

Territoire Loire-Chézine



CAHIER COMMUNAL DE SAINT-HERBLAIN



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 Saint-Herblain	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	22
Espaces dédiés aux activités économiques.....	54
Espaces dédiés aux équipements	60
Zones d'extension urbaine future	64

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 SAINT-HERBLAIN



Située à l'ouest entre Loire et Chézine, Saint-Herblain s'inscrit dans la première couronne de la métropole, pour partie à l'intérieur du périphérique et en continuité urbaine directe avec la ville de Nantes. Commune rurale jusqu'à la fin des années 1950, le territoire connaît alors une brusque expansion urbaine et démographique durant la moitié du XX^e siècle et se présente aujourd'hui comme la deuxième commune de la métropole par son poids démographique.

Sa situation géographique privilégiée, au carrefour d'axes de communication importants, a notamment permis le développement de pôles économiques et commerciaux de grande envergure.

Saint-Herblain, deuxième commune de la métropole par sa population, assume son caractère très urbain et se présente comme un pôle économique fort. Elle est stratégiquement positionnée dans la continuité urbaine de l'ouest de la ville de Nantes.

Saint-Herblain est longtemps restée rurale, composée de quelques grands domaines et de plusieurs hameaux. La commune accueille seulement 5 500 habitants dans l'immédiat après-guerre restant ainsi à l'écart de sa grande voisine nantaise. C'est au cours des années 1960 et 1970 que la ville connaît un développement fulgurant amorcé par la construction des grands ensembles du quartier de Bellevue et du Sillon de Bretagne. De manière continue, les lotissements à vocation unique d'habitat se multiplient un peu partout sur la commune. En 1975, le cap des 40 000 habitants est franchi et Saint-Herblain apparaît alors comme une mosaïque de quartiers séparés les uns des autres par quelques espaces agricoles et des axes routiers. Ce développement urbain massif fait qu'aujourd'hui peu de traces du passé de la commune subsistent.

En parallèle, la ville a su développer un secteur économique lui permettant

alors de se positionner en tant que moteur du développement économique de la métropole. D'importantes zones commerciales, industrielles et artisanales rayonnent à l'échelle de la métropole mais également au-delà. La zone d'activités tertiaires Ar-Mor, le vaste centre commercial Atlantis et l'offre commerciale de la route de Vannes par exemple, attirent des visiteurs venus de tout le Grand Ouest.

Le territoire de Saint-Herblain est composé de quatre grands quartiers urbanisés : le bourg historique construit autour de l'église et les zones résidentielles attenantes, le quartier centre gravitant en périphérie du pôle économique d'Atlantis, les quartiers est intra-périphériques composés des grands ensembles de Bellevue, des quartiers de Preux, Crémetterie et Tilly, et enfin les quartiers Nord développés entre la route de Vannes et la vallée de la Chézine, composés autour du fameux Sillon de Bretagne.

Enfin, la commune bénéficie d'une façade sur la Loire, historiquement support de développement industriel et portuaire.

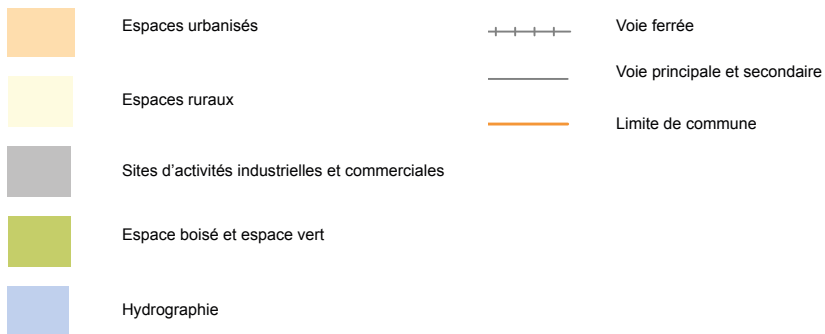
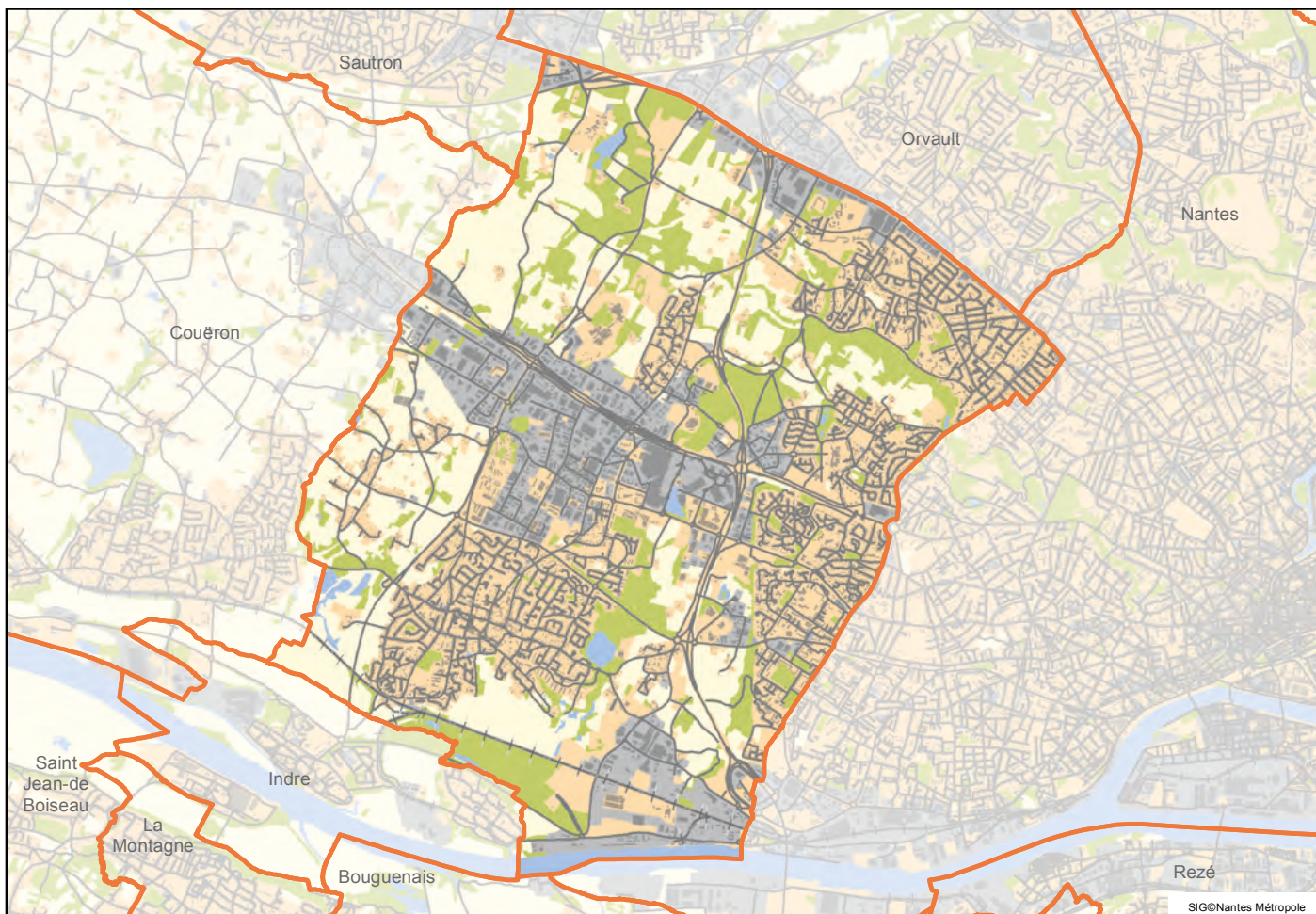
Du fait de sa situation en continuité urbaine de la ville de Nantes, Saint-

Herblain est très bien desservie par les transports en commun notamment par les tramways traversant les quartiers est pour rejoindre la zone commerciale Atlantis et reliant le Sillon de Bretagne. La commune est également à proximité d'importants axes routiers de grande échelle comme le périphérique qui ne comporte pas moins de 6 portes desservant les différents quartiers herblinois mais aussi la RN 444 rejoignant Saint-Nazaire et plus largement la région Bretagne.

La commune est également dotée de grands équipements structurants de la métropole comme la salle de spectacle du Zénith, située dans le cours Hermeland, grande coulée verte de Saint-Herblain. Elle héberge également l'important site de l'hôpital Nord Laënnec (second site médico-chirurgical du CHU de Nantes) et la polyclinique de l'Atlantique, en cours de développement.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	SAINT-HERBLAIN	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	30	534,4
Démographie		
Population	44 337	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	0,6 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,8 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	-0,2 %	0,6 %
Taux de natalité	14,8 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	25,3 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	8,5 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,2	2,1
Part des ménages d'une personne	36,9 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	40 294	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	1,5 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	18 250	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	37,7 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	75 %	73,1 %
Nombre d'établissements	5 116	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	8,5 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	63,1 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	19 737	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	60,5 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	20 475	21 847
Logement		
Nombre de logements	21 452	315 793
Part des maisons	41,3 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	19 843	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	60,5 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	99	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	66	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	27,2 %	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 Saint-Herblain se réalisera prioritairement dans les zones urbanisées afin de protéger et conforter les espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment le Cours Hermeland, composante identitaire très forte du territoire.

La Loire et la Chézine, qui encadrent le territoire au sud et au nord, sont des éléments emblématiques de la trame verte et bleue Métropolitaine. Dans son projet, la Ville a pour ambition de relier ces deux vallées notamment à travers le Cours Hermeland, rejoignant la Loire au sud mais également de reconquérir les bords du fleuve, peu perceptibles du territoire herblinois.

Les espaces agricoles et forestiers ont également leur importance pour une commune urbaine comme Saint-Herblain. En effet, la partie ouest du territoire est dédiée aux usages agricoles avec un renforcement de ces espaces dans le projet de territoire notamment sur le secteur du parc situé au nord de la commune.

La préservation de l'ensemble des espaces naturels et agricoles est un enjeu majeur du projet de territoire de la Ville. Mais au-delà de l'objectif de préservation, la commune porte des projets de valorisation par l'agriculture périurbaine ou par des activités de loisirs notamment autour du Cours Hermeland, de la vallée de la Chézine et du parc de la Gournerie.

Le projet vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois à l'horizon 2030. Saint-Herblain joue un rôle moteur dans cette dynamique.

La création d'un quartier d'activités dédié aux technologies et dispositifs médicaux, en complément du quartier de la santé sur l'île de Nantes a été identifié comme un grand projet économique structurant de la métropole. Ce projet devrait se développer sur les fonciers libérés par le départ du CHU en s'appuyant sur les équipements existants dont le cyclotron.

D'autres sites d'activités en mutation pourront faire l'objet de renouvellement urbain. En particulier, le secteur Piliers de la Chauvinière qui fait l'objet d'une profonde mutation des activités en place et d'une détérioration des espaces publics. Son devenir est en lien avec la création d'un nouveau quartier mixte sur le secteur de Laënnec.

Saint-Herblain constitue le second marché de bureaux après le centre-ville de Nantes. Cette dynamique économique très forte liée au développement de parcs tertiaires métropolitains tels que le Parc Ar Mor, se poursuit avec le développement de nouveaux secteurs notamment à Atlantis ou le long du Boulevard Charles Gautier.

La Commune a pour ambition de maintenir et de conforter son tissu industriel notamment la ZILO.

L'accueil de PME-PMI se caractérise par le renforcement et le renouvellement de zones d'activités existantes telles que le Centre Industriel, les Moulinets, etc.

Enfin, il s'agit de tendre vers une meilleure qualité urbaine des sites d'activités, en priorité dans certains secteurs comme la route de Vannes ou encore la mutation progressive autour du boulevard Marcel Paul, dans sa partie sud.

Dotée de deux pôles commerciaux majeurs, Atlantis et la Route de Vannes, Saint-Herblain participe activement au rayonnement économique de la métropole. La route de Vannes, vieillissante et peu adaptée aux nouveaux enjeux de mixité fonctionnelle, de paysage et d'aménités urbaines fera l'objet d'une requalification.

Le développement urbain devra répondre à plusieurs objectifs : réduction de la consommation des espaces agro-naturels, production de logements neufs, priorisation du renouvellement urbain, notamment autour des lignes de transports en commun, tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants et en prenant en compte les

éléments patrimoniaux à préserver. Compte tenu du potentiel de renouvellement sur la commune et de la volonté d'organiser le développement urbain en fonction des quartiers et de leurs capacités notamment en termes d'équipements publics, il est nécessaire de réguler dans le temps les possibilités de construire en secteur diffus.

La Commune a également un enjeu fort de mixité sociale à l'échelle de son territoire avec des projets de réhabilitations de grands quartiers comme Preux et Bellevue.

À Saint-Herblain deux centralités communales sont à renforcer et/ou à structurer et une centralité émergente est à accompagner.

- Le bourg fait l'objet d'une volonté de renouvellement urbain pour donner davantage de visibilité à celui-ci, conforter son dynamisme, faire de sa diversité une qualité, mettre en valeur son paysage, sa topographie et son patrimoine architectural.

- Le secteur Peccot-Gutenberg, situé de part et d'autre de la route de Vannes aux abords du secteur Angevinière présente l'opportunité de structurer l'entrée d'agglomération, de conforter la centralité mixte, atypique et sensible du Sillon.

- Atlantis, centralité émergente : il s'agira de définir les conditions, le niveau de densité et les fonctions urbaines à développer pour en faire un centre urbain. L'enjeu étant de renouveler ce vaste centre commercial de façon innovante afin de créer un projet qualitatif.

L'urbanisation et le renouvellement urbain de la Ville sont accompagnés par la structuration d'espaces naturels (square, jardins familiaux, espaces verts...) au sein du tissu urbain, dans chaque quartier.

Le projet de territoire a pour ambition de relier entre eux les grands quartiers et de favoriser les déplacements actifs pour le quotidien.

