

Territoire Erdre et Loire



CAHIER COMMUNAL DE SAINTE-LUCE- SUR-LOIRE



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 Sainte-Luce-sur-Loire	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	16
Espaces urbanisés mixtes	18
Espaces dédiés aux activités économiques	30
Espaces dédiés aux équipements	34

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 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE



Commune péri-urbaine de première couronne de la métropole, Sainte Luce-sur-Loire est reliée à Nantes, Carquefou et Thouaré-sur-Loire par la zone d'activités d'intérêt d'agglomération Nantes Est qui s'étire le long de l'ancienne route de Paris. Avec une situation géographique stratégique proche du cœur métropolitain, une vaste zone résidentielle, une ambiance villageoise préservée et une remarquable qualité de ses espaces naturels ligériens, Sainte Luce-sur-Loire se présente comme une commune attractive pour les habitants du territoire.

D'une superficie relativement modeste de 1145 hectares, le territoire de Sainte-Luce-sur-Loire est délimité par des espaces naturels à l'est par le vallon du Guette Loup, à l'ouest par le vallon de l'Aubinière au sud par la Loire et au nord par les zones d'activités qui bordent la VM 723.

Les espaces naturels et agricoles ont peu à peu été gagnés par l'extension urbaine, ils sont désormais concentrés au sud le long de la Loire et à l'est du territoire.

Les infrastructures de déplacements marquent également le territoire en formant des grandes ruptures.

La commune est traversée du nord au sud par l'autoroute A11 qui sépare les zones urbaines en deux entités, le périphérique croise l'A11 dans la pointe sud ouest de la commune au niveau du pont de Bellevue. La voie métropolitaine (VM) 723 (ancienne route de Paris), marque la limite avec le territoire de Carquefou. La VM 68 traverse la commune d'est en ouest et rejoint le périphérique par l'échangeur du Linot (secteur du Pinier) ; enfin la VM 337 traverse le centre-ville du nord au sud pour rejoindre le pont de Bellevue.

Le sud du territoire communal, entre le fleuve, ses îles et la ligne de chemin de fer, est une partie naturelle, comprise dans le lit majeur de la Loire, soumise aux risques inondation. Le patrimoine naturel et bâti y témoigne des usages historiques en lien avec la Loire (sabliers, maraîchers, pêcheurs, villégiature...).

Le bourg se limite encore au milieu du XIX^e siècle à quelques maisons autour de l'ancienne église et du presbytère d'une part, et du vieux logis de la Massonnerie (Cure) d'autre part. Au début du siècle, les villages sont plus importants que le bourg : la Cadoire, les Trois Chênes, la Haie, le Taillis Moreau, la Bournière, la Bougrière.

A l'instar des autres communes de la première couronne nantaise, le développement urbain de la ville prend son essor dans les années 1960/1970 autour du centre et à l'ouest.

Au début des années 1990, un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté est créé aux Indulgences, complétant l'offre du centre ville. Ce nouveau quartier mixte, intégré au centre-ville est majoritairement réalisé. Il permet notamment de renouveler la morphologie d'un

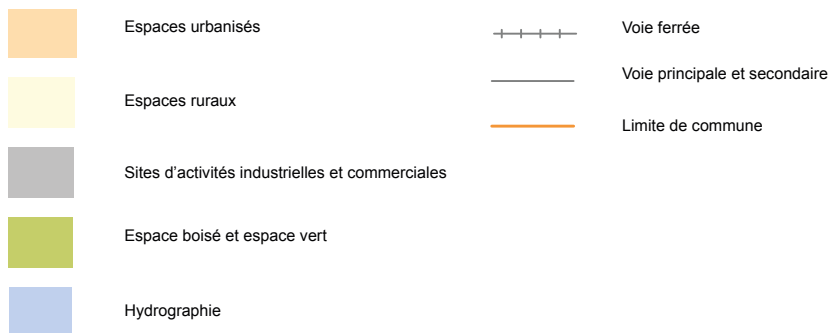
centre-ville attractif dont le dynamisme est entretenu par la diversité de son offre commerciale.

Sainte-Luce-sur-Loire se caractérise par une vaste zone résidentielle à dominante pavillonnaire qui s'est d'abord développée à l'ouest de l'A811, entre le centre-ville et les zones d'activités au nord, et qui s'est ensuite étendue vers l'Est avec notamment les quartiers des Thébaudières puis plus récemment des Islettes. L'urbanisation à l'est se poursuit avec le quartier de la Minais de part et d'autre de la route de Thouaré, dans un cadre paysager remarquable, diversifiant l'offre résidentielle accompagnée d'un pôle d'équipements bénéficiant aux nouveaux et futurs habitants.

Profitant de l'attractivité de Nantes, Sainte-Luce-sur-Loire développe son potentiel économique dans les années 1980 et 1990 essentiellement le long de l'ancienne route de Paris avec les zones d'activités de La Chohonnière, la Jaloussie, le Moulin des Landes, la Madeleine et Maison Neuve 1 et 2 participant à la zone d'activités d'agglomération « Nantes est ». Elles représentent plus d'une centaine d'hectares de zones d'activités à vocation mixte d'artisanat, d'industrie légère, de logistique. Enfin, l'activité agricole est en forte déprise, mais elle perdure avec 6 sièges d'exploitation encore présents.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	11,5	534,4
Démographie		
Population	14 663	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	4,7 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,7 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	4,0 %	0,6 %
Taux de natalité	11,6 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	27,4 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	5,1 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,4	2,1
Part des ménages d'une personne	27,2 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	5 950	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	1,5 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	6 686	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	17,8 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	76,4 %	73,1 %
Nombre d'établissements	1 157	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	15,0 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	52,5 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	5 858	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	68,1 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	22 852	21 847
Logement		
Nombre de logements	6 309	315 793
Part des maisons	70,9 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	6 038	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	67,2 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	103	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	60	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	17,6 %	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 territoire de Sainte-Luce-sur-Loire est doté d'un patrimoine naturel riche d'un territoire fortement marqué par la présence de l'eau.

La Loire est particulièrement présente. Patrimoine historique, culturel et naturel, les espaces naturels liés au fleuve et à ses zones humides, vivier d'une faune et d'une flore exceptionnelle sont inscrits à différents inventaires nationaux et européens.

L'agriculture en net recul est toutefois un élément important, tant par l'empreinte sur le paysage qu'elle entretient et son action en faveur de la biodiversité que par son poids dans l'économie locale. Il s'agit de la pérenniser.

