

Territoire Sud-Ouest



CAHIER COMMUNAL DE BOUGUENAIS



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE



tome 6

LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

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

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

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

Ainsi :

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

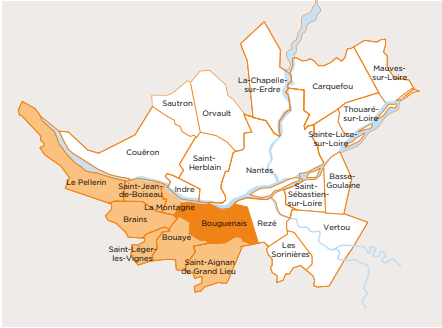
SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de Bouguenais	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	16
Espaces urbanisés mixtes	22
Espaces dédiés aux activités économiques.....	38
Espaces dédiés aux équipements	44
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 DE BOUGUENAIS



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

Avec une situation géographique stratégique proche du cœur métropolitain, Bouguenais 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 l'aéroport de Nantes-Atlantique.

Bouguenais s'est progressivement construite et développée à partir d'une économie avant tout rurale et agricole, avant d'acquies par des aménagements successifs du XVIII^e au XX^e siècle, une identité péri-urbaine et industrielle.

Historiquement édifée le long de grands sites naturels en bord de Loire, la commune de Bouguenais s'est développée autour de deux pôles urbains historiquement distincts : le Bourg et les Couëts séparés par des vallées. La proximité de Nantes, le développement de l'aéroport et des activités associées ont conféré aux Couëts une forte progression démographique qui s'est ensuite ralentie avec l'application du Plan d'exposition au Bruit qui encadre la constructibilité aux abords de l'aéroport. Une urbanisation contemporaine plus « urbaine » s'est donc fortement développée à l'intérieur du périphérique le long des grands axes tandis que le Bourg a connu des opérations d'aménagement à majorité résidentielles pavillonnaires.

Son accessibilité, permise par une desserte viaire performante ainsi que sa situation géographique, lui confèrent une position privilégiée dans l'économie de l'agglomération. Ce positionnement stratégique a per-

mis l'implantation des activités industrielles et portuaires liées à la Loire ainsi que de l'industrie aéronautique autour du site de l'aéroport Nantes Atlantique. Cette dynamique est aujourd'hui renforcée par l'accueil d'activités majeures pour l'agglomération et d'intérêt national comme le pôle Industriel d'Innovation Jules Verne dédié aux technologies avancées de productions composites, métalliques et structures hybrides à vocation internationale.

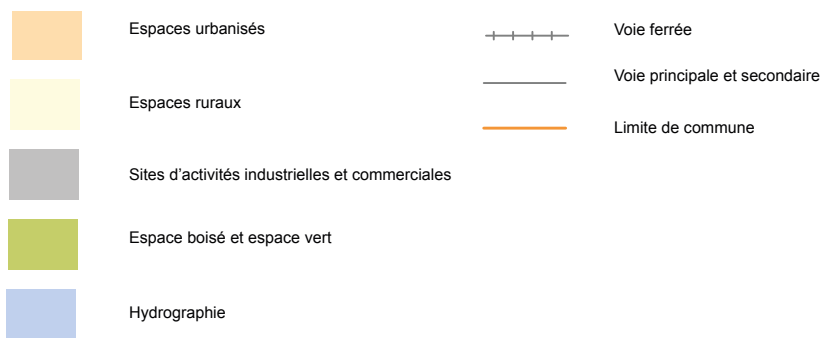
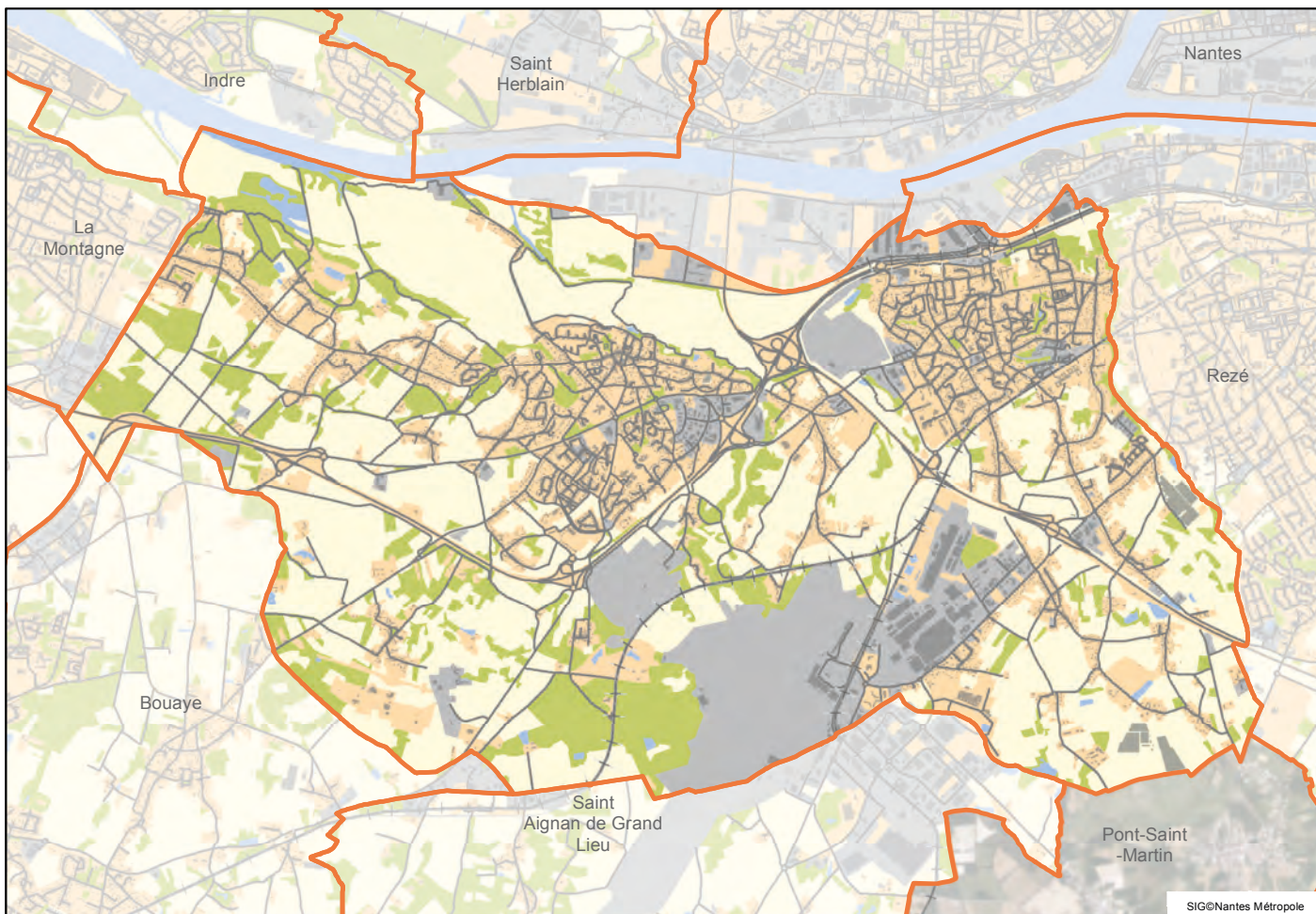
Bouguenais a su en parallèle développer son urbanisation tout en préservant des paysages naturels diversifiés, liés notamment à la vallée de la Loire et ses prairies humides. Entre Loire et lac de Grand-Lieu, ses espaces naturels et agricoles jouent un rôle écologique essentiel à l'échelle de l'agglomération nantaise.

Les habitants de Bouguenais bénéficient également d'équipements culturels, sportifs et scolaires, d'un tissu associatif dynamique, ainsi que d'un bon niveau de desserte en transports en commun notamment sur l'est du territoire. L'extension de la ligne de tramway jusqu'à la Neustrie et traversant les Couëts, a en effet offert aux habitants du sud-Loire un moyen de transport urbain rapide

et confortable vers le centre de la métropole.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	BOUGUENAIS	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	31,5	534,4
Démographie		
Population	18 675	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,2 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,7 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,4 %	0,6 %
Taux de natalité	14,7 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	26,6 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	7,7 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,4	2,1
Part des ménages d'une personne	27,5 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	11 678	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	1,5 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	8 013	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	22,4 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	74,9 %	73,1 %
Nombre d'établissements	1 531	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	27,8 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	45,3 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	7 633	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	62,2 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	21 303	21 847
Logement		
Nombre de logements	7 912	315 793
Part des maisons	76,9 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	7 627	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	67,3 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	95	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	61	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	18,9 %	21,7 %
Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat		
Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.		
* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.		

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Entre Loire et Grand Lieu, le territoire de Bouguenais est doté d'un patrimoine naturel exceptionnel avec la présence de la Loire et la vallée de la Jaguère, du Bougon et du Chaffault, éléments emblématiques d'un territoire fortement marqué par la présence de l'eau.

Les espaces agricoles, naturels et forestiers ont une empreinte importante et représentent un potentiel naturel et écologique remarquable. La ville a donc pour ambition de protéger, mettre en valeur les noyaux de biodiversité et de restaurer les corridors écologiques.

La commune a également pour ambition de préserver la dimension paysagère et environnementale de l'espace agricole en luttant contre l'étalement urbain. Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles, la ville de Bouguenais a également axé son développement urbain en renouvellement et a ainsi abandonné des zones de développement futur au bénéfice d'usages agricoles et/ou naturels.

Afin de structurer sa trame verte et développer la nature en ville, Bouguenais souhaite valoriser les usages dans les espaces naturels à vocation de loisirs notamment au sein des parcs urbains comme ceux du Champ Toury et du Clos Julien.

La commune de Bouguenais est dotée de nombreux espaces naturels remarquables et compte tenu de sa position en Loire et lac de Grand-Lieu, elle met un point d'honneur à structurer sa trame verte et bleu afin de renforcer les liens entre ces deux réservoirs de biodiversité.

Dotée de nombreux sites d'activités, Bouguenais connaît une dynamique et un développement économique importants. La commune accueillera notamment le projet de développe-

ment du pôle Industriel d'Innovation Jules Verne (PIIJV), d'intérêt métropolitain. Ce futur pôle s'appuiera également sur des activités de formation, de recherche et d'innovation liées aux compétences mises en œuvre au sein du PII Jules Verne et de l'écosystème industriel.

Le développement de projets métropolitains s'appuie sur des réserves d'urbanisation future notamment sur le secteur de Galheur, situé à proximité immédiate des sites économiques d'Airbus, du D2A, de Croix Rouge et du Chaffault pour le développement potentiel du pôle Industriel d'Innovation Jules Verne ; le secteur de la Route de Pont Saint Martin pour anticiper sur les besoins potentiels d'extension du MIN, pôle agro-alimentaire d'intérêt métropolitain ; le site de la Neustrie pour permettre le développement d'un pôle tertiaire et de services et favoriser ainsi, l'implantation de nouvelles activités en intrapériphérique.

Il s'agira également d'accompagner le Grand Port Autonome Nantes Saint-Nazaire en confortant la vocation logistique de Cheviré.

Le projet de territoire de Bouguenais, ville pionnière en matière de protection et de mise en valeur de l'agriculture périurbaine, a pour objectif de préserver les espaces agricoles et de lutter contre la déprise agricole en poursuivant le travail de reconquête des friches.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels tout en répondant à celui de production de logements neufs, Bouguenais a la volonté de maîtriser son urbanisation en priorisant le renforcement de ses deux centralités : le bourg et les Couëts. Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain notamment dans le bourg, la densification et une diversification

des formes urbaines à proximité des services, commerces de proximité et des transports collectifs.

