

Territoire Erdre et Loire



CAHIER COMMUNAL DE MAUVES-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 Mauves-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	18
Espaces urbanisés mixtes.....	20
Espaces dédiés aux activités économiques.....	30
Espaces dédiés aux équipements	32
Zones d'extensions urbaines futures.....	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 MAUVES-SUR-LOIRE



Commune rurale, Mauves-sur-Loire est la porte d'entrée nord-est de la métropole nantaise, dans la continuité des bourgs de bords de Loire de la rive droite reliés par l'ancienne VM 68 depuis Nantes. Elle bénéficie d'un patrimoine agro-naturel d'une grande richesse occupant 90 % de son territoire. L'occupation du sol est fortement influencée par la topographie, notamment par la présence de profondes vallées boisées et par les infrastructures de communication.

Bien desservie et offrant une qualité de vie remarquable, elle est attractive et dynamique comme en témoigne son essor démographique.

Le territoire communal s'étend sur une large bande perpendiculaire à la vallée de la Loire. Elle recouvre un carrefour naturel de plateaux, versants et vallées profondes. Le paysage des marches nantaises, très rythmé, auquel participe Mauves, alterne entre prairies humides, vallons boisés, falaises et prairies bocagères.

La commune prend son essor au cours du XIX^e siècle, avec le développement des infrastructures de transports : la ligne de chemin de fer reliant Nantes à Paris, et les ponts reliant la rive gauche de la Loire. S'implantent alors les grandes propriétés aux parcs arborés, qui participent à l'affirmation de l'identité malviennaise.

La première partie du XX^e siècle marque l'attractivité de Mauves-sur-Loire comme destination de villégiature en lien avec les usages touristiques de la Loire.

C'est au cours de la deuxième moitié du XX^e siècle, que Mauves-sur-Loire devient une commune résidentielle avec un développement de l'urbanisation autour du bourg originel et notamment le long des axes de circulation vers l'est en direction du Cellier.

Le quartier du Port, autre centre historique de la commune, a conservé la structure caractéristique d'un village de pêcheurs même si, depuis l'implantation de la voie ferrée, il n'est plus en contact direct avec la Loire. Son extension s'est faite progressivement vers l'ouest lors de l'arrivée du train, puis avec l'installation plus récente des équipements culturels et sportifs. Le développement de ces quartiers au sud du bourg est fortement contraint en raison de leur inondabilité.

Les échanges entre le centre-bourg et les quartiers du port et de la gare sont limités par la topographie en forte pente.

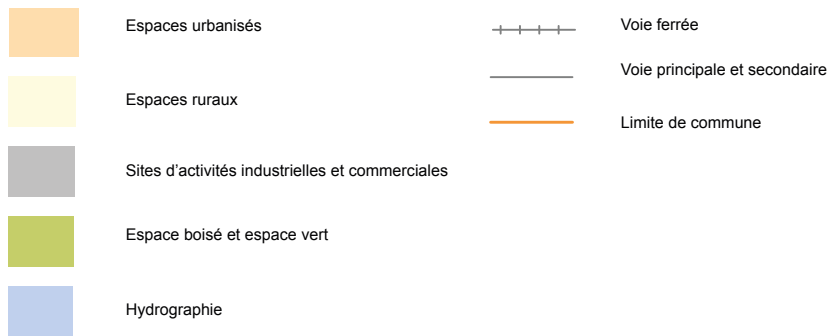
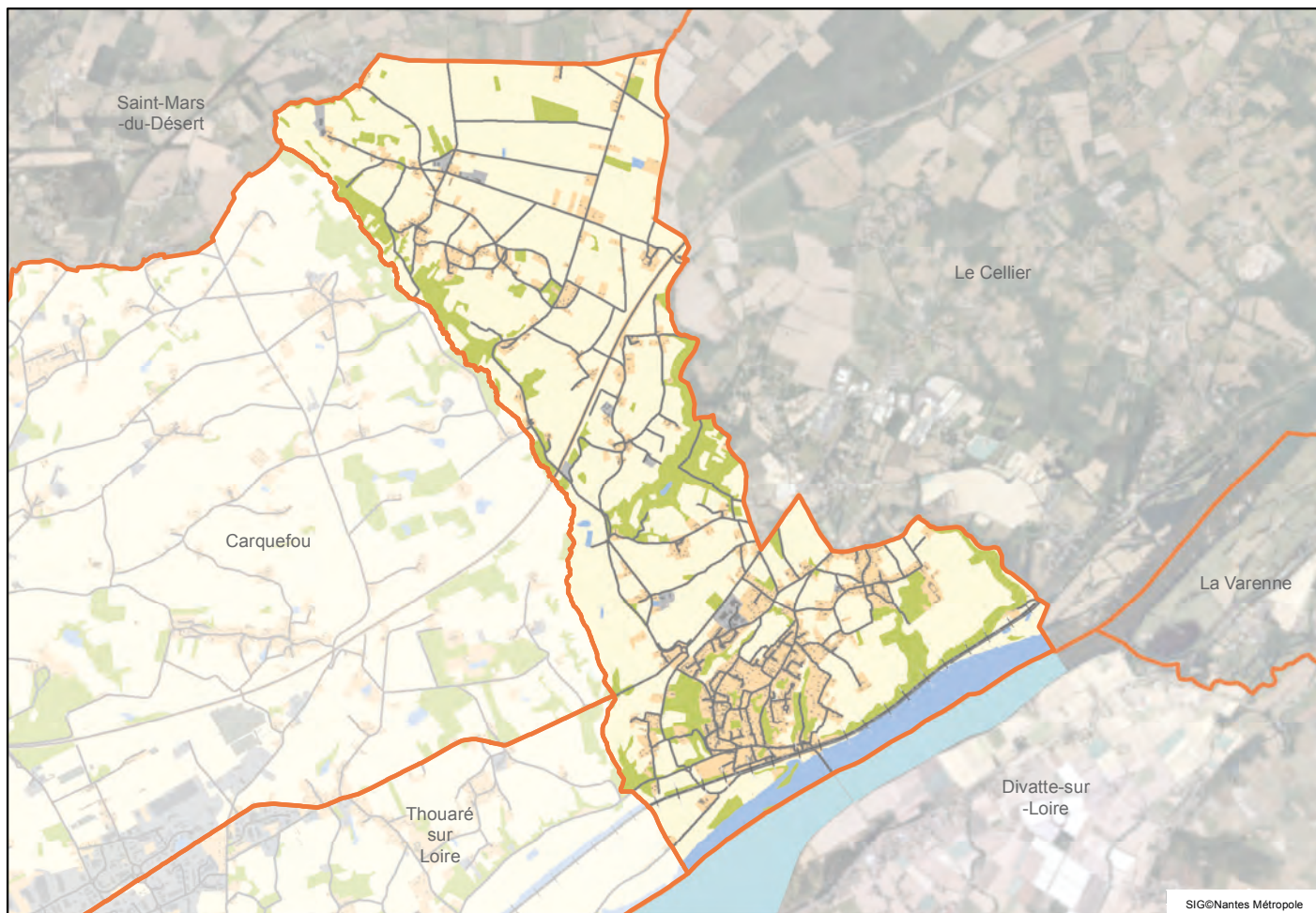
Distante du cœur de l'agglomération, Mauves bénéficie d'une desserte routière importante. Une station de TER permet de rejoindre la gare de Nantes en 10 minutes, et une ligne de bus se connecte, dans le centre de Thouaré-sur-Loire, avec la ligne C7 du Chronobus reliant ainsi Mauves au centre de Nantes via la ligne 1 du tramway.

