

En raison de leur morphologie urbaine, de leur caractère paysager et de leur localisation géographique, la constructibilité de certains quartiers sera fortement encadrée notamment au sud de la Sèvre et à l'est du Boulevard de l'Hameçon afin de préserver leurs caractéristiques intrinsèques.

Poursuivre la préservation des éléments remarquables du patrimoine et des ensembles urbains

Le développement urbain prendra en compte les éléments et ensembles urbains remarquables. Ils sont de plusieurs ordres : des ensembles urbains historiques en connexion avec la Sèvre notamment (« vieux Beautour », le « Chêne », partie Ouest du centre-bourg), des ensembles bâtis témoignant de l'emprise agricole présente ou passée (hameaux, écarts), des patrimoines remarquables retraçant l'histoire globale de la commune (l'Ebeaupin, l'Angebardière, le Portereau, la Noë Rocard, etc.).

Le maillage des itinéraires vélo doit en outre être renforcé sur les routes de Clisson, ainsi que vers l'axe structurant est-ouest « Loire à vélo ».

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

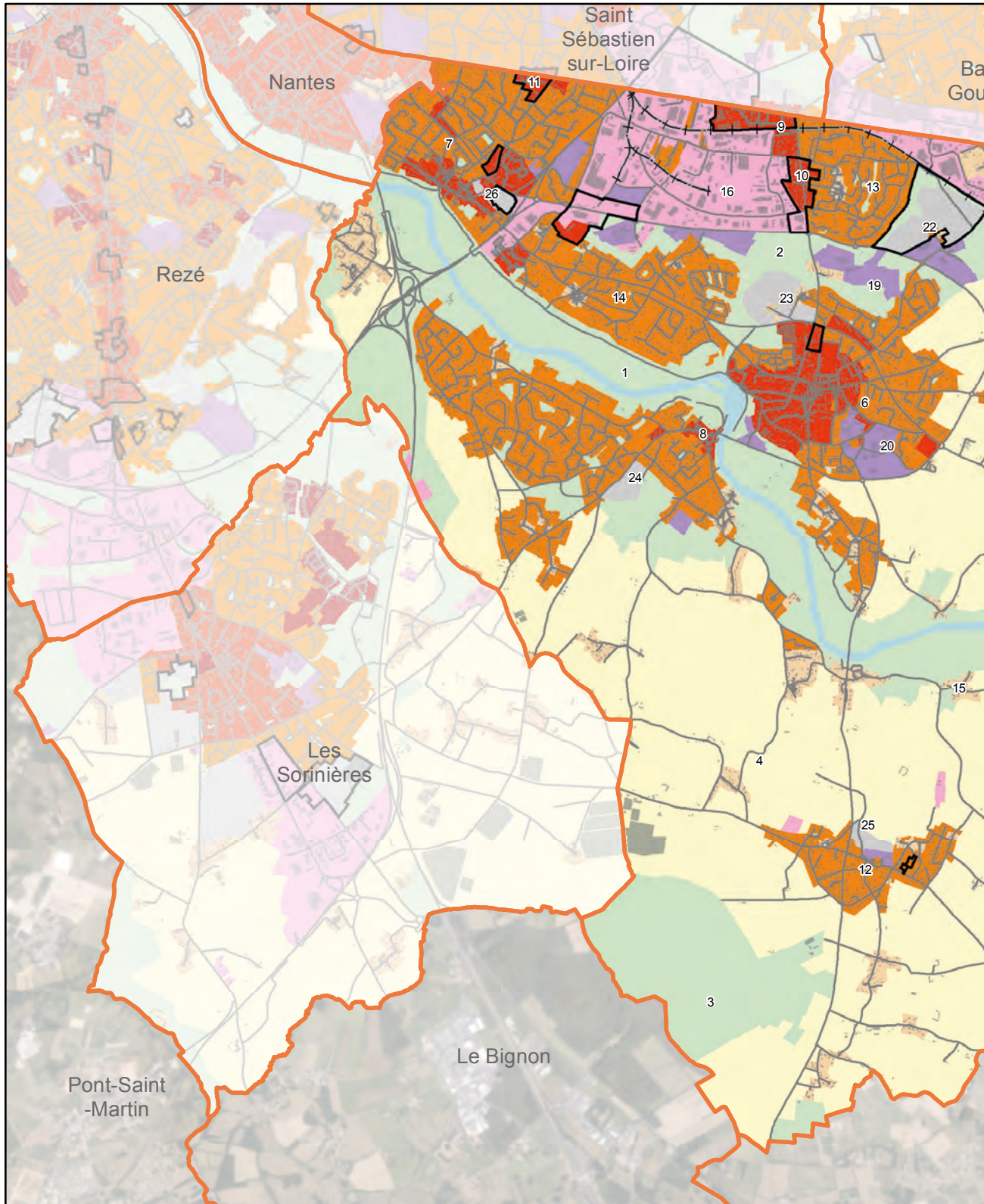
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

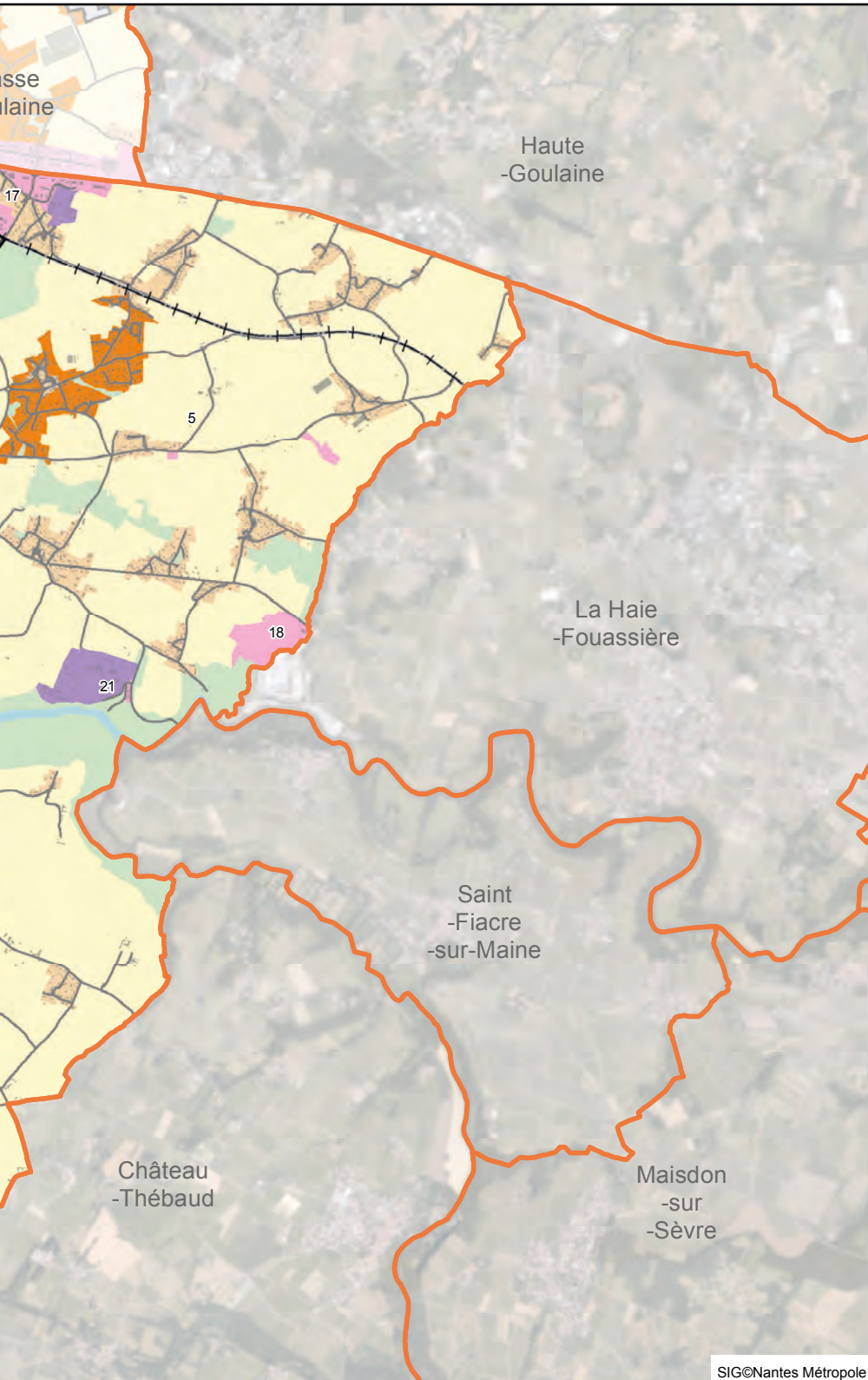
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	1 749
Zone N (hors Ne)	715
Secteur Ne	50
Zone UE	186
Zone US	83
Secteur UMe	203
Secteur UMd	657
Secteurs UMa et UMc	124
Secteur UMb	0
Zone AU	47
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. Vallée de la Sèvre



La Sèvre nantaise représente d'abord le lien naturel avec le cœur de l'agglomération : couloir vert, elle offre sur la rive droite des cheminements accessibles aux piétons et cyclistes de Nantes jusqu'à l'Hippodrome. Elle constitue une réserve de nature en ville qui, du nord au sud, structure le territoire et relie entre eux les quartiers historiques.

