

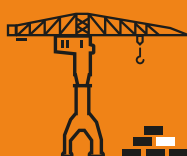
Territoire Loire, Sèvre et Vignoble



CAHIER COMMUNAL LES SORINIÈRES



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 Les Sorinières	5
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 agricoles	12
Espaces urbanisés mixtes	16
Espaces dédiés aux activités économiques	26
Zones d'extensions urbaines futures	28

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

1 / PORTRAIT COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE LES SORINIÈRES



Les Sorinières est une commune de deuxième couronne de l'agglomération nantaise et fait partie du canton de Vertou.

La commune des Sorinières est située à l'entrée sud de l'agglomération et constitue un passage obligé en provenance de l'autoroute A 83 et de la voie du littoral Atlantique Nantes/Challans. Elle est située à la convergence d'axes routiers et à proximité du périphérique nantais.

Commune membre de Nantes Métropole, elle est limitrophe des communes de Rezé, Vertou au sein de la métropole, ainsi que des communes du Bignon et de Pont-Saint-Martin hors de Nantes Métropole.

Les Sorinières vient du démembrement de la paroisse de Vertou, à l'époque romaine. Puis, la commune des Sorinières est créée en 1865 par emprise sur Vertou, Le Bignon et Pont-Saint-Martin.

Dans les années 1940, la culture florale se développe pour devenir une importante activité économique. À partir des années 1950, l'industrialisation de la rive sud de la Loire a transformé ce village rural de 1 000 habitants en une commune comprenant aujourd'hui plus de 8 000 habitants.

La croissance des communes du Sud Loire suit plusieurs schémas différenciés. La commune des Sorinières amorce une croissance importante dès les années d'après-guerre. Relativement éloignée du cœur de l'agglomération et coupée de celui-ci par le passage du périphérique, la ville se développe à partir de son bourg, ancien hameau agricole, à la croisée d'axes majeurs en direction du sud.

La ville se développe de manière linéaire dans un premier temps. Toutefois, les dernières périodes d'urbanisation orientent la croissance urbaine vers l'est sous la forme de lotissements d'habitat individuel.

Le tracé de l'A83 scinde le territoire des Sorinières en deux entités entre

lesquelles le dialogue apparaît difficile. Il en résulte un développement très restreint de la partie est du territoire communal, davantage tournée vers la commune de Vertou.

Actuellement, les espaces urbanisés représentent 26,5 % du territoire communal dont 18,1 % correspondent aux centralités et aux zones à dominante d'habitat ou mixte, et 3,2 % sont occupés par les zones spécialisées liées aux activités et services.

L'espace rural occupe la majeure partie du territoire des Sorinières, qui dispose d'unités parcellaires d'assez grande superficie. La zone urbaine, concentrée au nord, est marquée par un parcellaire homogène, caractéristique des opérations de lotissements des années 1980-1990.

Le territoire communal reste peu bâti dans sa partie sud. Le noyau urbain occupe la partie nord du territoire. Le centre-ville est positionné sur des axes majeurs de liaisons intercommunales (en direction de Rezé et Nantes vers le nord en direction de Niort, La Roche sur Yon, Bordeaux vers le sud). Il en résulte une forme urbaine relativement linéaire et étirée.

La commune des Sorinières garde cependant une identité forte dans un

contexte « rural » relativement marqué. Les secteurs d'urbanisation récente viennent occuper l'est du territoire communal, préservant le sud marqué par quelques hameaux (villages des Granges, le Taillis, Chez Gâtin, les Doizelleries, la Blanchardièrre, la Guérauderie, le Houssin, le Bon Acquet, la Maison Neuve).

Les densités bâties sont assez faibles dans les zones urbanisées, hormis dans le centre ancien.

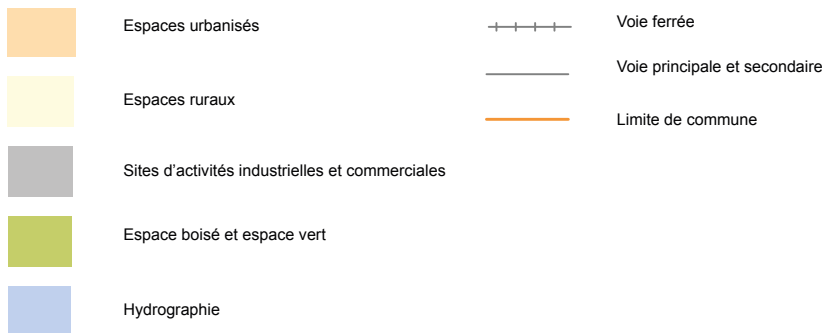
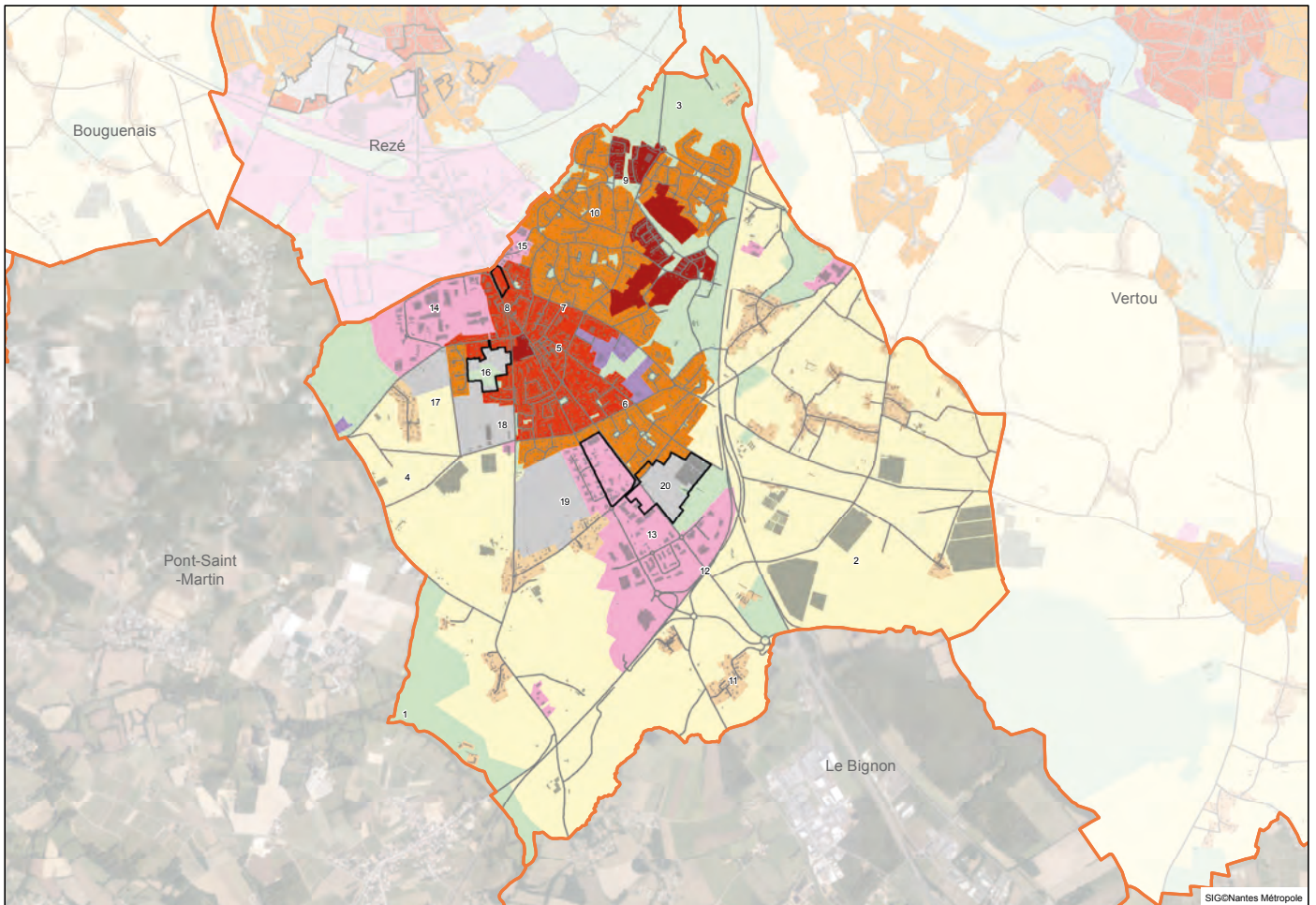
Le périphérique nantais détermine deux types de structures viaires. Dans son périmètre intérieur, le territoire dispose d'un maillage dense pour une desserte d'îlots entièrement urbanisés.