Les supports de circulations douces ont été développés ces dernières années (notamment l'itinéraire « Loire à

vélo »), cependant les caractéristiques physiques du territoire complexifient la réalisation de liaisons structurantes notamment vers Thouaré-sur-Loire.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	MAUVES-SUR-LOIRE	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	14,8	534,4
Démographie		
Population	3 166	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,1 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,3 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,8 %	0,6 %
Taux de natalité	12,3 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	28,3 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	7,1 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,6	2,1
Part des ménages d'une personne	20,7 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	574	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	2,4 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	1 459	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	15,5 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	79,2 %	73,1 %
Nombre d'établissements	236	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	25,1 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	19,3 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	1 259	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	64 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	22 650	21 847
Logement		
Nombre de logements	1 253	315 793
Part des maisons	95,6 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	1 179	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	80,2 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	109	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	46	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	3,9 %	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

La commune de Mauves-sur-Loire est fortement marquée par ses composantes agricoles et naturelles.

L'agriculture est un élément majeur du territoire communal 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.

Les **réservoirs de biodiversité de la vallée de la Loire, du marais de la Seilleray et de la coulée de Rochart** et les corridors écologiques qui les connectent (vallée de la Loire, coulées et coteaux) participent à la richesse écologique du territoire communal et supra communal.

Les cours d'eau constituent également un élément patrimonial fort du territoire malvien avec la présence de la **Loire, de la coulée de Rochart, la Boire de Mauves, le vallon du Gobert, qui façonnent un paysage remarquable**, d'une grande richesse écologique.

Les profondes vallées boisées sont une des spécificités de la commune : **la coulée de Saint Clément, du Gobert, de la Censive, du Rochart et de la Chalandière lui procurant un patrimoine boisé de qualité.**

L'enjeu de protection et de mise en valeur de ces éléments est majeur pour Mauves sur Loire.

La nature est également très présente en centre bourg et parfois dans les zones pavillonnaires. À **Saint-Clément**, son empreinte est si forte qu'elle constitue un élément de la composition du quartier.

Elle joue un rôle environnemental essentiel et contribue à la qualité de vie qu'il s'agit de préserver. Ainsi des haies, espaces verts, parcs, jardins, arbres isolés, mais aussi les vues sur

le grand paysage seront protégés dans les zones urbaines.

Forte de cette richesse naturelle, Mauves sur Loire, commune ligérienne, offrant un paysage de grande qualité, s'est inscrite dans **le développement touristique métropolitain en lien avec la Loire**, avec l'aménagement de l'île Ripoché, des rives de Loire, ou encore de la Loire à vélo.

Des promenades ont été aménagées dans les vallons et coulées, mais aussi à la découverte du patrimoine vernaculaire, comme dans les jardins du presbytère et autour de la fontaine Saint Denis. Il s'agit de poursuivre ces aménagements.

Sur le coteau, le site de la **Droitière** constitué d'un parc arboré, d'une prairie offrant une vue dégagée sur la vallée de la Loire et d'un château et ses annexes, présente un potentiel de développement touristique et de loisirs en lien avec le cadre remarquable.

Unique zone d'activités de la commune, le site de la **Verdière, accueille des activités artisanales**. Elle est en grande partie occupée. Une éventuelle extension sera étudiée, près du rond-point de la Croix, pour répondre aux besoins locaux d'activités mixtes de type artisanal.

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 sera priorisé dans la centralité ou à proximité.**

Le Quartier du Clos de la Marchandière (ZAC métropolitaine du Centre-Bourg) contribuera au renouvellement urbain du bourg, dans le respect de sa morphologie, de son ambiance et de la qualité de vie.

Quelques îlots offrent encore des perspectives de renouvellement en mixité fonctionnelle et sociale. Notamment au nord du bourg, face aux équipements, pour lesquels il faut anticiper les besoins de développement.

