

Territoire Sud-Ouest



CAHIER COMMUNAL DE BOUAYE



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 Bouaye	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	20
Espaces urbanisés mixtes	30
Espaces dédiés aux activités économiques.....	38
Espaces dédiés aux équipements	42
Zones d'extensions urbaines futures.....	46

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

1 / PORTRAIT COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE BOUAYE



Commune péri-urbaine de la deuxième couronne de la métropole, Bouaye dispose d'équipements collectifs (collège, lycée, gare TER, gendarmerie...) qui lui permettent d'être une commune attractive pour tout le secteur Sud-Ouest et le Pays de Retz. Située sur l'axe Nantes-Pornic, sa population a fortement augmenté ces dernières années.

La zone d'activités des Coteaux de Grand Lieu, entre autres, permet à la commune de garder un dynamisme économique tout en conservant sur son territoire de grands espaces agro-naturels.

Le développement urbain de Bouaye s'est fait à partir du bourg, le long des routes départementales et à partir des écarts d'origines agricole ou piscicole : l'Etier, la Roderie et la Tindière. L'urbanisation primitive est ainsi fortement liée à la présence du lac. Au cœur des paysages viticoles toujours présents, l'habitat traditionnel a fait place aux résidences pavillonnaires puis aux constructions plus denses à proximité du bourg.

La richesse naturelle du territoire de la commune de Bouaye est remarquable, elle offre trois grandes unités paysagères aux composantes très différentes :

- Les zones humides et les abords du lac de Grand Lieu et de l'Acheneau ;
- Les coteaux viticoles où la culture de la vigne s'interpénètre avec un bâti concentré le long des voies de communication ;
- Le plateau agricole ponctué de boisements.

La commune bénéficie donc d'un cadre de vie d'exception, entre lac et vignoble. Deux atouts majeurs qui présentent néanmoins des contraintes fortes pour le développement urbain. En effet, la commune est soumise aux dispositions de la loi

Littoral, elle doit par ailleurs garantir la protection des richesses agro-nomiques protégées par l'Appellation d'Origine Contrôlée (Muscadet Côtes de Grand Lieu).

Le bourg s'est d'abord développé en « village - rue », le long de la route de Brains à Saint-Aignan de Grand Lieu, puis ensuite à la croisée des chemins avec la route de Bouguenais et de Pornic. À partir des années 1970-1980, des lotissements se sont développés.

Les constructions se sont ainsi raccrochées aux villages anciens, le long des rues de desserte, notamment à la Lézinière, La Barcalais et la Maison Poitard. Plus récemment la ZAC des Ormeaux située au nord-ouest de la commune s'est développée et s'apparente aujourd'hui à un pôle urbain composé d'habitat mixte et de services collectifs (lycée, salles de sport...).

Bouaye s'est transformée peu à peu en commune péri urbaine. Sa position privilégiée aux portes de l'agglomération, sur la route des plages et proche des centres industriels lui a assuré un développement assez rapide.

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles construites sur des grandes parcelles. Les lotissements plus récents ont permis d'offrir un parc plus diversifié sur des parcelles plus petites. Par ailleurs, les récentes mutations urbaines modifient le bourg. En effet, il accueille depuis quelques années des logements collectifs qui viennent modifier le paysage urbain historique.

Les espaces économiques de Bouaye sont dynamiques et se sont développés :

- De part et d'autre de la rue de Nantes,
- Sur la ZAC des Coteaux de Grand Lieu au nord-ouest,
- Sur la zone de la Forêt, parc d'activités ancien à la limite de Bouaye et de Saint-Aignan de Grand Lieu.

Bouaye bénéficie d'un maillage routier important, d'une offre de transports en commun et de la desserte ferroviaire par la gare TER.

Les équipements publics de Bouaye bénéficient aux boscéens mais plus largement aux habitants des communes du sud-ouest de l'agglomération. Bouaye est centre de vie reconnu dans le sud-ouest et pour le Pays de Retz.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	BOUAYE	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	13,8	534,4
Démographie		
Population	6 927	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	3,4 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,6 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	2,8 %	0,6 %
Taux de natalité	13,6 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	27,9 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	6,1 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,5	2,1
Part des ménages d'une personne	23,7 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	1 918	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	1,7 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	3 148	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	18,3 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	77,7 %	73,1 %
Nombre d'établissements	582	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	15,7 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	31,1 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	2 885	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	67,0 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	22 988	21 847
Logement		
Nombre de logements	2 913	315 793
Part des maisons	83,0 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	2 779	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	73,5 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	106	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	50	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	13,0 %	21,7 %

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

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

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

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune de Bouaye participera aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest. Il s'effectuera principalement en renouvellement urbain dans la centralité ou en continuité des espaces déjà urbanisés en tenant compte des principes de la loi Littoral, à savoir :

- La préservation des fenêtres sur le lac par le maintien d'une coupure d'urbanisation ;
- La préservation et la mise en valeur des espaces remarquables ;
- L'appréciation de la capacité d'accueil au regard des objectifs de développement de la commune ;
- Le maintien d'une urbanisation cohérente dans les Espaces Proches du Rivage.

Le projet de territoire portera également sur la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité, ainsi que sur la valorisation des cours d'eau.

En effet, le territoire communal est situé dans le bassin-versant du lac de Grand Lieu et de l'Acheneau.

Le lac de Grand Lieu est un lac d'origine naturelle qui occupe une vaste dépression située au sud de l'estuaire de la Loire. Sa superficie varie selon les saisons entre 3 500 et 6 300 hectares. Il est classé « réserve naturelle » depuis 1980. L'hydrographie de la commune est marquée par trois cours d'eau principaux : Le Guignardais, le ruisseau de l'Etier et le ruisseau d'Herbauges. L'ensemble des cours d'eau de la commune rejoint directement l'Acheneau, ou indirectement via le lac de Grand Lieu.

La commune de Bouaye est caractérisée par la présence du réservoir de biodiversité majeur du « lac de Grand Lieu et abords », et du réservoir de biodiversité complémentaire de « la Mévellière ». Trois corridors orientés nord-sud sont présents sur

le territoire communal et permettent des connexions entre le lac de Grand Lieu et la Loire, en passant par La Mévellière pour le corridor central.

Compte tenu de la configuration de la commune et de son histoire, la nature est présente aux portes du bourg, tant au sud avec le lac, qu'au nord avec la vigne. Cette proximité entre les principaux espaces urbanisés de la commune et la zone naturelle constitue une richesse paysagère significative qu'il est important de préserver.

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

L'activité économique de Bouaye est portée, outre l'activité commerciale de proximité, par deux sites d'activités principaux : le Parc d'activités des « Coteaux de Grand Lieu » et la zone d'activités de la Forêt qui accueillent des activités artisanales et industrielles. Par ailleurs, la commune est vigilante au maintien d'une activité agricole stable et durable, malgré les effets de la crise viticole.

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

Le bourg offre de nombreuses perspectives de renouvellement et de complément urbain, notamment sur les sites Avenue du Moulin, Îlot Pommeraie/ancienne Église, Presbytère ou Entrée Ouest... Les projets devront veiller à préserver la qualité du cadre de vie des habitants et à renforcer l'attractivité du bourg.

