

Territoire Erdre et Cens



CAHIER COMMUNAL D'ORVAULT



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 d'Orvault	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	22
Espaces dédiés aux activités économiques.....	40
Espaces dédiés aux équipements	46
Zones d'extensions urbaines futures.....	48

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 D'ORVAULT



Commune de la première couronne de l'agglomération nantaise, limitrophe du territoire nord-ouest de Nantes, ainsi que des communes de Saint-Herblain et Sautron, Orvault est une ville attractive et dynamique, cinquième de la métropole par son nombre d'habitants. Traversée par deux grandes vallées, scindée en deux du fait du périphérique nord, et pénétrant jusqu'au cœur de l'agglomération, son territoire offre de forts contrastes entre tissus urbains denses et morcelés en quartiers distincts et espaces naturels et agricoles dynamiques et de qualité.

L'Orvault d'avant-guerre et jusque dans les années 1960 est essentiellement rural, structuré par de grandes propriétés. Le bourg originel, situé au-delà du périphérique, est initialement très restreint, groupé depuis le Moyen-Âge autour de l'église et du cimetière (cimetière qui fut ensuite déplacé à l'ouest au cours du XX^e siècle). Le développement d'Orvault s'intensifie à partir des années 1960, au contact de Nantes, au Petit Chantilly puis le long des grands axes urbains.

La partie nord du territoire est fortement marquée par la présence d'espaces agricoles, ainsi que des vallées du Cens et de la Rousselière. Ces deux entités naturelles constituent des continuités écologiques caractéristiques de la commune. Le ruisseau de la Rousselière coule du nord au sud et se jette dans le Cens près du bourg. Le Cens traverse lui le territoire orvaltais du nord-ouest au sud-est, passant au sud du bourg pour aller se jeter dans l'Erdre.

Entre le bourg historique et la Vallée du Cens, une urbanisation plus récente s'est développée, principalement sous forme de ZAC et lotissements, dans plusieurs quartiers : la Bugallière, le Bois Raguenet, le Bois Jouan, la Madoire.

Au contact de Nantes, dans la partie intra-périphérique de la commune, le tissu bâti y est bien plus dense et continu. Le Cens y voit ses abords bien plus densément bâtis, par des constructions surplombant la vallée. Les axes routiers structurants que sont les routes de Rennes, à l'est, et de Vannes, au sud-ouest, sont les premiers supports de l'urbanisation sous forme de logements collectifs et des lieux de renouvellement urbain futurs et importants à l'interface des communes de Saint-Herblain et de Nantes.

Outre ce fort développement dû à la proximité de Nantes, observé depuis les années 1960, le bourg lui-même a accueilli l'importante opération de la ZAC du Vallon des Garettes, écoquartier créant plus de 860 logements, du collectif à l'individuel, qui confortera et renforcera son dynamisme.

Les zones d'activités de la commune ont été initialement implantées en entrée de ville, le long des mêmes axes structurants des routes de Vannes et de Rennes. La route de Vannes, accueille du côté orvaltais mais aussi herblinois nombre de grandes enseignes commerciales, dont un grand pôle dédié à l'automobile, au niveau du Croisy.

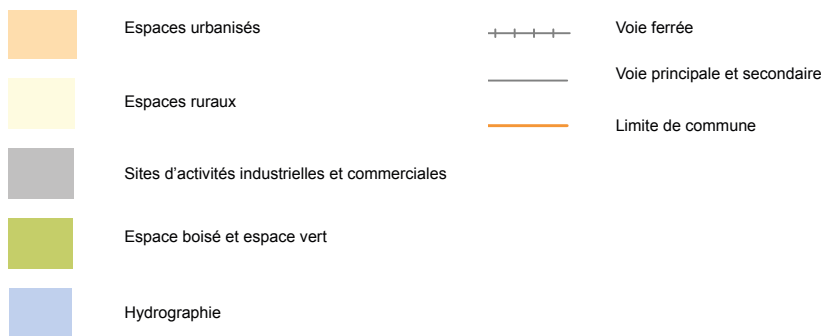
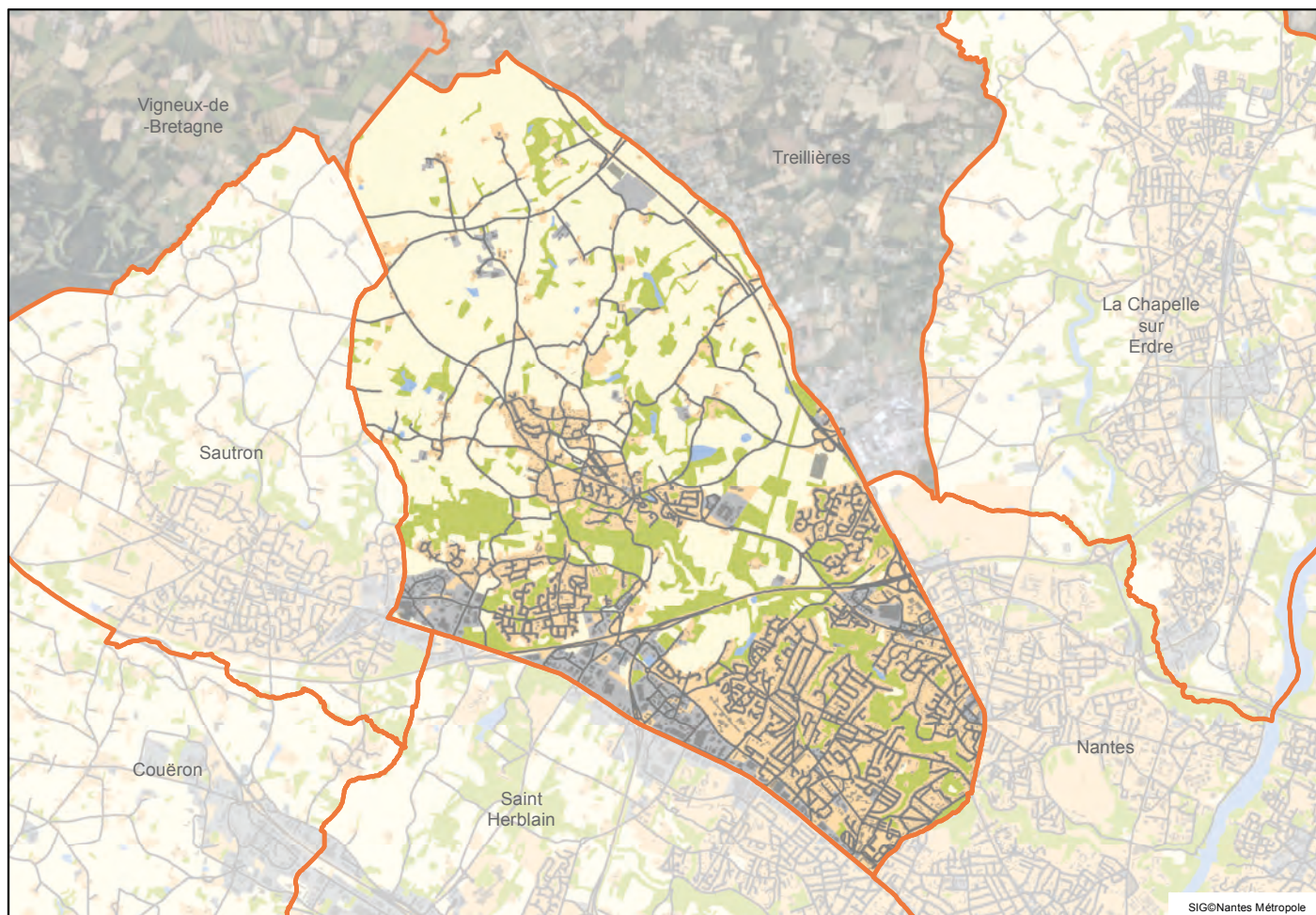
D'un point de vue des infrastructures de déplacement, Orvault est un territoire bien irrigué et desservi. Au périphérique traversant le territoire d'est en ouest et aux deux pénétrantes limitrophes précédemment citées, s'ajoutent deux routes départementales qui se joignent en cœur du bourg. Du fait de la congestion de l'ensemble de ces axes, des réflexions sont en cours pour créer un contournement du bourg et de sa nouvelle urbanisation.

L'ensemble de la commune est couvert par les réseaux de transport collectif sauf l'extrémité nord du bourg. Le sud est particulièrement bien desservi avec 2 lignes de tramway (L2 et L3) et 10 lignes de bus desservent la ville au total. 4 parkings-relais offrent également 642 places.

Enfin, la commune dispose d'un ensemble d'équipements culturels et sportifs, dont certains ont un rayonnement intercommunal comme l'Odysée et la salle de la Gobinière, structures artistiques et culturelles créées par la ville.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	ORVAULT	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	27,7	534,4
Démographie		
Population	25 305	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	0,8 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,4 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	0,4 %	0,6 %
Taux de natalité	11,0 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	24,4 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	9,9 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,2	2,1
Part des ménages d'une personne	32,3 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	12 898	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	0,9 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	10 383	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	21,8 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	73,4 %	73,1 %
Nombre d'établissements	2 197	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	7,4 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	67,4 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	10 677	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	68 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	24 012	21 847
Logement		
Nombre de logements	11 710	315 793
Part des maisons	59,6 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	11 148	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	67,6 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	111	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	63	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	17,8 %	21,7 %

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

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

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

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune d'Orvault sera préférentiellement effectué dans les zones urbanisées afin de protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers, du territoire de la commune, qui représentent une composante identitaire très forte de la commune.

La vallée du Cens est un élément emblématique de la trame verte et bleue du territoire, tout comme la vallée de la Rousselière. Le PLUm s'attache à les préserver, les renforcer et les valoriser en privilégiant la recherche d'un équilibre entre d'une part l'accessibilité pour les usagers, la mise en valeur des abords des cours d'eau et d'autre part la préservation de leur caractère de réservoir de biodiversité.

La commune d'Orvault se caractérise par la présence de deux réservoirs de biodiversité, le Cens et la zone bocagère des Landes de Tertreaux. La proximité du réservoir bocager du Gesvres et de ses abords est à souligner, des connexions au travers du territoire de la commune à préserver. Plusieurs corridors traversent Orvault du Nord au Sud et permettent des échanges entre le Cens et l'habitat relais de la Rousselière puis vers le Gesvres.

L'ensemble de ces secteurs présentent des habitats similaires en dehors des corridors qui permettent la circulation des espèces. La préservation des ensembles prairiaux et bocagers est nécessaire au maintien de la biodiversité de ce secteur. Un autre corridor est présent et relie le Cens au réservoir bocager des Landes des Tertreaux. Plus à l'est, des connexions sont possibles entre le Cens et le Gesvres via le bois Raguenet.

