

Territoire Loire Chézine



CAHIER COMMUNAL DE COUËRON



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*).

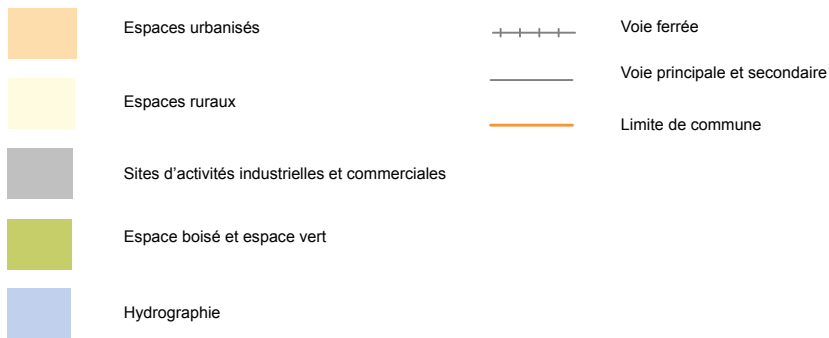
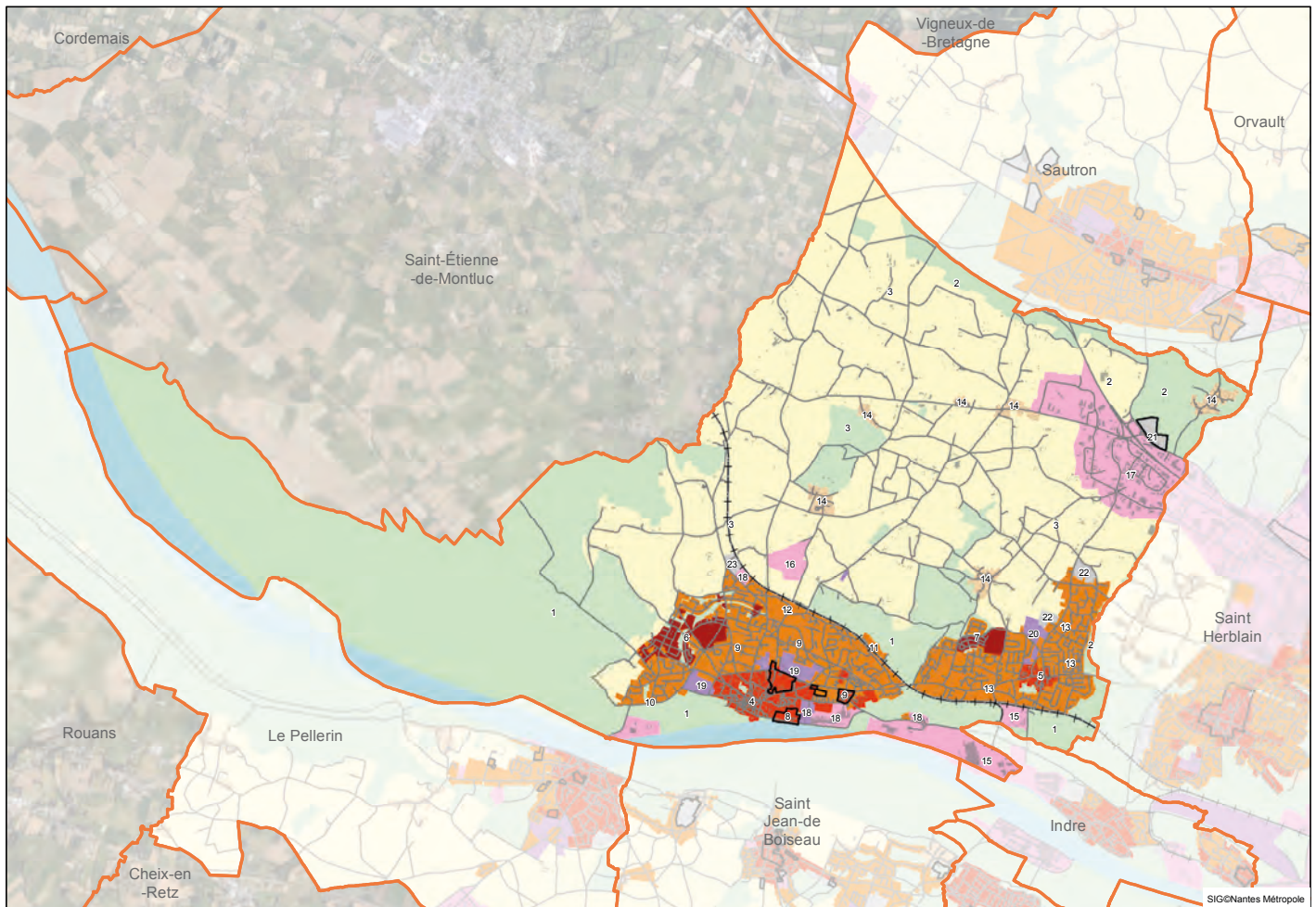
SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de Couëron	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	14
Espaces urbanisés mixtes	22
Espaces dédiés aux activités économiques.....	42
Espaces dédiés aux équipements	46
Zones d'extensions urbaines futures.....	48

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

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	COUËRON	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	44	534,4
Démographie		
Population	20 255	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,7 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,6 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	1,2 %	0,6 %
Taux de natalité	11,8 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	27 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	7,6 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,4	2,1
Part des ménages d'une personne	27,8 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	5 740	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	0,3 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	9 121	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	19,3 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	75,8 %	73,1 %
Nombre d'établissements	1 350	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	22,3 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	44,9 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	8 224	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	62,5 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	21 411	21 847
Logement		
Nombre de logements	8 590	315 793
Part des maisons	80,3 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	8 246	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	71,6 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	94	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	59	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	18 %	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

Couëron est dotée d'un patrimoine naturel riche avec la présence de la Loire et de la vallée de la Chézine, éléments emblématiques d'un territoire fortement marqué par la présence de l'eau. Ce territoire est donc caractérisé par une forte identité ligérienne avec notamment les marais Audubon, de Bouillon, de la Patissière et de Beau-lieu. La ville a la volonté de préserver ce patrimoine naturel qui contribue à la qualité du cadre de vie des habitants.

La richesse naturelle de la commune est indiscutable avec la présence de cinq réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques structurants qui relient notamment la vallée de la Chézine à la Loire.

Les espaces agricoles ont également une empreinte importante avec un patrimoine bocager particulièrement remarquable, le plus qualitatif de l'agglomération.

Le patrimoine naturel et agricole représente un socle exceptionnel et structurant de la trame verte et bleue métropolitaine. La préservation de l'ensemble de ces espaces est un enjeu majeur pour le projet de territoire de la Ville. Mais au-delà de l'objectif de préservation, la commune porte également des projets de mise en valeur touristique ou de loisirs notamment autour du lac de Beaulieu et au lieu-dit le Paradis, près de l'embarcadère du bac qui assure la traversée de la Loire entre Couëron et Le Pellerin, entrée de ville.

Afin de répondre à l'ambition de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements neufs tels que définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), la production de logements sera réalisée en priorité dans les opérations en cours d'aménagement. Aussi, compte tenu du fort potentiel de renouvellement urbain dans

le tissu pavillonnaire, il est nécessaire de réguler dans le temps les possibilités de construire en secteur diffus. En effet, la Ville a la volonté d'accueillir de nouveaux habitants en tenant compte des capacités d'accueil de ses équipements.

Le développement urbain de la Ville s'appuie donc dans un premier temps sur les deux opérations que sont la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ouest centre-ville et la ZAC de la Métairie. Puis, il se poursuivra par la réalisation du futur quartier Rives de Loire. Le projet de territoire s'appuiera également sur le renouvellement urbain permettant de renforcer les deux centralités : le centre-ville et la Chabossière.

Couëron est dotée d'une gare SNCF, est desservie par une ligne de transports ainsi qu'une ligne express. Les quartiers desservis par ces lignes pourront devenir attractifs pour le renouvellement sous certaines conditions telle que la qualification d'espaces publics, par exemple. A échéance du PLUm, d'autres secteurs autour du Boulevard de la Libération à la Chabossière ou du boulevard de l'Europe dans le centre-ville, pourront également accueillir une intensification qu'il est nécessaire de « phaser » dans le temps.

En dehors des secteurs identifiés pour accueillir le renouvellement urbain, à plus ou moins long terme, le projet de territoire affirme la préservation du tissu pavillonnaire, mais également des ensembles urbains, témoins d'une architecture et d'un urbanisme particulier, telles les cités ouvrières. Seront préservés les éléments de patrimoine significatifs pour l'identité couëronnaise telle que la tour à plomb (classée Monument Historique, périmètre de protection).

Enfin, les secteurs du Bois Laurent et du Douëroux/la Sinière sont identifiés

comme des secteurs potentiels de développement de l'urbanisation destinés à anticiper les besoins futurs en habitat diversifié dans la continuité du tissu résidentiel de la Chabossière.

Sur la commune de Couëron, l'activité économique est fortement liée à la présence de la Loire, avec des zones industrielles historiquement implantées sur les bords du fleuve, ainsi qu'à la présence de la RN 444 avec le développement de zones d'activités en vitrine. La pérennisation de l'activité agricole est garantie grâce à la préservation du plateau agricole. En outre, l'espace agricole sera conforté pour son rôle dans le paysage.

En termes de développement économique, il s'agit de finaliser la commercialisation de la zone d'activités des Hauts de Couëron et de poursuivre l'accueil d'entreprises artisanales de proximité notamment avec le projet de pôle d'accueil artisanal de Bougon, situé à proximité du centre-ville.

Le maintien et le renforcement du dynamisme commercial du centre-ville, notamment autour de la rue Alexandre Olivier qui relie le centre historique au secteur Langevin, et de La Chabossière, constituent également un enjeu important pour la Ville.

Enfin concernant les mobilités, Couëron souhaite développer et améliorer les liaisons douces en permettant la création de liaisons inter-quartiers entre le centre-ville et la Chabossière ; entre le centre-ville et la gare ainsi que des connexions avec les communes limitrophes (liaison entre la Chabossière et les villages de Saint-Herblain ; liaison entre Couëron et Saint-Herblain par la Gâtine).

La création des continuités pour les promenades au cœur des espaces naturels et en bords de Loire constitue également un enjeu important.