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



Dessiner la métropole nature

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

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

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

Organiser la métropole rapprochée

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

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

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

Accompagner la dynamique urbaine

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

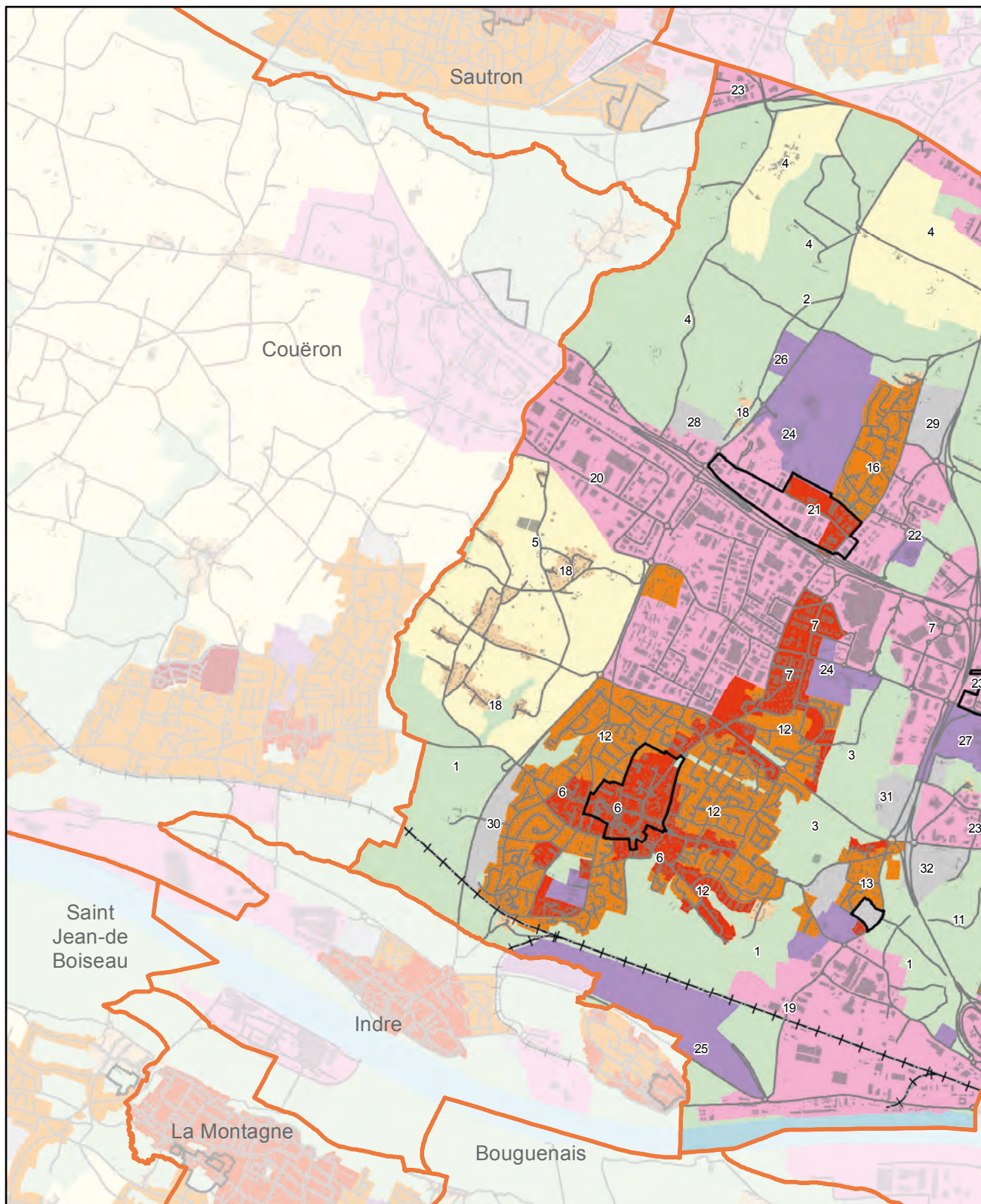
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

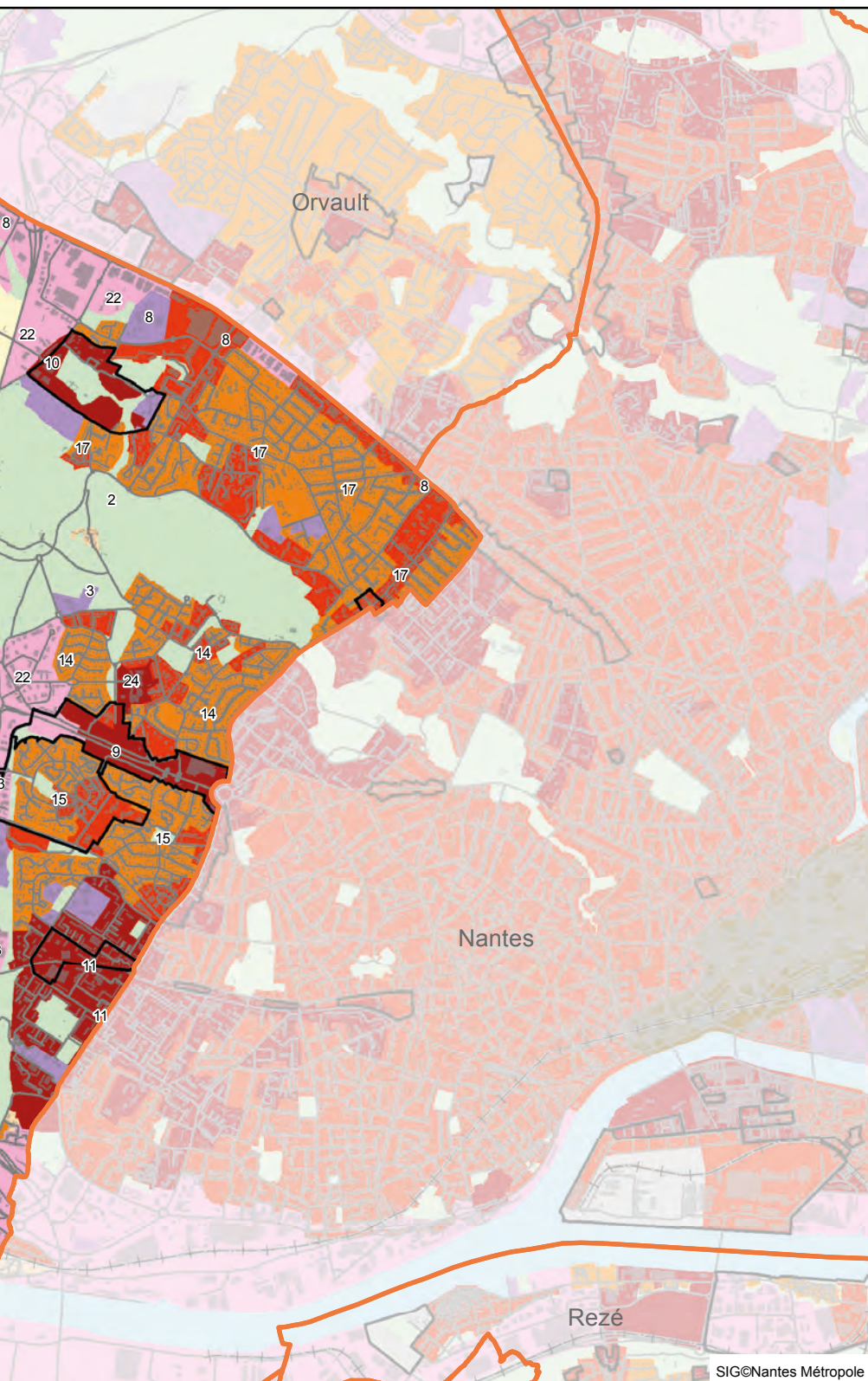
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos














Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	278
 Zone N (hors Ne)	901
 Secteur Ne	24
 Zone UE	661
 Zone US	188
 Secteur UMe	33
 Secteur UMd	486
 Secteurs UMa et UMc	258
 Secteur UMb	101
 Zone AU	69
 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
 Voie ferrée	
 Limite de commune	

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

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

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

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. La vallée de la Loire et ses prairies humides



Marais de la Pelousière

Saint-Herblain se situe en limite nord de la vallée de la Loire mais sa présence est peu visible. Les espaces naturels associés sont occupés par des marais et prairies humides notamment les marais et la vallée de la Pâtissière ainsi que ceux de la vallée de Tougas.

La vallée de la Loire se compose d'importantes surfaces de prairies naturelles inondables sillonnées de canaux et d'étiérs, de vasières et de roselières. Cette zone classée en ZNIEFF de type II et en zone Natura 2000, présente une valeur exceptionnelle sur le plan botanique, abritant de nombreux groupements végétaux hygrophiles à mésophiles. Ce site a une valeur internationale pour l'avifaune migratrice, hivernante et nicheuse, abritant plusieurs oiseaux rares ou menacés. La présence de plusieurs espèces de mammifères, de reptiles, de batraciens et d'insectes rares dans notre région vient aussi confirmer l'intérêt faunistique remarquable de cette zone. De nombreuses plantes rares ou menacées sont présentes, dont certaines protégées au niveau national ou régional. Elle couvre la partie sud-ouest (marais et vallée de la Pâtissière) et sud (lit mineur de la Loire) de la commune de Saint-Herblain.

Sur les bords de Loire, on note la présence d'espaces inoccupés, au caractère naturel, situés entre la Loire et le tissu industriel qui pourraient être support de déplacements piétons et/ou cycles. Les prairies humides, destinées au pâturage, se développent au sud du bourg, une partie étant reliée aux marais de la commune d'Indre et l'autre partie étant enclavée entre le bourg et la voie ferrée, sur laquelle on trouve encore un bocage relativement dense de saules et de frênes. Le ruisseau du Drillet, au sud-ouest de la VM 201, marque la limite communale ouest, puis débouche sur le marais du Drillet et de la Pâtissière. Le ruisseau de l'Orévière, parallèle au Drillet, rejoint également ces marais. Les vallées de la Chézine et du Drillet, constituent des paysages fermés par les peupliers, une ripisylve dense et/ou des espaces naturels boisés au caractère enrichi. Il s'agit d'un corridor écologique.

Ces espaces humides sont importants sur les plans écologiques, hydrauliques et paysagers. Ils constituent un réservoir de biodiversité majeur de l'agglomération notamment autour des vallées de la Pâtissière et de la Pelousière.

La Vallée de la Pâtissière est dotée d'une richesse environnementale en lien avec le réseau hydrographique du fleuve mais séparée de la Loire par la voie ferrée.

Le château de la Pâtissière, aux allures de style néorenaissance, fut construit au début du XIX^e siècle, en belvédère au-dessus de la Loire. Au début du XX^e siècle J.J. Carnaud, maître des Forges de Basse-Indre, y loge des familles et met à disposition des jardins ouvriers, le long de la grande allée des tilleuls, partant de la rue des Maures. Le ruisseau de la Pelousière draine le secteur à l'est du bourg et débouche sur le marais. Sur ce secteur, on note des paysages ouverts avec un vallon peu encaissé, au relief doux, accompagnés ou non de frênes émondés ou de saules. La zone humide de la Pelousière est un secteur doté d'une richesse environnementale bien qu'elle soit séparée de la Loire par la voie ferrée et la Zone Industrielle de la Loire (ZILO). Intégré pour partie dans le nouveau quartier de la Pelousière, le ruisseau garde son caractère naturel protégé. Un corridor écologique traverse le sud de la Commune entre le marais de Tougas et la Loire, par le Vallon des Bourderies. On y observe la présence de petits bois et du ruisseau de la Bernardière qui traverse le Bois Jo dans sa partie est pour rejoindre ensuite la Loire.

Sur le secteur de Tougas, on note la présence d'une activité de moto-cross.

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

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Identifier la Loire comme espace en eau navigable dont l'usage est à conserver et/ou à développer
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation en préservant les champs d'expansion des crues
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain et les espaces naturels sensibles
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité « la Vallée de la Loire à l'aval de Nantes »
- Restaurer la connexion entre les prairies humides et les marais de la vallée de la Patissière
- Valoriser les cours d'eau en créant un lien entre la Loire et le Cours Hermeland
- Permettre le maintien des activités de loisirs et de plein air
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos en bord de Loire, en créant des cheminements entre Indre et Nantes
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ne sur la Loire
- Zonage N - secteur Nn le long du Drillet
- Zonage N - secteur Ns - vallée et marais de la Patissière
- Zonage N - secteur Nn sur l'ensemble des Marais de la Pelousière ; sur le secteur de Tougas entre le quai E. Cormerais et la VM 107, le long du vallon des Bourderies, au sud du bourg secteur Bourgonnière, autour du château de la Patissière (plateau) et de part et d'autre du périphérique
- Zonage N - secteur NI - sur les bords de Loire et sur le secteur de Tougas (moto-cross)
- Emplacement réservé pour cheminement piéton
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides repérées
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti : château, pigeonnier et ferme de la Patissière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. La vallée de la Chézine



Vallée de la Chézine

La Chézine est un affluent de la Loire de 21 km qui prend sa source à Saint-Étienne-de-Montluc. Elle traverse ensuite les communes de Sautron, de Couëron, de Saint-Herblain, puis de Nantes où elle se jette dans la Loire au niveau du quai de la Fosse.

La vallée de la Chézine traverse Saint-Herblain entre les lieux-dits la Morinière et les Landes Notre Dame. Il s'agit d'une portion constituée de prairies humides et de quelques boisements abritant une flore intéressante avec entre autres quelques espèces peu communes dans la région.

À l'ouest du périphérique, la Chézine se situe dans un environnement naturel et protégé.

La partie amont de la vallée de la Chézine reste reliée au cours d'eau, qui constitue un potentiel de corridor fonctionnel entre la Chézine et la Loire, en passant par la vallée de la Pâtissière. Elle est bordée d'une ripisylve d'aulnes et de frênes, et traverse des prairies humides. Sur les coteaux, on retrouve des prairies dont la végétation se diversifie ainsi que des boisements de chênes et de charmes.

Ces espaces de vallon sont importants sur les plans paysagers, écologiques et hydrauliques. Ils permettent en effet la vie et la circulation de certaines espèces liées aux milieux humides et aquatiques (amphibiens, insectes...). De plus, le rôle des prairies de fond de vallon et des ripisylves sur la qualité de l'eau et la gestion des crues est déterminant.

Au sein de ces espaces naturels, on note la présence de bâtiments disséminés qui ont parfois un caractère patrimonial (ancien corps de ferme...).

Aux abords de la Chézine, à proximité du quartier de l'Hopital, une aire de stationnement est réalisée pour répondre aux besoins des usagers du parc du val de Chézine du quartier et des équipements sportifs situés à proximité.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

- Permettre l'aménagement d'équipements (parking) pour répondre à une demande de stationnement en lien avec le parc

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Nn le long de la vallée de la Chézine

- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides identifiées, notamment au niveau de la Chézine et des vallons

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

- Zonage N – sous-secteur Ncl4 – esplanade de la Chézine

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

3. Le Cours Hermeland



Pont Pierre

Le Cours Hermeland est un espace vert structurant dont la fonction est centrale à Saint-Herblain puisqu'il conduit toute la logique du développement urbain depuis plus de trois décennies. Il est le support d'espaces publics, d'équipements d'intérêt communal ou métropolitain, d'espaces de loisirs, de plein air, de promenade...

À la fin des années 1980, la municipalité s'est engagée dans un projet ambitieux : la création du cours Hermeland comme centre naturel et fédérateur des différents quartiers composites de la ville. Il s'étend sur 150 hectares, quasi exclusivement propriété communale, et relie le val de Chézine à la carrière de Pontpierre, pour rejoindre la zone humide de la Pelousière. Il est caractérisé par des aménagements de qualité incluant la préservation et la densification de la végétation existante, l'engazonnement ; la création d'esplanades comme portes d'entrée sur le cours ; un maillage de liaisons piétonnes et de multiples cheminements reliant les quartiers limitrophes, de plantations permettant d'identifier le cours (pin parasol, bosquet d'eucalyptus, murets de pierre, bornes, platelage bois) et la création d'un front urbain, sur certaines séquences, qui le délimite.

Le Cours Hermeland constitue un cœur de ville ouvert au public et aux manifestations. Doté de nombreux cheminements doux, il permet la traversée de la commune du nord au sud, desservant le quartier Nord, traversant les quartiers est, 3 des grands quartiers centre : Le Tillay, Ar Mor, Atlantis et le bourg jusqu'aux Marais de Tougas et la Loire. Ces aménagements desservent également un ensemble d'équipements d'intérêt culturel (médiathèque, salle de la Carrière, Zénith...) et de loisirs (plan d'eau de la Carrière...).

Suivant un axe nord-sud, de la vallée de la Chézine vers la Loire, le Cours Hermeland est aménagé en valorisant l'ancienne trame agricole, les cours d'eau, les vallons. À Pontpierre, une ancienne carrière a été transformée en plan d'eau. Sur ce site, ont été réalisés une salle de spectacle « la carrière » ainsi que des aménagements paysagers et des cheminements, lui conférant un cadre paysager de qualité. Afin de conforter l'attractivité de ce site, une activité de restauration va être implantée. Au sein du cours Hermeland, on note la présence de massifs boisés naturels ou plantés, ainsi que des haies qui participent au cadre paysager du site. Au sein de cet espace, on note la présence de fermes isolées, de manoirs et de maisons bourgeoises (la Bégraisière ou l'Essongère). Ces bâtisses ont un intérêt patrimonial. Le Domaine de la Bégraisière, maison de maître et communs datant du XVII^e siècle (ensemble bâti réhabilité suite à la cession du bâti de l'État à la commune), accueille des manifestations culturelles.

Le domaine de l'Essongère s'est construit au XVIII^e siècle, dans un style néoclassique sur les hauteurs de la Chézine. Il forme avec sa ferme et ses dépendances agricoles, un ensemble patrimonial remarquable.

