



# Plan local d'urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

*JUSTIFICATION DES CHOIX*

Vu pour être annexé à la délibération  
du 23 février 2022

APPROUVÉ LE 18 DÉCEMBRE 2019  
MODIFICATION N°1 : APPROUVEE LE 27 JANVIER 2021  
MODIFICATION N°2 : APPROUVEE LE 23 FEVRIER 2022

PIÈCE DU PLUi

1.2

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**TOME 2 : JUSTIFICATIONS DU PROJET**

TOME 3 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

TOME 4 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

# SOMMAIRE

## **PARTIE 1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE**

<b>1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE</b>	8
<b>2 HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT</b>	13
2.1 Les logiques de développement résidentiel entre 2009 et 2014	13
2.2 Des possibilités de développement différentes à l'horizon 2030	20
<b>3 RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS</b>	23
3.1 La répartition spatiale de l'offre en logements	23
3.2 Méthodologie de répartition de l'offre en logements	23
3.3 Méthodologie de répartition de l'offre d'activité	33
<b>4 CONSOMMATION D'ESPACE</b>	33
4.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période précédente	33
4.2 Lien entre production de logements et consommation d'espace	35
<b>5 LES SECTEURS EN DÉVELOPPEMENT</b>	36

## **PARTIE 2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD**

<b>1 DU CONTEXTE AU PROJET</b>	44
<b>2 LES AXES DU PADD</b>	45
2.1 AXE 1 : Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine	45
2.2 AXE 2 : Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement	52
2.3 AXE 3 : Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers de grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins	60

# PARTIE 3. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES DU PLUI

<b>1 LES ZONES URBAINES</b>	68
1.1 Méthode utilisée	68
1.2 La zone UA	73
1.3 La zone UB	76
1.4 La zone UC	79
1.5 La zone UH	82
1.6 La zone UL	89
1.7 La zone UT	89
1.8 La zone UE	91
1.9 La zone UG	94
<b>2 LES ZONES À URBANISER</b>	95
2.1 Méthode utilisée	95
2.2 Les zones à Urbaniser (1AU)	97
2.3 Les zones 2AU	108
<b>3 LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	111
3.1 Méthodologie utilisée pour les zones agricoles	111
3.2 Les zones A	112
3.3 Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées situés dans le domaine agricole	115
3.4 Méthodologie utilisée pour les zones naturelles	117
3.5 Les zones N	119
3.6 Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées situés dans le domaine naturel	121
<b>4 EQUILIBRE GÉNÉRAL DU PLUI DE LA CCEG</b>	123

# PARTIE 4. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

<b>1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT</b>	126
1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation	126
1.2 La clarification des dispositions	128

<b>2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	129
2.1 Les zones à vocation résidentielle	130
2.2 Les autres zones urbaines	133
2.3 Les zones à urbaniser	136
2.4 Les zones agricoles	140
2.5 Les zones naturelles et forestières	144
<b>3 LES RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	148
<b>4 LES RÈGLES COMMUNES À UN ENSEMBLE DE ZONES</b>	151
4.1 Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale	151
4.2 Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	152
4.3 Article 2.4 : Stationnement	154
<b>5 LES RÈGLES SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE</b>	156
5.1 Zone UA	156
5.2 Zone UB	159
5.3 Zone UC	161
5.4 Zone UH	164
5.5 Zone UL	165
5.6 Zone UT	166
5.7 Zone UE	167
5.8 Zone UG	168
5.9 Zone 1AU	169
5.10 Zone 1AUL	171
5.11 Zone 1AUT	172
5.12 Zone 1AUE	173
5.13 Zone A	174
5.14 Zone N	175
<b>4.6 AUTRES RÈGLES SPÉCIFIQUES</b>	176

## **PARTIE 5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### **1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES OAP SECTORISÉES**

1.1 Description des OAP de la CCEG	178
1.2 La mise en oeuvre des objectifs de densité moyenne inscrits dans le PADD	179
1.3 Ajouter une dimension qualitative du projet	179