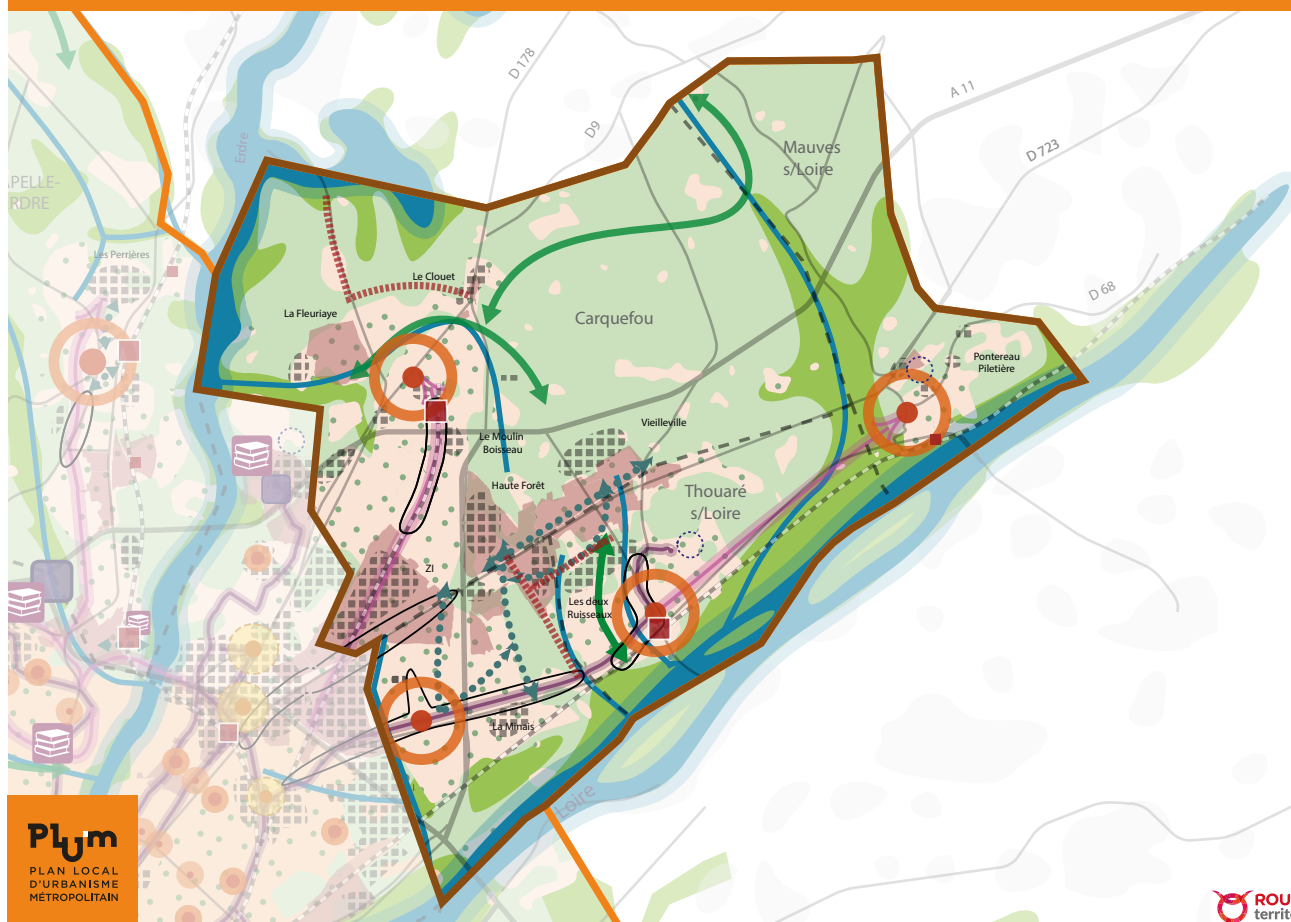
Dans un cadre architectural et paysager remarquable à respecter, le secteur **Jacques Prévert** proposera une diversité d'offres résidentielles adaptées aux besoins de tous.

À l'est, un nouveau quartier d'habitat individuel sera réalisé sur les sites de **« Pontereau et Piletière »**.

À long terme, le site de **Beaulieu** pourrait répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.

Concernant enfin l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit principalement **de faciliter les déplacements en modes actifs** sécurisés vers la centralité, la gare et la Loire longée par l'itinéraire « Loire à vélo ».

