

Territoire Sud-Ouest



CAHIER COMMUNAL LE PELLERIN



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 Le Pellerin	5
Organisation générale de la commune.....	6
La commune en quelques chiffres	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD.....	8
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE	
DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	10
Zonage simplifié	10
Espaces naturels et forestiers.....	12
Espaces agricoles.....	20
Espaces urbanisés mixtes	24
Espaces dédiés aux activités économiques	34
Espaces dédiés aux équipements	36
Zones d'extensions urbaines futures.....	40

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 LE PELLERIN



Commune de la deuxième couronne de la métropole, Le Pellerin est la commune située le plus à l'ouest de l'agglomération.

Le territoire communal s'étire d'est en ouest le long de la rive Sud de la Loire sur plus de 18 km. Toute la partie ouest de la commune est occupée par des espaces naturels de qualité, ce qui en fait une commune attractive pour les habitants de l'agglomération. Situé en bord de Loire, le territoire est relié à la rive Nord par un bac.

La commune du Pellerin est située sur la rive gauche de la Loire entre Saint-Jean-de-Boiseau et Frossay.

Sa position ligérienne lui confère une identité particulière, propre aux communes de l'estuaire. La commune joue un rôle d'interface entre deux entités paysagères remarquables :

- Le paysage estuarien ouvert et protégé par le site classé de l'estuaire,
- Le paysage de coteaux qui marque essentiellement l'identité des communes de la rive sud.

Les paysages qui caractérisent aujourd'hui la commune sont marqués par ces éléments de morphologie et par l'influence forte de la Loire. Ainsi, le territoire communal offre des paysages hétéroclites structurés en 3 entités majeures :

- La vallée de la Loire, vaste plaine inondable avec ses îles, canaux, étiers, prairies, dont le devenir est lié à la gestion hydraulique et au maintien de l'agriculture ;
- Le coteau accueille le bourg, sa structure urbaine est caractérisée par des rues parallèles s'étagant en pente, résultat du relief abrupt descendant vers la Loire. À l'image des villages ligériens, le bourg originel s'est installé à flancs de coteau,

ce qui lui donne le charme des petits ports de Loire ;

- Le plateau marqué par l'activité agricole, il se caractérise par la présence d'une trame bocagère assez dense, venant irriguer les abords des hameaux et du bourg.

Le paysage urbain d'origine s'est développé en relation très forte avec le fleuve puisqu'il occupe le rebord du plateau et le coteau dans sa section la plus abrupte.

Historiquement édifiée le long de la Loire avec un front bâti dense sur les quais, Le Pellerin comporte également quelques hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire.

La commune s'est développée en forme d'étoile vers l'ouest et le sud, le long des axes de circulation, puis peu à peu par la construction de lotissements en cœur d'îlots vers l'ouest.

Son accessibilité, permise par une desserte viaire performante notamment la RD723 en 2x2 voies, par une desserte en transports en communs renforcée (ligne express Le Pellerin-Gréneraie) aux heures de pointe notamment et par le bac, liaison régulière sur la Loire entre le sud et le nord de l'agglomération, confèrent à

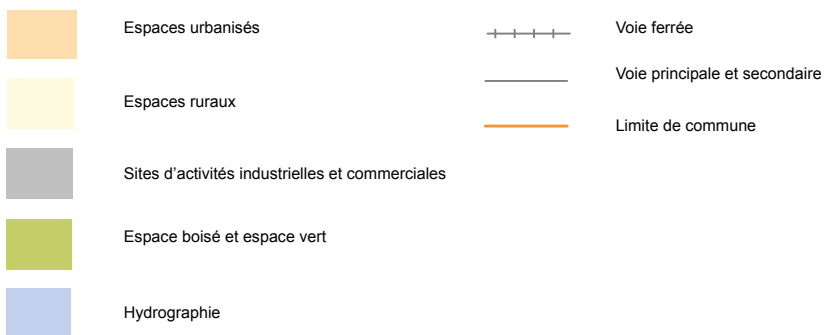
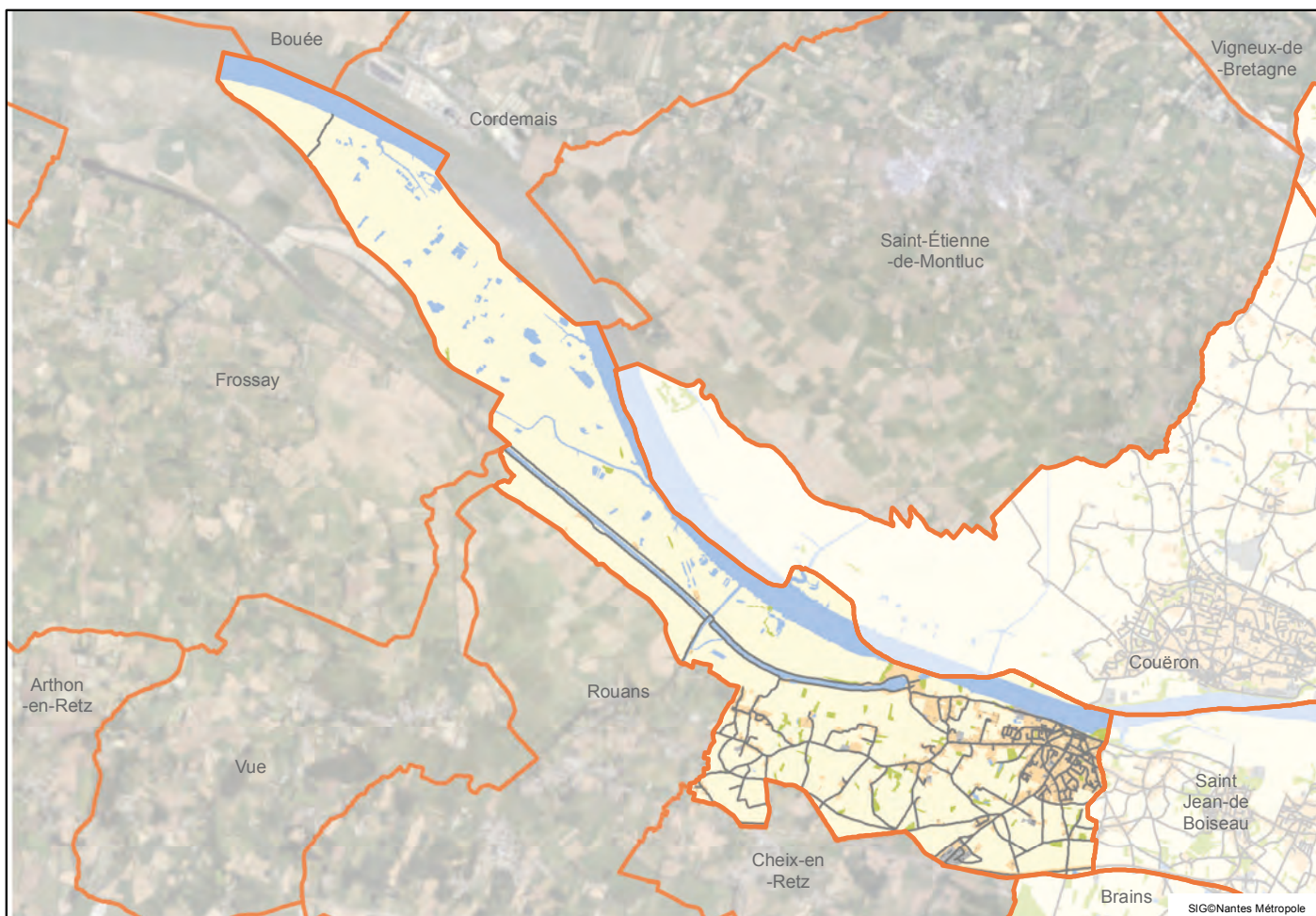
la commune du Pellerin de nouveaux atouts pour son développement.

Son attractivité économique passe surtout par l'accueil d'entreprises dans la zone d'activités de la Bréhanerie en bordure de la RD723 et par un pôle commercial dynamique au cœur de la commune.