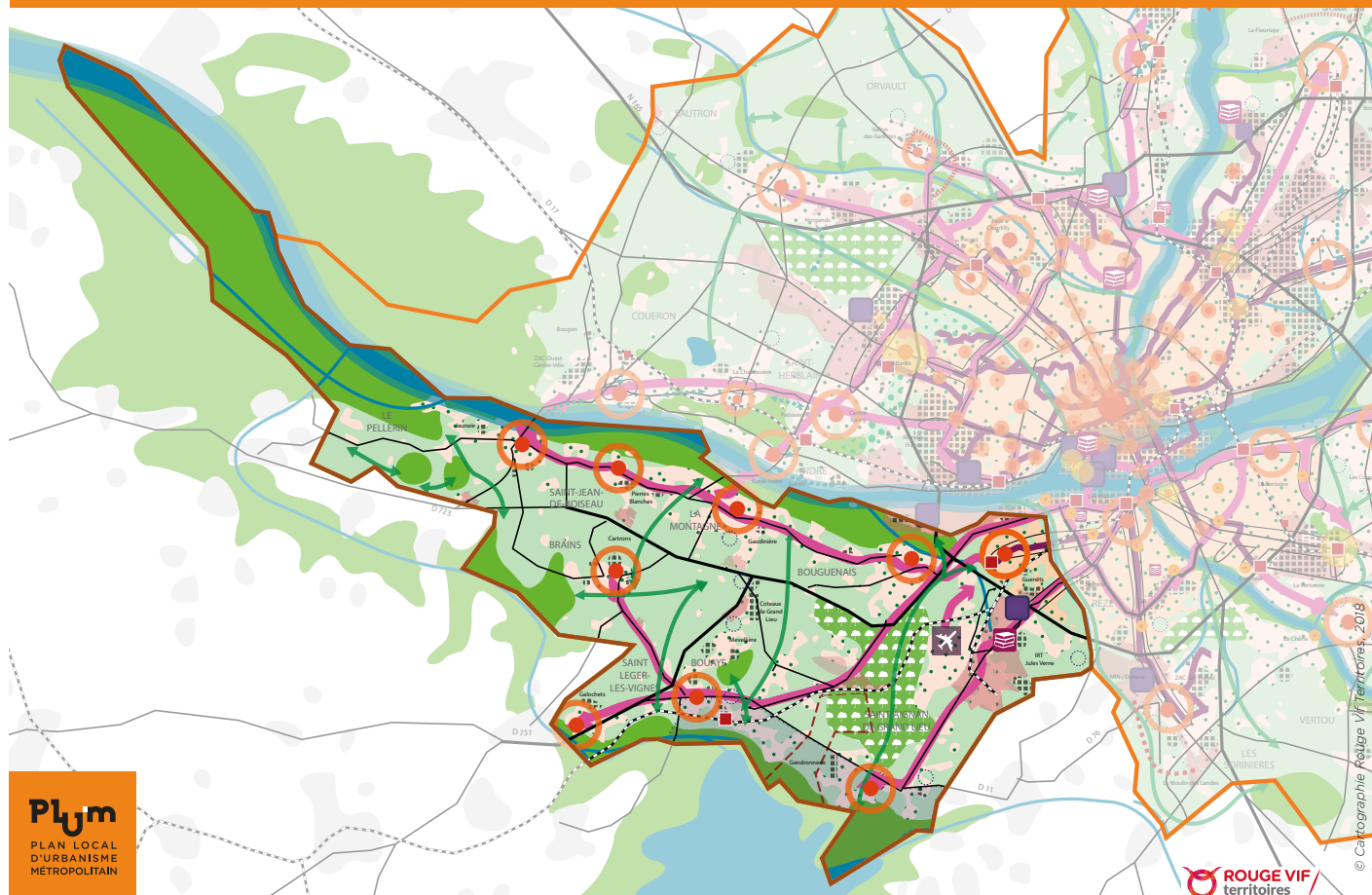
Le principal site potentiel de renforcement de la centralité, Les Échoppes Nord, se situe au contact même du

bourg, permettant d'aller à pied vers les commerces et services de proximité : son urbanisation contribuera à étoffer le bourg tant du point de vue spatial que fonctionnel. Le secteur d'Epine Sud, à proximité du Pôle d'Echanges Multimodal de la gare permettra d'accompagner le renforcement de la centralité.

Carterons et Piogerie, ainsi que Beauséjour et Bellevue sont également identifiés comme des secteurs potentiels de développement de l'urbanisation destinés à anticiper les besoins en habitat et en emploi dans la continuité du tissu existant.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit notamment pour Bouaye de mettre en œuvre une ligne performante qui relie la commune au Pôle d'Echanges Multimodal de La Neustrie. Ce maillage s'accompagnera d'une mise en place de liaisons sécurisées pour les piétons et cycles.

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



Dessiner la métropole nature

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

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

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

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

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

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

Accompagner la dynamique urbaine

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

Prendre en compte la loi Littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

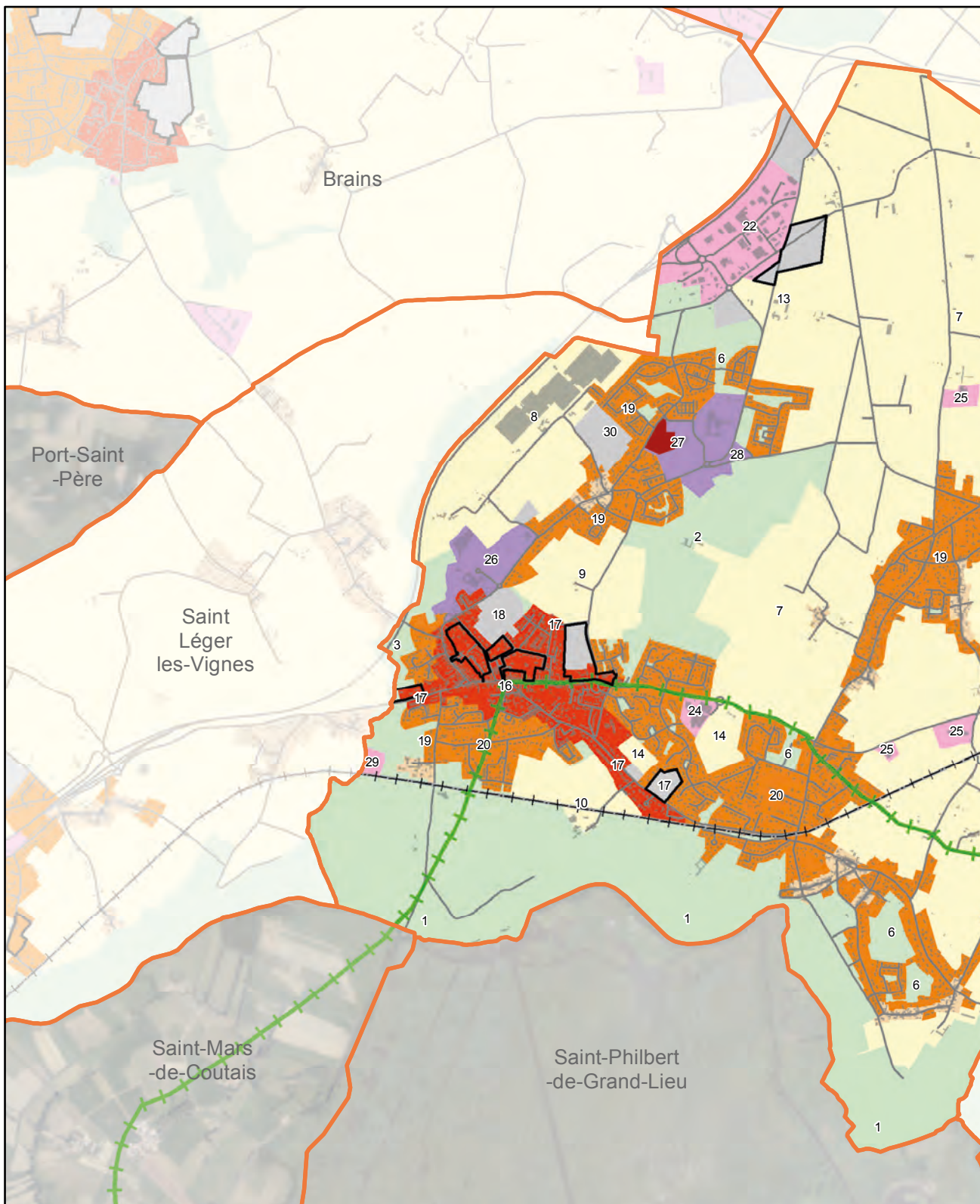
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