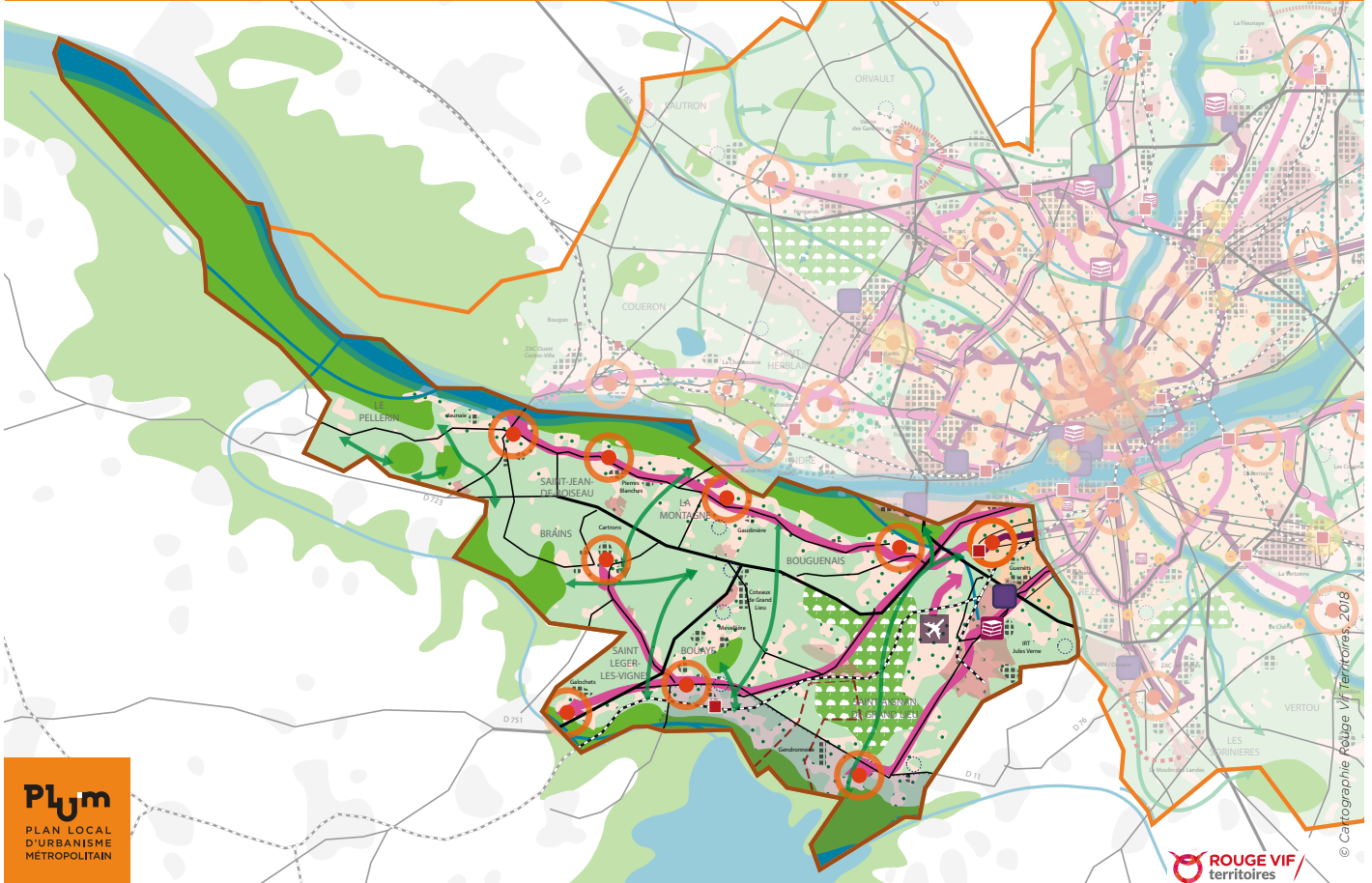
Dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie de ses habitants, la commune a pour objectif d'accompagner le renouvellement par le développement de la nature en ville, l'aménagement d'espaces publics de qualité et notamment le développement des cheminements doux.

Afin de conforter la centralité des Couëts, les secteurs Guenêts Rouleaux sont identifiés comme des secteurs potentiels de développement de l'urbanisation permettant l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services, commerces de proximité et des transports collectifs.

La commune est desservie par un réseau en transports collectifs avec des services plus performants à l'est de son territoire notamment avec l'arrivée de la ligne 3 du tramway aux Couëts. En matière de déplacement, il s'agit pour la ville de bénéficier d'une amélioration de la connexion entre la Neustrie et le pôle Industriel d'Innovation Jules Verne ; entre l'intra-périphérique et l'extra-périphérique notamment à partir du pôle d'échanges multimodal de la Neustrie et de la route de Pornic.

Dans son projet, la ville a la volonté de favoriser les déplacements piétons et vélos en complétant le réseau de voies de circulations douces existantes sur la commune. Il s'agit également de sécuriser et de traiter les traversées des grands axes de circulation et le franchissement de la voie ferrée. A l'échelle des quartiers, il s'agira de les concevoir afin que davantage de déplacements quotidiens se fassent à pied et/ou en vélo. Les projets urbains devront veiller à réaliser des voies partagées, sécurisées et apaisées en les reliant aux voies et chemins existants.

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



Dessiner la métropole nature

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

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

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

Organiser la métropole rapprochée

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

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

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

Accompagner la dynamique urbaine

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

Prendre en compte la loi Littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

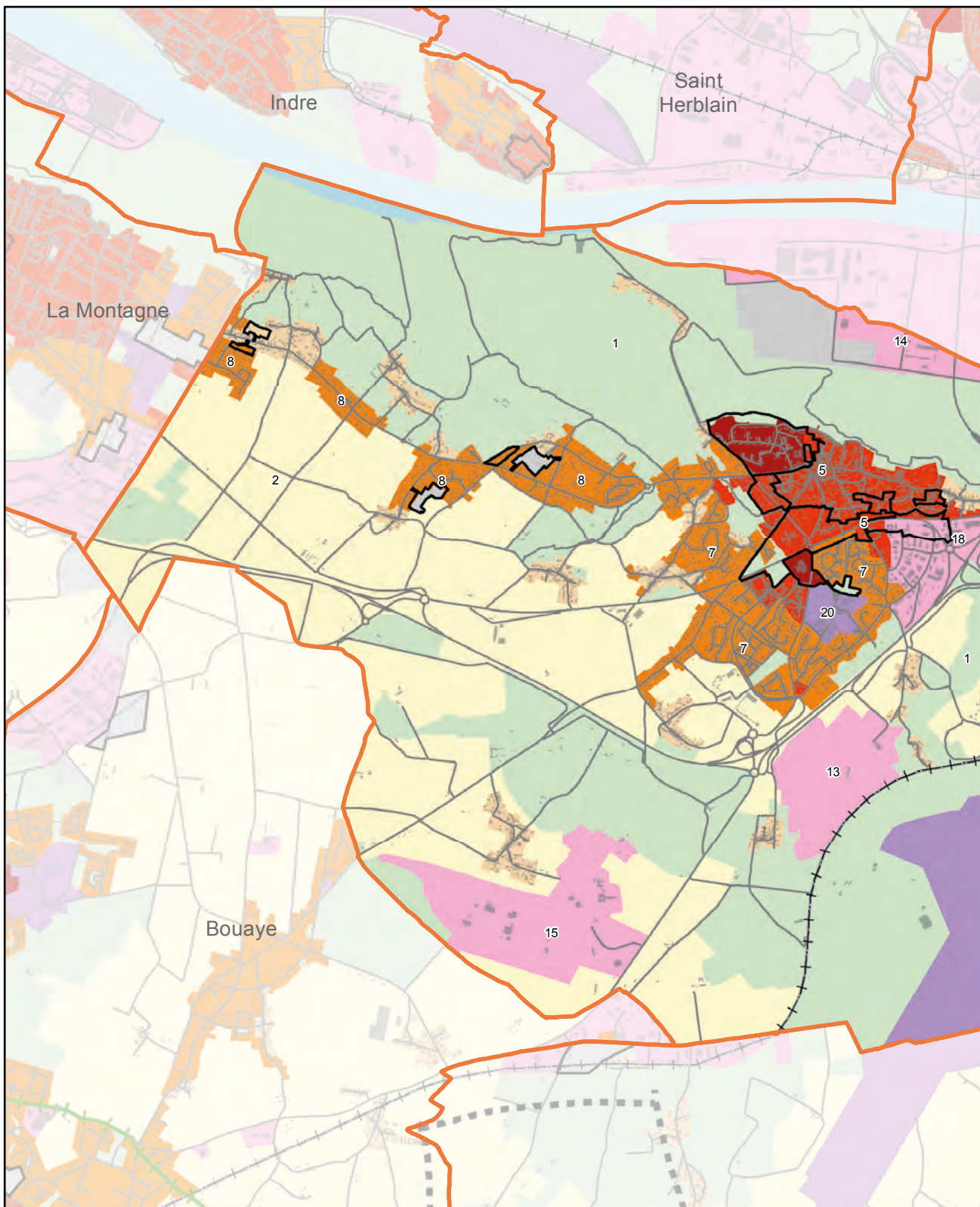
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

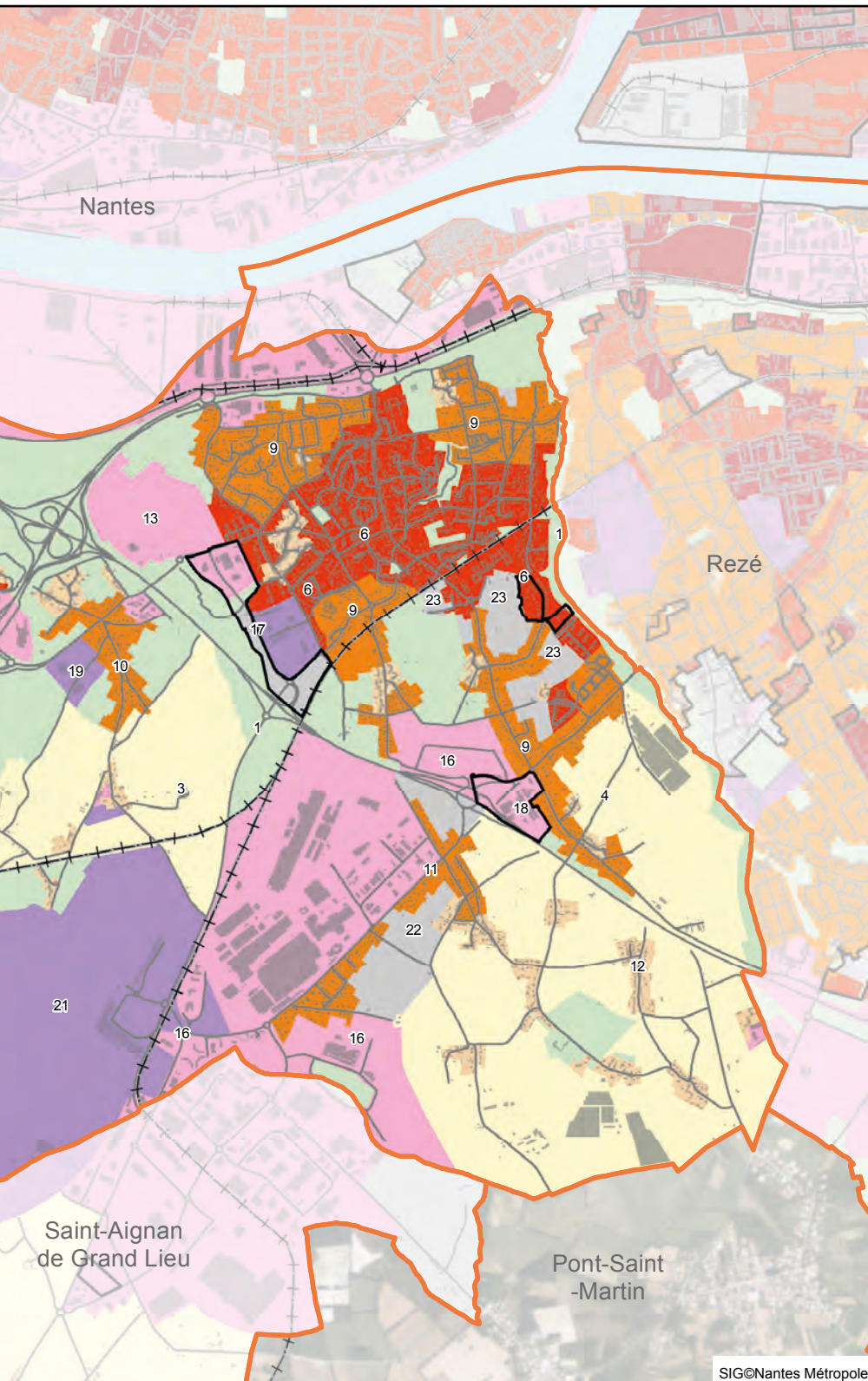
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Compléter le réseau de voiries














Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	916
 Zone N (hors Ne)	935
 Secteur Ne	9
 Zone UE	404
 Zone US	192
 Secteur UMe	112
 Secteur UMd	284
 Secteurs UMa et UMc	169
 Secteur UMb	16
 Zone AU	80
 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

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour rappel, il s'agit ici de justifier l'application territoriale des principales dispositions réglementaires retenues localement au regard des enjeux de chaque site et des intentions d'aménagement. La justification des règles à proprement parler associées aux zonages et aux outils graphiques est développée, à l'échelle de la métropole, dans le rapport de présentation (tome 3).

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. Les vallées et prairies humides



La vallée de la Loire, située en limite nord de Bouguenais, est essentiellement constituée de marais et de prairies humides (pâturées, fauchées ou abandonnées) à l'exception de l'île de la Fourche constituée de remblais de sable et colonisée par une riche végétation de pelouses sèches.

Bouguenais jouit d'une façade sur la Loire de 2 km linéaire, bordée de vastes prairies humides. Nombre d'étiers, bien que gravement envasés en conséquence des travaux d'endiguement opérés sur le fleuve, subsistent encore.

Cette présence de l'eau sur ce secteur contribue directement à sa valeur floristique et faunistique. La vallée offre de belles étendues de pré-marais inondables du type de ceux recherchés par les oiseaux d'eau.

Il s'agit d'un des principaux réservoirs de biodiversité.

Ce site « vallée de la Loire à l'aval de Nantes », réservoir de biodiversité, englobe un ensemble de milieux remarquables comprenant plusieurs estuaires, des vasières et bancs de sable, des prairies humides, des prairies mésophiles, des roselières. Cette vaste zone humide estuarienne est d'un intérêt écologique élevé, d'importantes surfaces de prairies naturelles inondables sont sillonnées par des canaux et des étiers.

Ces milieux renferment de nombreuses espèces végétales rares ou menacées dont certaines sont protégées au niveau national ou régional comme le scirpe triquètre en bordure de Loire, la gratiole officinale, le trèfle de Micheli sur les prairies et l'Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*) espèce protégée au niveau national et citée en annexe 1 de la liste rouge du Massif armoricain. Sur Bouguenais, ces espaces naturels remarquables couvrent l'ensemble du lit majeur de la Loire et les zones humides attenantes au nord-ouest. Ils sont classés en ZNIEFF de type II.