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



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

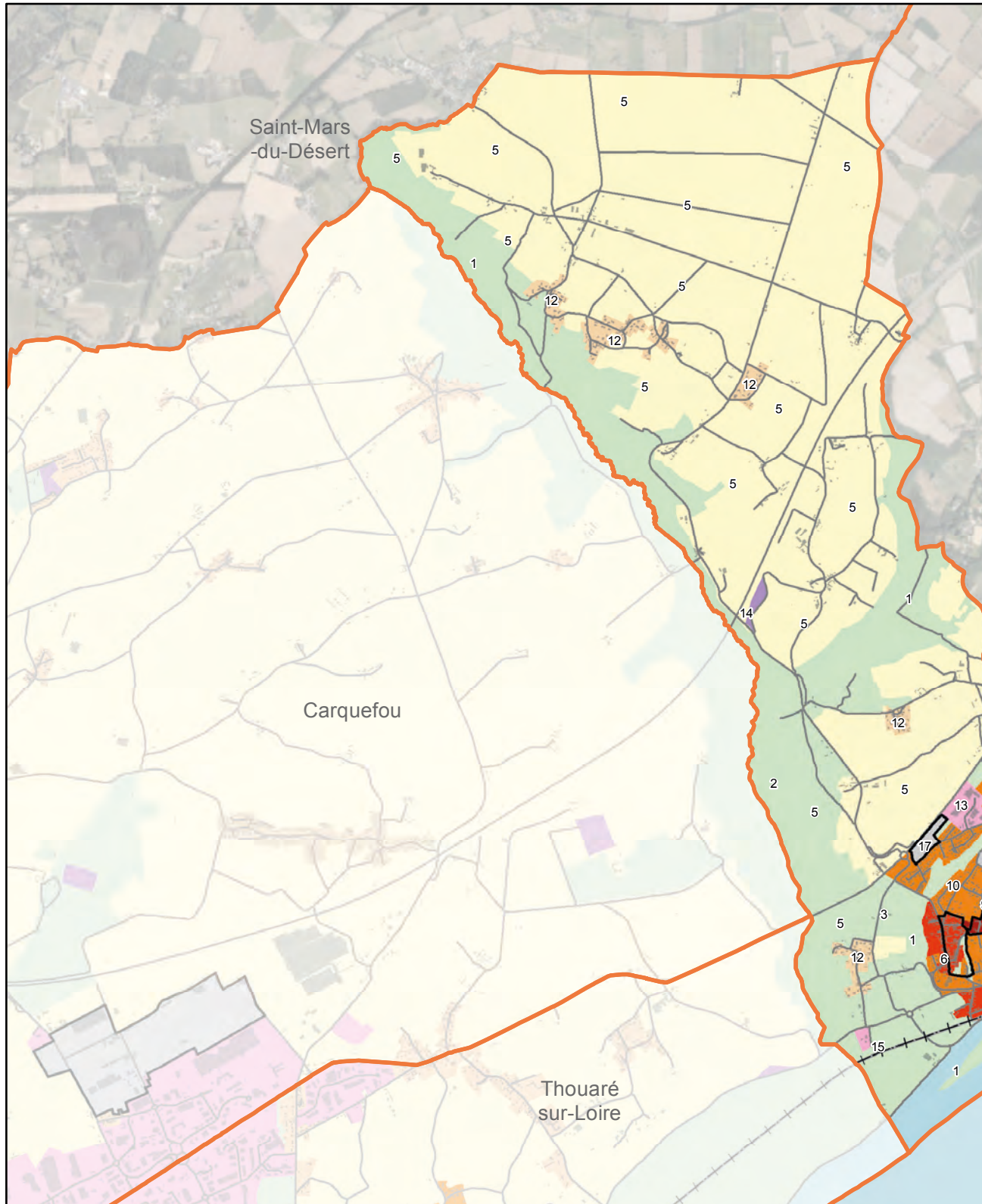


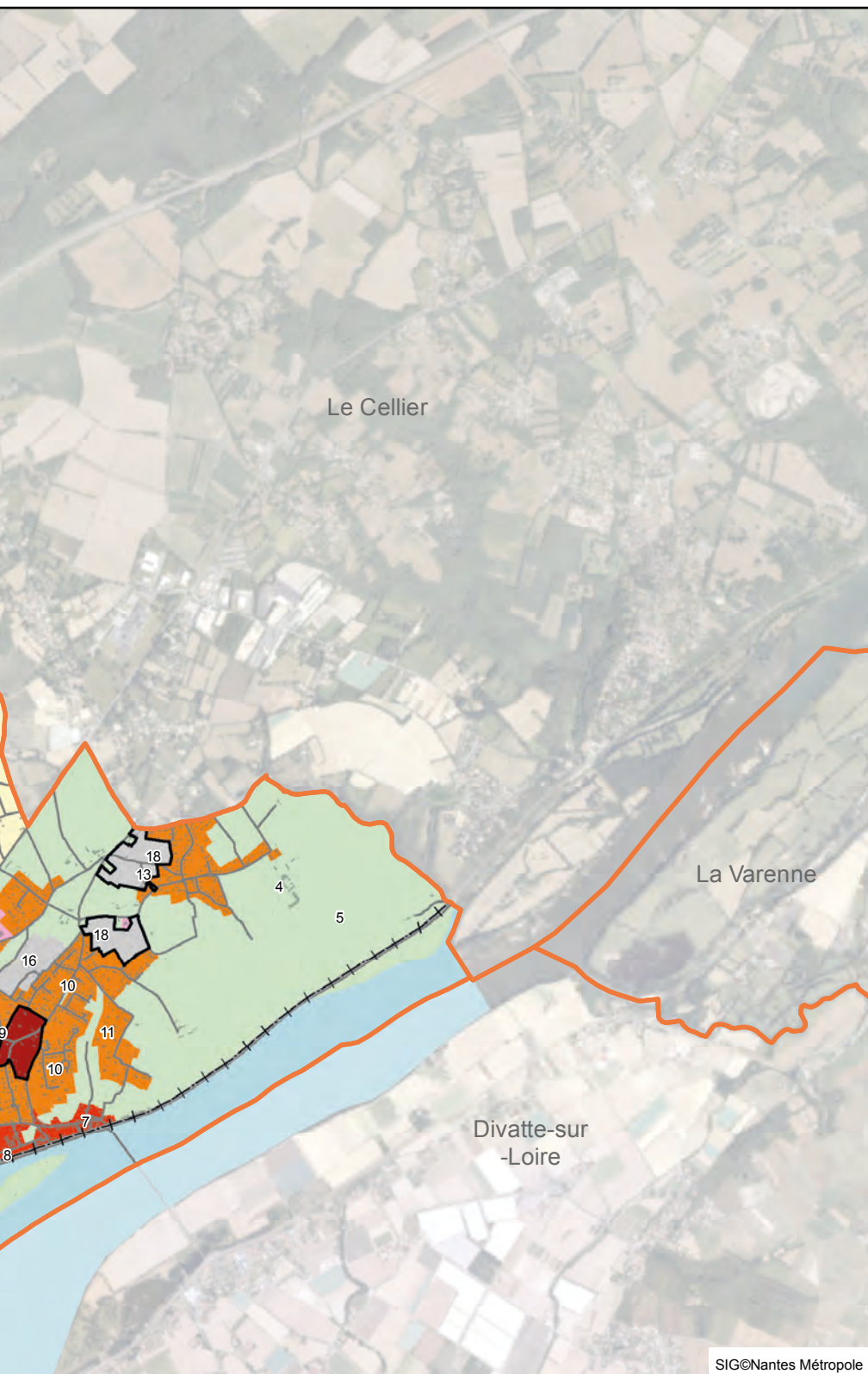
© Cartographie Rouge Vif Territoires, 2018














Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	706
 Zone N (hors Ne)	516
 Secteur Ne	88
 Zone UE	7
 Zone US	1
 Secteur UMe	22
 Secteur UMd	86
 Secteurs UMa et UMc	18
 Secteur UMb	7
 Zone AU	22
 PÉRIMÈTRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	
 Voie ferrée	
 Limite de commune	

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

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

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

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. Les vallées et prairies humides



Mauves-sur-Loire est fortement marquée par la Loire qui la borde au sud. Son territoire appartient au bassin versant de la Loire, directement pour la partie au Sud de la VM 723, indirectement via les nombreux ruisseaux de Rochart, de la Chalandière et de Gobert pour le reste du territoire.

La Loire est soumise au régime des marées. Les vasières, les prairies humides en bordure du fleuve, les îles (dont l'île Ripoche à Mauves) et les 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, elle compose et offre un cadre paysager exceptionnel à la commune.

Prairies humides, boire, marais, grèves et sables, bocage lâche de frênes, bocage serré de saules blancs caractérisent le paysage des bords de Loire à l'ouest de la Boire de Mauves. Cette dernière est caractérisée par des groupements riches et variés de plantes et herbes aquatiques. Les prairies humides, le marais de la Seilleraye et la Boire de Mauves possèdent un intérêt botanique considérable, grâce aux prairies diverses et à la présence d'espèces rares en grand nombre.

Caractéristiques des vallons situés au sud du territoire, les zones bocagères denses accompagnent les courbes du relief. Le bocage offre ainsi des fenêtres végétales permettant des vues rapprochées offrant différentes ambiances paysagères.

La valorisation de certains de ces sites permet d'offrir des promenades de grande qualité. L'activité agricole est présente sur ces sites, principalement des cultures horticoles et du maraîchage. Au cours de promenades, il est possible de rencontrer des bâtiments et petits édifices témoins de l'architecture et des usages (châteaux, maisons de villégiature, murs d'enceinte, etc.).