Des éléments de nature sont également présents en zone urbaine. Ils sont à préserver, intégrer et renforcer comme cela a pu être fait dans le cadre de la ZAC du Vallon des Garettes par exemple.

Le projet de territoire vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois à l'horizon 2030 (3 000 à 4 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030 dans le territoire Erdre et Cens).

Dotée de deux pôles commerciaux majeurs (les secteurs Grandval et Route de Vannes), Orvault participe activement au rayonnement économique de l'agglomération nantaise. Le projet de territoire porté par le PLUm encourage ce développement.

Le dynamisme économique pour l'accueil de PME-PMI se caractérise notamment par le renforcement et le renouvellement de zones d'activités existantes, telles que la Pentecôte ou le Bois Cesbron. La zone d'activités de GrandVal est quant à elle dédiée à l'accueil d'activités tertiaires. Le secteur du Croisy sera conforté dans sa vocation économique dominante liée à la mobilité.

D'autres sites d'activités en mutation pourront faire l'objet de renouvellement. En particulier, le secteur ex-Alcatel / le Mail qui fait l'objet d'une déprise progressive et d'une activité économique très réduite.

Enfin, il s'agit de tendre vers une meilleure qualité urbaine des sites d'activités, en priorité dans certains secteurs à enjeux comme la requalification de la route de Vannes ou encore la mutation progressive du Cardo.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, mais aussi de contribution aux objectifs de production de logements (430 à 460 logements par an pour le territoire Erdre et Cens) le renouvellement urbain sera favorisé, tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants et en prenant en compte les éléments patrimoniaux remarquables. Il s'agit ainsi de poursuivre la préservation

des ensembles urbains patrimoniaux, des éléments patrimoniaux, architectures et urbanisme de qualité.

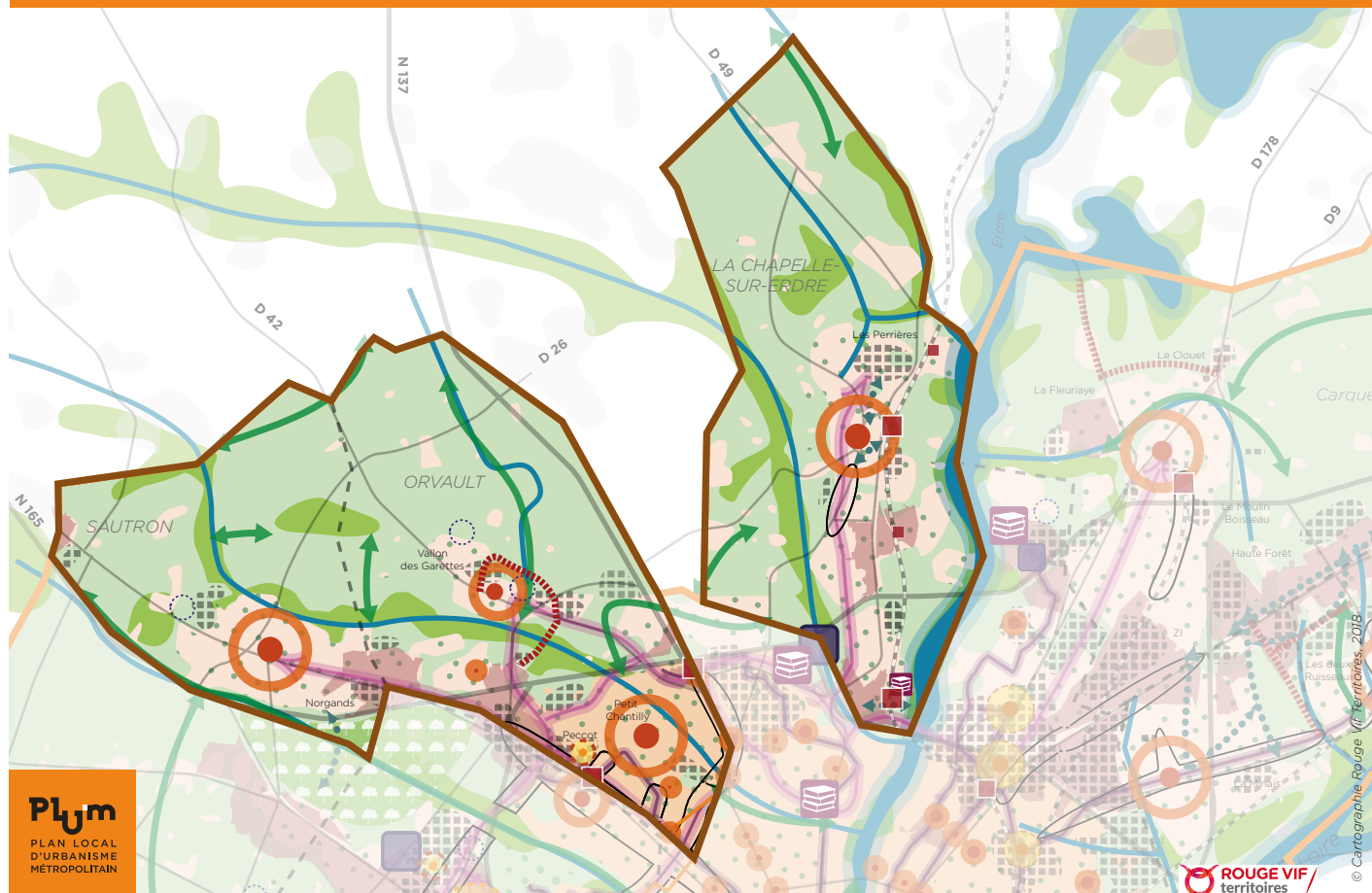
À Orvault, deux centralités communales sont à renforcer et une centralité émergente est à accompagner.

- Le bourg qui fait actuellement l'objet de renouvellement urbain et d'un renforcement lié à l'opération urbaine du Vallon des Garettes en cours de réalisation se poursuivra notamment sur le secteur du Raf-funeau. Il conviendra de veiller à son dynamisme et son attractivité par la mise en œuvre de projets et d'actions qualitatifs adaptés aux besoins de la population.
- Le Petit Chantilly est une centralité urbaine intrapériphérique dotée d'une forte armature urbaine, d'une structure commerciale et d'équipements. Elle présente des capacités de renouvellement urbain importantes qu'il convient d'accompagner et d'encadrer pour s'assurer d'une valorisation des espaces communs et des éléments végétaux patrimoniaux, et d'une cohérence des projets avec le bâti existant.

Le secteur Peccot-Gutemberg, situé de part et d'autre de la route de Vannes aux abords du secteur d'équipements de la Cholière, présente une opportunité de création d'une nouvelle centralité de quartier.

Les lignes de tramway seront également le support de développement urbain et devront permettre un renouvellement urbain de qualité, tout comme les axes routiers structurants majeurs que sont les routes de Vannes et de Rennes et qui vont faire l'objet d'une requalification urbaine et d'un renouvellement urbain. Elles verront leur statut évoluer à terme en avenue urbaine et feront l'objet d'une recherche de qualité urbaine et paysagère.