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



Dessiner la métropole nature

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

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

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

Organiser la métropole rapprochée

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

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

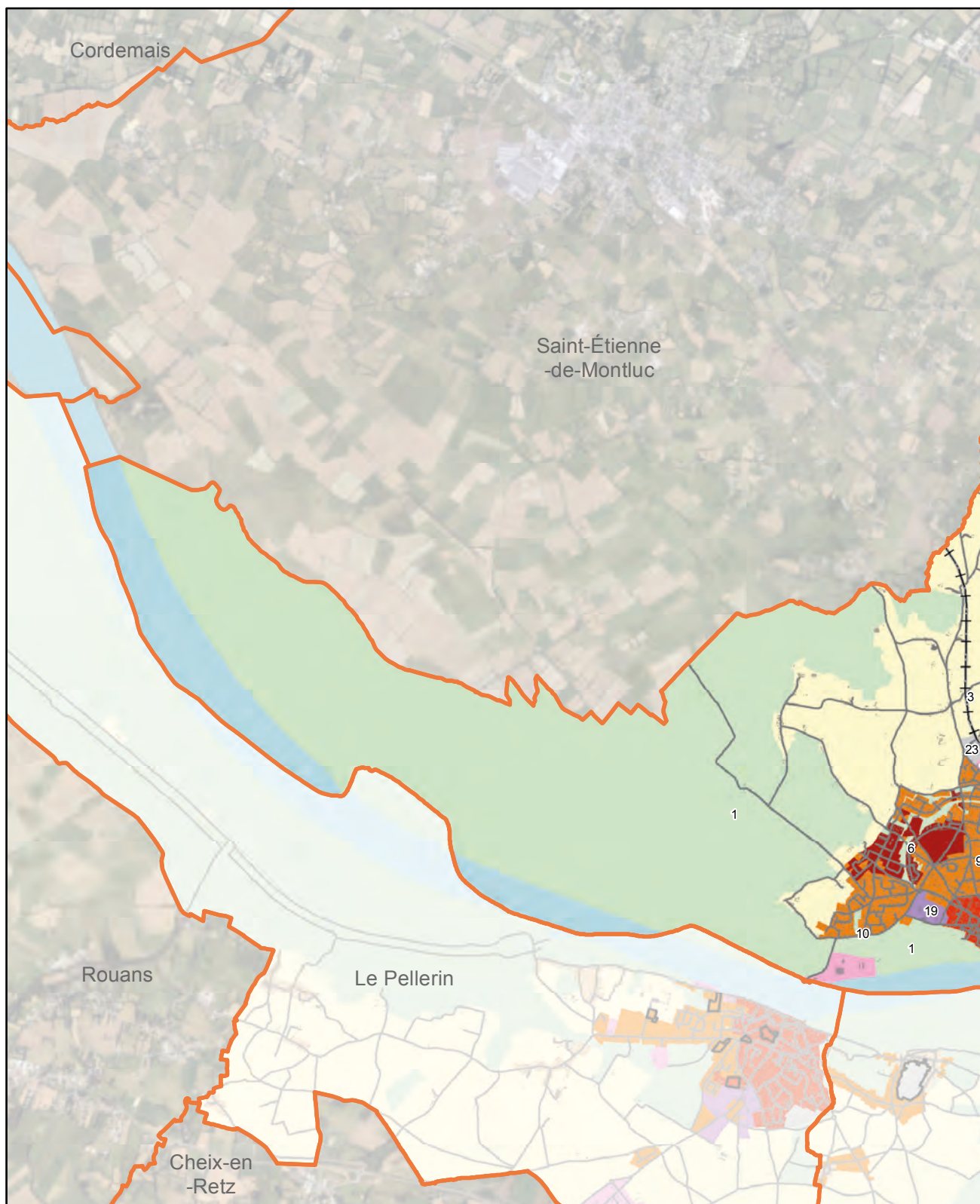
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

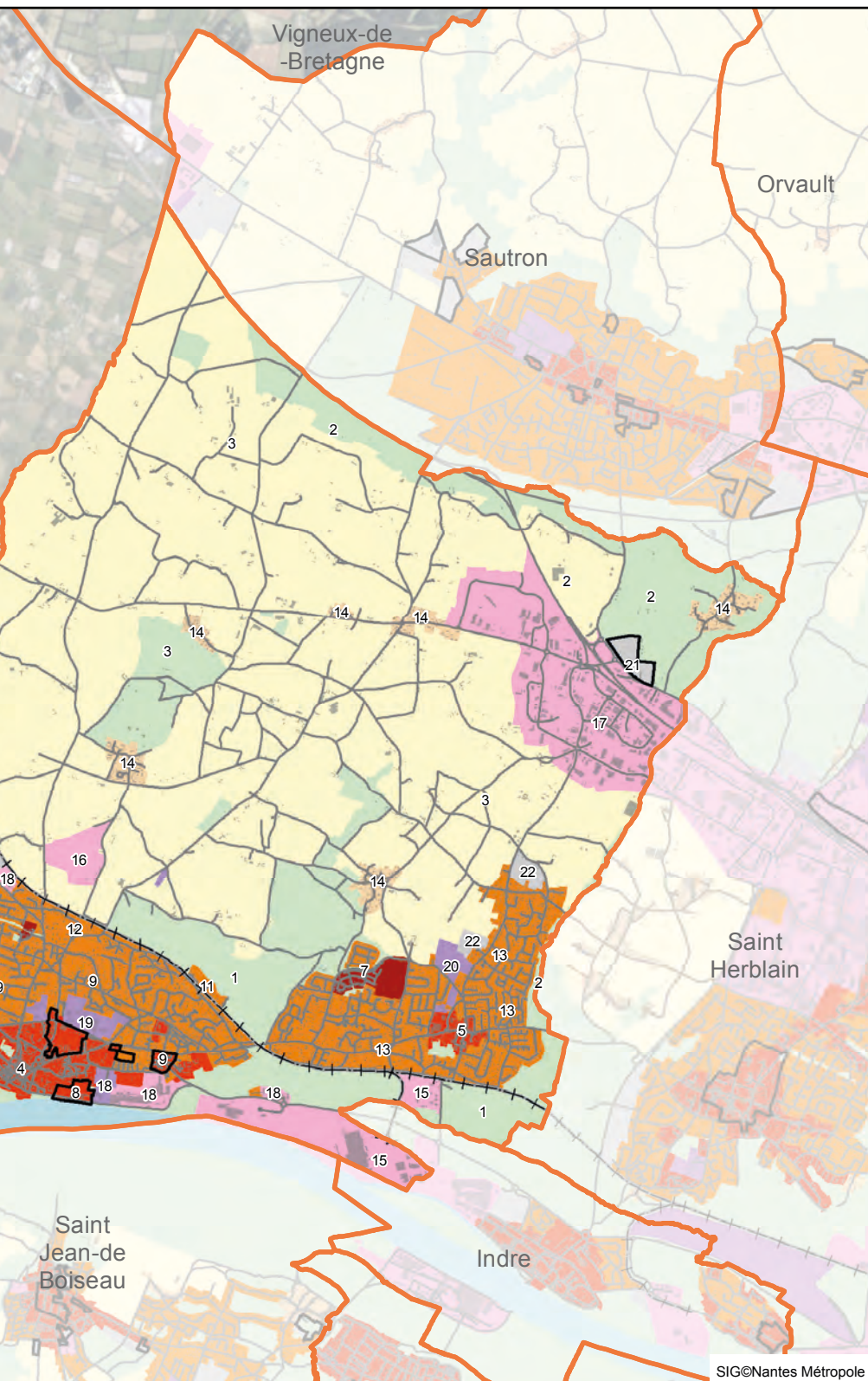
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos














Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	1 941
 Zone N (hors Ne)	1 776
 Secteur Ne	241
 Zone UE	273
 Zone US	33
 Secteur UMe	45
 Secteur UMd	425
 Secteurs U, UMa et UMc	82
 Secteur UMb	51
 Zone AU	20
 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. La vallée de la Loire et ses prairies humides



Le marais Audubon

La vallée de la Loire qui marque le territoire de son empreinte s'accompagne de tout un ensemble naturel de terres reliées au fleuve : les marais Audubon à l'ouest, l'étier de Beaulieu qui passe au nord du centre-ville et crée une deuxième zone humide autour du lac de Beaulieu, la vallée de la Patissière à l'est du territoire.

La vallée de la Loire se compose d'importantes surfaces de prairies naturelles inondables sillonnées de canaux et d'étiers, de vasières et de roselières. Cette zone classée en ZNIEFF de type II et en zone Natura 2000, présente une valeur exceptionnelle sur le plan botanique, abritant de nombreux groupements végétaux hygrophiles à mésophiles. Ce site a une valeur internationale pour l'avifaune migratrice, hivernante et nicheuse, abritant plusieurs oiseaux rares ou menacés. La présence de plusieurs espèces de mammifères, de reptiles, de batraciens et d'insectes rares dans notre région vient aussi confirmer l'intérêt faunistique remarquable de cette zone. De nombreuses plantes rares ou menacées sont présentes dont certaines protégées au niveau national ou régional. La commune accueille notamment une station d'Angélique des Estuaires et de Scirpe Triquète sur ses berges de Loire.

Ces espaces constituent un réservoir de biodiversité majeur de l'agglomération. La plaine alluviale de la Loire, réceptacle de nombreux ruisseaux qui s'écoulent depuis les coteaux au nord (ruisseau du Drillet en limite est), est drainée par un réseau dense de fossé et d'étiers en lien direct avec la Loire. On citera notamment :

- L'étier de Beaulieu et l'étier de la Bouma qui drainent les alentours des secteurs urbains est, et qui s'écoulent en direction de la Patissière après avoir reçu les eaux du ruisseau du Drillet ;
- L'étier de la Musse et l'étier du Dareau qui drainent le marais d'Audubon à l'ouest. L'étier de la vallée de la Patissière, situé à l'est du territoire communal, est inclus dans le réservoir de biodiversité. Les espaces naturels en frange du site arcelor sont maintenus malgré l'absence de protection.

Le marais Audubon représente plus d'un tiers du territoire communal, il est quadrillé de canaux, étiers, et fossés qui permettent de gérer la circulation des eaux. Ces prairies, classées en ZNIEFF de type I ou II et en zone natura 2000, jouent un rôle important dans le fonctionnement de l'hydrosystème de la Loire, en tant que zones d'expansion des crues.

Ce marais, aménagé au XIX^e siècle, est caractérisé par un paysage homogène assez ouvert, plan, constitué notamment de prairies inondées, irriguées, découpées et orientées par les étiers bordés ou non de frênes émondés et de saules.

Ces espaces naturels sont dotés d'un maillage bocager de grande qualité.

Au sein du marais Audubon, se sont construits quelques hangars destinés à l'activité de construction, réparation de chalutiers en bois, près de l'écluse du Dareau.

... / ...