Le territoire extérieur au périphérique est davantage calqué sur un modèle « rural ». Le maillage agricole est encore fortement prégnant et articule un grand nombre de hameaux.

La commune des Sorinières participe de ces deux modèles : le centre bourg et les extensions récentes ont généré un maillage viaire assez dense, mais la lecture d'un territoire « rural » se fait encore fortement sentir. Le territoire est par ailleurs relativement morcelé en raison du passage de plusieurs infrastructures majeures (RD 57, RD 137, RD 178, A 83).

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE LES SORINIÈRES



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	LES SORINIÈRES	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	13	534,4
Démographie		
Population	7 911	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,6 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,7 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,9 %	0,6 %
Taux de natalité	7,8 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	26,6 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	7,5 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,5	2,1
Part des ménages d'une personne	23,9 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	3 186	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	5,5 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	3 538	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	16,6 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	76,4 %	73,1 %
Nombre d'établissements	751	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	15 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	56,7 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	3 222	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	67,1 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	22 245	21 847
Logement		
Nombre de logements	3 277	315 793
Part des maisons	81,6 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	3 152	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	75,7 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	101	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	57	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	10,4 %	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 des Sorinières doit contribuer à la satisfaction des besoins des ménages souhaitant s'installer durablement sur l'agglomération, au plus près des équipements et services qu'offre l'agglomération nantaise, dans un cadre de vie de qualité. Ce développement s'effectuera en continuité de ceux réalisés ces dernières années, en périphérie du bourg, au sein d'opération publiques d'aménagement telles les ZAC des Vignes et Cœur de ville, mais également en renouvellement du tissu urbain par des opérations immobilières diffuses. Ce développement n'aura ainsi qu'un impact très limité sur les espaces agro-naturels existants qui sont confortés pour leur très grande majorité.

Le territoire des Sorinières est situé majoritairement sur un plateau agricole, qui s'est urbanisé au fil des ans. Il est bordé sur ses franges est et ouest par deux vallées qui supportent des couloirs de biodiversité aux caractéristiques différenciées. À l'ouest, la vallée de l'Ognon matérialise la frontière avec la commune voisine de Pont Saint-Martin. Au nord-est, la vallée de l'Ilette marque la frontière avec Vertou. Ces deux couloirs constituent des liens majeurs, et donc à préserver, entre le plateau à dominante agro-naturelle du sud et la vallée de la Sèvre et lac de Grand-Lieu. Leur mise en accessibilité principalement à destination des modes actifs, représente un enjeu important pour le PLUm, en même temps qu'il se situe dans le prolongement des actions engagées ces dix dernières années.

Ces espaces de vallons et de marais sont propices à l'accueil de nombreux oiseaux, mammifères, reptiles, batraciens, oiseaux ou insectes. Enfin, l'intérêt de telles zones dans le fonctionnement des hydrosystèmes est important ; elles permettent notamment l'épuration des eaux, l'écrêtement des crues et des

échanges entre les nappes, les cours d'eau et l'atmosphère.

La nature est également une composante importante du plateau urbanisé et se retrouve dans ou à proximité du bourg, des quartiers résidentiels et des hameaux existants au sein de la plaine agricole.

Ainsi, le bourg, assis sur l'axe structurant que constitue la route de La Rochelle, comprend un certain nombre de parcs, essentiellement issus des espaces communs de lotissement. Ils participent à une qualité et une identité paysagère à préserver. Les cours d'eau, zones humides, haies et boisements qui ponctuent ici et là le territoire des Sorinières. Le principe d'une plaine agro-naturelle occupant en gros les deux-tiers sud-ouest et nord-est des Sorinières est confirmé dans le présent document d'urbanisme.

Le projet de territoire vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois à l'horizon 2030 (entre 6 500 et 7 500 pour Loire, Sèvre et Vignoble).

Sur la commune des Sorinières, l'activité économique est encore en partie liée à la présence de l'agriculture qui occupe une partie importante du territoire. Le projet de territoire à l'échelle communale se traduit par la pérennisation de l'activité agricole dans des zones stables et durables. Par ailleurs, les secteurs d'activités économiques Océane Nord et Sud sont d'importants pourvoyeurs d'emplois pour la commune et l'agglomération. Leur vocation artisanale est confirmée par le présent PLUm.

L'accueil de nouvelles entreprises est un des enjeux essentiels du PLUm en réservant un certain nombre de terrains aujourd'hui agricoles et/ou natu-

rels de terrains à l'urbanisation à court (La Désirée) ou moyen (Le Champ de Foire) termes.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements neufs (830 à 859 par an pour Loire, Sèvre et Vignoble), le développement urbain sera priorisé dans la centralité ou à proximité des quartiers les mieux équipés et desservis.

Le bourg offre des perspectives de renouvellement urbain déjà traduites au document précédent, notamment autour du projet « Cœur de ville ». Les principaux sites potentiels de renforcement de la centralité, se situent sur les franges est (Sanglerie) et ouest (Ouest centre-ville) du bourg, et sont directement connectés à la ligne Chronobus C4.