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 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 des 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.
- Aménager des espaces de loisirs notamment des promenades
- 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 N - secteur Ns
- Zonage N - secteur Nn
- Zonage A - secteur Ad
- Espace boisé classé (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale (Vallée de la Seilleraye, de Rochart ou du Val Manteau)
- Espace paysager à préserver (EPP) sur les zones humides
- Espace boisé classé et espace paysager à préserver sur les haies inventoriées en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Emplacement Réserve (ER) pour l'aménagement de cheminements doux notamment chemin de la Piletère
- Patrimoine bâti et petit patrimoine bâti
- Périmètre patrimonial notamment à Vieille Cour
- Principe de liaisons modes actifs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Bois et forêts



Les profondes vallées boisées, spécificités de la commune, lui procurent un patrimoine boisé de qualité : la coulée de Saint Clément, Gobert, Sensitive, Rochart, Chalandière.

Les vallons du sud de la commune sont principalement boisés. Plus au nord, la coulée de Rochart constitue une véritable coulée verte arborée de qualité environnementale et paysagère.

Le vallon le plus important reste celui du ruisseau du Gobert qui s'étire sur l'ensemble de la limite ouest de la commune. On y trouve des zones boisées (bosquets, réseau bocager dense), mais aussi des prairies humides et inondables et des zones de Marais.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- 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

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ns
- Zonage N - secteur Nn
- Espace boisé classé (EBC) et espace paysager à préserver (EPP) sur les haies inventoriées 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 des vallons, dans le parc de la Droitière composé d'arbres isolés et boisements remarquables, ou encore le Bois de la Chesnaie
- Emplacement Réservé (ER) pour l'aménagement de cheminements doux notamment dans le Val Manteau
- Principe de liaisons modes actifs, cheminement de Saint Clément vers le chemin de Rome.

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

3. Parcs jardins et zones de loisirs



De nombreux parcs et jardins ouverts au public ou privés participent à la consolidation de la trame verte au sein du tissu urbain.

Par exemple :

Le jardin du Presbytère offre un panorama sur la vallée de la Loire et le Bourg ;

Le Champ de foire et le complexe sportif du Pré aux Oies accueillent des activités de sports et de loisirs ;

Les bords de Loire, dont les aménagements permettent de renouer avec le « Mauves balnéaire » d'antan, sont prisés des pêcheurs et promeneurs ;

Des actions de valorisation permettent d'ouvrir au public des espaces de grande qualité environnementale et paysagère, tels que l'île Ripoche ;

Des portions de vallons ont été aménagées pour la promenade ;

À terme, le mail piéton du futur quartier Jacques Prévert traversera un site paysager offrant une promenade agréable ;

À l'est du bourg, les fonds de jardins, en contrebas, forment une coulée verte reliant le haut du bourg à l'espace de la fontaine Saint Denis.

En limite de l'enveloppe urbaine, un cheminement privé qui traverse le quartier de Saint Clément, construit dans un écrin de verdure, offre un magnifique panorama sur la Loire. Des aménagements de cheminements piétons et différents des usages pourront s'y développer.

4. Site de la Droitière



La Droitière est constituée d'un château des XVIII^e et XIX^e siècle, de ses annexes, son mur d'enceinte, et de son parc aménagé et arboré.

À l'époque, la seigneurie d'Oudon bénéficiait d'un droit de péage sur la Loire. Le château fut édifié pour surveiller cette voie navigable et commerciale de grande importance à cette époque.

Aujourd'hui encore le site offre un point de vue remarquable sur la Loire et sa vallée.

L'emprise du domaine tire parti du paysage de plateau du site (allées rectilignes plantées, implantations octogonales...)

Le site a connu de nombreuses transformations au gré des changements de propriétaires, essentiellement de grandes familles de marchands. Il a également été occupé par Mathilde Fleury, sœur de Jules Verne qui, dit-on, appréciait les déambulations dans le parc, qui a depuis conservé sa composition et certaines essences rares dont un grand cèdre bleu de l'Atlas.

Des évolutions importantes ont été apportées au bâti lorsqu'il a accueilli un sanatorium et un hôpital entre les années 1930 et 2000.


Malgré de nombreux propriétaires successifs le domaine conserve un caractère patrimonial et historique à préserver et restaurer.

Il offre un potentiel intéressant pour développer un projet touristique respectueux du site.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger et valoriser les boisements et le bocage constitutif des continuités écologiques et de la richesse paysagère
- Développer la nature en ville
- Protéger et restaurer les corridors écologiques
- 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.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zone N – secteur NI
- Principe de liaisons modes actifs
- Emplacements réservés pour l'aménagement de parcs et zones de loisirs, notamment réalisation d'un mail pour les cheminements doux, dans le secteur Jacques Prévert et dans la coulée verte à l'est du bourg.
- Espaces boisés classés et espaces paysagers à préserver dans les parcs, jardins espaces libres paysagés publics et privés tels que le parc du Château de la Métairie ou encore les espaces verts du Quartier Saint-Clément qui ponctuent la promenade vers le chemin de Rome 

- Permettre la réalisation d'un projet touristique respectant le cadre dans lequel il s'insérera, pour protéger et mettre en valeur ce site remarquable
- Permettre la restauration du bâti originel (orangerie, etc.)
- Permettre des aménagements, travaux, constructions à destination touristique dans le respect du site (hébergement dans le château, salle de réception...)
- Permettre le développement d'un projet d'hébergement éco-touristique dans la partie la plus à l'est donnant sur la vallée tout en préservant les vues sur le paysage
- Aménager des espaces de loisirs notamment des promenades tout en préservant la composition du parc, les espèces et boisements remarquables
- Préserver et restaurer le patrimoine et le petit patrimoine bâtis afin qu'ils témoignent de l'histoire du lieu, ainsi que de leurs usages particuliers

- Zonage N – secteur Ncl – sous-secteur Ncl1 sur le château et une partie non construite donnant sur la vallée afin de permettre le développement d'un projet éco touristique
- Espace boisé classé sur le parc, l'allée historique d'arbres à reconstituer et les arbres remarquables ponctuels
- Périmètre patrimonial sur l'ensemble formé par le château ses dépendances son mur d'enceinte et son parc
- Cônes de vue afin de préserver les vues exceptionnelles sur le grand paysage (vallée de la Loire)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

5. Plateaux et coteaux agricoles



En 2016, la surface agricole exploitée est de 552 ha pour 11 sièges d'exploitation présents sur la commune et 10 productions différentes. L'élevage bovin, lait et viande, est la production dominante. La commune est occupée par un vaste secteur agricole. Un des plus importants de la métropole, dynamique et diversifié avec de nombreux sièges d'exploitations (11 recensés en 2016). Il accueille principalement de l'élevage bovin.