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

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Identifier la Loire comme espace en eau navigable dont l'usage est à conserver et/ou à développer
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation en préservant les champs d'expansion des crues
- Préserver et permettre la gestion des espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité « la Vallée de la Loire et ses abords »
- Maintenir et permettre le développement des activités de chantiers navals.
- 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 les abords des cours d'eau et les zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ne sur la Loire
- Zonage N – secteur Ns sur l'ensemble des Marais Audubon, vallée de la Patissière, berges de Loire à l'est du quai JP Fougerat et au nord de l'usine Arc en Ciel
- Zonage N – secteur Nn à l'ouest de l'étier de la vallée de la Patissière ; aux pourtours du cours d'eau du Drillet
- Zonage N – secteur Ncl1 au sein du marais Audubon près de l'étier du Darreau
- 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 sur l'ensemble des marais et prairies humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Le Lac et l'étier de Beaulieu représentent une zone marécageuse constituée de prairies inondables, de roselières variées, de cariçaies et d'un lac artificiel, abritant une flore intéressante et une riche diversité d'Odonates.

Il s'agit d'un site protégé par un classement en ZNIEFF de type I et couvert par Natura 2000, qui concerne le lac, l'étier de Beaulieu ainsi que les marais attenants à l'ouest, le marais de Bouillon.

Les abords du lac de Beaulieu offrent un paysage de prairies humides, ponctuées d'une structure bocagère arborée de frênes émondés. Ces espaces naturels sont inclus dans un corridor écologique de la Trame verte et bleue, paysages métropolitaine.

Au sein de l'espace rural, de nombreux habitats isolés se sont installés. Certains sont dotés d'un intérêt patrimonial car ils témoignent de l'histoire ou d'une époque.

Au nord est du lac, se situe notamment le village de la Bazillère.

Le lac de Beaulieu et ses alentours représentent un cadre paysager de grande qualité grâce à la diversité des espaces naturels qui le composent et des vues. Ce secteur représente un atout pour la commune pour le développement d'espaces de loisirs, de plein air et/ou de projet d'hébergement touristique. Ce secteur fait également l'objet d'une veille particulière de la commune pour la préservation des espaces naturels.

Au sud est du lac, se situe la Métairie et le château de Beaulieu. Fief de la Châtellerie de Beaulieu, ce château seigneurial remonte à une époque très ancienne. Il fait partie du domaine des Ducs de Bretagne, duché auquel Couëron est rattaché au XV^e siècle. Il en reste des vestiges remarquables : un porche, un puits du XIV^e siècle, des grosses pierres de granit taillées pour l'entourage des fenêtres, une porte en arrondi.

La ferme de Beaulieu est un ensemble bâti en ruine avec des bâtiments très anciens dont un « corps de garde », qui représente un intérêt patrimonial.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles
- Préserver et restaurer les continuités écologiques entre la vallée de la Chézine et la Loire par l'étier de Beaulieu
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels autour du lac de Beaulieu

- Permettre le développement de projets d'activités de tourisme et/ou d'hébergement au sein de sites remarquables en s'appuyant notamment sur la présence de bâtiments d'intérêt patrimonial
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré

- Protéger le patrimoine bâti et les ambiances d'intérêt particulier afin qu'ils témoignent de l'histoire locale
- 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 les abords des cours d'eau et les zones humides

- Permettre le confortement et le développement des espaces de nature en ville, par la création de jardins familiaux à proximité de zone de village en charnière avec les espaces naturels.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ns sur l'étier et le Lac de Beaulieu.
- Zonage N – secteur Nn aux abords du ruisseau de Beaulieu au nord
- Zonage N – secteur NI autour du Lac de Beaulieu
- Emplacement réservé n°1-11 pour préserver les espaces naturels

- Zonage N – secteur Ncl1 autour de la ferme de Beaulieu avec une hauteur graphique maximale limitée à « R+1+couronnement »

- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination sur la Métairie de Beaulieu et ses annexes, sur le château de Beaulieu
- Patrimoine bâti : Ferme de Beaulieu, garde-corps

- Périmètre patrimonial : Château de Beaulieu

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

- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides identifiées du lac et ses abords

- Emplacement réservé n°1-10 pour l'aménagement de jardins familiaux à proximité du village de la Bazillière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Vallée de la Chézine et du Drillet



Le Drillet

La vallée de la Chézine marque la limite communale nord avec Sautron sur un linéaire de 6 km. Cette vallée est très discrète car elle est doublée par une grande infrastructure routière (RN 165).

Les vallées de la Chézine et du Drillet constituent des paysages fermés par les peupliers, une ripisylve dense et/ou des espaces naturels boisés au caractère enrichi. Il s'agit d'un corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue, paysages.

Le plateau bocager est sillonné par plusieurs petits cours d'eau qui forment des vallons, jouant le rôle de coulée verte. La vallée de la Chézine, au nord longe et traverse la RN 165. On note ainsi la présence d'espaces naturels au sud de la voie. Ensuite, son vallon traverse des zones boisées et bocagères de qualité paysagère et écologique. Le vallon du Drillet à l'est présente un caractère plus enrichi.

À l'extrémité nord-ouest se situe une petite zone bocagère bien préservée, traversée par le ruisseau de la Chézine. On note la présence d'une espèce végétale protégée sur le plan national (*Luronium natans*) dans les mares et le ruisseau. Le peuplement d'odonates est intéressant avec en particulier deux espèces rares ou menacées dont une protégée sur le plan national.

Il s'agit d'un corridor qui suit un petit vallon peu encaissé puis qui traverse une zone agricole exploitée.

En limite de Sautron, à l'ouest de la rue de la Chézine, se situent les espaces naturels boisés qui ont été identifiés comme un secteur pouvant participer au projet de forêt urbaine.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation les champs d'expansion des crues
- Préserver et restaurer le corridor écologique
- Préserver les espaces naturels remarquables

- Permettre la réalisation du projet de forêt urbaine

- 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

- 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 les abords des cours d'eau et les zones humides

- Améliorer les conditions de circulation de l'agglomération

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn au sud de la RN 165

- Zonage N - secteur Nf au sud de la RN 165 en limite des communes de Sautron et Saint-Herblain

- Zonage A - secteur Ad sur la pointe nord ouest du plateau bocager en limite de Sautron et de Saint-Etienne de Montluc

- 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 identifiées notamment autour de la vallée de la Chézine au nord-ouest

- Emplacements réservés n°1-46 et 1-47 autour de la RN 165, pour aménagement et assainissement routier

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

3. Plateau agricole



Landemont

La commune reste très agricole notamment toute la partie du plateau bocager tandis que les prés marais constituent un site pour l'élevage extensif.

Le territoire communal étant vaste, les surfaces occupées par l'activité agricole ne sont pas négligeables et ne cessent d'augmenter : 2 238 hectares en 2016 (45 % du territoire couëronnais) contre 1815 hectares en 2007. L'agriculture est donc dynamique. On dénombre 29 sièges d'exploitation et 8 productions différentes. Les productions dominantes sont l'élevage bovin lait et l'élevage bovin viande.

Ce plateau agricole présente un paysage de bocage plus ou moins serré et souvent arboré (chêne, châtaigner). Ce dernier comporte notamment le réservoir de biodiversité de l'Erdurière. Il est constitué d'un maillage de haies dense. L'occupation du sol est dominée par des prairies naturelles, sèches à humides, avec la présence de quelques friches et petits boisements. Cet espace comporte un réseau de mares et d'étangs très important.

Les borderies et groupements de maisons rurales formant les écarts sont nombreux. Il s'agit historiquement d'habitats isolés (fermes, manoirs, maisons nobles) répartis principalement sur les coteaux et le plateau nord, évitant ainsi les crues des ruisseaux et de la Loire mais aussi les vents de plateau.

De nombreuses maisons isolées, petites fermes et borderies, se sont implantées sur les coteaux à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, ainsi que des châteaux et maisons nobles s'y sont également implantés. Il s'agit pour beaucoup de monuments possédant une base médiévale : château de Beaulieu, château de l'Épine, Château de Bossis, château du Plessis, château de l'Erdurière, etc.

Ces châteaux possèdent des arbres remarquables et leurs parcs, constituent un élément identitaire.

Certaines de ces bâtisses, bien préservées, représentent un intérêt patrimonial et architectural.

Le domaine de Landemont (plus de 160 hectares), comprenant un manoir et sa chapelle construits à la fin du XVII^e siècle. Le manoir correspond à la partie centrale du château d'origine. Il subsiste à l'intérieur un escalier en granit à mur d'échiffre ainsi que quatre cheminées monumentales d'époque. À l'extérieur, la cour d'honneur, précédée par le vivier seigneurial, à laquelle on accède par une longue avenue privée, est encadrée des communs qui forment un « U » avec le logis principal. Ces dépendances se terminent à l'est par la chapelle et, à l'ouest, par un pavillon à croupe tronquée muni d'un remarquable escalier en arche à double volée.

Le château des Daudières est quant à lui doté d'un parc boisé dont certains arbres sont remarquables. L'ensemble participe à la qualité paysagère et patrimoniale du domaine.

Au lieu-dit l'Erdurière se situe également le centre de loisirs communal.

À l'ouest, à proximité de Port Launay et des marais, se situe le lieu-dit la Gerbetière, secteur à partir duquel il est possible d'accéder aux espaces naturels des marais audubon et à ses promenades. À partir du chemin à flanc de coteau, il est possible de rejoindre le hameau de l'arrête. Sur ce chemin, se situe la rotonde de Pierre Tamis, qui offre une vue remarquable sur la Loire et au-delà.

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 l'installation de nouveaux sièges d'exploitation
- Permettre le développement d'un projet d'intérêt collectif en s'appuyant sur la valorisation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les hameaux
- Préserver et restaurer le réservoir écologique de l'Erdurière et son bocage
- 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
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances d'intérêt particulier, afin qu'ils témoignent de l'histoire locale.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés
- Permettre le maintien et/ou l'extension des équipements publics existants
- 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
- Améliorer l'accessibilité aux équipements publics communaux
- Préserver les vues vers la Loire
- Assurer la protection et la sécurisation des VM 101, VM 26, VM 81
- Zonage A - secteur Ad
- Zonage A - secteur Acl4, au lieu-dit « l'Épine de Landemont »
- Zonage N - secteur Nn - autour de la zone bocagère de l'Erdurière
- 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 niveau de l'Erdurière
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : Le Pineau, Le Plessis, Les Terriers, La Gauterie, La Bouraudière, l'épine, la Marjottière, Pociou, Pré au Roi, l'Aubinière, les Daudières, La Galonnière, le Champ Guillet, rue Coquette et la Carterie
- Périmètre patrimonial : Châteaux de Landemont, des Daudières et de Moye
- Patrimoine bâti : château, maison, moulin, ferme, écurie...
- Petit patrimoine : four à pain et rotonde (cale)
- Zonage N - secteur Ncl4 - centre de loisirs de l'Erdurière
- Zonage N - secteur NI - de l'Erdurière
- Emplacement réservé n°1-19 pour aménagement d'une aire de stationnement pour l'équipement communal de la Gerbetière
- Cône de vue - secteur de Pierre Tamis
- Marge de recul minimal de 25 mètres à partir de l'axe des voies métropolitaines : VM101, VM26 et VM81

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE



VM101 - La Croix de Bauche

Le **château de Bougon** du XVI^e siècle a le fronton de l'orangerie aux armes de Bougon, ce qui témoigne de son architecture initiale. Il s'agissait très certainement autrefois d'un château fort. Une terrasse accolée à l'habitation pourrait être un vestige d'une tour défensive médiévale. Quelques éléments notables d'architecture subsistent.