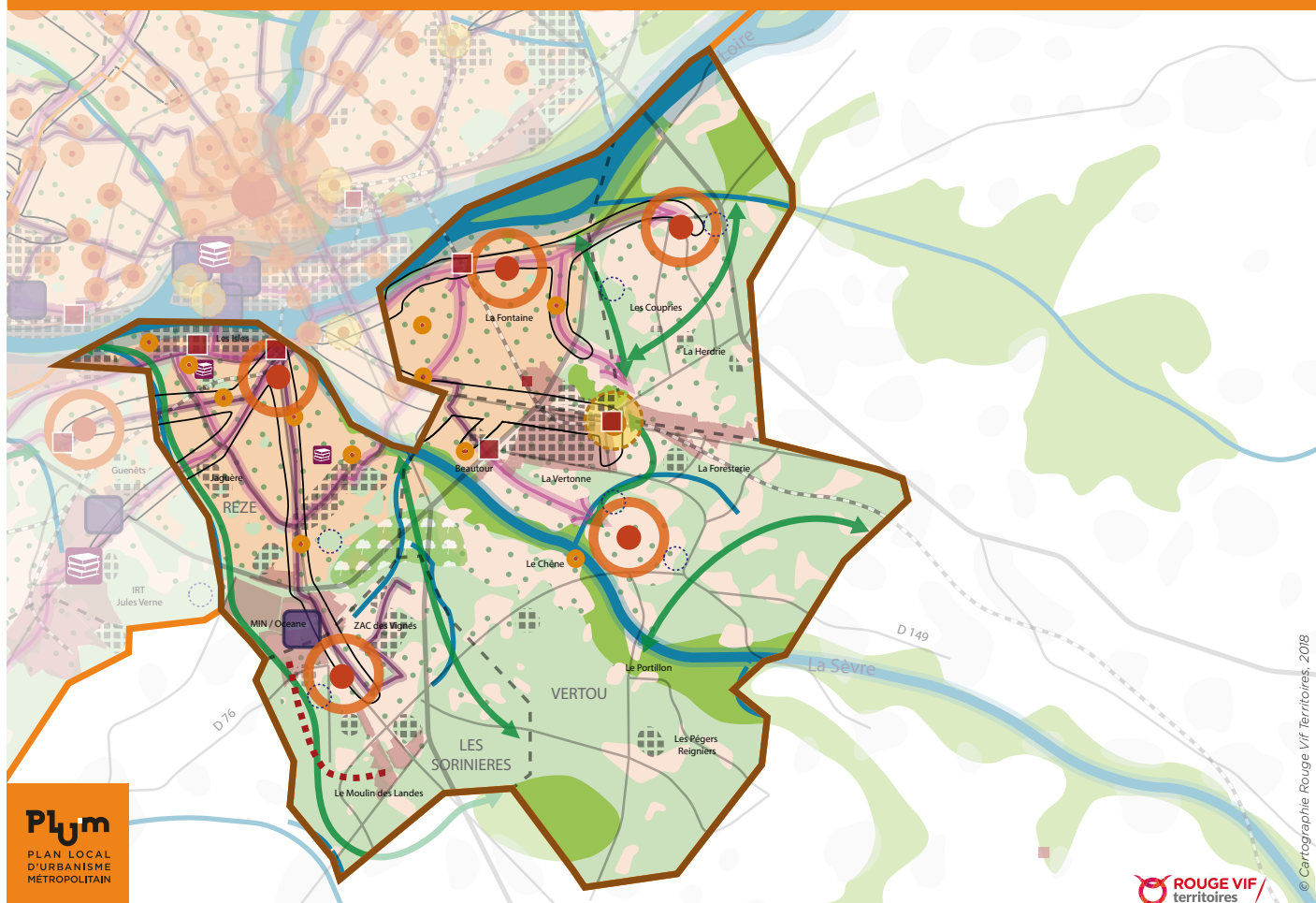
L'entrée de ville nord, par la rue de Nantes fera l'objet d'une attention particulière dans le présent PLUm, prenant acte de la mutation à court ou moyen terme du tissu existant.

L'autre opération publique d'Aménagement sous forme de ZAC (les Vignes) est en extension de la zone urbanisée ; elle est construite autour d'une coulée verte structurante et permet d'ores et déjà d'offrir une panoplie complète de typologies de logements destinés à satisfaire les besoins actuels et futurs en habitat.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit pour les Sorinières avec la ligne C4, de relier le bourg au pôle d'échange multimodal de Pirmil de manière fréquente et performante.

Le maillage des cheminements piétons dans l'espace rural, les villages et les différents quartiers du plateau urbain, sera étoffé afin de permettre une découverte du patrimoine naturel et paysager de la commune.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / LOIRE, SÈVRE ET VIGNOBLE



Dessiner la métropole nature

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

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

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

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

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

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

Accompagner la dynamique urbaine

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

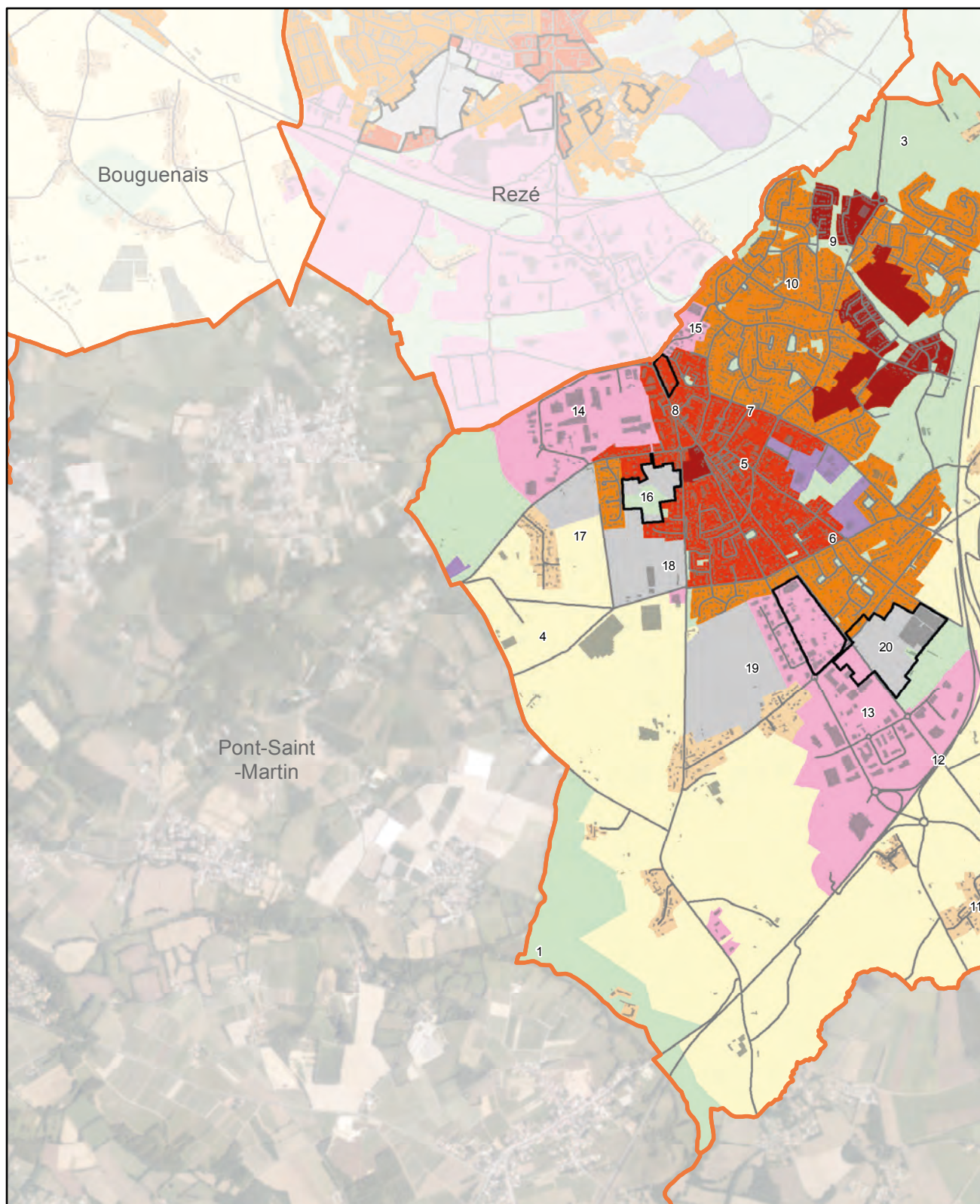
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