La commune de Sainte-Luce-sur-Loire est caractérisée par la présence du **réservoir de biodiversité « Loire et abords » sur son territoire.**

Un premier corridor écologique est présent à l'ouest de la commune, le long du ruisseau de **Guette-Loup** pour rejoindre l'habitat relais de Guette-Loup. Il s'agit d'un vallon comprenant de nombreuses zones humides en connexion avec la Loire. L'occupation du sol est dominée par les prairies. Le bocage est relativement bien conservé dans la partie centrale et nord. Les espaces agro-naturels de la Haie ont été préservés jusqu'à la coulée verte des Islettes.

Dans une logique de développement de la trame verte et bleue, il s'agit de protéger et de mettre en valeur les grands espaces naturels remar-

quables, mais également les parcs et jardins publics et privés qui constituent des éléments de nature en ville participant à la trame verte (parc de la Verdure).

Forte de cette richesse naturelle, Sainte-Luce-sur-Loire, s'est inscrite dans le **développement touristique métropolitain en lien avec la Loire**, avec l'aménagement de l'île Clémentine, des rives de Loire, de l'itinéraire de la Loire à vélo et poursuit la réflexion sur l'aménagement d'espaces de loisirs et de découverte de la richesse naturelle.

Sainte-Luce-sur-Loire entend **maintenir son attractivité économique et résidentielle tout en répondant à l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles.**

Les zones économiques mixtes existantes et en cours de réalisation ou de projet seront confortées. La densification des zones vieillissantes sera favorisée.

Le renouvellement urbain sera priorisé en intensification, en centre-ville, dans les zones de projets et le long des axes de mobilité structurants. Le centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire s'est renouvelé en intensification avec l'opération des Indulgences en fin de réalisation.

D'autres îlots stratégiques du centre ville présentent des capacités de renouvellement : à l'arrière de la rue Jean Moulin et de la place du 11 novembre, à proximité des écoles, le

long de la rue de la Loire, dans le secteur du Pinier.

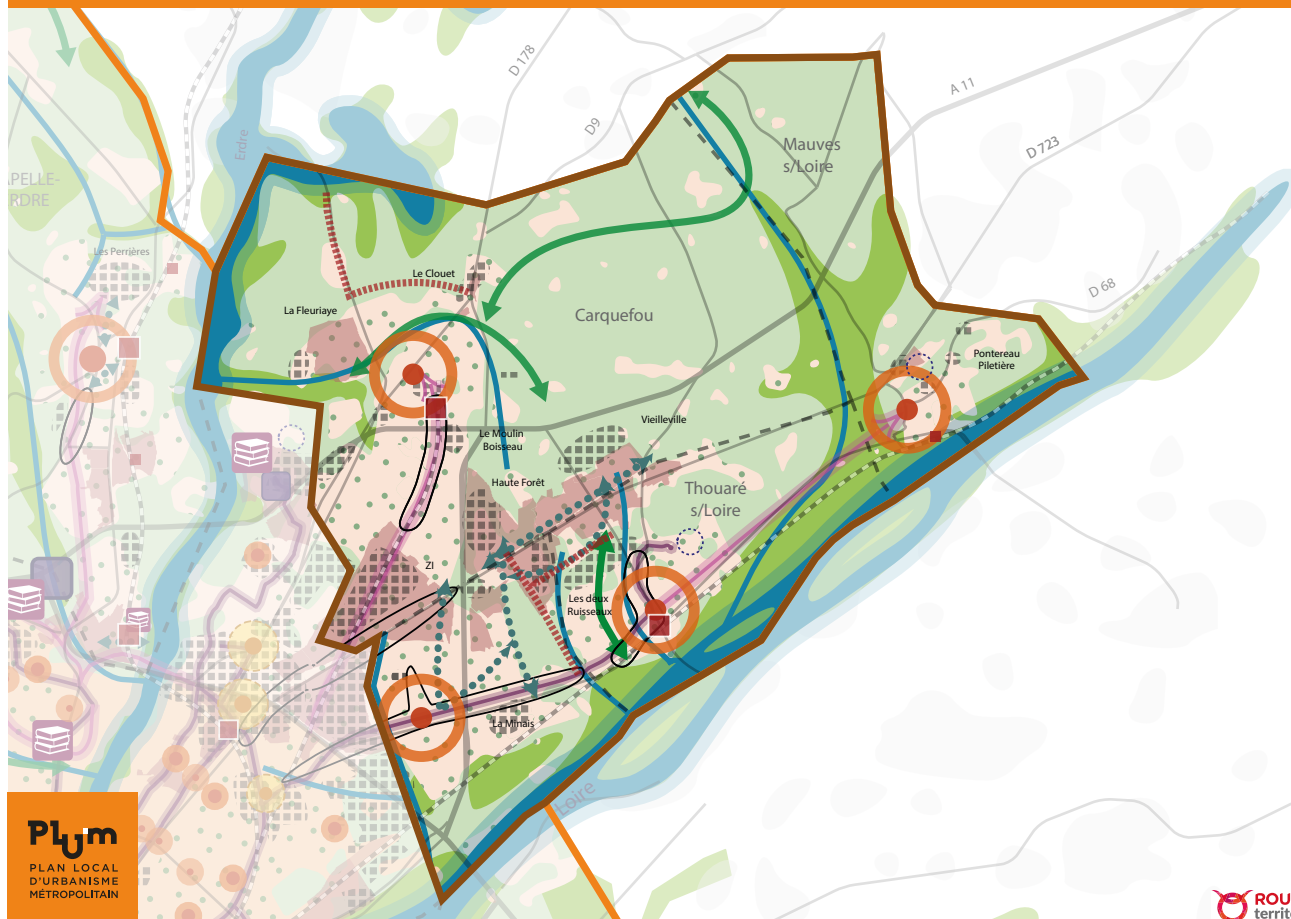
Les projets de renouvellement urbain dans le centre-ville respecteront son patrimoine, son ambiance et conforteront son dynamisme en proposant une mixité des formes et des usages et en développant la mixité sociale.

Quelques parcelles ont été identifiées comme mutables dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain le long de la Route de Thouraré.

Enfin, le secteur de la Minais a commencé sa mutation dans le cadre d'une ZAC, pour devenir un quartier d'habitat diversifié doté d'un vaste espace naturel et paysager et d'un pôle d'équipements municipaux scolaires et sportifs offrant un cadre de vie agréable à ses habitants .