Les habitants du Pellerin bénéficient par ailleurs d'un bon niveau d'équipements sportifs et culturels.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	LE PELLERIN	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	30,7	534,4
Démographie		
Population	4 841	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	2,3 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,6 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	1,7 %	0,6 %
Taux de natalité	14,7 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	28,7 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	7,2 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,4	2,1
Part des ménages d'une personne	28,1 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	960	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	1,0 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	2 060	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	19,2 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	77,0 %	73,1 %
Nombre d'établissements	314	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	3,8 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	31,1 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	1 974	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	55,9 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	20 672	21 847
Logement		
Nombre de logements	2 130	315 793
Part des maisons	82,0 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	1 932	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	70,6 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	94	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	58	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	14,7 %	21,7 %

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

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

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

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune du Pellerin participera aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest notamment en termes de production de logements et d'accueil de population. Il s'effectuera principalement en renouvellement urbain dans la centralité ou en continuité de l'enveloppe urbaine. Ce développement n'aura ainsi qu'un impact mesuré sur les espaces agro-naturels. Le projet de territoire portera également sur la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité, ainsi que sur la valorisation des cours d'eau.

En effet, **le territoire communal est situé dans le bassin-versant de la Loire.** Le réseau hydrographique est constitué d'un chevelu développé d'origine naturelle et artificielle. Ce chevelu permet une gestion hydraulique complexe des marais situés à l'ouest de la commune.

À plus vaste échelle, **les grands canaux (canal de la Martinière, canal de Buzay)** participent à la gestion hydraulique des marais sud-ligérien assurant une connexion avec l'Acheneau. En outre, **le cours d'eau du Surchaud marque la limite est de la commune, avec Saint-Jean-de-Boiseau.**

Directement en contact avec la Loire, s'étendent de vastes espaces de prairies basses au relief peu accidenté, correspondant au lit majeur du fleuve. Ces espaces sont d'anciennes îles ou bancs de sable entre lesquels les méandres ont été colmatés dans le cadre de travaux d'aménagement du cours de la Loire.

La commune du Pellerin est caractérisée par la présence des réservoirs de biodiversité de la « Loire et abords » et des « zones bocagères des Grandes Herbes, de la Touche et de la Métairie des Landes ».

Plusieurs corridors permettent de relier entre elles les zones bocagères. Deux autres corridors sont présents à l'ouest permettant des connexions avec le canal de Buzay et le Marais de la Raffinière à travers le territoire communal de Rouans. Un corridor est également présent à l'est du territoire communal et permet la liaison entre les Marais de l'Acheneau et la Loire par la zone bocagère de la Métairie des Landes.

La nature est également présente à proximité ou au sein de l'espace urbanisé. Ainsi, **un grand parc central est conservé aux portes sud-ouest du bourg. Le principe de ce parc est de garantir et conserver des espaces de respiration au sein des zones urbaines ainsi que, de préserver les équilibres du territoire.**

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

Sur la commune du Pellerin, l'activité économique est fortement liée à la présence de l'agriculture qui occupe une grande partie du territoire communal. Le projet de territoire à l'échelle communale se traduit par **la pérennisation et la diversification de l'activité agricole dans des zones stables et durables.** Consciente des difficultés de l'activité agricole, la commune mène depuis plusieurs années **une politique affirmée de reconquête des espaces délaissés.**

La zone d'activités de La Bréhanerie sera en outre confirmée comme site d'activités de proximité.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements, **le développement urbain de la com-**

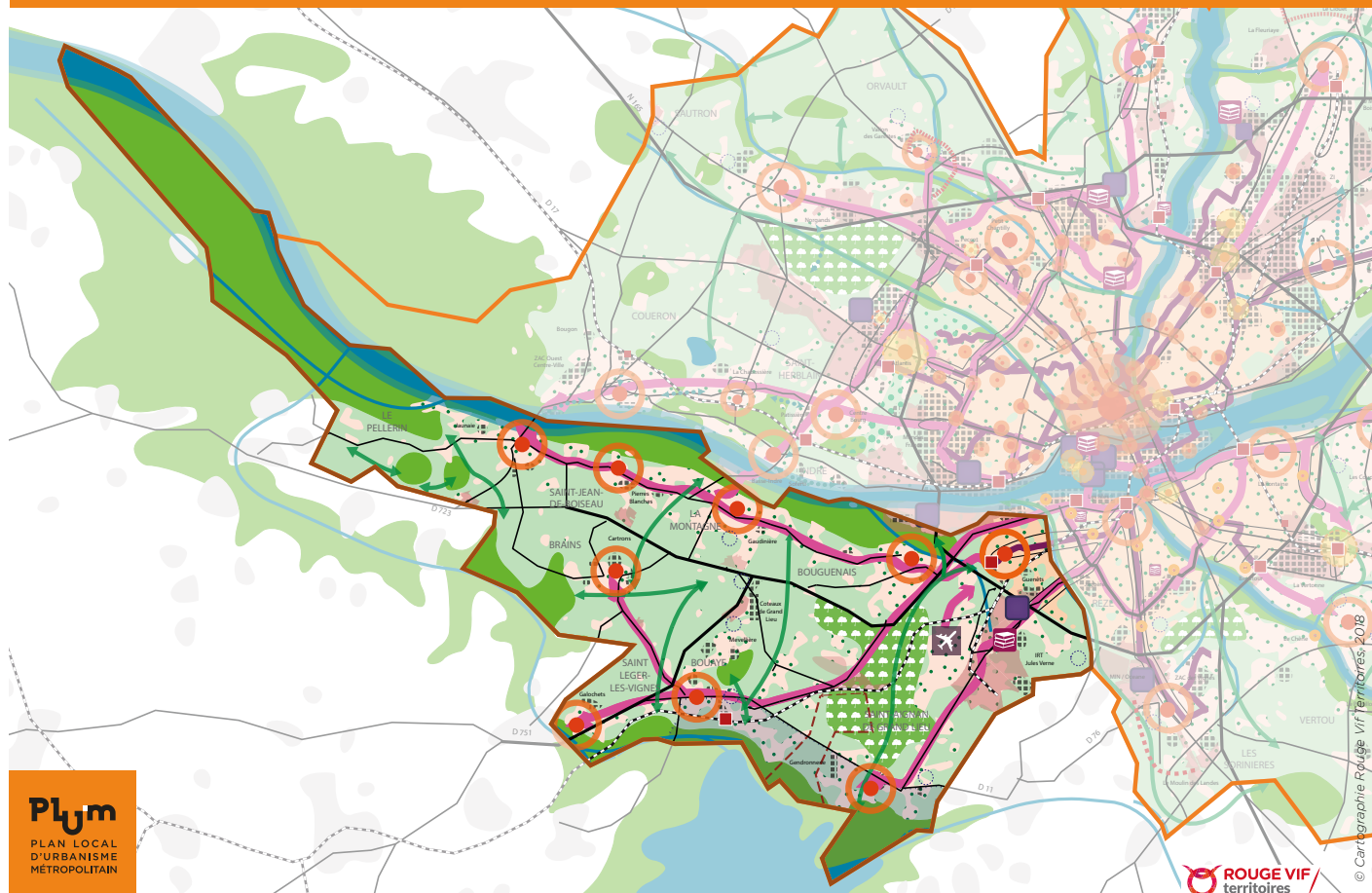
mune sera priorisé dans la centralité ou au sein de l'enveloppe urbaine. Les projets devront veiller à préserver la qualité du cadre de vie des habitants et à renforcer l'attractivité du bourg.

Le renforcement de la centralité pourra se faire notamment sur des sites au contact de la vie historique du bourg, permettant d'aller à pied vers les commerces et services de proximité, tels que **Château Sourdille et Les Grandes Noëles Nord.**

Le secteur des **Champs Rousses** est également identifié comme un secteur potentiel de développement de l'urbanisation destiné à anticiper les besoins futurs dans la continuité du tissu résidentiel de la commune. Il pourra accueillir, dans un avenir un peu plus lointain, de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit pour Le Pellerin **de rendre plus performante la ligne express qui relie les bourgs de bord de Loire au pôle d'échanges multimodal de La Gréneraie.** Cela s'accompagnera par **la poursuite du développement de liaisons douces sécurisées** vers les différentes zones d'habitat, tout en assurant leurs connexions afin d'optimiser leur fréquentation et leur efficacité.