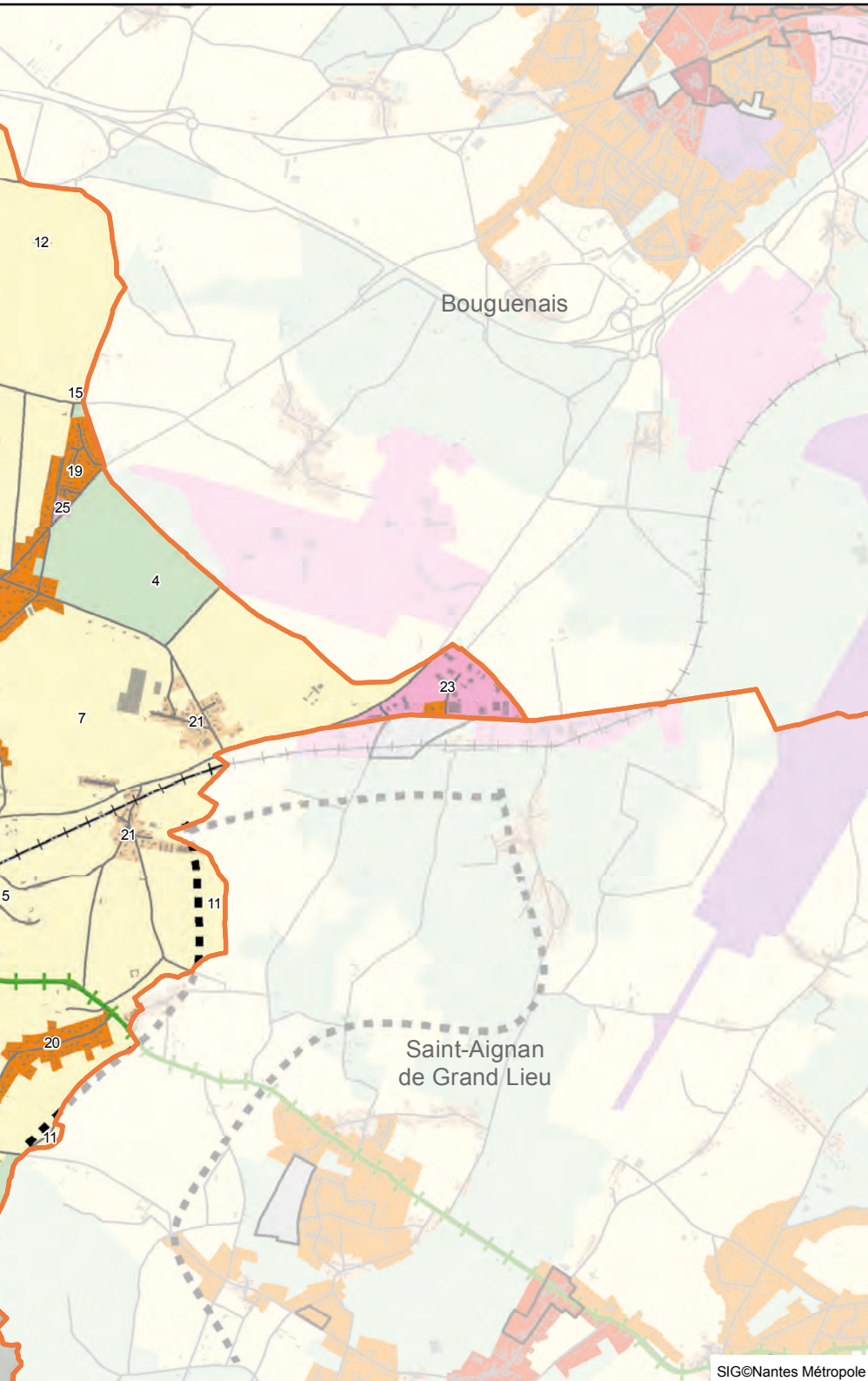
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	704
Zone N (hors Ne)	307
Secteur Ne	0
Zone UE	47
Zone US	25
Secteur UMe	26
Secteur UMd	220
Secteurs UMa et UMc	48
Secteur UMb	2
Zone AU	28
La coupure d'urbanisation	
La limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)	
Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
Voie ferrée	
Limite de commune	

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

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

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

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. Les abords du lac de Grand Lieu et de l'Acheneau



Rive de Grand Lieu

La commune de Bouaye est dotée de milieux naturels exceptionnels du fait de la présence du lac de Grand Lieu. Le nombre de dispositions visant à leur protection est varié. Cependant, leur application s'effectue sur des périmètres quasiment similaires. Il est à noter que les espaces naturels remarquables définis par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme correspondent en grande partie, à Bouaye à la limite du site classé (n°49 - décret du 24/08/1982) du lac de Grand-Lieu. En outre, ce secteur est identifié par le SCOT comme « espaces naturels à préserver et/ou valoriser » au sein des Espaces Proches du Rivage.

Le lac de Grand Lieu et ses abords possèdent une physionomie unique en France. Il représente l'une des plus belles zones humides d'Europe, d'une superficie de 6 300 hectares l'hiver et 3 500 hectares l'été, offrant par sa végétation une physionomie de type tropical. Le centre du lac en eau libre ne couvre aujourd'hui qu'environ 800 hectares. Il est bordé d'un exceptionnel herbier flottant de 1400 hectares où dominent une faune et flore riches en espèces locales rares et protégées, (nénuphars blancs et jaunes, châtaigne d'eau, héron, spatule blanche, etc.). Ces prairies aquatiques ne sont visibles qu'à la belle saison. L'espace ouvert du lac se referme également sur des « levis », forêts flottantes d'aulnes et de saules, délimitant de petites clairières aquatiques, appelées « rades ».

Dans ce milieu exceptionnel et fragile, 250 espèces d'oiseaux, 51 espèces de mammifères dont la loutre ou la genette, 20 espèces de reptiles et batraciens, 24 espèces de poissons et 550 espèces végétales ont été recensées. Ce patrimoine naturel et paysager remarquable est protégé par des mesures régionales, nationales et européennes d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, réserve naturelle, espaces naturels et paysages d'intérêt exceptionnel au titre de la DTA de l'estuaire de la Loire, site classé...).

De même, la bordure sud-ouest de la commune est occupée par l'extrémité est des marais de l'Acheneau qui font également l'objet d'importants inventaires et protections.

Les ruisseaux, plus ou moins permanents et le réseau de mares qui parsèment le plateau sont des zones humides importantes au titre de refuge de la faune et de corridors écologiques, mais aussi en tant que régulateurs des eaux urbaines et agricoles.

Les espaces communaux bordant le lac sont constitués essentiellement de prairies, roselières et boisements humides. Les quelques centaines de mètres qui bordent le lac constituent une zone tampon entre le lac et les habitats terrestres du plateau. Les zones de marais bordant le lac et l'Acheneau sont essentiellement des prairies de fauche.

... / ...

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

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir du « lac de Grand-Lieu et abords »
- Garantir l'intégrité écologique et paysagère du lac et de ses abords au titre des espaces remarquables de la loi Littoral
- Mettre en réseau les espaces naturels remarquables de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre les équipements nécessaires à la gestion et à la mise en valeur du site de La Maison du Lac
- Faciliter les conditions de promenade des marcheurs
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ns
- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur Ncl - sous-secteur Ncl4
- Espace Boisé Classé sur les boisements majeurs, notamment les Espaces Boisés Significatifs
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les bois humides (notamment Cariçaie, Magnocariçaie), prairies humides et roselières
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-192 - VM264, n°5-196 - Sénaigerie
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : dépendance constituant la cour carrée du château de la Sénaigerie...
- Périmètre patrimonial sur le domaine de la Sénaigerie
- Patrimoine bâti : villa d'Herbauges, maison Guerlain...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Malgré sa taille, le lac de Grand-Lieu montre une faible lisibilité dans le paysage en raison de l'importance des formations boisées sur ses marges. Marquant une limite nette en bordure du lac, les boisements constituent un écran paysager qui le masque complètement. Ces boisements, identifiés Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral, constituent une partie du croissant boisé qui cerne le lac de Grand-Lieu sur ses marges nord. Compte tenu de la différence importante entre les caractéristiques des composantes paysagères lacustres et celles du plateau, la présence de ce cordon boisé constitue un élément majeur de la qualité de ces paysages.

Quelques éléments patrimoniaux se sont implantés sur cette partie du territoire de la commune de Bouaye. On peut distinguer le château de la Sénaigerie (dont l'implantation originale remonte au Moyen Âge), en partie inscrit Monument Historique, ou encore d'autres bâtiments d'intérêt tel la villa d'Herbauges, mais également le Pavillon de chasse du parfumeur Guerlain qui dispose d'un point de vue remarquable sur le lac et qui fait partie d'un ensemble qui invite à prendre conscience de la richesse du lac de Grand-Lieu, génériquement nommée La Maison du Lac. Cet ensemble regroupe, outre la Maison Guerlain, un centre d'accueil (lieu pédagogique intégrant salles d'exposition et centre documentaire) et un sentier pédagogique écologique (stations et points d'observations de la nature et de l'environnement avec passerelle franchissant le canal de l'Etier).