Concernant enfin l'organisation du réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit d'**améliorer les déplacements notamment vers les territoires voisins.** Et plus spécifiquement de **faciliter les déplacements en modes actifs** sécurisés vers la centralité, les zones d'activités, les arrêts de chronobus, et les zones de promenades telles que les bords de Loire.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / ERDRE ET LOIRE



© Cartographie Rouge Vif Territoires, 2018

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

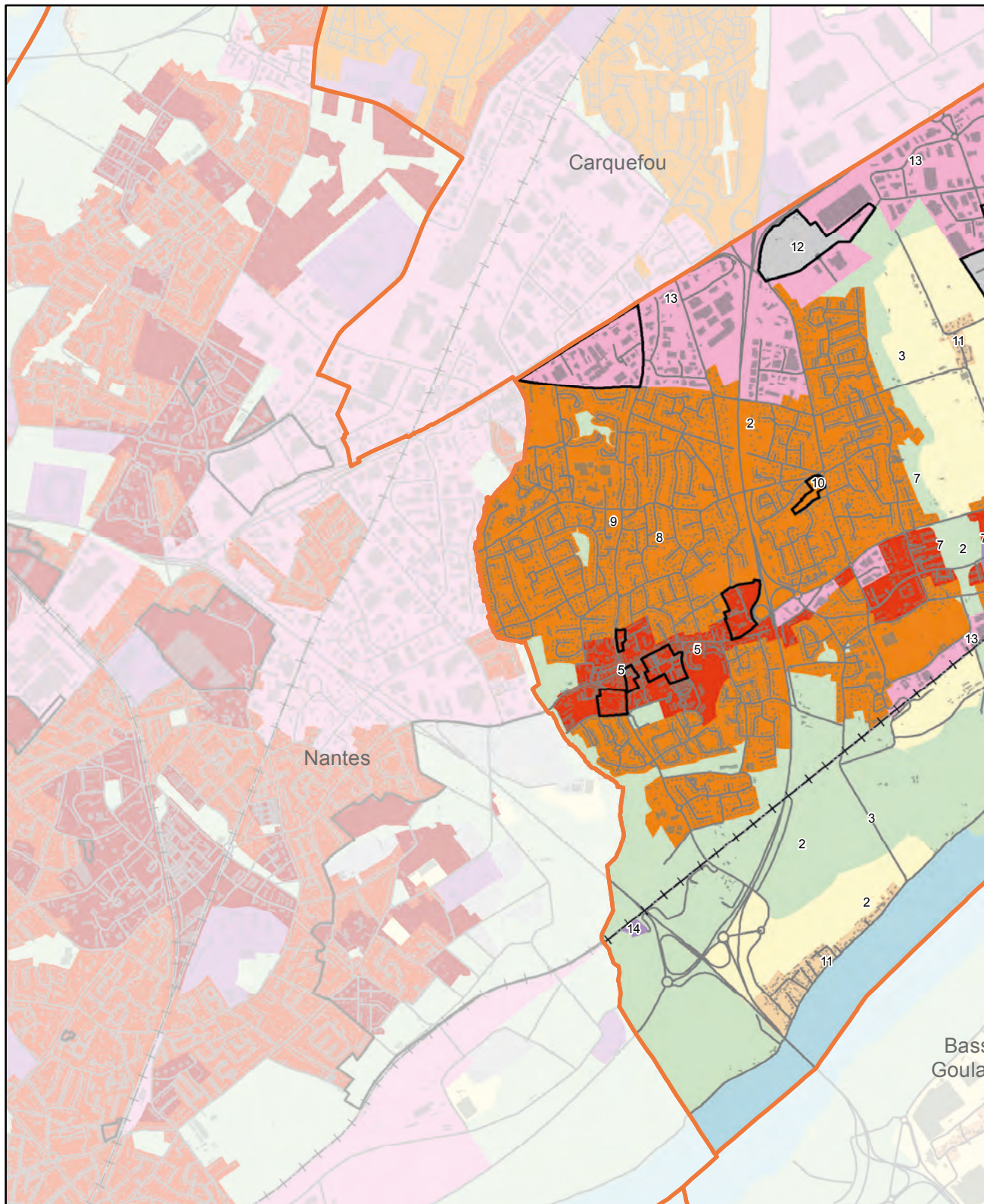
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

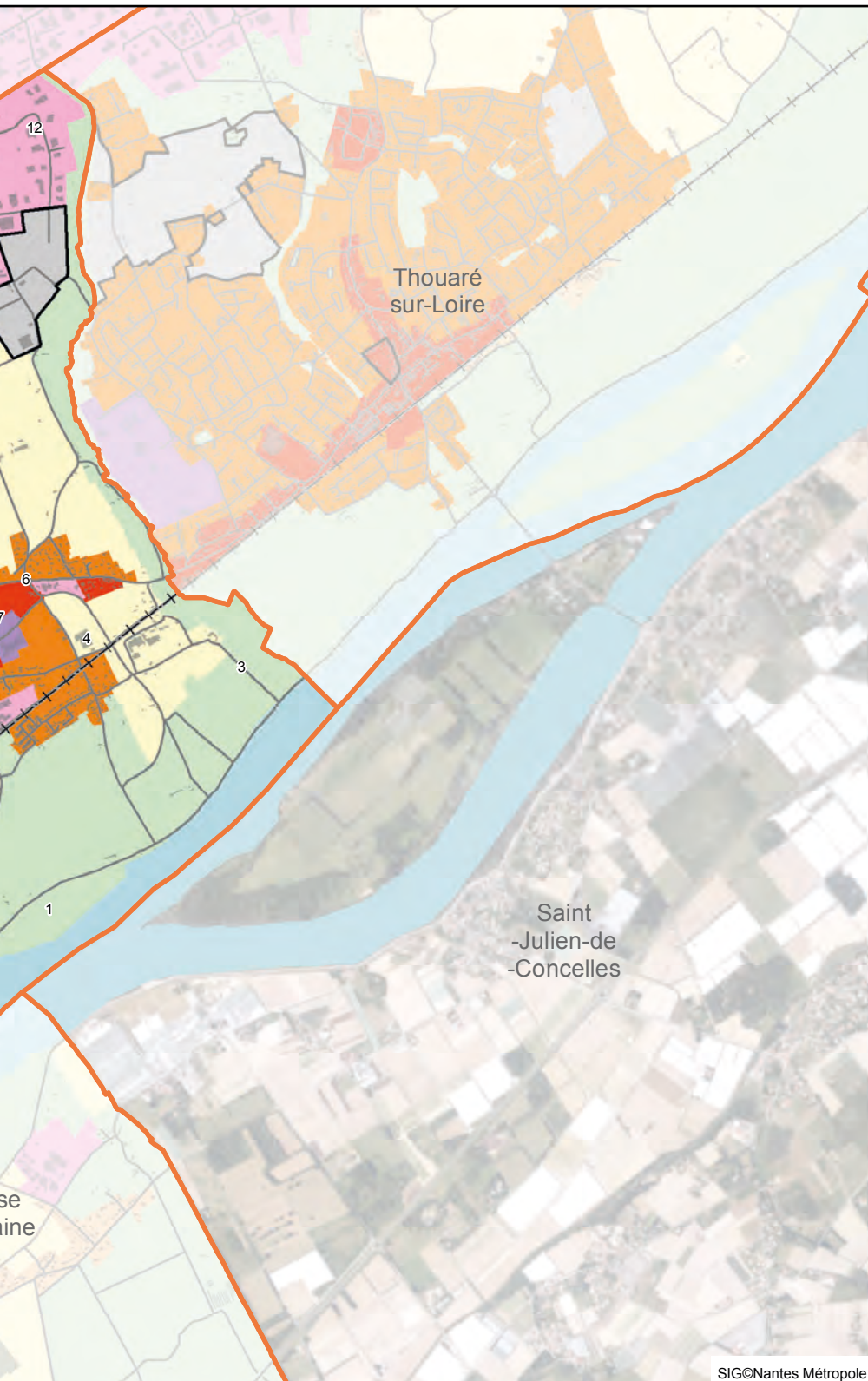
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