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



Dessiner la métropole nature

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

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

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

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

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

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

Accompagner la dynamique urbaine

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

Prendre en compte la loi Littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

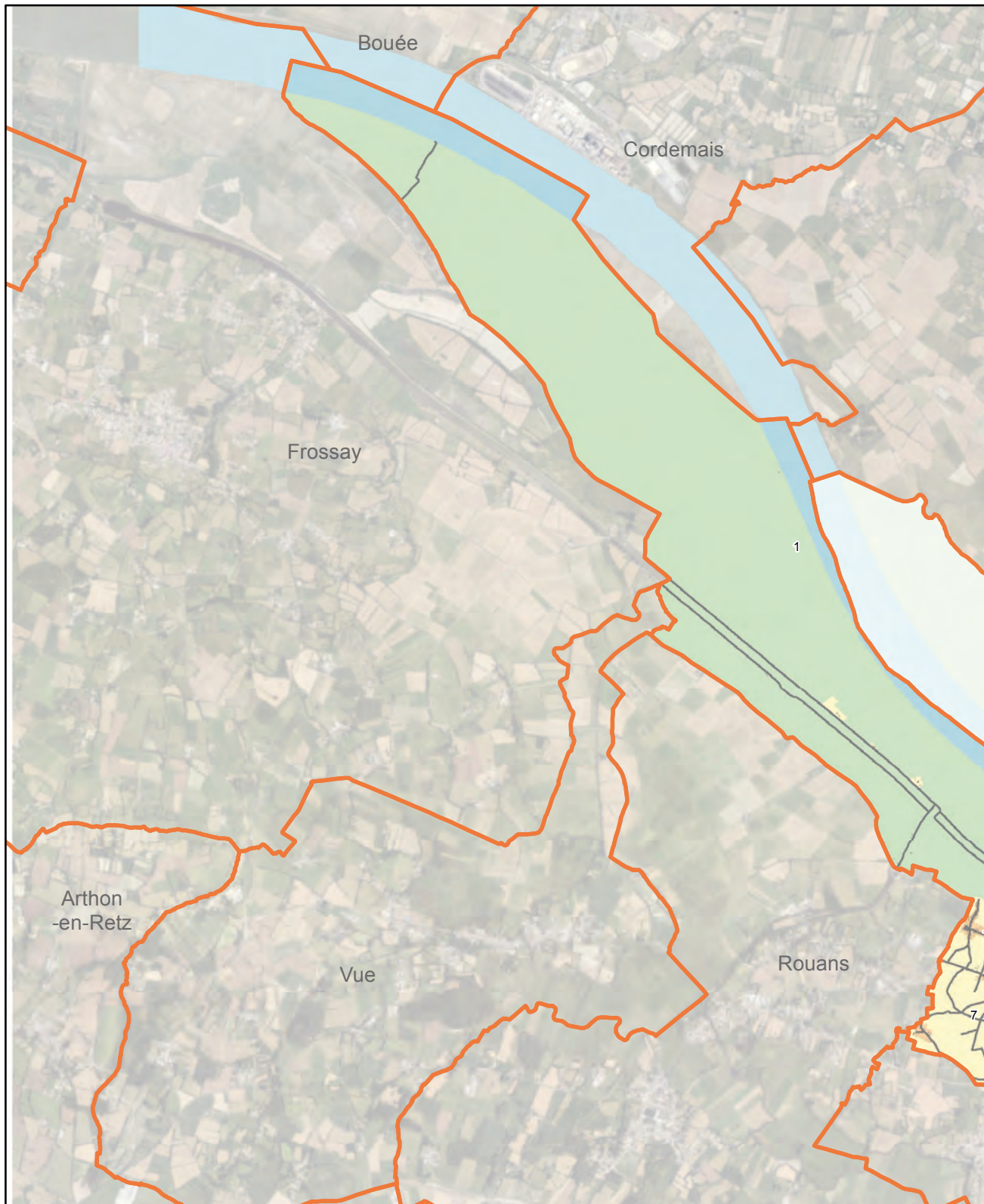
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

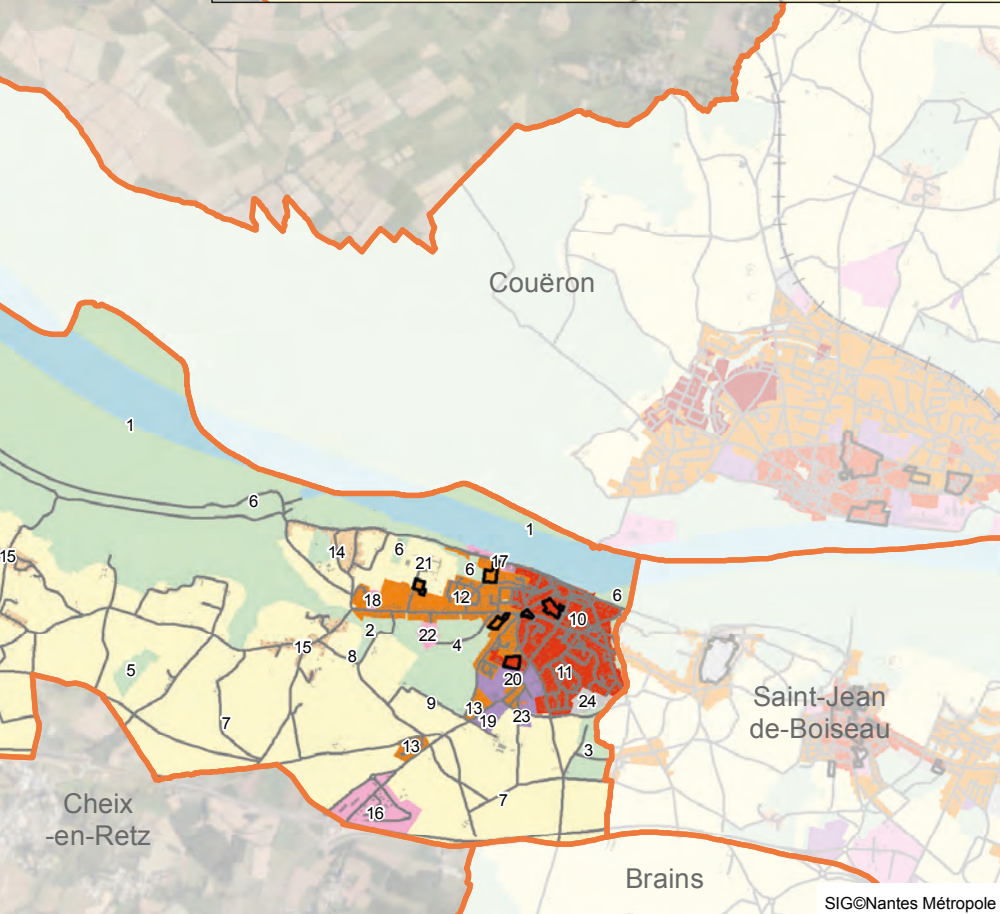
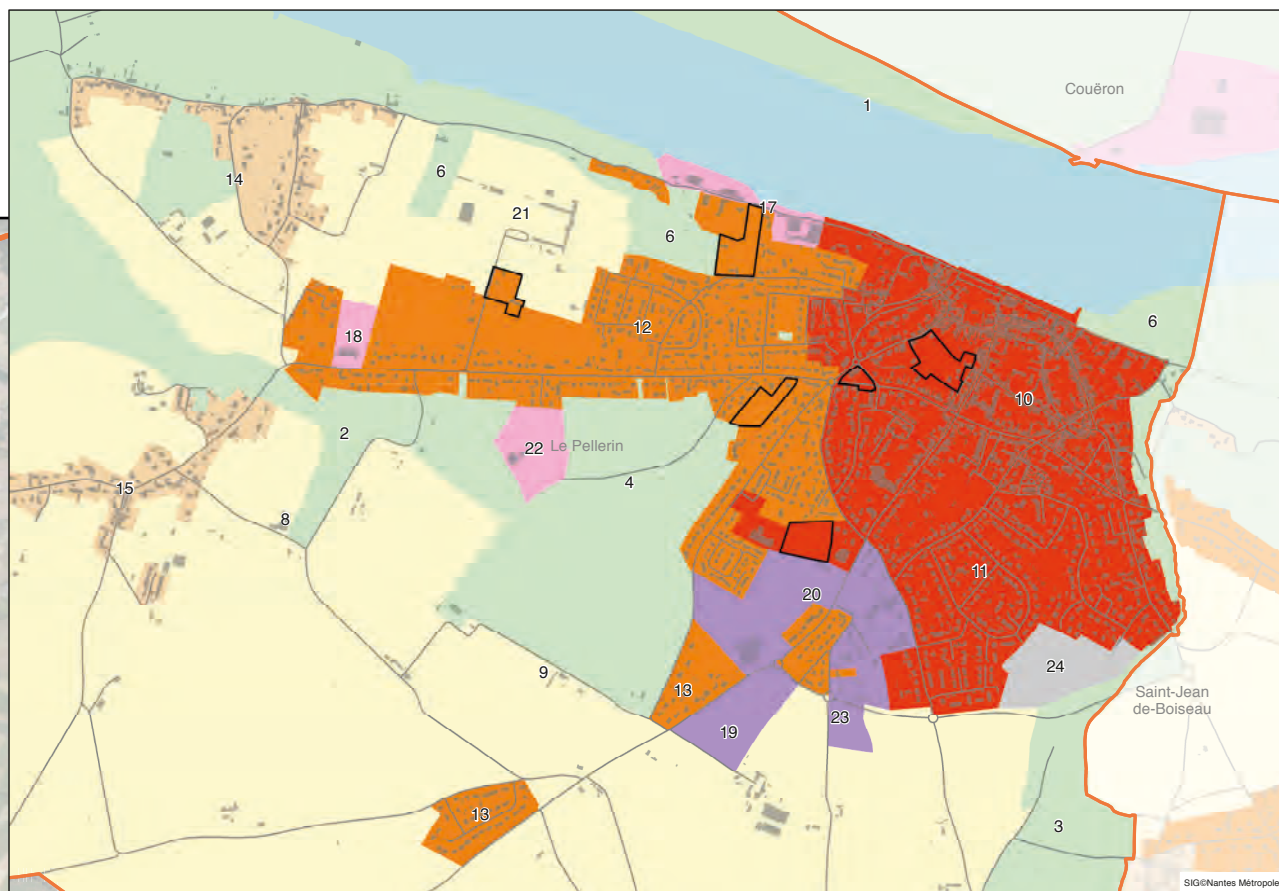
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	702
Zone N (hors Ne)	1 823
Secteur Ne	311
Zone UE	28
Zone US	16
Secteur UMe	33
Secteur UMd	61
Secteurs UMA et UMc	74
Secteur UMb	0
Zone AU	4
Périimètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
Voie ferrée	
Limite de commune	