2. La Mévellière



La Mévellière

La Mévellière est identifiée au titre des réservoirs de biodiversité complémentaires à l'échelle du territoire Nantes Saint-Nazaire. Le site, véritable espace naturel de respiration à proximité du bourg et des secteurs urbanisés de la commune, participe à la trame verte et bleue qui permet le bon fonctionnement écologique et hydraulique du corridor entre la Loire et le lac.

Le nord du secteur est occupé par des boisements qui se prolongent par des éléments linéaires sur la partie sud ; ces boisements sont principalement identifiés comme Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral.

Par ailleurs, la partie ouest du site est couverte par des zones humides qui constituent une limite physique avec l'espace agricole avoisinant.

Le reste du site est aujourd'hui essentiellement occupé par une agriculture dite « de loisirs ».

Le projet de la commune consiste à mettre en valeur cet espace via l'ouverture au public et le développement d'un projet d'agriculture biologique de proximité.

Le château de la Mévellière (XVIII^e siècle), en partie centrale du site, est un élément emblématique de la commune. Le bâtiment principal, de style classique, tranche avec les dépendances plus anciennes couvertes de tuiles. L'ensemble forme une cour de forme trapézoïdale.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre la Loire et le lac de Grand-Lieu »
- Favoriser l'usage agricole et permettre le développement de nouvelles activités, notamment d'agriculture de proximité en continuité du tissu existant
- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et encourager leur découverte par les habitants
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- 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
- Compléter l'offre d'équipements publics

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ns
- Zonage N – secteur NI
- Zonage A – secteur Ad – sous-secteur AdL2
- Espace Boisé Classé sur les boisements majeurs, notamment les Espaces Boisés Significatifs
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides et zones en eau
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : château de la Mévellière
- Emplacement réservé n°5-200 pour la création d'une aire de stationnement

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

3. La frange ouest de la commune



La Rochais

À l'ouest, depuis la rue de Pornic, l'urbanisation du bourg vient jusqu'en limite communale. Aujourd'hui, un petit vallon boisé autour du ruisseau du Guignardais crée une coupure verte avec la commune de Saint-Léger-les-Vignes.

Le vallon humide, bordé de haies, se prolonge jusqu'au boisement du Bois Olive.

Quelques espaces à vocation de loisirs de plein air sont présents en prolongements de la zone d'équipements de Bellestre.

Cet espace naturel offre des possibilités pour l'amélioration du fonctionnement hydraulique des espaces urbanisés environnants, notamment par la limitation des inondations de la rue de la Mare Canet.

4. La zone naturelle de l'Espérance



L'Espérance

Le site d'IFSTTAR (Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux) dont les équipements sont majoritairement implantés sur la commune de Bouguenais, dispose sur la commune de Bouaye au niveau du lieu-dit de l'Espérance d'une piste d'essai bordant une grande zone boisée humide.

Au sein de ce grand espace boisé, on note la présence de 2 secteurs identifiés comme Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral, ainsi que d'une haie particulièrement intéressante d'un point de vue écologique et hydrologique sur la frange sud de la route de Paimboeuf.

5. Les autres espaces boisés significatifs



La Cormerais

Au-delà des espaces boisés inclus dans les secteurs majeurs de la commune (massif boisé du lac de Grand Lieu et de La Mévellière cf. ci-avant), quelques espaces boisés font également l'objet d'une identification au titre des Espaces Boisés Significatifs de la loi Littoral et espaces naturels et paysages d'intérêt exceptionnel au titre de la DTA de l'estuaire de la Loire, dans quelques secteurs épars :

- Borne 16 ;
- Le Fief Guérin ;
- La Cormerais...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels
- Prendre en compte les espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers de Saint-Léger-les-Vignes
- 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
- Faciliter les conditions de promenade des marcheurs
- Améliorer le fonctionnement hydraulique du territoire

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur le Bois Olive
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides en frange du ruisseau du Guignardais
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs : n°5-138 - rue de Pornic/rue de la Mare Canet
- Emplacement réservé pour bassin à sec : n°5-130 - rue des Treilles

- Préserver les espaces naturels
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre le lac de Grand-Lieu et la Loire »
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers de Bouguenais
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Zonage N - secteur Nn
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements majeurs, notamment les Espaces Boisés Significatifs
- Espace Paysager à Protéger sur les bois humides et sur les prairies humides au bord du site

- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)

- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

6. Les espaces de nature en ville



Le Bois de la Noë

La commune compte plusieurs secteurs de nature plus ou moins grands au sein de la zone urbaine ; ces espaces permettent de préserver sa qualité paysagère. Ainsi, Bouaye étoffe sa trame verte naturelle par des espaces verts épars au sein des quartiers d'habitat.

Ces zones de boisements ou d'espaces verts participent à l'équilibre du territoire, constituant :

- Des poumons verts au sein du tissu constitué : l'espace boisé du Bois de la Noë, pour partie identifiée au titre des Espaces Boisés Significatifs de la Loi Littoral ; ou encore celui de la route des Sablons, identifié en outre comme « espace naturel à préserver et/ou valoriser » au sein des Espaces Proches du Rivage... ;
- Des espaces de respiration au sein de l'urbanisation contemporaine, tels que les espaces verts du lotissement de la Lande aux Fées, place des Erables, allée des Camélias, rue Jean-Jacques Audubon, rue des Aubépines... ;
- Des espaces tampons avec des éléments naturels sensibles : rue de la Gagnerie, de la Quintefeuille, de la Châtaigneraie...

On y retrouve parfois quelques prairies ou bois humides.

Ces espaces de nature en ville permettent également de veiller à maintenir un équilibre entre le tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité des « espaces urbanisés sensibles » au sein des Espaces Proches du Rivage.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère au sein des zones urbanisées
- Permettre le confortement et le développement des espaces de nature en ville constitutifs de cœurs d'îlots
- Préserver une zone tampon entre l'urbanisation existante et les espaces sensibles protégés
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et espaces boisés identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs
- Espace Paysager à Protéger sur les espaces verts et boisés humides au sein du tissu constitué

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

7. Le plateau agricole et le coteau viticole



Les Ajaux

En 2016, la surface agricole exploitée sur Bouaye occupe 320 hectares, soit environ 23 % de la surface communale totale. On dénombre 9 sièges d'exploitation pour 7 productions différentes dont la plus importante est la viticulture, en nombre d'exploitation (4 sièges) comme en surface exploitée (150 ha).

Parmi les 9 sièges d'exploitation recensés sur la commune, 6 exploitations commercialisent leurs produits, en totalité ou en partie, via des circuits courts, notamment sous forme de vente directe. Ces modes de commercialisation sont particulièrement développés à Bouaye.

Le paysage agricole est composé de deux entités distinctes que sont le coteau viticole et le plateau où se mêlent différentes activités agricoles, dessinant le paysage par leurs pratiques :

- La viticulture du coteau : on note l'omniprésence de la vigne sur les coteaux. La qualité du vignoble est reconnue en AOC ou en VDQS. Un certain nombre de sièges d'exploitations sont localisés dans le centre de la commune et les extensions urbaines sont imbriquées dans les vignes. Au-delà du potentiel agronomique et économique fort, l'aspect patrimonial et paysagé de la vigne est des atouts et des enjeux importants pour la commune. Néanmoins on constate depuis quelque temps, une déprise des activités agricoles et l'arrachage de nombreuses vignes sur la commune, dans le contexte de crise viticole départementale.
- L'agriculture sur le plateau (élevage, maraîchage...) : le bocage y est peu dense, avec de grandes parcelles d'herbages et de terres labourables. Les espaces naturels de fond de vallon sont principalement des prairies naturelles humides, des bosquets et réseaux bocagers associés. Les ruisseaux, plus ou moins permanents, et le réseau de mares qui parsèment le plateau sont des zones humides importantes pour la petite faune courante (souvent protégée en ce qui concerne les amphibiens). Elles sont donc également des espaces d'intérêt et contribuent à diversifier les espaces agricoles, généralement exploités de manière intensive. Les vallons humides constituent par ailleurs des zones privilégiées de refuge de la faune et de la flore sauvages et des corridors biologiques. Certaines zones bocagères constituent des espaces agricoles d'intérêt paysager et écologique (vieilles haies, mares abreuvoirs...), dont le devenir dépend du maintien des activités agricoles. La déprise de la polyculture-élevage et la pression urbaine sur le foncier accentuent les phénomènes d'occupation précaire (hors bail) et d'enfrichement du secteur rural.