Au nord ouest, la zone correspond à l'ensemble des îles et des anciens bras de la Loire en partie colmatés, occupés par des prairies humides inondables, des roselières, des saulaies est classée en ZNIEFF de type 1. L'intérêt floristique de la zone est principalement lié à la présence de prairies humides.

Les prairies abandonnées, plus particulièrement celles situées au nord-ouest de Port Lavigne, et à l'extrémité sud-est de la vallée de Bouguenais, sont quant à elles envahies par les roselières et cariçaies.

Sur la vallée de la Loire, le hameau de Port Lavigne s'est développé grâce à des émergences rocheuses naturelles. Il est représentatif des hameaux de pêcheurs de rives de Loire : habitations implantées en alignement et en mitoyenneté sur la rue faisant face à la Loire.

A partir du chemin des canotiers en contrebas du bourg, il est possible de profiter de belles perspectives vers la Loire et vers le bourg.

Le coteau, barrière naturelle entre la Loire et le plateau agricole, est fortement boisé à l'ouest. On note la présence du bois du Courillets.

Les ruisseaux marquent le paysage de façon importante de par les mouvements qu'ils apportent au relief et le développement sur leurs abords de zones humides. L'ensemble de ces cours d'eau se répartit selon deux bassins versants distincts. Le bassin versant de la Loire est le plus important et comporte d'est en ouest les ruisseaux suivants :

... / ...

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

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Identifier la Loire comme espace en eau navigable dont l'usage est à conserver et/ou à développer
- Protéger les cours d'eau et préserver les champs d'expansion des crues
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité de « la vallée de la Loire et ses abords » et le corridor écologique vers le Lac de Grand-Lieu
- Préserver l'identité des hameaux, les formes urbaines et leurs caractéristiques (les gabarits, système d'implantation, organisation, etc.) typiques de Bouguenais
- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Protéger le patrimoine maritime
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Aménager des cheminements dans les espaces naturels pour améliorer leur accessibilité
- Préserver les perspectives vers le bourg

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ne sur la Loire
- Zonage N – secteur Ns sur la vallée de la Loire et les prairies inondables ; autour du ruisseau de la Jaguère
- Zonage – secteur Nn – sur les espaces naturels de la Bouvre et de Port Lavigne
- Zonage UM – secteur UMeP – Port Lavigne
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides inventoriées, prairies inondables de la vallée de la Loire, secteur de la Bouvre
- Espaces Boisés Classés sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale.
- Patrimoine bâti : le Duc d'Albe, château d'eau
- Petit Patrimoine : murs anciens à Port Lavigne et ponts
- Emplacement réservé n°5-53 pour liaison douce
- Cônes de vue au sein de la vallée de la Loire, chemin des canotiers

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE



Le Bougon

... / ...

Le ruisseau de La Jaguère :

Affluent de la Loire, il prend sa source à Rezé, à proximité du périphérique nantais et rejoint la Loire au niveau de la Petite Californie. La Jaguère constitue également une coulée verte de grande qualité. Il s'agit d'un corridor principal.

Le plateau au caractère bocager marqué, est traversé par les ruisseaux de la Caillère, du Chaffault et du Bougon qui constituent des zones naturelles remarquables avec la présence de boisements.

Le ruisseau du Chaffault :

Ce cours d'eau prend sa source à proximité de la zone aéroportuaire et conflue avec le Bougon en amont du périphérique à la hauteur de la Bouvre.

Le ruisseau et le vallon du Bougon :

Le Bougon prend sa source sur la commune de Saint-Aignan Grand Lieu au lieu-dit « Les Ajaux » à une altitude de 30 mètres. Son cours d'une longueur de près de 9 km draine la partie sud de la campagne bouguenaisienne sur une surface de près de 10 km². Ce ruisseau est caractérisé par une faible profondeur et un faible débit dû à une pente très réduite (0,5 %). Sa largeur varie de 2 à 3 mètres.

La vallée du Bougon est constituée de sols alluviaux fortement hydromorphes. Compte tenu de la topographie générale du site, la vallée constitue un axe privilégié de drainage des eaux superficielles.

Au niveau du franchissement de la RD 723, le Bougon rejoint le ruisseau du Chaffault pour former l'étier de Bouguenais qui draine ensuite le bourg et rejoint la Loire à Port Lavigne.

Le vallon du Bougon est également une entité naturelle à part entière. Ce ruisseau et ses abords, sont plus marqués dans la partie aval entre le pont de la Musse au Sud et la Châtaigneraie au Nord. On y trouve essentiellement, sur certaines parties, des roselières hautes. Quant aux boisements, on y recense principalement des chênes pédonculés. Ce vallon offre une diversité paysagère qui peut être pérenne si l'entretien des prairies est assuré. Il est également constitué de sols alluviaux fortement hydromorphes.

Le cours d'eau qui prend sa source au lieu-dit « Les Landes du Bigot » à Bouaye se poursuit sur Bouguenais au lieu-dit « Le Désert ». Aux bords, on note la présence de boisements et haies bocagères, qui sont des éléments d'un corridor écologique.

Le ruisseau et le vallon de La Caillère :

Ce ruisseau se jette dans l'étier de la Roche Ballue qui alimente le plan d'eau du site ornithologique de Bouguenais, lequel est également alimenté par l'étier du Massereau (au nord). Des massifs boisés sont recensés dans le vallon de la Caillère avec une valeur paysagère forte.

Le vallon de la Caillère est une zone boisée en connexion avec le réservoir de biodiversité de la Loire. Il est composé de zones humides dans un contexte de bocage peu dense.

Les boisements sont concentrés sur les coteaux de la Loire, en continuité de ceux existants plus à l'est et au niveau des vallons du Bougon et de la Caillère.

On note également la présence du château de la Caillère composé de bâtiment d'intérêt patrimonial, d'une chapelle, de murs d'enceinte et d'un parc boisé.

Ces vallons représentent des corridors écologiques structurant de la trame bleue de la commune et participent, à une plus grande échelle, à la Trame Verte et Bleue et paysage de la métropole.

Le site de loisirs de la Roche Ballue (site de Baignade, mur d'escalade, terrain de bi-cross...) représente un équipement structurant, attirant les habitants de l'agglomération nantaise compte tenu de son cadre paysager.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation les champs d'expansion des crues
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité de « la vallée de la Loire et ses abords » et le corridor écologique vers le Lac de Grand-Lieu

- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Permettre le maintien et le développement d'activités de plein air et de loisirs dans des sites atypiques au sein des espaces naturels

- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés, afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

- Aménager des cheminements dans les espaces naturels pour améliorer leur accessibilité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ns autour du ruisseau du Bougon, du Chaffault, de la Caillère, du cours d'eau issu de Bouaye

- Zonage N - secteur Nn - La Caillère

- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées, notamment les prairies inondables, plan d'eau de la Roche Ballue

- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale ; sur les boisements du vallon du Bougon, du Bois de la Caillère ; à la Roche Ballue

- Zonage N - secteur NI sur le site de la Roche Ballue.
- Zonage N - sous-secteur Ncl4 - sur les équipements du site de la Roche Ballue

- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : domaine de la Caillère
- Périmètre patrimonial : domaine de la Caillère
- Petit patrimoine : Écluse de la Caillère

- Emplacements réservés n°5-82, n°5-92 pour liaison douce ;

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

2. Le plateau agricole ouest



Le plateau agricole ouest

Bouguenais accueille une agriculture périurbaine dynamique grâce notamment aux actions menées contre la déprise agricole, de réhabilitation de fermes et la création d'associations. Le territoire communal étant vaste, les surfaces occupées par l'activité agricole sont de 480 hectares en 2016. On dénombre 13 sièges d'exploitation avec 7 productions différentes. La production dominante est le maraîchage. L'occupation agricole est diverse avec des terres arables, des cultures permanentes, des prairies ainsi que des bois et forêts.

Au sein de l'espace rural, on note la présence de nombreuses petites fermes et borderies, qui se sont implantées sur les coteaux, ainsi que des châteaux et des maisons nobles. Ces domaines possèdent parfois des arbres remarquables et leurs parcs étoffent le paysage de leur présence. Certaines de ces bâtisses, bien préservées, représentent un intérêt patrimonial et architectural.

Le plateau agricole ouest se situe de part et d'autre de la RD 723, jusqu'aux franges du bourg. Il s'agit du principal secteur agricole en lien avec les zones agricoles de Bouaye, Saint Aignan de Grand Lieu et Brains.

Entre le boulevard N. Mandela et la RD 723, le long du chemin des 9 journaux, la ville a acquis une ferme afin d'y permettre l'installation de nouveaux exploitants agricoles. Cette exploitation a pu se développer suite à des investissements communaux et un GAEC y a été créé.

En bordure ouest, les bois du Brossais et du Boqueteau forment de belles unités où les bosquets sont généralement très morcelés.

Les nombreux boisements et le réseau de haies bocagères constituent des espaces naturels boisés remarquables. Les bois du Chêne pointu et de la Ville au Denis (7,5 ha) proche de l'aéroport, font partie des principaux boisements. Ils représentent des éléments structurants de la trame verte métropolitaine, sont support de corridors écologiques et du projet de forêt urbaine.

Situé à proximité de l'aéroport, le Château Bougon faisait partie des plus beaux édifices résidentiels, construits au XIX^{ème} siècle. Le bâtiment se situe au cœur d'un vaste parc planté d'essences rares, agrémenté de deux pièces d'eau, d'un moulin ainsi que de vastes dépendances fort endommagées, qui ornaient autrefois ce parc. Ce secteur inclus dans une zone militaire est aujourd'hui en ruine et inaccessible.

On note la présence de la tour de contrôle des Anglais, bâtiment d'intérêt patrimonial, témoin de l'histoire de la commune.

Le secteur du Brossais, en limite de Brains et Bouaye, représente une zone agricole, coupée par une infrastructure routière (RD751). Il est actuellement occupé par l'agriculture. Sur le très long terme, il pourrait représenter un enjeu pour le développement économique compte tenu de sa desserte et de sa proximité aux zones d'activités existantes sur les communes voisines de Bouaye et La Montagne.

Certaines constructions isolées accueillent des activités économiques le long de la RD723 : artisanat, entreposage, espaces canin, station service etc, se sont développées le long de la RD.723. On note également un espace de loisirs, le labyrinthe en plein air doté d'un restaurant.

Au sud de la RD.723, le long de la rue du Désert, se situe le Manoir du Désert composé de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial. Une activité de gîtes s'y est développée.

A proximité de l'allée des Souris, se situe le centre de loisirs communal de la ville au Denis. Des familles de gens du voyage occupent des terrains familiaux, rue du désert, à proximité de la limite communale avec Bouaye. A proximité, des terrains, situés en limite communale, sont également occupés par des activités en lien avec le jardinage.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger durablement les zones agricoles
- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Poursuivre la reconquête des friches agricoles
- Permettre le confortement des sièges d'exploitation existants, et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Favoriser le développement des circuits courts et/ou la vente directe
- Préserver toute possibilité de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement à très long terme
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la « Connexion entre le Lac de Grand-Lieu et la Loire » via la zone agricole
- Permettre le maintien et/ou le développement d'activités de loisirs et de plein air
- Permettre le maintien et/ou la rénovation de site à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt général notamment pour les activités de plein air et de loisirs
- Permettre la concrétisation du projet de forêt urbaine
- Permettre le maintien et/ou l'extension d'activités économiques non liées à l'agriculture mais implantées dans des bâtiments isolés au sein de l'espace rural
- Prendre en compte l'ancrage des gens du voyage
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés, afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Préserver le patrimoine industriel et aéronautique

- 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

- Aménager des cheminements dans les espaces naturels pour améliorer leur accessibilité

- Améliorer la sécurité et les conditions de circulation au sein de l'agglomération

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage A - secteur Ao - secteur du Brossais
- Zonage N - secteur Nn - Bois du Brossais
- Zonage N - secteur NI - le labyrinthe, secteur en limite de Bouaye (rue du désert)
- Zonage N - sous-secteur Ncl4 - centre de loisirs de la Ville au Denis
- Zonage N - secteur Nf
- Zonage N - sous-secteur Ncl1 - construction au sein du site du labyrinthe, laboratoire souterrain
- Zonage A - sous-secteur Acl1 - rond point des Landes Bigot, station service le long de la RD.723, le long du boulevard N.Mandela, chemin de la Pierre Audrain.
- Zonage - sous-secteur Acl2 - rue du Désert
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : domaine du désert
- Patrimoine bâti : chapelle, moulin à eau, château, la tour de contrôle des Anglais...
- Petit patrimoine tels que calvaires et puits.
- Espaces Boisés Classés sur les bois du Brossais, du Boqueteau, de la Ville au Denis, du chêne pointu

- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale

- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides repérées

- Emplacements réservés n°5-116, n°5-111, N°5-112, n°5-95 pour aménagement de liaisons douces

- Emplacement réservé n°5-93 pour aménagement de carrefour

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

3. Le plateau agricole Bougon-Ranjonnière



Ranjonnière

Le secteur du Bougon/Ranjonnière avec la réhabilitation d'un ancien siège d'exploitation a permis le développement d'un pôle agricole dynamique. Trois activités para-agricoles sont installées dans les bâtiments, il s'agit d'un magasin de vente de produits agricoles locaux géré par une association de producteurs du département, d'une ferme pédagogique qui exploite les terres alentours et d'un restaurant utilisant les produits vendus dans le magasin.