La vallée de la Sèvre fait l'objet d'une protection réglementaire (ZNIEFF de type II : Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson). Le lit du fleuve est dissymétrique et varie du nord au sud en créant des séquences différentes. Le long des berges s'alternent des plaines inondables, des escarpements rocheux et des collines au dénivelé doux.

Le long des quartiers Beautour et Planty la Sèvre est accompagnée d'une vaste zone inondable, et l'urbanisation se trouve en retrait par rapport au lit du fleuve.

Au niveau du bourg, la Chaussée des Moines et le Chêne composent un paysage remarquable qui mêle l'histoire à la nature. Les anciennes maisons de marins, les restaurants et leur animation à proximité de l'eau, les perspectives pittoresques sur le cours d'eau créent une atmosphère unique, propre au bourg de Vertou. Passé le pont qui mène au Chêne, la rive droite accueille une vaste zone humide aménagée dans le parc du Loiry. Ensuite, l'hippodrome occupe la vaste plaine qui se trouve plus au sud.

L'ensemble de la vallée de la Sèvre nantaise est couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles d'inondation approuvé en décembre 1998 ; il est complété en tant que de besoin par la connaissance de terrain, où une inondation antérieure y est connue ou un risque avéré.

Des villas et maisons remarquables témoignent également de l'existence d'un patrimoine architectural et urbain à préserver le long de la vallée.

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 corridor écologique de la vallée de la Sèvre, lien fonctionnel entre les réservoirs écologiques au sud et au nord de la Loire
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Contenir l'extension des zones d'habitat présentes au sein du corridor et en frange de ces espaces sensibles.
- Préserver les biens et les personnes des risques naturels prévisibles liées aux inondations de la Sèvre nantaise par une prise en compte stricte des dispositions du PPRI et prendre toute disposition réglementaire en conséquence
- Préserver les biens et les personnes des risques naturels prévisibles d'inondation lorsqu'ils sont connus, bien que ne figurant pas sur les cartes d'aléas du PPRI approuvé, et prendre toute disposition réglementaire en conséquence

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ne sur les espaces en eaux de la Sèvre
- Zonage N - secteur Ns, notamment sur les parties soumises au risque d'inondation (PPRI et PGRI)
- Zonage N - secteur NI sur certains secteurs d'emprise relativement restreinte attenants à la vallée et dédié aux loisirs de plein air (Moulin et Coteau du Chêne, le Loiry)
- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd2 pour certains secteurs situés en frange
- Espace Boisé Classé sur les haies d'intérêt patrimonial, arbres et boisements à haute valeur écologique et paysagère
- Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et ensembles paysagers (Guichet Sérex)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides recouvrant en partie la vallée
- Patrimoine bâti et protégé : Chaussée des moines
- Petits patrimoines bâtis et protégés (pont du Chêne)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Les vallons affluents de la Sèvre



Les ruisseaux qui parcourent le territoire de Vertou, ont modelé le socle de la ville en créant ces vallées qui relient les terres au fleuve. Aujourd'hui, seulement une petite partie de ces affluents continue à exister.

Dans certains cas, ces vallons asséchés depuis longtemps, ont permis d'aménager des cheminements qui relient par des pentes douces le haut des plateaux à la Sèvre. C'est le cas de la rue de la Fontenelle, du Port aux Meules et de la route des Pégers. D'autres rus au débit modeste ont été canalisés dans des fossés qui côtoient les routes départementales.

La Vertonne est l'affluent majeur de la Sèvre. Présent sur le territoire de la commune, ce cours d'eau a été pendant longtemps la limite physique du bourg de Vertou. Si la rivière reste modeste, sa vallée aux pentes douces constitue une vaste dépression offrant de larges vues depuis les hauteurs environnantes, le bourg, la Motte Chaix, et la Grolerie.

Autre intérêt, la vallée de la Vertonne se situe au centre de l'urbanisation vertavienne. Ce statut de coulée verte démarque et identifie les secteurs du Bourg, de la Vertonne et de Beautour - le Planty, et évite une urbanisation indifférenciée. La Vertonne pourrait apparaître comme une ouverture entre la vallée de la Sèvre et les secteurs urbains si sa confluence n'était pas altérée par les infrastructures routières et la poussée de l'urbanisation.

Au sud des quartiers du Chêne et de la Barbinière, on trouve une vaste zone humide qui occupe une vallée, se séparant en deux parties vers la Bourrelière et vers le Portillon.

La vallée qui se trouve entre le Chêne et la Bourrelière est occupée par un bois de feuillus, traversé par des sentiers ruraux.

La vallée de la Vertonne est couverte, pour partie, par un Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles d'inondation approuvé en décembre 1998 ; il est complété en tant que de besoin par la connaissance de terrain, où une inondation antérieure y est connue ou un risque avéré.

On peut mentionner enfin l'existence d'un patrimoine bâti d'intérêt.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et entretenir les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain
- Préserver et restaurer le corridor écologique de la vallée de la Vertonne, lien fonctionnel entre le réservoir écologique du Bois des Gripots au nord et la vallée de la Sèvre au sud
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Contenir l'extension des zones d'habitat, d'équipement et d'activités présentes au sein ou aux abords immédiats du corridor
- Préserver les biens et les personnes des risques naturels prévisibles liées aux inondations de la Sèvre nantaise par une prise en compte stricte des dispositions du PPRI et prendre toute disposition réglementaire en conséquence
- Préserver les biens et les personnes des risques naturels prévisibles d'inondation lorsqu'ils sont connus, bien que ne figurant pas sur les cartes d'aléas du PPRI approuvé, et prendre toute disposition réglementaire en conséquence

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ns
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et ensembles paysagers d'intérêt écologique ou paysager
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides recouvrant en partie les vallées de la Vertonne, de l'Ilette
- Patrimoine bâti et petit patrimoine bâti
- Emplacement réservé au profit de la Ville de Vertou pour entretien des espaces naturels

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

3. La forêt de Touffou



La forêt de Touffou est située au sud-ouest de Vertou. D'une superficie de 47 hectares, elle fait partie d'un massif forestier de 230 hectares. Acquis en 1977 par le Département, cette forêt périurbaine offre un cadre naturel propice aux activités de plein-air (randonnée, cyclisme...) et à la découverte de l'écosystème forestier.

Composée majoritairement de feuillus (chênes pédonculés et sessiles, châtaigniers...) mais également de résineux (pins sylvestres), la forêt présente des habitats naturels intéressants, tels qu'une lande boisée reconnaissable à la présence d'éricacées (callune fausse-bruyère, bruyère cendrée...) ou encore une mare forestière riche en végétation qui fait office de lieu de reproduction à de nombreux amphibiens (crapaud épineux, grenouilles vertes et agiles, salamandre tachetée, Tritons palmés et marbrés...) ainsi qu'à plusieurs espèces de libellules. Du côté des oiseaux, les rapaces, qu'ils soient diurnes (buse variable) ou nocturnes (chouette hulotte), utilisent le massif comme site de reproduction ou de chasse. L'engoulevent d'Europe, au plumage mimétique et aux mœurs nocturnes, constitue certainement l'espèce la plus originale du site. Enfin, les grands mammifères, tels le chevreuil et le blaireau sont également des hôtes réguliers de la forêt.

Elle fait l'objet d'une protection réglementaire (ZNIEFF de type II n° 520013082)

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et mettre en valeur les boisements de la forêt de Touffou, massif emblématique du sud de l'agglomération nantaise, et auquel on reconnaît un intérêt supra-métropolitain
- Protéger le réservoir de biodiversité que constitue la forêt de Touffou
- Contenir l'extension des zones d'habitat et de loisirs présentes aux abords de la forêt
- Préserver et permettre le cas échéant la restauration des habitats naturels attenants à la forêt : haies bocagères et zones humides notamment

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nf
- Espace Boisé Classé sur la majeure partie du massif forestier
- Espace Paysager à Protéger sur quelques petits boisements et haies bocagères attenantes au nord-est et au sud
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides au sein et aux abords de la forêt

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

4. Le plateau viticole



Les paysages viticoles sont très présents sur la commune de Vertou. Le plateau agricole au nord-est et au sud-est de la commune est en effet caractérisé par d'importantes surfaces en vignes offrant de larges vues. Ces paysages viticoles sont ponctués de villages et hameaux pittoresques, et sont entrecoupés par des zones de prairies ou de grandes cultures au bocage lâche, et par quelques boisements dont la forêt de Touffou au sud.