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

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

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

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. La Loire, ses îles et sa vallée



Île de Bois

La Loire borde la partie nord du territoire communal sur 16 km et l'inonde régulièrement. Son lit majeur repose sur une emprise qui s'étend plus ou moins jusqu'au pied du coteau. Au Pellerin, la structure morphologique est ainsi responsable de l'existence de deux types de risques naturels : l'inondation et les mouvements de terrain au niveau des coteaux de Loire.

Directement en contact avec le fleuve, s'étendent de vastes espaces de prairies basses au relief peu accidenté, correspondant au lit majeur. Cet espace est identifié au titre de différents inventaires et protections : ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, ZPS, site classé... Le site est en outre identifié au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire comme un espace naturel et paysage d'intérêt exceptionnel.

D'un point de vue paysager, la typicité des espaces ligériens est remarquable. Le régime des marées, à l'origine d'un fonctionnement hydraulique inondant régulièrement la vallée, a permis la mise en place de roselières et de prairies inondables ouvertes sur le fleuve, parcourues par un bocage très lâche.

L'ensemble de cet espace est maillé par de nombreux canaux en interconnexion, reliés à La Loire. Espace représentatif des paysages de Loire, la zone des étiers représente un paysage aux forts intérêts.

Cet ensemble de prairies, d'arbres et de canaux présente, en plus de son intérêt agricole, des intérêts environnementaux et paysagers importants. Ainsi, il permet le développement d'une flore remarquable adaptée aux conditions de submergement par les eaux, constitue un habitat ou une zone de refuge pour une faune très variée (oiseaux, insectes, mammifères liés aux zones humides), joue le rôle de zone d'expansion des crues et présente un intérêt paysager remarquable, typique des îles de Loire et du caractère « sauvage » attribué au fleuve.

Les îles de Loire (île de Bois, île des Masses, île Sardine, île Héret, Belle Île, île Nouvelle, île Bernard) longées par le canal de la Martinière et d'anciens bras plus ou moins colmatés à l'ouest (bras du Migron, collecteur de Belle Île, Gabon de la Maréchale) sont essentiellement constituées de vastes surfaces de prairies inondables lors des crues ou des grandes marées. Elles sont drainées par un réseau de canaux et d'étiers, ce qui permet aux animaux de venir les pâturer. Par ailleurs quelques arbres isolés et boisements épars (essentiellement des saules) s'y développent.

Deux sièges d'exploitation d'élevage sont présents et participent à la mise en valeur et à l'entretien des marais.

... / ...

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
- Préserver et permettre la gestion des espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir de la « Loire et abords »
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre le Lac de Grand-Lieu, les marais de l'Ache-neau et la Loire »
- Mettre en réseau les espaces naturels remarquables de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Garantir la pérennité de l'usage agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ne
- Zonage N - secteur Ns
- Zonage A - secteur Ad
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides des bords de Loire, identifiées comme d'importance majeure dans l'Observatoire National des Zones Humides
- Patrimoine bâti: écluse de Buzay, maison d'éclusier...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

L'ensemble est exceptionnel sur le plan floristique, avec des groupements végétaux particulièrement diversifiés: scirpaies maritimes et roselières pionnières colonisant les anciennes vasières et les anciens bras, diverses formations de grandes herbes avec remarquable association riveraine à angélique des estuaires, vastes étendues de prairies hygrophiles à mésophiles, avec riches associations subhalophiles. Il s'agit aussi d'un site exceptionnel pour la faune, d'intérêt international par les espèces qui s'y reproduisent, notamment pour l'avifaune avec le Râle des genêts, la Marouette ponctuée, la Guifette noire, le Busard des roseaux la Cigogne blanche, l'Avocette et l'Echasse.

Directement issu de son histoire portuaire et fluviale, le patrimoine du Pellerin est très riche. Au-delà de son intérêt d'« objet technique », le canal de la Martinière offre un paysage linéaire, rythmé par les points d'écluses et le paysage environnant: la machinerie, les maisons d'éclusiers...

2. Le corridor de La Cochère



La Cochère

La liaison du réservoir de biodiversité de la « Loire et ses abords » avec celui de la « zone bocagère de la Métairie des Landes » se fait via le corridor de la Cochère dont la fonctionnalité principale est liée à la circulation des espèces.

Le secteur boisé garantit le maintien de ce corridor entre les deux secteurs urbanisés du Grand Chemin et de la Haute Cochère.

Une zone humide accompagne le cours d'eau passant par La Cochère.

3. La limite Est de la commune



L'Hermitage

À l'est, depuis la VM58, l'urbanisation linéaire du bourg vient jusqu'en limite communale.

Aujourd'hui, un petit vallon boisé autour du cours d'eau du Surchaud et de la coulée des Affiliées crée une coupure verte avec la commune de Saint-Jean-de-Boiseau.