La commune est consciente des difficultés rencontrées par le monde agricole depuis quelques années et a engagé une reconquête des espaces agro-naturels nécessaire pour le maintien d'une agriculture de proximité.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les écarts et hameaux
- Veiller à l'insertion paysagère et à la continuité avec le tissu des extensions des constructions isolées existantes et des annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas d'une ampleur telle qu'il faille les considérer comme une urbanisation nouvelle
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles des communes de Bouguenais et de Saint-Aignan de Grand Lieu
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère du boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Améliorer le fonctionnement hydraulique du territoire
- Améliorer les déplacements tous modes, notamment en développant le réseau des continuités cycles et piétonnes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad - sous-secteur AdL2
- Zonage UM - secteur UMe : La Beauvaiserie
- Sous secteur patrimonial UMeLp : La Marchanderie
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs
- Espace Paysager à Protéger sur les bois humides notamment au niveau de la Gachetière et les prairies humides accompagnant les vallons des cours d'eau
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : les dépendances de la ferme du Fief Guérin, l'ensemble bâti de la Pinellerie...
- Patrimoine bâti : logis de la ferme du Fief Guérin, ancienne maison de garde-barrière de la rue de la Noë...
- Petit patrimoine bâti : moulin Courjon...
- Emplacements réservés pour aménagements hydrauliques : n°5-140 - rue de Nantes, n°5-149 - La Cormerais
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-36 - chemins du Veger/du Mortier, n°5-117 - route de Paimboeuf, n°5-118 - route de la Bergerie, n°5-126 - La Lézinière, n°5-133 - La Marchanderie...
- Emplacements réservés pour aménagements viaires : n°5-81 - rue de la Borne 16/route des Mares/route des Landes Bigot, n°5-90 - route de Paimboeuf/route de la Borne16/VC2...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

L'espace agricole boscéen est en partie traversée par la voie ferrée reliant Bouaye à Nantes. Cet aménagement a entraîné l'interruption de certains écoulements hydrauliques, notamment dans le secteur de La Cormerais, qu'il sera bon de traiter.

En outre, l'espace agricole en limite de la zone urbaine offre des possibilités pour l'amélioration du fonctionnement hydraulique des espaces urbanisés environnants, notamment par la limitation des inondations de l'allée de la Chapelle.

L'agriculture partage l'espace avec le bâti qui s'est développé dans un contexte de périurbanisation. Outre les hameaux constitués, on trouve de nombreuses maisons isolées ou des regroupements épars de quelques maisons. Parfois, l'urbanisation linéaire de la commune riveraine, Saint-Aignan de Grand Lieu, s'est développée au-delà des limites de la commune (Beauvaiserie).

Parmi ces bâtis isolés dans le plateau agricole, quelques bâtiments avec un intérêt patrimonial sont à noter. La qualité de leurs abords (cours, jardins, ...) est à conserver.

Les éléments du patrimoine témoignant de la vie rurale et de certains modes de faire locaux sont également à noter.

8. La Piogerie



La Piogerie

Un secteur agricole d'environ 50 hectares occupe la frange ouest de la commune en limite de Saint-léger-les-Vignes au niveau du lieu-dit de la Piogerie. On y retrouve 2 types de production : le maraîchage au nord et la viticulture au sud.

La commune souhaite y affirmer le maintien du caractère agricole, notamment au titre de la valeur agronomique des terres reconnue par le classement en AOC-VDQS.

On y retrouve quelques prairies ou bois humides.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère du boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Améliorer les déplacements tous modes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A – secteur AdL2
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs
- Espace Paysager à Protéger sur les bois et prairies humides
- Emplacement réservé pour aménagements viaires : n°5-103 – chemin de la Piogerie

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

9. La zone viticole du Moulin des Epinettes



Le Moulin des Epinettes

Un secteur viticole d'environ 25 hectares constitue une enclave entre le bourg, la Mévellière et le tissu urbanisé linéaire le long de la route du Tour. Une déprise forte de l'activité sur ce secteur est constatée depuis plusieurs années. Néanmoins la commune souhaite y affirmer le maintien du caractère agricole, notamment au titre de la valeur agronomique des terres reconnue par le classement en AOC-VDQS.

La toponymie du secteur est issue de la présence du Moulin des Epinettes intégré aujourd'hui dans une propriété contemporaine.

10. La zone viticole d'Herbauges



Herbauges

Un secteur enclavé au sein du tissu urbanisé au sud de la commune en limite des marais de l'Acheneau permet sur environ 14 hectares de maintenir une activité viticole productive.

Cet espace est identifié comme « espace naturel à préserver et/ou valoriser » au sein des Espaces Proches du Rivage ; avec un petit boisement identifié comme Espace Boisé Significatif.

On y retrouve quelques prairies ou bois humides.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Améliorer les déplacements modes actifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur AdL2
- Espace Paysager à Protéger sur les bois et prairies humides
- Petit patrimoine bâti : Moulin des Epinettes
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs : n°5-124 - Le Moulin des Epinettes

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Améliorer les déplacements modes actifs

- Zonage A - secteur AdL2
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs
- Espace Paysager à Protéger sur les bois et prairies humides
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs : n°5-150 - Herbauges

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

11. La coupure d'urbanisation



Les Jaunais

Quelques secteurs à l'extrémité est de la commune, notamment au niveau du lieu-dit des Jaunais au sud du hameau de la Barcalais, viennent compléter la coupure d'urbanisation de la Loi Littoral (coupure n°13) qui se trouve dans sa majeure partie sur la commune de Saint-Aignan de Grand Lieu.

Le dernier alinéa de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme prescrit lors de la réalisation des SCoT et PLU de « prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ». Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et présentent majoritairement des caractéristiques naturelles ou agricoles.

Par ailleurs, cette coupure a été réaffirmée dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire comme un espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial.

Conformément aux éléments repris dans le SCoT de Nantes-Saint-Nazaire, la vocation agricole et naturelle de la coupure d'urbanisation est garantie sur les 2 communes afin de remplir une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : disposer de fonctions récréatives, contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles, contribuer à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettre le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

12. Les Landes Bigot



Les Landes Bigot

Le territoire de Bouaye est très vaste avec une grande part en espaces naturels et agricoles. Des constructions isolées s'y sont réalisées.

Certaines constructions isolées accueillent d'autres activités économiques que l'agriculture. Il est souhaité les préserver compte tenu de l'usage et parfois des investissements réalisés par les entreprises afin de leur permettre de se maintenir en place.

Ce type de site de taille et de capacités d'accueil limité a été inventorié au lieu-dit des Landes Bigot où se trouve une discothèque.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'usage agricole et naturel en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages afin de préserver une aération suffisante et significative
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre le lac de Grand-Lieu et la Loire par le ruisseau de la Pitorie »
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles de Saint-Aignan de Grand Lieu
- Préserver les espaces agricoles et naturels en évitant le mitage et en contenant les écarts et hameaux en limite de la coupure
- Veiller à l'insertion paysagère et à la continuité avec le tissu des extensions des constructions isolées existantes
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Préserver les espaces agricoles
- Prendre en compte l'activité économique existante autre qu'agricole
- Permettre une adaptabilité des constructions isolées ayant d'autres usages que le logement et l'activité agricole
- Encadrer les possibilités d'extension dans les sites de taille et de capacités d'accueil limitées

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A – secteur Ad – sous-secteur AdL1
- Zonage UM – secteur UMe : La Barcalais
- Espace Boisé Classé sur les boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides en accompagnement des cours d'eau, notamment le ruisseau de la Pitorie

- Zonage A – secteur Acl – sous secteur Acl1

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

13. Le Lycée Professionnel Agricole Daniel Brottier



Le Lycée Professionnel Agricole Daniel Brottier

La présence du Lycée Professionnel Agricole Daniel Brottier, spécialisé dans l'élevage et les activités équestres, ainsi que dans l'horticulture, est un atout pour le territoire.

Le Pôle Daniel Brottier est situé au sein du plateau agricole en continuité de la zone d'activités des Coteaux de Grand Lieu.