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



Dessiner la métropole nature

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

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

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

Organiser la métropole rapprochée

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

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

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

Accompagner la dynamique urbaine

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

Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

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

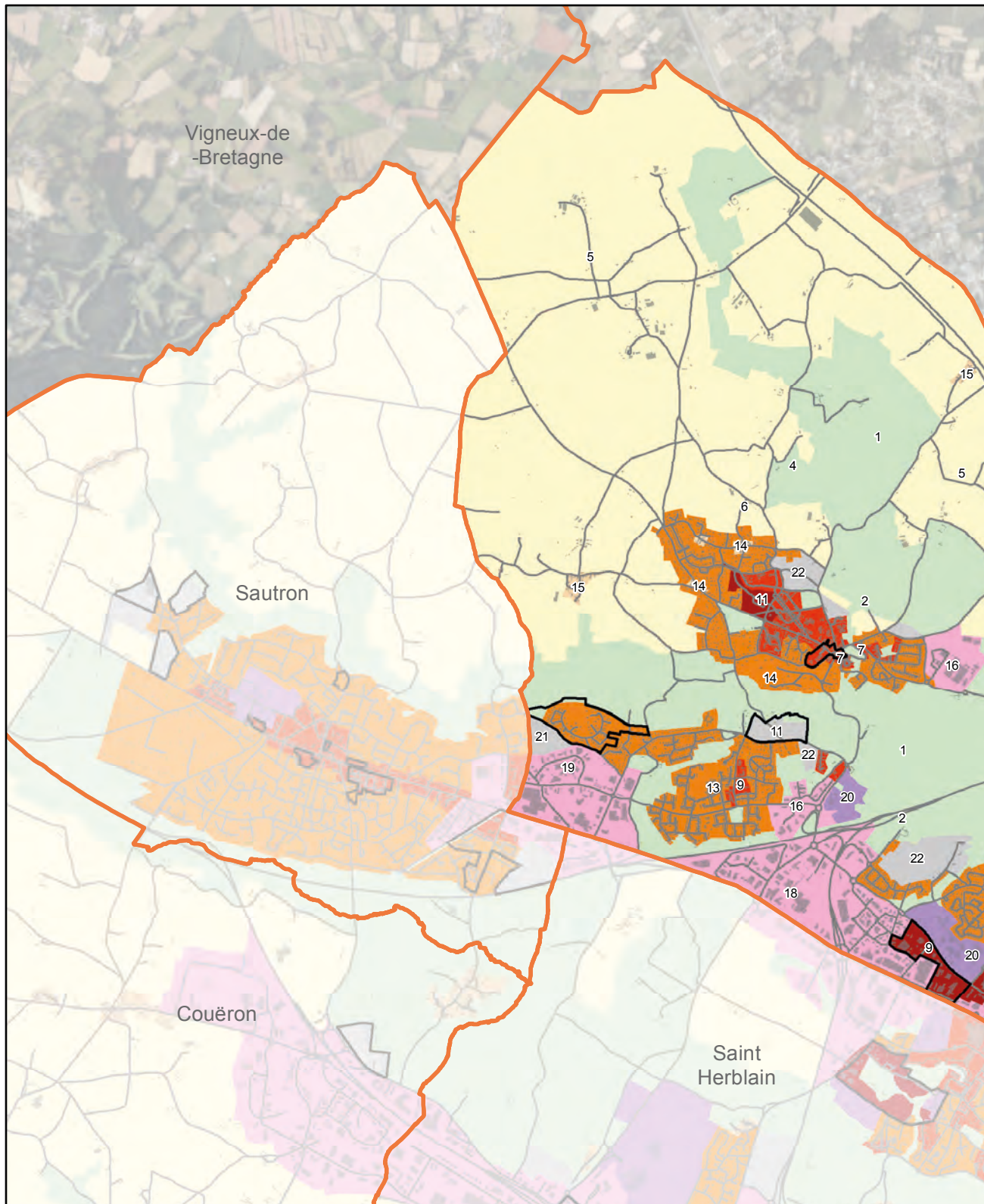


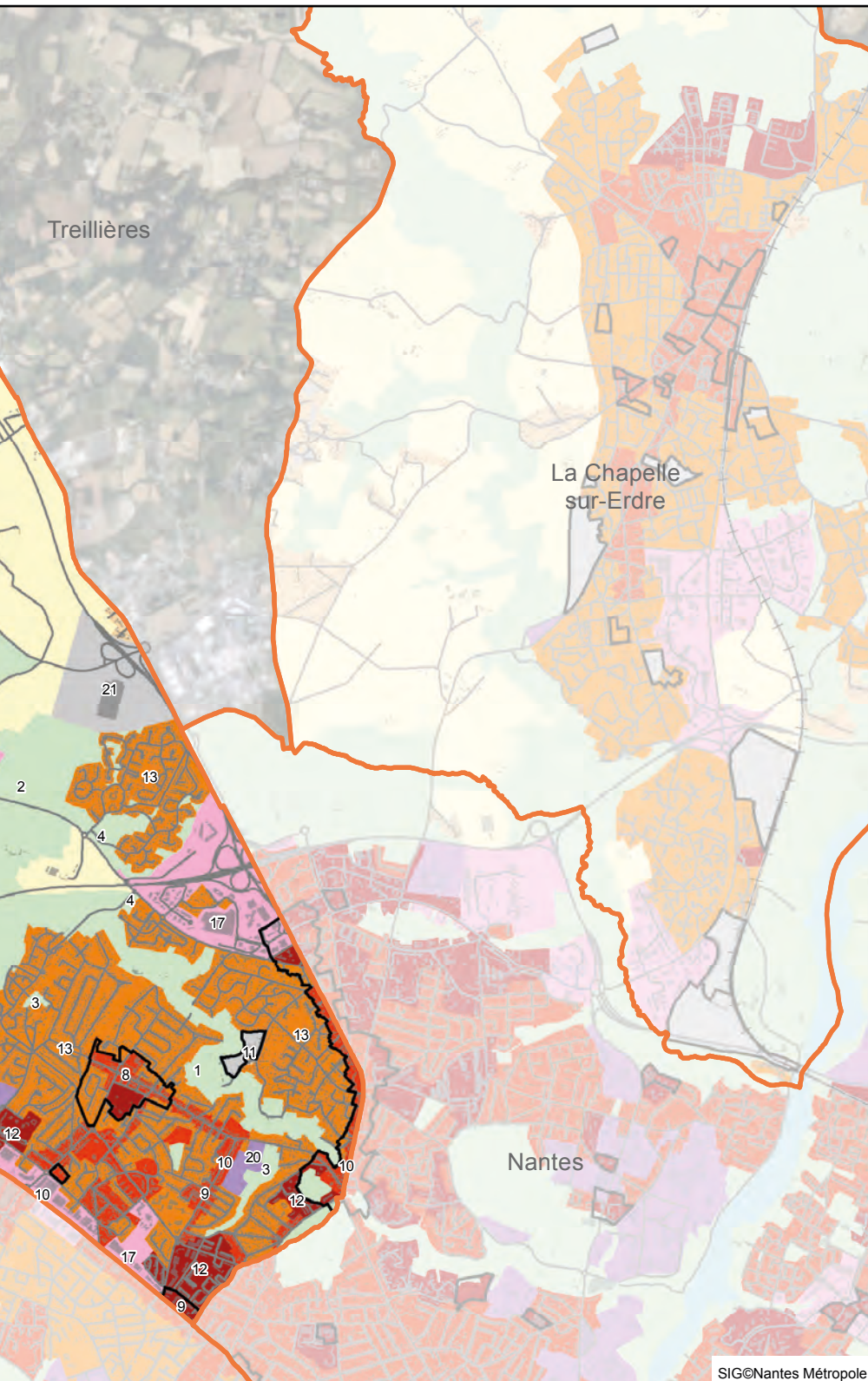
© Cartographie Rouge Vif Territoires, 2015


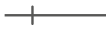

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	1 108
Zone N (hors Ne)	661
Secteur Ne	0
Zone UE	240
Zone US	28
Secteur UMe	9
Secteur UMd	503
Secteurs UMa et UMc	97
Secteur UMb	56
Zone AU	84
	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 ruisseaux



Vallée du Cens

À Orvault, l'espace naturel est caractérisé par la vallée du Cens et de la Rousselière et son réseau hydrographique secondaire. La commune est sillonnée par de nombreux ruisseaux qui forment des vallons, jouant le rôle de corridors écologiques.

Le Cens est une rivière de 23 km de longueur qui prend sa source à Vigneux-de-Bretagne. Elle traverse ensuite les communes de Sautron, d'Orvault et de Nantes avant de se jeter dans l'Erdre au niveau de l'intersection de la commune de Nantes et de la limite sud-est de la commune de La Chapelle-sur-Erdre.

La Vallée du Cens, réservoir de biodiversité, ZNIEFF de type 2, coulée verte et bleue d'intérêt paysager, écologique et hydraulique est presque entièrement bordée de boisements. Elle structure le réseau hydrographique communal. Affluent de l'Erdre, elle-même affluent de la Loire, traverse la commune en son milieu, d'orientation nord-ouest/est.

La vallée du Cens et le ruisseau de la Rousselière correspondent à un paysage de zones naturelles et humides fermé sous forme de vallée encaissée, bordée de coteaux boisés ou de bocage dense ; ce sont des sites sensibles, éléments constitutifs de la trame verte et bleue. On y trouve des prairies humides, des zones marécageuses, des vallons et coteaux boisés ainsi que des fragments de landes. La végétation y est assez diversifiée malgré de nombreux aménagements lorsqu'on se rapproche du cœur d'agglomération.

Le ruisseau du Géraudeau est jalonné de plusieurs étangs (étang des Antons, de la Provostière, de la Cholière). Il est un affluent du Cens en rive droite et long d'environ 1,5 km et draine un bassin-versant d'environ 180 hectares.

Les ruisseaux de la Cravate, la Jalière et de la Morlière sont des affluents du Cens.

Le paysage orvaltais est aussi constitué de nombreux manoirs et châteaux qui jalonnent les coteaux et sont caractéristiques du développement de la commune entre le XVIII^e siècle et le XIX^e siècle. La qualité de leurs abords, cours, parcs, jardins, clôtures et allées ainsi que leurs boisements remarquables constituent un élément identitaire d'Orvault à conserver.

Le château de la Tour, édifice patrimonial du XIX^e siècle actuellement sous-occupé présente une opportunité pour un projet de valorisation et de reconversion. Les vitraux de la chapelle de la Tour sont inscrits aux monuments historiques. Le stade de Gagné est un équipement de loisirs de plein air situé aux abords de la Rousselière, au nord du bourg.

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

- Protéger et mettre en valeur la vallée
- Préserver et valoriser les maillages bocagers et boisements
- Préserver les réseaux hydrographiques
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver les champs d'expansion des crues
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Protéger et permettre la valorisation du patrimoine bâti remarquable de la commune
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale ainsi que des usages particuliers
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Permettre la poursuite des activités de loisirs de plein air dans les espaces naturels dédiés
- Permettre les déplacements doux dans la vallée du Cens et les aménagements hydrauliques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ns - sites sensibles de la Vallée du Cens et de la Rousselière
- Zonage N - secteur NI - Parc du château de la Tour et Stade de Gagné
- Zonage N - secteurs Nn et Ns - sections avec de forts enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité, présence de boisements, de zones humides)
- Zonage N - secteur Ncl - sous-secteur Ncl1 - château de la Tour et communs
- Espaces Boisés Classés le long de la vallée du Cens et de la Rousselière sur les boisements, les haies et bocages repérés pour leur valeur patrimoniale
- Espaces Paysagers à Protéger ou Espaces Boisés Classés
- Protection des zones humides en Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides
- Patrimoines bâtis : Haut et Bas Cormier, la Madoire, Belle Vue, ferme du Mail et châteaux du Loret, de la Tour, du Raffuneau et du Plessis.
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : dépendance du château du Plessis
- Emplacements réservés pour continuités piétonnes et aménagement hydraulique

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Les espaces naturels et boisements



La Rousselière

Les ceintures vertes : les franges des secteurs Bugallière et du Bois Cesbron sont constituées d'écrins verts et boisés. Il en est de même des secteurs de la Bigeottière et du Bois Ragueuet. Cet environnement privilégié offre des espaces de promenades aux habitants et présente des coupures naturelles.

Situé sur la partie basse du Pont du Cens, l'espace naturel boisé du Bois Saint-Louis est un secteur sensible doté de zones humides à préserver.

Le secteur Praudière situé sur le coteau de la vallée du Cens est boisé et a fait l'objet de mitage (maisons individuelles).

Le cadre de vie qui caractérise Orvault est en grande partie lié à la qualité de ces boisements, composés d'essences diverses et variées qui peuplent le territoire communal. Les boisements sont souvent liés à l'histoire du développement d'Orvault, aux domaines et châteaux, ils sont un marqueur de l'identité et du patrimoine orvaltais et mettent en lien les différents réservoirs de biodiversité entre eux, notamment en contact avec la Rousselière et la vallée du Cens mais aussi en connexion entre le réservoir « Landes des Tertreaux » et la vallée du Cens.

Les abords du périphérique sont dotés d'un patrimoine arboré de qualité et de grandes zones naturelles.

Au sud du périphérique, se situe le secteur de la Bigeottière. Il est composé d'espaces naturels et d'un manoir et de ses dépendances, édifices remarquables du patrimoine orvaltais dont la conservation et la valorisation pourraient, étant donné l'étendue du site, nécessiter l'évolution de sa vocation.

3. Les parcs et jardins



La Gobinière

Un grand nombre de châteaux et maisons nobles se sont implantés sur le territoire d'Orvault. Les jardins et parcs de ces propriétés ont parfois progressivement été réduits par le développement urbain, malgré leur qualité. Ils sont composés d'allées cavalières, de murs, clôtures, parcs boisés et d'éléments de petit patrimoine.

Le parc du château de la Cholière : inséré au cœur du lotissement de la Cholière, il convient de protéger son parc ainsi que l'édifice bâti.