Le vallon humide est le plus souvent bordé de haies et les parcelles voisines sont exploitées par l'agriculture.

L'intérêt architectural ou patrimonial de quelques éléments bâtis est à noter.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune entre eux, et en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Préserver les espaces naturels
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies (dont mégaphorbiaie) et bois humides en lien avec le cours d'eau de La Cochère

- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides au bord des cours d'eau
- Patrimoine bâti: maison basque place du Président René Coty
- Petit patrimoine bâti: fontaine située impasse de la Fontaine, mur de la rue de la Cure...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

4. La Génolière



La Génolière

La commune souhaite préserver des secteurs naturels à proximité de la zone urbanisée. Ces zones, pour partie identifiées comme prairies et bois humides, participent à l'équilibre du territoire, constituant des poumons verts ou des espaces de transition qui contribuent à la trame verte et bleue à l'échelle de la commune.

On y retrouve parfois quelques éléments du patrimoine local, tel que le domaine de la Ville au Vay (XVII^e - XVIII^e siècles).

Cet écrin vert prend appui sur les cours d'eau, haies et bois ; il est en parti en proie à la déprise agricole professionnelle. Ce secteur est parcouru de cheminements piétons qu'il convient de conforter et pourrait devenir à long terme un espace ouvert au public.

L'ouverture au public de ce secteur passe notamment par la mise en culture via des jardins familiaux.

5. La Guilbaudière



La Guilbaudière

Le Modèle Air Club de Loire Atlantique (MACLA) dispose d'un terrain de 9 hectares situé au lieu-dit de la Guilbaudière. Cet espace dédié aux activités de loisirs de plein air dispose d'un parking et de deux pistes en enrobé.

Le secteur bordé par des haies de qualité est partiellement couvert de zones humides.

6. Les espaces de loisirs liés à la Loire



Le canal de la Martinière

Le Pellerin dispose d'un patrimoine naturel qui participe à la valorisation de la Métropole en termes de loisirs de proximité. La commune, ainsi que la métropole, cherche à favoriser la découverte des sites de qualité.

Ainsi, quatre sites ont une vocation de loisirs affichée et qui sera confortée par le maillage de cheminements doux et notamment l'itinéraire Loire à Vélo qui les dessert. Il s'agit des sites suivants :

- Bikini, dont une partie s'étend dans la commune de Saint-Jean-de-Boiseau, est aménagé comme un parc d'entrée de ville mettant en scène la flore ligérienne,
- L'ancienne carrière chemin des Coteaux,
- L'ancienne base nautique de La Martinière, laquelle est accompagnée d'activité de restauration.
- L'ancienne ferme de Bellevue a vocation à accueillir les touristes de bord de Loire dans un environnement de qualité en bord de Loire. ... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées afin d'une part d'éviter la construction de bâtiments agricoles risquant de générer des nuisances phoniques, visuelles ou olfactives (notion de « cadre de vie »), d'autre part de marquer les limites de l'urbanisation
- Préserver les espaces naturels d'un développement urbain
- Permettre la mise en valeur des espaces naturels par un usage agricole non professionnel
- Contenir l'enveloppe urbaine existante
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Faciliter les conditions de promenade des marcheurs
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Limiter la constructibilité à proximité de la station d'épuration au regard des nuisances potentielles

- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Permettre le développement des espaces naturels à vocation de nature en ville et encourager leur découverte par les habitants
- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de tourisme de proximité et de loisirs de plein air
- Permettre une adaptabilité des constructions ayant d'autres usages que le logement
- Encadrer les possibilités d'extension dans les sites de taille et de capacités d'accueil limitées
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Faciliter les conditions de restauration et d'hébergement des touristes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur le parc du domaine de la Ville au Vay
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies et bois humides, ainsi que sur l'étang
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination: le domaine de la Ville au Vay
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs: n°5-3 - Rue de la Jaunaie/Chemin du Brûlot, n°5-5 - Les Basses Vignes, n°5-11 - La Ville au Vay...
- Zone non Aedificandi autour de la station d'épuration

- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies mésohygrophiles à l'est et au sud du secteur

- Zonage N - secteur NI
- Zonage N - secteur Ncl - sous-secteur Ncl1
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides: Roselières de Bikini, la carrière...
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination: les bureaux du port
- Patrimoine bâti: La Machinerie du canal de La Martinière, la Porte-écluse...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

On y trouve des éléments techniques, liés notamment à la présence du canal de la Martinière qui participe à l'intérêt et donc à la mise en valeur du site :

- La Machinerie (1892) cette construction commandait les systèmes d'ouverture et de fermeture des écluses. Restauré et remis en état des années après son abandon, ce site a vocation à accueillir les promeneurs ;
- Les bureaux du Port (1892) ;
- La porte-écluse (1892) : établie sur un massif rocheux, l'écluse se compose de deux têtes de 34,5 mètres de longueur, munies de portes de flux et reflux en tôle d'acier.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

7. Les coteaux et le plateau agricole



La Touche

En 2016, la surface agricole exploitée sur la commune du Pellerin est de 1635 hectares, soit 53 % de la surface totale communale. On dénombre 9 sièges d'exploitation et 5 productions différentes sur la commune. L'élevage équin et le maraîchage sont majoritaires en nombre de sièges d'exploitation (3 chacun), mais l'élevage bovin (lait et viande) occupe une surface beaucoup plus importante avec 79 % de la surface agricole exploitée de la commune (1 286 hectares). Parmi les 9 exploitations recensées sur la commune, 4 commercialisent leurs produits en circuits courts et/ou sous forme de vente directe.

Le coteau du Pellerin fait partie des coteaux de la Loire; il traverse le sud de la commune d'est en ouest. Le coteau bien marqué à l'est, s'estompe dans le paysage vers l'ouest et les prairies de Loire.

Le plateau agricole, situé plus au sud de la commune, se caractérise par deux types de bocage:

- Le bocage lâche: où les haies bocagères sont déstructurées au profit de vastes parcelles agricoles remembrées. Ce mitage des haies bocagères offre un paysage ouvert ou semi-ouvert dégageant les vues lointaines.
- Le bocage dense: les lignes de haies bocagères en plans successifs accompagnent les courbes du relief, elles forment le parcellaire. Le bocage offre ainsi des fenêtres végétales permettant des vues rapprochées.

Le réseau bocager est globalement bien conservé, particulièrement sur certaines zones où il entoure des prairies humides permanentes. C'est ainsi le cas autour du lieu-dit du Pé de Buzay, ou encore entre le Grand Chemin et le bourg du Pellerin, jusqu'aux limites sud de la commune. La qualité du maillage bocager crée différentes ambiances paysagères, il présente des intérêts paysagers, écologiques et hydrauliques en lien avec les prairies humides.

Trois réservoirs de biodiversité recouvrent la zone agricole du Pellerin et jouent un rôle important au niveau local et départemental:

- La zone bocagère des Grandes Herbes,
- La zone bocagère de la Touche,
- Et la zone bocagère de La Métairie des Landes.

Ces réservoirs sont reliés par des corridors principaux, majoritairement ajustables.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les hameaux
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité fonctionnels des zones bocagères du Pellerin et les corridors écologiques qui y sont connectés
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles de Brains et de Saint-Jean-de-Boiseau
- Préserver les fonctionnalités agricoles des coupures vertes identifiées dans le SCOT le long de la RD 723 de part et d'autre de La Bréhannerie
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage UM - secteur UMe: Vièvre et La Bricolière
- Sous-secteur patrimonial UMep : La Violière
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides (à joncs acutiflores, mésohygrophile...)
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination: Le château de la Cossonnière
- Patrimoine bâti: la ferme de la Guilbaudière, le manoir du Pé de Buzay, les dépendances de la Cossonnière...
- Petit patrimoine bâti: puits de la Teignouse, de la Basse Ville au Vay, calvaires de Vièvre, du Pré Louiseau, moulin chemin du Charron...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

L'agriculture partage l'espace avec le bâti qui s'est développé dans un contexte de périurbanisation. Outre les hameaux constitués, on trouve de nombreuses maisons isolées ou des regroupements épars de quelques maisons.