Localement, on peut signaler :

- Des espaces naturels de fond de vallon (prairies naturelles humides, bosquets et réseaux bocagers associés) ;
- Les ruisseaux, plus ou moins permanents, et le réseau de mares qui parsèment la zone agricole sont des zones humides importantes pour la petite faune courante (souvent protégée en ce qui concerne les amphibiens). Elles sont donc également des espaces d'intérêt et contribuent à diversifier les espaces agricoles, généralement exploités de manière intensive ;
- Les vallons humides constituent par ailleurs des zones privilégiées de refuge de la faune et de la flore sauvages, et des corridors biologiques (zones d'échanges privilégiés dans la matrice agricole) ;
- Enfin, les ruisseaux drainent également les eaux pluviales des zones urbaines, et les eaux de ruissellement des espaces agricoles. Ils peuvent, si la pollution n'est pas trop importante, assurer un rôle tampon et épurateur des eaux non négligeable (bien que non quantifié) ;
- Des zones de bocage présentant un réseau dense et arboré entourant des prairies naturelles de qualité environnementales et paysagères.

La vigne, sans boisements ni haies, génère un espace ouvert, offrant de larges vues en particulier entre les crêtes et les points culminants. Ainsi, le clocher de l'église St Martin est fréquemment visible du plateau nord et ce jusque depuis la route de Clisson. Ce paysage ouvert, où toute modification devient perceptible, se révèle particulièrement sensible aux évolutions urbaines.

Les sentiers pédestres communaux permettent des randonnées sur le plateau et le vignoble en suivant les crêtes (depuis la Grammoire au nord, jusqu'aux Reigniers au sud).

La présence de la vigne a eu pour effet de regrouper les habitations en unités villageoises assez importantes dont le nombre est supérieur à celui des hameaux de taille plus réduite, d'ailleurs plus nombreux en secteur de polyculture, où souvent une ou deux métairies servent de noyau initial. Les villages présentent des caractéristiques très diversifiées (voir partie sur la morphologie urbaine), avec en même temps des éléments communs (volumétries générales des constructions, emplois de matériaux traditionnels du Sud-Loire...).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces agricoles, naturels et l'ambiance paysagère rurale (située grossièrement au sud de la vallée de la Sèvre et à l'est du bourg)
- Garantir la pérennité des activités agricoles en place qui concourent à la structuration du territoire et au dynamisme de son économie agricole
- Contenir l'enveloppe urbaine des quartiers et hameaux compris dans cet espace à dominante agro-naturelle
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la liaison fonctionnelle entre la forêt de Touffou, les espaces bocagers de la lande Guiguamp, de la Verrie et la vallée de la Sèvre
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Permettre les activités de plein air et de loisirs existantes, sur des emprises relativement limitées et ne présentant pas d'inconvénient pour l'activité agricole dominante
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver notamment les vues vers le bourg depuis les secteurs proches de la voie de l'hameçon et le long de la Route de Clisson en les préservant de toute nouvelle construction qui viendrait perturber la lecture et la qualité des paysages de grande qualité
- Faciliter les liaisons douces quand elles sont possibles et non perturbantes pour les milieux et activités traversés
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Protéger les personnes, résidents en majorité, des nuisances liées aux circulations routières importantes sur les voies métropolitaines

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur agriculture durable Ad sur une large part du plateau agricole
- Zonage A - secteur Ap sur les secteurs agricoles présentant un enjeu patrimonial et paysager de grande qualité notamment sur les pourtours de la voie de l'Hameçon et le long de la Route de Clisson
- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur NI sur certains sites dédiés à la pratique de loisirs verts et de plein air, notamment aux abords de la forêt de Touffou
- Zonage UE - secteur UEi pour certaines installations d'emprise très restreinte et ayant trait à l'assainissement des eaux usées ou liées au traitement des déchets, la Massonnière, la Verrie, les Thébaudières, la Salmonière
- 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 des petits boisements et ensembles paysagers
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides répertoriées
- Patrimoine bâti et petits patrimoines bâtis disséminés çà et là sur le plateau agricole : calvaires, fontaines, moulins, anciens fours, etc.
- Reculs graphiques aux abords immédiats des voies principales de circulation d'une largeur de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie en question

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

5. Les espaces bocagers



Les essences dominantes sont le chêne pédonculé et le frêne, que l'on trouve sous forme d'arbres de futaie ou de têtards. Les essences d'accompagnement sont le plus souvent l'aubépine, le prunellier, et le saule. Globalement le bocage sur la commune de Vertou apparaît vieillissant avec de nombreuses haies en zone rurale qui n'ont pas été exploitées depuis plusieurs décennies.

Certains de ces secteurs font l'objet d'une protection réglementaire :

- ZNIEFF de type I n° 520014626 : Prairies humides et coteaux boisés à Portillon. D'une superficie de 76 hectares, cette zone se constitue de prairies humides et coteaux boisés abritant une flore riche et diversifiée (flore prévernal notamment) avec quelques plantes rares et protégées en Pays de la Loire ;
- ZNIEFF de type I n° 520014625 : Prairies humides et coteaux boisés entre Beautour et Vertou.

Elle se caractérise ainsi par la présence de prairies inondables, de coteaux boisés et des berges vaseuses de la rivière, abritant des groupements végétaux variés, caractéristiques des prairies hygrophiles et des mégaphorbiaies avec en particulier plusieurs plantes rares dont l'Angélique des estuaires, plante endémique. Au sein des ces espaces bocagers, se nichent des hameaux, anciennes fermes, témoins d'un patrimoine architectural et paysager d'intérêt.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les boisements, espaces agricoles, naturels et l'ambiance paysagère rurale des espaces bocagers de Vertou
- Garantir la pérennité des activités agricoles en place qui concourent à la structuration du territoire et au dynamisme de son économie agricole
- Contenir l'enveloppe urbaine des quartiers et hameaux compris dans cet espace à dominante agro-naturelle
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la liaison fonctionnelle entre la forêt de Touffou, les espaces bocagers de la Lande Guingand, de la Verrie, la Massonnière, la Chevrue, les Bauches et la vallée de la Sèvre ou des vallons affluents
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Permettre les activités de plein air et de loisirs existantes, sur des emprises relativement limitées et ne présentant pas d'inconvénient pour l'armature écologique et paysagère
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Faciliter les liaisons douces quand elles sont possibles et non perturbantes pour les milieux et activités traversés
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Protéger les personnes, résidents en majorité, des nuisances liées aux circulations routières importantes sur les voies métropolitaines

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage agriculture durable Ad sur les secteurs à vocation d'agriculture pérenne
- Zonage N – secteur Nn sur les boisements, réseaux de haies d'intérêt patrimonial
- Zonage N – secteur NI sur certains sites d'emprise relativement restreinte dédiés à la pratique de loisirs verts et de plein air (la Grande Noé, la Bouteillerie, etc.)
- Zonage UE – secteur UEi pour certaines installations d'emprise très restreinte et ayant trait à l'assainissement des eaux usées ou liées au traitement des déchets
- 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 des petits boisements et ensembles paysagers
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides répertoriées
- Patrimoine bâti et petits patrimoines bâtis disséminés çà et là sur le plateau agricole : calvaires, fontaines, moulins, anciens fours, etc.
- Reculs graphiques aux abords immédiats des voies principales de circulation d'une largeur de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie en question

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

6. Le Bourg (ou centre-ville)



Le bourg (ou centre-ville) de Vertou occupe une position dominante du relief à la confluence de la Vertonne et de la Sèvre. Sa structure tient ses origines de l'ancienne abbaye dont l'emprise a déterminé une organisation bâtie tout à fait perceptible encore aujourd'hui avec :

- Un secteur est, correspondant au site de l'abbaye, avec l'église, d'urbanisation relativement récente (de faible densité) et lieu d'implantation de l'essentiel des équipements publics (Hôtel de Ville, Bibliothèque, stade, écoles...)
- Un secteur ouest, au tissu bâti très dense, qui présente toutes les caractéristiques urbaines des bourgs viticoles du Sud-Loire (continuités bâties, implantation des constructions à la limite de l'emprise publique...).

Les déclivités parfois assez fortes, ont contrarié cette continuité urbaine en ménageant un parcellaire plus large d'îlots ou de propriétés bâties dans un cadre de parc.

En particulier, un ordonnancement large de grandes propriétés avec alignement en retrait se prolonge vers l'ouest jusqu'au prieuré Saint Pierre.

La morphologie urbaine du secteur ouest du centre-ville s'apparente aux noyaux urbains des bords de Sèvre (notamment la Bastière) : alignement contraint par les voies, ordonnancement de place.

Le bourg originel se prolonge par une urbanisation radioconcentrique ultérieure, partiellement jusqu'à l'actuelle voie de contournement (dite voie de l'Hameçon) ; il en résulte un développement de type pavillonnaire (absence de continuités bâties, densité intermédiaire, espace public généralement réduit à celui de la voirie...).

Historiquement, le bourg s'est implanté autour de l'église sur un éperon rocheux dominant un méandre de la Sèvre. La configuration du relief rend sa présence bien réelle dans le paysage général de la commune.

Une des caractéristiques du centre-bourg tient sans doute au contraste entre les alignements urbains sur rue et la luxuriance de la végétation côté jardin. Ceci se traduit par une vision intérieure urbaine et une vision extérieure boisée. La hauteur du clocher de l'église s'ajoute à sa situation dominante pour constituer un signal marquant du paysage vertavien et alentours.