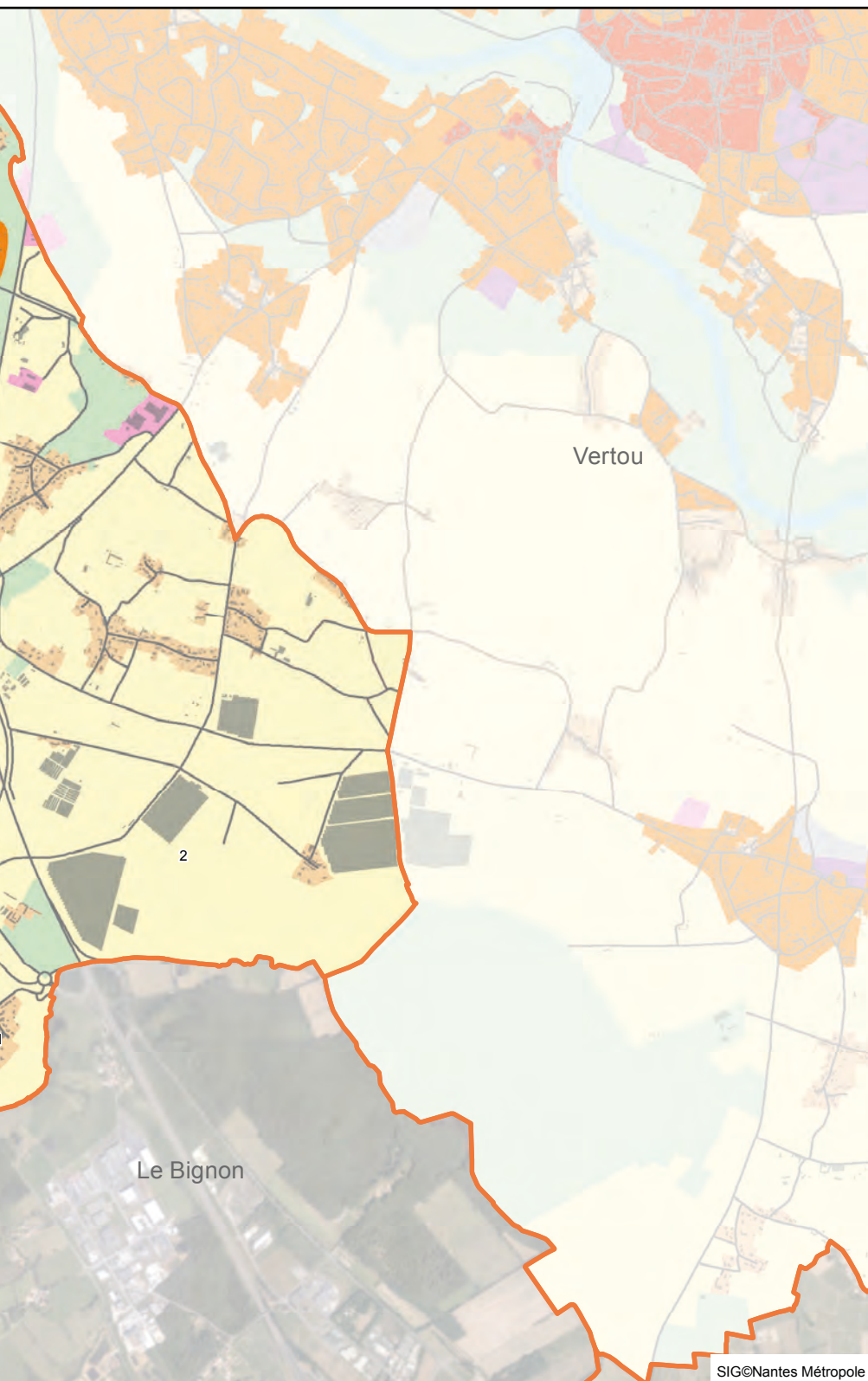
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	658
Zone N (hors Ne)	186
Secteur Ne	0
Zone UE	118
Zone US	9
Secteur UMe	60
Secteur UMd	131
Secteurs UMa et UMc	68
Secteur UMb	32
Zone AU	57
Périimètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
Voie ferrée	
Limite de commune	

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

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

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

ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

1. La vallée de l'Ognon



La moitié sud-ouest de la commune (bassin de Grand-Lieu) est située dans le bassin-versant de l'Ognon. Cette rivière marque la frontière avec la commune de Pont-Saint-Martin au sud-ouest de la commune. Le ruisseau de la Breda, affluent de l'Ognon, marque la limite sud de la commune.

L'Ognon est un cours d'eau de seconde catégorie piscicole, d'une largeur maximale de 15 mètres, d'un mètre de profondeur et au courant faible. Il présente un bon intérêt piscicole dans sa partie aval. Ses étiages sont très sévères. Le bassin-versant est caractérisé par de fortes densités d'élevage, par un maraîchage intensif et par des vignes.

La Boulogne est une petite rivière de plaine prenant sa source en Vendée et circulant dans un lit peu profond. Ses eaux sont claires en tête de bassin, puis elles subissent une eutrophisation importante du fait de l'agriculture développée sur le bassin-versant. Des boisements, haies et zones humides viennent accompagner cet ensemble remarquable.

2. La plaine maraîchère



Le territoire des Sorinières présente un caractère agricole marqué. En l'occurrence, la couverture végétale de la commune est particulièrement étendue et diversifiée.

Si la prairie domine, on recense parallèlement des surfaces relativement étendues d'exploitations maraîchères réparties sur le territoire, notamment dans sa partie sud. Quelques traces de vignes subsistent à l'est, en lien avec le vignoble de Vertou.

Les boisements sont résiduels aux Sorinières. Ils s'égrènent notamment en chapelets le long des vallées humides (vallée de l'Ilette, vallée de l'Orcerie, vallée de l'Ognon).

Le territoire non urbanisé de la commune des Sorinières est largement occupé par le maraîchage. Il s'agit d'espaces ouverts de productions, fortement aménagés (planches, serres, tunnels) où sont cultivés notamment le poireau, la mâche et les tomates sous serre. Les intérêts paysagers de ces espaces sont d'un intérêt relatif ; ils sont néanmoins le reflet des activités agricoles traditionnelles du sud de la Loire. D'un point de vue environnemental, les intérêts de ces zones résident surtout dans le fait qu'elles peuvent être à l'origine d'espaces agricoles durables, et donc à l'abri de l'urbanisation.

Quelques zones de prairies et de cultures subsistent aux Sorinières, entourées d'un bocage devenu lâche. On les rencontre notamment dans la partie sud, adossées aux plaines maraîchères. Ce bocage joue un rôle important dans la dynamique écologique du territoire, il constitue en effet un lieu de passage et de refuge pour la faune. Certains espaces naturels méritent cependant une attention particulière, haies et zones humides notamment. Enfin, il faut noter la présence de bâtiments, souvent d'anciennes fermes d'intérêt patrimonial.