Le parc de la Gaudinière partiellement situé sur Orvault : si le château de la Gaudinière se situe sur la commune de Nantes, une partie du parc, constitué de boisements de qualité, se situe sur Orvault.

Le parc de la Gobinière : inséré dans le tissu urbain du Petit Chantilly, en direction de la route de Rennes, le secteur de la Gobinière est constitué d'un château du XIX^e siècle et de son parc. Il s'agit d'un équipement communal.

Le parc du Bois Ragueuet : il s'agit du parc de l'ancien château du bois Ragueuet, copropriété des habitants du lotissement du bois Ragueuet. C'est également un espace de promenade et de jeux ouvert au public.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir l'enveloppe urbaine par la préservation des couronnes vertes
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées et ainsi que du périphérique
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale et d'usages particuliers
- Permettre l'évolution du bâti existant
- Préserver des boisements remarquables et des espaces naturels forestiers

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn - ceintures vertes et espaces verts
- Zonage N - secteur Ns - Bois saint-Louis
- Zonage N - secteur Ncl - sous-secteur Ncl1 - château de la Bigeottière et dépendances
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables
- Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements, haies et bocages identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides

- Préserver les entités naturelles en milieu urbain et donner l'accès aux habitants
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti ainsi que les entités architecturales, paysagères et petit patrimoine l'accompagnant
- Préserver des boisements remarquables et des espaces naturels forestiers
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques

- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur NI - sites ayant vocation à accueillir du public
- Secteur patrimonial : UMd1p - château de la Cholière
- Secteur patrimonial : UMd2p - château de la Morlière
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

4. Les zones naturelles à vocation de loisirs



Parc du bois Raguenet

Orvault dispose de nombreux espaces naturels aménagés en vue d'activités de loisirs de plein air, sportives ou d'accueil du public :

- La Bigeottière, partie loisirs au sud de la ceinture verte
- Les équipements sportifs de la Cholière : tir à l'arc...
- Le Petit Moulin : terrains de sport
- Le terrain de sport du mail : terrain de football extérieur
- La Baronnière : ancien centre de loisir
- Le stade de la Bugallière
- Le stade de Gagné
- Le cimetière du bourg
- Le parc de la Gaudinière
- Le parc du Bois Raguenet
- La Garenne : en prévision de la réalisation de jardins potagers

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre la poursuite des activités de plein air dans des espaces naturels à vocation d'équipements de loisirs de plein air
- Préservation des entités boisées et haies
- Préserver des boisements remarquables et des espaces naturels forestiers
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur NI
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements, haies et bocages identifiés en raison de leur valeur patrimoniale ou remarquable
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

5. Les espaces agricoles cultivés



Zone bocagère du Nord d'Orvault

En 2016, la surface agricole exploitée sur Orvault était de 1 008 ha soit 36 % du territoire communal. On compte 15 sièges d'exploitation et 5 lieux de production sur la commune. L'élevage bovin est très majoritaire en nombre de sièges d'exploitations (10) et en surface, 889 hectares. L'activité maraîchère de la commune est majoritairement en agriculture biologique.

La commune d'Orvault est constituée de grands ensembles agricoles situés au nord du périphérique et séparés par la Rousselière.

La zone agricole présente une trame bocagère dense et arborée. Les parcelles sont des prairies naturelles pâturées et entretenues par des bovins ainsi que des chevaux. Cet ensemble est à considérer pour ses intérêts paysagers et écologiques.

L'urbanisation est peu dense et se limite à quelques hameaux et maisons anciennes et isolées ainsi que de grandes propriétés et châteaux. Au nord de la commune, on retrouve davantage de mitage lié à l'histoire agricole mais aussi sur le secteur du Petit Aulnay lié à la sédentarisation des gens du voyage.

La commune d'Orvault est concernée depuis juillet 2014 par la mise en place d'un périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN).

Le paysage orvaltais est aussi constitué de nombreux manoirs et châteaux qui jonchent les coteaux et sont caractéristiques du développement de la commune entre le XVIII^e siècle et le XIX^e siècle. La qualité de leurs abords, cours, parcs, jardins, clôtures et allées ainsi que leurs boisements remarquables constituent un élément identitaire d'Orvault à conserver.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages en lien avec le programme d'actions du périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périphérique
- 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 mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Prendre en compte l'ancrage des gens du voyage
- Limiter les extensions des constructions non liées à l'agriculture implantées en zone agricole

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : la Guichardière, la Gendronnière, La Branlière, la Barossière et les Villiers
- Patrimoine bâti : la Gendronnière, la Bussonnière, Clogand, le Loret, la Briancelière, La Garnison, Bazoges
- Petit patrimoine : croix, murs en pierre, fontaines
- Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements, haies et bocages identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides et les sites ayant fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau (Briancelière)
- Zonage A - secteur Acl - sous-secteur Acl2 : La Glairie

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

6. Les espaces agricoles ordinaires



Le Doucet

Le secteur du Doucet, situé au nord du bourg est actuellement exploité, néanmoins sa proximité de la centralité et du projet de renforcement du bourg Valon des Garettes questionne la pérennité des espaces agricoles à terme. Des murs en pierre, enclos de jardins sont des traces de l'histoire rurale du bourg.

Le secteur du Loret/Raffuneau est un espace agricole situé entre la Salle, lotissement d'habitat, et la ZAC du Mail à vocation économique. Il se situe au sud du projet de contournement du bourg d'Orvault. Ces secteurs sont dotés d'éléments de patrimoine bocager et de zones humides. Ils présentent néanmoins un enjeu de confortement de la centralité et de liaison entre le secteur du Mail et le secteur Raffuneau.

En effet, depuis 1976, le POS puis le PLU de la commune d'Orvault mentionnent un emplacement réservé au bénéfice du Conseil général de Loire Atlantique, entre l'échangeur de Tourneuve et la route de la Pâquelais (RD42), pour la réalisation d'une voie nouvelle de contournement Nord du bourg. Les différentes études de circulation menées entre 2006 et 2011, intégrant au fil de l'eau les évolutions du territoire et des déplacements, ont mis en évidence une saturation du trafic dans le bourg d'Orvault aux heures de pointe et la nécessité de travailler sur une voie de contournement du bourg.

Des études sont actuellement en cours pour définir le tracé du contournement, entre la ZAC des Garettes et le VM75 sud et entre la VM75 et le secteur Bois Cesbron. Le tracé n'étant pas défini à ce jour, aucun emplacement réservé n'est inscrit pour le moment, en attente des études complémentaires en cours.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Anticiper les besoins du futur au regard du dynamisme résidentiel de l'agglomération tout en conservant l'activité agricole pour 10 ans au moins
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ao
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements, haies et bocages identifiés en raison de leur valeur patrimoniale ou remarquable
- Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides
- Petit patrimoine bâti : murs d'enceinte en pierre

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

7. Le bourg



Le bourg

Le bourg d'Orvault est l'entité historique d'Orvault. Son développement est récent et s'est plutôt effectué en direction du nord-ouest entre la vallée du Cens et la route de Redon (vers le Landreau). La dernière extension urbaine, Vallon des Garettes, est en cours de réalisation et a permis d'apporter une diversification des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale et fonctionnelle.

Le centre ancien, organisé autour de la place Jeanne d'Arc et aux alentours de la place de l'Église, présente un caractère urbain marqué par un habitat mitoyen et la présence de commerces de détail. Il accueille quelques grands équipements publics, notamment la mairie. Les espaces publics donnent une place forte à la voiture. Le bourg est constitué de petites maisons alignées sur le front de rue. Son renouvellement urbain est en cours et permettra de revaloriser les équipements, services et commerces.

Le bourg d'Orvault présente une grande variété de types patrimoniaux, isolés ou groupés depuis les maisons de bourg et les maisons nobles d'Ancien Régime aux grandes villégiatures campagnardes, aux petites maisons du XIX^e siècle ou à des éléments du patrimoine industriel. Ces éléments, édifices, clôtures, jardins et parcs créent des ambiances patrimoniales urbaines et rurales fortes, qu'il convient de préserver aussi bien en tant que témoignages de l'histoire de la commune, qu'en tant qu'éléments de qualité et d'identité du cadre de vie commun.

Le bourg originel regroupé depuis le moyen-âge autour de son église paroissiale et son extension datée du XIX^e siècle sont caractéristiques de l'identité communale. La topographie marque l'ensemble de la structure du bourg et son identité. L'espace urbain doit être valorisé par une meilleure appréhension de cette structure géographique. Les futurs projets du bourg permettront de révéler et de mieux appréhender l'espace et révéler les vues. De nombreux cônes de vues existent depuis le cœur de bourg et depuis les différents quartiers vers le bourg.

Le végétal s'est beaucoup étendu dans le bourg d'Orvault, ce qui le valorise et renforce l'ambiance à la fois urbaine et rurale.

Le bourg comprend des séquences urbaines patrimoniales. Les constructions y sont parfois disparates et la qualité du bâti hétérogène. Néanmoins, ces secteurs présentent un intérêt global, dans leur ambiance, dans leur forme urbaine.


Place Jeanne d'Arc façades sud et est, rue Saint-Léger et rue Donatien Tendron : Cette séquence urbaine correspond au bourg originel d'Orvault, regroupé depuis le Moyen Âge autour de son église paroissiale et de son cimetière (dont le déplacement vers l'ouest du bourg a permis au XX^e siècle le dégagement de l'actuelle place Jeanne d'Arc). Le bas de la rue Donatien Tendron montre quelques maisons anciennes, à encadrement de pierres irrégulières en granit, et des murs de jardin en moellons de pierre. À l'angle de la rue Saint-Léger et de la Petite rue Saint-Léger, un bâti ancien, de type rural, montre des volumétries et des maçonneries en pierre intéressantes. Les élévations des maisons de la rue Saint-Léger et de la rue Donatien Tendron constituent, côté vallée, un front bâti de qualité, dont la perception est primordiale pour l'identité patrimoniale du centre-bourg, notamment depuis l'arrivée de Nantes.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre le développement et la valorisation du bourg
- Favoriser la densité et le renouvellement urbain, ainsi que le renforcement de la centralité du bourg
- Permettre la mixité des fonctions
- Conforter et dynamiser l'offre commerciale, polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Valoriser le patrimoine bâti ainsi que le patrimoine végétal
- Préserver les séquences urbaines intéressantes
- Conserver les vues sur les éléments paysagers remarquables et garder les traces de la topographie
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain du bourg afin de le rendre plus attractif et fonctionnel

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa
- Secteur patrimonial : UMap sur le cœur historique du Bourg et de la Fabrique (bourg du moyen âge et extension du XIX^e siècle) avec une hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
- Polarité commerciale de proximité du Bourg
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements constitutifs du patrimoine végétal urbain
- Patrimoine bâti : lavoirs, hangars, maisons
- Petit patrimoine bâti : protections de murs de limite et de soutènement, escaliers anciens
- Séquences patrimoniales :
 - 2 séquences de type 1 : place Jeanne d'Arc et rue Saint-Léger
 - 5 séquences de type 2 : place Jeanne d'Arc, rue Donatien Tendron, rue Le Ricolais, (façades côté sud), rue Hubert de la Brosse (façades côté nord) et rue de la Fabrique
- Cônes de visibilité : pour préservation des perspectives vers le bourg ancien, route de Nantes et rue Marcel Deniau, respectivement en entrée de ville nord-est et sud-ouest
- 2 linéaires commerciaux souples : au sud de la place Jeanne d'Arc (n°1 à 3) et place de l'église (n°13 et 14), à l'angle de la rue Robert du Ricolais et de la rue du Raffuneau
- Orientation d'aménagement et de programmation du Bourg 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE



La fabrique

... / ...