La voie de l'Hameçon joue un rôle important pour la découverte de la multiplicité des paysages de la commune ; en effet, on y perçoit autant la dimension urbaine, que viticole, naturelle et active de Vertou.

Au regard des fonctions urbaines que le centre-ville recèle, de son statut dans l'armature urbaine de Vertou, des multiples enjeux qu'il contient, la vocation de certains de ses sous-secteurs est à interroger à travers une étude de programmation globale visant tout en consolidant les atouts de l'espace de vie du centre-ville de Vertou à permettre son adaptation aux transformations de notre société et à renforcer son attractivité en dégageant les orientations sur les évolutions nécessaires à conduire dans ce secteur dans un terme ultérieur.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité historique du bourg de Vertou
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances du centre ancien
- Favoriser un renouvellement urbain dans une démarche d'intégration et de qualité urbaine,
- Diversifier l'offre de logements
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages publics et privés, cœurs d'îlots verts participant à l'ambiance générale du bourg
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Accompagner le dynamisme communal
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Conforter le pôle commercial intermédiaire des Douves, dans son emprise actuelle
- Protéger et renforcer l'armature commerciale du bourg, dans son rôle d'hyper-proximité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement » et des épannelages maîtrisés au sein des secteurs patrimoniaux du bourg , s'inscrivant dans les gabarits existants.
- Zonage UM - secteur UMd, sous-secteur UMd1 pour les abords résidentiels du centre-ville
- Zonage UM, secteur UMa – sous-secteur UMap pour les parties présentant un intérêt architectural, urbain, paysager et donc patrimonial sur la moitié ouest du bourg
- Zonage US sur parties regroupant des équipements à usage collectif
- Zonage N – secteur NI sur des espaces verts de lotissements
- Polarité commerciale de proximité autour des places Beau verger et Saint-Martin
- Linéaires commerciaux souples autour des places précitées
- Espaces Boisés Classés sur quelques boisements et arbres d'intérêt patrimonial
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants, sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, et sur des cœurs d'îlots verts à préserver
- Patrimoine bâti : église, chaussée des Moines
- Périmètres patrimoniaux
- Petit patrimoine bâti : : pont du Chêne, porche rue de l'Arche et monument impasse André Gouin
- Emplacements réservés n° 4/137 et 4/147 au profit de la commune pour aménagement du cœur d'îlot, n° 4/129 et 4/195 au profit de Nantes Métropole pour élargissement des voies du 11 Novembre et Ile de France, et 4/132 pour création d'une voie entre les rue de 11 Novembre et 8 Mai et réserve foncière pour équipement public au sud du bourg)
- Mixité sociale : secteur ENL de renforcement de la mixité sociale en UMa et UMc
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur 8 Mai / 11 Novembre 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

7. Beautour



Beautour constitue un quartier bien individualisé, séparé du reste du territoire communal par le périphérique nantais. Il est à noter cependant que la Sèvre reste malheureusement discrète dans le paysage urbain du quartier. Situé à flanc de Sèvre, le village de Beautour présente une topographie marquée. Des gabarits bâtis relativement homogènes et harmonieux qui aident à la lecture de la topographie.

Quelques constructions de hauteur plus importante, en point haut, à fort impact visuel à l'échelle du grand paysage. A contrario, en point bas, les constructions plus importantes s'intègrent mieux dans la silhouette globale. Malgré cette impression de forte homogénéité, le village de Beautour présente des entités contrastées et peu imbriquées :

- Le bourg ou vieux Beautour, encore homogène (dominance XIX^e) mais avec une mutation enclenchée ;
- Les lotissements – urbanisation de fin XX^e – monotonie et fonctionnement autarcique (voiries en boucles, palettes...) ;
- Un quartier contemporain formellement mixte, en constitution : Les Fontenelles ;
- Le diffus : sur les bords de Sèvre et le long des voies anciennes ;
- Quant à son fonctionnement, Beautour jouit d'une polarité commerciale de proximité historique, et facilement identifiable car en lien direct avec la rue de Nantes

Trois axes parallèles structurent le quartier :


- La route de Nantes : une rue qui diffuse, irrigue ;
- La rue Grand Maison : une route, rupture fonctionnelle liée au passage de la ligne 4 ;
- La promenade des bords de Sèvre ;
- Un seul lien viaire transversal, direct et lisible : la route de la Fontenelle ;
- Des connexions piétonnes à caractère confidentiel.

Enfin la présence d'un équipement métropolitain structurant : Le P+R de la Porte de Vertou « tourne le dos » au Vieux Beautour, tout en assurant sa fonction d'accueil des usagers de la ligne 4.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité historique du cœur ancien de Beautour.
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances des parties les plus anciennes et emblématiques du « vieux Beautour »
- Favoriser le renouvellement urbain dans une démarche d'intégration et de qualité urbaine et diversifier l'habitat sur les secteurs préalablement identifiés, et porteur d'un enjeu avéré d'intensification urbaine, du à la proximité d'un équipement, d'un très bon niveau de desserte par les transports
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages publics et privés participant à l'ambiance générale du bourg
- Entretien et aménager les espaces communs à vocation de loisirs
- Accompagner le dynamisme communal
- Permettre le développement, le cas échéant, des équipements et infrastructures à usage collectifs, dans la perspective d'une intensification urbaine de ce quartier dans les années à venir
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Conforter le pôle commercial intermédiaire des Doutes, dans son emprise actuelle
- Protéger et renforcer l'armature commerciale du cœur ancien de Beautour, profitant notamment du flux généré par la rue de Nantes
- Préserver les cœurs d'îlot verts existants afin de garantir une aération qualité de vie à ces quartiers d'habitat relativement denses

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement » et des épannelages maîtrisés au sein des des secteurs patrimoniaux du bourg s'inscrivant dans les gabarits existants.
- Zonage UM, secteur UMa – sous-secteur UMap pour les parties présentant un intérêt architectural, urbain, paysager et donc patrimonial sur la partie la plus ancienne et dénommée « vieux-Beautour » avec hauteur graphique maximale à « R+2+C »
- Zonage UM – secteur UMc sur les sites identifiés comme porteurs d'un enjeu réel de développement et d'intensification urbaine avec hauteur maximale graphique à R+2+C
- Zonage UM – secteur UMd, sous-secteur UMd1 pour les abords résidentiels du centre-ville
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2 pour certains secteurs du « vieux-Beautour » les plus en lien avec la vallée de la Sèvre, et où règne une ambiance verte et aérée affirmée, notamment par la présence d'éléments paysagers de qualité
- Zone d'équipements US au nord du quartier
- Zonage N – secteur NI sur des espaces verts de lotissements et cœur d'îlot vert à préserver
- Polarité commerciale de proximité le long de la rue de Nantes au cœur de Beautour
- Espaces Boisés Classés sur quelques boisements et arbres d'intérêt patrimonial
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Petit patrimoine bâti : calvaire de la cale de Beautour
- Emplacements réservés au profit de la Ville pour aménagement et entretien de la cale de Beautour et espaces naturels attenants
- Mixité sociale : secteur loi ENL pour imposition d'un taux minimal de 35 % de logement locatif social pour des opérations offrant une surface de plancher supérieure à 700 m² dans les secteurs de centralité (UMa) et les secteurs de renouvellement urbain (UMc)
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur Clos des Fontanelles 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

8. Le Chêne - la Barbinière



Le Chêne, ainsi que le village de la Barbinière qui lui est associé, doivent leur existence à la présence de la Sèvre et à la proximité de Nantes. Une microsociété, relativement autonome, s'y est épanouie autour du commerce du vin.

La structure du village de la Barbinière, avec son immense place quadrangulaire et sa cohérence bâtie, en porte témoignage. Tout comme pour le bourg, la partie la plus ancienne du Chêne se caractérise par son urbanisation dense et l'étroitesse de sa trame viaire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité historique du cœur ancien du village du Chêne.
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances des parties les plus anciennes et emblématiques du Chêne
- Favoriser le renouvellement urbain modéré et maîtrisé en préservant la forme urbaine spécifique du bourg notamment en terme de gabarit tout en permettant l'évolution du bâti
- Diversifier l'offre de logements
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Préserver les espaces verts et les paysages publics et privés participant à l'ambiance générale du bourg
- Entretien et aménager les espaces à vocation de loisir et de promenade
- Permettre le développement, le cas échéant, des sites dédiés à l'équipement dans une perspective d'intensification des zones urbaines attenantes
- Accompagner le dynamisme communal
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Protéger et renforcer l'armature commerciale du Chêne, profitant notamment du flux généré par la route des Sorinières
- Préserver les cœurs d'îlot verts existants afin de garantir une aération qualité de vie à ces quartiers d'habitat relativement denses