On note également la présence de linéaires de haies et d'un bois humide.

La ferme de La Ranjonnière, initialement rattachée au domaine du Chaffault, est emblématique du patrimoine rural de qualité de la commune. Le bâtiment fut construit à la fin du XIX^e siècle et n'a subi que de rares transformations mineures. Les volumes s'organisent selon un plan en U parfaitement symétrique. Le corps de bâtiment occupant le centre de la composition abritait deux logements disposés symétriquement de part et d'autre du porche sous lequel un escalier central donnait accès à l'étage supérieur. La composition de façade traduit avec fidélité la distribution intérieure. Les encadrements de baies, pour l'ensemble de la construction, ont été réalisés en brique.

A proximité de la vallée du Bougon, on note également la présence du domaine de la Musse, d'intérêt patrimonial.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre le confortement des sièges d'exploitation existants, et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Favoriser le développement des circuits courts et/ou la vente directe
- Permettre le maintien et/ou l'extension des constructions accueillant des activités d'intérêt général, dans le cadre d'actions menées par la ville pour le maintien et le développement de l'agriculture sur son territoire
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad

- Zonage A - sous-secteur Acl4 -site de la Ranjonnère

- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale

- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides repérées

- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : domaine de la Musse, ferme de la Ranjonnère
- Périmètre patrimonial : ferme de la Ranjonnère, domaine de la Musse

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

4. Le plateau agricole sud-est



Ailleraies

Au nord du périphérique, se situent des activités maraîchères, les terrains des Alleraies, qui accueillent une exploitation avicole et les terrains céréaliers de la Pierre Anne forment un secteur dynamique malgré son relatif enclavement. Au sud, les terrains valorisés par les cultures permettent de conserver une activité agricole essentielle au dynamisme de ce secteur. Une association Foncière Agricole existe de part et d'autre du périphérique, elle montre la vitalité agricole de cet espace où l'occupation du sol se répartie entre des prairies permanentes et temporaires, des serres maraîchères et des cultures céréalières.

Ce secteur agricole au sud est de la commune comprend le bois du Breuil (4 hectares), qui appartient à la commune et, qui est aménagé pour recevoir du public. On note la présence du domaine du Breuil construit vers 1800, qui représente un intérêt patrimonial certain.

Par ailleurs, des familles de gens du voyage ont aménagé des terrains en zone agricole ou naturelle. Elles y ont installé des caravanes constituant leur habitat principal, pour y vivre de façon intermittente (plusieurs mois par an) ou permanente. Ces terrains familiaux se situent entre la rue de la Tournette et la rue d'Emmaüs.

A l'est en limite avec Rezé et du projet du futur pôle agroalimentaire d'intérêt métropolitain, une activité agricole (lait et viande bovine) est actuellement présente sur le site. On note également la présence de linéaires de haies et de zones humides. Compte tenu de la proximité immédiate avec le développement du projet urbain de la ZAC de La Brosse, ce secteur pourrait représenter un enjeu pour le développement économique d'intérêt métropolitain.

Certaines constructions isolées accueillent des activités économiques : artisanat, entreposage, station service etc qui se sont développées principalement le long d'axe de circulation notamment le long de la RN 844 (station service) et rue de la Pierre Anne.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger durablement les zones agricoles
- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre le confortement des sièges d'exploitation existants, et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Favoriser le développement des circuits courts et/ou la vente directe

- Préserver toute possibilité de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement à très long terme
- Préserver les espaces naturels remarquables
- Permettre le maintien et/ou le développement d'activités de loisirs et de plein air

- Permettre le maintien et/ou l'extension d'activités économiques isolées

- Prendre en compte l'ancrage des gens du voyage

- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Préserver le patrimoine bâti, caractéristique d'une époque et témoin de l'histoire communale
- 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

- Aménager des cheminements dans les espaces naturels pour améliorer leur accessibilité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A – secteur Ad
- Saint Martin
- Zonage N – secteur Nn – domaine du Breuil
- Zonage N – secteur NI – le Bois du Breuil

- Zonage A – secteur Ao – Route de Pont

- Zonage A – sous-secteur Acl1 – Station service sur la RN,844, rue de la Pierre Anne (2 éléments)
- Zonage A – sous-secteur Acl2 – à l'angle de la rue de la Tournette et de la rue d'Emmaüs.

- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : domaine du Breuil
- Périmètre patrimonial : Domaine du Breuil

- Espaces Boisés Classés sur le bois du Breuil
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides repérées notamment les plans d'eau du Breuil

- Emplacement réservé n°5-121 pour cheminement piéton

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

5. Le bourg



Centre ancien

Le bourg actuel se structure autour d'une place centrale autrefois occupée par l'église de la paroisse qui fut détruite en 1895. Il s'est développé ensuite de part et d'autre de la nouvelle église (1898) et de la place qui la met en valeur.

La morphologie générale du bourg est aujourd'hui caractérisée par une certaine densité autour du noyau d'origine ainsi que sur les pentes du coteau. L'étroitesse des voies, la topographie du site (la rue de Venise accuse une pente moyenne de 13 %), les perspectives sur la Vallée depuis les rues faisant la liaison entre le Quai de la Vallée et le bord du plateau sont autant d'atouts pour le bourg et pour son identité.

Le bâti est pour l'essentiel implanté à l'alignement des voies et d'une limite à l'autre de la parcelle. La hauteur des constructions correspond globalement à du R+1 ou R+1+couronnement. Les remaniements du bâti ayant été nombreux et les différentes campagnes de construction ayant apporté des typologies diverses, il est difficile de reconnaître une unité architecturale dans le centre bourg.

Le secteur patrimonial correspond au centre ancien du bourg qui regroupe les principaux commerces et services, concentrés autour de la Place de l'église, ainsi que les équipements publics (mairie).

Le bourg s'est ensuite développé vers l'est et l'ouest, le long de l'axe historique des bords de Loire (VM58) jusqu'à rejoindre les hameaux existants et à les englober. La centralité urbaine intègre le noyau historique du bourg et ses extensions urbaines délimitée par à l'ouest, le parc du champ Toury, au sud le boulevard N. Mandela et les grands quartiers limitrophes (Croix Jeannette, Bellevue), à l'est, la Bouvre et au nord, la Vallée de la Loire. L'ensemble du tissu situé dans ce périmètre a vocation à conforter la centralité avec notamment des secteurs de renouvellement urbain et/ou de rénovation urbaine.

L'axe de boulevard Nelson Mandela est une entrée de ville structurante, qui doit muter à terme en boulevard urbain. Il est actuellement occupé de part et d'autres soit par un tissu urbain, soit par des « poches » d'espaces verts.

Le bourg doit son premier développement important dans les années 1950 avec la construction de logements pour le personnel de la centrale de Cheviré dans l'enceinte du parc de la propriété de Beauvoir située à l'ouest du centre bourg. Ce site est alors aménagé avec un modèle proche des cités jardin ouvrières. On y dénombre environ 120 petits logements individuels qui n'excèdent pas le R+1+couronnement. La partie centrale de la cité se compose exclusivement de logements R+1 au toit plat. La plupart des logements sont regroupés par îlots de quatre logements mitoyens. Ils ont majoritairement été construits sur des parcelles en bande mesurant en moyenne 350 m² environ. Les voies sont relativement larges et le stationnement a été essentiellement regroupé au centre de la cité sous la forme de box individuels fermés.

Beauvoir est un quartier dont la valeur patrimoniale est forte avec un cadre naturel remarquable à proximité de la Vallée de la Loire. Aux abords, les espaces naturels sont occupés par des activités de loisirs et de plein air. On y trouve des jardins familiaux et des terrains de sport.

A proximité immédiate se situe le secteur de renouvellement urbain autour de **la rue E. Pottier**, en limite du parc du Champ Toury. Il est composé d'un tissu pavillonnaire qui peut être amené à se renouveler.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'identité du bourg autour de la centralité historique.
 - Conforter et renforcer la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle
 - Permettre une intensification du tissu existant en favorisant le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
 - Favoriser la diversité des formes bâties. Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant
 - Favoriser la mixité sociale et diversifier l'offre de logements
 - Favoriser l'urbanisme de projet et l'innovation dans la conception urbaine
 - Favoriser la diversification de l'habitat dans les quartiers fortement pourvus en logements sociaux (Beauvoir) en y apportant une plus grande mixité sociale
 - Préserver la composition urbaine des écarts et hameaux typiques de Bouguenais (gabarits, système d'implantation, organisation, etc.) encadrés par les extensions urbaines
 - Préserver et développer les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y créer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale
 - Conforter et développer les espaces naturels afin de structurer la trame verte et bleue communale
-
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
 - Renforcer l'animation commerciale du bourg
 - Privilégier l'implantation de commerces et services autour des rues, places identifiées
-
- Requalifier le boulevard N. Mandela et la rue Eugène Pottier en créant un front urbain autour des larges espaces publics
-
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine repérés
 - 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 végétal et paysager selon ses caractéristiques afin de renforcer la nature en ville
-
- Sur le secteur de Beauvoir : requalifier le quartier en travaillant sur son déconfinement dans le respect de la trame paysagère de l'ancien domaine
-
- Sur le secteur Eugène Pottier, accueillir des projets urbains en travaillant sur les transitions (en termes de hauteurs et de gabarits) avec le tissu pavillonnaire voisin ; réaliser des formes urbaines plus denses pour les constructions donnant sur le parc du Champ Toury

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMap - Hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »
 - Zonage UM - secteur UMc - Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement ». Hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement » sur certaines sections le long du boulevard N.Mandela ; îlot du Champ Toury
 - Zonage UM - secteur UMb - Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement ». Hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement » sur 2 « îlots » le long de la rue de Beauvoir et sur un secteur au nord ouest donnant sur la vallée de la Loire.
 - Zonage UM - secteur UMep
-
- Zonage N - sous-secteur NI - cité de Beauvoir, parc du Champ Toury
-
- Polarité commerciale de proximité autour de la place de l'église.
 - Linéaire commercial souple rue Aristide Briand, place de l'église et à l'angle de la place de l'église et de la rue Aristide Briand
 - Linéaire commercial strict rue Aristide Briand
 - Implantation obligatoire à l'alignement, sur certains secteurs du boulevard N. Mandela
 - Rue Eugène Pottier : recul graphique minimum de 1 mètre par rapport aux espaces publics et voies
 - Patrimoine bâti : l'église, Manoir, maisons de bourg traditionnelles, boules nantaises...
 - Petit patrimoine bâti : murs d'enceinte, statue, calvaires...
-
- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées, notamment le plan d'eau du Champ Toury
 - Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère
 - OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement de Beauvoir, de la rue E. Pottier, du boulevard N. Mandela 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE



Boulevard Mandela

... / ...

Le parc urbain du Champ Toury s'organise autour d'un petit cours d'eau. Doté de chemins, d'étangs, il constitue un espace de respiration, de loisirs (aires de jeux) et de promenade. Certains espaces reprennent parfois les contours d'un parc historique, constitué autour d'un château. C'est le cas de l'espace vert de Beauvoir. Ils contribuent à la qualité du paysage et permettent le maintien de la flore ou de la faune en milieu urbain.

Dans les années 1960, une opération de six barres de logements collectifs a vu le jour au sud de l'avenue du Général De Gaulle, à proximité du bourg et notamment de l'école Châteaubriand. La composition du tissu que vient former ces immeubles et les hauteurs (R+3) viennent marquer une rupture avec la composition relativement homogène du tissu alentour composé de logements individuels. Le **quartier Bellevue** s'inscrit dans le projet de requalification de l'axe de boulevard urbain avec un enjeu de valorisation de la façade urbaine et de densification des espaces.

Au sud du bourg, une extension importante s'est également opérée avec la création ex-nihilo du quartier de la Croix Jeannette construit entre 1977 et 1981. Cette opération, réalisée sous la forme d'une ZAC, fut un véritable projet de cité nouvelle dans la continuité du bourg. 700 logements y furent construits autour d'un centre d'équipements scolaires, sportifs et culturels conçu à la fois comme un jardin central autour duquel devait s'opérer l'urbanisation et comme le véritable centre de la vie collective du quartier. L'ensemble du quartier est irrigué par des voies en impasse s'achevant chacune par une placette. Seul le réseau de cheminements piétons assure les connections internes, nombre d'entre eux convergeant vers le centre socio-éducatif. Différentes typologies d'habitat s'y sont développées : logements individuels en rez-de-chaussée organisés autour d'un patio, logements intermédiaires avec terrasse sur jardin, logements individuels en bande avec des jardins à l'avant non clos intégrés à l'espace public, logements individuels groupés s'inspirant du caractère des villages traditionnels.

Sur la rive sud du boulevard N.Mandela, au sein du quartier de la **Croix Jeannette**, non loin du centre commercial, situé à l'ouest, se situe un espace vert.

Dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC de la Croix-Jeannette, une opération d'habitat locatif social a été réalisée entre la rue Jehol et la rue Salvador Allende. Il s'agit de 120 logements intermédiaires regroupés en huit ensembles bâtis. Plusieurs batteries de garages couverts accueillent les véhicules. Les bâtis sont articulés autour de deux espaces publics à caractère semi-privatif. Chaque bâtiment d'habitation se présente sous la forme d'un ensemble de volumes, tramés, diversifiés et imbriqués, de hauteurs variables (rez-de-chaussée plus deux ou trois étages) s'inspirant de l'image de la maison individuelle de bourg dense. Chaque logement dispose d'un jardinet ou d'une grande terrasse.