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 boisés
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la « Connexion entre la vallée de l'Ognon et le lac de Grand-Lieu »
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- 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 et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées afin d'une part d'éviter la banalisation des paysages et d'autre part de marquer les limites de l'urbanisation
- Contenir l'enveloppe urbaine existante du bourg et des hameaux constitués
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la « Connexion entre la vallée de l'Ognon et la vallée de l'Ilette »
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- 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 à terme la réalisation d'un contournement routier du bourg des Sorinières, reliant la Zac de la Brosse au nord à la route de la Roche-sur-Yon et la RD 137 au sud, dont le principe est inscrit au PADD et dont l'amorce est définie au plan réglementaire

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé sur les boisements au sein ou aux abords des vallées de l'Ognon, l'Ilette et de l'Orcerie
- Espace Paysager à Protéger de manière ponctuelle sur les boisements plus isolés
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Emplacement réservé n°4/184 au profit de la commune pour aménagement et préservation des espaces naturels et de loisirs et ER n° 4/187 au profit de la commune pour aménagement de circulations douces
- Emplacement Réserve n° 4/189 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'une mini-station d'épuration

- Zonage A - secteur agriculture durable Ad
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur des petits boisements et ensembles paysagers (notamment au nord-est au Buisson Rond, les Landes Blanches et de la Bauche Benoit, ainsi qu'au sud du Taillis)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides au niveau du Pérou et de Ville-neuve (inventoriée comme prairies humides, notamment prairies mésohygrophiles ou à joncs...)
- Patrimoine bâti : les Landes Blanches
- Emplacement réserve au profit du CD44 pour réalisation d'une voie routière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

3. Les vallées de l'Ilette et de l'Orcerie



L'Ilette est un petit affluent de la Sèvre nantaise ; elle prend sa source sur la commune des Sorinières dans un milieu relativement urbanisé et poursuit son cours à la limite entre ville et campagne avant de rejoindre la Sèvre nantaise à Rezé. Sa vallée a fait l'objet d'une restauration dans le cadre du programme Neptune.

l'Orcerie est en quelque sorte le pendant nord-est de l'Ilette ; marquant la limite avec le territoire de Vertou au nord-est.

Ces deux vallées autorisent un accès vers la Sèvre au nord.

Ces secteurs sont parcourus de haies, boisements et zones humides d'intérêt écologique et/ou paysager.

4. Les espaces agricoles à bocage lâche et espaces boisés



Quelques zones de prairies et de cultures subsistent aux Sorinières, entourées d'un bocage devenu lâche. On les rencontre notamment dans la partie sud de la commune, adossées aux plaines maraîchères. Ce bocage joue un rôle important dans la dynamique écologique du territoire, il constitue en effet un lieu de passage et de refuge pour la faune locale ou de passage.

Les principaux espaces boisés se trouvent au nord-est de la commune, près de l'Ilette, au nord-ouest près de Rezé et au sud-ouest avec le parc de la Filée.

Les boisements qui accompagnent l'Ilette et l'Orcerie méritent une attention particulière afin de générer un réseau vert d'accès aux espaces remarquables de la Sèvre. Les boisements situés à hauteur de la Porte des Sorinières, limitrophes de la commune de Rezé, entrent dans le cadre d'une réflexion mise en place par Nantes Métropole qui vise la création d'une forêt urbaine autour du bois des Poyaux.

Il faut signaler des ensembles plus modestes, mais intéressants du point de vue de la flore et de la faune locales, comme les bois de l'Orcerie, du chemin des enfants, du Vigneau et de la Maillardière.

Les Sorinières accueille enfin un des trois sites de forêt urbaine à l'échelle de la métropole nantaise, plus précisément au sud-est de cette dernière, sur les communes de Rezé, Les Sorinières et Vertou. Elle couvre une superficie de 180 ha. Ce site, malgré son morcellement par les infrastructures routières, a gardé son caractère rural. Des boisements, un réseau de haies bocagères et de nombreuses friches composent cet espace. Le ruisseau de l'Ilette et ses zones humides associées le traversent.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain
- 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 mise en œuvre du projet de forêt urbaine métropolitaine à l'échelle des trois communes de Vertou, Rezé et les Sorinières
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain
- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre le maintien et le développement d'une agriculture péri-urbaine pérenne

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ns
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides

- Zonage N - secteur Ns
- Zonage N - Secteur Nf
- Zonage N - secteur NI
- Zonage A - secteur agriculture durable Ad
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées en bordure du chemin en raison de leur valeur patrimoniale (La Roulière, Chez Gatin au sud, la Grand Maison et le Houssin à l'est)
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides notamment aux abords de l'Ilette et au sud de La Maison Neuve

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES**ESPACES URBANISÉS MIXTES****DESCRIPTION DU SITE****Cœurs historiques et centralités****5. Le bourg**

Le centre-ville, ou bourg des Sorinières, est positionné sur des axes majeurs de liaisons intercommunales. Il en résulte une forme urbaine relativement linéaire et étirée. La commune des Sorinières garde cependant son caractère de commune rurale ; le tracé du périphérique lui conférant un certain détachement par rapport au cœur de l'agglomération nantaise.

Le bourg se caractérise par une forme linéaire compacte avec une implantation du bâti en front de rue en continu et en limite d'emprise publique, ainsi qu'en mitoyenneté d'une limite séparative à l'autre.

Le centre bourg a connu depuis les dernières années des évolutions importantes, notamment avec la construction de petits collectifs.

Le transfert d'une importante entreprise, située de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, a constitué une réelle opportunité pour intensifier et renouveler le centre-ville. Ce secteur fait l'objet depuis 2014 d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Cœur de ville » qui regroupera à terme environ 180 logements, ainsi que des commerces et services, auquel s'adjoint un secteur d'intensification urbaine, composé autour d'un espace vert à conforter. Enfin, le bourg des Sorinières compte certains bâtiments remarquables, répertoriés au patrimoine, ainsi que des éléments boisés intéressants.

6. Secteurs de confortement de la centralité

Les secteurs « Cœur de Ville et « Ouest centre-ville » sont ciblés et privilégiés par la collectivité pour recevoir des opérations immobilières publiques et/ou privées de logements, commerces et services.

En effet, cet ensemble foncier d'environ 1,5 hectare est au contact immédiat de l'ensemble des activités, services, commerces et équipements de la commune.

À la rencontre de trois voies structurantes de la commune : les rues du Général de Gaulle, de la Poste et Georges Clemenceau, ce secteur à enjeux est desservi en outre par la rue Bellefret au sud, il représente donc un espace à fort potentiel de renouvellement urbain et de mixité sociale et fonctionnelle, au contact immédiat de la ligne Chronobus C4.