Au sein de l'espace naturel et rural, les écarts réunissent une ou plusieurs fermes, leurs dépendances, des petites borderies ou des logements modestes.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels structurants du cours Hermeland et consolider la trame verte entre La Chézine et la Loire
- Permettre l'implantation et le développement d'une agriculture périurbaine
- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Conforter les pôles d'équipements publics structurants
- Permettre le maintien et le développement d'activités de plein air et de loisirs, notamment dans des sites atypiques au sein des espaces naturels
- Permettre le développement de projet économique afin de renforcer l'attractivité de sites emblématiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Permettre la préservation de certains éléments de patrimoine, en autorisant le changement de destination
- Favoriser l'aménagement de cheminements piétons dans les espaces naturels pour améliorer leur accessibilité, notamment au Cours Hermeland

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur NI sur le Cours Hermeland et au sein d'Atlantis
- Zonage UM - sous-secteur UMep - La Hérissière
- Zonage US - équipements de la Bégraisière, Zénith
- Zonage N - sous-secteur NCI4 - salle de la Carrière
- Zonage N - sous-secteur NCI1 - site de la Carrière
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides repérées (Val Vermaud)
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti : Manoir de la Bégraisière, manoir du Tillay (et portail), fermes du Breil de la Mocquelière, maisons bourgeoises, château de l'Essongère
- Périmètre patrimonial : Ferme du Château de l'Essongère
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : Manoir de la Botardière
- Emplacement réservé destiné à l'accès du Cours Hermeland

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

4. Quadrant nord-ouest (La Gournerie)



Château de la Gournerie

Le périmètre de projet de forêt urbaine du secteur nord-ouest de la métropole concerne trois communes : Saint-Herblain, Sautron et Couëron. Sur le territoire herblinois, le site inclus dans le périmètre de forêt urbaine concerne une zone circonscrite par trois routes à grande circulation (RN 165 - RN 444 - VM 75). Ce secteur comprend une zone de bocage au maillage serré avec un linéaire de haies important (42 km) constituées essentiellement de chênes têtards et de multiples petits bois qui totalisent une surface de 82 hectares. Le milieu naturel est très intéressant avec des vallons humides (la Chézine et ses affluents) et bénéficie d'une grande diversité, tant sur le plan faunistique que floristique. Les activités agricoles, de plein air et de loisirs, qui sont pratiquées sur ces espaces restent compatibles avec le projet de forêt urbaine. Au sein de cet espace, on note la présence de châteaux et manoirs, qui confèrent à la zone un intérêt architectural, historique et paysager.

On y trouve notamment le parc et le château de la Gournerie. Il s'agit d'un des domaines les plus connus à Saint-Herblain, propriété communale depuis 1974, situé sur le versant nord de la vallée de la Chézine. Le château a été construit en 1623 par Jean de Bruc.

Le parc de 70 hectares est ouvert au public et offre de magnifiques promenades dans les bois, au bord des étangs, dans ses prairies. Il accueille de nombreuses manifestations culturelles, pédagogiques (classes découvertes des écoles herblinoises), sportives et festives. Au sein du parc, se situe également le golf de Saint-Herblain.

On y note la présence d'un équipement structurant : le lycée agricole Jules Rieffel et ses espaces agricoles constitués notamment de champs embocagés, champs expérimentaux de « laisser faire ». Le versant nord du Val de Chézine possède encore une partie agricole active.

Au plan paysager, le site est attrayant par son bocage, son vallonnement et recèle de nombreux lieux pittoresques et d'ambiances paysagères attractives. Au sein du paysage rural de bocage, se situent des fermes isolées, des maisons de propriétaires terriens (maisons nobles d'Ancien régime comme l'Aisnerie) aux lieux dits le Landreau, La Syonnière, la Morinière, La Justaudière, La Béhinière... Ces bâtisses ont un intérêt patrimonial.

Au nord, en limite avec Sautron, le Château, la ferme de la Béhinière et son parc boisé constituent une unité d'intérêt patrimonial.

À l'est du boulevard Professeur J. Monod, se situe le secteur dit du « Parc », espace situé entre la route de Vannes et la Vallée de la Chézine, qui revêt un enjeu environnemental par la présence de haies bocagères, de boisements et de zones humides. Sur ce secteur, aux lieux-dits La Chatterie et La Maison Rouge, on note la présence de fermes, témoins d'anciennes activités agricoles.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels de qualité
- Protéger durablement les zones agricoles
- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre le maintien et le développement du lycée agricole et des activités associées
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la connexion entre la vallée de la Chézine et la vallée du Cens

- Permettre le maintien et/ou le développement d'activités de loisirs et de plein air

- Permettre la concrétisation du projet de forêt urbaine

- Permettre le maintien et le développement d'activités économiques tels que la restauration, l'hébergement hôtelier, etc., dans un cadre naturel remarquable
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine repérés.
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances d'intérêt particulier, afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- 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 A - secteur Ad (secteur du Parc et lycée agricole)

- Zonage N - secteur NI - parc de la Gournerie

- Zonage N - secteur Nf - entre la limite communale avec Couéron à l'ouest et la rue de la Syonnaire à l'est (en partie nord) ; la partie sud est délimitée par la rue du moulin de la Rousselière
- Zonage N - sous-secteur NcII - Château de la Gournerie
- Patrimoine bâti : Fermes, Manoir de l'Aisnerie, Maison noble, château de la Béhinière
- Périmètre patrimonial : Château de la Gournerie, communs et chapelle

- Espaces Boisés Classés sur le parc boisé de la Béhinière, parc de la Gournerie
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysager à Protéger sur les haies identifiées en raison de leur valeur patrimoniale et/ou paysagère

- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides repérées, notamment sur les plans d'eau du domaine de la Béhinière et de la Gournerie

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

5. Plateau agricole au sud-ouest



La Chasseloire

L'urbanisation du territoire n'a pas encore totalement évincé l'agriculture. Celle-ci s'est même développée depuis quelques années. En 2016, la surface agricole exploitée sur la commune est de 226 hectares contre 145 hectares en 2007. On dénombre 4 sièges d'exploitation avec une part importante du maraîchage. Ensuite, l'élevage bovin est le plus important avec 138 hectares.

L'espace agricole présente un paysage morcelé, mité par les friches et le bâti, notamment dans le secteur des villages.

Le plus vaste espace agricole de la commune s'étend au sud de la zone d'activités de la Lorie vers la vallée de la Patissière, dans un quadrant sud-ouest.

Dans la partie nord du vallon du Drillet, on note la présence de quelques activités agricoles de maraîchage.

On note également la présence de zones humides, le long des ruisseaux du Drillet et de l'Orevière.

Au sein de cet espace rural se situe le domaine de la Galonnière, manoir du XIX^e siècle, d'inspiration romantique. Il est doté d'un parc arboré, d'un bassin et d'anciennes dépendances agricoles, qui lui confèrent une qualité patrimoniale.

Quelques fermes isolées et de maisons de propriétaires terriens, ces bâtisses ont un intérêt patrimonial, se sont également implantés dans ce secteur.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

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

- Permettre un projet de centre technique municipal

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

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

- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances d'intérêt particulier, afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repérés

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad

- Zonage A - sous-secteur Acl4 - L'Ormelière

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

- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides repérées

- Périmètre patrimonial : La Galonnière
- Patrimoine bâti : fermes et maisons rurales

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

6. Le Bourg



Centre Bourg

Le bourg ancien est longtemps resté resserré autour de son église, bâtie sur la pente du coteau dominant la vallée de la Loire. La place entourant l'église, dont l'espace irrégulier est formé par l'élargissement de rues étroites, témoigne encore d'une organisation sans doute médiévale. En surplomb, l'ancienne voie menant de Nantes à Couëron (aujourd'hui rue Henri Radigois et rue de l'Hôtel de Ville), montre dans son bâti l'extension linéaire de l'agglomération, vers l'ouest et vers l'est. Les maisons de bourg sont implantées à l'alignement sur un parcellaire ancien. Le bâti est en général : mitoyen, à l'alignement et à R+2. La multiplicité des bâtiments et la variété des hauteurs amènent une diversité architecturale, qui s'inscrit dans la topographie. Cette implantation et cette organisation du bâti caractéristiques sur le pourtour de la place de l'Abbé Chérel et de la rue Gicquiau, donnent à voir l'histoire du bourg de Saint-Herblain. Sur ce secteur, la végétation est plutôt en cœur d'îlot mais les vues préservées sur les pré-marais rappellent la proximité de la Loire.

Les commerces du bourg se situent principalement rue P. Blard, autour de la Place de la Paix et rue du Lieutenant Mouillé. On note également la présence d'une surface commerciale moyenne, qui a pour ambition de s'agrandir tout en confortant son rôle de proximité.

Les constructions au nord de la rue Pierre Blard s'implantent alternativement en alignement et en recul permettant de créer des espaces de respiration végétalisés. Les arbres remarquables et les murs de soutènement sont des éléments marquant du paysage du bourg. Au sud de la rue P. Blard, les constructions sont implantées à l'alignement. Depuis l'espace public, des vues sont dégagées entre et au sein des immeubles sur les cœurs d'îlot végétalisés et sur les paysages de la vallée de la Loire.


Sur certaines séquences de la rue P. Blard, un renouvellement urbain s'est amorcé. Compte tenu du gabarit étroit de la rue et des enjeux d'intensification urbaine, des dispositifs spécifiques sont mis en œuvre pour encadrer l'insertion urbaine des futurs projets.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'identité du bourg autour de la centralité historique
 - Conforter et renforcer la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle
 - Favoriser le renouvellement urbain en centralité pour limiter la consommation des espaces agro-naturels tout en créant les conditions d'acceptation et d'intégration dans le tissu existant
 - Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant et prendre en compte la topographie particulière de certaines rues
-
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et renforcer la mixité sociale
 - Accompagner la réhabilitation et/ou la mutation de la Changetterie
 - Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et commerciale
 - Privilégier l'implantation de commerces et services de proximité autour de rue P. Blard, Place de la Paix et rue du Lieutenant Mouillé
 - Permettre le renouvellement urbain autour de la rue Pierre Blard avec des principes d'implantation des constructions différents pour éviter l'effet corridor
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – sous-secteur UMap correspondant à la centralité historique - Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement » ; Sur la rive ouest de la rue A. Bouchaud – Hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »
- Zonage UM – sous-secteur UMcp :
 - Au nord de la rue P. Blard – Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
 - Sur la section entre la rue P. Gicquiau et l'avenue des Sports, les constructions sur rue pourront avoir une hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement »
 - Au sud de la rue JM Brûlé et de part et d'autre de la rue du général Zimmer – Hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMc – Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
 - Au nord de la rue Pierre Blard en seconde épaisseur – Hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »
 - À l'ouest de la rue de la Gare – Hauteur graphique maximale est à « R+1+Couronnement »
 - À l'ouest de l'impasse des calvaires, à l'est de la rue des calvaires - Hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du Bourg 
- Polarité commerciale de proximité sur le bourg
- Linéaires commerciaux souples rue Pierre Blard, place de la Paix, place de l'Abbé Cherel, rue Pierre Gicquiau et rue du Lieutenant Mouillé, angle rue du Calvaire/P. Blard
- Principes d'alignement graphique obligatoire – rue Pierre Blard et rue du Lieutenant Mouillé
- Espaces Paysagers à Protéger sur des cœurs d'îlots végétalisés et sur les arbres participant à la qualité paysagère de la rue

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Dans le prolongement est de la rue P. Blard, la rue Boubée mène historiquement à Nantes. Des maisons anciennes, modestes, mais variées dans leur volume, sont implantées en léger recul créant un frontage depuis la voie. Elles sont dotées d'un intérêt patrimonial car elles représentent des vestiges d'une époque.

La rue du Général Zimmer et la rue Jean-Marie Brûlé, orientées est-ouest, marquent la limite sud du cœur de bourg. Sur ce secteur, les constructions sont à l'alignement, mitoyennes affirmant le caractère urbain et historique du centre bourg.

Sur une séquence de la rue JM Brûlé, on note la présence d'un alignement de pavillons de la deuxième partie du XX^e siècle, implantés en recul par rapport à la voie et en léger surplomb. Le frontage est végétalisé et soutenu par des murets

Lors de la dernière décennie, le bourg a connu un fort renouvellement avec des programmes immobiliers diffus qui ont modifié l'image du centre bourg herblinois. Compte tenu du caractère exigü de certaines rues, cela a eu pour incidence de générer des difficultés de stationnement et de circulation des automobiles et des piétons.

La centralité urbaine du bourg s'appuie sur les abords de l'église bourg historique puis s'élargit au tissu urbain historique le long des rues du docteur Boubée à l'est, de la rue H Radigois et la rue de Beauregard à l'ouest ; jusqu'au boulevard de Gaulle au nord et vers la gare au sud.

Au nord du bourg, se situent des quartiers résidentiels avec de nombreux équipements publics (gymnase de la Changetterie, médiathèque, centre socio-culturel, terrain multi sports, groupe scolaire). Les formes urbaines y sont diverses avec la présence de maisons individuelles et d'immeubles collectifs.

Le secteur Changetterie, situé à l'ouest de la rue des Calvaires, se démarque du tissu pavillonnaire avec un ensemble de bâtiments collectifs (R+4) et de larges espaces verts. Ce secteur vieillissant mérite aujourd'hui une attention particulière.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine repérés ou des dispositifs caractéristiques (murets de soutènement, murs d'enceinte)
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines le long de rues présentant un intérêt particulier
- Favoriser les déplacements actifs entre micro quartiers et à l'échelle de l'îlot et développer le maillage des liaisons douces pour rejoindre les équipements, commerces et lignes de transport en commun
- Restructurer les espaces publics en accompagnement du renouvellement urbain pour améliorer les déplacements tout mode
- Préserver les vues vers la vallée de la Loire

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Patrimoine bâti : fermes, maisons de bourg et rurales. Maisons mitoyennes. Mairie, ancien café, ancien patronage
- Séquences urbaines de type 2 : rue du Docteur Boubée, rue JM Brûlé
- Emplacements réservés pour aménagement d'espaces publics en vue d'élargir des voies (rue P. Blard, rue JM Brûlé, allée G. Charpak, rue du général Zimmer, avenue des sports) ou pour aménagement de liaison douce
- Emplacements réservés pour stationnement n°1/65 et 1/66
- Cônes de vues vers la Loire - rues P. Blard, Théophile Guillou, des Calvaires. Place de l'Abbé ChereI

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

7. Atlantis (quartiers centre)



Atlantis

Atlantis se situe géographiquement au centre du territoire communal, le long de la RN 444 et du périphérique. Ce secteur est très bien desservi : par les portes Ar Mor et Atlantis, le boulevard Marcel Paul à l'ouest, le boulevard Salvador Allende et la ligne 1 du tramway jusqu'à son terminus, au sud.

L'opération majeure dans l'histoire récente de l'urbanisme herblinois est sans conteste la création d'Atlantis. Il s'agit d'un des pôles commerciaux majeurs de la métropole. Créée en 1987, suite à la réalisation du périphérique, cette zone d'activités s'est constituée autour de grandes enseignes commerciales et a développé d'une aire d'attractivité dépassant les frontières de la métropole.

À l'ouest du secteur, le long du boulevard Marcel Paul, on trouve un tissu économique assez peu dense, plutôt tourné vers le tertiaire, avec la présence de nombreuses entreprises de services. À l'est, se sont développés plus récemment des programmes assez denses également à vocation tertiaire et d'hôtellerie autour des rues Victor Schoelcher et Vasco de Gama. Il s'agit d'immeubles de bonne dimension (R+4, R+5) à l'angle de la rue Vasco de Gama et le boulevard Allende, directement accessible depuis la porte d'Atlantis et bénéficiant d'un effet de vitrine sur le périphérique.

La présence des équipements culturels (ONYX, cinémas...) participe à la diversité des fonctions urbaines d'Atlantis. La mise en scène paysagère du bassin de rétention a favorisé l'émergence d'activités de loisirs ou d'usages récréatifs comme la pêche ou la promenade méridienne.

Le secteur d'Atlantis est doté de nombreux atouts : des fonctions urbaines ancrées, une mixité des fonctions, une bonne accessibilité par la route et les transports en commun, etc. des quartiers d'habitat environnants dotés d'équipements publics. Aujourd'hui, ce secteur est très attractif et présente un potentiel intérêt pour la réalisation de programmes divers dont du logement, le long des axes structurants desservis par les transports en communs : boulevard Marcel Paul et boulevard S. Allende.

Le secteur central du site a évolué sensiblement ces dernières années avec l'extension et la restructuration de la galerie commerciale ainsi que le secteur sud est, avec développement de programmes immobiliers. Mais certains espaces situés à l'ouest et au nord-est n'ont pas évolué depuis l'origine et présentent des signes de vieillissement importants. Des espaces collectifs ou publics anciens ont été délaissés, ou sont devenus inadaptés aux usages, ce qui contribue à donner l'image d'un site « à deux vitesses » : une partie se modernise autour de la grande surface commerciale et des programmes neufs de bureaux et l'autre est figée dans une configuration obsolète.