Le centre commercial de La Croix Jeannette est un pôle en perte de vitesse qu'il convient de redynamiser, entre le boulevard N. Mandela au nord et la rue Salvador Allende à l'est. Cette requalification participera à la structuration du boulevard Nelson Mandela. La conception du projet urbain s'inscrit également dans la trame verte intégrant les espaces naturels du Champ Toury.

En entrée de ville à partir de la Bouvre, à l'est, la **rue de la Commune de Paris** se situe un site composé d'une emprise foncière anciennement occupée par une pépinière et d'un tissu pavillonnaire lâche. Il représente donc un secteur stratégique pour le renouvellement urbain de la centralité.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter et renforcer la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle notamment au sein des opérations de renouvellement urbain
- Favoriser l'urbanisme de projet et l'innovation dans la conception urbaine
- Permettre une intensification du tissu existant autour de l'axe N. Mandela
- Favoriser la diversité des formes bâties. Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle
- Favoriser la diversification de l'habitat dans les quartiers fortement pourvus en logements sociaux (Bellevue) en y apportant une plus grande mixité sociale

- Conforter et développer les espaces naturels en leur attribuant des usages tout en structurant la trame verte et bleue communale

- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques afin de renforcer la nature en ville

- Sur le secteur de Bellevue, favoriser la réhabilitation du parc social et diversifier la programmation de logements
- Croix Jeannette : restructurer le centre commercial afin de renforcer son attractivité au sein d'opération mixte

- Restructurer les espaces publics en accompagnement du renouvellement urbain pour améliorer les déplacements tout mode et permettre le passage, le cas échéant de lignes de transports en commun

OUTILS RÉGLEMENTAIRES


- Zonage UM - secteur UMc - Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement » ; Sur le quartier de Bellevue, la hauteur graphique maximale est « R+3+couronnement ». A proximité de la rue de la commune de Paris, la hauteur graphique maximale est « R+1+couronnement ».
- Zonage UM - secteur UMb - Croix Jeannette Hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement »

- Zonage N - secteur NI - sur les espaces naturels du Champ Toury et les espaces verts de la Croix Jeannette

- Polarité commerciale de proximité - centre commercial de la Croix Jeannette

- Patrimoine bâti : Moulin à vent

- Espaces Paysager à Protéger sur les boisements du Champ Toury, à l'ouest du centre commercial de la Croix Jeannette, rive sud du boulevard Mandela
- Espaces boisés classés sur les boisements situés à l'angle de Boulevard N. Mandela et la rue du Vivier
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère

- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement des secteurs Bellevue, Croix Jeannette, Commune de Paris 

- Emplacement réservé n°5-78, avenue Caravelle, pour élargissement de voirie - n°5-62 entre le Champ Toury et le Boulevard N. Mandela, pour liaison piétonne

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

6. Les Couëts



Les Couëts

Le quartier des Couëts est situé en intra-périphérique, en limite avec Rezé et, est desservi par la ligne 3 du tramway. Il accueille les équipements, services et commerces de proximité et présente les caractéristiques d'une centralité urbaine.

Le centre ancien des Couëts a, jusqu'à aujourd'hui, conservé une morphologie de village. Les habitations se sont progressivement édifiées le long des deux axes perpendiculaires que sont aujourd'hui la rue du Moulin et la rue de la Paix. Du fait de cette organisation, la vue sur le port, offerte depuis la rue du Moulin, présente le plus grand intérêt du point de vue du paysage.

Le bâti est implanté en ordre continu en alignement de la voie ou en léger recul. Les habitations comprises entre la rue de la Paix et le chemin des Petits Pavés présentent des caractéristiques intéressantes du point de vue de l'organisation du bâti sur la parcelle. Nombre d'habitations ont encore conservé, si ce n'est leur façade d'origine, tout au moins leur volumétrie. Sur les pentes du coteau, quelques propriétés du XVII^e ou XIX^e subsistent encore, offrant avec leurs parcs une couverture arborée de qualité. Les Couëts est dotée de bâtiments d'intérêt patrimonial, témoins d'une histoire, d'une époque, etc. Le Couvent des bénédictines, datant du XII^e siècle, sa chapelle et son mur d'enceinte, le parc boisé fait partie de ces ensembles remarquables. Au sein de la propriété, les espaces naturels sont notamment occupés par des jardins familiaux. Aujourd'hui, l'ancien couvent accueille les apprentis d'Auteuil.

Le parc urbain du Clos Julien s'organise autour d'un petit cours d'eau. Doté de chemins, d'étangs, il constitue un espace de respiration, de détente, de loisirs (aires de jeux) et de promenade.

L'opération la Grande Ouche a permis de développer des logements diversifiés, en termes de formes, de tailles tout en répondant à des exigences de densification et de performance énergétique. Un espace de respiration au centre de l'opération, espace traversé par le tramway, a été préservé. Ce lotissement a permis le confortement de la centralité des Couëts offrant ainsi à ses habitants une proximité immédiate avec les équipements, les commerces et les transports en commun.

Le développement urbain des Couëts a intégré quelques villages gravitant autour du centre des Couëts, tels que le Bois Chabot et le Bourneau.

La centralité des Couëts est concernée partiellement par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Nantes Atlantique. En effet, son tissu historique ainsi que quelques extensions sont impactées par les servitudes du PEB, contraignant fortement le renouvellement urbain ainsi que la densification. Cependant, des quartiers pavillonnaires situés en limite des zones « gelées » par le PEB, pourraient à terme, accueillir une densification urbaine. L'évolution du PEB pourrait questionner les capacités de développement soit en continuité du tissu urbain, soit en complément dans des espaces libres, et enclavés, du tissu urbain constitué.

Le site dit « J. Mermoz » est situé au sud de la voie ferrée, à proximité de la centralité des Couëts et de la ligne de tramway 3, le long de la rue Jean Mermoz. Compte tenu de la présence de la vallée de la Jaguère et d'un tissu pavillonnaire lâche, ce secteur représente un potentiel de renouvellement urbain.

Le secteur de la Neustrie, situé à l'ouest, présente de nombreuses fonctions urbaines : une zone artisanale, la présence d'équipements : P+R de Neustrie, les équipements sportifs, le collège etc.

A proximité immédiate, se situe le domaine de la Baronnais avec un parc arboré, qui marque le paysage.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'identité des Couëts autour de la centralité historique.
- Conforter la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle
- Permettre une intensification du tissu existant, en dehors des secteurs soumis aux PEB, en favorisant le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Prioriser le renouvellement urbain et l'intensification le long des axes de transports en commun structurant, en dehors des secteurs soumis aux PEB
- Favoriser la diversité des formes bâties. Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant.
- Favoriser la mixité sociale et diversifier l'offre de logements
- Préserver la composition urbaine des écarts et hameaux typiques de Bouguenais (gabarits, système d'implantation, organisation, etc.) encerclés par les extensions urbaines
- Conforter et développer les espaces naturels en leur attribuant des usages tout en structurant la trame verte et bleue des Couëts
- Préserver les jardins familiaux
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine repérés
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques afin de renforcer la nature en ville
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Favoriser les déplacements actifs entre quartiers et à l'échelle de l'îlot et développer le maillage des liaisons douces
- Secteur « J. Mermoz » : accompagner le renouvellement urbain en tenant compte des espaces naturels structurants

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMap - Hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMc - Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement », sauf sur les secteurs contraints où la hauteur graphique maximale est limitée à « R+1+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMep sur le village du Bourneau
- Zonage N - secteur NI - parc urbain de la Grande Ouche, du Clos Julien, parc de l'ancien couvent, espaces verts rue Jules Ferry et rue de l'étoile du Berger et jardins familiaux de la Grande Ouche
- Polarité commerciale de proximité - Place de la Chapelle
- Linéaire commercial souple - Place René Guy Cadou et rue de la Chapelle
- Patrimoine bâti : Couvent des Couëts et ses annexes ; chapelle du couvent, rue Pasteur ; Moulin, La Baronnais...
- Petit patrimoine bâti : murs anciens ; le pont du Clos Saint-Julien ; cimetière du couvent, calvaires, puits...
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides repérées - plans d'eau du parc urbain du Clos Julien et de l'ancien couvent des Couëts
- Emplacements réservés n°5-61 pour liaison piétonne urbaine
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement Jean Mermoz 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

7. Quartiers pavillonnaires autour du bourg



Tissu pavillonnaire bourg

Les lotissements se sont réalisés à l'ouest et au sud du bourg. Globalement, ces quartiers d'habitat pavillonnaire ont une organisation viaire et un parcellaire indépendants. Ils forment un tissu urbain lâche, les rues se terminent majoritairement par des impasses. Le parcellaire est plus large afin d'éviter la mitoyenneté du bâti, qui se retrouve également en retrait par rapport à la rue.

Des zones naturelles ont été définies au sein de ces quartiers afin de préserver des éléments structurants de continuités écologiques participant à la trame verte et bleue communale. Des espaces naturels ont également été préservés afin de créer des zones de transition entre des axes de communication importants (RD.723) et les quartiers d'habitat. On note également la présence d'éléments patrimoniaux bâtis et végétaux de qualité, ainsi que d'une zone humide qui concerne un étang, au nord-est du secteur. L'opération de la Pierre Blanche se situe dans la continuité du quartier de la Croix Jeannette. Les formes urbaines y sont diversifiées : collectifs, intermédiaires, individuels et les bâtiments atteignent jusqu'à R+2. Ce quartier constitue la dernière opération d'envergure à l'ouest du bourg avec près de 300 logements, une salle de quartier, des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et des liaisons facilitées avec les équipements et commerces de la Croix-Jeannette. Un mail central, réservé aux piétons et vélos, traverse le quartier, faisant ainsi le pendant avec le chemin de la Croix-Jeannette. Ce quartier est accompagné d'aménagement paysager avec la présence d'espaces naturels, de haies et arbres d'alignement.

L'extension du bourg correspond à des tissus urbains où cohabitent des implantations typiques de village et des ensembles d'habitat pavillonnaire qui se sont fortement développés de long d'axe de circulation et/ou à partir d'un ensemble d'écarts/hameaux. Située le long du boulevard N. Mandela, l'opération des Patios présente une composition urbaine et architecturale particulière méritant d'être préservée. Les 20 logements individuels sont des maisons à patios limitées à un rez-de-chaussée, desservies par des voies piétonnes dont les petits jardins sont protégés par de hauts murs. L'unité architecturale et la composition des ruelles et placettes constituent des éléments de qualité supplémentaire.

Au nord de la RD 723, à l'ouest du bourg, des hameaux ont été absorbés par l'extension de l'urbanisation et sont désormais identifiés comme des quartiers du bourg (La Bouguinière, La Gouretterie, La Couillauderie). De nombreux écarts ont été préservés à l'intérieur même de lotissements, la Basse Bouguinière par exemple.

En entrée de Ville, à l'angle de la rue S. Allende et de la rue de la Gagnerie, se situe un terrain sur lequel est envisagé un projet de renouvellement urbain constitué de logements intermédiaires et/ou collectifs.

Entre l'écart de la Bouguinière et le boulevard N. Mandela, les espaces naturels ont été investis par des jardins familiaux.

Le long du boulevard N. Mandela, en continuité du tissu pavillonnaire à l'ouest, un site naturel se retrouve enclavé entre de l'habitat et quelques constructions à vocation économique. Ce site « le Moulin Minais », anciennement dédié à un développement urbain, connaît une déprise agricole.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en terme de formes bâties et de hauteurs
- Conserver l'architecture, l'organisation spatiale, l'ambiance urbaine (traitement des haies, plantations, pelouses...) du lotissement des Patios
- Préserver la composition urbaine des écarts et hameaux typiques de Bouguenais (gabarits, système d'implantation, organisation, etc.) encerclés par les extensions urbaines
- Favoriser et renforcer la mixité sociale
- Favoriser la diversité des formes bâties. Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant
- Préserver et développer les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y créer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale
- Structurer la trame verte et bleue de la Ville de Bouguenais
- Marquer l'entrée de Ville à partir de la RD,723, à l'angle des rues S. Allende et Gagnerie
- Ne pas obérer l'avenir compte tenu de la proximité immédiate au tissu résidentiel afin d'anticiper sur d'éventuels besoins d'extension pour accueillir de nouveaux habitants
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques afin de renforcer la nature en ville

- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine repéré

- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Créer des connexions entre les quartiers pour favoriser les déplacements doux (piétons/vélos)

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – sous-secteur UMd1
- Zonage UM – sous-secteur UMd2p sur la cité du Patio
- Zonage UM – secteur UMc - Pépinière avec une hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
- Zonage UM – sous-secteur UMep – La Bouguinière, La Couillauderie, La Gouretterie
- Zonage N – secteur NI - Croix Jeannette ; aux abords de la RD,723 ; quartier de la Pierre Blanche ; sur les jardins familiaux de la Couillauderie

- Zonage A – secteur Ao – sur le site du Moulin Minais

- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère
- Petit patrimoine : murs anciens, calvaires, pompes, puits...
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides repérées : étang rue de la Bouguinière

- Emplacement réservé n°5-62 pour liaison piétonne urbaine

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

8. Quartiers pavillonnaires sur le coteau ouest



La duranderie

En surplomb de la Vallée, plusieurs hameaux se sont développés entre les pentes du coteau et la route de la Montagne : La Ravardière, La Mothe, Les Chaudières, La Pagerie, La Guérinière. L'habitat se présente sous forme souvent dense sur des parcelles étroites et profondes orientées nord-sud. A partir des noyaux anciens, la continuité urbaine se fait par une implantation des parcelles bâties le long des voies. La forme urbaine reprend celle des îlots anciens avec un bâti moins dense qui permet des vues sur l'intérieur non construit.