Le paysage agricole s'organise sur des plateaux et coteaux délimités par les vallons. On y rencontre de bocage aux bosquets et boisements assez présents.

Le plateau agricole se situe principalement au Nord entre la coulée de Rochart, l'autoroute A11 et la RD 89. Les haies bocagères y sont en partie déstructurées au profit de vastes parcelles agricoles offrant un paysage ouvert ou semi-ouvert dégagant des vues lointaines.

Au coeur d'espaces agricoles on rencontre quelques hameaux constitués.

On y trouve également de nombreux bâtiments et petits édifices témoins du passé communal.(fermes domaniales, métairies, calvaires, puits , murs d'enceinte, Chapelle...) Exemples : ferme de la Borderie, Château de la Potinarderie, Calvaire des Landes, Chapelle de Roualland, mur du Pavillon, muret de parcelles autour de la Borderie...

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 UM - secteur UMe
- Périmètre patrimonial bâti sur La Potinarderie
- Patrimoine bâti notamment sur la Chapelle de Roualland
- Petit patrimoine bâti protégeant notamment le mur du pavillon et les murets de parcelles autour de la Borderie
- Espace boisé classé et espace paysager à protéger sur les haies en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espace paysager à préserver sur les zones humides
- Espaces boisés classés (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale, notamment pour les zones boisées et les alignements d'arbres

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

6. La centralité du Bourg



Le centre-bourg, situé à flanc de coteau, s'organise autour de la place de l'Église, le long de la rue de la Mairie et du sud de la rue du Carteron. Il s'agit du noyau urbain où se concentrent les logements les plus anciens ainsi que les principaux équipements publics, les services et commerces de proximité.

La traversée piétonne du cœur de bourg au tissu serré, formé d'îlots privés enclavés, est de fait complexe. Les cheminements doux se sont toutefois développés autour du bourg,

L'étroitesse des voies, la densité, la topographie du site, la qualité du patrimoine bâti et paysager ainsi que ses perspectives sur la vallée de la Loire constituent autant d'éléments qualitatifs, constitutifs de son identité.

L'urbanisation s'est exprimée essentiellement vers le nord et de part et d'autre du cœur historique, elle se poursuivra notamment avec le Clos de la Marchandière qui longe le vallon de la Sensive, offrant ainsi une qualité paysagère aux riverains et promeneurs à préserver.

Le parvis de l'église et le jardin du presbytère, récemment réaménagé, conservent leur rôle d'espace public majeur.

Les parcs et jardins publics ou privés du centre bourg participent à la consolidation de la trame verte au sein du tissu urbain (voir supra).

De nombreux édifices témoignent du passé communal. Ce sont essentiellement des maisons bourgeoises du XVIII^e et du XIX^e siècle, ou des constructions l'ancien bureau des postes et télégraphes, la maison mariale et le pigeonier. Et des édifices religieux tels la piéta du Carteron, l'église édifiée en 1843, le presbytère devant lequel un balcon offre une vue exceptionnelle et la chapelle qui présente une architecture néogothique caractéristique de la seconde moitié du XIX^e siècle et se singularise par sa hauteur exceptionnelle par rapport à ses dimensions.

La complexité du foncier et la contrainte physique incitent au renouvellement urbain par densification.

Au nord, face aux équipements (mairie et écoles), un îlot délimité par la rue du Carteron, la rue du Clos du Moulin et la Place Charles De Gaulle, actuellement occupé par des commerces et services et quelques pavillons, offre des possibilités de renouvellement à terme.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier le renouvellement urbain en respectant la composition urbaine historique
- Accompagner le développement modéré de la commune en anticipant les besoins en équipements et espaces publics associés
- Respecter l'implantation historique à l'alignement sur la voirie, et permettre la mise en scène d'événements architecturaux permettant la dilatation de l'espace à des endroits stratégiques. Au Nord, le réaménagement de l'îlot des équipements publics s'inscrira dans cette ligne.
- Conforter la centralité et la polarité commerciale existante
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, commerces, services, etc.)
- Anticiper les besoins d'équipements futurs
- Développer la nature en Ville
- Protéger le patrimoine de qualité et les vues dégagées sur les éléments patrimoniaux repères du centre bourg et le grand paysage
- Favoriser les déplacements actifs en développant le maillage doux en cœur de bourg et entre le bourg et les quartiers résidentiels voisins
- Accompagner et encadrer le développement du centre bourg vers le nord et créer une nouvelle offre d'habitat diversifiée

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa
- Zonage N – secteur NL
- Reculs graphiques
- Implantations graphiques obligatoires
- Hauteur graphique maximum des constructions en R+2+couronnement avec des épannelages ponctuels permettant de préserver le patrimoine existant
- Polarité commerciale de proximité sur le cœur de bourg autour de la place de l'église, le long de la rue de la Mairie et sur l'îlot mutable en face des équipements (mairie écoles)
- Linéaire commercial souple place de l'église et au sud de la rue de la mairie
- Secteur de renforcement de la mixité sociale
- Emplacements réservés notamment pour la réalisation d'un équipement rue du Clos du Moulin et pour l'aménagement d'une liaison piétonne dans la coulée verte reliant le nord du bourg à la fontaine Saint Denis
- Espace boisé classé (EBC) et espace paysager à protéger (EPP) notamment sur le Séquoia (presbytère) et la coulée du Choiseau
- Patrimoine bâti sur les éléments bâtis en raison de leur intérêt historique, architectural, paysager tels que les maisons bourgeoises autour de la place de l'église, rue de la mairie
- Petit patrimoine bâti protégeant les calvaires, murs, puits... (tels que la piéta place Charles de Gaulle)
- Cônes de vues vers la chapelle et l'église et vers la vallée de la Loire et le vallon de la Sensitive
- Orientation d'aménagement et de programmation du centre bourg 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

7. Le quartier historique du port



Le faubourg du port a conservé la structure historique d'un village de pêcheurs. De forme étirée, il est constitué de nombreuses petites parcelles orientées perpendiculairement au fleuve, qui donnent un sentiment d'intimité.