Situé à l'ouest du centre-ville, le long de la rue de Bretagne, se situe un équipement public spécialisé. Il s'agit de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) qui est un établissement public médico-social destiné à accueillir des adultes polyhandicapés.

Au sein de l'espace rural, certaines constructions, disséminées sur l'ensemble du territoire communal, accueillent des activités économiques : artisanat, entreposage, etc. qui se sont développées principalement le long d'axe de circulation (VM101, VM26, rue de la Minée).

Le long de la VM101, se situe un site occupé par des terrains de tennis de plein air ainsi qu'une salle de sport couverte.

Le long de la VM26, une aire d'accueil des gens du voyage a été réalisée et, est toujours en fonctionnement. Un projet d'amélioration et d'extension de l'aire d'accueil est envisagé.

À proximité, se situe également le cimetière paysager du lieu-dit l'Epine.

Au nord ouest de la commune, en limite de Sautron, le long de la VM81, se situe le centre gymnique de l'ouest, au sein d'un parc de 6 hectares.

Par ailleurs, des familles de gens du voyage ont, au fil des ces trente dernières années, 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 notamment aux Mares Jaunes, au Mortier nord et sud et au Rocher.

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
 - Favoriser l'installation de nouveau siège agricole
 - Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les hameaux
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine repéré

 - Permettre le maintien et/ou la rénovation de site à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt général
 - Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air
 - Permettre le maintien d'activités économiques non liées à l'agriculture mais implantées dans des bâtiments isolés
 - Permettre la rénovation et l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage
 - Prendre en compte l'ancrage des gens du voyage
-
- Zonage A - secteur Ad

 - Espaces Boisés Classés et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
 - Patrimoine bâti : château de Bougon, maison, moulin, ferme, écurie....
 - Zonage A - secteur Acl4, au lieu-dit « Fraiche Pasquier », le long de la VM101
 - Zonage N - secteur NI - au nord-ouest et sur le cimetière paysager
 - Zonage A - secteur Acl1 - le long de la rue de la Minée, de la VM101 et de la VM26
 - Zonage U- secteur USgv le long de la VM26
 - Zonage A - secteurs Acl2 - Mortier nord/sud, les Mares Jaunes, le Rocher, l'Aubinière et le Bois David

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

4. Centre-ville



Centre-ville

La structure ancienne du bourg de Couëron, héritée d'une dynamique centrée autour de la place de l'Église et de quartiers plus spécifiques (implantations bourgeoises à l'est, sur la Loire, quartier populaire à l'ouest de la rue de la Marne) développe aujourd'hui ses « façades » sur la Loire.

L'étroitesse des voies, la topographie du site, les constructions de typologie variée, les quelques perspectives sur la Loire sont autant d'atouts pour le bourg et son identité.

Le cœur de bourg ancien se situe autour de l'église et de l'autre côté de la rue de la Marne. Il remonte vers la rue de la Convention (cf. cadastre de 1825). Il subsiste des traces de la ville médiévale dans le parcellaire, le réseau viaire et dans quelques éléments bâtis : manoir de la Gazoire, encadrements de portes en granit (rues Blanchard et Hédie-Martin), visages sculptés (rue Blanchard, rue de la Marne).

Ce sont les ensembles de maisons modestes à l'ouest de la rue de la Marne, qui constituent le tissu urbain le plus particulier du bourg. Le bâti est pour l'essentiel implanté à la limite des emprises publiques et des voies. La hauteur des constructions est assez variée de R+combles à R+3.

Des bâtiments des XVII^e et XVIII^e sont répartis dans tout le cœur ancien. Les reconstructions du XIX^e siècle sont particulièrement nombreuses. Différents styles cohabitent : maisons modestes, maisons bourgeoises, immeubles...

Les bâtiments sur le quai sont soit des maisons bourgeoises XIX^e siècle, parmi lesquelles le « château de Couëron », soit des façades « arrières » de bâtiments de la place de l'église, soit des bâtiments plus anciens remaniés surtout à la fin du XIX^e siècle dans un esprit de villégiature.

Les « faubourgs » fin XVIII^e et XIX^e siècle constituent, quant à eux, des extensions urbaines en alignement le long des grands axes est-ouest et nord-sud du bourg. Ce sont quasiment les dernières manifestations urbaines formant alignement sur rue et dont la déclinaison d'une même typologie, présentant des variations légères, confère à ces rues une identité remarquable. Un premier « faubourg » s'est constitué dès le XVIII^e siècle, rue Arsène Leloup, ancienne route du Port Launay.

Le secteur historique de Couëron comprend le site de la Verrerie, à proximité de la rue V. Hugo. Il se présente aujourd'hui comme une butte de terre, qui se situe à proximité de la Loire et forme un ensemble bâti fermé de 23 000 m² au centre duquel se trouve la verrerie proprement dite, avec les fours et ses galeries. Les bâtiments qui l'entourent sont les logements des ouvriers, une grande halle pour les ateliers annexes (magasin et écuries), le magasin et la maison du contremaître. Au niveau du sol, se trouvent de longues galeries qui permettaient la circulation de l'air et des ouvriers chargés de vider les cendres. L'usine a fermé en 1887.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'identité du bourg autour de la centralité historique.
- Conforter et renforcer la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels tout en créant les conditions d'acceptation et d'intégration dans le tissu existant

- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et renforcer la mixité sociale

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Maintenir les espaces boisés et/ou végétaux créant des respirations et participant à la qualité paysagère d'une rue

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine repérés

- Favoriser les déplacements actifs entre quartiers et à l'échelle de l'îlot et développer le maillage des liaisons douces
- Restructurer les espaces publics en accompagnement du renouvellement urbain pour améliorer les déplacements tout mode

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - sous-secteur UMap correspondant à la centralité historique de Couëron avec hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMc avec hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement » dans la continuité du centre-ville jusqu'aux boulevards Blancho, Langevin et Martyrs de la Résistance

- Emplacement réservé pour mixité sociale n°12 - rue Arsène Leloup

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

- Patrimoine bâti : église, maisons bourgeoises, écoles, ancien cinéma, bureau de poste, maisons de bourg anciennes...
- Petit patrimoine : porte et ancien lavoir

- Emplacements réservés pour aménagement de voirie (entre la rue W. Rousseau et la rue M de Provoté), pour développer les liaisons douces (rue Arsène Leloup)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

La centralité de Couëron est composée du tissu urbain historique et des quartiers limitrophes, plus lâches, situés dans la ceinture limitée par les boulevards Blancho, P.Langevin et Martyrs de la Résistance.

Le centre-ville et ses extensions constituent un pôle de vie accueillant divers équipements publics (Hôtel de Ville, médiathèque, écoles, collège, lycée professionnel...) et la majorité des commerces et services de proximité.

Les commerces du centre-ville sont majoritairement concentrés autour de la place de la Mairie, de la place de l'église et de la place Charles Gide. On note la présence d'une enseigne commerciale sur le carrefour P. Langevin/Rue A. Olivier.

Le secteur Langevin désigne un cœur d'îlot non bâti, dans le centre, constitué d'anciens terrains agricoles et de dépendances diverses, édifiées le long de trois axes formant un triangle : la rue Alexandre Olivier, le boulevard Langevin et la rue Jean Jaurès. Il s'agit d'un secteur de mixité fonctionnelle urbaine puisqu'il comporte, outre des logements, des équipements scolaires, des commerces, des services et un parc de stationnement.

La rue du Docteur Janvier a été fortement modifiée ces dernières années. Il s'agit d'une petite rue en impasse longeant le coteau dominant la Loire. Elle a été créée pour desservir les maisons ouvrières. Son entrée est marquée par la présence d'un bâtiment de pierre rappelant les bâtiments ruraux, vestige d'une époque où l'on se trouvait ici aux limites de la ville. La présence d'un long mur de pierre de clôture d'une maison bourgeoise est importante en fond d'impasse.

Côté sud de la rue, placé en contrebas et donnant directement sur le coteau, un très long ensemble bâti a été construit à la fin du XIX^e siècle. L'ensemble présente une grande unité caractéristique des logements très modestes construits pour les ouvriers de l'usine Pongibaud à la fin du XIX^e siècle.

La Ville de Couëron est dotée de cheminements doux (vélo/piétons) permettant de parcourir le centre-ville et de rejoindre certains équipements.

La rue Jean Jaurès est une extension urbaine du XIX^e siècle, il s'agit à cette époque de la seule route de Couëron à Nantes. De nombreuses maisons ou groupes de maisons ne sont pas parallèles à la rue ce qui lui confère un caractère particulier. Les jardins ainsi formés sont séparés de la rue par un petit muret, parfois beaucoup plus ancien que la maison elle-même. La présence de ces murets de pierre ou enduits le long de la route est importante dans l'ambiance générale. Dans son ensemble, elle présente un nombre important de logements groupés par deux ou trois. Il s'agit de logements construits pour les ouvriers de la fonderie de plomb installée en 1861 sur les bords de Loire. La rue est marquée par la présence du collège Saint Philomène qui date de la toute fin du XIX^e siècle/début XX^e.

L'attractivité du centre-ville a engendré des opérations de renouvellement urbain avec des opérations d'habitat qui se sont inscrites dans des tissus urbains exigus. Cela a eu pour incidence de générer des difficultés de stationnement et de circulation des automobiles.

Certains quartiers du bourg, situés sur la partie enterrée du ruisseau des Tanneurs, connaissent des difficultés lors de pluies importantes.