L'attractivité de ce pôle commercial engendre un flux automobile important, au sein même du secteur et sur ses marges. Les aménagements des espaces publics sont essentiellement dévolus à la voiture et la place des piétons et des deux roues est peu lisible.

L'artificialisation du site Atlantis, situé au centre du territoire communal, vient rompre avec la continuité du Cours Hermeland malgré la présence du bassin paysager. Il s'agit d'amorcer la recréation d'espaces naturels de loisirs au sein du site d'Atlantis afin de relier le sud et le nord du Cours Hermeland, notamment par des cheminements piétonniers.

Le quartier du Moulin Hérel, desservi par la ligne 1, constitue un pôle d'interface entre des espaces à vocation d'habitat au sud, la zone d'activités commerciales, tertiaires et culturelles d'Atlantis au nord, le centre industriel à l'ouest et le cours Hermeland à l'est.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Créer une véritable centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle
 - Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels tout en créant les conditions d'acceptation et d'intégration dans le fonctionnement urbain communal
 - Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et renforcer la mixité sociale en priorisant les secteurs desservis par les transports collectifs
 - Améliorer l'organisation des espaces publics pour fluidifier et sécuriser les déplacements tout mode
 - Anticiper les besoins d'aménagement liés à une intensification urbaine
 - Conforter les activités économiques existantes
-
- Conforter l'offre commerciale du pôle majeur
 - Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
-
- Polariser l'offre tertiaire afin de rééquilibrer l'offre à l'échelle du territoire métropolitain
-
- Développer la présence de la nature via des aménagements et/ou l'introduction d'espaces végétalisés pour créer une continuité du cours Hermeland et des déplacements doux

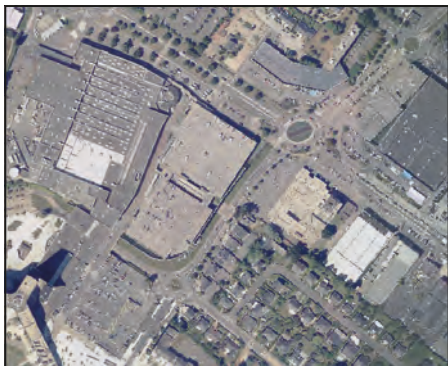
OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa autour des boulevards M. Paul /S. Allende avec hauteur graphique maximale à « R+5+couronnement »
Quartier du Moulin Hérel – hauteur graphique maximale à « R+4+couronnement »
-
- Zonage UE – secteur UEm sur le secteur dédié aux activités commerciales et tertiaires
-
- Périmètre pôle commercial majeur : Atlantis
 - Périmètre de pôle commercial de proximité : Cap Sizun
-
- Périmètre tertiaire : secteur Schoelcher, Vasco de Gama
-
- Zonage N – secteur NI – autour du plan d'eau

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants**8. La route de Vannes (quartiers nord)**

Avenue des Thébaudières

La route de Vannes est une entrée d'agglomération majeure de la métropole, à l'articulation de Saint-Herblain, Orvault et Nantes.

Il s'agit d'une artère commerciale déjà ancienne qui s'étend depuis la station de tramway de Beauséjour jusqu'au carrefour du Croisy.

La route de Vannes concentre plus de 200 activités commerciales avec de nombreuses locomotives en équipement de la maison et le centre commercial du Sillon composé de 45 boutiques et d'un hypermarché. Ce pôle commercial est complété par un pôle spécialisé en automobile. Son rayonnement est métropolitain, il s'agit du 1^{er} pôle majeur en termes de surfaces de vente.

L'offre commerciale et d'activités est présente tout au long de l'axe, à la faveur d'un flux automobile. Sur certaines sections, la largeur de l'espace public est faible générant des conflits d'usage et un confort limité pour les piétons.

La route de Vannes a fait l'objet d'un réaménagement sur une première section entre la porte de Sautron et le boulevard des Thébaudières afin d'affirmer son caractère urbain.

Au-delà, en direction de Nantes, aucun aménagement d'espace public n'a été réalisé ce qui engendre des difficultés pour les déplacements tout mode, et, au final, une image peu qualitative renforcée par les principes implantation des constructions en recul et la présence des aires de stationnement en désuétude de part et d'autre de l'axe.

À l'ouest de la route de Vannes, au niveau du Croisy, s'est développé un secteur à dominante de concession automobile, de garage automobile, caravanistes et véhicules de loisirs. Des commerces de détail sont aussi présents sur le site.

Entre les secteurs Botte d'Asperge et Beauséjour, l'axe subit une mutation urbaine significative. Le tissu urbain est très hétérogène dans ses fonctions et dans sa forme. Des îlots urbains de grande taille ou avec une implantation à l'alignement, ne facilitent pas les cheminements piétons vers les commerces et le tramway. Beauséjour correspond avec la présence de commerces et services de proximité, d'une densité de logements, à une centralité de quartier sur les communes de Nantes et Saint-Herblain.

Entre Botte d'asperges et Ferrière, un tissu pavillonnaire tournant le dos à la route s'est développé. Certaines propriétés foncières ont été divisées pour permettre l'implantation sur des emprises très réduites, des locaux commerciaux donnant sur l'axe.

Au niveau de Plaisance, on note la présence de plusieurs commerces, qui créent une polarité.

«L'immeuble quartier» du Sillon de Bretagne, réalisé en 1974, compte 27 étages. L'immeuble a fait l'objet de plusieurs programmes « politique de la ville » dès 1979. Un PRU conventionné avec l'ANRU s'est achevé en 2016 pour le réhabiliter, apporter de la mixité sociale et le désenclaver.

Le quartier Angevinière se trouve dans une situation complexe d'enclavement. Situé entre la route de Vannes et le Sillon, ce secteur mixte (équipements publics, groupe scolaire associatif, pavillons, commerces) offre un potentiel avec une friche libre, délaissée de la démolition du gymnase angevinière, reconstruit à neuf dans le cadre du PRU. La façade est du Sillon est tournée vers l'avenue des Thébaudières. Il s'agit d'un espace à l'articulation entre l'hypermarché, sa galerie et la place des Thébaudières, dont le rayonnement s'étend du quartier à la région.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prioriser le développement à proximité des réseaux de Transport en Commun Structurants et des axes structurants
- Conforter et améliorer l'entrée d'Agglomération de la Route de Vannes
- Favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée d'agglomération le long de la route de Vannes
- Permettre et développer la mixité des fonctions au sein du tissu urbain et à l'échelle du programme des constructions
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale
- Favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Assurer une transition des formes urbaines entre la centralité et les secteurs pavillonnaires
- Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité et notamment faciliter les liaisons intercommunales entre Orvault et Saint-Herblain
- Conforter l'offre commerciale entre le rond-point du Croisy et Angevinière
- Préserver l'offre commerciale dédiée à la mobilité autour du rond-point du Croisy et du secteur des Lions
- Accompagner l'émergence de la centralité urbaine Peccot Gutenberg
- Favoriser le renouvellement urbain sur le secteur Sillon / Angevinière nord
- Favoriser la diversification de l'habitat dans les quartiers fortement pourvus en logements sociaux (Sillon/Angevinière)
- Créer des liens via le secteur Angevinière entre la route de Vannes et le sillon de Bretagne, pour désenclaver le site.

- Conforter les centralités de quartier

- Conforter le pôle d'équipements publics d'Angevinière

- Accompagner le renouvellement urbain notamment entre Morlière et Beauséjour

- Polariser l'offre de commerces de proximité

- Requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements tout mode et améliorer l'image de l'entrée de ville entre Morlière et Beauséjour
- Aménagement de liaisons douces afin de connecter les quartiers à la route de Vannes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE – secteur UEm – section entre le rond-point du Croisy et l'Angevinière (rive sud de la route de Vannes) et section à l'est de l'avenue des Thébaudières, vers Botte d'Asperge
- Zonage UM – secteur UMa
 - Secteur Sillon, Angevinière :
 - Hauteur graphique maximale à « 34 mètres » hors tout pour les constructions sur rue donnant sur la route de Vannes sur une section en frange avec Angevinière
 - Hauteur graphique maximale à « 22 mètres » hors tout sur la section à l'angle de la route de Vannes, de l'avenue des Thébaudières et de l'avenue de l'Angevinière
 - Avenue des Thébaudières :
 - À l'angle de l'avenue des Thébaudières et de la route de Vannes, Hauteur graphique maximale à « R+4+couronnement »
 - À l'angle de l'avenue des Thébaudières et de l'avenue des Naudières, hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
 - Centralité de Beauséjour :
 - Hauteur graphique maximale à « R+4+couronnement »

- Zonage US – pôle équipements de l'Angevinière

- Zonage UM – secteur UMc – sur le tissu résidentiel de première épaisseur de l'avenue de Fontainebleau à l'avenue de la Passagère (Botte d'Asperge jusqu'à Plaisance) Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »

- Périmètre pôle commercial majeur : Route de Vannes (de la porte de Sautron à la Botte d'Asperge)
- Périmètre de pôle commercial de proximité au niveau de Plaisance

- Emplacements réservés n°1-5 et 1-6

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)

9. Boulevard Charles Gautier (quartiers centre)



Polyclinique de l'Atlantique

Ce site de projet se développe dans le quartier centre de la Commune en limite de Nantes. Le Boulevard Charles Gautier, compris entre la porte d'Ar Mor et le rond-point Abel Durand, est une des entrées majeures de l'Agglomération. Initialement, il s'agissait d'une voirie primaire d'intérêt d'agglomération qui constituait une pénétrante entre le boulevard périphérique (porte d'Ar Mor) et Nantes (rond point Abel Durand).

Cet axe de configuration autoroutière (2 x 2 voies) formait une forte coupure entre le nord et le sud du territoire herblinois notamment entre les quartiers de Preux-Crémetterie et Tillay, Garotterie.

De part et d'autre de cet axe, se situaient également de grands espaces verts de séparation entre la voirie et les quartiers résidentiels qui représentaient de réelles opportunités foncières. Un projet de développement urbain a donc été défini pour y développer un véritable quartier mixte comprenant l'extension de la polyclinique, l'accueil d'activités économiques et de nouveaux logements à réaliser autour d'une voie autoroutière requalifiée en boulevard urbain.

À proximité de ce secteur, se situe la maison de retraite des Bigouettes, qui s'inscrit dans le pôle structurant des équipements formé autour de la polyclinique. En lisière du projet urbain du boulevard Charles Gautier, des ensembles collectifs ont été réalisés au sud de la rue des Irlandais.

Ainsi, le projet vient structurer le boulevard avec de nouvelles implantations de constructions créant un front urbain constitué.


Aux abords de la porte du périphérique, un pôle tertiaire sera développé dans la continuité des parcs d'activités de Moulin Neuf et de Preux.

La reconfiguration de cette entrée de ville en boulevard urbain permet d'améliorer les liaisons entre les quartiers. Ce futur quartier est également desservi par une ligne de chronobus.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prioriser le développement à proximité des réseaux de Transport en Commun Structurants et des axes structurants
- Créer un véritable quartier mixte en valorisant une des entrées majeure d'agglomération avec la création d'un boulevard urbain
- Favoriser les parcours résidentiels par une offre d'habitat diversifiée et par la mixité sociale
- Permettre et développer la mixité des fonctions au sein du tissu urbain et à l'échelle du programme des constructions
- Conforter le pôle santé de la Polyclinique de l'Atlantique
- Développer une offre tertiaire dans le prolongement des parcs du Moulin Neuf, d'Ar Mor et de Preux
- Proposer une offre de commerces et de services à la personne notamment en créant des rez-de-chaussées actifs
- Conforter et requalifier le pôle commercial intermédiaire en favorisant une mixité fonctionnelle complémentaire (services, habitat)
- Aménager un front urbain discontinu, alternant des îlots construits, des perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot paysagers et des espaces de respiration associés à des continuités viaires, piétonnes structurantes ou paysagères.
- Ménager des transitions avec les quartiers résidentiels limitrophes
- Organiser les liaisons nord-sud, notamment piétonnes et vélos, entre les quartiers de Preux-Crémetterie, du Tillay, Garotterie et de Moulin Neuf

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMb
 - > Sous-secteur UMb3b – Hauteur graphique maximale pour les constructions en bande de constructibilité principale est « R+4+ couronnement » ; pour les constructions en bande de constructibilité secondaire, la hauteur graphique maximale est limitée à « R+1+couronnement »
 - > En limite du tissu résidentiel du lotissement des 4 vents, la hauteur graphique maximale pour les constructions en bande de constructibilité principale est « R+1+couronnement » ; pour les constructions en bande de constructibilité secondaire, la hauteur graphique maximale est « R+couronnement »
 - > Sous-secteur UMb3a – le long du boulevard Ch. Gautier, la hauteur graphique maximale hors tout est de 25 mètres
- Zonage UM – secteur UMc – hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement »
- Zonage UE – secteur UEm avec une hauteur graphique maximale à 25 mètres maximum hors tout
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du boulevard Charles Gautier 
- Périmètre tertiaire : en entrée ouest (porte d'Armor)
- Périmètre de pôle commercial de proximité
- Périmètre pôle commercial intermédiaire – Les Chataigniers
- Ligne d'implantation graphique obligatoire rive nord du boulevard Charles Gautier

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

10. Bagatelle (quartiers nord)



Bagatelle

Le site de Bagatelle, au nord du territoire communal, se situe entre le Sillon de Bretagne et le Val de Chézine, à environ 500 m de la ligne de tramway n°3 et à environ 800 m du pôle commercial de la Route de Vannes.

Le site est marqué par une topographie vallonnée et une qualité paysagère exceptionnelle avec un parc boisé, ancien parc du château. Il s'inscrit dans un corridor écologique.

Au cours des XVIII^e et XIX^e siècles, le territoire communal devint un site de villégiature des Nantais. Plusieurs domaines et maisons nobles furent ainsi bâtis. En 1887, il en existait 39 dont Bagatelle.

Le Domaine de Bagatelle est constitué de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial, témoins d'une époque de l'histoire et de pratiques.

La création de ce nouveau quartier, desservi par le tramway, fait suite au souhait de la Commune d'inscrire le Sillon de Bretagne dans un quartier résidentiel plus vaste et plus agréable.

L'aménagement du nouveau quartier de Bagatelle a débuté avec la livraison de plusieurs programmes le long du boulevard Marcel Paul et d'une école, à l'est. Les constructions situées plus à l'intérieur du parc restent à réaliser.

Au nord de Bagatelle, de part et d'autre de la rue de l'Angevinière, se sont également réalisées des opérations d'habitat avec des formes urbaines variées allant de la maison individuelle aux ensembles collectifs.

À proximité immédiate de l'opération de Bagatelle, on note des poches d'habitat diversifié au nord de la rue Zambèze, au sud de l'allée Guynemer.

Au sein de l'opération Bagatelle, à l'est, un pôle d'équipements publics a été réalisé. Celui-ci contient un groupe scolaire, une antenne de la Maison des Arts, un plateau sportif de plein air pour les activités physiques et sportives sur le temps scolaire qui pourra être mis à disposition des habitants hors de ces périodes. Cet ensemble sportif se situe au sud de Bagatelle, rue du Zambèze, à proximité de la vallée de la Chézine.