Enfin, ces secteurs comptent quelques éléments boisés et arbres remarquables, ainsi que des éléments patrimoniaux à préserver.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Développer la centralité existante
- Permettre une intensification du tissu existant
- Favoriser la diversité des formes bâties
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- 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 et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il s'inscrive dans la dynamique du renouvellement urbain
- Favoriser la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement » et « R+1+couronnement » pour les rues strictement adjacentes à l'église
- Polarité commerciale de proximité autour du bourg, principalement le long de la rue G. Clemenceau
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants
- Patrimoine bâti : l'église, des villas, demeures bourgeoises et maisons de caractère ainsi que quelques maisons rurales
- Petit patrimoine bâti : le monument aux morts rue de l'Élan

- Favoriser le renouvellement urbain et prioriser ce développement à proximité des lignes de transports Urbains structurantes
- Conforter la centralité en autorisant des gabarits et densités plus élevés que dans le reste du bourg
- Permettre une intensification du tissu existant par des formes urbaines diversifiées
- Affirmer la place de la nature en ville, afin de créer, et ce de manière pérenne, un ou des espace(s) de respiration au plus près des zones d'habitat les plus denses
- Créer et conforter un espace vert récréatif en cour d'îlot à usage pérenne
- Accompagner le renouvellement urbain en continuité avec le tissu existant
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Conforter l'armature commerciale du bourg
- Faciliter les déplacements piétons et cycles entre les différents quartiers et notamment vers le bourg et desserte C4
- Favoriser la mixité sociale en imposant un minimum de logement locatif social à réaliser, ainsi qu'une part de logement abordable

- Zonage UM - secteur UMb avec hauteur graphique maximale « R+3+couronnement » pour la partie Cœur de ville
- Zonage 1AUM - secteur 1AUMb hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
- Zonage NI en cœur du secteur « Ouest centre-ville » sur un cœur d'îlot vert à préserver
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants rue de Bel Air
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides en frange du secteur de la Caserne (inventoriée comme prairies humides)
- Emplacements réservés n° 4/168 au profit de la commune pour liaison douce à partir de la rue de la Poste vers le secteur « Ouest centre-ville », et n° 4/171 au profit de Nantes Métropole pour réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales au sud-ouest de cette dernière zone
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur « Ouest centre-ville » 

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)

7. La Sanglerie et frange est du bourg



Le secteur de la Sanglerie, en continuité du tissu existant, constitue un potentiel de développement de la commune à court et moyen termes. Il est aujourd'hui occupé par un espace vert peu structuré et au statut indéfini.

Situé au nord-est du bourg, mais à proximité immédiate des écoles et équipements sociaux-éducatifs ; il a en outre le privilège d'être desservi par la ligne de Chronobus C4.

8. La rue de Nantes



Le secteur concerné est actuellement occupé par un ensemble de maisons implantées pour la plupart en retrait de l'ancienne route nationale. Les propriétés offrent une configuration en lanière. Elles disposent d'une façade relativement étroite sur la rue de Nantes comparée à leur très grande profondeur.

La rue de Nantes constitue donc l'entrée de ville privilégiée des Sorinières et un lien tangible avec Rezé et par suite, le reste de l'agglomération. un processus de mutation est à l'oeuvre, qu'il faut encourager mais néanmoins encadrer.

9. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vignes



Le développement urbain à l'est du centre-ville des Sorinières a été réalisé au gré des mutations foncières, sans structuration d'ensemble.

En créant la ZAC des Vignes, la commune a fixé des orientations d'aménagement pour organiser la trame urbaine, hiérarchiser les déplacements et les espaces afin de réaliser un programme d'habitat dans un cadre de vie agréable.

La ZAC des Vignes est une opération publique d'aménagement visant à développer une offre de logements permettant de répondre à la dynamique urbaine de la commune des Sorinières, tout en contribuant à un développement maîtrisé par un projet et un programme d'ensemble. La ZAC a été divisée en 5 tranches opérationnelles afin d'échelonner sa réalisation sur plusieurs années; des espaces verts viennent structurer et accompagner ces nouveaux quartiers, notamment via une généreuse coulée verte.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES


- Emplacement Réserve n° 4/165 au profit de la commune pour aménagement de circulations douces
- Accompagner la dynamique urbaine
- Favoriser la diversité des formes bâties
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'extension en favorisant la biodiversité
- Affirmer la place de la nature en ville
- Favoriser la mixité sociale
- Permettre la réalisation des équipements communaux à vocation culturelle, récréatif ou espaces verts à destination des habitants du quartier ou de la commune
- Favoriser les circulations douces interquartiers par des aménagements adaptés

- Prévoir la desserte des différentes opérations uniquement depuis la rue de Nantes
- Créer une coulée verte en limite nord-est de l'orientation d'aménagement
- Diminuer l'impact des parkings aériens en imposant un niveau de sous-sol pour gérer les stationnements propres à l'opération
- Restreindre les limites du périmètre concerné par les orientations d'aménagement au secteur situé au nord du parking
- Renforcer la mixité sociale

- Tirer parti des qualités paysagères du site actuel en réalisant une coulée verte structurante
- Diviser l'opération en unités de voisinage de petites dimensions
- Répartir les diverses densités de logements en fonction du site et dans une logique de « couture urbaine »
- Favoriser une mixité des programmes de logements afin d'accueillir des publics diversifiés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage urbain mixte UM - secteur UMa pour la Sanglerie avec hauteur graphique max à R+2+C; secteur UMc pour la frange est du bourg avec hauteur graphique max à R+1+C et R+2+C pour les parties situées en front de la rue des Papillons
- Emplacement réservé pour mixité sociale rue des Écoles
- Emplacement Réserve n° 4/165 au profit de la commune pour aménagement de circulations douces

- Zonage UM - secteur UMa avec une hauteur graphique maximale autorisée à R+2+C
- Zonage NI pour la coulée verte structurante
- Emplacement réservé pour mixité sociale rue de Nantes
- OAP pour définir le projet d'aménagement rue de Nantes 

- Zonage UM - secteur UMb avec une hauteur graphique à R+2+C maximum
- Zonage N - secteur NI

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires**10. Secteurs pavillonnaires**

Les lotissements présents principalement au sud du bourg sont construits jusqu'en limite de cours d'eau, et ceux au nord et à l'est sont contenus par l'écrin vert.

Les secteurs d'urbanisation récente viennent occuper l'est du territoire communal, préservant le sud, marqué par quelques hameaux tels que les Granges, Le Taillis, Chez Gâtin, Les Doizelleries, La Blanchardière, La Guérauderie, Le Housin, Bon Acquet, La Maison Neuve...

Les densités bâties sont assez faibles dans ces zones. Concentrées au nord de la commune, elles sont marquées par un parcellaire homogène, caractéristique des opérations de lotissement récentes.

Des espaces boisés, arbres et zones humides viennent ponctuer, animer et structurer ces quartiers. Enfin, il existe des éléments patrimoniaux, vestiges d'anciennes fermes ou maisons bourgeoises remarquables.

Hameaux**11. Secteurs de hameaux**

Les hameaux des Sorinières sont répartis sur le territoire communal au sud et à l'est du territoire qui conserve son caractère agricole et rural.

Il existe peu de groupements d'habitations importants dont la formation est ancienne et qui pourraient constituer « des anciens villages » (ex : les Granges, le Taillis).

Les groupements de maisons rurales formant des écarts sont assez nombreux, principalement dans le sud du territoire. Il s'agit historiquement d'habitats isolés développés pour la plupart en hameaux.

Ils 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 : ce système est très utilisé aux Sorinières avec un principe que l'on retrouve ailleurs dans les communes encore rurales de la Métropole. Il s'agit d'une implantation des habitations d'un côté de la voie et des annexes (buanderies, hangars...) de l'autre côté. Les exemples des Gobets, du Taillis, des Granges ou du Champ de Foire sont remarquables en cela ;
- Autour d'un espace central ou / et d'un élément significatif, souvent un puits mais aussi un petit bâtiment : l'écart du Taillis est ainsi constitué autour d'un îlot central qui peut être une ancienne placette bâtie ;
- Autour ou à proximité d'un manoir ou d'un château, d'une ferme... les écarts se sont peu développés. La permanence des bâtiments agricoles anciens et des abords naturels liés à bon nombre de châteaux et autres folies nantaises présente aujourd'hui un intérêt remarquable.