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

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

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

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. Les vallées et prairies humides - les bois et forêts



Sainte-Luce-sur-Loire est fortement marquée par l'eau.

Trois des quatre frontières communales sont formées par l'eau :

- La Loire dont le champ d'expansion recouvre un quart du territoire ;
- L'Aubinière, ruisseau le plus important qui constitue la frontière naturelle avec Nantes ;
- Le Guette-Loup, ruisseau qui constitue la frontière naturelle avec Thouaré-sur-Loire.

En premier lieu, la Loire qui la borde au Sud. La Loire est soumise au régime des marées, vasières, prairies humides en bordure du fleuve, îles (Clémentine) et marais la caractérisent. Sa végétation est très variée, ses prairies naturelles de grande qualité et sa flore printanière composée de nombreuses espèces rares et protégées. Les berges et ripisylves ont conservé leur caractère naturel. La Loire est une entité paysagère à elle seule.

Prairies humides occupées en partie par l'élevage, marais, grèves et sables, bocage lâche de frênes, bocage serré de saules blancs, cultures maraîchères caractérisent le paysage des bords de Loire à l'Est.

La vallée de la Loire est inscrite à divers inventaires locaux, nationaux, européens (zone natura 2000, ZNIEFF de type I et II, ZICO, Espaces naturels sensibles, etc...) pour la protection de nombreux espaces et espèces qui la constituent. A Sainte Luce sur Loire, en bords de Loire, on relève par exemple la présence d'une plante rare protégée, l'Angélique des estuaires.

En second lieu, le réseau hydrographique secondaire marque également le territoire. Il présente un axe commun perpendiculaire à la Loire. Il se compose de petits ruisseaux, qui forment de légers vallons (le Guette-loup, l'Aubinière; les Islettes).

Dans les zones inondables, on note la présence de nombreux points d'eau permanents, de taille variable. Les plus importants sont les étangs du Plessis, de la Girronnière et ceux situés au nord de Bellevue.

Les espaces boisés présents sur le territoire sont assez peu nombreux. Ils couvrent aussi bien des espaces naturels que des espaces ou parcs paysagers façonnés par l'homme. Les massifs boisés les plus étendus se situent le plus souvent dans des vallons.

La valorisation de certains de ces sites naturels permet d'offrir des promenades de grande qualité comme par exemple le long de la promenade de Bellevue où des aménagements communaux sont prévus ou encore sur l'île Clémentine.

On note la présence de l'activité agricole dans ces espaces.

Au cours de ces cheminements, il est possible de profiter de vues exceptionnelles sur la Loire et de rencontrer des bâtiments et petits édifices témoins de l'histoire de l'architecture et des usages (maisons de villégiature, manoirs, châteaux, Sablières, murs d'enceinte...).

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

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels d'intérêt supra métropolitain
- Préserver et restaurer les espaces agricole et naturels
- Préserver et restaurer le réservoir de biodiversité de la Loire et de ses affluents et les corridors écologiques qui y sont connectés
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques notamment les abords des cours d'eau et les zones humides
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque inondation
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides.
- Protéger et valoriser les boisements et le bocage constitutif des continuités écologiques et de la richesse paysagère
- Aménager des espaces de loisirs notamment des promenades dans le respect des espaces naturels protégés
- Préserver et restaurer le patrimoine et le petit patrimoine bâti témoins de l'histoire locale, ainsi que des usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N – secteur Ns
- Zonage N – secteur Nn
- Zonage N – secteur NI
- zonage A – secteur Ad
- Espace boisé classé (EBC) et espace paysager à préserver (EPP) sur les haies identifiées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espaces boisés classés (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale, notamment dans les zones boisées et alignements d'arbres du vallon du Guette Loup et des bords de Loire, ou encore sur l'île Clémentine.
- Espace paysager à préserver (EPP) sur les zones humides
- Emplacement Réserve notamment pour l'aménagement d'une liaison douce route des sables
- Principes de liaisons modes actifs
- Patrimoine bâti et petit patrimoine bâti Les sablières
- Périmètre patrimonial

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Parcs, jardins et zones de loisirs



Les parcs urbains et les boisements ouverts au public ou privés participent à la consolidation de la trame verte au sein du tissu urbain comme par exemple le bois du Chassay, le secteur de l'Auneau, le parc de la Verdure (qui a remplacé l'ancienne décharge municipale), la coulée des Islettes, le parc Van Gogh/Gauguin, ou encore les coeurs d'îlots tels que ceux situés rue H Berlioz au Mottay ou encore rue Jacques Prévert dans le quartier de l'Aubinière.

Ils permettent d'asseoir la volonté de la commune de conforter et développer les espaces verts au sein du tissu urbain afin de structurer sa trame verte, mais également d'apporter un cadre de vie de qualité à ses habitants en accompagnement des opérations de renouvellement urbain.

Selon leur localisation, des aménagements de cheminements piétons, des usages de loisirs pourront s'y développer.

A proximité des bords de Loire on trouve le camping de «Belle Rivière» qui participe à l'activité touristique communale dans un cadre paysager préservé.

Ainsi, dans le secteur des étangs, au sud-ouest du territoire, une base de loisirs communale pourrait se développer. Des aménagements liés à des activités de plein air pourraient se développer.