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec es épannelages maîtrisés au sein des secteurs patrimoniaux, s'inscrivant dans les gabarits existants.
- Zonage UM, secteur UMa – sous-secteur UMap pour les parties présentant un intérêt architectural, urbain, paysager et donc patrimonial sur la partie la plus ancienne du village du Chêne
- Zonage UM – secteur UMe – sous-secteur UMep pour le cœur du village ancien de la Barbinière
- Zonage UM – secteur UMd, sous-secteur UMd1 pour les abords résidentiels du Chêne et entre le Chêne et la Barbinière
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2 pour les secteurs du Chêne ou de la Barbinière les plus excentrés et où règne une ambiance verte et aérée affirmée, notamment par la présence d'éléments paysagers de qualité
- Zonage N – secteur NI sur des espaces verts de lotissements et cœur d'îlot vert à préserver
- Zonage US sur les équipements sportifs
- Polarité commerciale de proximité autour des places Beau verger et Saint-Martin
- Espaces Boisés Classés sur quelques boisements et arbres d'intérêt patrimonial
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Patrimoine bâti : maisons bourgeoises du Chêne, moulin du Chêne
- Périmètres patrimoniaux
- Petit patrimoine bâti
- Emplacements réservés n° 4/143 et 4/155 au profit de la ville pour aménagement et entretien du coteau du Chêne et n° 4/153 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'une section de la route des Sorinières

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

9. Gare de Vertou



Le site de la gare de Vertou est positionné entre la route de Clisson au nord et la voie ferrée reliant Nantes à Clisson au sud. Cette situation que l'on pourrait percevoir comme très contrainte de prime bord, doit être réévaluée à l'aune des orientations thématiques définies au PADD du présent PLUm. La présence d'une desserte efficace et la proximité de zones d'emplois importantes font de ce secteur un support majeur du développement de l'agglomération nantaise à l'échelle du pôle.

C'est pour cette raison que le PADD consacre le secteur « Gare de Vertou » comme centralité émergente à l'échelle du pôle, voie privilégiée d'accès à l'agglomération pour les habitants du Sud Loire.

Situé à l'extrémité nord-est du Parc Industriel de la Vertonne, il bénéficie en outre de potentialités significatives de renouvellement urbain dues au départ de plusieurs entreprises.

Ainsi, le secteur de renouvellement urbain précédemment défini s'est étiré au fil des opportunités foncières et a permis, grâce au recours à des études de programmation spécifiques à définir de nouvelles orientations d'aménagement pour ce secteur et que le PLUm traduit d'une part réglementairement et au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'autre part.

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

10. Route de la Gare



La route de la gare est l'entre de ville privilégiée de Vertou par le nord. Depuis la route de Clisson au nord, jusqu'au bourg plus au sud, elle représente un axe circulé structurant d'environ 1,5 km de long.

Deux séquences sont aisément identifiables : la section nord à dominante urbaine, accolée à la zone économique de la Vertonne à l'ouest et au quartier résidentiel de la Grammoire à l'est. Cette partie est caractérisée par un environnement urbain où s'opère d'ores et déjà un renouvellement dynamique du bâti au profit d'immeubles d'habitat collectif.

La polarité commerciale de proximité de la Grammoire, située en position médiane joue bien son rôle, bien que son dynamisme soit plus dû à la circulation automobile qu'aux résidents riverains. En revanche, les perméabilités entre les rives est et ouest sont perfectibles.


C'est précisément cette séquence qui a fait l'objet d'une étude afin de formaliser et d'encadrer les potentialités de renouvellement et d'intensification urbains.

Quant à la seconde séquence, à partir du rond-point de Vertou et en intersection avec le boulevard L. Dejoie, elle est à dominante agro-naturelle, à faibles densités ; elle constitue de fait une zone de transition vers le bourg. À noter la présence ponctuelle d'éléments boisés d'intérêt et à préserver.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la nouvelle centralité à l'échelle du pôle conformément aux orientations du PADD
- Favoriser un renouvellement urbain dans une démarche d'intégration et de qualité urbaine
- Diversifier l'offre de logements
- Favoriser l'émergence d'un cadre de vie plus orienté vers la vocation habitat
- Favoriser la réalisation d'espaces verts et de paysages permettant de qualifier ce nouveau quartier
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (maisons de ville, ancien relais de poste, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune en assurant la protection et la préservation des éléments remarquables (haies, arbres remarquables, jardins publics ou privés, etc.)
- Garantir les conditions d'une bonne mise en œuvre des orientations d'aménagement retenues.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Polarité commerciale de proximité autour de la route de Clisson
- Mixité sociale : renforcement de la mixité sociale au moyen de l'OAP
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements d'intérêt écologique et paysager
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Emplacement Réservé n° 4/85 au profit de Nantes Métropole pour élargissement de la Route de la gare, et ER n° 4/101 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'une voie
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur Gare de Vertou 

- Permettre des opérations de renouvellement urbain le long d'un axe structurant pour la commune dans une démarche d'intégration et de qualité urbaine
- Contribuer à la structuration de l'axe circulé route de la gare, en marquant son caractère urbain
- Conforter la visibilité et le confort d'usage du pôle commercial de la Grammoire
- Créer une surlargeur à l'endroit du pôle commercial de manière à signaler sa présence et signifier son rôle structurant
- Sécuriser et amplifier les circulations douces est-ouest, venant contrebalancer les flux routiers nord-sud, de même que les liaisons douces intra-quartier au nord de la zone notamment
- Fluidifier et sécuriser les flux automobiles par des aménagements appropriés des carrefours
- Créer un cadre paysager vert et de qualité en s'appuyant le cas échéant sur des éléments existants

- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale s'échelonnant entre « R+1+couronnement » et « R+3+C »
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Polarité commerciale de proximité la Grammoire en position médiale sur la route de la gare
- Mixité sociale : imposition d'un taux minimal de 35 % de logement locatif social pour toute opération
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements d'intérêt écologique et paysager
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Emplacements réservés n° 4/94 et 4/139 au profit de Nantes Métropole pour aménagement des carrefours présents le long de l'axe et ER n° 4/121 au profit de la commune pour réalisation d'une liaison douce nord-sud
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur « Route de la gare » 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

11. Henri Lesage



Le site dénommé Henri Lesage, est situé à la frontière nord de la commune de Vertou, le long de la route de Clisson et limitrophe de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est délimité à l'ouest par la rue de la Fontenelle et à l'est par la rue du Moulin. Intégré dans un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de la route de Clisson, le secteur se positionne à l'interface des équipements publics de Beautour et le collège René Bernier à Saint-Sébastien. Il bénéficie à proximité immédiate du groupe scolaire Henri Lesage. Il faut toutefois noter le niveau médiocre de desserte par le réseau de transports urbains.

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

12. Les Pégers-Reigniers




Village au sens du ScoT, les Pégers-Reigniers est une entité agglomérée située à environ 3,5 km au sud du bourg. Le village des Pégers-Reigniers possède plusieurs équipements publics communaux dont un groupe scolaire, mais également des équipements socio-culturels et sportifs.

À signaler enfin la présence à proximité immédiate d'un site appartenant au syndicat mixte Sud-Loire de production d'eau potable pour installation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de son réseau d'adduction.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer la centralité émergente dénommée « Ouche-Catin Henri Lesage », structurante à l'échelle de la route de Clisson et pour les quartiers environnants s'articulant autour d'un vaste espace public favorisant un dialogue entre les rives nord et sud
- Favoriser un renouvellement urbain dans une démarche d'intégration et de qualité urbaine
- Diversifier l'offre de logements
- Permettre l'émergence d'un cadre de vie de qualité
- Favoriser la végétalisation des espaces et venir équilibrer l'aspect un peu trop minéral du secteur ; ou favoriser le maintien des éléments paysagers intéressants lorsqu'ils existent
- Améliorer toutes les formes de déplacement
- Recentrer les commerces qui pourraient profiter au confortement de la polarité commerciale de proximité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale s'échelonnant entre « R+1+couronnement » et « R+3+C »
- Mixité sociale : renforcement de la mixité sociale au moyen de l'OAP
- Polarité commerciale de proximité autour du secteur « Henri Lesage - l'Ouche Catin », le long de la route de Clisson
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur « Ouche-Catin - Henri Lesage » 
- Emplacement Réservé au profit de Nantes Métropole pour aménagement de la route de Clisson

- Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteur tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Préserver les qualités paysagères avérées des quartiers à intérêt patrimonial
- Préserver les espaces communs des lotissements de toute urbanisation afin de garantir de façon pérenne des espaces de respiration au cœur des quartiers d'habitat
- Assurer les conditions de bon fonctionnement du site lié à la production d'eau potable (site de stockage)

- Zonage UM - secteur UMd - sous secteurs UMd2 couvrant la majeure partie du village
- Zonage UM - secteur UMe - sous-secteur UMep pour les parties les plus anciennes et patrimoniales du village
- Zonage UE - sous-secteur UEi sur les installations appartenant au syndicat mixte de production d'eau potable
- Zonage à urbaniser « 2AU » au nord pour extension du village et réalisation d'équipements à usages collectifs
- Espace Boisé Classé sur les éléments boisés, arbres remarquables et haies d'intérêt patrimoniales
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants, et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides
- Emplacement réservé n° 4/178 au profit de la Ville de Vertou pour aménagement de terrains à usage collectifs
- Emplacement réservé n° 4/176 au profit du syndicat mixte de production d'eau pour extension de ses activités
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur les Reigniers 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

13. La Grammoire



L'urbanisation moderne de la commune a eu lieu essentiellement après la Seconde Guerre mondiale autour du bourg de Vertou, principalement au nord-ouest et au nord, au-delà de la Vertonne. Cette croissance a pu prendre appui, comme c'est le cas à la Grammoire, sur un noyau ancien composé de quelques maisons et fermes.