La séquence urbaine réunit des maisons majoritairement construites sous l'Ancien Régime. Certains encadrements de baies et des appuis de fenêtre moulurés en granit, ainsi que de hautes toitures d'ardoise à forte pente, présentent les caractéristiques du XVI^e siècle, mais la plupart des maisons ont été construites aux XVII^e et XVIII^e siècles, avec des encadrements de fenêtre, des corniches moulurées et des lucarnes à fronton en granit et en pierre calcaire. Les volumétries sont trapues, les hauteurs de toiture variables, les ouvertures de petite taille et les façades simples, sans décor autre que les encadrements et les lucarnes.

Rue Le Ricolais, façades côté sud : L'alignement de maisons anciennes au sud de la rue Le Ricolais, malgré quelques ravalements banalisant, présente une continuité de façades à encadrements de granit et de calcaire, à corniches moulurées en calcaire et à lucarne à corniches segmentées, qui semblent avoir été bâties au cours d'une seule opération, dans la deuxième moitié du XIX^e siècle. Une maison plus imposante et sa dépendance terminent la séquence au nord.

Rue Hubert de la Brosse, façades côté nord : À la suite de la création de la place de l'Église au XIX^e siècle, de la construction du pont sur le ruisseau de la Rousselière et de la régularisation du chemin menant au Calvaire construit en 1877 (actuelle rue Hubert de la Brosse), une petite extension du bourg s'opère vers l'est. Au-dessus des devantures de commerces, les façades anciennes présentent des modénatures et des lucarnes à fronton en pierre de granit. Une petite annexe en pierre, avec modénature en brique, clôt la séquence à l'est. L'ensemble donne une qualité patrimoniale à cette entrée du bourg en venant de Nantes.

Rue de la Fabrique : La vallée du ruisseau de la Rousselière, au niveau du bourg d'Orvault, est marquée par la présence de deux étangs artificiels, l'un aménagé au sud pour fournir de l'énergie à un moulin, l'autre au bas du bourg pour une très ancienne implantation artisanale, puis industrielle. Une filature et une minoterie se sont succédées ici, dont les principaux bâtiments ont été remplacés au XX^e siècle par un immeuble d'habitation. Il n'en subsiste que la base d'une cheminée en brique. Autour de l'étang, les aménagements hydrauliques sont toujours présents ainsi que, rue de la Fabrique, un immeuble de logements ouvriers et ses dépendances à l'arrière. Cet ensemble constitue un rare exemple d'habitat ouvrier des débuts du XIX^e siècle encore présent dans l'agglomération nantaise.

Une étude prospective sur le bourg a été engagée en 2016. Elle a permis de mettre en évidence la nécessité de restructurer et requalifier le bourg afin de redynamiser ses fonctionnalités et son organisation. De grandes orientations stratégiques ont pu être définies, traduites pour partie dans une orientation d'aménagement et de programmation. Des études complémentaires pourront être réalisées afin de définir les accompagnements opérationnels.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

8. Le petit Chantilly



Petit Chantilly

Le Petit Chantilly est la centralité récente d'Orvault, située en intra-périphérique et en continuité urbaine de Nantes. Le Petit Chantilly s'est développé au cours du XX^e siècle en accroche avec l'avenue Félix Vincent. Il s'agit d'une centralité constituée essentiellement de pavillons de différentes époques qui se sont développés sur de grandes propriétés foncières et d'anciennes tenues maraîchères. Jusqu'aux années 1980, l'urbanisation se poursuit et s'étire toujours sous forme pavillonnaire jusqu'aux limites communales de Nantes, et aux limites du Cens et des espaces naturels remarquables.

Le tissu urbain ne confère pas un caractère patrimonial bâti, à l'exception de quelques édifices isolés, cependant les éléments paysagers remarquables, la géographie du site constituent des repères urbains et donnent une identité, des ambiances particulières à ce site.

Dotée d'une structure commerciale de proximité de qualité et d'équipements publics structurants à proximité des transports en communs structurants et du cœur d'agglomération, le Petit Chantilly est une centralité dynamique.

Le Petit Chantilly présente donc des atouts nombreux : sa structure paysagère remarquable, une topographie structurante, une dynamique commerciale, d'équipements... des surfaces mutables nombreuses le long d'axes urbains majeurs et dans l'épaisseur du tissu. Néanmoins, la place de la voiture est très importante et laisse peu de place aux autres modes de déplacements et l'offre commerciale, de services et équipements peut être restructurée pour améliorer les fonctionnalités et qualité urbaine et paysagère, en lien avec le parc Kindia aujourd'hui très confidentiel.


D'autre part, il est constaté un vieillissement de la population et des réponses en termes de diversification de l'offre de logements peuvent être apportées.

Le stade du Verger situé à proximité immédiate de la centralité est pour sa partie nord non utilisé. Le foncier est communal. Son développement nécessite des études complémentaires et une concertation préalable.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Favoriser la densité et accompagner le renouvellement urbain
- Permettre la mixité des fonctions
- Accompagner l'évolution de la centralité
- Affirmer une centralité multifonctionnelle et rayonnante
- Développer et qualifier les liaisons interquartiers
- Renforcer la lecture du Petit Chantilly comme porte d'entrée de la vallée du Cens, restructurer la centralité pour la rendre plus lisible et agréable
- Développer l'accessibilité de la vallée du Cens et protéger les abords du cens de l'urbanisation.
- Mettre en relation les entités paysagères et protection des cœurs d'îlots verts majeurs et en lien avec la vallée du Cens
- Diversifier des formes urbaines, la mixité sociale et fonctionnelle
- Permettre la mutation progressive des axes structurants tout en garantissant le maintien de la nature en ville
- Préserver la vallée du Cens de l'urbanisation
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti
- Préserver le caractère arboré du parc Kindia et permettre un projet aux formes urbaines innovantes, dans un environnement paysagé valorisé et en relation avec les espaces publics environnants
- Restructurer la centralité autour d'un pôle d'équipements et de commerces requalifié
- Faciliter et organiser les déplacements tous modes et le stationnement des véhicules

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa – centralité urbaine mixte avec hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMb – Parc Kindia avec hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMc – axes structurants et stade du Verger avec hauteur graphique « R+3+couronnement »
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1 – zones pavillonnaires
- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd2 – frange urbaine immédiate de la vallée du Cens
- Orientation d'Aménagement et de programmation sur la centralité Petit Chantilly 
- Protection des entités boisées, cœurs d'îlots et trame verte en Espaces Paysagers à Protéger
- Espaces Paysagers à Protéger sur les entités boisées, cœurs d'îlots et trame verte
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables
- Patrimoine bâti :
 - Manoir Kindia, communs et folie (la Haie Morlière), châteaux de la Cholière et de la Morlière
 - Château de la Morlière en secteur UMd2p et château de la Cholière en secteur UMd1p
- Polarité commerciale de proximité du Petit Chantilly
- 2 emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) n°26 (du 129 au 135 avenue Félix Vincent) et n°27 (du 106 au 116 avenue Félix Vincent)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

9. Centralités de quartier



Plaisance

Les centralités de quartiers sont la Bugallière et Plaisance sur la route de Vannes.

Bugallière : le quartier de la Bugallière s'est développé dans les années 1970, un peu moins de 900 logements se sont implantés au cœur d'un espace verdoyant et arboré, d'un cadre de vie agréable. La centralité est dotée d'un pôle commercial et d'équipements publics.

Plaisance : Situé dans la partie intra-périphérique de la ville d'Orvault, le long de la route de Vannes, le quartier Plaisance est en interaction directe avec les communes de Nantes et de Saint-Herblain. La proximité avec le tramway en fait un quartier extrêmement bien desservi. Il se caractérise par la présence d'habitat collectif à vocation sociale des années 1960, un ensemble de copropriétés d'habitat collectif, quelques pavillons. Il est doté d'une coulée verte à conforter et d'un pôle commercial et d'équipements situé le long de la route de Vannes et le long du tramway.



Peccot : Une centralité émergente de quartier se situe route de Vannes, sur les communes d'Orvault et Saint-Herblain, Peccot-Gutenberg. Pour la partie orvaltaise, il s'agit de Peccot : il se situe entre la route de Vannes et le secteur d'équipements Cholière. Il s'agit d'une zone urbaine actuellement dédiée à l'activité économique qu'il convient de renouveler afin de conforter une nouvelle centralité en lien avec Gutenberg sur Saint-Herblain.