Plusieurs hectares de terrains communaux dans les espaces naturels entre la route des Sables et le terrain de football font l'objet d'une réflexion en lien avec les activités de loisirs présentes à proximité (plans d'eau du Plessis et de la Girronnière, le stade Ph. Porcher, le camping privé, le terrain d'aéromodélisme, le centre équestre)

La commune souhaite inscrire ce site dans la politique métropolitaine de développement touristique des bords de Loire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger et valoriser les boisements et le bocage constitutif des continuités écologiques et de la richesse paysagère
- Protéger et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Développer la nature en ville
- Développer les espaces verts au sein du tissu urbain afin de structurer sa trame verte, mais également apporter un cadre de vie de qualité aux habitants en accompagnement des opérations de renouvellement urbain
- Développer les espaces de loisirs et les cheminements piétons

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur NI
- zonage N - secteur NN
- Zonage N - secteur Ns
- Espaces boisés classés et espaces paysagers à préserver dans les parcs, jardins espaces libres paysagés publics et privés tels que le bois du Chassay
- Emplacements réservés notamment pour l'aménagement d'un espace de loisirs communal
- Principes de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

3. Espace agricole



En 2016 on ne recense plus que 132 hectares de surface agricole exploitée, et 6 sièges d'exploitation essentiellement pour l'horticulture, les pépinières et le maraîchage. L'activité équestre occupe également une place importante.

Sainte Luce-sur-Loire est un territoire encore marqué par son caractère agricole, les zones agricoles bocagères se trouvent principalement dans la partie est et sud de Sainte-Luce-sur-Loire.

Au nord de la route de Thouaré-sur-Loire, il s'agit de zones de prairies plus ou moins humides, délimitées par la coulée des Islettes à l'ouest et le vallon du Gobert à l'est. Dans ce secteur dénommé « la Haie », la pérennité de l'activité agricole dominée par le maraîchage, n'est pas garantie sur l'ensemble du secteur, notamment au sud du hameau de la haie.

Au Sud du territoire, entre la Loire et la voie ferrée, dans les zone inondables, l'activité de pépinière et horticulture occupe un espace important (près de 50 ha), l'équin quant à lui est rassemblé à l'est.

Dans les espaces agricoles on peut encore rencontrer des bâtis et petits édifices témoins du passé communal comme le mur en pierres de la Haie.

4. Activité en zone agricole



Une activité de travaux est implantée dans une zone agricole au sud de la route de Thouaré, à l'est du secteur de la Minais, à proximité du centre équestre régional. Au nord et à l'est du site, on note la présence de vastes zones humides.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'espace agricole tant d'un point de vue économique et humain qu'en termes d'occupation du territoire, préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants, notamment en garantissant leur transmission ou leur reprise 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 corridors écologiques qui assurent la connexion entre la Loire et l'Erdre
- Préserver et restaurer le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que des usages particuliers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage A - secteur Ao
- Zonage UM - secteur Ume pour les hameaux
- Emplacements réservés notamment pour la réalisation de cheminements piétons citer
- Patrimoine bâti
- Petit patrimoine bâti protégeant le mur d'enceinte de la Haie
- Espaces boisés classés (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale, notamment
- Espace boisé classé et espace paysager à protéger sur les haies inventoriées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espace paysager à préserver sur les zones humides essentiellement présentes en bords de Loire, le long des ruisseaux et dans le secteur de la Haie.

- Permettre le maintien de l'activité existante sans toutefois favoriser le développement d'une zone d'activités sur ce secteur localisé en zone agro-naturelle, aux enjeux environnementaux forts

- Zonage A - secteur Acl -sous-secteur Acl 1
- Espace paysager à préserver sur les zones humides autour du site d'activités

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

5. Le centre-ville



Le bourg a longtemps été limité à quelques maisons et commerces autour de l'ancienne église (rue R. Coty) et autour du logis de la Massonerie (rue J Moulin) Il s'est développé au Nord de la voie ferrée, après la construction de la ligne Paris-Nantes.

Il connaît alors une extension en direction de Thouaré-sur-Loire, prenant appui sur l'implantation excentrée de la nouvelle mairie et de l'école en 1852.

Une nouvelle église est également construite et ouverte en 1878.

Quelques édifices encore présents témoignent du passé de la commune notamment :

- Le Château de Chassay, construction de type manoir, style renaissance italienne datant du XVI^e siècle était la résidence d'été des évêques de Nantes. Il abrite aujourd'hui les services de la mairie. Le mur d'enceinte, qui fait le tour de la propriété est encore visible aujourd'hui rue de la Loire ;
- L'Église du XIX^e qui constitue un élément repère ;
- Quelques maisons de bourg du XIX^e siècle et des maisons bourgeoises datant de la fin du XIX^e siècle implantées le long des axes principaux : rue de la Loire, rue R Gaudin, rue R Coty René – rue Jean Moulin ;
- De petits édifices témoignent également du passé lucéen notamment religieux : par exemple, un calvaire rue René Coty.

Outre ces bâtis de caractère patrimonial, une partie des axes R Coty et J Moulin a conservé le découpage parcellaire, l'ambiance, le rythme d'implantations, de façades et de toitures qu'il convient de préserver ou restaurer sur certains bâtis et parcelles désignées précisément sans empêcher toutefois le renouvellement urbain le long de ces axes stratégiques.

Des projets plus récents, ont renouvelé le paysage du centre bourg avec des opérations de logements collectifs aux formes urbaines « innovantes ».

- C'est le cas du **quartier des Indulgences** :
- Initié dans les années 1990 sous forme de ZAC, dans le but de requalifier l'entrée de ville et de relier les quartiers résidentiels périphériques et les équipements existants ;
- Le programme de ce nouveau quartier s'est enrichi au fil des années avec environ 450 logements collectifs dont 90 restant à réaliser ;
- La reconstruction du centre commercial de la Luciole s'inscrit dans l'aménagement de ce nouveau quartier comme la requalification des espaces publics (voirie stationnement et espaces verts) ;
- Une tourelle de l'ancien presbytère sera préservée.


Les formes urbaines diversifiées des constructions tant en termes de gabarits que d'intensité urbaine et l'alternance entre constructions et espaces libres, naturels ou minéraux, participent au dynamisme du paysage de centre-ville : Par exemple non loin du Quartier des Indulgences on trouve le quartier du Chassay composé de petites maisons groupées en rez-de chaussée.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain et la qualité de vie des habitants
- Conforter la centralité et la polarité commerciale
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements...)
- Favoriser une nouvelle offre d'habitat diversifiée
- Protéger le patrimoine de qualité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Développer la nature en Ville
- Favoriser les déplacements actifs dans le centre-ville et entre le centre-ville et les quartiers résidentiels

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa
- Zonage N - secteur NI sur les parcs et jardins notamment la propriété Auvigne
- Hauteurs allant de R+comble pour le quartier du Chassay à R+3+couronnement notamment sur une partie de l'îlot Loire, la majeure partie du centre-ville est limitée à R+2+couronnement
- Linéaires commerciaux stricts et souple
- Polarité commerciale de proximité
- Emplacement réservé pour élargissements des rues du 8 mai 1945 et de la Loire
- Principe de liaisons modes actifs notamment reliant la rue Anne de Bretagne et la place du marché
- Séquences urbaines de type 2 rues R Coty et J Moulin
- Patrimoine bâti sur la maison Eon
- Petit patrimoine bâti
- Espace paysager à protéger sur les haies identifiées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique notamment l'alignement d'arbres rue Eudes de Frémont
- Espace paysager à protéger sur les zones humides par exemple dans les anciennes douves du Chassay
- Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sur le centre-ville sur le coeur de ville et l'îlot Jules Ferry (OAP centre-ville 1), l'îlot Loire (OAP centre-ville 2) et Le Pinier (OAP centre-ville 3) 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE



.../...