Au sein du centre, on note la présence d'espaces naturels pouvant accueillir des activités de loisirs et/ou de plein air notamment aux abords du port et du quai du commandant Lucas ; les espaces naturels à l'ouest, le long de l'étier ; l'esplanade aménagée.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter et renforcer la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro- naturels tout en créant les conditions d'acceptation et d'intégration dans le tissu existant
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et renforcer la mixité sociale

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine repérés
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines de rues représentant un intérêt particulier

- Préserver les vues de Loire

- 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 centre
- Privilégier l'implantation de commerces et services de proximité autour de l'église, de la Mairie jusqu'à la rue A. Olivier


- Améliorer l'organisation des espaces publics et anticiper les besoins d'aménagement liés à une intensification urbaine
- Restructurer les espaces publics en accompagnement du renouvellement urbain pour améliorer les déplacements tout mode

- Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale

- Favoriser les déplacements actifs entre quartiers et à l'échelle de l'îlot et développer le maillage des liaisons douces

- Améliorer la gestion des eaux pluviales

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement » dans la continuité du centre-ville jusqu'aux boulevards Blancho, Langevin et Martyrs de la Résistance
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur de Langevin 

- Patrimoine bâti : église, écoles, mairie, bains douche, maisons bourgeoises, écoles, ancien cinéma, bureau de poste, maisons...
- Petit patrimoine : murs anciens...
- Séquences urbaines : rue du Docteur Janvier, rue Jean Jaurès

- Cône de vue - rue de Verdun

- Polarité commerciale de proximité
- Linéaires commerciaux souples au nord de la place A. Briand, rue du Professeur J. Bernard
- Linéaires commerciaux stricts au sud de la place A. Briand, au sud de la Place C. Gide

- Emplacements réservés pour aménagement d'espaces publics en vue d'élargir des voies (rue de la Frémondrière, rue A. Olivier, rue du Docteur Janvier)

- Zonage N – secteur NI – Sur les espaces verts situés en cœur de quartier entre les rues de la Convention et rue de la République, ainsi que sur les bords de Loire à proximité du port et sur l'esplanade

- Emplacements réservés pour aménager des liaisons douces (entre la rue des Tanneurs et le Boulevard F. Blancho, entre la rue A. Olivier et l'impasse MC Vaillant)

- Emplacements réservés n°1-21 et 1-25 pour dispositif de gestion des eaux pluviales

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

5. La Chabossière



Centre Chabossière

La Chabossière constitue la deuxième centralité de Couëron. Jusqu'au début du XX^e siècle, ce qu'on appelle aujourd'hui La Chabossière, est un ensemble de petits hameaux : la Corbardière, l'Islette, la Rivière, la Salle... À cette époque, le lieu-dit La Chabossière est un village situé au nord de l'actuel chemin de fer et ne comporte que quelques maisons.

Au début des années 1920, la ville de Couëron connaît un développement économique et démographique sans précédent. Les usines environnantes tournent à plein régime et il faut des ouvriers pour y travailler. Ils viennent de toute l'Europe : Polonais, Italiens, Tchèques, Russes...

Avec son vaste espace non bâti à proximité des Forges de Basse-Indre, c'est naturellement sur ce secteur que s'est porté l'intérêt des aménageurs et des bâtisseurs. Ce développement s'est poursuivi tout au long du XX^e siècle.

Les villages anciens, jadis éloignés par des terres agricoles ont été reliés par de nouveaux quartiers regroupant des constructions de différentes périodes. La Chabossière hérite donc d'un patrimoine architectural varié.

Le centre actuel de la Chabossière s'est développé dans un espace libre, le long de la route reliant Couëron à Nantes. C'est sur cet axe privilégié que de nombreux commerces se sont installés : cafés, épicerie, boulangerie, boucherie, coiffeur...

La centralité de la Chabossière est dotée d'équipements publics (écoles, stade, etc.), de commerces et services de proximité dont un centre commercial de proximité. Ce commerce est une véritable locomotive commerciale de proximité avec une aire de chalandise dépassant le quartier de la Chabossière. Compte tenu de son attractivité, ce commerce situé en pleine centralité, en limite du boulevard de la Libération et en continuité immédiate de commerces de détail, a pour ambition d'améliorer son offre de services. Il s'inscrit aujourd'hui dans un tissu urbain constitué avec une morphologie spécifique de bourg.

Des bâtiments isolés telles que les écoles Jules Ferry et Aristide Briand sont intéressants, quelques maisons de bourg en alignement témoignent également de l'architecture d'époque (fin XIX^e - début XX^e).

Au cœur de la Chabossière, se situe un espace naturel central au sud du boulevard de la Libération, à proximité des équipements publics communaux situés rue du 1^{er} mai.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Renforcer la centralité de la Chabossière
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels, tout en créant les conditions d'acceptation et d'intégration dans le tissu existant
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et renforcer la mixité sociale

- Tenir compte des implantations existantes, afin de conforter la centralité, en cohérence avec son organisation urbaine

- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Renforcer et dynamiser le pôle commercial

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré

- Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et d'y développer des usages, des animations pour renforcer la cohésion sociale, au sein du parc urbain de la Chabossière

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMc avec hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
- Zonage UM - secteur UMc avec hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement » le long du boulevard de la Libération (rive nord du boulevard), entre la rue de la Corbardière et la rue Rouget de l'Isle.
- Recul minimum de 3 mètres le long du boulevard de la Libération, de la rue Rouget de l'Isle, de la rue de la Corbardière.

- Polarité commerciale de proximité autour du boulevard de la Libération en intégrant l'emprise de l'enseigne commerciale
- Linéaires commerciaux stricts au nord et au sud du Boulevard de la Libération
- Linéaire commercial souple - Place Alexandre Levêque

- Patrimoine bâti : école J. Ferry , école A. Briand, maisons anciennes, ancien cinéma

- Zonage N - secteur NI - sur le parc Joseph Bricaud

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

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

6. ZAC ouest centre ville



Ouest Centre-ville

À proximité immédiate du centre, de la gare et en lisière du marais Audubon, ce nouveau quartier occupe une position privilégiée offrant une qualité du cadre de vie. L'opération doit accueillir à terme 1 800 nouveaux logements favorisant la mixité de l'habitat (petits collectifs, habitat groupé, maisons de ville, lots individuels).

Dans les phases de l'opération en cours de réalisation ou à réaliser, on note une diversité de formes urbaines et des hauteurs de constructions qui s'organisent à l'échelle d'îlot. Dans le cadre de l'opération, une transition en termes de hauteur, de gabarits des constructions est réalisée pour permettre une meilleure intégration au regard du tissu résidentiel existant. Aussi, la hauteur maximum est définie au regard de la forme urbaine « dominante » à savoir collective ou maison individuelle groupée mais les constructions n'atteignent pas systématiquement la hauteur maximale.

L'opération se réalise autour d'un axe paysager, plusieurs secteurs ont déjà été réalisés. Il s'agit d'achever cette opération d'habitat avec la programmation de plusieurs îlots dont un secteur sur lequel il est projeté de réaliser quelques commerces de détails et services de proximité, qui participeront à la vie de quartier.

Le périmètre de la ZAC comprend des unités foncières bâties, propriétés privées sur des emprises parfois importantes et dotées d'espaces naturels (haies, massifs boisés, etc.). Elles seront à terme « absorbées » dans le futur quartier ouest centre-ville. Le caractère naturel de ses emprises foncières participe à la qualité du cadre paysager du quartier, notamment celles situées à proximité de la coulée verte.

Au sein de l'opération, on note la présence de la maison de la Noé Saint-jean, construction d'intérêt patrimonial.

7. ZAC de la Métairie



La Métairie

L'opération de la Métairie se situe au nord ouest du centre de la Chabossière, au sein d'un paysage rural et naturel (lac de Beaulieu, hameau de La Bazillière...). Composée à terme de 600 logements diversifiés : petits collectifs, habitat groupé, maisons de ville... qui s'inséreront dans un environnement paysager de qualité.

L'aménagement de ce nouveau quartier est en cours avec une densité plus élevée que le tissu pavillonnaire classique environnant. Ce nouveau quartier se développe autour d'une coulée verte aménagée pour permettre les déplacements actifs et des usages de loisirs.

Dans les phases de la ZAC en cours de réalisation ou à réaliser, on note une diversité des formes urbaines et des hauteurs de constructions. Aussi, la hauteur maximum est définie au regard de la forme urbaine « dominante » à savoir collective ou maison individuelle.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Renforcer la mixité des fonctions et la mixité sociale
 - Développer une offre d'habitat diversifiée
 - Prendre en compte les formes bâties réalisées tout en permettant des évolutions du bâti en cohérence avec l'opération
 - Permettre une évolution limitée des propriétés bâties
 - Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale.
 - Permettre l'implantation de commerces de détails et artisanat au sein de quartiers éloignés de l'offre existante avec un apport important de nouvelles populations
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
 - Préserver les haies et les boisements participant à la qualité de cadre paysager de la coulée verte, élément structurant dans l'organisation du quartier
-
- 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 repérés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMb avec hauteur graphique maximale hors tout à 16 mètres ou à 13 mètres.
 - Zonage UM - secteur UMd1
 - Zonage UM - Secteur UMd2
 - Zonage N - secteur NI sur les espaces naturels de la coulée verte et les espaces naturels préservés
 - Périmètre de polarité commerciale de proximité
-
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées et préservées dans le cadre du plan d'aménagement de la ZAC
 - Espaces Paysager à Protéger sur les haies et boisements contribuant à la qualité paysagère du quartier
-
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides au niveau des mares préservées ou des bassins de rétention
-
- Patrimoine bâti : manoir « La Noé Saint-Jean »

- Renforcer la mixité des fonctions et la mixité sociale
- Développer une offre d'habitat diversifiée
- Prendre en compte les formes bâties réalisées tout en permettant des évolutions du bâti en cohérence avec l'opération
- Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques.

- Zonage UM - secteur UMb avec hauteur graphique maximale hors tout de 16 mètres ou de 10 mètres
- Zonage UM - secteur UMd1
- Zonage N - secteur NI sur les espaces naturels de la coulée verte et les espaces naturels préservés, le long de l'avenue du Chevalier de Beaulieu
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées et préservées dans le cadre du plan d'aménagement de la ZAC

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

8. ZAC rives de Loire



Rives de Loire

Ce secteur se situe à l'est du centre-ville, sur les bords de Loire. Il s'agit d'une opération d'habitat qui s'inscrit dans un projet de reconversion d'un ancien site industriel, en entrée de ville. Ce nouveau quartier permettra d'accueillir de nouveaux habitants et va contribuer à dynamiser le centre-ville.


La conception du projet urbain devra prendre en compte le cadre paysager de qualité dans lequel il s'inscrit ainsi que les enjeux patrimoniaux compte tenu notamment de la présence de la Tour à plomb à proximité immédiate.