Le long de la rue Beau Soleil s'alternent un tissu pavillonnaire puis un tissu plus dense et resserré correspondant aux noyaux anciens de la Pagerie, de la Guérinière, de la Mouchonnerie.

Au sein du village de la Guérinière, on note la présence du Domaine de la Guérinière composé d'un parc boisé et de murs d'enceinte marquant le paysage de la rue de Beau soleil. Ce domaine revêt un intérêt patrimonial.

En cœur d'îlot de La Pagerie, entre les rues de Beau Soleil et de La Pagerie, on note la présence d'un espace naturel enclavé. Il est enserré entre l'écart de la Pagerie et le tissu pavillonnaire. A l'ouest de la rue de la Pagerie, le site en renouvellement urbain donne directement sur les espaces naturels. Ce secteur est destiné à accueillir une urbanisation compte tenu de sa proximité immédiate avec le tissu urbain et d'un intérêt écologique d'échelle locale. En effet, ce site présente un intérêt paysager et des potentialités écologiques qu'il convient de prendre en compte. Cependant, il ne s'inscrit pas dans un élément structurant de la trame verte et bleue.

Entre le village de la Mouchonnerie et la rue de Beau Soleil, s'est développé un tissu pavillonnaire au lieu-dit « La Duranderie ». Un site a été défini afin d'accueillir un complément d'urbanisation à vocation d'habitat.

Au sein et en limite du village de la Mothe, on note la présence de haies et boisements, qui participent à la qualité paysagère du cadre de vie.

Depuis la rue de la Ravardière, située sur le coteau, de belles perspectives sur la Loire sont possibles.

Entre les espaces naturels remarquables, protégés, de la vallée de la Loire et le tissu résidentiel, des espaces naturels de jardin ont été définis.

En limite de la Montagne, le long de la rue des Coteaux, se sont implantés des hameaux ainsi qu'un tissu pavillonnaire de part et d'autre de la voie. Sur ce secteur, des espaces naturels non bâtis présentent des potentialités foncières afin d'y développer une opération d'habitat individuel dans le prolongement du tissu urbain existant et dans l'esprit des villages bouguenaisiens. Sur les arrières de la rue des coteaux au nord, un secteur enclavé entre un tissu pavillonnaire et des espaces naturels protégés (présence de zones humides) pourrait accueillir un développement urbain en continuité immédiate du tissu. Ce secteur pourrait être doté d'enjeux environnementaux faible, d'échelle locale car il ne s'inscrit pas dans un corridor écologique.


Sur la vallée de la Loire, le hameau de la Roche Ballue, qui se poursuit sur la Commune de La Montagne, s'est développé grâce à des émergences rocheuses naturelles. Il est représentatif des hameaux de pêcheurs des rives de Loire : habitations implantées en alignement et en mitoyenneté sur la rue faisant face à la Loire.

Le long de la rue des coteaux, on note la présence d'espaces naturels non bâtis, qui sert de parking pour le site de la Roche Ballue, site de loisirs de plein air.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en terme de formes bâties et de hauteurs
 - Favoriser la diversité des formes bâties. Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant
 - Préserver l'identité des hameaux, les formes urbaines et leurs caractéristiques (les gabarits, système d'implantation, organisation, etc.), typiques de Bouguenais
 - Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
 - Ne pas compromettre l'avenir et anticiper sur d'éventuels besoins d'extension pour accueillir de nouveaux habitants
-
- Accompagner/encadrer les opérations en cœur d'îlot (La Pagerie) et/ou en complément d'urbanisation (Les Coteaux, La Duranderie)
 - Favoriser et renforcer la mixité sociale
 - Permettre le développement d'éco-quartiers, voire de l'habitat participatif
 - La Pagerie
 - Optimiser les fonciers disponibles pour accueillir de nouveaux logements dans un secteur enclavé par l'urbanisation
 - Créer les conditions d'accessibilité
 - Structurer un front urbain, rue de la Pagerie/rue de Beau Soleil, avec une implantation proche des espaces publics
-
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
 - Préserver les espaces verts et les jardins familiaux au sein et/ou à proximité des villages
 - Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine
 - Protéger le patrimoine architectural et les ambiances
-
- Préserver les vues sur la Loire
 - Créer des connexions entre les quartiers pour favoriser les déplacements doux (piétons/vélos)
 - Améliorer l'organisation des espaces publics et anticiper les besoins d'aménagement liés à une intensification urbaine

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
 - Zonage UM - secteur UMe - La Pagerie, Les Chaudières, La Ravardière, La Mouchonnerie, Les Coteaux,
 - Zonage UM - secteur UMep - La Pagerie, la Guérinière, Bois Jaulin, La Mothe, La Ravardière, La Roche Ballue, Les Coteaux, La Mouchonnerie
 - Zonage AU - secteur 1AUMd1 - La Pagerie, La Duranderie
 - Zonage A - secteur Ao - Les Coteaux
 - Zonage N - secteur NI - rue des Coteaux ; entre la rue beau soleil et le village des chaudières
-
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement sur les secteurs de la Pagerie, des Coteaux, de la Duranderie 
 - Rue de la Pagerie et rue de Beau Soleil : recul graphique de 1 mètre minimum par rapport aux espaces publics et voies
-
- Espaces Boisés Classés et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés en raison de leur valeur patrimoniale et de leur qualité paysagère
 - Espace Paysager à Protéger sur les zones humides repérées : étang rue de la Bouguinière
 - Petit patrimoine : murs anciens, lavoir, puits, calvaire
 - Périmètre patrimonial : domaine de La Guérinière
-
- Cône de vue - rue de la Ravardière
 - Emplacement réservé n°5-63 pour liaison piétonne urbaine
 - Emplacements réservés n°5-65 ; n°5-67 pour voie de desserte
 - Emplacement réservé n°5-64 pour aménagement de carrefour

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

9. Quartiers pavillonnaires autour des Couëts



Rue Pasteur

Les Couëts se sont développés depuis les années 70, par extensions sous forme majoritairement de lotissements. Les rues Georges Clemenceau, de la Pierre Anne, Jean-Baptiste Clément sont les voies les plus marquées par ce développement.

Une partie du territoire des Couëts, occupée par le tissu pavillonnaire, est concernée par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Nantes Atlantique.

Plusieurs opérations se sont réalisées avec des programmes diversifiés de logements individuels groupés ou isolés ou de petits collectifs. Ces quartiers ont pour la plupart été conçus comme des entités à part entière autocentrées et introverties, organisées sur une structure viaire arborescente en impasse. La morphologie du tissu urbain est essentiellement de type pavillonnaire à l'intérieur duquel ont pu être ponctuellement greffées quelques opérations de logements collectifs comme à La Gaudinière, par exemple.

De part et d'autre de la rue Pasteur, à l'est du rond point, se situent quelques commerces et services de proximité.

Tout comme au bourg, de nombreux écarts ont été préservés à l'intérieur des lotissements et/ou des extensions urbaines : le Bois Chabot, par exemple. Ces noyaux urbains historiques présentent un intérêt réel pour leur organisation notamment avec la concentration du bâti autour d'un élément d'importance tel que le puits, un bâtiment singulier...

Au sein du tissu pavillonnaire, des domaines et/ou villas dotés parfois de parc arboré, sont des ensembles architecturaux remarquables doté d'un intérêt patrimonial et paysager incontestable. Il s'agit notamment de la Villa du Fougan de Mer, la Villa Bukit, la Maison Richy...

Les espaces situés le long de la route de Pornic constituent des secteurs pouvant potentiellement participer à la mise en réseau des grands corridors écologiques présents sur le territoire communal notamment entre la Loire et la Jaguère. Ainsi, les espaces situés de part et d'autres de la route de Pornic, en limite des Couëts ou du tissu économique, conserve une vocation naturelle. Le Bois Chabot et les espaces naturels limitrophes font partie des espaces naturels structurants des Couëts. Les espaces des Landes, situés au sud de la voie ferrée, constituent également un site pouvant avoir un rôle de poumon vert. A l'ouest, en entrée de ville, rue des Pontreaux, se situe un alignement de maisons ouvrières qui représente un intérêt patrimonial.

Au sein du tissu urbain ou en limite, des espaces naturels ont été identifiés afin d'accueillir notamment des activités de jardinage, de plein air et de loisirs. Ce sont parfois également des espaces de transition en limite avec de grands axes routiers. Aux Couëts, ces sites se situent en limite de la Carrière des Maraichères, le long de la route de Pornic, le long du périphérique au lieu-dit l'Épinette et près du village de la Grande Noue.

Au sud de la voie SNCF, deux grands hameaux (Les Rouleaux, Les Landes) se sont développés à partir de noyaux d'origine qui ont peu structuré le développement qui s'est fait en priorité le long des routes. Ils se présentent comme des secteurs de transition avec les espaces agricoles. Au sud de la rue Jules Vallès et de la rue de l'aviation, de petits hameaux ont été le point de départ d'une urbanisation linéaire le long des routes communales (La Marsoire, La Grande Noue, La Tremblaie, La Pierre Anne).

Sur ce secteur, se situent également des espaces naturels peu ou pas exploités par l'agriculture, qui sont encerclés par une urbanisation pavillonnaire. Ces secteurs représentent des sites potentiels d'urbanisation en intrapériphérique, à proximité de la centralité des Couëts. Ils sont aujourd'hui « gelés » par les servitudes du PEB.

Le long de la rue Georges Clémenceau, s'est développé de l'habitat pavillonnaire tout au long de l'axe en direction des hameaux historiques de La Marsoire et de la Grande Noue, situés à l'est de la RN.844. Une rangée de maisons ouvrières d'intérêt patrimonial a été réalisée à l'ouest de cet axe.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver la diversité des formes urbaines tout en garantissant le maintien du tissu pavillonnaire en terme de formes bâties et de hauteurs
- Préserver l'identité des hameaux et des noyaux urbaines historiques, typiques de Bouguenais, encadrés par le tissu pavillonnaire : formes urbaines et caractéristiques (les gabarits, système d'implantation, organisation, etc.)
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Favoriser et renforcer la mixité sociale
- Préserver et développer les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville.
- Créer des usages au sein des espaces naturels pour renforcer la cohésion sociale
- Structurer la trame verte et bleue sur les Couëts
- Préserver les jardins familiaux
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Développer les maillages piétons pour améliorer l'accessibilité aux des espaces naturels
- Désenclaver les sites naturels et/ou d'urbanisation future
- Créer des connexions entre les quartiers pour favoriser les déplacements doux (piétons/vélos)
- Améliorer l'organisation des espaces publics et anticiper les besoins d'aménagement liés à un développement urbain.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques afin de renforcer la nature en ville
- 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 les éléments de patrimoine et petit patrimoine repérés
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMD - sous-secteur UMD1
- Zonage UM - secteur UMc - Hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement » sur les secteurs contraints ; hauteur graphique maximale à «R+2+couronnement » sur les autres secteurs
- Zonage UM - secteur UMe - rue de la Boulettière
- Zonage UM - sous-secteur UMep - Le Bois Chabot, La Grande Noue, la Marsoire, La Gaudinière, les Landes
- Zonage AU - secteur 2AU
- Zonage N - secteur NI
- Zonage N - secteur Nn
- Polarité commerciale de proximité (rond-point Pasteur)

- Emplacement réservé n°5-77 pour aménagement de cheminement vers les espaces naturels
- Emplacements réservés n°5-59, n°5-79 et n°5-195 pour liaison piétonne urbaine
- Emplacements réservés n°5-69, n°5-75, n°5-76, n°5-80 pour voie de desserte
- Emplacement réservé n°5-57 pour aménagement de voirie
- Emplacement réservé n°5-73 pour aire de stationnement
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère: parc de la Baronnais
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides repérées
- Petit patrimoine : murs anciens, lavoir, calvaire, puits
- Patrimoine bâti : domaine du bois chabot, maison Richy, Villa du Fougan de Mer, villa de Sainte Anne, la villa Bukit, maisons ouvrières (rue des Pontreaux, rue G.Clémenceau) moulin à vent...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

10. Quartiers pavillonnaires - Rue des Sencives



Rue des sencives

Sur la butte des Sencives, entre les deux vallées du Bougon et du Chaffault, quelques hameaux restent habités. Certains hameaux se sont étalés le long des voies de desserte sur les hauteurs du plateau des Sencives (le village de la Fresnaie, La Gautellerie).

On note la présence de domaines : La Fresnaie, le manoir de la Gautellerie, qui contribuent à la qualité du paysage tant par leur architecture que par leurs parcs et espaces boisés qui les mettent en scène.

Au sein du tissu urbain ou en limite, des espaces naturels ont été identifiés afin d'accueillir des activités de jardinage, de plein air et de loisirs. Ce sont parfois également des espaces de transition en limite avec de grands axes routiers. Sur ce secteur, on note également la présence du cimetière, le long du périphérique.

A l'ouest de ce tissu urbain, s'est développée la zone d'activités de la Gautellerie, à proximité du périphérique et de l'échangeur.

Situés en partie dans le vallon du Bougon, on note la présence de boisements notamment le long de la RD.723.