Le centre-ville offre un important potentiel de renouvellement en mixité sociale et fonctionnelle, particulièrement :

- Sur le cœur de ville et l'îlot des écoles Jules Ferry, des secteurs ont été identifiés comme mutables à court moyen ou long terme, il s'agit de permettre le renouvellement urbain en intensification sur ces sites de renouvellement urbain prioritaires, tout en favorisant la mixité des formes, la mixité fonctionnelle (habitat, commerces et services notamment) et sociale et en ménageant de vastes zones d'aération en restructurant les espaces. Il s'agira également de favoriser l'animation du cœur de ville à l'arrière du front bâti de la rue Jean Moulin.
- Sur le secteur de l'îlot Loire : Cet îlot urbain de presque 2 ha est délimité par la rue du 8 mai 1945 au Nord, la rue de la Loire à l'est, la rue du Petit Chassay au sud et la rue F Richard à l'Ouest. Il est situé à environ 100 m d'un arrêt de la ligne C7 du Chronobus qui relie Nantes. Il bénéficie de l'hyper proximité des commerces, services, équipement publics et transports collectifs du centre-bourg. Enclavé, ce secteur présente des difficultés d'accès tant pour les cheminements doux que pour les véhicules. Le site est actuellement occupé par des propriétés privées (fonds de jardins, habitations) mutables. Sur ce site, un îlot d'habitat collectif dont une partie de logements sociaux pourra se développer à l'alignement de la voie tout en préservant un cœur d'îlot vert généreux et des ruptures dans le front bâti.
- Sur le secteur du Pinier : D'une superficie d'environ 3,5 hectares, le secteur est délimité au Sud par la rue Jules Verne (VM 68) et prend appui le long de l'échangeur entre la RD68 et l'A811. A l'ouest du secteur, s'est développé un tissu d'habitat individuel et au nord on trouve une mixité de fonctions principalement réparties entre les équipements sportifs (stade) et l'habitat pavillonnaire. Le secteur du Pinier est actuellement occupé par une ancienne ferme et des terrains maraîchers, par un bâtiment commercial, un entrepôt et des habitations de type pavillonnaire mutables. Sur ce secteur desservi par un arrêt de Chronobus, la proximité du stade permet d'envisager le positionnement à terme d'un équipement sportif le long de la bretelle d'autoroute et développer un programme d'habitat diversifié dont une partie de logements sociaux.

Aujourd'hui, le centre-ville de Sainte Luce sur Loire est desservi par la ligne C7 du Chronobus, il offre une ambiance et un dynamisme des communes de première couronne qui tient notamment à la vivacité et la diversité de l'offre commerciale qu'il convient de préserver.

La zone commerciale s'étire d'est en ouest de part et d'autre des rues R Coty et J Moulin, entre la place J Drouet, autour de la place de l'Église et de la place du 11 novembre, jusqu'à la rue du stade, il redescend à l'arrière de la rue J Moulin pour intégrer le centre commercial situé mail de l'Europe.

.../...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

.../...

Hormis le nouveau pôle d'équipements de la Minais (v. site n° 7), le centre-ville et sa périphérie immédiate (Cadoire v. site N°9) concentrent la plupart des équipements et services administratifs et culturels, ainsi que des équipements sportifs pour certains vieillissants dont le transfert pourrait être envisagé à long terme dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle communale (salles de loisirs, un équipement sportif, le complexe polyvalent Marc Jaffret et l'espace Chassay l'école de musique, Le Patisseau, la médiathèque et le village associatif ; Autour du centre : le stade municipal et la salle de spectacle Ligéria.

6. Route de Thouaré



La route de Thouaré est la portion située à l'est de l'A811 de la VM 68 qui relie les centres-ville des communes de Mauves-sur-Loire, Thouaré sur Loire et Sainte Luce-sur-Loire à Nantes. Elle est empruntée par la ligne C7 du Chronobus.

Cette voie structurante présente un séquençage intéressant tant en terme d'usages que de paysages :

Sur sa partie la plus à l'ouest elle est plutôt urbaine ; côté nord on trouve un secteur d'habitat pavillonnaire et au sud la zone d'activités et d'équipements (gendarmerie) des secteurs de la Planchonnais et de la Bougrière puis les premiers bâtiments collectifs de la ZAC de la Minais

Ensuite la partie nord offre une percée paysagère avec la coulée des Islettes et les prairies du secteur de la la Haie elles font face au vaste parc de la Minais qui offre une agréable vue à préserver.

La rupture naturelle est ensuite interrompue au nord par le quartier d'habitat du Taillis Moreau qui a connu une mutation rapide sous forme collective qu'il convient de temporiser afin de respecter sa composition initiale de hameau et de prioriser l'urbanisation du côté sud de la route de Thouaré, dans la ZAC de la Minais.

Enfin, le paysage de la route de Thouaré se termine par le vallon du Guette Loup de part et d'autre de la voie.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre le renouvellement en intensification le long de la route de Thouaré tout en préservant les alternances entre usages (naturels et agricoles, économiques, logements) et formes urbaines et en maintenant les ruptures paysagères
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, activités, équipements...)
- Favoriser une nouvelle offre d'habitat diversifiée
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur Umc
- avec une hauteur graphique de R+2+couronnement à R+3+couronnement
- Zonage UM secteur Umd - sous secteur Umd1 sur le secteur du Taillis Moreau avec une hauteur de R+1+ comble
- Zonage UE - secteur UEm
- zonage N secteur NI sur la coulée notamment
- Zonage A secteur Ao
- Zonage A secteur Ad
- Emplacement réservé
- Recul graphique

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

7. La Minais



Situé à l'est du centre-ville, de part et d'autre de la route de Thouaré-sur-Loire, et de la ligne du chronobus C7, le site de La Minais couvre une vaste superficie s'étendant sur plus de 52 hectares dont 13 hectares d'espaces verts.

Les quartiers pavillonnaires bordent le site à l'ouest, à l'est l'enveloppe urbaine se ferme et laisse le relai aux espaces naturels et agricoles dont certains sont couverts de zones humides.