Les écarts du nord du territoire forment aujourd'hui des « poches » anciennes dans les extensions pavillonnaires du bourg : La Sanglerie, Les Basses Sorinières, La Corberie, La Guindonnière, La Forêt. Les hameaux des Sorinières comptent enfin des éléments patrimoniaux intéressants voire remarquables, ainsi que des boisements, haies et zones humides à préserver.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver la forme pavillonnaire en terme de hauteur tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Préserver la structure spécifique des quartiers disposant d'une qualité paysagère remarquable et distinctive, où les espaces verts publics et/ou privés sont généreux et de qualité
- Préserver les entités écologiques remarquables (arbres remarquables, haies et zones humides recensées comme tels)
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Favoriser la mixité sociale

- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Veiller au développement très modéré des hameaux et écarts au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux identifiés
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et le petit patrimoine bâti repérés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd1 avec une hauteur graphique maximale autorisée à R+1+C
- Zonage UM – secteur UMd - sous-secteur UMd2 sur les quartiers du Vigneau, du Haut Vigneau avec une hauteur maximale autorisée à R+1+C
- Zonage N – secteur NI sur les espaces libres et communs des anciens lotissements
- Espace Paysager à Protéger sur quelques arbres intéressants en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Patrimoine bâti : maisons rurales rue de l'Illette, ferme et dépendances au Vigneau, rue de la cour verte, rue de la Pierre percée, les Landes, maison, ferme et ancien hangar agricole rue de la Guindonnière
- Petit patrimoine bâti : puit au Vigneau

- Zonage UM – secteur UMe
- Sous secteur patrimonial : UMep sur les hameaux de La Maillardière, la Fernière, Chez Gatin, le Taillis, le Champ de Foire, le Moulin des Landes, les Granges et Villeneuve
- Espace Paysager à Protéger sur des arbres intéressants et sur des petits espaces boisés en accompagnement de l'espace public ou dans des jardins
- Patrimoine bâti : maisons aux Granges, Villeneuve, les Chalonges, le Champ de Foire, maisons anciennes au Taillis, Chez Gatin, la Courneuve, la Maillardière, la maison neuve, ferme à Grand Maison, maison au Bon Acquet, maisons à la Quilterie, maison au Bois Vert, la Fernière, maison Chez Gatin, calvaire à la Blanchardière
- Petit patrimoine : calvaire aux Granges, puis au Taillis, à la Blanchardière, le Housin, et le Vigneau, ferme, escalier et extérieur à la Grand Maison

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

12. Entrées de ville



L'entrée depuis la Porte de Rezé du périphérique est caractérisée par une juxtaposition de bâti très hétérogène, aussi bien dans ses activités et ses volumétries et traitements (bâtiment industriel de commerces et services, habitat...).

L'entrée même dans la ville des Sorinières est marquée par un rond-point flanqué d'une arche de pierre identifiant l'entrée de la ville. Celui-ci marque une transition dans le traitement de la voie d'accès avec terre-plein central planté et végétalisé pour la commune des Sorinières. À partir de ce point, on note une homogénéité plus marquée du tissu avec un habitat en bande de type urbain. La transition entre la zone commerciale périphérique et le centre-ville des Sorinières est très rapide. Toutefois la véritable entrée de ville se fait à l'intersection des trois voies principales RD 137, RD 178 et RD 57 marquée par une fontaine formant un giratoire.

L'entrée de ville depuis la RD 76 venant de Pont Saint-Martin est une entrée rurale caractérisée par une faible largeur de voie, une forte sinuosité associée à des haies plantées sur talus participant à réduire la visibilité. De plus, cette entrée sur la commune se fait au droit d'une intersection à deux voies décalées (rue de la Crâ et route des Landes) nécessitant un fort ralentissement pour cette entrée d'aspect encore très rural. Le second point d'entrée à hauteur du village de la forêt présente un caractère plus urbain par la construction d'un lotissement venant s'adosser en bordure de voie. Cette seconde entrée est marquée d'une manière plus forte par une urbanisation asymétrique de part et d'autre de la voie, à gauche par une zone d'activités et à droite par une zone d'habitat.

L'entrée sud depuis la RD 11 venant du Bignon présente un caractère très rural alternant hameaux anciens et activités agricoles de maraîchage. Cette entrée qui s'aborde par la traversée très naturelle d'un ruisseau rencontre très rapidement un traitement routier fonctionnel en passage supérieur de la RD 178. Cette voie d'abord étroite, sinueuse et inscrite dans un paysage vallonné prend un caractère plus urbain à partir du hameau des Granges. Au lieu-dit le Champ de Foire, sa linéarité a nécessité un traitement de chicanes et de tourne à gauche afin de réduire la vitesse.

L'entrée de ville depuis la RD57 suivant les limites communales se fait au sommet d'une côte bordée sur sa droite d'une casse automobile au lieu-dit chez Gatin caractérisée par un urbanisme diffus et éclectique. La véritable entrée de ville depuis la RD 57 depuis le Bignon est marquée par un traitement routier fonctionnel alliant voie en surplomb, succession de ronds-points à la hauteur du taillis.


Ces entrées ne sont pas pour autant dénuées de toute qualité paysagère. Il faudra notamment prêter une attention particulière depuis la Route de la Rochelle.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Assurer de bonnes conditions de desserte à destination des zones d'habitat, d'activités économiques et zones mixtes
- Préserver les qualités paysagères de certaines sections présentant un fort enjeu : VM137 par le sud ; par la rue de Nantes au nord, notamment

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- OAP pour définir les projets d'aménagement pour les secteurs de la Désirée et du Champ Fleuri 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Cette entrée de ville depuis la RD 137 en connexion avec l'autoroute à caractère purement fonctionnel présente une vocation très claire de desserte de zone d'activités. L'usage de ce territoire est conditionné par les nuisances sonores de ce réseau routier dense. Toutefois compte tenu de cette position de surplomb de cette zone, il sera nécessaire de porter une attention particulière à la morphologie, à la volumétrie et aux traitements des bâtiments industriels qui y seront implantés.

L'entrée de ville depuis la Porte des Sorinières n'est pas marquée compte tenu du caractère autoroutier de cette desserte. Aucune limite communale n'y est perceptible. L'entrée de ville se marque à l'est en provenance de Vertou par l'intersection avec la petite voie rurale RD 415 sinuant de la vallée de l'Orcerie.

Un large espace rural s'interpose entre cette première entrée et la véritable entrée de ville qui se situe au passage supérieur sur l'autoroute A83. L'entrée de la RD 76 venant du pays du vignoble est clairement une entrée de ville rurale marquée par une faible largeur de voie sinuant dans un paysage exclusivement naturel. La présence maraîchère constitue un élément fort du paysage à travers les chapelles de serres vitrées. Le maillage bocager y est encore très présent et c'est à son intersection avec la RD 115 que l'entrée urbaine se fait sentir. C'est typiquement une commune d'entrée d'agglomération avec ses pénétrantes de 4 voies venant du sud du département jouant principalement le rôle de transit. Les centres bourgs sont des points de convergences de nombreuses voies urbanisées en frange continue laissant d'importants cœurs d'ilot non bâtis.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

13. Océane sud



La zone économique Océane sud, occupe les secteurs situés en continuité de la zone agglomérée du bourg, l'étirant vers le sud jusqu'à la route de la Roche-sur-Yon. Elle est essentiellement vouée à des activités artisanales et logistiques.