Ce site a engagé sa reconversion avec la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels en équipements publics et par l'aménagement et la requalification des espaces publics, en bord de Loire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter et renforcer la centralité urbaine du centre-ville
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et renforcer la mixité sociale
- Préserver et valoriser les vues vers la Loire
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti industriel
- Préserver l'aspect naturel des Rives de Loire
- Conforter le pôle d'équipement public

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Orientation d'Aménagement et de Programmation - secteur d'aménagement 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

9. Secteurs pavillonnaires du centre-ville



Le Bossis

Depuis les années 1960-1970, des extensions pavillonnaires se sont réalisées sous forme de lotissements. Ces quartiers d'habitat individuel ont une organisation viaire et un parcellaire indépendants, ils forment un tissu urbain plus lâche que les noyaux urbains plus anciens.

Au-delà des boulevards Blancho, P. Langevin et des Martyrs de la Résistance, le tissu urbain est très majoritairement pavillonnaire avec quelques programmes d'habitat collectif. L'urbanisation s'est réalisée jusqu'aux limites physiques que sont la voie ferrée au nord et le pont de Retz à l'est. À l'intérieur de ce tissu, on note la présence de constructions, qui témoignent d'une période de l'histoire communale et, présentent un intérêt patrimonial. La commune est dotée d'un patrimoine d'habitat ouvrier exceptionnel avec la présence de plusieurs cités ouvrières :

La Jarriais, située à proximité du centre-ville, quartier de la Frémondrière

Il s'agit d'une petite cité ouvrière réalisée dans les années 1920, composée de 12 maisons, construites en pierre et les murs enduits sont décorés de briques rouges. Chaque maison est associée à un jardin potager. L'organisation de la cité est simple, les maisons sont alignées le long des 5 allées parallèles accessibles depuis la rue principale. À proximité immédiate, se situe un cœur d'îlot à reconquérir avec des emprises foncières non bâties, qui peut être desservi à partir du boulevard des Martyrs de la Résistance, axe qui accueille un transport en commun structurant. Cet îlot se situe à proximité des équipements, commerces et services du centre-ville.

Le Bossis, cité située à l'est du centre-ville, le long du boulevard des Marthys de la Résistance

Constitué de maisons individuelles mitoyennes construites dans les années 1920 sur le principe de la cité-jardin, ce quartier revêt une valeur patrimoniale forte. Il s'agit d'une des plus grandes cités ouvrières avec 288 logements. L'ensemble offre une grande qualité architecturale rappelant la cité ouvrière anglaise. Les formes des bâtiments sont différentes et varient de 3 à 3 niveaux d'habitation (maximum R+1+comble habité) et sont parfois assez hautes du fait de caves semi-enterrées. Elles sont regroupées par ensemble de 2 à 6 unités accolées. La cité représente une unité grâce à l'adoption de volumes simples avec toitures à deux pentes, et l'utilisation de pierre de la carrière de la Garenne en contrebas et de tuile mécanique de teinte rouge. Ces maisons présentent une image balnéaire par l'utilisation de menuiseries extérieures peintes en blanc. Sa requalification repose sur la réhabilitation d'une partie du parc d'habitat social et sur la reconquête de larges espaces de jardins délaissés ou sous utilisés.

La cité Bessonneau située à l'est du centre-ville, le long du boulevard de l'Europe. Cette cité construite dans les années 1920 selon le procédé Bessonneau a aujourd'hui presque entièrement disparu. Un projet de cité intergénérationnelle a vu le jour sur ce site avec des formes urbaines plus denses, sur la partie nord.

Le tissu pavillonnaire autour du boulevard de l'Europe est doté d'un parcellaire plus ou moins lâche, avec des emprises foncières de tailles variées. Compte tenu du passage des transports en commun, ce secteur pourrait être stratégique en termes de renouvellement urbain pour accueillir des nouveaux habitants au plus près des services de transports collectifs.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties et de hauteurs
- Conserver l'architecture, l'organisation spatiale mais aussi la qualité paysagère (traitement des haies, plantations, pelouses...) des cités ouvrières
- Accompagner/encadrer les opérations de renouvellement urbain en cœur d'îlot
- Concilier développement urbain en cœur d'îlot à proximité de la cité jardin de la Jarriais et préservation du tissu pavillonnaire environnant afin d'accompagner le projet sur ce site.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et les ambiances urbaines afin qu'ils s'intègrent dans la dynamique du renouvellement urbain
- « Gérer dans le temps » le renouvellement urbain dans le diffus afin de prendre en compte la capacité d'accueil des équipements publics et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité. Maîtriser dans un premier temps l'évolution du tissu permettant à terme d'organiser le renouvellement urbain dans les années à venir en structurant les formes urbaines autour de l'axe desservi par les transports en commun structurant
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et renforcer la mixité sociale
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et un lien social
- Permettre l'implantation de commerces de détails et artisanat au sein de quartiers éloignés de l'offre existante dans un contexte de renouvellement urbain et d'apport de nouvelles populations (secteur du Bossis)
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine repérés
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Zonage UM – secteur UMc – cité Bessonneau avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2p sur la cité de la Jarriais
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur de la Frémondrière (P)
- Zonage UM – secteur UMcp – la cité du Bossis avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur du Bossis (P)
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2 le long du boulevard de l'Europe
- Emplacements réservés pour mixité sociale n°9 – boulevard de l'Europe, n°10 rue A. Olivier, n°11 rue des Tanneurs
- Périmètre de polarité commerciale – boulevard des Martyrs de la Résistance
- Patrimoine bâti : maisons bourgeoises, maisons jumelle, maison de la combe
- Espaces Boisés classés et Espaces Paysagers à Protéger sur des boisements et haies de qualité repérés pour leur valeur patrimoniale et/ou paysagère.

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

À l'est, à proximité du pont de Retz, on note la présence d'une grande propriété privée dotée d'arbres et de haies de qualité, qui participe à l'ambiance de ce secteur. À proximité immédiate, se situe un espace naturel sur lequel l'aménagement de jardins familiaux est envisagé à proximité du chemin situé en contrebas.

À l'ouest, le développement du nouveau quartier « ouest centre-ville » a des impacts en termes de déplacements sur les voiries qui permettent de rejoindre le centre-ville. En effet, le gabarit des voies ne semble parfois pas suffisamment large pour accueillir le flux des déplacements tout mode.

10. Port Launay



Port Launay

Le village du Port Launay était autrefois en contact direct avec le fleuve, ce qui lui a valu son nom et sa fonction d'avant-port de Nantes dès le XVII^e siècle. Sa forme actuelle, son paysage, le logis de la Gerbetière et les belles demeures qui étaient alignés le long de la Loire en font un lieu emblématique de la commune.

Le village ancien s'étendait le long du fleuve et remontait vers le haut de la rue Jean-Jacques Audubon, unique route vers le bourg de Couëron jusqu'au XX^e siècle. Un patrimoine végétal remarquable est présent dans les jardins privés (cèdres et tilleul centenaires, parc de la Gerbetière, espace boisé classé).

La Gerbetière est une maison du XVII^e siècle, propriété de la famille Audubon à partir de la fin du XVIII^e siècle, en même temps que la chapelle Notre-Dame-de-Recouvrance au Port Launay jusqu'au début du XIX^e siècle.

Le fleuve couvrait toute l'étendue comprise entre le Port Launay et le Pellerin. Les endiguements des XVIII^e et XIX^e siècles ont éloigné le Port Launay de la Loire. Le village reste néanmoins le point de traversée de la Loire par le bac, passage existant depuis le Moyen-Âge.

La présence de murets de pierre est caractéristique du village : certains murets bas avaient pour but de se prémunir des crues de Loire, d'autres délimitent des parcelles et courent le long du coteau. D'autres se combinent aux haies vives pour borner des chemins (Chemin de l'Arête).

Quelques éléments relatifs à la présence du fleuve ont survécu : rotonde de Pierre Tamis, borne de Loire, marque de crue, qui se situent dans les espaces naturels.

Malgré l'endiguement, les vues sur la Loire sont importantes pour maintenir le caractère fluvial du village, notamment au niveau de la rotonde Pierre tamis, promontoire dominant la vallée.

Depuis les années 1960-1970, des extensions pavillonnaires se sont réalisées sous forme de lotissements au nord de Port Launay sur les coteaux.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale
- Améliorer l'organisation des espaces publics et anticiper les besoins d'aménagement liés au développement urbain
- Favoriser les déplacements actifs entre quartiers et à l'échelle de l'îlot et développer le maillage des liaisons douces.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur NI
- Emplacement réservé n°1-31 pour l'aménagement de jardins familiaux
- Emplacement réservé n°1-48 pour élargissement de voirie
- Emplacement réservé n°1-29 pour création de liaisons douces

- Conserver l'architecture, l'organisation spatiale (implantation, hauteurs, etc.) mais aussi la qualité paysagère des lieux, notamment en préservant la forme urbaine du village d'origine tout en permettant des évolutions limitées
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines, d'intérêt particulier, afin qu'ils témoignent de l'histoire locale
- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties et de hauteurs
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine repérés
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques et leur rôle dans le paysage

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd2p
- Zonage UM - secteur UMd1
- Patrimoine bâti : Maisons de Ville, Maisons bourgeoises, château de la Gerbetière, Manoir...
- Espaces Boisés Classés sur les boisements, sur le Tilleul et le Cèdre participant à la qualité paysagère du quartier

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

11. Secteur du Bouillon



Le Bouillon

Il s'agit d'un hameau ancien qui a été séparé du bourg par la construction de la voie ferrée en 1857. Il est aujourd'hui uniquement accessible par un passage à niveau qui dessert les rues de Bouillon et des Etiers.

Les maisons anciennes sont placées sur les hauteurs qui surplombent le marais de Bouillon, directement lié au système des marais de Loire par le marais de Beaulieu. On peut noter la présence de certains éléments bâtis particulièrement anciens : petits pavillons ou de patrimoine rural (four à pain...).

Des maisons récentes (à partir de la seconde moitié du XX^e siècle) sont placées dans la continuité du bâti ancien mais aussi en contrebas, en contact avec les prairies inondables.

Le patrimoine naturel est particulièrement présent dans cette zone : les haies d'arbres têtards qui délimitent la zone bâtie suivent exactement la limite du marais visible sur le cadastre de 1825. Il s'agit d'une fossilisation du parcellaire ancien particulièrement remarquable.

Les étiers qui quadrillent le marais depuis le début du XIX^e siècle au moins sont très proches.

À ce jour, ce quartier est accessible depuis la ville à partir d'un passage sous la voie ferrée, qui est inondé lors d'événements pluvieux importants isolant alors le hameau. Il est donc nécessaire d'éviter la réalisation de nouvelles constructions à destination de logement sur ce secteur.