Ce quartier neuf a pu par la suite profiter de sa situation privilégiée à proximité du bourg et de la gare de Vertou. Réalisé principalement sous la forme de lotissements successifs, ils ont parfois généré des micro-paysages urbains typés par une organisation urbaine et des caractéristiques bâties spécifiques comme c'est le cas ici.

Le cœur de la Grammoire est constitué par un ancien hameau et dont les qualités patrimoniales justifient une préservation.

De façon générale, l'urbanisation qui en résulte a perdu les références du tissu bâti traditionnel ; en effet, on peut remarquer une absence de densité urbaine et une tendance à la banalisation des espaces (uniformisation des voies, appauvrissement des traitements architecturaux...).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteur tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Préserver les qualités paysagères avérées des quartiers à intérêt patrimonial sur le hameau ancien de la Grammoire
- Préserver les espaces communs des lotissements de toute urbanisation afin de garantir de façon pérenne des espaces de respiration au cœur des quartiers d'habitat

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous secteurs UMd1
- zonage UM - secteur UMe - sous-secteur UMep pour le noyau central et ancien du hameau de la Grammoire
- Zonage N - secteur NI sur les espaces communs des lotissements
- Zonage UM - secteur UMc pour une partie de la frange ouest du lotissement, celle en lien direct avec la route de la gare et le pôle commercial de proximité de la Grammoire
- Espace Boisé Classé sur les éléments boisés les plus remarquables d'intérêt patrimonial
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Patrimoine bâti : différents éléments repérés au sud du lotissement (ancien communs de ferme)
- Périmètre patrimonial sur un parc boisé et son manoir au nord du lotissement

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

14. Le Planty - La Garouère - Les Viviers



Le long de la route du Vignoble qui relie Beautour au bourg, se situent les quartiers du Planty, de la Garouère et des Viviers.

Ces quartiers très majoritairement pavillonnaires, se sont développés sur la rive nord de la Sèvre, autour des anciens hameaux du Village Égaré ou au nord autour du Planty.

Cette urbanisation a eu lieu essentiellement après la seconde Guerre mondiale, à partir, d'une part, du tissu nantais déjà limitrophe du village de Beautour, à l'est, et, d'autre part, autour du bourg de Vertou, principalement au nord-ouest et au nord, au-delà de la Vertonne.

L'extension urbaine a globalement brouillé les références du tissu bâti traditionnel : moindre densité et banalisation des espaces.

À noter la présence d'éléments bâtis, urbains et paysager d'intérêt justifiant d'une protection réglementaire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteur tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Contenir l'extension des zones d'habitat présentes en frange de la Vallée de la Sèvre
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Préserver les caractéristiques du hameau ancien du Planty ;
- Préserver les qualités paysagères avérées des quartiers à intérêt patrimonial
- Préserver les espaces communs des lotissements de toute urbanisation afin de garantir de façon pérenne des espaces de respiration au cœur des quartiers d'habitat
- Faciliter et sécuriser les modes actifs de déplacement le long de la route du Vignoble.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous secteurs UMd1
- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd2 pour certains secteurs les plus en lien avec la vallée de la Sèvre, et où règne une ambiance verte et aérée affirmée, notamment par la présence d'éléments paysagers de qualité
- Zonage UM - secteur UMe - sous-secteur UMep d'intérêt patrimonial pour le hameau ancien du Planty
- Zonage N - secteur NI sur les espaces communs des lotissements
- Zonage US sur les petits pôles d'équipement à usage collectif
- Espace Boisé Classé sur les éléments boisés, arbres remarquables et haies d'intérêt patrimoniales
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Patrimoine bâti : différents éléments repérés : villas, Château de la Garouère Château du Portereau et Château de la Mottechaix
- Périmètres patrimoniaux
- Emplacement réservé au profit de Nantes Métropole pour l'aménagement de circulations douces le long de la route du Vignoble

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Hameaux

15. Les Hameaux



Ils se définissent par leur taille, par des réseaux de rues et de places, la densité, la continuité et les contraintes du parcellaire central. Certains ordonnancements évoqués pour les hameaux y sont également observables. La plupart de ces villages ont dû leur prospérité à leur implantation en bord de Sèvre. Ils s'organisent de façon souple autour d'éléments importants : places, cales, manoirs ou église, qui contribuent à les différencier.

Le relief est parfois déterminant dans leur organisation (l'Herbray, le Chêne, avec également pour ce dernier une structure forte d'îlot carré, Beautour et la Bussaudière, sur des hauteurs de part et d'autre d'un ruisseau).

Parfois, l'existence d'une place centrale génère une forme urbaine spécifique, comme c'est le cas, de façon exemplaire, pour la Barbinière qui s'organise autour d'un « commun » central. La présence d'un château ou manoir est parfois essentielle dans la structure de village (la Bastière...).

Le caractère bien typé des villages et hameaux, dont beaucoup sont d'origine viticole, est parfois mis à mal par le développement urbain qui a conduit à perturber la cohérence urbaine initiale (extensions des secteurs bâtis, dilution dans un quartier d'urbanisation récente...).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Préserver les biens et personnes contre les risques avérés d'inondation de la Loire, ce qui induit et justifie des restrictions fortes en matière de constructibilité pour les terrains libres, mais aussi pour les habitations existantes
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- 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 et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - sous-secteur patrimonial UMep
- Zonage N pour les secteurs situés aux abords des rivières et notamment la Sèvre
- Sous secteur patrimonial : UMep sur les hameaux et écarts L'Herbray, La Bastière, La Billardièrre, La Blandinière, La Bourrelière, La Buronnerie, La Cassardièrre, La Denillèrre, La Gombergère, La Grande Noë, La Haudrièrre, La Lande Guingand, La Massonièrre, La Pierre Percée, La Rousselièrre, La Verrie, La Ville au Blanc, La Ville Bachelier, Le Pâtis Forget, Le Rocher, Le Rousselet, Les Fraiches, Les Mustières, etc., avec secteur de forme comble obligatoire
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables et haies d'intérêt patrimonial
- Espace Paysager à Protéger sur des arbres intéressants, sur des cœurs d'îlot à préserver et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins, notamment
- Périmètres patrimoniaux
- Patrimoine bâti : moulins, demeures bourgeoises, communs et anciens corps de ferme, chapelles
- Petit patrimoine sud divers éléments repérés (moulins, puits, murs ou calvaires) : bassins, porches, portails et clôtures

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

16. Parc d'activités de la Vertonne



Le secteur de la Vertonne constitue un pôle économique de référence à l'échelle de l'agglomération nantaise (industrie, artisanat). Ce parc industriel créé il y a près de 40 ans et d'une superficie de 140 hectares est dynamique. Près de 100 entreprises représentant plus de 3 000 emplois se sont implantées dans ce parc délimité par la route de Clisson, la route de la Gare, le boulevard Luc Dejoie et la rue Mortier Vannerie.

Le site de la Vertonne recèle un ensemble de grandes unités de production et d'entrepôts antérieurs aux années 1970. Cet ensemble hétérogène se compose à la fois de « cathédrales » industrielles comme de vastes entrepôts. Ces émergences dessinent une ambiance urbaine typique des grandes zones industrielles, mais quelque peu atypique dans un contexte de plus en plus urbain. Les nouvelles formes développées dès 1974 lors la création de la ZAC s'inscrivent dans une logique de simplification des volumes favorables à des bâtiments plus polyvalents tournés vers les « multi-activités ». Les parcs tertiaires sont une tendance récente sur la Vertonne, et s'insèrent discrètement dans cet environnement originellement industriel.

Si à l'origine, le paysage était constitué de parcelles agricoles réparties en landes, au sein desquels se trouvait le bois de la Maladrerie. L'implantation des activités économiques a pu composer avec cet héritage paysager. Néanmoins, et pour l'essentiel, la trame paysagère de la Vertonne est relictuelle ; elle s'associe avec les voies ferrées désaffectées, les cheminements piétons présents de manière anecdotique, mais davantage avec le réseau viaire généreusement dimensionné.