Il concentre essentiellement des habitations anciennes.

L'originalité de ce quartier tient à la diversité des constructions du point de vue des matériaux et de l'implantation sur les parcelles.

Ce quartier est concerné par des risques naturels importants: inondable, sujet à mouvements de terrains et d'éboulements dans sa partie la plus à l'est.

Le pont entre Mauves et la Chapelle-basse-Mer a été construit en 1882.

Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants

8. Le secteur de la gare



Ce secteur s'est développé en extension du secteur du port avec l'arrivée de la gare, à destination de transit : grandes avenues bordées d'arbres, restaurants, et quelques maisons d'habitation sont venues remplir les espaces libres.

Les vastes terrains situés à l'ouest de la gare ont permis l'installation d'équipements sportifs.

Malgré la présence de la gare et l'intérêt d'un développement urbain à proximité, le potentiel constructible est très limité en raison de sa couverture par le champ d'expansion des crues de la Loire.

Quelques parcelles densifiées verticalement pourront toutefois accueillir des logements.

Déjà occupé par des activités associatives, il peut être développé et animé comme espace de loisirs.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre un renouvellement urbain en prenant en compte les risques naturels
- Préserver le caractère patrimonial du quartier
- Développer la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMcp
- Secteur de renforcement de la mixité sociale
- Patrimoine bâti
- Principe de liaisons modes actifs du chemin de Rome

- Permettre un renouvellement urbain, en prenant en compte les contraintes liées au risque inondation
- Permettre une mixité fonctionnelle pour animer le quartier, en lien avec la gare, sans déstabiliser le commerce du centre bourg
- Développer la mixité sociale
- Conforter les équipements sportifs et de loisirs
- Développer l'offre de stationnement pour les usagers de la gare TER

- Zonage UM – secteur UMc
- Hauteur graphique maximum en R+2+couronnement
- Secteur de renforcement de la mixité sociale
- Emplacement réservé pour la création de places de stationnements en lien avec la gare
- Zonage N
- Secteur NI sur l'espace de loisirs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs de projets (projets de renouvellement, projets en cours, zones d'extension en tissu constitué)

9. Le futur quartier Jacques Prévert



Ce secteur à proximité des commerces du cœur de bourg est situé en accroche directe avec les équipements depuis la rue du Cellier.

Il est constitué de vastes propriétés mutables qui, pour certaines, présentent des caractéristiques paysagères et patrimoniales fortes.

On y trouve des ensembles formés de maisons bourgeoises et leurs parcs boisés ceints de murs de pierres (ex : la propriété de l'Alberge).

Au sud, se dessine une ceinture verte constituée de boisements de qualité paysagère.

Depuis le secteur cœur du secteur Jacques Prévert, on peut profiter d'un point de vue exceptionnel sur le bourg et la vallée de la Loire.

Quelques chemins permettent de parcourir le site.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre de développer un projet d'habitat diversifié tout en veillant à l'encadrer dans le but d'assurer un fonctionnement cohérent et une harmonie paysagère à l'échelle de l'ensemble de l'îlot
- Préserver le cadre patrimonial et paysager remarquable du site (parcs et jardins et maisons bourgeoises)
- Développer une liaison piétonne structurante reliant les quartiers est et le cœur de bourg
- Maintenir les liaisons douces existantes
- Développer la mixité sociale de manière équilibrée dans le quartier
- Préserver et mettre en valeur la ceinture verte au sud du site
- Préserver les vues imprenables sur le bourg et au loin sur la vallée de la Loire.
- Préserver les parcs et jardins afin de maintenir une part importante d'espaces verts permettant de ne pas imperméabiliser ces surfaces et valorisant ainsi l'ensemble patrimonial qu'ils forment avec les maisons bourgeoises anciennes.
- Insérer les îlots futurs d'habitat dans l'écrin végétal et respecter les éléments patrimoniaux bâtis

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMb
- Hauteur maximum de R+1+couronnement
- Orientation d'aménagement et de programmation Jacques Prévert (P)
- Espace boisé classé et espace paysager à protéger sur les parcs boisés
- Principes de liaisons modes actifs
- Patrimoine bâti (ex : Pressoir, Hauterive, Cercueil, etc.)
- Petit patrimoine bâti protégeant les murs d'enceinte (Hauterive, etc.)
- Cônes de vues vers le bourg et la vallée de la Loire
- Emplacement réservé pour le maillage doux structurant et pour les aménagements de voiries en accompagnement du renouvellement urbain
- Emplacement réservé pour mixité sociale sur la parcelle située directement en accroche avec les équipements scolaires

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires**10. Quartiers autour du Bourg**

Les lotissements se sont réalisés au nord et à l'est du bourg

Globalement, ces quartiers d'habitat pavillonnaire 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 que celui des quartiers historiques du centre bourg, du port et de la gare, afin d'éviter la mitoyenneté du bâti, qui se retrouve également en retrait par rapport à la rue. Dans certains quartiers des parcs et jardins publics et privés composent des Cœurs d'îlots verts et participent ainsi à la qualité de vie des habitants et consolident la trame verte (cf. n°3). C'est le cas par exemple du parc de la propriété chemin du vieux moulin.

On peut encore trouver dans ces quartiers des vestiges du passé communal. Par exemple la fontaine Saint-Denis, édifiée en relation avec le prieuré Saint-André, probablement vers la fin du XVI^e ou au début du XVII^e siècle, est inscrite au titre des Monuments Historiques (ISMH).

11. Quartier Saint-Clément

D'anciens hameaux ont été dénaturés par une urbanisation récente sous forme de lotissements. Ils ont peu à peu rejoint l'enveloppe urbaine et désormais ils ne peuvent plus être considérés comme des hameaux isolés.

C'est le cas du quartier de Saint-Clément.

Toutefois, ce quartier présente encore une qualité paysagère exceptionnelle qui lui est propre et qui doit être préservée.