Le long de la rue des Sencives à rejoindre la voie ferrée SNCF, un hameau s'est développé. Quelques constructions à usage économique se sont implantées en limite de la rue de la Giletterie.

A l'angle de la rue de la Giletterie et de la rue la Maison David, on note la présence d'un boisement marquant le paysage.

Dans la continuité de ce tissu mixte, se situe l'aire d'accueil des gens du voyage, le long de la rue de la Maison David.

11. Quartiers pavillonnaires - Rue de l'Aviation / Rue des Canuts



Rue avion

A proximité de la porte du périphérique du Pays de Retz et de la zone économique du Chaffault, face au site d'Airbus, un tissu pavillonnaire lâche s'est développé le long de la rue de l'Aviation et de la rue des Canuts. Ce développement résidentiel a rejoint le village de Galheur. Son développement urbain est lié à la proximité de l'échangeur du périphérique du Moulin Cassé.

Aujourd'hui, la cohabitation entre le développement économique et les habitations est complexe compte tenu des flux de camion liés aux activités en place, aux nuisances sonores, aux problématiques de circulation, etc.

Le prix du foncier étant modéré par rapport à celui pratiqué sur l'agglomération nantaise, il est attractif pour des ménages qui souhaitent construire une maison sur un parcellaire de taille moyenne. Aussi, ces dernières années de nombreuses divisions parcellaires ont vu le jour avec la création de nouveaux logements en second rideau, sur la rue de l'aviation. L'apport de nouveaux habitants dans ce secteur engendre des demandes de services urbains supplémentaires ainsi que des conflits d'usages.

A proximité immédiate de ce tissu pavillonnaire, des espaces naturels ont été identifiés pour accueillir un projet d'intérêt métropolitain, le pôle Industriel d'Innovation Jules Verne.

Compte tenu des nuisances actuelles des enjeux de confortement et de développement économique stratégique du site, l'apport de nouveaux habitants dans ce contexte n'est pas souhaité.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en terme de formes bâties et de hauteurs
 - Préserver l'identité et la composition urbaine des écarts et hameaux (les gabarits, système d'implantation, organisation, etc.) typiques de Bouguenais
 - Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
 - Favoriser et renforcer la mixité sociale
 - Permettre le maintien d'équipements publics telle que l'aire d'accueil des gens du voyage
 - Préserver les zones d'activités économiques artisanales
 - Préserver les espaces verts et les jardins familiaux au sein et/ou à proximité des villages
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques afin de renforcer la nature en ville
 - Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine repérés
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
- Zonage UM - secteur UMep - village de la Fresnaie, village de la Gautellerie
- Zonage UM - secteur UMe - village de la Maison David, village de la Giletterie
- Zonage US - secteur USgv - village de la maison David
- Zonage UE - secteur UEm - ZA de la Gautellerie, rue de la Giletterie
- Zonage N - secteur NI
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère
- Petit patrimoine : puits, murs de pierre...
- Patrimoine bâti : Manoir de la Haute-Fresnaie
- Périmètre patrimonial : Manoir de la Gautellerie

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en terme de formes bâties et de hauteurs
- Préserver l'identité et la composition urbaine des écarts et hameaux (les gabarits, système d'implantation, organisation, etc.) typiques de Bouguenais
- Éviter d'engendrer de nouveaux conflits d'usages entre le développement économique et l'habitat
- Améliorer l'organisation des espaces publics et anticiper les besoins d'aménagement liés à un développement urbain

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd2 - rue de l'Aviation, rue des Canuts, rue de Galheur, chemin de la Cendrie
- Zonage UM - secteur UMe - village de Galheur
- Emplacement réservé n°5-108

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Hameaux

12. Hameaux



Les bauches du Breuil

Le nombre de hameaux ponctuant le territoire (48) témoigne de l'importance du passé rural de Bouguenais. La répartition des hameaux n'est pas uniforme, elle est en général liée à la spécificité du cadre naturel et au statut antérieur des terres.

A l'ouest, dans la vallée et sur le coteau en surplomb de la Loire, plusieurs hameaux se sont développés entre les pentes du coteau et la route de la Montagne (VM 58) : La Motte, Les Chaudières. L'habitat se présente sous forme souvent dense sur des parcelles étroites et profondes orientées Nord-Sud.

Sur le plateau agricole, au nord de la RD 723, à l'ouest du bourg, des hameaux comme La Matrasserie se sont développés en direction des échangeurs. Ils se présentent sous forme de hameaux « rues » et ont une taille relativement importante (plus de 100 habitants). Ils restent cependant encore isolés de l'urbanisation du bourg.

Au sud, un grand hameau de plus de 200 habitants (Les Bauches du Désert) s'est développé au début de la vallée du Bougon. Il est isolé du bourg par la présence de la RD 723.

Sur la butte des Sensives et sur les versants du vallon du Bougon, certains écarts ont su garder une morphologie urbaine structurant l'urbanisation récente (le Rolly, la Ville au Denis, la Gilarderie (hameaux mixtes ou « centrés » situés sur les versants du vallon du Bougon), d'autres se sont étalés le long des voies de desserte sur les hauteurs du plateau des Sensives (La Maison David).

Au Sud-Est du périphérique, les espaces agricoles bocagers regroupent quelques hameaux d'origine agricole et des lieux d'habitat (le Brossais), liés à la proximité de l'aéroport.

Au sein de l'espace rural, on note la présence d'écarts, relativement isolés : La Bretonnière, les Brandes, la Robarderie, Bel Air, les Drouards, les Bauches du Breuil, la Guilloterie. On note une coupure naturelle par la présence de boisements entre le village de la Robarderie et l'écart situé rue des Drouards.

Les hameaux qui se sont en général développés autour d'un centre fort puis de part et d'autre d'une voie sont : Les Bauches du Désert, Les Chaudières, La Gilarderie, etc.

Les hameaux centrés ou villages « cœur » se sont développés autour ou à proximité d'un centre fort, tel que puits, place, carrefour ou port. Une densification du bâti s'est par la suite opérée autour du noyau initial. Se sont notamment les hameaux de La Ville au Denis, La Robarderie...

Les hameaux linéaires ou villages « rue » se sont développés en mitoyenneté et en alignement de part et d'autre d'une voie sur une seule épaisseur. Se sont notamment Les Bauches du Breuil, La Couillauderie, La Matrasserie...

Chacun des hameaux apparaît comme une entité cohérente aux limites aisément identifiables. A l'exception des hameaux dits épars, ils se singularisent tous par une certaine densité du bâti. De cette densité résulte aussi une diversité dans le traitement des articulations entre les espaces privés et les espaces publics, entre les pleins et les vides. L'urbanisation entreprise ces dernières décennies aux abords des hameaux est désormais en rupture avec les structures traditionnelles observées. A l'étirement progressif le long des voies ou à une densification autour d'un centre marqué, s'est peu à peu substitué un développement diffus.

Le Château de la Marche (majoritairement en ruine) est d'un intérêt patrimonial particulier, accompagné d'un portail, d'une cour, d'annexes et de communs, eux aussi aux caractéristiques patrimoniales intéressantes.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'identité et la composition urbaine (les gabarits, système d'implantation, organisation, etc) des écarts et hameaux typiques de Bouguenais
 - Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
 - Favoriser et renforcer la mixité sociale
-
- Permettre le maintien, le développement et la diversification des activités associatives
 - Maintenir et conforter les activités artisanales
-
- Préserver les espaces verts et les jardins familiaux au sein et/ou à proximité des villages
-
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques afin de renforcer la nature en ville
-
- 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 les éléments de patrimoine et petit patrimoine repérés
 - Protéger le patrimoine architectural et les ambiances
-
- Améliorer l'accessibilité aux espaces naturels
 - Anticiper les besoins sur la réalisation de futurs accès en vue de désenclaver des zones destinées à l'urbanisation

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMep - village de la Motte, La Matrasserie, Les Bauches du Désert, village du Rolly, La Gillarderie, village de la Ville au Denis, village du Tertre, La Couillauderie, Les Brandes, La Robarderie, rue des Drouards, La Guilloterie
 - Zonage UM - secteur UMe - village des Chaudières, La Matrasserie, Les Bauches du Désert, village du Rolly, La Gilletterie, Les Brandes, la Robarderie, Les Bauches du Breuil, Les Drouards
 - Zonage UE - secteur UEm - La Guilloterie
 - Zonage N - secteur NI - autour du village de la Matrasserie, entre le village de la Couillauderie et la RD.723, au nord du village rue des Drouards
 - Zonage N - secteur Nn - entre le village de la Robarderie et l'écart situé rue des Drouards
 - Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère
 - Espace Paysager à Protéger sur les zones humides repérées
-
- Petit patrimoine : puits, calvaires, Lavoir et pompe du Rolly, écluse...
 - Patrimoine bâti : Moulin à vent, rue des Brandes
 - Périmètre patrimonial : domaine de La Marche
 - Emplacement réservé n°5-102, village du tertre (aménagement de voirie), n°5-108 rue des Brandes (accès)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

13. Les carrières



Carrières

La commune est dotée de 2 sites occupés par des activités d'extraction, il s'agit de :

- La carrière des Pontreaux (16 hectares) située route de Pornic, en entrée de ville
- La carrière des Maraîchères (28 hectares), située le long de la RD.723.

14. Zone portuaire - Cheviré



Cheviré

Située au nord du territoire communal, en limite avec les communes de Nantes et Rezé, la zone d'activités de Cheviré est liée à l'activité du Port à Bois et à la logistique. Les entreprises qui y sont installées sont majoritairement dans le secteur du transports (transitaires maritimes, transports de marchandises...), du commerce et du négoce de bois (commerce de bois et dérivé, importation et négoce de bois exotiques, négoce de bois panneaux et agencement...). Ce secteur a vocation à accueillir des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de la Loire. A l'ouest de ce site, en continuité immédiate de la zone portuaire de Chéviré, se situe le secteur de la Grande Vallée, secteur appartenant au Grand Port Autonome Nantes Saint-Nazaire. Ce site est identifié dans le projet stratégique du GPMNSN comme un site potentiel d'extension pour accueillir de nouvelles activités portuaires en complément de l'offre existante.

Ces espaces naturels représentent des enjeux environnementaux forts car ils se situent dans le réservoir de biodiversité de la vallée de la Loire, en zone Natura 2000 avec la présence de zones humides. Ils ont également un caractère d'inondabilité.

L'urbanisation du site devra faire l'objet au préalable d'une évaluation environnementale.

15. IFSTTAR



Iffstar

Le site de l'IFSTTAR se situe, sur les communes de Bouguenais et Bouaye, au sud-ouest, le long de la route de Pornic. Il représente un secteur d'équipements occupé notamment par des activités de recherche avec la présence du Laboratoire des Ponts et Chaussées, Phares et Balises et un centre de permis de conduire.

Ce site est doté des nombreux espaces naturels au sein desquels se sont implantés, de manière dispersée, quelques bâtiments qui se relient par des dessertes internes, parfois accompagnées d'arbres d'alignement. On y note la présence d'une piste automobile.

Le site d'envergure est partiellement occupé par des exploitations agricoles, qui cultivent certaines parties du site notamment le long de la route de Bouaye. Des zones humides ont également été inventoriés sur le secteur en limite de Bouaye et au nord est. Ces espaces naturels s'inscrivent dans un corridor écologique.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter le socle industriel au service de l'économie productive métropolitaine.

- Conforter le socle industriel au service de l'économie productive métropolitaine.
- Permettre l'implantation d'activités portuaires nécessitant une proximité immédiate au fleuve
- Organiser le développement économique en continuité de la zone portuaire dans une logique de complémentarité
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Conforter le socle industriel au service de l'économie productive métropolitaine.
- Structurer le tissu industriel et affirmer un positionnement stratégique
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises en lien avec les domaines d'activités présents sur le site
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi

- Zonage UE - secteur UEi
- Zonage AU - secteur 2AU

- Espaces paysagers à protéger sur les prairies humides de la vallée de la Loire

- Zonage UE - secteur UEi

- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides repérées au nord du site, au sud du site, en limite avec Bouaye

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

16. Le pôle industriel d'innovation Jules Verne



D2A

Le secteur aéroportuaire est la principale zone économique de Bouguenais, elle comprend une partie de la zone du D2A (domaine d'activités aéroportuaires) et le secteur de l'aéroport. La Z.A. du D2A borde l'aéroport et s'étend sur deux communes principalement Saint-Aignan de Grand Lieu pour 139 hectares et Bouguenais pour 8 hectares.

Le Domaine D2A Nantes-Atlantique s'étend à l'est de l'aéroport et s'étend sur trois communes (Bouguenais, Saint-Aignan de Grand Lieu et Pont-Saint-Martin).

Le pôle de Nantes Atlantique concentre des compétences internationalement reconnues en matière d'usinage et d'assemblage : autour d'Airbus, et de ses sous-traitants comme Daher, il s'agit du 1er pôle d'usinage aéronautique français spécialisé dans les composites de grandes dimensions, la fabrication de pièces complexes et l'assemblage de matériaux métalliques et composites complexes. Le pôle Industriel d'Innovation Jules Verne (PIIJV) est constitué de zones existantes telles que le D2A, le pôle aéronautique d'Airbus - Chaffault, les zones « Moulin Cassé et Croix Rouge ». L'objectif est de créer un parc d'entreprises à dominante d'activités liées aux matériaux composites et à l'aéronautique.

La ZAC multi sites Moulin Cassé Croix Rouge (64 hectares), créée en 2008 par Nantes Métropole, accueille de nouvelles entreprises de l'écosystème PIIJV.