On constate une faible densité bâtie, due à des emprises foncières relativement généreuses et souvent mal optimisées

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Assurer la pérennité des activités économiques, notamment artisanales et industrielles présentes sur le site
- Garantir des conditions d'accessibilité satisfaisantes permettant le développement naturel des entreprises
- Optimiser le foncier disponible afin d'accueillir de nouvelles entreprises
- Relier le secteur à la ville en améliorant toutes les formes de déplacement et les principes d'accessibilité au parc industriel
- Favoriser l'émergence d'une mixité fonctionnelle en mettant...
- Mettre en place les conditions de réalisation d'un pôle dit « fédérateur », pouvant accueillir des activités autres qu'industrielles ou artisanales mais contribuant au bon équilibre de l'éco-système, son développement et par conséquent sa viabilité à long terme
- Autoriser l'implantation d'activités de type tertiaire (bureaux) sur les franges sud et nord de la zone d'activités
- Permettre le maintien et les extensions mesurées pour les habitations existantes au sein de la zone économique, trace des premiers lotissements ouvriers de la Vertonne
- Permettre l'accueil d'un centre technique d'exploitation des matériels roulants de la TAN
- Permettre la réalisation d'un programme mixte mêlant un parc de stationnement public en ouvrage et des activités économiques de type tertiaires compatibles avec un tel ouvrage

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi pour les secteurs situés au sud de la voie ferrée, et voués uniquement aux activités industrielles et artisanales
- Zonage UE - secteur UEm pour les parties de la zone d'activités situées au nord de la voie ferrée et les plus en contact avec les quartiers résidentielles
- Zonage UE - secteur UEm pour la partie centrale de la zone d'activités pour réalisation d'un pôle d'activités mixtes fédérateur et accueil des activités tertiaires existantes
- Zonage UE - secteur UEm pour la partie la plus au sud ouest de la zone économique, au sud du boulevard A. Priou pour accueil d'activités tertiaires ainsi qu'à l'angle sud-est
- Zonage US pour les terrains situés au sud-ouest de la zone et recevant à terme le Centre d'Exploitation technique des matériels roulants de Semitan
- Zone UM - secteur UMd - sous-secteur UMd2 pour les poches résiduelles d'habitat existantes au sein de la zone économique
- Pôle de services sur la partie centrale de la zone afin de développer des activités mixtes
- Périmètre pour activités tertiaires sur les terrains situés à l'angle sud-est de la zone pour développement d'activités mixtes compatibles avec un parc de stationnement automobile
- Périmètre tertiaire sur la partie au sud du boulevard A. Priou pour accueil d'immeubles de bureaux
- Emplacement réservé au profit de Nantes Métropole sur les terrains situés à l'angle sud-est de la zone pour réalisation d'un parc de stationnement automobile en ouvrage

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

17. Le Chêne Ferré



Le site du Chêne ferré se situe entre la route de Clisson et la voie ferrée Nantes-Clisson, deux infrastructures importantes qui sont autant d'entrées de ville ; en outre, les aménagements de la gare de Vertou se situent à moins d'un km (1/4 d'heure à pied) du site.

Un corridor vert potentiel entre la Loire et la Sèvre le chêne ferré constitue un maillon d'un corridor environnemental depuis la Loire, en passant par le bois des Gripots jusqu'à la Sèvre en passant par les berges du ruisseau la Vertonne. C'est un secteur bien équipé et directement voisin du centre commercial goulainais Pôle-Sud, ainsi que du parc industriel de la Vertonne et du collège Lucie Aubrac.

Il comporte en outre un tissu d'habitat rue de la plaine et rue de la Plée, dans le prolongement de la rue de la Ville au Blanc, un tissu d'habitat associant tissu de faubourg et maisons individuelles. Enfin, à signaler la présence d'espaces naturels et de liaisons piétonnes le bois des Gripots et du secteur de la Grammoire.

18. Carrière de la Ramée



La carrière de la Ramée est un site d'extraction calcaire située à la frontière de Vertou et de la Haie-Fouassière.

Il est éloigné de toute zone d'habitat significative hors quelques hameaux plus ou moins éloignés.

Il répond au schéma départemental en vigueur.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil d'activités principalement à destination d'artisanat, de loisirs et ponctuellement des services
- Permettre un désenclavement progressif de la zone en offrant de meilleures conditions d'accessibilité et de desserte internes
- Qualifier le bâti, notamment sur la partie bordant la route de Clisson
- Permettre le développement d'un nouveau quartier d'habitat en position centrale, au contact de celui existant
- Préserver les poches d'habitat attenantes au site d'activités économiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE – secteur UEi pour les secteurs spécifiquement tournés vers l'artisanat
- Zonage UE – secteur UEm pour les parties de la zone d'activités à l'ouest pouvant accueillir une mixité modérée des activités et fonctions
- Zonage UM – secteur UMe pour les zones d'habitat existantes en partie centrale du site ainsi qu'en frange ouest
- Zonage UM – secteur UMe – sous-secteur UMep pour la partie ancienne du hameau de la Ville au Blanc
- Zonage US pour les installations d'intérêt collectif du centre Saint-Yves situé à l'est de la zone
- Pôle de services sur la partie ouest de la zone afin d'y développer des activités mixtes
- Patrimoine sur certains éléments intéressants : moulin des Hérettes et manoir de la Ville au Blanc

- Permettre la poursuite de l'activité de la carrière

- Zonage UE – secteur UEi sur l'emprise de la carrière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

19. Plaine des Echalonnières



Le site des Echalonnières couvre environ 20 ha au nord du centre-ville, à l'intérieur du boulevard de contournement du bourg dit « de l'hameçon ».

Ce site a récemment fait l'objet d'aménagements, en vue d'accueillir un collège et des équipements publics, notamment un parc sportif paysager. Les derniers en date ont consisté en la réalisation d'un terrain de grands jeux, d'un parking de 200 places et des aires de circulation.

A l'heure actuelle, le parc des Echalonnières conjugue la présence d'un espace vert favorable à la promenade et la détente et de zones écologiques préservées. Les boisements, les zones humides, la Vertonne, et quelques mares constituent autant d'habitats naturels qui se révèlent abriter des enjeux écologiques forts.

En outre, selon des études antérieures, le site accueillerait des espèces protégées telles le Grand Capricorne et le campagnol amphibie.

L'aménagement du Parc des sports ainsi que la construction du collège ont été menés dans le souci de respecter les caractéristiques d'un site sensible. Celui-ci constitue une unité paysagère et présente des caractéristiques topographiques fortes qui s'imposent pour la définition des axes d'aménagement.

L'ensemble ainsi délimité est indissociable notamment en termes de relations visuelles et de prolongation des parcours. L'organisation future du secteur devra affirmer le rôle de coupure verte du vallon, préserver les zones humides identifiées comme élément de la Trame Verte et Bleue de Vertou et protégées au PLUm, tout en permettant l'implantation d'équipements à caractère paysager. Ce secteur à enjeux est par conséquent classé en US pour les parties faisant l'objet du projet d'équipement communal, auquel s'adjoint un secteur à urbaniser 1AUm pour permettre à terme, et dans le respect des enjeux environnementaux relevés, l'extension future du cimetière paysager sur sa partie sud-est.

20. Le complexe Sèvre et Maine – Entrée sud



Le site d'équipement communal dénommé « Sèvre et Maine » est situé au sein du bourg de Vertou, très bien desservi par l'intermédiaire de la voie de l'Hameçon à proximité immédiate.

Le déménagement de l'actuel collège Jean Monnet en 2019 libérera une assiette foncière conséquente, d'environ 20 000 m², en proximité immédiate du noyau central, au sein d'un îlot dont la vocation est à interroger, augurant de potentialités d'intensification et/ou de requalification urbaine qu'il s'agira de préciser dans un terme ultérieur.

À noter la présence d'éléments urbains et paysagers intéressants, qui concourent à la qualité d'ensemble du secteur.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger les parties portant les enjeux environnementaux les plus prégnants, notamment en lien avec le corridor écologique de la Vertonne
- Protéger les zones humides identifiées dont leur rôle écologique et de fonctionnalité hydraulique
- Permettre au sein d'une zone urbaine dédiée, les équipements existants, ainsi que les projets d'extension à court et moyen termes développés par la ville de Vertou
- Autoriser l'extension à terme du cimetière paysager
- Ne pas constituer d'entités hermétiques entre les zones d'équipement et les espaces naturels attenants

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US pour les parties regroupant les équipements à usage collectif
- Zonage N – secteur NI pour le cimetière paysager
- Zonage N – secteur Nn pour les parties protégées de la vallée de la Vertonne
- Zonage d'équipements US pour permettre l'extension du cimetière paysager
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables
- Espaces paysagers Protégés sur quelques boisements et haies d'intérêt écologique
- Emplacement Réservé n° 4/124 au profit de la commune pour aménagement des espaces verts

- Permettre les éventuelles opérations de renouvellement urbain qu'elles soient à destination d'habitat, d'équipements voire mixant les deux
- Requalifier ces espaces à l'aune des enjeux qui seront identifiés au sein d'une étude de programmation à venir
- Pacifier les circulations par l'intégration des cheminements doux dans leur fonctionnement, le traitement paysager et les sens de circulation, de façon non exhaustive, des principaux axes d'entrée de centre-ville
- Préserver les usagers et occupants des nuisances générées par la voie de l'Hameçon au sud

- Zonage US pour les parties regroupant les équipements à usage collectif
- Espace Boisé Classé sur les arbres et boisements remarquables
- Recul graphique d'une largeur de 25 mètres pour protection contre les nuisances sonores et des paysagers par rapport à la voie de l'Hameçon située immédiatement au sud
- Espaces paysagers Protégés sur quelques boisements et haies d'intérêt écologique

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

21. Les Thébaudières



L'Institut public Les Hauts-Thébaudières s'étend sur 17 ha d'espaces verts à flanc de Sèvre, à environ 3 km au sud-est du bourg de Vertou, mais non desservi par les transports en commun.