L'apport de nouveaux habitants et de nombreuses activités (emplois tertiaires, centres de formation) dans le secteur voisin de la Chatterie engendre l'aménagement d'une aire de stationnement, au niveau de l'esplanade de la Chézine.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre la réalisation du nouveau quartier de Bagatelle
- Poursuivre une urbanisation résiliente avec un aménagement qualitatif respectueux de la trame paysagère et des espèces naturels pour tenir compte du corridor écologique traversant le parc de Bagatelle
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale
- Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire, en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteur


- Conforter les pôles d'équipements publics et permettre leur restructuration
- Préserver les espaces naturels sensibles
- Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale.
- Créer les conditions d'accueil indispensable au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt général notamment des activités de sports, de plein air et de loisirs
- Poursuivre le maillage des cheminements doux permettant de connecter les nouveaux quartiers aux équipements, aux transports structurants et aux quartiers voisins

- Respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager, le rendre accessible par la création de cheminements
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine boisé et architectural du parc, en rendant son accès public

- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances d'intérêt particulier
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine repérés

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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMb avec une hauteur graphique à 34 mètres hors tout ou 19 mètres hors tout.
 - Au sud de l'allée Guymener, hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement » dans le prolongement est, vers le parc du Sillon, la hauteur graphique maximale est de « 16 mètres » hors tout
 - Au nord de la rue Zambèze, hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
- Zonage UM- sous-secteur UMd1 – quartier situé de part et d'autre de la rue de l'Angevinière, à proximité du boulevard M. Paul
- Zonage UM – secteur UMc- le long de l'avenue de l'Angevinière à rejoindre le Sillon
Hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement »
- Zonage US sur le pôle d'équipement scolaire
- Zonage N – secteur Nn sur les espaces naturels vallonnés, support du corridor écologique
- Zonage N – secteur NI sur les espaces naturels des parcs du Sillon et de Bagatelle
- Zonage N – sous-secteur Ncl4 – esplanade de la Chézine
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement de Bagatelle 

- Espaces Paysagers à Protéger sur les arbres et haies repérés selon leur valeur patrimoniale
- Espaces Boisés Classés sur les arbres remarquables identifiés au sein du site

- Périmètre patrimonial sur le domaine de Bagatelle (château, orangerie et parc)
- Protection du petit patrimoine : puits, four à pain, glacière, pont, embarcadère

- Espaces Paysager à Protéger sur les zones humides au niveau des étangs, plans d'eau

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

11. Bellevue (quartiers est)



Rue de Saint-Nazaire

Le Grand Bellevue, quartier qui s'étend sur les communes de Nantes et de Saint-Herblain, est un des marqueurs urbains de l'ouest de la métropole. Ce quartier fut construit dans les années 1960-1970 avec la création de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP).

L'expérimentation de l'État avec le Village expo, opération qui avait pour objet de développer un modèle de construction en masse de maisons individuelles, a permis une diversification des modèles en périphérie du quartier.

La partie herblinoise de Bellevue a fait l'objet entre 2008 et 2013 d'un important programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Les équipements publics ont été rénovés au sein du quartier: ensemble sportif Ernest Renan, gymnase de la Bernardière. D'autres ont été créés : plateaux multisports, Carré des services et Maison des arts. Le quartier bénéficie également d'espaces verts généreux.

La rue de Saint-Nazaire, entrée d'agglomération inscrite dans la continuité de l'axe du boulevard C de Gaulle, constitue un axe central et fréquenté, vecteur de l'image du quartier. La requalification de cette voie s'est amorcée sur la rive sud avec des opérations mixtes (habitat/économique) composées de rez-de-chaussée animés et sur la rue de Saint-Nazaire, la Maison des Arts. La rive nord représente un enjeu avec la présence d'emprises foncières mutables sur lesquelles les projets à réaliser doivent participer à la requalification du secteur en cohérence avec les grandes orientations d'aménagement du Projet Grand Bellevue. Pour favoriser l'emploi et la diversification des fonctions du quartier, une zone franche a été créée.

Le nouveau projet national de rénovation urbaine (NPNRU 2) engagé sur l'ensemble du Grand Bellevue (Saint-Herblain et Nantes) permettra de poursuivre la rénovation du quartier autour notamment des secteurs Mendès France et Bernardières. Le projet prévoit une diversification de l'offre de logements, avec la démolition de certains ensembles et la reconstitution d'espaces publics ouvrant les arrières des immeubles au public.


La centralité du quartier, la place Mendès France, présente un caractère de plateforme logistique, peu conviviale et peu favorable aux piétons. Les commerces qui la bordent sont pour certains en perte de vitesse. Le projet prévoit la requalification de l'offre commerciale et de services, la relocalisation du marché et l'affirmation d'une nouvelle trame verte.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Renforcer la mixité des fonctions et la mixité sociale, en favorisant :
 - La diversification de l'habitat dans les quartiers fortement pourvus en logements sociaux (Bellevue)
 - Les parcours résidentiels par une offre d'habitat diversifiée
- Marquer l'entrée de Ville en créant un signal urbain
- Conforter les pôles d'équipements publics
- Mettre en place une trame verte, appuyée sur les espaces verts existants et permettant les déplacements
- Préserver et développer les espaces naturels au sein de tissus urbains, afin de conforter la nature en ville
- Anticiper les besoins du futur. Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps
- Renforcer la centralité de quartier Mendès France
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMb avec une hauteur graphique maximale à 19 mètres hors tout, sauf un secteur, rue de Lozère, à 13 mètres hors tout
Sur l'îlot à l'angle de la rue de Saint-Nazaire et de la rue Saint-Servan, la hauteur graphique maximale est de 22 mètres hors tout
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement de la rue de Saint-Nazaire 
- Zonage US – sur les pôles d'équipements de proximité Bernardière, Ernest Renan, Rabotière
- Zonage N – secteur NI sur les espaces verts structurants du quartier (squares) ; sur le Bois-Jo, situé à l'ouest
- Zonage AU – secteur 2AU – secteur de la Juiverie (frange ouest)
- Périmètre de pôle commercial de proximité – Place Mendès France

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Au sud ouest, en limite avec le périphérique, le secteur de la Bernardière se compose d' un village d'habitat social et de quelques maisons récentes situées le long de la rue Marcel Marnier. Le village regroupe 49 petites maisons construites dans les années 80, qui sont vouées à la démolition. Le secteur devrait présenter un tout autre visage dans les années à venir avec de nouveaux programmes de logements, des activités économiques et le développement de cheminements doux et paysagers.

On note également la présence d'un noyau urbain historique d'intérêt patrimonial avec la Manoir de la Bernardière, son allée plantée et ses dépendances agricoles du XVII^e/XVIII^e siècle.

Situé à l'ouest de Bellevue, le Bois Jo accueille de façon éparse du bâti dans sa partie haute, des jardins ouvriers, des prés embocagés, des ensembles arborés, une zone humide descendant vers la Loire. Il est le support d'une liaison douce Nord-Sud depuis le Vigneau.

Le secteur « frange ouest » situé entre le périphérique et le Bois Jo, constitue une des dernières réserves à l'urbanisation intrapériphérique.

Construit en 1968, comme une alternative aux grands ensembles d'habitat vertical, le Village expo regroupe des maisons d'architecture variées et des petits collectifs. Cette opération historique préfigure les lotissements des années 1970. Les maisons ne sont plus alignées au long de rues, mais des hameaux irréguliers, compacts ou linéaires, sont reliés par des cheminements piétonniers. Ils sont séparés par des espaces collectifs, bitumés ou enherbés, par des placettes munies de bancs et d'arbres. Les jardins sont ouverts sur la rue.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines de rues représentant un intérêt particulier.
- Conserver la forme pavillonnaire, en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteur
- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques
- Permettre l'implantation d'activités économiques
- 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 capacités du réseau viaire existant

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – sous-secteur UMd2p – village expo
- Zonage UM – sous-secteur UMd1 – Bernardière
- Zonage UM – sous-secteur UMep – noyau ancien du village de la Bernardière
- Zonage UEm – Bernardière
- Espaces Boisés Classés sur les boisements du Bois Jo
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides autour du cours d'eau de la Bernardière
- Emplacement réservé n°1-60 au bénéfice de l'État – aménagement rocade ouest, Porte de l'Estuaire

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

12. Quartiers Bourg : Bourg, Pelousière, Solvardière



Pelousière

Après guerre, le quartier Bourg s'est développé par opérations pavillonnaires successives contribuant à un étalement urbain que la dernière opération de la Solvardière est venue parachever. Le quartier Bourg s'étend des limites sud d'Atlantis au secteur de la Bourgonnière entre l'Hôtel de Ville et la voie ferrée. Il est contenu à l'ouest par la VM 75 et à l'est par le cours Hermeland, site de la Carrière.

Les premières extensions urbaines se sont réalisées sur la traversée du bourg (VM 17) de part et d'autre du noyau ancien. La voie est bordée de maisons de ville implantées en majorité à l'alignement. S'y ajoutent des constructions linéaires de pavillons plus récentes. L'aspect général est peu végétalisé.

Le type pavillonnaire domine dans l'ensemble les quartiers construits depuis les années 1960 de part et d'autre de cet axe historique, que ce soit dans le cadre de lotissements ou de façon diffuse le long des axes Beauregard, Bourgonnière).

Le tissu pavillonnaire produit en lotissement se caractérise par des pavillons implantés en milieu de parcelle, et une végétation importante (présence de haies arbustives hautes et denses ; présence arborée, privative). On recense quelques petits espaces bâtis au sud de la Bourgonnière en hauteur par rapport à la vallée humide.

Au sud du bourg, le parc du château de la Bourgonnière s'étend sur 3 hectares entre le collège Anne de Bretagne, la maison de retraite et l'ensemble sportif (gymnase et piscine).

Sur la rue de la gare, axe historique, se situent d'anciennes maisons de la fin du XVIII^e siècle au début du XIX^e siècle. On y note la présence de plusieurs bâtis d'intérêt patrimonial notamment l'ancien café ou des maisons de bourg, sur des parcelles relativement profondes.

Le long de la rue de la Bourgonnière et la rue Jean-Marie Brûle, se situent également des constructions d'intérêt patrimonial, caractéristiques d'une époque de construction de la Ville.

Au sud de la voie ferrée, on note la présence d'un hameau ancien constitué de quelques maisons d'habitation.

Plus récemment, un tissu mixte s'est développé au gré d'opérations ponctuelles et disséminées au nord et sud du Bourg, constitué de formes d'habitat variées du point de vue de l'implantation, de la volumétrie et de la densité : pavillons, petits collectifs.

La Solvardière, quartier, réalisé entre 2000 et 2010, assure l'articulation entre le Bourg et Atlantis. Il allie activités de services, équipements et habitat sous toutes ses formes (collectif, pavillonnaire groupé ou individuel). Il compte 650 logements. L'opération présente la particularité d'intégrer des hameaux existants de Solvardière et du Moulin Hérel. Le végétal est utilisé comme élément structurant et permet de l'intégrer dans le tissu existant (bandes boisées, traitement des intersections des voies). Ce secteur recèle encore deux importantes réserves foncières qui pourront venir compléter l'urbanisation du secteur rue Françoise Dolto et boulevard François Mitterrand, en limite avec la zone d'activités du centre industriel. Un espace tampon est toutefois identifié pour limiter l'implantation de bâtiments à proximité d'une entreprise pouvant générer des nuisances.

Dans le prolongement de la Solvardière, le long du boulevard F. Mitterrand, desservi par les transports en commun structurants, des opérations d'habitat sous forme collective se sont développées.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteurs

- Favoriser les parcours résidentiels par une offre d'habitat diversifiée et par la mixité sociale

- Conforter le pôle d'équipements publics de la Bourgonnière

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

- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines de rues représentant un intérêt particulier

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré

- Mettre en place une trame verte, appuyée sur les espaces verts existants et permettant les déplacements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Protéger les ambiances végétales et les compositions urbaines qui les structurent

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – sous-secteur UMD1
- Zonage UM sous-secteur UMD2 – rue de la gare ; rue de la Bourgonnière
- Zonage UM – secteur UMc – Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
 - Maison de retraite de la Bourgonnière ; hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement »
 - La Buzardière ; hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »
 - Le long du boulevard C. de Gaulle, rive sud – Hauteur graphique maximale à « R+3+couronnement »
 - Solvardière : à l'ouest de la rue S. Lenglen, la hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement »

- Emplacements réservés pour mixité sociale n° 4, rue V. Auriol, n°2, chemin de la Solvardière, et n°3, Impasse Léoncie Kériverl

- Zonage US – pôle d'équipements de la Bourgonnière

- Zonage N – secteur NI – parc de la Bourgonnière ; le long du boulevard C de Gaulle, au sud de la Solvardière, sur les espaces verts (axe central est ouest) au sud de la rue des Frères Grimm

- Patrimoine bâti : maisons rurales, ancien café, commun du château de la bourgonnière, fermes, maisons bourgeoises
- Séquences urbaines de type 2 : rue de la Gare (4), rue JM Brûle, rue de la Bourgonnière

- Espaces Boisés Classés sur les boisements du parc de la Bourgonnière,
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale et ou paysagère

- Marge de recul minimal graphique de 25 mètres, le long du boulevard Charles De Gaulle

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Au contact du centre-ville, à l'est, **le nouveau quartier de la Pelousière** au sud du territoire de la commune de Saint-Herblain couvre une surface de 22 hectares. L'opération publique d'aménagement, en voie d'achèvement, porte sur la production d'environ 790 logements, d'un groupe scolaire, d'une crèche, d'une salle associative ainsi que des aménagements d'espaces publics et paysagers. En termes de formes urbaines, cette opération est composée pour les 3/4 de logements collectifs. Le reste étant des maisons individuelles groupées et des terrains à bâtir.

Le plan de composition s'appuie sur la topographie du site avec une implantation des constructions les plus hautes, de part et d'autre d'un vallon humide, espace paysager structurant du quartier. Les maisons individuelles sont implantées sur le nord du quartier en contact avec les quartiers pavillonnaires limitrophes.

Le hameau historique de la Pelousière a été rejoint par le développement urbain du centre via l'opération de la Pelousière. Quelques constructions présentent un intérêt patrimonial.

Intégré pour partie dans le nouveau quartier, le ruisseau de la Pelousière, garde son caractère naturel au sein du vallon, contribuant à la qualité de l'espace de promenade et de détente.

À l'ouest du bourg, en limite avec la VM,75, au lieu-dit « La Gagnerie des Pluchets », se situent des espaces verts.

À l'est du tissu pavillonnaire du bourg, en limite avec le Cours Hermeland, se situe un noyau ancien composé de plusieurs anciennes maisons, faisant cour au lieu-dit « Le Rocher ».

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
 - Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteurs
 - Préserver la forme urbaine du village d'origine tout en permettant des évolutions limitées
 - Favoriser les parcours résidentiels par une offre d'habitat diversifiée et par la mixité sociale
-
- Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale
 - Mettre en place une trame verte, appuyée sur les espaces verts existants et permettant les déplacements
-
- Préserver et mettre en valeur le 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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - sous-secteur UMd1 sur le tissu pavillonnaire
 - Zonage UM - sous-secteur UMd2p - le Rocher
 - Zonage UM - secteur UMe - hameau de la Pelousière ; au sud de la voie ferrée (La Chaussée - impasse de la Gare).
 - Zonage UM - secteur UMc - La Pelousière
 - Hauteur graphique maximale :
 - À « R+2+couronnement » au sud de la rue des marais ;
 - À « R+3+couronnement » au nord de la rue des marais et de la rue du Seize Septembre
 - À « R+4+couronnement » au sud de la rue du Docteur A. Corlay
 - À « R+1+couronnement » au fouloir et au sud de la rue du Seize Septembre
 - Zonage N - secteur NI - vallon de la Pelousière
 - Zonage N - secteur Nn - Gagnerie des Pluchets
-
- Patrimoine bâti : maisons rurales, fermes, maisons bourgeoises
 - Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale et/ou paysagères
 - Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides du vallon de la Pelousière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

13. Quartiers bourg : Orvasserie



L'Orvasserie

Le site de l'Orvasserie s'est développé autour d'un hameau ancien à l'est du Bourg entre le Cours Hermeland et le périphérique, au niveau de la porte de Saint-Herblain. Il est délimité par les rues Jean Monnet au nord, du Souvenir Français et Konrad Adenauer, au sud.

Il bénéficie d'un accès direct sur le périphérique et, est relié au Bourg et au centre-ville de Nantes par le boulevard Charles de Gaulle par une ligne de bus. Ce secteur se caractérise par un tissu urbain atypique, une poche d'habitat prise dans un écrin de terrains naturels. Le hameau historique de l'Orvasserie est encore présent mais le développement d'opérations d'habitats récentes, avec des formes et des hauteurs variées (petits collectifs et habitat individuel groupé), notamment en frange nord de la rue Jean Monnet et au sud de la rue du souvenir français, ont profondément changé le paysage.