- Le site de Moulin Cassé (15 hectares), se situe au sud des Couëts, en limite nord du périphérique. Ce secteur est voué à accueillir des locaux industriels. Afin de créer un espace tampon avec les zones résidentielles riveraines, des espaces verts ont été intégrés dans le parti d'aménagement sur les pourtours.

- Le site de Croix Rouge (50 hectares), nouvellement désigné Nautilus, (également sur la commune de Saint-Aignan de Grand Lieu) s'organise autour d'un espace central (4 hectares) intégrant la traversée du ruisseau de la Patouillère, réservoir de biodiversité. Il s'agit d'un atout paysager majeur pour la qualité urbaine de ce site. En frange, avec le tissu pavillonnaire, des espaces verts sont aménagés pour créer des « espaces tampons ».

Le PIIJV est dédié aux technologies de production de nouveaux matériaux composites, métalliques et hybrides. Installé à proximité immédiate de l'usine Airbus et Daher, il représentera à terme 70 000 m² d'infrastructures de recherche et d'innovation. Il vise à devenir un site d'innovation technologique de dimension mondiale regroupant sur un même lieu des industriels, des entreprises de PME-PMI et des laboratoires de recherches appliquées publics et privés.

Ce site est également destiné à accueillir des centres de formation.

Ce futur quartier économique en cours de construction permettra de créer une synergie à proximité directe du tissu industriel avec l'implantation de centres de formation (de l'apprenti aux doctorants), d'activités de recherche et de développement. L'arrivée de nouveaux usagers engendre de nouveaux besoins en termes de services (conciergerie, etc).

Le parc d'activités du Chaffault (13 hectares) accueille des activités artisanales, commerciales ou industrielles à proximité du périphérique.

On note également la présence d'un élément de patrimoine industriel; ainsi qu'un boisement de qualité et une zone humide, au nord du secteur.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer un positionnement stratégique, en permettant le déploiement du PIIJV et le confortement des activités existantes des filières spécifiques à l'innovation et à la recherche (aéronautique, navale, transports terrestres, énergies renouvelables).
- Développer l'industrie du futur, l'emploi et les sites productifs
- Permettre l'implantation de centres de formations
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones économiques et industriels
- Créer des zones tampon par des aménagements paysagers en frange avec le tissu résidentiel

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Préserver le patrimoine industriel
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine repérés

- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi
- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage N - secteur Nn
- Périmètre tertiaire

- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère

- Petit patrimoine : calvaire
- Patrimoine bâti : usine Bréguet au sein d'Airbus
- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

17. La Neustrie



Neustrie

Ce site de la Neustrie est situé à proximité de la centralité des Couëts, située à l'est, de la ligne de tramway n°3 qui aboutie au P+R et à des équipements communaux (collège, gymnase, etc). Il est bordé à l'ouest par la vallée de l'Etier puis le périphérique.

Ce site bénéficie d'un effet vitrine sur le périphérique ainsi que d'une bonne accessibilité par la route et par les transports en commun, il a donc été identifié comme un site potentiel pour le développement économique, notamment pour des opérations tertiaires.

18. Les zones d'activités



La Bouvre

La commune de Bouguenais est dotée de plusieurs zones économiques accueillant diverses entreprises PME, PMI, artisanats. Elles se situent principalement aux abords de grands axes de circulation ou d'échangeurs : La Bouvre au sud est du bourg, Jules Vallès / Marsoire à proximité de l'échangeur de la Porte de Retz, face à la ZAC Moulin Cassé, les zones d'activités le long de la Route de Pornic.

La Bouvre est située en entrée de bourg, sur le rond point de la Bouvre et du Bougon. Elle bénéficie d'un effet vitrine de part et d'autre de la RD,723. A l'est, l'emprise occupée par une activité économique. A noter, que ce secteur a un caractère d'inondabilité (PPRI) car il se situe en contrebas du Bougon.

Deux petites zones économiques se situent le long de la RD723, à proximité des Couëts. Elles accueillent des entreprises diverses et quelques activités commerciales. La zones d'activités de la Chabossière est dotée de haies/boisements qui font écran depuis la RD,723. Des vues vers la Loire y sont possibles.

On note également la présence d'une zone d'activités artisanales intra-périphérique, la ZA de la Bastille, située rue des Pontreaux. Cette dernière est sous occupée avec le départ de quelques entreprises malgré son attrait par rapport à sa bonne accessibilité.


Le site Jules Vallès est un espace délaissé situé en entrée de Ville, à proximité immédiate de l'échangeur de la Porte de Retz face à la ZAC Moulin Cassé Concernant la zone artisanale de la Massoire, située également en entrée de ville, il s'agit d'un secteur vieillissant, peu qualitatif.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Développer la mixité des activités économiques
- Favoriser l'implantation des artisans en intrapériphérique
- Permettre le développement d'opérations tertiaires à proximité de la Neustrie et/ou du périphérique pour bénéficier de l'effet vitrine et de la desserte

- Maintenir et conforter les activités artisanales de proximité
- Secteur Jules Vallès : Poursuivre et diversifier l'accueil d'activités en complément de la ZAC Moulin Cassé
- Développer la mixité des activités économiques
- Secteur Jules Vallès/Marsoire : requalifier l'entrée de ville à partir de la porte du Pays de Retz ; valoriser les façades urbaines dans le cadre d'un renouvellement urbain
- Préserver les vues
- Protéger et sécuriser les riverains de la RD723
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre l'implantation de commerces de détails et services de proximité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage AU- secteur 1AUEm
- Périmètre tertiaire
- Orientation d'aménagement et de Programmation La Neustrie - Bastille 

- Zonage UE - secteur UEm
- Orientation d'aménagement et de Programmation sur le secteur Jules Vallès 
- Recul graphique de 3 minimum par rapport à la rue Jules Vallès
- Cône de vue
- Marge de recul graphique à 25 mètres par rapport à la RD.723
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les boisements et les haies repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère
- Périmètre Pole de services - Jules Vallès

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

19. Piano'cktail



Piano'cktail

Le Piano'cktail, se situe au centre de la commune. Il est desservi par la RD 723 et se situe à proximité immédiate de l'échangeur, lui conférant une bonne accessibilité. Inauguré en 1991, il est le principal équipement culturel de la commune. Il s'agit d'un équipement d'importance métropolitaine dont l'aire d'attractivité rayonne sur toute l'agglomération.

Depuis son ouverture, la fréquentation n'a cessé d'augmenter. Ainsi que ce soit au niveau de la fréquentation ou de la programmation, le Piano'cktail a atteint ses limites de fonctionnement. Le Piano'cktail est facile d'accès par la route mais souffre d'une desserte insuffisante en transports en commun (depuis la desserte à la Neustrie toutes les lignes de bus du pôle desservent le Piano'cktail en journée), compte tenu des horaires de programmation des spectacles.

A proximité immédiate, se situe le complexe des Bélians. Il se compose d'un plateau multisports, d'une salle de réunion, d'une salle de billard et d'une salle de musculation. La création du complexe a été l'occasion pour la commune de se doter d'une salle mise aux normes et d'une taille suffisante pour accueillir les grandes manifestations sportives, en particulier les matchs de l'équipe de handball de Bouguenais qui évolue en Nationale.

20. Pôles équipements publics dans les centralités



Croix Jeannette

Au bourg, le complexe sportif de la Croix Jeannette est composé d'une piscine municipale, d'un stade, d'une piste d'athlétisme, d'un gymnase Joël Dubois, de plusieurs salles (Salle des Samouraïs, Salles Duruy et Petipa) et d'un espace de gym.

Aux Couëts, se situent, un parking relais (P+R), le complexe sportif de la Neustrie avec le stade Pierre de Coubertin, 2 gymnases (La Neustrie et La Baronais), une salle, un centre de tennis Arthur Ashe, un plateau multisports et un anneau de vitesse Roller ainsi qu'un collège.

21. Plateforme aéroportuaire



Galheur

L'emprise de l'aéroport Nantes Atlantique représente plus de 150 hectares, situés au sud de la Commune en limite de Saint-Aignan de Grand Lieu. A cette emprise s'ajoutent des espaces nécessaires au fonctionnement de l'aéroport : aires de stationnement, espaces naturels asservis etc.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre le maintien, voire le développement d'équipements publics structurants
- Conforter les pôles d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif dans le fonctionnement urbain communal

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US

- Permettre le confortement et/ou le développement des pôles d'équipements publics

- Zonage US

- Permettre le fonctionnement urbain de cet équipement d'intérêt collectif

- Zonage US

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

22. Extension autour du pôle industriel innovation Jules Verne



Zone aéroportuaire

Le site de Galheur d'une superficie d'environ 18 hectares, se situe à l'ouest de la rue de l'Aviation, à l'arrière d'un ensemble d'habitat pavillonnaire. Au sud, le site est délimité par le chemin de la Cendrie, qui dessert également la ZAC Croix Rouge.

Sur ce site, on note la présence de zones humides ainsi que de haies bocagères, témoins d'une activité agricole.

Le site de Galheur est situé en continuité du tissu économique concourant à la structuration du pôle Jules Verne. Il représente un potentiel intéressant pour un développement économique futur compte tenu de sa localisation stratégique.

Le site des Canuts, représente 7 hectares, il se situe à l'ouest de la ZA du Chaffault en limite avec le périphérique, à proximité immédiate de la porte du Pays de Retz. Il s'agit d'une emprise située dans la continuité du site économique et qui pourra être stratégique pour la réorganisation du site existant.

23. Zones d'extension des Couëts



Guenets

Le site dit « Guenêts Rouleaux » est situé à proximité immédiate de la centralité des Couëts et de la ligne 3 du tramway. Il se situe au sud de la voie ferrée, de part et d'autre de la rue Georges Clémenceau.

Le site dit « des rouleaux » (1,48 hectare) est quant à lui, en limite de la voie ferrée, à proximité du cours d'eau des Moulinets, situé à l'ouest du site. Une partie du secteur située au sud, le long du chemin des rouleaux, est occupée par des gens du voyage, qui se sont sédentarisés.

Le secteur dit « des Guenêts » (6 hectares environ) est une enclave, il s'agit d'un espace naturel, sans occupation agricole, qui a été ceinturé par un développement de tissu pavillonnaire de part et d'autre de la rue G. Clémenceau et de la rue J. Mermoz. La partie sud est actuellement sous le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Compte tenu de la proximité à la centralité des Couëts, de ses équipements, commerces et services de proximité, de la ligne de tramway, ces sites sont stratégiques pour le développement d'un futur quartier d'habitat en intra-périphérique.

Ce projet devra veiller à la préservation des boisements intéressants ainsi que des zones humides d'intérêt patrimonial. Il s'agit d'enjeux environnementaux d'échelle locale car ces sites ne s'inscrivent dans aucun corridor écologique, et ne représentent pas un élément structurant de la trame verte et bleue.

Un secteur naturel situé entre le chemin et la rue des Vignes, en seconde épaisseur, à l'ouest de la rue Georges Clémenceau est actuellement identifié comme une réserve à l'urbanisation sur le très long terme car il se situe sous le Plan d'Exposition au Bruit. Cependant, ce site dit « des Vignes » est perçu comme un complément d'urbanisation car il est en continuité directe avec le tissu urbain environnant.

Au sud des Couëts, se situe, un site potentiel de développement urbain, le secteur dit « La Gaudinière ». Il s'agit d'espaces naturels enclavés au sein d'un tissu pavillonnaire autour des axes Georges Clémenceau, Jean Mermoz et Jules Vallès. Ce site est également sous le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Ces sites potentiels de développement urbain pourront jouer un rôle important dans le renforcement de la centralité urbaine des Couëts dans le cadre de l'évolution du PEB.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Affirmer un positionnement stratégique, en prévoyant les conditions d'accueil d'entreprises des filières spécifiques à l'innovation et à la recherche (aéronautique, navale, transports terrestres, énergies renouvelables) dans une logique de structuration du tissu industriel
- Organiser le développement économique en continuité du tissu existant afin de constituer un pôle structurant dédié
- 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 végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Renforcer la centralité des Couëts
- Prioriser le développement urbain en intra-périphérique, à proximité de la centralité des Couëts et de la ligne de tramway 3
- Anticiper les capacités de développement, en renforcement de la centralité, au sein du tissu constitué et en extension, dans le cadre de l'évolution du PEB
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements en dehors des secteurs impactés par le PEB
- Accompagner la dynamique urbaine et permettre la création d'un nouveau quartier d'habitat
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et favoriser la mixité sociale pour compléter le tissu urbain en utilisant les espaces enserrés dans l'urbanisation ou en continuité immédiate du tissu.
- Permettre des opérations d'habitat adapté pour répondre à la problématique d'ancrage des gens du voyage
- Rechercher une diversification des formes urbaines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger
- Désenclaver les secteurs d'urbanisation future pour améliorer leur accessibilité et prévoir une desserte adaptée au développement de futurs quartiers, au regard de l'apport de nouvelles populations
- Préserver toute possibilité de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides repérées
- Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Zonage 2AU
- Espace Paysager à Protéger sur le boisement, dans sa partie sud, situé en limite est, avec le tissu résidentiel de la rue Jean Mermoz
- Espaces boisés classés sur le boisement, dans sa partie nord, situé en limite est, avec le tissu résidentiel de la rue Jean Mermoz
- Emplacements réservés n°5-69, 5-75 et 5-76, pour voie de desserte
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides repérées



Siège de Nantes Métropole:

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