Un hameau existant au sud du site est pris en compte dans le futur projet qui développera des formes urbaines permettant de faire la greffe avec l'habitat existant. Enfin, la zone d'activités de la Girronnière le long de la voie ferrée, borde le site au sud.

Jouissant d'un cadre paysager remarquable, les habitants actuels et futurs profitent d'un parc de 6,7 hectares et de la coulée des Ilettes, orientés nord/sud, participant à la trame verte et bleue.

Le maillage des cheminements piétons et cycles a été développé à l'intérieur de la ZAC et vers les quartiers voisins.

Les promeneurs peuvent apercevoir le Manoir du XVIII^e siècle, rue de la Poitevine entouré de boisements et de son mur d'enceinte.

Faisant l'objet d'un projet d'aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, la Minais doit accueillir à terme environ 1 350 logements, dont près de 800 déjà livrés avec une offre diversifiée (logements collectifs, intermédiaires, individuels et individuels groupés) dont une part de logements sociaux, et abordables.

En accompagnement de la création de nouveaux logements, le site comprendra de nombreux équipements publics municipaux : groupe scolaire, multi-accueil, restaurant scolaire, salle, équipement sportif, city stade, skate parc, jardins familiaux.

À l'est du site, en dehors du périmètre de la ZAC, une réflexion est en cours pour développer une plaine sportive qui pourrait compléter les équipements municipaux du secteur.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de logements diversifiés et d'équipements
- Renforcer la mixité des fonctions et la mixité sociale
- Préserver les espaces paysagers existants
- Développer les cheminements doux et le maillage viaire
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver les éléments patrimoniaux d'intérêt

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMc - hauteur allant de R+2+couronnement à R+3+couronnement le long de la route de Thouaré
- Retraits graphiques
- Zonage UM - secteur UMd - sous secteur UMd1 pour l'habitat à dominante individuelle existant et futur.
- Zonage US pour le pôle d'équipements
- Emplacement réservé pour l'aménagement d'une plaine sportive communale (hors périmètre de la ZAC)
- Principes de liaison modes actifs
- Zonage N - secteur N I
- Zonage N - secteur Nn
- patrimoine bâti sur le manoir de la Poitevineière notamment
- Petit patrimoine bâti sur le mur d'enceinte du manoir de la Poitevineière notamment
- Espace paysager à protéger sur les haies identifiées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espace paysager à protéger sur les zones humides ayant fait l'objet d'une procédure ERC

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

8. Quartiers autour du Bourg



Globalement, ces quartiers d'habitat pavillonnaire se sont développés à partir des années 70 sous forme de lotissements.

Ils ont une organisation viaire et un parcellaire indépendants. Ils forment un tissu urbain lâche, les rues se terminent majoritairement par des impasses. Le parcellaire est plus large afin d'éviter la mitoyenneté du bâti, qui se retrouve également en retrait par rapport à la rue comme par exemple le Quartier du Patisseau.

Les toitures sont essentiellement sous forme de combles.

Quelques opérations plus récentes ont amené de la diversité de formes urbaines, c'est le cas par exemple du lotissement des Islettes.

Dans ces quartiers essentiellement résidentiels on trouve quelques équipements dont certains d'importance comme le Ligéria.

Un terrain avenue des Cèdres, présente une localisation, une configuration, une desserte satisfaisantes, offrant ainsi un potentiel de développement de projets de logements sociaux.

Au cœur de ces lotissements, des vestiges du passé Lucéen ont été préservés et parfois même intégrés à la composition du nouveau quartier.

De même de petits édifices témoins vernaculaires du passé religieux (calvaires) et rural (murs, puits...) ont été conservés.

9. La Cadoire



Le secteur de la Cadoire, est situé à l'ouest de la rue Louis Gaudin entre la VM 68 et la VM 723.

Au cœur d'un vaste secteur résidentiel, constitué essentiellement de lotissements des années 1970 à 1990, il offre une intéressante mixité des fonctions avec une surface commerciale et quelques cellules de commerces et services, le collège de la Reinetière, le plateau sportif et les salles Le Bonniec et Tabarly.

Le renouvellement urbain s'y est opéré spontanément par des constructions récentes de logements collectifs en remplacement de pavillons, notamment le long de la rue Louis Gaudin. Cet axe de mobilités structurant, qui relie les zones d'activités au nord et le centre-ville au sud est en effet très attractif.

Ce secteur stratégique a connu ces dernières années une mutation rapide en densification qu'il convient de temporiser en priorisant le renouvellement urbain dans la centralité et dans les zones de projet qui permettront de répondre aux objectifs de production de logements

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle
- Renforcer la mixité sociale
- Protéger le patrimoine de qualité
- Favoriser les déplacements actifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous secteur UMd1
- Hauteur graphique R+1+combles
- Emplacements réservés
- principes de liaisons modes actifs notamment allée des peintres
- Emplacement réservé pour mixité sociale avenue des Cèdres
- Patrimoine bâti notamment allée des peintres
- Petit patrimoine bâti notamment chemin du Perrier

- Préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle
- Renforcer la mixité sociale
- Conforter la mixité fonctionnelle tout en contenant le développement commercial
- Protéger le patrimoine de qualité
- Favoriser les déplacements actifs vers les équipements, les quartiers voisins, les arrêts de transports en commun, le centre-ville

- Zonage UM - secteur Umd - sous secteur UMd1
- Hauteur graphique R+1+combles
- Polarité commerciale de proximité
- Patrimoine bâti notamment sur la maison bourgeoise au 98 rue Gaudin
- Petit patrimoine bâti
- Emplacement réservé pour aménagement de la rue de la Cadoire

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

10. Les Thebaudières



Situé au nord-est du centre-ville, le quartier des Thébaudières s'étend, au droit de l'A 811, sur environ 15 hectares.

Environ 170 logements y ont été réalisés, dans le cadre d'une ZAC à vocation principale d'habitat pavillonnaire.

Il ne reste plus qu'un îlot à urbaniser dans la partie nord-ouest de la ZAC, sur environ 2 hectares situés dans l'angle formé par la rue des trois chênes et la rue de la Bougrière. La réalisation de cet îlot à vocation d'habitat diversifié dont une partie de logements sociaux permettra de prolonger la voie de desserte de la ZAC jusqu'à la rue des trois chênes.

11. Hameaux



Les écarts et hameaux historiques représentent un patrimoine important pour la ville. Peu nombreux, ils témoignent du passé communal.