À l'ouest de la rue du Souvenir Français, il reste un secteur potentiel de développement urbain qui vient compléter l'urbanisation qui s'est amorcée au sud et au nord, en continuité du tissu résidentiel.

Le plateau sportif de l'Orvasserie situé au sud du village, se développe de part et d'autre de la rue Konrad Adenauer. Il est essentiellement dédié aux sports collectifs de plein air. Il constitue également un équipement structurant pour la commune. On y note notamment le stade Constant Pasquier, terrains de football.

À l'ouest du quartier de l'Orvasserie, enclavé entre le tissu urbain et les voies Jean Monnet, Konrad Adenauer, qui les ceinturent, les espaces naturels existants sont destinés à une urbanisation à très long terme.

Au sud de la rue Conrad Adenauer, un tissu pavillonnaire s'est développé le long de l'avenue de l'Amitié où se situent des maisons bourgeoises et des villas, d'intérêt patrimonial.

La proximité immédiate au tissu urbain, et à la centralité du bourg, sa desserte par les transports en commun et le périphérique, font que ce site est intéressant pour développer un futur quartier d'habitat et accueillir de nouveaux habitants.

Le cimetière est isolé dans la pointe sud-est, il se situe entre le périphérique et la rue du Souvenir Français.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner le renouvellement urbain
- Préserver la forme urbaine du village d'origine
- Affirmer le caractère urbain de la rue du Souvenir Français

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteurs

- Poursuivre la diversification des formes urbaines tout en respectant les tissus résidentiels limitrophes
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale

- Préserver et développer les espaces naturels au sein de tissus urbains, afin de conforter la nature en ville

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Anticiper les besoins futurs

- Conforter le pôle d'équipements publics

- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine repérés

- Organiser les circulations douces en prenant appui sur les impasses et sur la trame rurale existante (haies bocagères, chemins creux...)
- Relier le futur quartier aux chemins existants (vers le Bois Jo et le Cours Hermeland) et assurer les liaisons douces vers le cœur de village

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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc. Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement », au nord de la rue Jean Monnet
« R+3+couronnement » au nord de la rue du Souvenir Français

- Zonage UM – sous secteur UMd1

- Zonage UM – sous secteur UMd2p, dans les deux cœurs anciens du village de l'Orvasserie
- Zonage AU – secteur 1AUMc avec une hauteur graphique maximale à « R+1+couronnement », Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement » le long de la rue du souvenir Français

- Zonage N – secteur NI - cimetière

- Zonage AU – secteur 2AU

- Zonage US – secteur équipements au sud de l'Orvasserie, complexe sportif
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur de l'Orvasserie 

- Patrimoine bâti : maisons bourgeoises, villa

- Emplacement réservé pour aménagement d'espaces publics (accès, cheminements piétons, élargissement de voirie)
- Espaces Boisés Classés sur les haies repérées pour leur valeur patrimoniale

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

14. Quartier centre : Tillay, Garotterie



Le Tillay

Le long du boulevard du Massacre, face au nouveau quartier du vallon des Dervalières, la partie la plus ancienne du **quartier du Tillay** est composée de pavillons et petits collectifs. La construction de ce quartier s'est réalisée de 1955 à 1972. Si ce quartier a constitué une première poche urbaine de Saint-Herblain, c'est en raison de la proximité immédiate de Nantes, dont il paraissait une extension naturelle. Appelée initialement « les cinq villages », la partie la plus récente du Tillay a été achevée en 1989. Le quartier vient rejoindre le site de la Bégraisière, sur le versant Sud du val de Chézine, dans un environnement verdoyant. Il s'étend sur 180 hectares et compte environ 3 000 logements.

Le développement pavillonnaire s'est réalisé au contact de l'ancien village de la Hachère.

L'opération du Tillay est originale sur plusieurs points et représentatif des opérations d'habitat qui vont suivre dans la commune : prise en compte et valorisation de la nature et de l'espace public dès la conception du quartier. Autour de la place, on note la présence d'un pôle de vie/pôle de quartiers doté de commerces et services de proximité pour les habitants du quartier.

Dans ce quartier, cohabitent plusieurs époques de constructions. Le long du boulevard du Massacre, se situe le quartier des Castors composé exclusivement de maisons individuelles, jumelées ou groupées. Il s'agit d'un secteur dont le tissu homogène, fruit d'une époque, est spécifique. La typologie des parcelles avec des maisons souvent implantées en mitoyenneté des deux côtés est peu propice à la densification.

Le quartier pavillonnaire des Quatre Vents, situé au nord ouest, en limite du parc tertiaire de Moulin neuf, a été réalisé, sur la partie sud, au début des années 1990. Il s'agit d'un secteur majoritairement d'habitat individuel isolé développant des maisons jumelées. Au nord, des collectifs sont implantés le long de la rue F. Rabelais. Il s'agit d'un des quartiers les moins denses de la Ville (grande parcelle avec maison au centre et ambiance végétale recherchée).

Le quartier du Tillay va connaître des évolutions importantes avec la réalisation de la ZAC de la Baule, boulevard Charles Gautier qui, avec l'extension de la polyclinique de l'Atlantique, et la requalification du boulevard contribuera à son désenclavement. De multiples liaisons viaires et paysagères le relieront désormais à ses quartiers voisins de la Crémetterie et de Preux, situés au sud.

Le **quartier de la Garotterie** est, quant à lui, représentatif de l'extension urbaine en tissu pavillonnaire classique (pavillons implantés en milieu de parcelle). Au sud de la Garotterie, on note la présence d'habitats collectifs.

On note la présence du domaine de la Garotterie, ses dépendances, son porche, son parc arboré et paysager, datant du XVIII^e siècle. Cet ensemble représente un intérêt patrimonial.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter et renforcer les centralités de quartiers en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle.
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro- naturels
- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteurs
- Travailler sur les volumes et les hauteurs des constructions, afin de poursuivre la diversification des formes urbaines, en créant une transition avec le tissu urbain résidentiel environnant
- Favoriser le parcours résidentiel et renforcer la mixité sociale
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de rue d'intérêt particulier, afin qu'ils témoignent d'une époque et/ou d'un usage

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc – Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
- Zonage UM – sous-secteur UMd2 – Les Castors, le long du boulevard du Massacre
- Zonage UM – sous-secteur UMd2p – village de la Hachère
- Zonage UM – sous-secteur UMd1
- Emplacement réservé pour mixité sociale n°68, rue de la Garotterie
- Périmètre de polarité commerciale de proximité : secteur du Tillay
- Zonage N – secteur NI – sur l'aire de jeux rue des Magnoliers
- Patrimoine bâti : fermes, manoirs, maisons...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

15. Quartiers centre : Preux crémetterie



La Crémétterie

Situés à l'est du territoire communal, encadrés par le Boulevard C. Gautier, le boulevard Allende et le périphérique, Preux et Crémétterie représentent un quartier de 75 hectares comptant 1900 logements. Le seul quartier de Preux comporte 640 logements dont près de 50 % de logements sociaux individuels et collectifs.

Conçu de façon exemplaire et innovante, primé à sa livraison en 1984, **le quartier de Preux** offre des qualités intrinsèques inspirées du Nouvel Urbanisme : identité architecturale, diversité et qualité des logements, place donnée aux piétons, attention portée aux espaces publics, présence forte de la nature et du paysage, mixité fonctionnelle.

Ce quartier connaît cependant un processus de dégradation urbaine et sociale, cumulant obsolescence des espaces publics, dévitalisation du cœur de quartier, dégradation des conditions de logement dans un contexte de densification de ses franges (Opérations Charles Gautier et Allende).

Le projet de réhabilitation, engagé par la Ville et Nantes Métropole, a pour ambition de redonner vie à Preux, en s'appuyant sur son identité et ses qualités initiales : architecture atypique, logements diversifiés, nombreux espaces publics et réseaux de déplacement. Il s'agit également de replacer Preux dans un environnement élargi au quartier de la Crémétterie. Les opérations urbaines menées actuellement à proximité (Allende, boulevard Charles Gautier) constituent aussi des opportunités pour reconnecter Preux aux quartiers alentours.

Au cœur du quartier, se situe le petit bois de Preux, à proximité de la Place Léo Lagrange, élément important de la trame paysagère est/ouest du quartier. À l'ouest, se situe une coulée verte, nord sud, permettant de faire le lien entre le boulevard S. Allende et le boulevard C. Gautier. C'est un élément structurant du projet de requalification du quartier de Preux.

La place de Preux qui accueille des locaux commerciaux et de services sous-exploités en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation est également réinterrogée dans ses fonctions dans le cadre du projet. L'avenir des « ateliers », bâtiments identitaires de la place Léo Lagrange qui nécessiteraient une réhabilitation lourde, est également interrogé dans le cadre du projet.

Le projet a pour ambition de requalifier l'entrée du quartier de Preux en travaillant sur la reconquête des rives de la rue P. Néruda et en créant une nouvelle centralité au carrefour du boulevard S. Allende, à l'articulation entre des quartiers de Preux et de la Crémétterie.

Le quartier de la Crémétterie est doté d'ensembles collectifs situés principalement le long du boulevard du Tertre et d'un tissu pavillonnaire. Le cœur du quartier accueille la place de la Crémétterie, un espace vert et boisé quelques commerces et services de proximité, et des équipements publics qui participent à la cohésion sociale du quartier.

Ces quartiers d'habitat pavillonnaire sont dotés d'une organisation spécifique avec une desserte interne organisée en impasse. Les maisons sont soit isolées sur les parcelles, soit construites en bandes à proximité de la place de la Crémétterie.

La ZAC des Tilleuls, située à l'est du quartier de la Crémétterie, le long de la ligne 1 du tramway, réalisée à la fin des années 2000, s'est inscrite dans un site de délaissés urbains. 350 logements collectifs ont été construits dans ce quartier.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces naturels
- Favoriser la diversification de l'habitat dans le quartier de Preux fortement pourvus en logements sociaux en y apportant une plus grande mixité sociale
- Favoriser les parcours résidentiels par une offre d'habitat diversifiée

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteurs

- Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant

- Renforcer les centralités de quartier autour des commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Créer une nouvelle centralité de quartier à Preux au carrefour des boulevards S. Allende et P. Neruda

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

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


- Favoriser et développer les liens entre quartiers

- Protéger les ambiances végétales et les compositions urbaines qui les structurent

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc
Hauteur graphique maximale à
 - « R+3+couronnement » – à l'est du boulevard P. Neruda
 - « R+2+couronnement » – à l'ouest du boulevard P. Neruda
 - « R+4+couronnement » le long du boulevard du Tertre
 - « R+5+couronnement » – opération Allende, au sud du boulevard S. Allende

- Zonage UM – sous-secteur UMd1

- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du secteur de Preux 

- Périmètre de polarité commerciale de proximité : Preux (rue Neruda), le long du boulevard S. Allende au niveau des Tilleuls et quartier Crémetterie.

- Zonage N – secteur NI – sur l'espace vert de la Crémetterie, le cœur vert de Preux et sur la pointe est de l'opération Allende

- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale et/ou paysagère
- Espaces Paysagers à Protéger sur le bois de Preux

- Emplacement réservé n°1-59, pour une liaison piétonne, entre Preux / Crémetterie
- Marge de recul minimal graphique de 10 mètres le long du boulevard S. Allende, entre la ZAC des Tilleuls et la polarité commerciale de Preux

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Dans un cadre similaire, **l'opération Allende**, en cours de réalisation sur 3,3 hectares, offrira à terme 445 logements collectifs ou intermédiaires. Situé au sud du boulevard Allende, face à Preux, ce secteur bénéficie d'une desserte optimale, en particulier la ligne 1 du tramway. Il se situe à proximité du périphérique, de nombreux équipements publics et en bordure d'espaces verts. Le projet est tourné vers la mixité sociale et intergénérationnelle avec notamment la réalisation d'une résidence domicile-service qui comprendra en rez-de-chaussée une crèche.

Le square Allende, situé entre le village expo, au sud, l'opération Allende à l'ouest, le boulevard S. Allende au nord, est maintenu et sera aménagé.

16. Quartiers centre : Bergerie



La Bergerie

Le quartier de la Bergerie prend place entre le boulevard Marcel Paul à l'est, le centre hospitalier à l'ouest, la zone d'activités des Piliers de la Chauvinière au sud et la vallée de la Chézine au nord. Il s'étend sur 31,5 hectares et compte environ 470 logements. La plupart ont été construits dans les années 80 autour de trois hameaux (la Cruère, les Closeaux et la Bergerie), en même temps que le CHU Laënnec.

Il est constitué d'un tissu pavillonnaire classique, avec des maisons parfois implantées en milieu de parcelle parfois mitoyennes, adoptant une densité relativement homogène, mis à part une poche de logements collectifs en entrée sud-est du quartier. La présence végétale arbustive y est peu significative. Toutefois, ce quartier est doté de quelques équipements publics de proximité : crèche et école.

Le lotissement des Closeaux (40 logements) a été réalisé plus récemment (2004) en réponse à une demande de terrains libres de constructeurs. S'étendant sur 4,2 hectares, c'est donc une urbanisation peu dense, mais qui a été réalisée dans des conditions architecturales novatrices.

L'isolement de cet ensemble par rapport aux secteurs résidentiels de la commune et son mode de fonctionnement viaire tourné sur lui-même lui confèrent une identité villageoise plus que de quartier.

La Bergerie constitue un quartier enclavé que la commune souhaite reconnecter avec le reste du territoire notamment Atlantis. Le réaménagement du site Laënnec et des piliers de la Chauvinière, contribuera à désenclaver ce quartier et le connecter aux secteurs environnants.

À proximité du quartier de la Bergerie, l'arrivée du C3, sur le boulevard Marcel Paul, en septembre 2018, permettra d'améliorer la desserte en transports en commun de ce secteur.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteurs
- Encadrer les mutations pour améliorer la qualité urbaine : intimité et ensoleillement des jardins privés
- Favoriser la mixité sociale et diversifier l'offre de logements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
- Espaces Boisés Classés sur des boisements au nord du lotissement

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

17. Quartier Nord : Thébaudières, Beauséjour



Parnasse

Le quartier Nord s'étend entre la route de Vannes et la Chézine. Dominé par le Sillon de Bretagne, il est constitué pour l'essentiel de quartiers pavillonnaires en contact avec les quartiers nantais (Beauséjour, Val de Chézine). En contrebas de l'immeuble du Sillon, dans le quartier des Thébaudières, quelques collectifs ont été réalisés dans les diverses opérations d'habitat, sans commune mesure avec l'échelle démesurée du Sillon de Bretagne, bâtiment phare récemment rénové, emblème du quartier. Ce quartier éloigné physiquement des quartiers bourg et Centre de la commune par la vallée de la Chézine et les infrastructures routières bénéficie néanmoins d'une bonne desserte par la route de Vannes et les transports en commun (ligne 3 du tramway, ligne chronobus C20...).

Aux côtés des quartiers de Beauséjour et de la Baraudière, l'urbanisation grignote l'espace sous la forme de petites opérations pavillonnaires qui acquièrent au fil du temps des dimensions de plus en plus grandes (Bouvardière, Thébaudières, Naudières, etc.).

À l'est, en limite avec Nantes, le boulevard du Massacre est desservi par une ligne de transports en commun structurant. De part et d'autre de l'axe, le tissu pavillonnaire relativement lâche, peut représenter un potentiel de densification dans les années à venir. Sur cet axe, se situe le secteur « Parnasse », secteur de renouvellement urbain situé à la croisée de grands boulevards : boulevard du Massacre, avenue de Parnasse et boulevard Pierre de Coubertin, sur Nantes. On y note la présence de commerces de détail et services de proximité à l'angle de ce carrefour.

Le lotissement des Plantes, non loin de la centralité de quartier de Beauséjour, est un des quartiers les plus denses de la Ville et doté d'un intérêt patrimonial. Il s'agit d'un quartier composé très majoritairement de maisons individuelles, implantées de limite en limite, avec une architecture hétérogène de composition simple. On note la présence de maisons de faubourg au caractère patrimonial, notamment dans la partie nord. Les espaces publics sont étroits et peu adaptés aux besoins de stationnement actuels.