14. Les espaces agricoles à proximité de la zone urbaine



Pavillon

Deux espaces enclavés au sein de la zone urbaine à l'Est du bourg conservent aujourd'hui leur vocation viticole. Néanmoins, malgré la valeur agronomique de ces secteurs, la pérennité de l'activité ne peut pas être assurée pour différentes raisons (enclavement entre urbanisation proche et infrastructure, morcellement, etc.), ils sont situés dans les secteurs du Pavillon et à l'arrière de la rue de la Gare.

Ces espaces à enjeux sont identifiés comme « espaces urbanisés à enjeux urbains forts » ou « espaces urbanisés à conforter » au sein des Espaces Proches du Rivage.

La toponymie du secteur de Pavillon est issue de la présence d'un pavillon de chasse et de sa tour.

On y retrouve des prairies ou bois humides.

15. Le nord de la Galimondaine



Galimondaine nord

Bouaye s'est inscrit depuis plusieurs années dans la politique métropolitaine de développement de l'habitat adapté permettant l'ancrage territorial des gens du voyage (scolarisation des enfants, recherche d'emploi...)

Un secteur est identifié au nord de la Galimondaine.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'usage agricole en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre l'accueil d'équipements d'enseignement en lien avec la vocation agricole
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement à très long terme des espaces en continuité du tissu existant
- Prévoir une urbanisation limitée et échelonnée dans le temps en continuité du tissu existant et dans le respect de la qualité paysagère pour répondre aux besoins de production de logements
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti repérés
- Améliorer le maillage à l'échelle du quartier

- Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage tout en l'encadrant afin de limiter le mitage de l'espace agricole
- Encadrer les possibilités d'extension dans les sites de taille et de capacités d'accueil limitées

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Acl - sous secteur Acl4
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées au sud de l'équipement en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides au nord de l'équipement

- Zonage A - secteur Ao
- Zonage 2AU
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides à l'ouest du secteur de Pavillon
- Patrimoine bâti : pavillon de chasse et la tour du pavillon
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs : n°5-146 - Le Pavillon

- Zonage A - secteur Acl - sous-secteur Acl2

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Les espaces constitutifs de la zone agglomérée

16. Centre-Bourg



Centre ville

L'établissement original du bourg de Bouaye est lié à l'abbaye fondée au VIII^e siècle sur une voie ancienne de communication et dont l'ensemble paroissial témoignait l'importance. En l'absence de contraintes topographiques et à partir du noyau ancien, le bourg s'est développé d'abord en « village-rue », le long de la route de Brains à Saint-Aignan de Grand Lieu, puis ensuite à la croisée des chemins avec la route de Bouguenais et de Pornic.

Le bâti s'est implanté en mitoyenneté et en alignement sur l'axe majeur structurant. Les constructions sont toutefois de faible hauteur, dépassant rarement R+1.

Le centre bourg de Bouaye, développé autour des premières habitations de l'ensemble paroissial et de la place du Pays de Retz, s'est agrandi avec l'arrivée de nouvelles habitations au XIX^e mais aussi avec l'implantation de bâtiments remarquables qui, sur la partie sud de la rue de Nantes, offrent des aérations paysagères intéressantes par leurs cours et jardins.

Parmi le patrimoine remarquable du bourg, on peut citer :

- Des maisons de bourg et la place du Pays de Retz constituent le nœud autour duquel s'est développé le bourg. Les bâtiments sont pour la plupart antérieurs au XIX^e siècle. Certains, présentant un décor plus ouvragé, datent de la fin du XIX^e siècle.
- L'hôtel de ville a intégré le domaine et les bâtiments du « Grand Moulin » et profite d'un parc dont les arbres remarquables et la position stratégique au cœur du bourg sont à maintenir en état et à valoriser. Le bâtiment principal est de style éclectique (début XX^e) et correspond au style des demeures bourgeoises fréquentes à Nantes à la fin du XIX^e et au début du XX^e : la volumétrie est travaillée et propose à la fois une réflexion sur l'unité et la singularité par le jeu des volumes soutenus par les toitures à croupe interrompue sur pignon en léger avant-corps, ainsi que les lucarnes, les balcons.
- L'ancienne école de filles date de 1881 (loi Ferry). Il s'agit d'un bâtiment construit sur un plan en T en maçonnerie enduite et dont les détails ornementaux mettent en valeur la volumétrie et les percements (chaînages d'angle, encadrements en brique) mais aussi les aspirations hygiénistes de l'époque : les grandes ouvertures ont conservé les menuiseries caractéristiques d'époque.
- La Villa rue de Nantes date de la fin du XIX^e siècle, une épigraphe de 1879 se trouve sur le linteau de la lucarne axiale moulurée. Le bâtiment et son jardin rompent le front urbain du bourg.

Le bourg accueille les commerces de proximité, les services et les équipements festifs et associatifs. Principalement localisés le long de la rue de Nantes, les commerces et services sont essentiellement concentrés sur deux secteurs :

- Le Haut-Bourg avec les implantations commerciales historiques et le pôle administratif ;
- La place des Échoppes : à l'entrée Est du bourg, un petit centre commercial s'est créé en lien direct avec les lotissements environnants.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun
- Conforter la centralité autour de l'axe structurant de la rue de Nantes et affirmer le rôle fédérateur du bourg
- Permettre la densification et le renouvellement urbain en valorisant et respectant le tissu urbain existant et les fonctions propres à chaque espace afin de limiter l'étalement urbain
- Veiller à constituer des façades urbaines composées de collectifs qualitatifs
- Assurer la diversité de l'offre d'habitat
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver les continuités marchandes
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils s'intègrent dans la dynamique du renouvellement urbain
- Améliorer les perméabilités des cœurs d'îlots afin de fluidifier les circulations, de créer des parcours directs pour les piétons vers les commerces et équipements situés à proximité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Améliorer le maillage tous modes à l'échelle du quartier
- Favoriser la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement », quelques épannelages « R+3+couronnement » autour du parvis Saint-Hermeland et au début de la rue de la Gare et quelques épannelages « R+1+couronnement » sur certaines sections avec des caractéristiques patrimoniales
- Polarité commerciale de proximité du Haut Bourg et des Échoppes
- Linéaires commerciaux souple rue de Nantes et place des Échoppes
- Patrimoine bâti : maisons de bourg, hôtel de ville, villa rue de Nantes, ancienne école des filles...
- Petit patrimoine bâti : fût de moulin...
- Espace Boisé Classé sur différents arbres identifiés et sur le parc paysager de l'hôtel de ville rue de Pornic
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-131 et n°5-132 – rue de la Pommeraie...
- Emplacement réservé pour mixité sociale n°53 - place du Marché
- OAP pour encadrer le renouvellement urbain des secteurs suivants : OAP de l' « îlot Pommeraie – ancienne Église », « îlot avenue du Moulin », « Presbytère » et le sud du secteur des « Échoppes Nord ». 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Néanmoins, le bourg est encore souvent considéré comme un espace de transit, engendrant des problèmes de sécurité lors de sa traversée. Le bourg a besoin de s'étoffer et de s'affirmer comme pôle de centralité.

La mutation de la forme urbaine s'est engagée depuis quelques années, notamment via le renouvellement urbain des îlots suivants : « Îlot Pommeraie - ancienne Église » et « Îlot avenue du Moulin ».

Ce secteur, pour partie identifié comme « espace urbanisé à enjeux urbains forts » au sein des Espaces Proches du Rivage, participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affiché dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

17. La Secteurs de confortement de la centralité



Epine Sud

La ligne de chemin de fer passant par Bouaye a été créée à la fin du XIX^e siècle. Elle permet aujourd'hui à deux lignes TER de relier Pornic et Saint-Gilles-Croix-de-Vie avec Nantes. Située à proximité directe de Nantes et bénéficiant d'un tarif urbain pour les trajets à destination de Nantes, la gare constitue une réelle attractivité pour la commune.

Le bourg s'est étendu petit à petit en linéaire le long de la rue de la Gare, puis plus largement le long des voies d'accès. La mutation de la forme urbaine s'est engagée depuis quelques années, notamment via le renouvellement urbain de l'îlot Pépinière.

Quelques îlots compris dans l'enveloppe urbaine ou dans sa continuité sont d'ores et déjà fléchés comme intéressants pour poursuivre le confortement de la centralité à plus ou moins long terme : en renouvellement urbain sur l'îlot de l'entrée de ville Ouest, ou au sein de secteurs non construits : Epine Sud, Échoppes Nord...