Deux secteurs peuvent y être définis, Peccot ouest dont le renouvellement urbain est engagé et Peccot est dont les activités économiques sont encore en place et le renouvellement de ce secteur est envisagé dans un deuxième temps. Peccot ouest est un projet de renouvellement urbain mixte qui prévoit l'implantation d'un nouvel équipement public.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Favoriser la densité et le renouvellement urbain
- Permettre la mixité des fonctions
- Accompagner l'évolution des centralités de quartier
- Diversifier l'offre de logement et assurer la mixité sociale
- Accompagner le renouvellement urbain
- Permettre la mixité des fonctions
- Veiller à la qualité urbaine des projets de renouvellement urbain
- Faire émerger et requalifier les centralités Peccot et Plaisance
- Conforter les polarités commerciales majeures route de Vannes et le Cardo
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Préserver le patrimoine végétal et le patrimoine bâti
- **Bugallière :**
 - renforcer la centralité et de diversifier l'offre de logements et notamment une offre de logements adaptée au vieillissement
- **Plaisance :**
 - qualités urbaines à valoriser et dynamiser, renforcer et requalifier la centralité
- **Peccot :**
 - Accompagner le renouvellement urbain par une orientation d'aménagement et de programmation visant à :
 - Permettre le renouvellement urbain d'un secteur peu valorisé, constitué des arrières des commerces et activités situés route de Vannes,
 - Développer de l'habitat dans un secteur bien desservi, à proximité des équipements publics sportifs et scolaires, commerces et services
 - Développer la mixité des fonctions urbaines, et notamment du commerce en front urbain sur Peccot Est
 - Permettre l'implantation d'une nouvelle piscine, à proximité des équipements sportifs du lycée Nicolas Appert
 - Construire des logements collectifs de qualité aux formes innovantes
 - Phaser et organiser le renouvellement urbain de la centralité émergente

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Bugallière :
 - Zonage UM – secteur UMa – centralité avec une hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
 - Polarité commerciale de proximité de la Bugallière
 - Patrimoine bâti : maisons du Bois Jouan
- Emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°29, sur le pôle commercial de la Bugallière, rue du Pont Marchand
- Plaisance :
 - Zonage UM – secteur UMb – centralité et hauteur graphique de référence (Hr 24m et Hm 27m)
 - Zonage UM – secteur UMb – émergences des années 1960 et hauteur graphique maximale à « R+13+couronnement »
 - Orientation d'aménagement et de programmation sur la centralité-Plaisance 
 - Polarité commerciale de proximité
- Peccot
 - Zonage UM – secteur UMb et hauteur graphique à maximale à « R+8+couronnement » à l'ouest et « R+5+couronnement » à l'est
 - Orientation d'aménagement et de programmation Peccot 
 - Polarité commerciale majeure sur Peccot Est
 - Emplacements réservés pour aménagement de voirie

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

*Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants***10. Routes de Vannes et de Rennes et axes de renouvellement urbain**

Route de Vannes

La route de Vannes est un axe majeur de la métropole nantaise qui se développe sur environ 3 kilomètres de la porte de Sautron à Beauséjour. Elle est une entrée d'agglomération majeure de la métropole, qui traverse plusieurs communes et détermine la limite entre les communes d'Orvault et de Saint-Herblain.

Cet axe est aujourd'hui plutôt monofonctionnel et dédié à l'activité commerciale, excepté sur certaines séquences en cours de mutation. Très linéaire, il se décompose en plusieurs séquences, avec des formes urbaines et de fonctions urbaines pouvant évoluer. Au regard de ces évolutions récentes et de la nécessité d'articuler les deux communes, le renouvellement urbain de cet axe doit être encadré afin de structurer la mixité fonctionnelle, de faire évoluer cet axe, vers plus de qualité urbaine.

La route de Vannes concentre plus de 200 activités commerciales avec de nombreuses locomotives en équipement de la maison et le centre commercial du Sillon composé de 45 boutiques et d'un hypermarché de 10 600 m². Ce pôle commercial est complété par un pôle spécialisé en automobile. Son rayonnement est métropolitain et le place en 1er pôle majeur en termes de surfaces de vente.

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

La route de Vannes a fait l'objet d'un réaménagement sur une première section entre la porte de Sautron et Morlière afin d'affirmer son caractère urbain. Cette requalification était devenue nécessaire pour améliorer l'espace public, assurer la fluidité de la circulation et sécuriser la desserte des commerces.

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

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

Le renouvellement urbain de la route de Vannes est dans un premier temps priorisé sur les secteurs Plaisance et Peccot, mais une réflexion doit être engagée pour favoriser le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle sur la séquence urbaine Botte d'Asperges / Plaisance ; frange urbaine qui viendrait conforter la centralité de quartier Plaisance. La vocation actuelle du site (commerces, services) est donc maintenue afin de pouvoir préparer les conditions de son évolution par le biais d'une étude et sera requestionnée à terme.


Les séquences Botte d'asperges/Morlière jusqu'à Peccot sont confortées dans leur vocation commerciale. Il en est de même pour la séquence Peccot/pôle automobile, avec une spécificité sur le secteur automobile, et une volonté d'y développer un pôle mobilité qualifié.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter et améliorer l'entrée d'Agglomération de la route de Vannes
- Favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée d'agglomération le long de la route de Vannes
- Permettre et développer la mixité des fonctions au sein du tissu urbain et à l'échelle du programme des constructions
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale
- Favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Développer les aménagements de cheminements doux (piétons et vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité
- Faciliter les liaisons intercommunales entre Orvault et Saint-Herblain
- Conforter l'offre commerciale entre le rond-point du Croisy et Botte d'Asperges
- Conforter l'offre dédiée à la mobilité sur le pôle auto-moto
- Accompagner l'émergence de la centralité urbaine Peccot / Guttemberg
- Polariser l'offre de commerces de proximité
- Requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements tous modes et améliorer l'image de l'entrée de ville entre Morlière et Beauséjour
- Préserver le patrimoine bâti et végétal

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- La route de Vannes :
 - Zonage UM - secteur UMb - centralités émergentes de Plaisance et Peccot / Gutenberg et une hauteur graphique maximale « R+5+couronnement » à l'exception de la zone UMb avec une hauteur graphique maximale de « R+8+couronnement »
 - Zonage UE - secteur UEm - séquence Botte d'Asperges/Peccot et séquence Peccot/pôle mobilité
 - Polarité commerciale de proximité de Plaisance
 - Pôle commercial majeur de Botte d'Asperges au forum d'Orvault
 - Périmètre tertiaire route de Vannes / avenue de la Jeunesse
 - Emplacements réservés pour aménagement des espaces publics, notamment sur la centralité émergente Peccot et le long de l'axe urbain
 - Espaces Paysagers à Protéger et Espaces Boisés et Classés sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale ou remarquable
 - Patrimoine bâti : les 2 pavillons de La Bigeottière
 - Orientations d'aménagement et de programmation Peccot, Plaisance 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE



Route de Rennes



Ferrière

... / ...

La route de Rennes est un axe majeur de l'agglomération, 3 kilomètres allant de secteur Cardo au Pont du Cens, il s'agit d'un axe traversant des tissus divers. L'entrée nord de l'agglomération est marquée par un échangeur, traversant un paysage d'urbanisme commercial peu structuré, de grands quartiers d'habitat social aux faubourgs d'habitat ancien présentant parfois des caractéristiques patrimoniales, en passant par des lotissements des années 1950. Cet axe est la limite entre Nantes et Orvault. La vallée du Cens s'inscrit discrètement dans la ville, trouve un point de croisement avec la route de Rennes dans le bas du Pont du Cens. La vallée y est peu visible.

Plusieurs séquences urbaines s'enchaînent sur l'axe :

La polarité commerciale majeure, des séquences urbaines mixtes habitat/services/bureaux, des centralités/polarités commerciales (Pont du Cens, Bout des pavés).

Cet axe fait l'objet de renouvellement urbain important, les parcelles étant peu bâties et dotées d'un patrimoine bâti ancien. Certains projets de renouvellement urbain sont en cours, notamment sur la pointe sud de l'îlot Cardo où il est souhaité marquer l'entrée de ville et rompre avec l'urbanisme commercial d'entrée de ville.

Au regard de l'évolution de l'urbanisation le long de cet axe et compte tenu de la manière dont s'y opérait le renouvellement urbain de manière peu encadrée, une étude a été engagée permettant d'accompagner le renouvellement urbain afin de rechercher des formes urbaines plus intégrées, de lutter contre le continuum urbain et les constructions monolithiques, de travailler sur des projets urbains plus qualitatifs et moins minéraux tout en prenant en compte les enjeux en termes de déplacements et d'espaces publics.

Les édifices bâtis relatant l'histoire de l'axe se font rares, il conviendra donc de veiller à la préservation de certains bâtiments patrimoniaux au niveau du Pont du Cens.

La route de Rennes verra son statut évoluer en une avenue urbaine, support de tous les déplacements.

Des secteurs de renouvellement urbain ont pu être identifiés sur des axes structurants, situés à proximité de centralités, services, transports en communs et équipements : l'axe de l'avenue de la Ferrière, l'avenue Félix Vincent entre le centre de Petit Chantilly et l'avenue de la Ferrière, l'avenue de la Morlière, séquence urbaine entre route de Vannes et centralité du Petit Chantilly. Certains secteurs qui présentent des formes urbaines diversifiées ou bien peuvent faire l'objet de mutations urbaines sont identifiés : le secteur du Bignon, le stade du Verger, le secteur habité de la Botte d'asperges et la pointe d'îlot du Bois Cesbron, la Ribouse, et l'entrée est du bourg d'Orvault.

Le secteur du Verger est un foncier maîtrisé par la ville, le projet d'aménagement nécessitera des études urbaines et une concertation étroite avec la population.

Les secteurs pavillonnaires densément constitués et où l'intensification est possible du fait de la proximité avec les commerces, services et équipements : en limite de Nantes, les rues des Œillets, avenue de la Patouillerie.

Morlière : Situé face au parc relais Morlière de la ligne 3 du tramway, ce secteur est composé de grandes parcelles pouvant accueillir une opération de renouvellement urbain, parfaitement desservie par le tramway et à proximité du centre de quartier du Petit Chantilly.



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner le renouvellement urbain de l'axe route de Rennes
- Permettre et développer la mixité des fonctions
- Répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale et favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre de logements
- Conforter l'offre commerciale de proximité au Pont du Cens et au Bout des pavés
- Réaliser des aménagements support de tous les modes de déplacements
- Créer des perméabilités piétonnes entre quartiers de part et d'autre de la route de Rennes
- Préserver les zones humides
- Protéger le patrimoine végétal et arboré de qualité ainsi que le patrimoine bâti
- Créer une continuité cohérente entre le Parc de la Gaudinière, Bois Saint Louis à Orvault
- Conforter l'offre commerciale du Cardo
- Garantir une qualité d'usage des rez-de-chaussée et permettre une végétalisation des fronts de rue

- Accompagner le renouvellement urbain
- Permettre la mixité des fonctions et la mixité sociale
- Renforcer la mixité sociale
- Veiller à la qualité urbaine des projets de renouvellement urbain
- Conforter les polarités commerciales de proximité
- Préserver le patrimoine végétal et le patrimoine bâti

- Qualifier et structurer le front urbain le long des avenues de La Paquelais et de la Morlière, par une opération d'habitat en renouvellement urbain
- Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- La Route de Rennes :
 - Zonage UM - secteur UMa - centralités Pont du Cens et Bout des Pavés, hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
 - Zonage UM - secteur UMc - transitions urbaines, hauteur graphique maximale « R+3+couronnement »
 - Zonage UE - secteur UEm - entrée de ville Cardo
 - Zonage UM - secteur UMb - la pointe d'îlot sud Cardo (projet en cours) et hauteur graphique maximale « R+9+couronnement »
 - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles : route de Rennes (OAP Générale) et deux OAP particulières : Pont du Cens et Bout des Pavés 
 - Marges de recul graphique à 2 mètres minimum en dehors des polarités commerciales
 - Des emplacements réservés pour élargissement de voie et aménagement du Pont du Cens
 - Patrimoine bâti secteur Pont du Cens : ancienne auberge, maisons bourgeoises, ancien presbytère et villa rue de la Patouillerie
 - Polarités commerciales de proximité du Bout des Pavés et du Pont du Cens
 - Pôle majeur sur Grand Val/Cardo
 - Espaces Boisés Classés sur les boisements de Gaudinière et Bois Saint Louis
 - Espaces Paysagers à Protéger sur les zones humides
- Zonage UM - secteur UMc - autres secteurs de renouvellement urbain et axes en mutation
- Polarité commerciale de proximité sur la centralité commerciale Ferrière
- Emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°31 (allée des Bleuets)
- Orientation d'aménagement et de programmation Morlière 

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)**11. Secteurs de projets**

Vallon des Garettes

Rue de la Garenne : Implanté à 1,5km du bourg d'Orvault, le site de la rue de la Garenne s'étend au nord de cette rue de part et d'autre du chemin des Joncs Fleuris. En cours d'aménagement, il va accueillir de nouveaux logements dans un site paysager de qualité.