Au sein des grandes copropriétés, se situent des parcs boisés, des arbres, qui participent à la qualité des rues en offrant notamment des espaces de respiration. Avenue des Naudières, se situe le pôle d'équipements publics du Hérault comprenant notamment un collège, un complexe sportif (salle de gymnastique, salle omnisports, piste d'athlétisme, tennis, plateau de basket-ball, etc.), une Maison des Jeunes et de la Culture (MJC).

Sur le secteur des Thébaudières, on note la présence d'un lotissement « Castors », avenue des Noëllés. Ce dernier a été construit en 1955, il est principalement composé de maisons individuelles jumelées avec une hauteur à R+ couronnement. On y trouve une architecture répétitive de composition simple. Ce lotissement, témoin d'une époque de la construction, est d'intérêt patrimonial. À proximité immédiate, ont été aménagés des jardins familiaux.

La place des Thébaudières située non loin de la galerie commerciale du Sillon est un pôle de vie du quartier offrant quelques services, en dégradation. Le centre commercial des Thébaudières, plus au sud, offre des commerces de détails variés et dynamiques.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter et renforcer les centralités de quartiers en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle.
 - Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro- naturels notamment autour des axes de transports en commun structurants
 - Accompagner le renouvellement urbain en front de rue sur le boulevard du Massacre
 - Diversifier l'offre de logements et renforcer la mixité sociale
-
- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties, de gabarit et de hauteurs
 - Protéger le patrimoine architectural et les ambiances urbaines le long de rues présentant un intérêt particulier
 - Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
-
- Poursuivre la diversification des formes urbaines tout en respectant le tissu résidentiel limitrophe
 - Travailler sur les volumes, les hauteurs des constructions pour créer une transition avec le tissu urbain environnant
-
- Conforter et permettre la restructuration des pôles d'équipements publics structurants
 - Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc
Hauteur graphique maximale à :
 - « R+4+couronnement » – le long du boulevard du Massacre et le long du boulevard du Val de Chézine
 - « R+3+couronnement » – allée Léger Magimet ; rue du Nil, rue du Gange, Hopitau ; de part et d'autre de l'Avenue des Thébaudières
 - « R+2+couronnement » – Îlot entre avenue des Thébaudières et avenue de Neuilly ; entre la rue des Thébaudières et la rue Zambèze
 - « R+1+couronnement » – Îlot entre l'avenue des Naudières et les jardins des Noëlls
- Zonage UM – sous-secteur UMcp – à l'est du boulevard du Massacre en frange avec le lotissement des Plantes
Hauteur graphique maximale à « R+2+couronnement »
- Zonage UM – sous-secteur UMd1
- Zonage UM – sous-secteur UMd2p sur le lotissement des Plantes ; rue des Noëlls (Castors)
- Périmètre de pôle commercial de proximité : Parnasse, centre commercial des Thébaudières
- Linéaire commercial strict : centre commercial des Thébaudières
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement Parnasse 
- Zonage US : pôle d'équipements sportif et scolaire du Hérault
- Zonage N – secteur NI – jardins familiaux rue du Congo et sur les espaces verts rejoignant la vallée de la Chézine (rue Dukas)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

À l'ouest, se situe l'opération de l'Hopitau, entre l'opération Bagatelle au nord, en cours de réalisation, et la vallée de la Chézine au sud. Le développement de ce secteur s'est inscrit dans la continuité du quartier des Thébaudières en lien avec l'opération de renouvellement urbain du Sillon de Bretagne. Ce quartier est mixte en termes de formes urbaines (maisons individuelles, collectifs, intermédiaires) à proximité d'un cadre paysager de qualité avec la vallée de la Chézine.

Le site nommé « CRS42 » correspond à un bel ensemble patrimonial du XIX^e siècle constitué d'un manoir et de ses dépendances, d'un parc arboré et paysager, délimité par de hauts murs de pierre.

Hameaux

18. Secteurs de hameaux



L'Orevière

Les écarts constituent la trace de l'histoire rurale de la commune et sont très prisés. Accrochés sur de petites voies communales, dans un environnement souvent arboré, au centre densément bâti, ils se sont fortement étendus. L'espace agricole a également été mité par l'habitat individuel contribuant au caractère de déprise agricole du secteur ouest.

Les hameaux et écarts de Saint-Herblain réunissaient une ou plusieurs fermes, leurs dépendances, et des petites borderies ou logements modestes. Ces organisations étaient liées aux activités d'une population que la nécessaire organisation collective des travaux regroupait.

Les bâtiments étaient donc édifiés autour d'espaces communs. Les plans cadastraux anciens, et parfois l'observation du terrain, permettent de lire l'organisation originelle de ces groupements :

- En organisation linéaire le long d'une voie de communication, comme à la Hachère, à la Coutelière, aux Closeaux, à la Morlière ;
- Autour d'un espace central, un « commun » souvent muni d'un équipement collectif, puits, mare, hangar, four à pain, comme à la Sionnière, à la Solvardière, au Moulin Hérel ou à la Basse Orevière ;
- Autour ou à proximité d'un manoir, d'un château, d'une maison de propriétaire terrien, comme à la Turbannière, à la Hérissière, aux Bas Moulins près de la Garotterie.

Au sud de la zone d'activités de la Lorie vers la vallée de la Patissière, on note la présence de quelques écarts : La Basse Orevière, La Haute Orevière, La Morlière, Les Mottais, La Chasseloire, La Coutelière La Métairie.

Entre la Vallée de la Chézine au nord et la RN444 au sud, on note la présence de manière très disséminée de quelques écarts tels que La Rousselière, Le Bois Jeannot.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Conserver le caractère végétal des zones pavillonnaires
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine repérés
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de rue d'intérêt particulier, afin qu'ils témoignent d'une époque et/ou d'un usage

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Espaces Paysagers à Protéger sur le parc boisé du manoir situé rue Pierre Curie
- Espaces Boisés Classés sur les boisements des grandes copropriétés
- Périmètre patrimonial : CRS 42
- Patrimoine bâti : maisons rurales et bourgeoises

- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Préserver l'identité des hameaux et les caractéristiques urbaines
- Préserver le patrimoine bâti, caractéristique d'une époque et témoin de l'histoire communale

- Zonage UM - secteur UMe - La Haute Orevière, La Morlière, La Chasseloire, La Coutellière, La Métairie, La Rousselière, La Turbanière, Les Mottais
Hauteur graphique maximale à « R+1+ comble »
- Zonage UM - sous-secteur UMep - La Basse Orevière
- Patrimoine bâti : fermes, bâtiment rural, maison rurale, moulin...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

19. Zone industrielle de la Loire (zilo) - Plessis Bouchet



Plessis Bouchet

La ZILO a permis d'accueillir les premières implantations industrielles dans la commune à compter des années 1950. La configuration du site est simple : parallèlement à la Loire, ont été créées une voie de desserte routière et une voie ferrée. Les installations industrielles se sont faites au gré des opportunités et sans aménagement d'ensemble. L'image quelque peu dévalorisée actuelle s'explique pour partie par la nature des activités présentes, à l'état des bâtiments parfois, à des dépôts et stockages anarchiques, mais aussi aux désordres liés à la non-organisation des accès.

Ancienne zone à vocation industrielle accueillant des activités lourdes, elle constitue l'un des rares sites de l'agglomération gardant cette vocation. Elle conserve un grand intérêt pour la métropole. Toutefois, elle évoluera vers des activités plus légères dans la partie située au contact de la Loire, à l'ouest de la rue du Plessis Bouchet, en limite de la commune d'Indre pour favoriser la mise en œuvre du projet de débouché du Cours Hermeland sur la Loire.

La zone industrielle « lourde » est délimitée par les bords de Loire au sud, la rue du Plessis Bouchet à l'ouest, le boulevard Robert Schuman au nord et à l'est le chemin des Bourderies à se poursuivre vers la Loire. On note d'ailleurs des boisements d'intérêt, le long de ce chemin et du ruisseau de la Bernardière. Au-delà, de ces limites le tissu économique est plutôt dédié à l'industrie légère.

20. Le centre industriel - la Lorie



La Lorie

Situé au cœur du territoire herblinois, entre le bourg et la zone commerciale Atlantis, le centre industriel a été créé dans les années 1960 pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Cet espace industriel vieillissant est exposé à l'apparition de friches consécutives à des cessations d'activités mais surtout à la reprise de bâtiments de type artisanal ou industriel pour y développer des activités diverses de loisirs, de services ou de commerce sans rapport avec les activités de production ou de services à l'industrie.

Le renouvellement de ce secteur se fait au détriment des activités industrielles et artisanales de production, notamment pour les bâtiments situés en frange de ce secteur (Boulevard Marcel Paul, VM 75, Boulevard de Gaulle) et le long de l'axe principal est-ouest (rues de Charron - Johardière) en raison de l'attractivité liée à l'effet vitrine de ces voies et de leur proximité avec le pôle commercial Atlantis.

Dans le secteur de la Rivaudière, au sein du centre industriel, une résidence hôtelière de type résidence - services, construite dans les années 2000, a progressivement muté et perdu sa qualité de résidence services au profit de la fonction de logement résidentiel malgré sa situation en zone économique.

On note la présence du manoir de la Rivaudière et de son parc boisé, qui présentent un caractère d'intérêt patrimonial, ainsi que des bâtiments anciens formant cour.

Le parc d'activités de la Lorie constitue le prolongement récent du centre industriel, le long de la RN 444. Il est lui-même prolongé par la partie sud de la zone d'activités des Hauts de Couëron, sur la commune voisine. Il représente une surface de 70 hectares et, est orienté principalement vers l'accueil d'activités logistiques et de PME-PMI. Son tissu, plus récent, a correspondu aux attentes d'entreprises industrielles. Cette zone économique est entièrement occupée et fonctionne globalement bien.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintenir et conforter les zones industrielles
- Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises

- Améliorer l'accessibilité à la Loire
- Mettre en place une trame verte appuyée sur des espaces existant pour les déplacements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

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

- Protéger et sécuriser les riverains du Quai Cormerais

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi, à l'est du chemin des Bourderies
- Zonage UE - secteur UEm

- Zonage N - secteur NI - bords de Loire en limite de la commune d'Indre

- Espaces Boisés Classés sur les boisements situés autour du ruisseau de la Bernardière

- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides repérées

- Marge de recul minimal de 10 mètres, le long du quai Cormerais

- Conforter et maintenir les activités industrielles et artisanales sur le territoire métropolitain
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises
- Eviter un mitage progressif du centre industriel vers des activités de services
- Favoriser la densification en optimisant le foncier
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité des fonctions urbaines

- Polariser l'offre de services autour de la rue de Charron

- Contenir le tissu résidentiel dans le secteur de la Rivaudière et prendre en compte son existence

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

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, témoin d'une époque

- Protéger et sécuriser les riverains de la VM17A, de la rue de la Rivaudière, de la rue de la Johardière, ainsi que le long de la RN444

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage UM - secteur UMc, à l'ouest du boulevard M. Paul et au nord de la rue des Piliers de la Chauvinière et le long du boulevard Marcel Paul

- Périmètre de pôle de service le long de la rue de Charon, rue des Compagnons, ainsi qu'en bordure ouest du boulevard Marcel Paul

- Zonage UM - secteur UMd1 - La Rivaudière

- Espaces Boisés Classés sur le parc de la résidence de la Rivaudière, sur le boisement au nord de la rue de la Johardière, sur un massif boisé situé le long de la RN.488 (La Lorie)

- Patrimoine bâti : Manoir, maison rurale
- Périmètre patrimonial : bâtiments anciens formant cour
- Marges de recul minimal de 25 m le long de la VM17A, de 15 m le long de la rue de la Rivaudière, de 10 m rue de la Johardière et de 50 m le long de la RN444

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

21. Piliers de la Chauvinière



Piliers de la Chauvinière

Le secteur des piliers de la Chauvinière est à l'origine un prolongement du centre industriel au nord de la RN 444. Il se situe au centre de la commune, il est encadré par trois voies majeures : la RN 444 au sud, le boulevard Marcel Paul à l'est et le boulevard Jacques Monod à l'ouest. Il est irrigué par la rue du Moulin de la Rousseillère qui lui offre une véritable vitrine sur la RN et la rue des Piliers de la Chauvinière, qui marque au nord l'articulation avec le quartier de Laënnec et de la Bergerie.

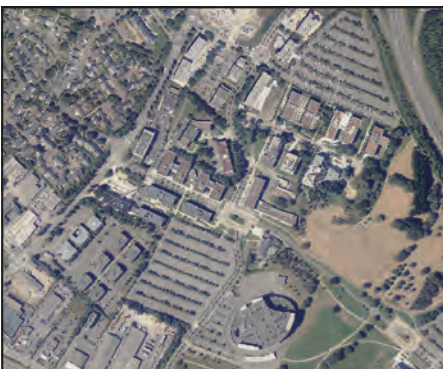
Ce site participe au cœur économique de Saint-Herblain constitué du Centre Industriel, du parc tertiaire d'Ar Mor et d'Atlantis.

Il s'agit d'un secteur à vocation économique, destiné initialement aux activités artisanales et industrielles de production ou de logistique. Bénéficiant d'un effet « vitrine », dans le prolongement de la zone d'Atlantis, il a progressivement muté vers des activités commerciales, de loisirs, hôtelières et de restauration, implantées sans aucune cohérence urbaine, ni accompagnement en termes d'aménagement des espaces publics.

Sur la partie la plus à l'ouest, au contact avec le site du CHU, se sont implantées des activités de biotechnologies et un équipement majeur, le cyclotron. Ce site correspond à l'un des trois pôles « biotech » de la métropole avec l'Île de Nantes et la Géraudière. À terme, l'ambition de la métropole est de créer sur ce site, un secteur consacré aux technologies médicales en s'appuyant sur les équipements existants et la mutation du site de Laënnec.

Ce secteur doit partiellement muter à terme avec, à l'est, la création d'un nouveau quartier mixte ouvert sur la Bergerie.

22. Les parcs tertiaires : Ar Mor – Moulin neuf – Moulinets – Lions – Chatterie



Armor

L'opération **Ar Mor** (15 hectares) se situe le long du boulevard Marcel Paul, à l'ouest du périphérique, et au nord de la RN 444. Ce parc tertiaire s'est développé depuis le milieu des années 2000 en lien avec la construction du Zénith et s'inscrit dans la politique métropolitaine de « business parc » très qualitatif, en accroche sur le cours Hermeland.

Le secteur de **Moulin Neuf** se situe face à Ar'Mor, à l'est du périphérique. Ce secteur est composé de bâtiments très horizontaux au caractère assez soigné et végétal. Ce parc tertiaire est récent (années 2000) avec une bonne accessibilité : desservi par la Porte d'Armor, par la ligne C6 qui rejoint le centre-ville de Nantes en 15 minutes, et prochainement par la ligne C3.

La zone **des Moulinets**, à l'est du périphérique au niveau de la porte de Saint-Herblain et desservie au sud par le boulevard Charles de Gaulle, est occupée par des programmes diversifiés et des sièges sociaux (programmes tertiaires), ainsi qu'une caserne de pompiers.

Au nord de la commune, à proximité de la route de Vannes et du terminus tramway de la ligne 3, se sont également développées des opérations tertiaires le long du boulevard Marcel Paul, les **Lions et la Chatterie**.