La Haie témoigne du passé rural de Sainte Luce-sur-Loire. Les manoirs et la Chapelle de La Haie constituent des éléments de patrimoine architectural remarquable. Le hameau de Bellevue, témoin du caractère ligérien de la ville et de l'attractivité que les bords de Loire exerçaient sur les nantais au cours du XX^e siècle, est un véritable patrimoine historique de la commune. Malgré un bâti d'une qualité architecturale souvent moyenne, son caractère pittoresque et la variété de ses habitations en font un endroit attachant et un patrimoine communal remarquable, à préserver et à valoriser. Le manoir de Bellevue, qui a donné son nom au hameau, construit en 1835, est la propriété de la Ville depuis 1985. Elle y a aménagé un centre de loisirs pour enfants.


Le hameau offre de remarquables fenêtres sur la Loire notamment rue cap hornier.

Autour des hameaux on note la présence de nombreuses zones humides. Le secteur de Bellevue est situé en zone inondable.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Répondre aux besoins de logements diversifiés
- Préserver la qualité de vie des habitants
- Favoriser la mixité sociale
- Améliorer les déplacements avec la voie de desserte

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd - sous secteur UMd1
- Hauteur R+1+combles
- Principe de liaison mode actif
- Principe de liaison viaire
- Emplacement réservé pour aménagement de la voie
- Orientation d'aménagement et de programmation 

- Lutter contre l'étalement urbain et le mitage des zones agricoles et naturelles
- Contenir le développement des hameaux
- Préserver la qualité du cadre de vie des habitants
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt
- Favoriser la mixité sociale
- Zones humides
- Préserver les vues sur la Loire et ses abords

- Zonage UMe
- Zonage UMe - secteur UMep pour la partie la plus ancienne du hameau de la Haie et pour le hameau de Bellevue
- Hauteur R+1+comble
- Emplacement réservé pour l'élargissement de la route du Prouau
- Secteur de mixité sociale
- Patrimoine bâti notamment sur le manoir de Bellevue
- Petit patrimoine bâti
- Espace paysager à protéger sur les zones humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

12. La maison neuve 2



Le site de la Maison Neuve 2 est située en limite nord de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire, le long de la RD 723 et de l'A811, bénéficiant ainsi d'une situation stratégique à l'entrée nord-est de l'agglomération.

Il est aménagé dans le cadre d'une ZAC de part et d'autre de la ZAC de la Maison Neuve 1 pour constituer à terme une seule et même zone d'activités cohérente.

Les 49 ha, de Maison Neuve 2, répartis sur deux sites (17ha à l'ouest et 32 ha à l'est), sont dédiés à l'accueil d'activités artisanales ou de services, ainsi que d'industrie légère et plus ponctuellement de logistique connexe à ces activités.

25 entreprises sont déjà implantées sur le parc d'activités (22 à l'est et 3 à l'ouest). A ce jour, 17ha restent encore à aménager (7 ha sur le secteur ouest et 10 ha sur la partie sud du secteur Est).

Permettant de délester la VM 723, une voie de desserte de la zone d'activités a été créée selon un axe est-ouest il est prévu que cette voie se poursuive jusqu'au secteur des Deux-Ruisseaux sur la commune voisine de Thouaré-sur-Loire créant ainsi nouvelle une liaison intercommunale.

Quelques éléments paysagers ou environnementaux d'intérêt sont présents sur le site notamment des zones humides et haies sur le site « Est ».

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintenir les zones d'activités mixtes, permettre leur renouvellement en densification
- Accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois
- Préserver les espaces paysagers d'intérêt
- Développer les cheminements doux et le maillage viaire
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et des zones humides
- Poursuivre la liaison est-ouest prenant appui sur la rue Maryse Bastié, jusqu'à la commune limitrophe de Thouaré

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage U - secteur UEm
- Zonage AU - secteur 1AU sous secteur 1AUem
- Orientation d'aménagement et de programmation sur les secteurs est et ouest de la ZAC de la Maison Neuve 2 restant à réaliser 
- Emplacement réservé pour l'aménagement de la liaison entre Sainte Luce-sur-Loire et Thouaré-sur-Loire entre les sites de la Maison Neuve et les Deux Ruisseaux
- Espaces boisés classés (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale, notamment
- Espace paysager à protéger sur les haies identifiées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espace paysager à protéger sur les zones humides ayant fait l'objet d'une procédure ERC

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

13. Les autres zones d'activités mixtes



Les zones d'activités de la façade Nord de Sainte-Luce-sur-Loire, Madeleine, Moulin des Landes et Maison Neuve, renforcent le pôle économique de l'agglomération.

Les grands pôles, en façade de la VM 723 ont une vocation d'agglomération. Les zones les plus récentes (Moulin des Landes et Maison Neuve) sont aménagées selon une cohérence d'ensemble et déclinent une offre variée adaptée à la demande à l'échelle de l'agglomération.

La zone de la Chohonnière (14,5 hectares), située en entrée de ville, à la limite nord du territoire lucéen, se développe en appui sur la VM 723.

Elle est délimitée au Sud par l'allée des Patureaux, par la rue Denis Papin à l'est, voie qui relie le centre-ville à seulement 1,5 km. Le secteur est bordé par une zone d'habitat au sud.

Dédiée à l'activité artisanale, elle accueille notamment le centre de formation des apprentis (Cifam).

Cette zone participe au dynamisme du pôle économique du nord-est de l'agglomération avec les zones voisines de Nantes (Aubinière) et de Carquefou (ZI Nantes Carquefou). Le site a fait l'objet de réaménagements récents qui ont permis de requalifier cette zone d'activités datant de 1978. Les accès depuis la VM 178 doivent être encadrés afin d'en assurer la sécurité. La haie et le cheminement marquant la rupture avec la zone d'habitat au sud doivent être préservés.

Plus au sud quelques activités sont regroupées dans de petites zones mixtes : le long de la VM 68, notamment la planchonais, la Bougrière, et le long de la voie ferrée, la Gironnière.


De petits secteurs, rattrapés par des zones d'habitat, sont progressivement délaissés par les entreprises. Ils pourront évoluer vers de l'habitat, en cohérence avec leur environnement, c'est le cas du site du Plessis Maillard situé rue de la gare (nom à confirmer).

Dans ces zones d'activités on note la présence de zones humides (notamment à la Maison neuve) et d'espaces paysagers d'intérêt.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintenir les zones d'activités mixtes permettre leur renouvellement en densification
- Accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois
- Préserver les espaces paysagers d'intérêt
- Développer les cheminements doux et le maillage viaire
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment les abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Orientation d'aménagement et de Programmation sur la zone de la Chohonnière 
- Principe de liaisons modes actifs
- Espace paysager à protéger sur les haies en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espaces paysagers à préserver sur les zones humides ayant fait l'objet d'une procédure ERC

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

14. Aire d'accueil des gens du voyage



Au sud-ouest du territoire est implantée une aire d'accueil des gens du voyage de 10 places

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil des gens du voyage

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US - secteur USgv



Siège de Nantes Métropole:

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