L'Institut a une activité auprès d'enfants et d'adultes connaissant une déficience visuelle sévère associée ou non à d'autres troubles ainsi qu'auprès d'usagers présentant des TED (Troubles Envahissants du Développement) associés ou non à une déficience visuelle.

Le CAMSP (Centre d'Action Médico Social Précoce polyvalent) est un lieu d'accueil pour le très jeune enfant et ses parents. C'est un lieu de consultation et de prise en charge précoce pour les enfants ayant des difficultés de développement.

L'ensemble comporte un élément bâti remarquable.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre la poursuite des activités en place
- Permettre, le cas échéant, la réalisation d'opérations de renouvellement urbain à destination d'équipements à usage collectif
- Préserver les espaces verts d'agrément au sein et aux abords immédiats de la zone, notamment ceux liés à la vallée de la Sèvre en contrebas
- Protéger le bâtiment central remarquable

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US pour les parties regroupant les équipements médico-sociaux
- Espaces Boisés Classés sur les arbres, boisements et haies d'intérêt patrimonial
- Espaces paysagers Protégés sur quelques boisements et haies d'intérêt écologique
- Recul graphique de 25 mètres par rapport à la voie (route de Saint-Fiacre) pour protection des habitants et usagers contre les nuisances
- Patrimoine bâti sur le bâtiment central

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

22. La Foresterie



Située à 1,5 km du bourg de Vertou, à l'extérieur du boulevard Luc Dejoie, la Foresterie ouest est desservie par la RD 115 et la ligne express de transport en commun reliant le centre ville à la Porte de Vertou. La zone est entourée de boisements, dont certains présentent un grand intérêt, et parsemée de quelques mares, repérés au document.

L'enjeu principal pour ce site est de permettre la production de logements tout en préservant la qualité environnementale et paysagère des lieux. Des franges paysagères ceindront le futur quartier d'habitat, tournant celui-ci vers l'ancienne ferme qui forme le cœur du secteur. Les points de vue sur le bourg devront être mis en valeur.

La présence d'équipements sportifs, de la caserne des pompiers et d'un terrain d'accueil des Gens du Voyage est enfin à signaler.

23. La Grolerie



Contiguë au bourg et tourné vers le centre-ville, le site de la Grôlerie est un promontoire localisé à proximité de la vallée de la Vertonne, sur laquelle il s'étend partiellement.

Les contraintes environnementales du site sont une topographie avec des pentes importantes, des zones inondables, des zones humides, la présence d'une ligne haute tension et des considérations paysagères importantes, que ce soit de par la particularité du promontoire ou par la situation géographique à l'entrée du bourg.


Sur ce secteur, les enjeux écologiques se concentrent sur la vallée, enjeux concernant de nombreux groupes comme les amphibiens (Triton marbré notamment), les insectes et les mammifères (Chauves souris).

De plus, la pérennité des continuités écologiques constituant la vallée de la Vertonne, passe par une préservation des milieux naturels attenants (prairies et boisements). Ces continuités jouent un rôle primordial dans le maintien des populations localisées en amont, en particulier sur les secteurs des Echalonnières et de la Foresterie, sites sur lesquels des enjeux forts ont par ailleurs été identifiés.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre une urbanisation dans un esprit de village, avec des densités de logement à l'hectare qui s'apparente à celles recensées dans les hameaux et quartiers alentour
- Privilégier une certaine mixité sociale et des formes urbaines diverses et de qualité s'intégrant à leur environnement.
- Aménager des liaisons de cheminements doux, piétons et cyclables, permettant à tout un chacun de se déplacer sans recours systématique à un véhicule automobile
- Permettre le bon fonctionnement des installations et équipements publics présents sur site, tels le centre de lutte contre les incendies et l'aire d'accueil des Gens du Voyage conformément aux dispositions du schéma départemental en vigueur
- Préserver les boisements et arbres présentant un intérêt patrimonial et/ou paysager
- Préserver les futures habitants des nuisances générées par la Voie Métropolitaine à l'est

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMdI pour les secteurs d'emprise restreinte comportant des habitations
- Zonage UM – secteur UMe – sous-secteur UMep sur les parties anciennes du hameau de la Foresterie
- Zonage à urbaniser « 1AU » – secteur 1AUMd pour les parties naturelles du site destinées à être urbanisées à terme
- Zonage US pour les installations sportives communales, le centre de lutte contre les incendies situés à l'est du secteurs
- Zonage US – secteur USgv pour l'aire de grand passage des Gens du Voyage
- Espaces Boisés Classés sur les Boisements et haies d'intérêt patrimonial
- Recul graphique d'une largeur de 25 mètres le long des voies de l'Hameçon et route de la Ville au Blanc
- Emplacement Réserve n° 4/114 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour depuis la VM115
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur « la Foresterie » 

- Permettre à terme un projet d'urbanisation sur le site de la Grôlerie
- Prendre en compte les enjeux environnementaux recensés en assurant la préservation du réseau de prairies riveraines de la Vertonne, et des haies et bois contiguës
- Permettre des conditions satisfaisantes de desserte pour ce futur quartier, depuis le boulevard de l'Europe
- Maintenir une zone à urbaniser en conformité avec les exigences environnementales et à ne considérer l'urbanisation du site que dans un second temps par rapport à d'autres zones sur la commune

- Zonage à urbaniser « 2AU »
- Emplacement Réserve n° 4/127 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour
- Espaces Paysagers Protégés sur les zones humides recensées
- Espaces paysagers sur les haies présentant un intérêt écologique et paysage
- Emplacement Réserve n° 4/119 au profit de la commune pour la coulée verte de la Vertonne

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

24. Les Gars



Le site des Gars est en sortie de village du Chêne, accolé à la route des Sorinières. Il est entouré de quartiers d'habitat largement pavillonnaires, dont certains ont été réalisés récemment sous la forme de ZAC.

La partie sud du site, constituée de boisements plus anciens, garantit une ceinture verte qui joue un rôle environnemental important, pour les enjeux de biodiversité et paysagers.

Le reste du site recèle les boisements les plus communs, et présentant des enjeux écologiques inférieurs à ceux de la partie sud.

25. Les Reigniers



Situé à l'entrée nord du village des Pégers-Reigniers, à l'est de la route de Champtoceaux. Le secteur de projet des Pégers-Régniers ne recense aucun enjeu écologique patrimonial. Le diagnostic n'a pas révélé la présence de zones humides.

Le maintien d'espaces verts généreux dans les projets d'aménagements est suffisant pour permettre la présence d'une biodiversité dite ordinaire et une insertion paysagère en adéquation avec l'existant.

26. La Fontenelle



Une grande partie de la zone à urbaniser située au sud de la rue de la Grand Maison reçoit un parc de stationnement relais, car au contact de la station terminus du Busway. Ce dernier fait d'ailleurs l'objet d'un projet d'extension avec réalisation d'un parc de stationnement en ouvrage. Le reste est constitué de jardins familiaux et de parcelles en friche en arrière du rideau urbain au contact de la route de Nantes.

On y rencontre une biodiversité ordinaire caractéristique d'un secteur dont l'urbanisation est ancienne, et ensermé entre des infrastructures de transports importantes (périphérique et boulevard urbain). Les quelques boisements sont composés d'essences communes et de quelques arbres fruitiers.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES


- Permettre à terme une urbanisation sur la partie la moins intéressante au niveau écologique et représentant 5,5 ha

- Zonage à urbaniser « 2AU »

- Permettre à terme le développement d'un nouveau quartier d'habitat
- Permettre les conditions de dessertes et d'accès satisfaisants aux futures opérations d'habitat ou d'équipements
- Concilier le maintien d'un cadre de vie et d'un agrément en adéquation avec l'identité de village (jardins, caractère paysager et proximité du plateau agricole et viticole)
- Permettre à terme la réalisation d'équipements communaux sur site et ainsi conforter le statut de village

- Zonage à urbaniser « 2AU »
- Emplacement Réserve n° 4/178 au profit de la commune pour réalisation d'équipement à vocation éducative, sociale et culturelle ; ER n° 4/177 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour

- Permettre à terme une urbanisation du site au regard des enjeux afférents au site
- Concilier le maintien d'un cadre de vie et d'un agrément en adéquation avec l'identité de Beautour (jardins, caractère paysager et vues vers la Sèvre)
- Prendre en compte un enjeu fort de centralité, conféré par la proximité d'un transport collectif à haut niveau de service (terminus du Busway) et d'une gamme complète de services urbains publics et privés (école, pôle commercial de proximité, etc.)
- Permettre la réalisation du projet d'extension du parc-relais de stationnement pour les usagers de la ligne 4 « Busway »

- Zonage à urbaniser « 2AU »
- Zonage à urbaniser « 1AU » pour la partie faisant l'objet du projet d'extension du parc de stationnement
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur « Porte de Vertou » 



Siège de Nantes Métropole:

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