Parmi ces bâtis isolés, quelques bâtiments avec un intérêt patrimonial sont à noter. La qualité de leurs abords (cours, parcs, jardins) est à conserver. Les éléments du patrimoine témoignent de la vie rurale et de certains modes de faire locaux.

L'espace rural compte quelques éléments de petit patrimoine permettant d'appréhender la part du religieux dans la vie d'autrefois, mais également le tracé ancien des rues et routes (puits, moulins...).

8. La Basse Ville au Vay



La Basse Ville au Vay

Le territoire du Pellerin est très vaste avec une grande part en espaces naturels et agricoles.

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

Ce type de site de taille et de capacités d'accueil limitées a été inventorié Route de la Basse Ville au Vay où se trouve un atelier de menuiserie.

9. La Génolière



La Génolière

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

Un secteur est identifié à La Génolière.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

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

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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A – secteur Acl – sous-secteur Acl1

- Zonage A – secteur Acl – sous-secteur Acl2

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

10. Le Bourg



Bourg

Le bourg du Pellerin s'est tout d'abord développé en bordure de la Loire, l'activité étant fortement liée au trafic maritime et fluvial.

En effet à l'image des villages ligériens, le bourg originel s'est installé à flanc de coteau. La morphologie du bourg est ainsi en adéquation avec la topographie du site. Les rues de desserte, étroites et sinueuses, sont parallèles au fleuve et aux courbes de niveaux, formant des îlots allongés. Quelques ruelles perpendiculaires et en pente créent des ouvertures visuelles sur la Loire.

Grâce au regroupement des équipements, commerces et services, le bourg a longtemps maintenu son rôle de pôle de proximité. Le bourg ancien accueille encore quelques commerces de proximité et des équipements publics (mairie, halle au marché, école Notre Dame...). Mais les rues étroites et sinueuses ne sont pas toujours appropriées pour ces activités (problèmes de stationnement, de dégagement piéton face aux commerces...). Un glissement de la polarité commerciale s'est engagée depuis quelques années.

Certains secteurs, tel l'îlot du château Sourdille ou celui à l'angle de la rue du Chêne Vert et de la rue de la Jouardais, se révèle des opportunités intéressantes pour renforcer le centre bourg en y menant des opérations de renouvellement d'ensemble accueillant de nouveaux habitants à proximité des services et commerces et développer le maillage des continuités urbaines et douces. D'autres secteurs, aujourd'hui voués à des équipements (EHPAD), ont vocation à moyen terme à évoluer.

La commune entend néanmoins conserver un patrimoine riche et varié du fait de son histoire de port de Loire :


- Les grandes demeures situées sur l'axe historique religieux : ancienne cure...
- Les grandes demeures de bord de Loire (XVIII^e siècle) : maisons de notables, capitaines de navires... de dimensions imposantes, elles dominent le fleuve.
- Les grandes demeures et les immeubles le long du quai : cet ensemble forme une ligne bâtie dense sur le quai visible depuis la rive ou le bac. Les immeubles sont alignés directement sur le quai, tandis que certaines grosses maisons se placent sur les hauteurs, un peu plus en arrière, sur les voiries qui suivent la courbure du coteau. La diversité des formes architecturales qui le composent lui donne une identité particulière.
- Les maisons du bourg : contrastant avec l'ouverture des quais sur la Loire, les rues hautes du bourg sont généralement étroites et fermées par le bâti. Peu ramifié, avec quelques rares liaisons transversales, ce réseau de rues anciennes définit une ambiance urbaine particulière, caractéristique du vieux bourg. Dans ce tissu ancien se trouvent mêlés différents types de maisons de bourg : maisons de pêcheurs, demeures d'armateurs, petits immeubles de rapport, maisons ouvrières, villas bourgeoises, entrepôts...

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Développer la centralité existante
- Permettre une intensification du tissu existant dans le respect du tissu environnant
- Prendre en compte le patrimoine architectural et les ambiances de centre ancien
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils s'intègrent dans la dynamique du renouvellement urbain
- Veiller au respect de la variété des hauteurs et au maintien morphologique des quais
- S'appuyer sur les hauteurs existantes pour encadrer l'évolution de la morphologie du site et permettre l'émergence de projets de réhabilitation ou de constructions nouvelles qui devront s'insérer parfaitement à leur environnement bâti et à la silhouette générale des quais, vus depuis la Loire et qui font tout le caractère pittoresque du Pellerin
- Préserver les vues sur la Loire
- Préserver la morphologie de certaines rues ou portions de rues
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Affirmer la place de la nature en ville
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social, notamment de la rue de la Jouardais
- Préserver la continuité marchande historique (place du Commandant L'Herminier)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Encadrer la qualité environnementale des projets de renouvellement en favorisant la biodiversité
- Améliorer le maillage tous modes à l'échelle du quartier
- Favoriser la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+2+couronnement »
- Secteur patrimonial: UMap (des quais jusqu'à la rue de l'Enclos) avec épannelages sur les gabarits typiques du patrimoine identifié
- Ligne d'implantation obligatoire sur les portions de voies identifiées rue du capitaine Boucher, rue de l'Enclos, rue Saint Jean...
- Recul graphique sur quelques portions de rues: rue des Dames, rue du Clos Grillé et rue du Prieuré sur des ensembles bâtis significatifs avec une implantation primitive en retrait
- Polarité commerciale de proximité place du Commandant L'Herminier et sur l'amorce de la Rue de la Jouardais
- Linéaire commercial souple place du Commandant L'Herminier
- Espace Paysager à Protéger sur les boisements significatifs du secteur
- Cône de vue vers la Loire
- Patrimoine bâti: maisons bourgeoises, villas, maisons de bourg, château, ancien Prieuré, ateliers...
- Petit patrimoine bâti: murs et grilles de clôture, lavoirs, calvaires, puits...
- Emplacement réservé pour aménagements viaires: n°5-7 - Rue du 11 Novembre
- Emplacement réservé pour mixité sociale: n°67 à l'angle des rues du Chêne Vert et de la Jouardais
- OAP pour encadrer le renouvellement urbain du bourg : OAP Château Sourdille 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

L'ambiance urbaine du centre-bourg patrimonial est également marquée par quelques sujets végétaux remarquables, situés, soit dans l'espace public, soit dans les propriétés riveraines. Ces arbres ou ensembles boisés constituent soit des témoins de l'histoire locale (espèces ramenés par les navigateurs), soit un capital végétal essentiel au sein d'un espace urbain relativement dense, créant des respirations végétales.

11. Secteurs de confortement de la centralité



Allée des Roses

Le bourg s'est étendu petit à petit en linéaire le long des voies d'accès. Puis dans un second temps, suite à la diminution des activités ligériennes, le développement urbain s'est axé vers la frange sud du bourg jusqu'à la limite urbaine matérialisée par le boulevard Jean Monnet.

Ce secteur est composé de plusieurs types de logements: individuel, moyen, groupé et intermédiaire. Les relations avec le centre-ville sont assurées par des cheminements afin de favoriser les modes alternatifs à l'automobile. Une attention toute particulière est apportée à la qualification paysagère des franges.



Une étude prospective sur le bourg a été réalisée en 2016. Elle a permis de mettre en évidence la nécessité de restructurer et requalifier le bourg afin de redynamiser ses fonctionnalités et son organisation. Des études complémentaires pourront être nécessaires afin de définir les accompagnements opérationnels. Seront également pris en compte les éléments patrimoniaux caractéristiques du secteur.