Ces secteurs, pour partie identifiés comme « espace urbanisé à enjeux urbains forts » au sein des Espaces Proches du Rivage, participeront à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affiché dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.


Le secteur des Echoppes Nord compte dans sa partie sud un ensemble d'anciennes parcelles viticoles délaissées sur lesquelles des friches se sont développées.

Des enjeux connus ou à confirmer en matière d'écologie ont été relevés, ainsi le développement urbain pourra s'envisager sous condition de respecter la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser ». A notamment été observé un chardonneret élégant.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée dans la continuité du tissu existant, à proximité des équipements, services et transports en commun
- Permettre la densification et le renouvellement urbain en valorisant et respectant le tissu urbain existant et les fonctions propres à chaque espace afin de limiter l'étalement urbain
- Poursuivre et compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité dans l'objectif de la renforcer
- Assurer la diversité de l'offre d'habitat
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle à proximité du pôle d'échange multimodal
- Affirmer la place de la nature en ville
- Compléter l'offre d'équipements publics (P+R de la Gare)
- Favoriser la mixité sociale
- Améliorer le maillage tous modes à l'échelle du quartier, notamment en facilitant les mobilités actives
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'extension au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant la biodiversité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement » avec épannelage à « R+2+couronnement » en entrée de ville Ouest
- Zonage 1AUM – secteur 1AUMc avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Patrimoine bâti sur la gare
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-89 - rue de la gare, n°5-141 - rue de Pornic, n°5-147 - Rues de la Gare/du Pinier...
- Emplacement réservé pour aménagement viaire : n°5-142 - rue de Pornic...
- OAP pour encadrer le renouvellement urbain de l'îlot « entrée Ouest » et pour définir le projet d'aménagement des secteurs du « Échoppes Nord » (partie Nord) et « Epine Sud » 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

18. Carterons



Carterons

Situé à 200 mètres du centre bourg, le secteur des Carterons, d'une superficie de 5 hectares environ, s'étend le long de la rue de l'Ancienne Église et s'insère dans un tissu résidentiel pavillonnaire. Il est bordé au nord-ouest par un pôle d'équipements publics et au nord-est par une zone viticole.

Ainsi, implanté à proximité immédiate des services collectifs et du centre-bourg, ce site enclavé dans un tissu urbanisé est un territoire d'enjeu pour le développement de la commune.

Ce secteur en continuité de la centralité existante participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affiché dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

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

19. Les secteurs pavillonnaires hors EPR



Route des Mares

A l'arrière de l'organisation linéaire du bourg, la commune a poursuivi son développement selon un parcellaire plus lâche, sans mitoyenneté, lui conférant un nouveau visage périurbain.

Au nord du bourg, le long de la route du Tour et de la route de la Roderie, les quartiers contemporains et l'urbanisation linéaire ont intégré d'anciens hameaux agricoles (Le Tour, La Roderie, La Tindière) dans le tissu urbain. Le noyau d'origine de ces hameaux apparaît comme une entité cohérente aux limites aisément identifiables. Il n'existe pas de réel lien urbain entre ces différents secteurs d'habitat.

Il en est de même pour les quelques lotissements aux portes du bourg : rue de la Mare Canet jusqu'au cimetière, allée des Lilas, rue des Goëlands...

Le quartier des Ormeaux est un exemple récent de ce développement résidentiel boscéen. Il s'inscrit entre le bourg et l'entrée de ville. Un effort pour en faire un véritable quartier relié au bourg a été fait : il jouit d'une mixité fonctionnelle (à proximité des équipements sportifs et scolaires) ainsi que d'une trame végétale préservée (massifs boisés et coulées vertes). Le quartier s'est développé, avec une composition en petits îlots de logements individuels, d'individuels groupés et de petits collectifs, à travers des formes tantôt traditionnelles, tantôt plus contemporaines. Un secteur multi fonctions viendra finaliser ce projet avec la délocalisation de l'école Victor Hugo et une opération d'habitat mixte.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée dans la continuité du tissu existant, à proximité des équipements, services et transports en commun
- Prévoir une urbanisation limitée et échelonnée dans le temps en continuité du tissu existant et dans le respect de la qualité paysagère pour répondre aux besoins de production de logements
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Assurer le maintien d'une zone tampon en limite nord avec le secteur viticole

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Zonage N – secteur Nn
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides au sud-ouest du secteur

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée dans la continuité du tissu existant
- Poursuivre l'aménagement du quartier des Ormeaux, notamment par la réalisation d'un îlot mixte
- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions parcellaires pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Contenir les hameaux historiques dans leur enveloppe urbaine
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux
- Veiller au développement très modéré des hameaux au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et du petit patrimoine bâti repérés
- Favoriser la mixité sociale
- Améliorer les déplacements modes actifs

- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd1
- Zonage UM – secteur UMb avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMe
- Sous-secteur patrimonial UMep : Le Tour, La Roderie, La Tindière
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur quelques mares au sein du tissu urbanisé
- Patrimoine bâti : ancien presbytère, château-villa de la Tindière...
- Petit Patrimoine bâti : calvaires de La Tindière, de La Roderie, murs de la rue de Nantes...
- Emplacement réservé pour mixité sociale n°41 au lieu-dit de La Galimondaine
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-134 – La grande Noë, n°5-137 – rue de la Mare Canet...
- Principes de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

20. Les secteurs pavillonnaires dans les EPR



La Pitorie

L'urbanisation pavillonnaire s'est également développée au sud de la VM751A (l'Espérance, le Bois de la Noë...) jusqu'à buter contre les espaces remarquables du lac de Grand-Lieu.

Cette urbanisation a formé une continuité urbaine entre le bourg et les hameaux patrimoniaux de La Jouetterie et de l'Etier sans pour autant structurer l'espace. Des cœurs d'îlots ont été conquis par de nouveaux programmes d'habitations mais l'organisation urbaine sous forme de lotissement n'a pas créé de lien avec le tissu urbain existant. La desserte interne fonctionne en impasse et se raccorde peu avec les rues du bourg.

Les secteurs pavillonnaires au sud de la VM11 (jusqu'à la rue du Lac) sont identifiés au titre des « espaces urbanisés sensibles » au sein des Espaces Proches du Rivage. Ils doivent à ce titre faire l'objet d'une attention particulière en terme de valorisation patrimoniale et paysagère. Différents ensembles sont à ce titre à mettre en valeur, tels que le domaine de la Ville-en-Bois ou le château du Bois de la Noë.

Hameaux

21. Les autres hameaux



Barcalais

Trois secteurs de hameaux de Bouaye n'ont pas été rejoints par l'urbanisation linéaire : La Lézinière, la Barcalais et la Maison Poitard.

La Lézinière a conservé sa forme originelle. Pour les deux autres, quelques habitations se sont implantées le long des voies sans remettre en cause l'identité patrimoniale de ces hameaux.

Au nord du lieu-dit de La Maison Poitard, une famille de gens du voyage a aménagé des terrains. Elle y a installé des caravanes constituant son habitat principal, pour y vivre de façon intermittente (plusieurs mois par an) ou permanente.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée dans la continuité du tissu existant
- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Maintenir les qualités paysagères et architecturales des « espaces urbanisés sensibles »
- Veiller à maintenir un équilibre entre le tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité des « espaces urbanisés sensibles »
- Contenir les hameaux historiques dans leur enveloppe urbaine
- Préserver les caractéristiques urbaines du hameau
- Veiller au développement très modéré du hameau au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés
- Améliorer les déplacements tous modes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd2
- Zonage UM – secteur UMe - sous-secteur patrimonial UMeLp : La Jouetterie, La Garlière et l'Etier
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs
- Patrimoine bâti : pavillon de chasse rue de la Noé, château du Bois de la Noé, le domaine de la Ville-en-Bois...
- Petit Patrimoine bâti : moulin des Terres-Quartiers, murs de la rue de Nantes, puits du Clos Michel...
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-154 – Rues de la Quinte-feuille/de la Chataigneraie...
- Emplacements réservés pour stationnement : n°5-152 – Rue de la Gare, n°5-190 – place des Pêcheurs...

- Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Veiller au développement très modéré des hameaux au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti repéré
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Prendre en compte l'ancrage des gens du voyage
- Favoriser la mixité sociale

- Zonage UM – secteur UMe - sous-secteur patrimonial UMep
- Zonage UM - secteur UMeL - La Maison Pointard (partie nord)
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti : maison de la Barcalais et ancienne maison de garde-barrières...
- Espace Paysager à Protéger sur quelques mares au sein du tissu urbanisé
- Emplacement réservé pour mixité sociale n°22 au lieu-dit de La Barcalais
- Périmètre d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables au lieu-dit de La Maison Poitard

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

22. Les Coteaux de Grand Lieu et ses abords



La zone d'activités des Coteaux de Grand Lieu

La zone des Coteaux de Grand lieu est située au nord de la commune, à la hauteur de la connexion de la Route de Pornic (RD 751), elle est orientée principalement pour l'accueil d'activités industrielles légères, des PME et des PMI. D'une superficie de 27 hectares, les disponibilités foncières sont limitées pour accueillir des nouvelles entreprises.

Le développement d'un dispositif commercial autour de la jardinerie et de l'alimentaire sera contenu conformément aux objectifs de renforcement du commerce de proximité.

Dans le prolongement de la zone d'activités économique des Coteaux de Grand Lieu, de part et d'autre de la rue de la Borne 16, une petite opération d'aménagement (2,6 hectares environs), contenue par la présence de zones humides, se développe et a pour objectifs :

- D'une part, de créer, au sud la rue de la Borne 16, un centre technique métropolitain, du territoire du pôle Sud-Ouest, permettant ainsi, une mutualisation des locaux et une meilleure efficacité dans l'intervention des équipes sur le territoire ;
- D'autre part, sur la partie nord de la rue de la Borne 16, une zone économique destinée à accueillir des entreprises de type artisanales, PME - PMI, afin de conforter le développement économique et d'offrir une complémentarité d'offres.

Le développement économique du secteur a vocation à se poursuivre en articulation avec la ZAC Montagne Plus de façon à proposer une offre globale et complémentaire dans le secteur sud-ouest de l'agglomération, d'autant qu'elle pourrait s'élargir au secteur de Bellevue sur la commune de Brains, dans l'objectif de privilégier un espace économique stratégique et constituer la « Porte d'Agglomération Sud-Ouest ».

Sur le territoire de Bouaye, ce confortement pourra passer par le développement de deux secteurs en continuité du tissu existant : Beauséjour et Bellevue.

La frange sud du secteur économique est marquée par la présence d'une zone naturelle partiellement humide, elle sera préservée afin d'assurer une zone tampon avec le secteur des Ormeaux. Le secteur est occupé par des boisements identifiés Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité en continuité de l'existant
- Veiller à l'équilibre de l'outil commercial de proximité
- Organiser le développement économique en continuité du tissu existant afin de constituer un pôle structurant
- Prendre en compte les contraintes de développement de l'urbanisation au droit des voies départementales
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins d'accueil d'emplois
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones économiques
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- 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, notamment des zones humides
- Améliorer les déplacements tous modes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage 1AU - secteur 1AUEm
- Zonage 2AU
- Zonage N - secteur Nn
- Périmètre de services au sud
- Ligne d'implantation obligatoire au droit de la RD751
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Emplacements réservés pour aménagements viaires : n°5-97 - route de la Borne 16
- OAP pour encadrer le projet d'aménagement économique de « Borne 16 » 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

23. La zone de la Forêt



La zone de la Forêt

La zone de la Forêt, située à l'est de la commune, au lieu-dit la Heurte aux Lièvres, est contiguë à la ZA de Saint-Aignan de Grand Lieu.

Elle accueille des PME/PMI et des activités artisanales.

Une petite enclave habitée est présente dans la zone. La cohabitation entre le développement économique et les habitations peut être complexe compte tenu des flux de camion liés aux activités en place, aux nuisances sonores, aux problématiques de circulation, etc.

24. Centre commercial



Centre commercial de la rue de Nantes

En entrée de bourg Est, s'est implanté depuis les années 90 un supermarché qui vient compléter l'offre commerciale de proximité du centre-bourg.

Il est identifié comme Pôle Commercial intermédiaire dans le SCoT Nantes-Saint-Nazaire.

25. Activités isolées



Les Champs d'Avaux

Le territoire de Bouaye a vu différentes activités économiques s'implanter de façons dispersées sur le territoire, notamment le long de voies structurantes.

En cohérence avec l'objectif du SCOT de renforcer la lisibilité des parcs d'activités économiques, ces secteurs sont identifiés comme des sites avec une activité isolée soumise aux orientations relatives aux écarts. À ce titre, ils ont vocation à demeurer des lieux d'activités ponctuels en interface directe avec les espaces agro-naturels dans lequel ils s'inscrivent, et n'ont vocation ni à s'étoffer ni à s'étendre.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité en continuité de l'existant
- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en terme de formes bâties et de hauteurs
- Limiter les conflits d'usages entre l'activité économique et l'habitat en encadrant les possibilités de divisions parcellaires

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage UM - secteur UMd - sous secteur UMd2

- Permettre la restructuration et la modernisation qualitatives des polarités intermédiaires
- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité en continuité de l'existant
- Veiller à l'équilibre de l'outil commercial de proximité

- Zonage UEm
- Polarité commerciale intermédiaire sur la ZACOM Centre commercial de Bouaye

- Prendre en compte l'activité économique existante
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Assurer l'insertion de l'activité dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère agro-naturel du secteur environnant

- Zonage UEm

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

26. Pôle d'équipements sportifs, scolaires et culturels de Bellestre



Rue du Stade

Un pôle d'équipements structurant est implanté en limite nord-ouest du bourg. Il regroupe équipements scolaires (maternelle, élémentaire, collège), sportifs et culturels (Maison des Jeunes)...

27. Pôle d'équipements sportifs et scolaires des Ormeaux



Rue Jean Monnet

Un pôle d'équipements structurant est implanté en limite nord de la Mévellerie au sein du secteur des Ormeaux. Il regroupe équipements scolaires (lycée) et équipements sportifs. Il est également identifié comme site potentiel d'implantation d'une piscine intercommunale.

Le secteur est en partie concerné par un boisement identifié Espace Boisé Significatif au titre de la loi Littoral.

28. Aire d'accueil des gens du voyage



Avenue Robert Schuman

En application du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la commune de Bouaye doit disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil d'équipements publics structurants à proximité des zones habitées
- Prévoir la possibilité de compléter l'offre d'équipements publics en continuité du tissu existant et dans le respect de la qualité paysagère pour répondre aux besoins de la population

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US
- Zonage 2AU
- Emplacement réservé pour stationnement : n°5-128 - rue de l'Ancienne Église

- Permettre l'accueil d'équipements publics structurants à proximité des zones habitées
- Prévoir la possibilité de compléter l'offre d'équipements publics en continuité du tissu existant et dans le respect de la qualité paysagère pour répondre aux besoins de la population
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère du boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage US
- Zonage 2AU
- Espace Boisé Classé sur les boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale

- Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage

- Zonage US - secteur USgv

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

29. Station d'épuration



Station d'épuration

La commune de Bouaye est l'une des communes de la métropole à disposer d'une station d'épuration.

L'équipement est intégré à son environnement par la préservation d'un cordon boisé et humide.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prendre en compte les équipements et constructions techniques conçus pour le fonctionnement des réseaux et/ou services urbains
- Confirmer le caractère boisé de l'espace tampon entre la station d'épuration et la zone agro-naturelle
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides en bordure de la station d'épuration

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

30. Piogerie



Chemin de la Piogerie

La Piogerie, site de 5 hectares environ, est situé en continuité de l'agglomération, à proximité des équipements des Ormeaux et en continuité du bourg. Il se présente comme un site de qualité proche de toutes commodités.

Ce secteur participera à un accueil de population équilibré au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise affichés dans le PADD dans le respect de la loi Littoral.

Ce secteur présente sur sa partie est des enjeux connus ou à confirmer en matière d'écologie, où le développement urbain peut s'envisager sous condition de respecter la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser ». A notamment été observé un Hypolais polyglotte et une Tourterelle des Bois.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée, à proximité des équipements, services et transports en commun
- Prévoir une urbanisation limitée et échelonnée dans le temps en continuité du tissu existant et dans le respect de la qualité paysagère pour répondre aux besoins de production de logements

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU



Siège de Nantes Métropole:

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