La Haute Vallée : Implanté à 1 km du Petit Chantilly, le site de la Haute Vallée s'étend à l'ouest du chemin du Pont de la Perche et de l'avenue de la Praudière. Il est accolé au hameau traditionnel de la Praudière et, situé au sommet du coteau, il domine la vallée du Cens. Il accueillera une petite opération d'habitat en lien avec l'habitat pavillonnaire avoisinant.

La Forêt : Le secteur quasiment totalement urbanisé constitue un ensemble de 16,4 hectares. Il est localisé au sud-ouest du bourg d'Orvault, à l'ouest de la commune et en limite avec sa voisine Sautron. Le site est desservi au sud par le chemin de la Forêt et à l'Est par la rue des Silènes. Ces deux voies se connectant à une voie plus structurante : la rue de la Garenne. La vallée du Cens établit sa limite au nord de façon très paysagère et accidentée en termes de topographie. Son urbanisation environnante se caractérise par une zone d'activités (La Pente-côte) et des quartiers d'habitat diffu (La Charbonnière).

Vallon des Garettes : le secteur de vallon des Garettes constitue un ensemble de plus de 50 hectares en grande partie urbanisé. Il vient conforter la centralité du Bourg. Il s'agit d'un éco-quartier qui vise à diversifier l'offre de logements d'Orvault, à conforter l'offre commerciale et de services, et à valoriser les entités naturelles du site. Le projet est en cours de finalisation.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Diversifier le parc de logements, dans un site paysager de qualité
 - Apaiser la circulation automobile, rue de la Garenne
 - Valoriser et sécuriser les cheminements piétons vers la vallée du Cens
 - Préserver le patrimoine boisé et les haies
-
- Préserver le paysage de la vallée du Cens
 - Développer des projets d'habitat sur la base d'une démarche environnementale et paysagère
 - Permettre les aménagements hydrauliques
-
- Délimiter et contraindre l'urbanisation afin de préserver la qualité et l'ambiance naturelle de la vallée du Cens
 - Mettre en valeur le patrimoine arboré par une coulée verte au sein du quartier
 - Développer les itinéraires piétons en lien avec la vallée du Cens et les quartiers environnants
-
- Développer une offre de logements diversifiée à proximité du bourg
 - Conforter la mixité fonctionnelle et sociale
 - Préserver et valoriser le caractère paysager du site
 - Prendre en compte les zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 1AU – secteur 1AUMd1
 - Orientation d'aménagement et de programmation rue de la Garenne (P)
 - Emplacement réservé pour aménagement de voies
 - Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
-
- Zonage 1AU – secteur 1AUMd1
 - Orientation d'aménagement et de programmation Haute Vallée (P)
 - Emplacement réservé pour création d'un espace de rétention des eaux fluviales et de ruissellement en une noue paysagère et récréative.
-
- Zonage UM – secteur UMd1
 - Orientation d'aménagement et de programmation La Forêt (P)
 - Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
 - Emplacement réservé pour liaison piétonne
-
- Zonage UM – secteur UMA - continuité de la centralité sur la partie construite
 - Zonage UM - secteur UMB - en continuité de la centralité sur la partie en cours de construction
 - Espaces paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
 - Espaces paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs de grands ensembles

12. Secteurs de grands ensembles en secteur UMb



Bois Saint Louis

Secteur d'habitat collectif, grands ensembles des années 1960 composés de barres et tours :

- Le Bois Saint-Louis
- Plaisance
- La Salentine (Cholière)

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

13. Quartiers pavillonnaires



La Bugallière

La commune d'Orvault est principalement composée de secteurs pavillonnaires, lotissements, marqueurs de l'évolution historique de la ville du XX^e siècle. Les secteurs pavillonnaires sont composés de logements individuels groupés et individuels. La qualité architecturale de ces secteurs est assez hétérogène, il en est de même de la qualité paysagère. Néanmoins, certains éléments bâtis présentent un intérêt architectural.

Le secteur pavillonnaire de la Bugallière est doté de services, commerces et équipements. Il offre encore quelques possibilités de diversification de l'offre de logements et permet de répondre aux ambitions de mixité sociale.

Une parcelle communale située rue Snellius offre une opportunité de compléments d'urbanisation et de diversification de l'offre de logements. Cette parcelle est arborée, son aménagement devra prendre en compte la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols et devra veiller à l'intégration paysagère du bâti.

Une seconde parcelle desservie par les rues offre également un confortement de l'offre de logement et de mixité sociale.

La parcelle est constituée des haies bocagères remarquables qu'il conviendra de protéger et valoriser lors de la mise en œuvre du projet.

Les zones pavillonnaires classiques ne présentent pas un patrimoine végétal d'exception, néanmoins certaines haies et boisements ont pu être identifiés et constituent des éléments de patrimoine végétal à conserver.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre la réhabilitation, la rénovation urbaine des quartiers de grands ensembles
- Diversifier l'offre d'offre de logements

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMb avec hauteur graphique maximale « R+4+couronnement » à l'exception de Plaisance avec une hauteur graphique maximale à « R+13+couronnement »

- Préserver les typologies urbaines de type pavillonnaires
- Encadrer les mutations pour améliorer la qualité urbaine : intimité et ensoleillement des jardins privés
- Conserver le caractère végétal des zones pavillonnaires
- Diversifier l'offre de logements
- Renforcer la mixité sociale
- Préserver le patrimoine bâti isolé
- Conserver les cœurs d'îlots verts, les entités boisées de qualité et le patrimoine végétal.

- Zonage UM – secteur UMd1
- 2 emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) à la Bugallière, en zone pavillonnaire : n°28 (rue Pierre Laplace) et n°30 (rue Snélius)
- Patrimoine bâti : fermes, maison
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables
- Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs bâtis patrimoniaux en tissu pavillonnaire

14. Quartiers d'intérêt patrimonial



La Chapelle des Anges

La Chapelle des Anges : les maisons anciennes, leurs annexes, les murs de clôture, la chapelle (XV^e siècle) composent un ensemble urbain ancien d'une grande qualité.

Bel Ebat : le manoir de Bel Ebat fait partie du patrimoine très ancien de la commune. Les bâtiments présents de l'autre côté de la rue composent avec le logis un ensemble urbain de qualité.

La Salle : l'espace urbain ancien de La Salle est organisé autour d'une cour, organisation spatiale qu'il convient de conserver.



La Grée

Le Doucet : hameau à l'intersection du chemin du Doucet, du chemin du Vieux Manoir et du chemin de la Vigne de Gagné entouré de murs en pierre sont conservés.

Le lotissement paysager de la Grée et le Pont aux Prêtres : situé sur le coteau, aux abords de la vallée du Cens, les lotissements de la Grée et du Pont aux Prêtres sont des secteurs qui se sont développés dans les années 1970/1980. Ils sont composés de grands pavillons construits sur de grandes parcelles ; très végétalisées et boisées, surtout concernant le secteur de la Grée. Leur situation en surplomb par rapport à la vallée du Cens nécessite une préservation du caractère environnemental et paysager du site.

Les abords de la vallée du Cens : la vallée du Cens est sur le territoire d'Orvault encadré d'un développement urbain pavillonnaire. Les parcelles bâties se situent en surplomb par rapport au Cens. Elles sont occupées par des pavillons. Il convient de ne pas rapprocher les constructions de la vallée. Ce secteur est un réservoir de biodiversité qu'il convient de préserver et d'y limiter l'imperméabilisation.

Hameaux

15. UMe



Moncellier

La commune d'Orvault ne présente que 3 écarts, les secteurs Moncellier, Rouazière et Tourneuve. Les écarts sont pour la plupart constitués de métairies familiales ou autour d'une cour de ferme.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre une évolution raisonnée des secteurs patrimoniaux prenant en compte les particularités urbaines, paysagères et architecturales
- Préserver les noyaux urbains anciens
- Valoriser la richesse patrimoniale, l'organisation urbaine, le patrimoine bâti, y compris le petit patrimoine (murs, puits, fours) et identifier les éléments remarquables

- Préserver le caractère paysager des zones pavillonnaires
- Limiter les divisions parcellaires
- Valoriser le caractère végétal et protéger le patrimoine boisé et végétal
- Ne pas aggraver les incidences de l'imperméabilisation des sols sur la vallée du Cens

- Contenir les hameaux dans leur enveloppe actuelle
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Veiller au développement très modéré des écarts au sein d'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel.
- Protéger le patrimoine bâti

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMD - sous- secteur patrimonial : UMD2p - La Salle
- Zonage UM- secteur UMe - sous-secteur patrimonial UMep - Les Anges, du Doucet et de Bel Ebat
- Patrimoine bâti : manoir de Bel Ebat et chapelle des Anges
- Petit patrimoine bâti : murs en pierre, puits, fours ...

- Zonage UM - secteur UMD - sous-secteur UMD2- lotissements de la Grée et Pont aux Prêtres et la première frange bâtie en contact avec la vallée du Cens
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables
- Petit patrimoine : murs en pierre et autres éléments de patrimoine identifiés

- Zonage UM - secteur UMe
- Patrimoine bâti : la ferme de Tourneuve

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

16. Secteurs dédiés aux activités économiques mixtes



Le Mail

- Les Antons UEm: zone d'activités économiques à vocation tertiaire (bureaux et services) située à proximité immédiate du périphérique, porte d'Orvault.