Compte tenu du nombre d'employés sur le secteur, de la présence de centres de formations et d'un quartier d'habitat en plein développement à Bagatelle, le développement d'une offre de commerces de proximité de taille modérée, complémentaire à l'offre commerciale de la route de Vannes, pourrait être nécessaire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter et maintenir les activités industrielles et artisanales sur le territoire métropolitain
- Conforter et développer le pôle biotechnologique
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises
- Favoriser la densification en optimisant le foncier
- Conforter et développer les fonctions urbaines afin d'intensifier la mixité autour du boulevard Marcel Paul

- Contenir et réglementer l'accueil d'activités de loisirs dans les zones économiques

- Requalifier les espaces publics pour améliorer les déplacements tout mode
- Créer un maillage viaire structurant afin d'améliorer la desserte interne

- Maintenir et conforter les activités tertiaires
- Favoriser la diversification du tissu économique et permettre le maintien des parcs d'activités existants en accueillant de nouvelles entreprises
- Consolider les zones d'activités intrapériphériques

- Polariser l'offre tertiaire afin de rééquilibrer l'offre à l'échelle du territoire métropolitain

- Permettre l'implantation de certains commerces et activités de services au sein de quartier avec un apport important en population

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

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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage UM - secteur UMc, à l'ouest du boulevard M. Paul et au Nord de la rue des Piliers de la Chauvinière
Hauteur graphique maximale à « R+4+couronnement »

- Périmètre de pôle de services autour des Piliers de la Chauvinière

- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement des Piliers de la Chauvinière 

- Emplacements réservés pour création de voirie

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage UM - secteur UMb - le long du boulevard M. Paul (Bagatelle) avec une hauteur graphique maximale à 19 m hors tout

- Périmètre pôle tertiaire : Ar Mor, Le Moulin Neuf, Moulinets, Les Lions et le secteur au sud du Solet (impasse de l'Espéranto)

- Périmètre pôle de services : Ar Mor, esplanade G. Brassens
- Périmètre pôle de proximité commerciale, au niveau de l'opération de la Chatterie, boulevard Marcel Paul

- Espaces Boisés Classés sur le parc boisé des Lions

- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides repérées - secteur La Chatterie

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

23. Les autres zones d'activités (Preux - Béhinière - Ecobuts)



Les Ecobuts

La zone d'activités de **Preux** se situe entre le périphérique à l'ouest, le quartier de Preux à l'est, le boulevard Allende au sud et le Boulevard Charles Gautier au nord.

Les entreprises se sont implantées de part et d'autre de la rue Duguay Trouin. Le tissu économique de cette zone est vieillissant. Compte tenu de sa position bénéficiant d'un effet vitrine sur le périphérique et de sa proximité immédiate avec de grands projets urbains que sont la ZAC de la Baule (boulevard Charles Gautier) et l'opération de renouvellement urbain du quartier de Preux, la mutation de ce tissu économique pourrait être amorcée afin de participer à la requalification du quartier de Preux, dans une large échelle.

La zone d'activités de la **Béhinière** se situe au nord ouest de la Commune en limite avec Sautron et le long de la RN.165. Il s'agit d'un tissu économique qui s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités de la Pentecôte qui s'est fortement développée sur Sautron. On note la présence de quelques entreprises desservies par des voies en impasse.

Dans le prolongement de la ZA des Moulinets, s'est réalisée la **zone des Ecobuts** qui accueille des entreprises PME - PMI artisanales. Au nord de cette zone, se situe l'écart de la Rabotière, constitué d'un noyau de maisons anciennes. Des familles des gens du voyage s'y sont installées.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintenir et conforter les activités artisanales de proximité en intrapériphérique
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises
- Développer la mixité des activités économiques notamment au carrefour du boulevard S. Allende et la rue Duguay Trouin
- Contenir les écarts dans leur enveloppe urbaine d'origine
- Prendre en compte l'ancrage territorial des gens du voyage
- Améliorer les capacités du réseau viaire existant, à l'échelle de l'agglomération
- Protéger et sécuriser les riverains de la RN165

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage UM - secteur UMe - écart de la Rabotière
- Zonage N - sous-secteur Ncl2 - chemin de la Rabotière
- Emplacement réservé n°1-41 au bénéfice de l'État - aménagement A82, échangeur de l'Espérance
- Emplacement réservé n°1-14 au bénéfice de l'État - aménagement rocade ouest, Porte d'Armor
- Marge de recul minimal de 35 mètres, le long de la RN165, ZA de la Béhinière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

24. Équipements autour de la santé



CHR Laënnec

La commune de Saint-Herblain est dotée de pôles médicaux structurants assurant un service à l'échelle de la métropole, voire au-delà.

Le site Laënnec de 45 hectares, situé au nord de la RN444 et à l'est de la RD 75, accueille dans les années 80, l'hôpital Laënnec qui vient compléter l'offre hospitalière de l'Hôtel-Dieu. En 1991, le Centre René Gauducheau (ICO) s'implante sur ce site hospitalier.

Ce site présente d'importants atouts paysagers, il est traversé du nord au sud par un affluent de la Chézine formant un talweg et partageant le site en deux secteurs aux ambiances très distinctes.

La partie est, libre de construction, à l'exception du château de la Chauvinière et des annexes, a conservé des espaces de prairies, de boisements ainsi que des chemins et haies associés. La partie ouest, où sont implantées les installations hospitalières, bénéficie aussi d'aménagements paysagers qui s'appuient sur les boisements préexistants.

Le nord du site plus boisé crée une ambiance champêtre qui annonce les espaces naturels de la vallée de la Chézine.

Le CHU actuellement implanté sur deux sites principaux : Hôtel-Dieu, dans le centre-ville de Nantes et Laënnec, sur la commune de Saint-Herblain en périphérie de Nantes, a engagé le regroupement de ces deux sites au sein d'un même ensemble situé sur l'Île de Nantes à l'horizon 2026.

La question du devenir du foncier libéré sur Laënnec sera posée, mais plus largement le départ de cet équipement hospitalier interroge sur le projet urbain à mettre en œuvre sur l'ensemble du secteur élargi autour de Laënnec/Piliers de la Chauvinière/Bergerie afin de faire de ce site un nouveau quartier herblinois et totalement intégré au reste de la commune et de l'agglomération.

Sur le secteur d'Atlantis, on note la présence de deux équipements dédiés au domaine de la santé : la clinique urologique Nantes Saint-Herblain et le Centre Hospitalier de Réadaptation de Maubreuil, établissement public, qui assure des soins de suite spécialisés. Ces deux établissements implantés de part et d'autre du boulevard S. Allende, sont desservis par le tramway N°1 et par le périphérique à partir de la porte d'Atlantis. Le centre hospitalier occupe une emprise foncière relativement importante avec des boisements intéressants en limite sud et ouest de la propriété.

La polyclinique de l'Atlantique implantée de façon un peu confidentielle au sein du quartier résidentiel du Tillay va s'étendre pour permettre le regroupement sur place de différentes cliniques nantaises (Saint-Augustin, Jeanne d'Arc, Sourdille). Le site trouvera désormais une façade sur le boulevard Charles Gautier et l'activité hospitalière sera confortée dans le cadre de la ZAC de la Baule par la création d'un pôle de santé (cf. pages 28 et 29).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter les pôles d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- Préserver les grands équipements structurants et leur capacité de développement
- Permettre l'implantation d'équipements et/ou de constructions dans le domaine de la recherche et de l'innovation, de la filière santé
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US - CHR, clinique urologique et établissement de Maubreuil
- Zonage UEm
- Espaces Boisés Classés sur les boisements situés au sein et en limite de l'établissement hospitalier de Maubreuil
- Espaces Paysagers à Protéger sur les haies et boisements du site Laënnec

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

25. Tougas - centrale photovoltaïque



Tougas

Le centre d'enfouissement de Tougas a été exploité pendant une trentaine d'années (entre 1960 et 1992) au cours desquelles près de 6 millions de m³ de déchets ont été déposés. Cet espace a été réhabilité en espace vert entre 1996 et 2000.

Les communes d'Indre et de Saint-Herblain ont lancé un appel à projet en 2011 pour le développement, la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur ce site, lequel a donné lieu en 2017 à une décision favorable de la commission de régulation de l'énergie.

Le choix du site sur lequel aucune activité ne peut être exercée pendant 30 ans (durée des suivis post-exploitation), s'avère à cet égard particulièrement adapté pour l'implantation d'installations photovoltaïques au sol.

Le caractère fortement anthropique du site ne laisse présager que des impacts très faibles sur l'environnement. Le projet contribuera au contraire à valoriser le site par sa reconversion exemplaire en site de production d'énergie renouvelable.

26. Aires d'accueil des gens du voyage



La Rousselière

Boulevard Robert Schuman

L'aire d'accueil des gens du voyage est située au pied du pont de Cheviré au sud est du territoire communal, en bordure de la zone d'activités de la ZILO.

Ce site est occupé par des groupes familiaux des gens du voyage en voie de sédentarisation et dont l'installation remonte à plusieurs années.

La ville de Saint-Herblain y a mené une opération pilote d'aménagement de terrains familiaux locatifs.

La Rousselière

Le site de la Rousselière comporte actuellement 2 aires d'accueil des gens du voyage. L'aire d'accueil de 12 emplacements, créée en 1994, est aujourd'hui obsolète.

La deuxième aire d'accueil de 12 emplacements, créée en 2010, fonctionne bien et répond aux besoins d'équipement des familles.

Le terrain aménagé pour les grands passages n'a jamais été utilisé à cet usage. Aujourd'hui, il est occupé le plus souvent par les familles des patients accueillis dans les centres hospitaliers de Laënnec et Gauducheau.

Le site de la Rousselière doit donc faire l'objet d'un projet de rénovation pour l'aire la plus ancienne et de la création d'une nouvelle aire d'accueil réservée aux familles des gens du voyage dont l'un des proches est hospitalisé.

27. Le Vigneau



Complexe sportif

Le plateau sportif du Vigneau situé à proximité immédiate du boulevard S. Allende, est desservi par le périphérique (porte Atlantis) et le tramway. Il s'agit de l'un des principaux pôles d'équipements publics avec une offre riche et variée pour les activités sportives : boulodrome, terrains stabilisés, salle de boxe, d'haltérophilie, gymnastique, omnisports, tennis, boxe, etc.

On note des boisements de qualité, le long du ruisseau et en bordure de l'étang.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque en cohérence avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US
- Espaces Boisés Classés sur les haies selon leur valeur patrimoniale

- Prendre en compte l'ancrage des gens du voyage et répondre aux besoins de ménages spécifiques en proposant une offre de logement adaptée
- Permettre la création de terrains familiaux locatifs
- Permettre la rénovation et l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage

- Zonage US - secteur USgv

- Conforter et permettre la restructuration des pôles d'équipements publics structurants
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage US
- Espaces Boisés Classés sur les haies repérées pour leur valeur patrimoniale

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

28. La Rousselière



La Rousselière

Ce secteur est situé au centre ouest de la commune, à proximité de la RN 444, axe structurant de l'agglomération nantaise (connexions au périphérique et à la RN165) et au boulevard du professeur J. Monod. Il est en continuité directe des zones économiques de la Rousselière et du Pan Loup, qui bordent la 2X2 voies. Il est composé d'anciennes prairies, en partie en voie d'enfrichement, et n'a pas d'usage agricole. Compte tenu de sa localisation, ce site ne revêt pas d'enjeux environnementaux d'échelle métropolitaine et/ou locale. On note cependant une haie de qualité, au nord-est.

Ce secteur a vocation à être urbanisé à long terme compte tenu de son accessibilité viaire et de sa proximité immédiate aux zones d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est pas prioritaire pour la commune et la métropole.

29. Ar mor II



Armor II

Ce secteur est situé au nord de la commune, le long du boulevard Marcel Paul, dans la continuité du parc tertiaire Ar Mor, en frange avec la vallée de la Chézine. Il est composé d'anciennes prairies, en partie en voie d'enfrichement, et n'a pas d'usage agricole.

Ce secteur a vocation à accueillir une zone d'activité économique, plutôt orientée tertiaire, compte tenu de sa continuité directe avec le parc tertiaire Ar'Mor et de son accessibilité viaire.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site n'est pas prioritaire. En effet, il y a un véritable enjeu de phasage du développement urbain au regard de l'ambition de rééquilibrage territorial de l'offre tertiaire à l'échelle de la métropole.

30. La Patissière



La Patissière

Le site de la Patissière (10 hectares), se situe en enclave, dans le prolongement du centre bourg, à l'ouest, et est limité par la RD 75. Il est en continuité directe du tissu pavillonnaire, se situe à proximité des commerces et équipements de la centralité du quartier Bourg, ainsi que de la gare et d'axes de circulation.

Le site est actuellement occupé par des prairies de fauche dans la moitié nord et des prairies de pâture dans la moitié sud. Il est également traversé par l'allée plantée du château de la Patissière.

Au sud du site, en limite de la voie ferrée, on trouve des haies ainsi qu'un espace vert d'agrément pour le quartier voisin.

Ce secteur, compte tenu de sa localisation, ne s'inscrit pas dans un élément structurant de la trame verte et bleue, paysages métropolitaine.

La situation de La Patissière, en continuité immédiate du tissu urbain et à proximité de la centralité, présente un intérêt pour l'accueil de nouveaux habitants. Son urbanisation viendra ainsi achever le développement du bourg sur sa frange ouest. L'ouverture à l'urbanisation de ce site pourrait constituer une priorité pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat au regard de sa localisation, lorsque l'avancement des études urbaines permettra de déterminer l'organisation urbaine.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Anticiper les besoins du futur et prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage AU - secteur 2AU
- Espaces Boisés Classés sur les haies repérées pour leur valeur patrimoniale

- Anticiper les besoins du futur et préserver l'avenir

- Zonage AU - secteur 2AU

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Accompagner la dynamique urbaine
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée et favoriser la mixité sociale
- Réaliser des formes urbaines individuelles et intermédiaires, abordables, attractifs et innovant dans les modes de production
- Favoriser l'habitat participatif

- Préserver les espaces naturels au sein du tissu urbain afin de conforter la nature en ville et y développer des usages permettant de renforcer la cohésion sociale.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage AU - secteur 2AU

- Zonage N - secteur NI, parc chemin de la Treille
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers Protégés, sur les haies repérées pour leur valeur patrimoniale

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

31. Le Pas Vermaud



Pas Vermaud

Le site « Pas Vermaud » est compris entre, au nord, les zones économiques situées dans la continuité d'Atlantis, à l'ouest le Cours Hermeland, à l'est le périphérique et au sud le boulevard Charles de Gaulle.

La frange est du site est délimitée par un talus qui l'isole de la voie rapide et le positionne en surplomb de celle-ci. À l'ouest, le site s'adosse au cours Hermeland, sur un front végétal où coule le ruisseau du Pontpierre.

Ce site est occupé par des espaces naturels dont on lit encore la trame bocagère et par quelques habitations. Compte tenu de sa localisation, il ne s'inscrit pas dans un élément structurant de la Trame Verte et Bleue et paysages métropolitaine.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est pas prioritaire. Des études devront être réalisées afin de définir la programmation du site et d'organiser son aménagement notamment son articulation avec le tissu urbain environnant, sa proximité avec le périphérique, de la nécessité de travailler sur la définition d'un front urbain, le long du cours Hermeland.

32. Les Moulinets



Les Moulinets

Ce site prend place entre le plateau sportif du Vigneau situé au nord, à proximité du boulevard S. Allende et les zones d'activités des Moulinets - Ecobuts, situées au sud. Il est desservi par le périphérique et la rue de la Rabotière, qui l'encadre au sud et à l'ouest.

Il s'agit d'une poche d'espaces naturels, qui offre certaines qualités paysagères et architecturales : présence du manoir, du plan d'eau, etc. À proximité immédiate, se situe un espace naturel de loisirs, qui est une prolongation du Bois Jo. Les prairies ont été identifiées comme zone humide.

Le Manoir, d'intérêt patrimonial, a fait l'objet d'une rénovation afin d'accueillir des salles de séminaires.

Ce site bénéficie d'un effet « vitrine » et d'une bonne desserte, il pourrait donc être conforté dans une vocation économique. Cependant, à l'heure actuelle, la desserte en réseaux et voirie est insuffisante et nécessitera d'être renforcée en fonction du projet développé sur le site.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Anticiper les besoins du futur
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps
- Créer une frange urbaine le long du Cours Hermeland

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

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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU

- Espaces Boisés Classés sur les haies repérées pour leur valeur patrimoniale au nord du site et à l'ouest
- Espaces Paysagers à Protéger sur la haie le long du chemin desservant l'ancienne ferme de la Haradière
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides repérées (mare)

- Anticiper les besoins du futur
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Préserver et développer les espaces naturels au sein de tissus urbains, afin de conforter la nature en ville

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

- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Préserver les capacités du réseau viaire existant

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

- Zonage AU – secteur 2AU

- Zonage N – secteur NI

- Espaces Paysagers à Protéger sur les haies repérées pour leur valeur patrimoniale
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides repérées
- Emplacement réservé n°1-37 au bénéfice de l'État – aménagement rocade ouest, Porte de Saint-Herblain

- Patrimoine bâti : manoir



Siège de Nantes Métropole:

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