Des aménagements seront à réaliser pour améliorer l'accessibilité en cas d'inondation.

12. Secteur Gare



La gare

Le secteur gare se situe au nord du centre-ville de Couëron, en limite avec la voie ferrée Nantes/Saint-Nazaire, qui représente la limite physique de l'urbanisation.

Ce secteur présente une ambiance particulière compte tenu de la présence de la gare, du chemin de fer, des espaces ruraux inondables au nord et d'un habitat particulier. Ce sont des maisons de plain-pied en contrebas d'une copropriété avec un parc arboré donnant sur des rues relativement étroites. Le long de la rue de Bretagne s'est développé un tissu pavillonnaire « classique ».

Une partie de ce secteur a été identifiée comme étant susceptible d'être inondée en cas d'événements pluvieux importants.

Situé à proximité du nouveau quartier « ouest centre-ville », des cheminements sont à développer pour relier les 2 secteurs.

Au nord de la voie ferrée, des espaces naturels sans usage agricole ont été identifiés pour accueillir une aire de stationnement à proximité immédiate de la gare.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver la forme urbaine du village d'origine tout en permettant des évolutions limitées
- Réduire l'exposition de la population aux risques d'inondations
- Désenclaver le hameau pour améliorer son accessibilité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2
- Emplacement réservé n°1-15 pour aménagement de voirie

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties et de hauteurs
- Réduire l'exposition de la population aux risques d'inondations en limitant fortement la création de nouveaux logements
- 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
- Améliorer l'accessibilité à la gare
- Favoriser les déplacements actifs entre quartiers et à l'échelle de l'îlot et développer le maillage des liaisons douces.
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2
- Zonage A – secteur Ad
- Zonage A – secteur ACI4 – au nord de la voie ferrée
- Emplacement réservé n°1-12 pour l'aménagement d'une aire de stationnement
- Emplacement réservé n°1-16 pour aménagement de liaisons douces
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

13. Le tissu pavillonnaire de La Chabossière et ses cités ouvrières



Le Berligout

La Chabossière a vu les premiers lotissements émergés entre 1920 et 1960 afin de loger la main-d'œuvre venue de l'étranger pour travailler dans les usines.

La **Grande Cité ouvrière de la Chabossière** est construite au début des années 1920 en parpaing de machefer. Elle compte 88 logements répartis dans 16 bâtiments et deux bâtiments allongés. Chaque logement dispose d'un jardin de 300 m² permettant aux occupants de cultiver leurs légumes. Construites sur un même modèle, les maisons tirent leur qualité du souci du détail : jeux de volumes, décrochements de toitures, couleurs.... L'ensemble rappelle la conception des cités jardins anglaises.

La **Cité du Berligout** est construite vers 1926. Elle est composée de 24 maisons regroupant plusieurs logements. Les volumes sont très simples. Légèrement surélevées, les habitations disposent d'un sous-sol marqué par un soubassement en moellons de pierre et d'un rez-de-chaussée ouvert sur un jardin. Elle sera complétée au début des années 1950 par 17 maisons abritant 34 logements.

En 1948 débute la construction de la **Cité de la Bertaudière**. Vingt ans après les premières cités ouvrières, elle vient ajouter 68 logements répartis dans 19 maisons couvertes de tuiles. Chaque logement dispose d'un jardin et d'un petit appentis. Les entrées sont protégées par un toit débordant.

Le mouvement connu sous le nom des « **Castors** » désigne le principe d'auto-construction collectif, depuis 1945. À Couëron, c'est le Comité Ouvrier du Logement qui engage la réalisation de 36 maisons, à la fin des années 1950. Plusieurs modèles sont proposés du F3 au F5 (de 56 m² à 81 m²). Chaque maison est individuelle et équipée d'un cellier.

Depuis les années 1960-1970, la Chabossière continue de se développer pour accueillir de nouveaux habitants. Pour répondre à la demande de logements, plusieurs solutions urbaines sont possibles. Les extensions pavillonnaires se sont alors réalisées sous forme de lotissement ou sous forme d'habitat collectif.

Les ensembles composés par l'habitat ouvrier sont emblématiques de la Chabossière et constituent depuis la grande cité de la Chabossière construite dans les années vingt aux rues de Carpentier et Jolliot-Curie, datant d'après guerre, des éléments très forts de l'identité couëronnaise.

Plusieurs lotissements sont créés au début des années 1970 dont celui du Pont de l'Arche, situé à proximité du hameau de la Salle, et celui de la Corbardière, entre la cité des Castors et le groupe scolaire Paul Bert.

Au sein du tissu pavillonnaire, on note la présence du Château de la Basse Salle, il s'agit d'une maison noble formant cour avec un porche en pierre, propriété encerclée par un mur d'enceinte avec la présence d'espaces arborés.

Le long du boulevard de la libération se situe un tissu pavillonnaire doté d'un parcellaire plus ou moins lâche, avec des emprises foncières de tailles variées. Compte tenu du passage des transports en commun sur cet axe, ce secteur pourrait être stratégique en termes de renouvellement urbain pour accueillir des nouveaux habitants au plus près des services de transports collectifs, à proximité de la centralité de la Chabossière.

Lors d'événements pluvieux importants, certains quartiers notamment ceux situés à proximité du cours d'eau du Drillet, connaissent des problèmes d'inondation.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties et de hauteurs
- Conserver l'architecture, l'organisation spatiale mais aussi la qualité paysagère (traitement des haies, plantations, pelouses...) des cités ouvrières
- Gérer dans le temps le renouvellement urbain dans le diffus afin de prendre en compte la capacité d'accueil des équipements publics et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité. Maîtriser dans un premier temps l'évolution du tissu permettant à terme d'organiser le renouvellement urbain dans les années à venir en structurant les formes urbaines autour de l'axe desservi par les transports en commun structurants
- Diversifier l'offre de logements et renforcer la mixité sociale
- Préserver le patrimoine bâti, caractéristique d'une époque et témoin de l'histoire communale
- Protéger le patrimoine et les ambiances d'intérêt particulier
- Améliorer la gestion des eaux pluviales
- Améliorer l'organisation des espaces publics et anticiper les besoins d'aménagement liés au développement urbain

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2p sur les cités ouvrières dont La cité du Berligout, les Castors, cité de la Bertaudière, la grande cité ouvrière de la Chabossière
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2 le long du boulevard de la Libération
- Emplacements réservés pour mixité sociale n°8 – boulevard de la Libération, n°44 rue Jean Bart
- Périmètre patrimonial, château de la Basse Salle
- Emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales
- Emplacement réservé n°1-20 pour élargissement de voirie – rue de la Salle

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Hameaux**14. Secteurs de hameaux**

La Surmenière

Les borderies et groupements de maisons rurales formant écarts sont nombreux et peu étendus. Il s'agit historiquement d'habitats isolés (fermes, manoirs, maisons nobles) répartis principalement sur les coteaux et le plateau nord. Quelques groupements d'importance peuvent être appelés hameaux : la Bazillière, l'Erdurière, Brimberne, La Montagne, La Guinière...

Les écarts, constitués pour la plupart autour d'une cour de ferme, présentent une variété d'implantation selon qu'ils se développent :

- Le long d'une voie de communication en habitat linéaire de part et d'autre de la voie ou bien d'un seul côté : les exemples à Couëron concernent principalement les implantations en bordure de marais.

Les hameaux de la Montagne et de la Surmenière se situent au nord est du centre-ville, le long de la VM.101, qui représente une voie avec un trafic important.

- Autour d'un espace central ou/et d'un élément significatif, souvent un puits ou un four mais aussi un petit bâtiment : les écarts n'ont pas de structure réellement compacte, basé sur l'alignement des bâtiments. Il s'agit de borderies familiales où les bâtiments semblent suivre une logique d'implantation en rapport direct avec la topographie des coteaux mais également de l'exposition de la façade principale.

Les hameaux de la Guinière et de l'Erdurière se situent au nord du centre-ville, de part et d'autres des espaces naturels et bocagers de l'Erdurière. Il est composé d'un ensemble bâti très ancien, d'un château. Le Domaine de l'Erdurière se situe au sein d'une propriété arborée avec la présence de murs d'enceinte.

Le hameau de La Bazillière se situe au nord ouest de la Chabossière, à proximité des espaces naturels et du lac de Beaulieu.

Le hameau de Brimberne se situe dans la pointe nord est de Couëron, à proximité des limites communales avec Sautron et Saint-Herblain. Il présente un patrimoine bâti très ancien encerclé par un développement pavillonnaire.

Ces écarts et hameaux ont connu des extensions pavillonnaires, notamment à la Bazillière, l'Erdurière, Brimberne, La Guinière...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine et préserver les espaces agro-naturels
- Préserver l'identité des hameaux et leurs caractéristiques urbaines
- 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
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré
- Protéger le patrimoine bâti et les ambiances d'intérêt particulier, afin qu'ils témoignent de l'histoire locale
- Protéger et sécuriser les riverains de la VM 101, VM 26, VM 81

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMe sur les hameaux de La Montagne, La Surmenière, La Guinière, l'Erdurière, Brimberne, la Bazillère
- Espaces Paysager à Protéger sur des haies repérées en raison de leur valeur patrimoniale
- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées hameau de l'Erdurière (plan d'eau), Brimberne (mare)
- Patrimoine bâti : ferme, château et communs, maisons rurales...
- Périmètre patrimonial : château de l'Erdurière
- Marge de recul minimal de 25 mètres à partir de l'axe des voies métropolitaines : VM101, VM26 et VM81

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

15. Sites d'activités industriels



Arcelor

Le site de production métallurgique d'Arcelor est situé à cheval sur les communes d'Indre et de Couëron. Il fait partie de cette ancienne continuité industrielle ligérienne développée au XIX^e siècle. Sur la partie ouest, se situe l'équipement métropolitain de traitement des déchets.

Au sud de la Chabossière, le centre de dépôt d'essence des armées est démantelé. Cependant, il représente une emprise foncière stratégique pour le développement économique car il reste un des rares sites desservis par la voie ferrée.

Compte tenu de sa proximité à la voie ferrée et aux espaces naturels, il représente un secteur potentiel pour améliorer leur accès et rejoindre les chemins.

16. Carrière des Daudières



Les Daudières

Il s'agit d'un ancien site d'extraction situé au nord du centre-ville et de la gare, à proximité de la VM.81 et la rue des Daudières, qui n'est plus en fonctionnement depuis 1992.