- La Jalière: site d'activités économiques en cours d'aménagement, il est situé à proximité immédiate du secteur Grand Val, de l'autre côté du périphérique. Le site de la Jalière dans son ensemble fait l'objet d'une opération d'aménagement publique. La ZAC de la Jalière à vocation économique fut créée en 2004 (puis dossier de réalisation en 2005). Elle a été mise en service en 2008 sur la partie nord est du site par l'implantation d'un établissement pénitentiaire pour mineurs (EPM). L'ensemble des travaux de voiries et d'espaces publics sont réalisés à ce jour. Le programme de la ZAC, outre l'EPM, prévoit l'aménagement d'environ 18 000 m² de surface de plancher d'activités à vocation tertiaire.

- Le Bois Cesbron UEm:

La ZAC du Bois Cesbron est aujourd'hui totalement aménagée, et accueille des activités économiques sur les îlots A (activités artisanales, PME-PMI) et B (activités tertiaires). L'îlot C est quant à lui destiné à l'accueil d'équipements (Salle de spectacle de l'Odyssée, de l'aire d'accueil des gens du voyage et du futur centre technique métropolitain de proximité).

- Le Mail UEm:

En accroche directe avec les secteurs pavillonnaires de la partie est du bourg d'Orvault et à proximité du centre-ville, le site ex-Alcatel - Le Mail, d'une surface totale d'environ 18 hectares, est constitué de deux entités économiques importantes: l'ancien site d'Alcatel et la zone d'activités du Mail. En partie nord et relié par le chemin du mail, se présente un complexe sportif (salle de sport, vestiaires et terrain extérieur).

Le site « Alcatel » est aujourd'hui en cours de désaffectation.

La partie nord accueille un complexe sportif privé (terrains, gymnase, vestiaires, locaux techniques) à destination des salariés du site. Ce site sportif est en co-propriété entre le comité d'entreprise d'EDF qui l'utilise toujours, et le comité d'entreprise d'ex-Alcatel.

La ZAC du Mail, opération d'aménagement d'initiative privée, est un ensemble immobilier à vocation tertiaire (intégrant voiries, stationnement, immeubles bureaux et espaces verts). L'ensemble des éléments de cette opération ne sont pas réalisés à ce jour.

Le site s'inscrit de manière générale dans un contexte paysager fort, entouré majoritairement de terres agricoles et d'espaces boisés, à proximité de la vallée du Cens.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Diversifier l'offre économique
- Valoriser les sites économiques et optimiser le foncier
- Renforcer l'attractivité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et les boisements

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- 3 périmètres tertiaires : La Jalière, Bois-Cesbron et ex-Alcatel/le Mail
- Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale ou remarquable
- Zonage US - partie équipements de Bois Cesbron

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

17. Secteurs à dominante commerciale



Grand Val

La commune d'Orvault est dotée de deux grands pôles commerciaux majeurs :

- Le Cardo/Grand Val :

Le site de Grand Val, est situé au sud du périphérique, en accroche directe de la porte de Rennes. Le boulevard Mendès France, sur la frange sud vient séparer l'ensemble de secteurs pavillonnaires de type lotissement donnant sur la vallée du Cens. À l'ouest, la partie nord de la route de Rennes, axe d'entrée d'agglomération important, vient créer la limite avec la ville de Nantes.

Le site est en partie composé de grandes entités foncières (centre commercial, Enedis Engie site Erdf/Grdf), il accueille également différentes activités économiques commerciales, tertiaires et artisanales plus ou moins importantes.

La zone commerciale périphérique est située au croisement du périphérique et d'une pénétrante (route de Rennes) lui offrant ainsi une clientèle de proximité (tramway) et un rayonnement au nord de la métropole. Cette zone commerciale se structure autour d'un centre commercial, composé d'un hypermarché (9 793 m²) et de 26 boutiques, et de quelques moyennes surfaces.

Il s'agit du 10^e pôle majeur de la métropole en surface de vente.

On y trouve également sur la partie nord une poche d'habitat pavillonnaire ainsi qu'une ferme associative accueillant aujourd'hui diverses activités artisanales et culturelles (atelier de verre, forge, salles de répétition et accueil d'artistes). Une résidence de logements étudiants a été récemment livrée sur la frange sud est.

Le Cardo se présente comme une des entrées de ville importantes de l'agglomération nantaise donnant sur la route de Rennes (limite communale entre Orvault et Nantes) et sert de pôle d'échange multimodal. La ligne 2 du tramway relie le centre-ville, les quartiers universitaires et les quartiers nord de Nantes. Une ligne de bus (89) et un chronobus (C2) ont également leur terminus au niveau du Cardo, qui accueille un P+R et une aire de covoiturage. On y trouve des activités tertiaires et commerciales.

- La route de Vannes :

Linéaire commercial étalé sur plus de 2,5 km entre Plaisance et le rond-point du Forum d'Orvault. Ce pôle concentre plus de 200 activités commerciales sur ce linéaire avec de nombreuses locomotives en équipement de la maison et le centre commercial du Sillon composé de 45 boutiques et d'un hypermarché de 10 600 m². Ce pôle commercial est complété par un pôle spécialisé en automobile. Son rayonnement est métropolitain et le place en 1^{er} pôle majeur de la métropole en termes de surface de vente.

La route de Vannes présente une forte concentration d'enseignes nationales disposant d'une offre diversifiée, mais cette zone commerciale linéaire se prête peu à la déambulation. C'est un axe très circulé et peu enclin aux déplacements alternatifs à la voiture et aux modes doux.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter la vocation commerciale
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Favoriser la qualité urbaine et paysagère
- Protéger le patrimoine bâti et végétal

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm - sites économiques
- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1 - partie pavillonnaire au coeur de Grand-Val
- Pôles commerciaux majeurs : route de Vannes et Cardo
- Espaces paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti : pavillons

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS **AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

DESCRIPTION DU SITE

18. Le Pôle Mobilité



Pole auto moto

- Le Forum UEm : secteur d'activités composé de commerces de détail, commerces liés à l'automobile et à la moto et d'activités tertiaires
- Croisy UEm : secteur à dominante de concessions automobiles et de garages automobiles, caravanistes et véhicules de loisirs. Des commerces de détail sont aussi présents sur le site.

19. Secteurs dédiés aux activités artisanales, PME et PMI



La Pentecôte

- Pentecôte UEm
Zone d'activités regroupant des activités de services, artisanales, PME-PMI et tertiaires. La situation géographique du site, à proximité directe du périphérique et de la route de Vannes, en fait un site attractif pour l'accueil des activités artisanales et PME-PMI en limite de Saint-Herblain et de Sautron.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Favoriser le développement d'activités en lien avec la mobilité
- Limiter la création de commerces non liés à la mobilité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et les entités boisées

- Zonage UE - secteur UEm
- Espaces paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

20. Secteur d'équipements



La Cholière

La Cholière : Le secteur d'équipements de la Cholière est constitué du lycée Nicolas Appert, de logements de fonction, de terrains de sports et équipements sportifs, d'un centre de tir à l'arc, d'une piscine.

L'Odyssée est un espace de culture et de rencontre. Il est composé d'une salle de spectacle et de salles de réunion... mises à disposition du public.

Sur sa partie sud se situe une aire d'accueil des gens du voyage.

La Gobinière est un secteur d'équipement situé dans le château, communs et le parc de la Gobinière. Il accueille services des administratifs, école de musique et théâtre.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter l'implantation des équipements collectifs dans ces secteurs
- Permettre le développement de nouvelles activités en lien avec les usages

- Conforter et renforcer l'accueil du public dans un équipement public
- Garantir l'insertion urbaine et la valorisation paysagère

- Conforter et renforcer l'accueil du public dans un équipement public
- Garantir la préservation des boisements et du patrimoine bâti et petit patrimoine

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US

- Zonage US - l'Odyssée et ses abords
- Zonage US - sous-secteur USgv
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables

- Zonage US
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables
- Patrimoine bâti : château de la Gobinière et ses communs

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

21. Zones 2AU à vocation économique



Tourneuve

- Tourneuve 2AU : situé le long de la route de Rennes, au nord du Bois Raguenet et face à la zone d'activités de Ragon sur Treillières, ce site est actuellement occupé par une serre agricole en cours de relocalisation. Il présente des caractéristiques intéressantes de par sa localisation pour le développement d'activités économiques. Il nécessite des études complémentaires pour affiner sa programmation et l'organisation de son urbanisation.
- Pentecôte : situé au nord de la zone d'activité de la Pentecôte, ce site pourrait évoluer vers un confortement de la ZA Pentecôte. Il présente en effet des caractéristiques intéressantes pour le développement d'une zone d'activités économiques.

22. Zones 2AU à vocation habitat



Bigeottière

- Bigeottière 2AU : situé au nord de Peccot, à proximité des équipements publics de la Cholière et des transports collectifs Ce site présente des caractéristiques intéressantes pour le développement de l'habitat, ainsi qu'un patrimoine végétal et bâti.
- La Ribouse : secteur situé le long de la rue de la Garenne, entre le Bois Cesbron et la Bugallière. Des études devront être réalisées afin de définir la programmation habitat du site et d'organiser son aménagement. Il conviendra de veiller à la préservation des entités boisées remarquables et de l'écrin végétal dans lequel il s'inscrit, en lien avec le bâti présent sur site.
- Le Loret : secteur situé le long de la route de La Chapelle-sur-Erdre, au nord du Mail à vocation future d'habitat. Des études devront être réalisées afin de définir la programmation habitat du site et d'organiser son aménagement et notamment son articulation avec le contournement du bourg. Il conviendra de veiller à la préservation des entités boisées remarquables et de l'écrin végétal dans lequel il s'inscrit, en lien avec le patrimoine bâti à proximité du site.
- Le Doucet Raffuneau : secteur situé aux abords du bourg et de Vallon des Garettes. Des études devront être réalisées afin de définir la programmation du site et d'organiser son aménagement. Il conviendra de veiller à la préservation du bocage et des enjeux environnementaux liés à la proximité du ruisseau de la Rousselière.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre à l'accueil de nouvelles entreprises
- Préserver le patrimoine végétal et boisé
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Espaces paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Préserver le patrimoine végétal et boisé
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la Bigeottière
- Organiser son développement futur en lien avec le contexte environnant

- Zonage 2AU
- Espaces paysagers à Protéger sur les boisements et haies identifiés en raison de leur valeur patrimoniale
- Espaces Boisés Classés sur les boisements remarquables
- Patrimoine bâti : ferme et manoir de la Bigeottière et maisons de la Provotière



Siège de Nantes Métropole:

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