Quelques îlots ont d'ores et déjà été fléchés comme intéressants pour engager cette mutation: secteur de la Croix Hubin et des Grandes Noëles Nord.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre et compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité
- Permettre une intensification du tissu existant par des formes urbaines diversifiées
- Accompagner le renouvellement urbain en continuité avec le tissu existant
- Accompagner l'évolution de la forme urbaine de la rue de la Jouardais par une intensification et par l'introduction de nouvelles fonctions
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Polariser ou repolariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social en s'appuyant sur la présence du supermarché
- Compléter et diversifier l'offre commerciale pour accompagner la croissance de la commune
- Affirmer la place de la nature en ville
- Préserver la morphologie de certaines rues ou portions de rues
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Favoriser la mixité sociale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il s'intègre dans la dynamique du renouvellement urbain
- Encadrer la qualité environnementale des projets de renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant la biodiversité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement »
- Recul graphique sur une portion de la rue du Clos Roux sur un ensemble bâti significatif
- Polarité commerciale de proximité Rue de la Jouardais jusqu'à la rue des Cadeniers
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies en frange sud
- Patrimoine bâti: maison rue de la Jouardais
- OAP pour encadrer le renouvellement urbain: OAP des Grandes Noëllés Nord avec hauteur graphique maximale « R+3+couronnement » 
- OAP pour encadrer le renouvellement urbain: OAP de la Croix Hubin avec hauteur graphique maximale «R+2+couronnement» 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES**ESPACES URBANISÉS MIXTES****DESCRIPTION DU SITE****Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires****12. Les secteurs pavillonnaires***Allée des Mésanges*

Le développement de l'urbanisation pavillonnaire s'est fait le long des routes principales desservant le bourg. Tout d'abord d'est en ouest, le long de la route historique qui relie les bourgs riverains de la Loire jusqu'à Nantes, ancienne RD58. Puis du nord au sud, dans le prolongement de rues existantes, notamment le long des rues de la Génolière, des Cadeniers...

Une continuité minérale s'est ainsi formée le long de ces routes à proximité du bourg originel. Les constructions sont en alignement sur rue et mitoyennes. Puis, elles s'implantent en milieu de parcelle, isolées les unes des autres créant un espace urbain plus diffus. Ceci est particulièrement marquant à l'ouest du bourg. Une frange bâtie s'est constituée sur la seule épaisseur d'une parcelle sur la frange sud.

À cette urbanisation linéaire, se sont greffées vers l'ouest, à l'arrière nord de la frange bâtie de l'ancienne RD58, des opérations d'habitat réalisées sous forme d'opérations d'ensemble : ZAC du Chêne Vert, ZAC des Coteaux de la Jaunaie...

Elles sont composées de plusieurs types de logements : individuel, mitoyen, groupé et intermédiaire. La forme urbaine générée est plus ou moins diffuse et aérée (notamment aux Hautes de Cochère qui vient constituer une limite de l'urbanisation à l'ouest), se dissociant de celle traditionnelle, mais certains éléments du patrimoine historique ont été intégrés.

Plus récemment, la zone de la Jaunaie a permis de compléter le tissu urbain (près de 90 logements) avec une prise en compte de la qualité paysagère des franges. L'allée cavalière du Bois Tillac, entrée principale, a été intégrée dans les aménagements afin de renforcer l'identité paysagère.

Certaines parcelles étendues laissent encore présager la possibilité de divisions parcellaires et présentent ainsi une opportunité pour le développement de logements diversifiés.

13. Les secteurs pavillonnaires au sud du Boulevard Jean Monnet*Le Pré Louiseau*

A l'exception des domaines agricoles et des hameaux historiques, il y a peu d'habitations isolées sur le territoire communal.


La limite de l'enveloppe urbaine se matérialise au niveau du boulevard Jean Monnet.

Seuls deux lotissements d'habitat (Le Rocher, dont le cimetière et le Pré Louiseau) se sont implantés au-delà de cette limite le long de l'ancienne RD80, indépendamment de toute structure urbaine environnante.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Favoriser la mixité sociale
- Encadrer la qualité environnementale des projets au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant la biodiversité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
- Espace Paysager à Protéger sur les haies en limite ouest de l'opération Jaunaie
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides du corridor de la Cochère
- Patrimoine bâti: pavillons du Bois Tillac, moulin de la rue du Moulin Collet, ancienne ferme rue de la Jaunaie, maison bourgeoise rue de la Génolière...
- Petit patrimoine bâti: tour d'observation rue de la Jaunaie, piliers de l'allée du Bois tillac...
- Emplacement réservé pour mixité sociale: n°66 à l'angle de la rue de la Jaunaie et du chemin de la Châtaigneraie
- OAP pour encadrer et définir le projet d'aménagement du Bois Tillac, du Moulin Collet et de la rue du Brûlot 

- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Contenir l'enveloppe urbaine pour limiter la consommation des espaces agro-naturels

- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs de hameaux

14. La Martinière



La Martinière

Cet ancien hameaux de pêcheurs situé à l'embouchure du canal de La Martinière est un ensemble pittoresque.

Sa rue unique bordée de maisons traditionnelles mène aux machineries et maisons des écluses. La Martinière est un exemple d'implantation d'habitat linéaire en bord de Loire; les maisons s'implantent en léger surplomb, d'un seul côté de la voie, dominant la Loire suivant la topographie. Cette implantation linéaire, proche du fleuve, est moins perceptible aujourd'hui du fait du rétrécissement du lit du fleuve. Il bénéficie d'une vue sur les atterrissements de Loire qui le place au cœur d'un environnement remarquable.

Les bâtiments (maisons d'éclusiers, machineries...) liés au canal restent structurants d'une identité particulière qu'il s'agit aujourd'hui de valoriser.

Le bâti s'est développé en mitoyenneté puis de façon plus diffuse le long des routes de desserte. L'extension urbaine est maîtrisée mais les nouvelles constructions participent de moins en moins à l'identité urbaine du hameau.

Un cœur d'îlot non bâti et enclavé, constitutif d'une « dent creuse », permettra de le renforcer en respectant les formes urbaines environnantes.

Immédiatement à l'ouest de La Martinière, se trouve un ensemble paysager et patrimonial notable de la commune: le domaine de La Chauffetière, accompagné d'un parc aux caractéristiques paysagères à préserver.

À l'est de la Martinière, le paysage agricole des prairies de bords de Loire reste très présent. Néanmoins, il est difficile pour certains espaces, notamment en continuité de la Haute Cochère, d'assurer la pérennité de l'activité pour différentes raisons (enclavement entre urbanisation proche et infrastructures, morcellement, etc.).

15. Le Pé de Buzay et le Grand Chemin



Le Pé de Buzay

Les hameaux du Pé de Buzay et le Grand Chemin ont une origine agricole.

L'urbanisation entreprise ces dernières années aux abords de ces deux secteurs est en rupture avec les structures traditionnelles. À l'étirement progressif le long des voies ou à une densification autour d'un centre marqué, s'est peu à peu substitué un développement diffus, consommateur d'espace et souvent improductif en termes d'espace collectif structuré. Ces habitations et les exploitations agricoles forment un regroupement de constructions sans pour autant créer une réelle forme urbaine autour de laquelle pourrait venir se greffer d'autres constructions.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces agro-naturels en évitant le mitage et en contenant l'enveloppe urbaine
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir de la « Loire et abords »
- Organiser l'urbanisation de l'espace enclavé au sein d'un tissu de hameau
- Préserver les caractéristiques urbaines du hameau
- Encadrer le développement dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agricole en continuité du hameau à court et moyen terme sans compromettre le développement à très long terme
- Garantir la pérennité de l'usage agricole autour du domaine de La Chauffetière en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

- Préserver les espaces agro-naturels en évitant le mitage et en contenant l'enveloppe urbaine
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre le lac de Grand Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Veiller au développement très modéré au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ns
- Zonage N – secteur Nn
- Zonage A – secteur Ad
- Zonage A – secteur Ao
- Zonage UM – secteur UMe
- Secteur patrimonial: UMep sur les bords de Loire
- Ligne d'implantation obligatoire rue de l'Hôtel
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies et bois humides des bords de Loire et sur la carrière en eau à l'arrière du front bâti rue de la Tour
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination: château de La Chauffetière et moulin chemin du Moulin
- Patrimoine bâti: maison bourgeoise et sa dépendance rue du canal, ferme et chapelle de La Chauffetière...
- Petit patrimoine bâti: mur d'enceinte de La Chauffetière, tour d'observation rue de l'Hôtel...