On peut y distinguer plusieurs entités selon leur époque de réalisation, réalisées notamment sous la procédure de ZAC. La partie la plus récente, située à l'ouest de la rue du Bignon pourra constituer un modèle à reproduire dans son mode d'organisation et ses formes urbaines associées.

La partie la plus ancienne, située entre la rue du Bignon et l'avenue du Champ fleuri pêche par l'hétérogénéité de son occupation, sa densité d'occupation très faible qui dénote une mauvaise utilisation des capacités foncières l'accueil de nouvelles activités demeure le principal objectif assigné à la zone économique des Sorinières.

14. Océane nord



La zone économique Océane nord, occupe la frange nord-ouest des Sorinières, elle est limitrophe avec la commune de Rezé.

Elle est essentiellement vouée à des activités artisanales.

15. La zone économique du Progrès



La zone économique du Progrès, de taille modeste, se situe à la limite nord de la commune des Sorinières ; elle jouxte des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Elle est essentiellement vouée à des activités artisanales.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales pour l'ensemble de la zone d'activités

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales pour l'ensemble de la zone d'activités
- Favoriser le désenclavement de l'ilot

- Zonage UE - secteur UEm
- Emplacement Réserve n° 4/163 au profit de la commune pour aménagement de circulations douces

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales pour l'ensemble de la zone d'activités
- Assurer une transition apaisée quant aux formes urbaines et gabarits avec les quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire, ceinturant la zone d'activités du Progrès

- Zonage UE - secteur UEm
- Règle de reculs et hauteurs spécifiques pour les terrains contigus à un secteur urbain mixte UMd

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

16. Ouest centre-ville



Immédiatement situés à l'ouest et dans la continuité du projet « Cœur de ville », se trouvent des terrains en majeure partie non urbanisés, qui forment un ensemble foncier d'environ 4,5 ha. Ces terrains bénéficient d'une excellente situation géographique, à proximité immédiate du bourg des Sorinières, de ses services et activités urbaines. Toutefois, cet ensemble foncier est fortement enclavé et nécessite donc des aménagements pour pouvoir être desservi et urbanisé.

Des études préalables ont permis de mettre en avant les éléments de contexte suivants : la présence d'éléments d'intérêt écologique (zones humides, espèces animales et habitats) ; une situation géographique privilégiée, à proximité immédiate du bourg, de ses commerces, services et équipements (transports collectifs performants, écoles, mairie, salles associatives...) ; une situation au contact de quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire.

17. Forêt sud



Le secteur dénommé « Forêt sud » couvre une superficie d'environ 6,5 ha. Sa localisation à proximité du centre-bourg (à 150 m seulement à vol d'oiseau) la rue de la Poste en fait un secteur en devenir privilégié. Sa limite nord respecte l'écrin vert.

Ce site est actuellement exploité sur la moitié de sa superficie. Le reste est occupé par une agriculture dite de « loisirs », des parcs et jardins ou des sites en cours d'enfrichement.

Il faut noter la présence d'éléments naturels à protéger, notamment des zones humides.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- **Le secteur « Ouest centre-ville 1 » :**
 - Favoriser une gradation des hauteurs, à mesure que les constructions s'éloigneront de la centralité, de manière à mieux s'intégrer dans leur environnement bâti ; ainsi, en limite ouest de zone, les constructions nouvelles ne pourront pas excéder 14 mètres de hauteur hors-tout ou au faîtage de toiture
 - Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par l'emploi de dispositifs technique adaptés
- **Le secteur « Ouest-centre-ville 2 » :**
 - Protéger les éléments écologiques et pédologiques les plus remarquables. En conséquence, les espaces seront protégés au règlement du PLU modifié via une zone naturelle NL, à même de garantir efficacement leur protection
 - La proximité avec des quartiers d'habitat peu denses et composés majoritairement de maisons individuelles incite à nuancer la densification permise, et donc les hauteurs maximales autorisées. Ainsi, les constructions nouvelles ne pourront pas dépasser 6 mètres à l'égout de toit (hauteur H1) et 10 mètres au faîtage (hauteur H2)
 - Ceci justifie un classement des secteurs urbanisables dénommés « Ouest centre-ville 2 » au sein de la zone AU, secteur 1AUMd
 - À noter enfin, que les limites du secteur 1AUbb dans sa partie nord sont ajustées de manière à correspondre parfaitement aux réalités opérationnelles et au périmètre de l'Orientation d'Aménagement « Ouest centre-ville »

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements et d'équipements qui devront accompagner et structurer ces nouveaux quartiers
- Assurer le désenclavement de la zone
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Garantir une gestion efficace des eaux pluviales par l'emploi de dispositifs technique adaptés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 1AUMb pour le secteur « Ouest centre-ville 1 », avec des hauteurs graphiques maximales autorisées de 16 mètres hors-tout ou au faîtage de toiture soit R+3+C
- Zonage 1AUMd pour le secteur « Ouest centre-ville 2 » avec des hauteurs maximales à 9 mètres hors-tout ou au faîtage de toiture, soit R+1+C
- Zonage N - secteur NI
- OAP pour définir le projet d'aménagement « Ouest centre-ville » 
- Emplacement réservé n° 4/171 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'un bassin de rétention des eaux
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides identifiées

- Zonage 2AU
- Espaces Paysagers Protégés sur les zones humides inventoriées
- Emplacement Réservé n° 4/170 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'un bassin de rétention et réseaux associés des eaux

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

18. Les Landes Vertes



Le secteur dénommé « les Landes vertes » couvre une superficie d'environ 5,3 ha. Sa localisation à proximité du centre-bourg (à 150 mètres seulement à vol d'oiseau) et des équipements sportifs en fait un secteur en devenir privilégié. Sa limite nord respecte l'écrin vert.

Ce site est actuellement exploité sur la majorité de sa surface.

19. Le Taillis



Le secteur du Taillis Joli couvre environ une superficie d'environ 18 ha. Il est délimité par des voies structurantes à l'échelle de la commune.

Ce site est actuellement exploité en partie par des activités agricoles.

Des inventaires écologiques ont permis de déceler la présence de zones humides, ainsi que de haies à préserver.

20. La Désirée



Le secteur de la Désirée est une ancienne tenue maraîchère.

Ce secteur est attenant à l'entrée de ville sud des Sorinières, et directement desservi via la VM137.

Des zones humides ont pu être repérées sur la partie nord du site.

Le site est en outre riverain de la propriété de la Roulière au sud.

Des vestiges des activités maraîchères demeurent, notamment un ensemble de serres, dont une partie est en bon état de conservation.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre la réalisation à terme d'un quartier neuf comprenant des logements diversifiés et des équipements communaux
- Assurer le désenclavement de la zone
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides


OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Emplacement Réservé n° 4/173 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Assurer le désenclavement de la zone
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Préserver les entités écologiques remarquables (arbres remarquables, haies et zones humides recensées comme tels)

- Zonage 2AU
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Espace Paysager à Protéger sur les haies d'intérêt

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager afin qu'il s'inscrive dans la dynamique du renouvellement urbain
- Assurer un désenclavement de l'îlot et organiser le réseau viaire en conséquence

- Zonage 1AUEm
- Petit patrimoine bâti : le mur d'enceinte et le porche du domaine
- OAP pour définir le projet d'aménagement de la Désirée 
- Emplacement Réservé n° 4/175 au profit de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour



Siège de Nantes Métropole:

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