Ce site est devenu un centre de stockage de déblais inertes de la Métropole en vue, à terme, de combler l'excavation de l'ancienne carrière.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintenir et conforter les zones industrielles
- 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 les abords des cours d'eau et les zones humides
- Améliorer l'accessibilité aux espaces naturels

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées
- Emplacement réservé pour aménagement d'espaces publics

- Permettre le maintien des activités de stockage de matériaux

- Zonage UE - Secteur UEi

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

17. Les Hauts de Couëron



Les Hauts de Couëron

La zone d'activités des Hauts de Couëron se situe au nord de la Commune, en vitrine sur la RN 444 (route de Vannes), dans la continuité du tissu économique situé à l'est sur Saint-Herblain.

Elle accueille des entreprises industrielles, de logistique et de transport, elle compte environ 2 200 emplois. L'importance en termes d'emplois est fortement liée à la présence d'entreprises des secteurs de l'artisanat, de l'industrie et de la construction.

L'aménagement de la zone a été réalisé en portant une attention particulière au cadre paysager avec la préservation de haies, boisements et un traitement des espaces verts qualitatif. Un moulin a également été préservé lors de l'urbanisation du site.

Le site de la Croix Gicquiau, situé au nord ouest, le long de la RN 165 dans le prolongement de la ZA des Hauts de Couëron., est composé d'espaces naturels qui ne présentent que très peu d'intérêt pour l'agriculture compte tenu de la topographie et de sa localisation.

18. Les zones d'activités économiques



Rue de Bretagne

La Commune de Couëron est dotée de plusieurs zones d'activités : Pan Loup, ZA de la Frémondrière, ZA de la Navale, Bougon, Paradis, qui accueillent principalement des entreprises de type PME-PMI et des artisans locaux.

La zone d'activités de la Navale est située en amont du centre ville, le long de la VM 107. Elle accueille quelques PME-PMI au sein d'un lotissement artisanal, en partie dans les locaux d'une ancienne cité ouvrière. Dans le prolongement du parc d'activités, se situe un parc d'habitat (ancienne cité ouvrière) de faible qualité. Il reste cependant une maison ouvrière, dernier vestige de la cité navale, qui présente un intérêt patrimonial.

Au pied du centre-ville, quai Jean-Pierre Fougerat, quelques entreprises industrielles subsistent à l'est de la Tour à Plomb.

La zone d'activités du Paradis se situe à l'ouest de la commune, sur les bords de Loire, à proximité de Port Launay. Cette zone d'activités a vocation à évoluer, pour partie, vers des activités nautiques et/ou de loisirs en lien avec le projet autour de la Loire. Il s'agit également de qualifier cette entrée ville grâce à des aménagements légers permettant d'améliorer l'accueil du public.

Au nord ouest du bourg, entre la rue de Bretagne et la voie ferrée, se situe également un pôle d'activités artisanal de proximité, entièrement occupé.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintenir et conforter les zones d'activités
 - Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises
 - Favoriser l'implantation d'activités de services à l'entreprise et aux personnes
 - 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 les abords des cours d'eau et les zones humides
 - Favoriser la densification en optimisant le foncier
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, témoin d'une époque
 - Ne pas obérer l'avenir compte tenu de la proximité immédiate à la zone économique afin d'anticiper sur d'éventuels besoins d'extension pour accueillir de nouvelles entreprises
-
- Favoriser les déplacements actifs
 - Préserver la cohérence urbaine du secteur des Hauts de Couëron, en rive sud-ouest de la RN444

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
 - Zonage A - secteur Ao
 - Espaces Paysagers à Protéger sur les haies repérées pour leur valeur patrimoniale et/ou préservées dans le cadre du plan d'aménagement de la ZAC
 - Espace Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées
 - Emplacement réservé n°1-4 pour aménagement de liaisons douces vers la Lorie à Saint-Herblain
 - Patrimoine bâti : Moulin du Tertre Tombé
-
- Marge de recul minimal de 50 mètres à partir de l'axe de la voie RN444

- Maintenir et conforter les activités artisanales de proximité
- Prendre en compte l'habitat ouvrier existant
- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité
- Développer la mixité des activités économiques
- Favoriser le développement touristique et/ou des activités fluviales en lien avec la Loire
- Améliorer l'entrée de ville des bords de Loire
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, témoin d'une époque
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Protéger la population des nuisances liées au bruit et à la circulation

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage UM - secteur UMd1 sur le parc d'habitat de la Navale
- Périmètre de pôle de services au lieu-dit « Paradis »
- Emplacement réservé pour équipement en lien avec la Loire
- Patrimoine bâti : maison ouvrière de la cité navale
- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées
- Recul graphique minimum de 25 mètres le long de la VM 107

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

19. Centre-ville



Paul Langevin

Dans le centre-ville, plusieurs pôles d'équipements publics structurants s'inscrivent dans l'organisation urbaine de la Commune :

Au nord, sur le boulevard P. Langevin se trouvent le collège public Paul Langevin, le lycée professionnel Jean Jacques Audubon ainsi que le complexe sportif Paul Langevin composé de deux gymnases, d'un plateau, d'une piscine, d'un DOJO et d'une piste d'athlétisme.

À proximité, sur le boulevard Blancho, se situent l'école élémentaire Marcel Gouzil et l'école maternelle Charlotte Divet.

À l'est, à la Frémondrière, se situe la salle de l'Estuaire, puis sur les bords de Loire, la médiathèque et les salles associatives. Ces équipements publics ont été réalisés dans d'anciens bâtiments industriels à proximité de la Tour à plomb.

À l'ouest du centre-ville, se situe le complexe sportif René Gaudin ainsi que le vélodrome métropolitain.

Au sein du centre-ville, dans les quartiers, se situent d'autres équipements scolaires notamment écoles maternelles et élémentaires.

20. La Chabossière



Léo Lagrange

Situé au nord du centre de la Chabossière, au carrefour de rue de la Noé Allais et de la rue du Stade, le complexe Léo Lagrange comporte 3 terrains de football, 1 salle multisports et un vélodrome.

Des équipements scolaires ont également été réalisés au sein de l'opération de la Métairie (école maternelle Jean Macé et école élémentaire Paul Bert et Aristide Briand).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter les pôles d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif dans le fonctionnement urbain communal
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine industriel

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US
- Patrimoine bâti : la Tour à Plomb et bâtiments industriels

- Conforter les pôles d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif dans le fonctionnement urbain communal

- Zonage US
- Emplacement réservé pour équipement public communal

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

21. Barrière Noire



La barrière noire

Ce secteur est situé au nord est, à proximité de la RN444, axe structurant de l'agglomération nantaise (connexions au périphérique et à la RN165). Un axe secondaire le dessert directement depuis ses limites sud et ouest (la VM 101) qui relie entre elles, les différentes zones d'activités de la frange nord de la RN444 (lotissement de Pan Loup, ZAC Cap21, lotissement Laënnec...) jusqu'à celles de Saint-Herblain.

Le site se connecte également à la zone d'activités des Hauts de Couëron au moyen d'un échangeur.

Le secteur est composé d'anciennes prairies, en partie en voie d'enfrichement, de haies et de boisements.

Le site de la Barrière Noire se situe à proximité d'un corridor écologique, situé sur sa pointe nord ouest, en lien avec la Vallée de la Chézine. Cependant, cela représente une faible partie du secteur à urbaniser. Les enjeux environnementaux seront à intégrer dans la conception du projet.

Ce secteur a vocation à accueillir une zone d'activités économiques ainsi que des équipements publics structurants, compte tenu de son accessibilité viaire et de sa proximité immédiate avec les zones d'activités économiques.

22. La Sinière - Le bois Laurent



La Sinière

Le site de la Sinière se situe au nord de la Chabossière en limite du tissu urbain en frange avec les espaces agricoles, qui constituent une coupure d'urbanisation entre la zone d'activités des Hauts de Couëron et le tissu résidentiel. Ce secteur couvre une superficie d'environ 5,6 hectares et se situe le long de la rue de la Minée. Il est actuellement partiellement occupé par l'agriculture.

Le site du Bois Laurent est, quant à lui, en continuité des quartiers résidentiels de la Chabossière, en limite du pôle d'équipements publics. Il représente une surface de 3,5 hectares et, est situé le long de la rue du stade sans avoir d'accès direct. Dans son prolongement, au nord, se situe un secteur enclavé entre la zone d'urbanisation future et un tissu pavillonnaire. Il s'agit d'une zone naturelle majoritairement exploitée par l'agriculture. Cependant, compte tenu de sa proximité avec les secteurs résidentiels, la pérennité de l'activité agricole n'est pas garantie.

Ces secteurs, compte tenu de leur localisation, ne s'inscrivent pas dans un élément structurant de la Trame Verte et Bleu, paysage métropolitaine.

La proximité immédiate au tissu urbain et à la centralité de la Chabossière, fait que ces deux sites sont intéressants pour développer de futurs quartiers d'habitat et accueillir de nouveaux habitants à long terme.


L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est pas prioritaire pour la Commune. En effet, il y a un véritable enjeu de phasage du développement urbain avec une priorité aux opérations en cours, puis au renouvellement urbain. La commune a la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard notamment de la capacité d'accueil de ses équipements publics.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter le dynamisme économique et permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Permettre l'implantation d'équipements publics structurants

- Préserver et restaurer la continuité écologique avec la vallée de la Chézine
- Proposer une urbanisation résiliente avec un aménagement qualitatif respectueux de la trame paysagère et des espèces naturels
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Conserver des espaces naturels afin de créer une «zone tampon» à proximité des maisons situées au nord

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage AU - secteur 1AUEm
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement Barrière Noire 
- Emplacement réservé pour équipement public

- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées

- Accompagner la dynamique urbaine
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et favoriser la mixité sociale
- Préserver toute possibilité de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme

- 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 le site du Bois Laurent et créer un maillage permettant de connecter ce futur quartier aux tissus urbains environnants et au pôle d'équipements

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

- Zonage AU - secteur 2AU

- Zonage A - secteur Ao

- Espaces Paysager à Protéger sur les haies repérées sur ces secteurs pour leur valeur patrimoniale

- Emplacement réservé pour désenclavement

- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

23. Bougon - Rue de Bretagne



Rue de Bretagne

Le secteur de 3,6 hectares se situe à l'ouest du centre-ville de Couëron, entre la voie ferrée et la rue de Bretagne, en continuité de la zone artisanale. Ce secteur est pressenti pour accueillir un projet de pôle artisanal de proximité en continuité du tissu économique existant.

Il est actuellement exploité par l'agriculture et ne s'inscrit pas dans un élément structurant de la Trame Verte et Bleue, paysage métropolitaine.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prévoir une urbanisation pour répondre aux besoins d'implantation d'entreprises artisanales de proximité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage AU - secteur 2AU
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées, selon leur valeur patrimoniale



Siège de Nantes Métropole:

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