- Zonage UM – secteur UMe
- Secteur patrimonial: UMep sur les cœurs historiques de hameau
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur ou en frange en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti: maison rurale et villa du Pé de Buzay
- Petit patrimoine bâti: Piliers du XV^e siècle route du Grand Chemin

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

Seul le noyau ancien du Pé de Buzay apparaît comme une entité cohérente. Il s'est implanté à l'origine autour des terres maraîchères de l'Abbaye de Buzay (fondée en 1135). Il s'est relativement peu étendu, il s'est densifié et développé le long des rues et chemins menant au bourg, aux étiers et au canal. Situé sur la limite sud-est de la commune, il a néanmoins gardé sa position isolée. Les bâtiments qui le composent sont variés: habitat et fermes rurales, villas plus bourgeoises.

Le cœur ancien du Grand Chemin témoigne également d'une architecture spécifique (ancien habitat rural, à l'alignement et en continuité du bâti, habitat ligérien type maisons de pêcheurs...).

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

16. La Bréhannerie



La Bréhannerie

La zone d'activités de la Bréhannerie, située au sud de la commune, est destinée à l'accueil de PME/PMI artisanales.

A proximité de la RD723, elle offre des potentialités de développement du fait de sa proximité avec l'échangeur. La classification de voie à grande circulation de la RD723 a conduit à mener une étude pour définir un projet urbain qui prenne en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, et ainsi construire une entrée de ville de qualité.

Des haies patrimoniales intéressantes d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique sont identifiées en limite du secteur.

17. Les ateliers du Port Autonome



Quai des Coteaux

Les ateliers du Port Autonome sont situés en bordure de Loire, dans la continuité urbaine à l'ouest du Bourg.

Les premiers ateliers ont été construits en 1883. Ils servaient à stocker le matériel du canal de La Martinière. Agrandi et bâti en briques au début du XX^e siècle, le bâtiment a été ensuite affecté à la maintenance des navires.

L'atelier des Coteaux comprend aujourd'hui une activité de réparation de navires et de maintenance des outillages. C'est le principal site d'entretien des dragues de la Loire, bateaux servant à extraire la vase et le sable qui s'accumulent au fond du fleuve.

18. Activité isolée Rue de la Jaunaie



Rue de la Jaunaie

Une parcelle à l'ouest du bourg accueille une activité de travaux publics.

En cohérence avec l'objectif du SCOT de renforcer la lisibilité des parcs d'activités économiques, ce secteur est identifié comme un site avec une activité isolée soumise aux orientations relatives aux écarts.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité
- Confirmer le caractère paysager entre la zone d'activité économique et la zone agricole
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Valoriser l'entrée de ville

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Espace Paysager à Protéger sur les haies assurant les transitions dans la zone
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées comme mare
- Marge de recul à graphique 35 mètres de l'axe de la RD723

- Préserver les zones d'activités industrielles en interdisant toutes les autres destinations économiques concurrentielles
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

- Zonage UE - secteur UEi
- Patrimoine bâti : ateliers des Coteaux...

- Prendre en compte l'existence d'activités économiques
- Assurer l'insertion de l'activité avec le secteur environnant
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage UE - secteur UEm
- Espace Paysager à Protéger sur les haies en frange est

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

19. Pôle sportif de Villeneuve et espace René Cassin



Villeneuve/Cassin

Au regard de l'augmentation continue des pratiquants du club de football, de l'utilisation de plus en plus fréquente du collège, et de la croissance de la population d'une manière générale, la commune du Pellerin souhaite anticiper sur ses futurs besoins en équipements en créant un nouveau pôle sportif de plein air.

Le site de Villeneuve permet de répondre à l'ensemble du programme des équipements envisagés tout en restant à proximité de la salle Cassin pour permettre l'utilisation de son aire de stationnement les jours de manifestations et créer un ensemble cohérent d'équipements sportifs, ainsi que des groupes scolaires et du collège.

Les franges du pôle assurent la continuité paysagère avec le secteur environnant.

20. Pôle d'équipements sportifs, scolaires et administratifs



Terrains de sports de la Jouardais

Un pôle d'équipements structurant s'est implanté et développé depuis plusieurs années en limite sud du bourg.

De part et d'autre de la rue de la Jouardais, axe majeur de la commune depuis la RD723, il se divise en plusieurs sous-secteurs :

- L'Hermitage: les équipements scolaires (maternelle, élémentaire, collège),
- Les Asphodèles: les équipements administratifs (Petite enfance, centre technique municipal, gendarmerie)
- Les Grandes Noëles Sud: les équipements sportifs dont la délocalisation est engagé à moyen terme vers le site de Villeneuve.

Au cœur de ce vaste ensemble d'équipements, se trouve un lotissement (chemin de Villeneuve) qui initie l'évolution du secteur vers une mixité fonctionnelle. Cette mixité sera poursuivie sur le secteur des Grandes Noëles Sud.

Par ailleurs, certains équipements, tel que le Centre Technique Municipal, dont la localisation au sein du tissu urbain n'est pas opportune, pourront être délocalisés au sud du barreau Jean Monnet.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil d'équipements publics structurants
- Permettre le développement d'espaces à vocation d'équipements de loisirs de plein air
- Confirmer le caractère naturel de l'espace tampon entre la zone d'équipement et la zone agricole afin d'optimiser l'insertion paysagère de l'équipement
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

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

- Permettre l'accueil d'équipements publics structurants à proximité des zones habitées
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Accompagner l'évolution de la forme urbaine de la rue de la Jouardais par l'introduction de nouvelles fonctions
- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver le maillage à l'échelle du quartier

- Zonage US
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Principes de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

21. Le Bois Tillac



Lycée agricole du Bois Tillac

La présence du lycée agricole du Bois Tillac, spécialisé dans l'élevage et les activités équestres, est un atout pour le territoire.

Le Pôle équestre du Bois Tillac est situé sur les bords de Loire, en continuité du centre-bourg du Pellerin, avec quelques éléments symboles de l'histoire du fleuve.

Ancien château, il comporte encore quelques éléments architecturaux intéressants, notamment le corps de bâtiment central, qui est conservé au fur et à mesure des évolutions de la structure.

22. Station d'épuration



Station d'épuration

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

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

23. Aire d'accueil des gens du voyage



Boulevard Jean Monnet

En application du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la commune du Pellerin doit prévoir une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 6 emplacements.

Une haie patrimoniale intéressante d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique est identifiée en limite nord du secteur.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'usage agricole en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant l'enveloppe urbaine
- Permettre l'accueil d'équipements d'enseignement en lien avec la vocation agricole
- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir de la « Loire et abords »
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

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

- Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A – secteur Ad
- Zonage N – secteur Ns
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les roselières de bord de Loire et sur le bois humide en limite des ateliers du Port
- Patrimoine bâti : la Tour de navigation de la Tour aux Lièvres...

- Zonage UE – secteur UEi
- Espace Paysager à Protéger sur la haie autour de la station
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides en bordure de la station d'épuration

- Zonage US – secteur USgv
- Espace Paysager à Protéger sur la haie en bordure du boulevard Jean Monnet

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

24. Les Champs Rousses



Les Champs Rousses

Le secteur des Champs Rousses couvre une superficie d'environ 4 ha. Sa localisation en continuité du tissu existant en fait un secteur en devenir intéressant à proximité des équipements et services.

Le site est bordé au sud par le boulevard Jean Monnet qui constitue une limite à l'extension potentielle de l'enveloppe urbaine.

Une haie intéressante d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique est identifiée le long du chemin de l'Hermitage

Sa localisation a plusieurs avantages :

- Une bonne couture avec les tissus urbains existants ;
- La proximité des services et du centre-ville, et plus particulièrement de la zone d'équipements ;
- Un accès rapide à la RD 723.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Assurer le maillage à l'échelle du quartier

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Espace Boisé Classé sur la haie du chemin de L'Hermitage
- Emplacement réservé pour accès au secteur: n° 5-15 - boulevard du Pays de Retz



Siège de Nantes Métropole:

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