Sa trame paysagère est composée de nombreuses haies abusives ou boisées, de cœurs d'îlots et espaces verts offrant un cadre exceptionnel renforcé par des vues plongeantes sur la vallée de la Loire.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle
- Protéger le patrimoine bâti et paysager de qualité et les vues dégagées sur les éléments patrimoniaux repères du centre bourg
- Préserver la nature en ville
- Développer les cheminements en modes actifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Zonage N – secteur NI sur les parcs, espaces paysagers, cœurs d’îlots...
- Espaces boisés classés et espaces paysagers à préserver dans les parcs, jardins espaces libres paysagés publics et privés
- Cônes de vues vers le bourg
- Principes de liaisons douces
- Emplacements réservés notamment pour l’aménagement de cheminements doux

- Préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle
- Préserver la qualité paysagère exceptionnelle de ce quartier
- Préserver les vues sur le grand paysage

- Zonage UM – secteur Umd1
- Espace paysager à protéger sur les cœurs d’îlots, parcs, jardins, haies, espaces verts communs...
- Cônes de vues vers le bourg et la vallée de la Loire

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Hameaux

12. Hameaux



Les hameaux, constitués pour la plupart de borderies familiales ou constitués autour d'une cour de ferme, présentent une variété d'implantation selon qu'ils se développent :

- Le long d'une voie de communication en habitat linéaire de part et d'autre de la voie : le Moulin du Bois
- Autour d'un espace central et/ou d'un élément significatif, souvent un puits, mais aussi un petit bâtiment: la Ménotière, la Rouauderie
- Autour ou à proximité d'un manoir ou d'un château, d'une ferme : le Gobert, le Bois Roux

Au Nord de l'ancienne RD 723 au niveau de La Croix et de l'autoroute A11, des hameaux historiques hérités du passé rural se sont essentiellement développés autour de fermes, à la croisée de voies. Ils sont peu nombreux et présentent peu de caractéristiques patrimoniales notables.

Ils se sont pour partie renouvelés sous des formes pavillonnaires récentes.

Le Gobert, et le Bois Roux forment une entité au sud de la l'ancienne RD 723.

La Ménotière, Le Drouillais, la Malorière, la Duellière et la Rouauderie et dernièrement le Moulin du Bois forment un bloc de hameaux au Nord de l'A11.

Isolé entre la VM 723 et l'A11, on trouve la Drutière

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir le développement des hameaux pour lutter contre l'étalement urbain et le mitage des zones agricoles et naturelles
- Préserver la qualité du cadre de vie des habitants
- Protéger le patrimoine et le petit patrimoine bâti

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMe
- Patrimoine et petit patrimoine bâti (ex : maisons à la Duellière, la Ménortière, Bois Roux, moulin au Drouillais, Calvaire au Gobert, murs à la Malorière, Duellière...)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

13. La Verdière et Piletière



Située aux abords de la VM 723, la zone d'activités de la Verdière accueille essentiellement des entreprises artisanales.

D'une superficie modeste de cinq hectares, la quasi-totalité de cette zone a été commercialisée, elle ne dispose plus de réserve foncière pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Dans le secteur de Piletière, est implantée une activité artisanale.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Maintien de l'activité sur le site de la Verdière et de Piletière

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UEm - secteur UEm

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

14. Le site de l'ancienne déchèterie



L'ancienne déchetterie de Mauves se trouve au nord de la VM 723.

15. La station d'épuration



La commune de Mauves-sur-Loire dispose d'un réseau de type séparatif qui couvre la zone agglomérée. Ce réseau est indépendant du réseau de l'agglomération : les eaux sont traitées au niveau de la station d'épuration située au sud-ouest de la commune. Des zones humides sont identifiées sur le site.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prendre en compte le site de l'ancienne déchetterie

- Permettre les travaux et aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration tout en prenant en compte la présence de zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US

- Zonage UE - secteur UEi
- Espace paysager à préserver (EPP) sur les zones humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

16. Secteur de Beaulieu



Le secteur de Beaulieu, situé au nord du bourg, en limite de l'enveloppe urbaine, couvre une superficie d'environ 6 hectares

Ce site naturel est entretenu par du pâturage de chevaux. Il est non bâti, hormis un ancien moulin situé en limite.

Il jouxte le vallon, offrant une vue dégagée sur le grand paysage, il est emprunté par la randonnée de loisirs.

Il est traversé par des haies bocagères et en bordé par des alignements d'arbres.

Enfin, il jouxte le domaine de la villa Beaulieu classée à inventaire des monuments historiques

17. Extension de la zone d'activités de la Verdière



La zone d'activités de la Verdière ne dispose plus de foncier disponible. Une réflexion est à mener pour son extension éventuelle au niveau du giratoire de la Croix.

18. Pontereau et Piletière



Situé au nord est du bourg, en limite de la commune du Cellier, en continuité du quartier du Pontereau, le site d'une superficie de 7,2 ha est essentiellement occupé par des espaces agricoles (prairies, pâtures, friches...).

Un peu plus au sud, le site de Piletière, en continuité du tissu pavillonnaire à l'est du bourg, jouxte une activité artisanale. D'une superficie de 5 ha, il est occupé par des espaces agricoles (prairies, pâtures, friches...) et des éléments naturels d'intérêt (haies bocagères notamment).

Ces sites font l'objet d'études pour leur aménagement futur en secteurs à vocation résidentielle dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Le projet prévoit la création d'environ 210 logements individuels et intermédiaires répartis sur les deux sites.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES


- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps, en continuité du tissu existant pour répondre aux besoins de production de logements
- Protéger le patrimoine bâti et paysager


- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps, pour répondre aux besoins d'accueil d'emplois

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de logements diversifiés
- Préserver les espaces paysagers existants
- Développer les cheminements doux
- Prendre en compte la présence d'éléments naturels à protéger, notamment les zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Espace boisé classé (EBC) et espace paysager à préserver (EPP) sur les haies en raison de leur intérêt patrimonial paysager ou écologique
- Espaces boisés classés (EBC) en raison de leur valeur écologique et patrimoniale, notamment sur la zone boisée du vallon
- Patrimoine bâti sur le Moulin
- Extrémité du périmètre patrimonial de la villa Beaulieu

- Zonage 1AU - secteur 1AUem
- Orientation d'aménagement et de programmation de la Verdrière 

- Zonage 1AU - secteur 1AUmb
- Hauteur graphique R+1+couronnement
- Orientation d'aménagement et de programmation de Pontereau-Piletière 
- Espace paysager à protéger sur les haies 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



Siège de Nantes Métropole:

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