1.4	Ajouter une dimension de phasage dans le temps .....	180
1.5	Notice explicative des fiches Orientations d'Aménagement et de Programmation en densification .....	181
1.6	Notice explicative des fiches Orientations d'Aménagement et de Programmation en extension .....	182
1.7	Légende commune à toutes les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat .....	184
1.8	Explication des choix retenus .....	185
<b>2 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP CADRE DE VIE .....</b>		<b>190</b>
<b>3 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP MOBILITÉ .....</b>		<b>193</b>
 <b>PARTIE 6. LES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES</b>		
<b>1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....</b>		<b>195</b>
<b>2 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....</b>		<b>267</b>
2.1	Les linéaires commerciaux .....	267
2.2	Les périmètres marchands .....	269
2.3	Les Secteurs de Projet et de Limitation de Constructibilité.....	270
<b>3 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA PROTECTION DU PATRIMOINE .....</b>		<b>271</b>
3.1	Le patrimoine bâti et le petit patrimoine, (et le cas particulier de Sucé-sur-Erdre).....	271
3.2	Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....	276
<b>4 LES DÉPLACEMENTS .....</b>		<b>280</b>
4.1	Les cheminements doux à protéger ou à créer .....	280
4.2	Les alignements .....	281
4.3	Le recul vis-à-vis des voies à forte circulation .....	282
<b>5 LES ÉLÉMENTS RELATIFS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES .....</b>		<b>283</b>
5.1	Les zones non-aedificandi .....	283
5.2	La prise en compte des risques naturels.....	284
<b>6 LES ÉLÉMENTS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE</b>		
6.1	Les Espaces Boisés Classés.....	287
6.2	Les Boisements à Protéger (EPP) .....	290
6.3	Les parcs et espaces verts à protéger (EPP) au titre de l'article L.151-23 du CU.....	292
6.4	Les Haies et Alignements d'Arbres à Protéger (EPP) .....	294
6.5	Les Arbres Remarquables : Eléments du Patrimoine Naturel et Ecologique à Protéger .....	299
6.6	Les Cônes de Vue .....	301
6.7	Les Zones Humides .....	303

# **PARTIE 1**

## ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

# 1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

## UNE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE



Source : Auran

Territoire de 50 000 hectares et 60 180 habitants, situé en limite Nord de l'agglomération nantaise, la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres possède aujourd'hui de nombreuses caractéristiques propres à des communautés d'agglomération de première voire seconde couronne périurbaine. Distance par rapport au lieu de travail, prix de l'immobilier et cadre de vie constituent des facteurs déterminants pour les choix d'implantation des ménages.

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres regroupe 12 communes en très forte croissance démographique, plus rapide que celle du département (+17.2% depuis 1989, contre 8.7% en moyenne en Loire-Atlantique).

La lecture démographique du territoire laisse apparaître actuellement un déséquilibre Est-Ouest en termes de répartition de population qui peut s'expliquer par des coupures naturelles notamment liées à la vallée de l'Erdre, et la présence d'axes de transport majeur (RN 137 et tram-train) vecteurs d'attractivité et « espaces frontaliers ».

### La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres aux portes de l'agglomération nantaise



## UN SOCLE AGRICOLE ET NATUREL EN DÉBAT, À LA RECHERCHE DE NOUVEAUX ÉQUILIBRES

Erdre et Gesvres s'inscrit au sein d'un territoire aux atouts agricoles et paysagers indéniables, qui contribuent à l'attractivité du cadre de vie et représentent le socle de son identité.

Particularités fortes de cet espace, les milieux humides et le bocage marquent profondément le paysage.

L'Erdre, le Gesvres, l'Hocmard et le Cens, ainsi que de nombreuses petites rivières, irriguent le territoire sur plus de 800 kms. Les zones humides couvrent 18 % de l'espace intercommunal, renfermant une richesse écologique remarquable mais fragile. La mise en valeur de ces ressources et leur gestion adaptée font partie des enjeux prioritaires.

Sur les 31 600 hectares d'espaces agricoles, 17 305 hectares sont protégés par le Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) des 3 Vallées (protection départementale).

Les espaces agricoles et naturels représentent plus de 90% de la superficie totale du territoire. Il convient de modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace (-35% de moins que les 10 dernières années).

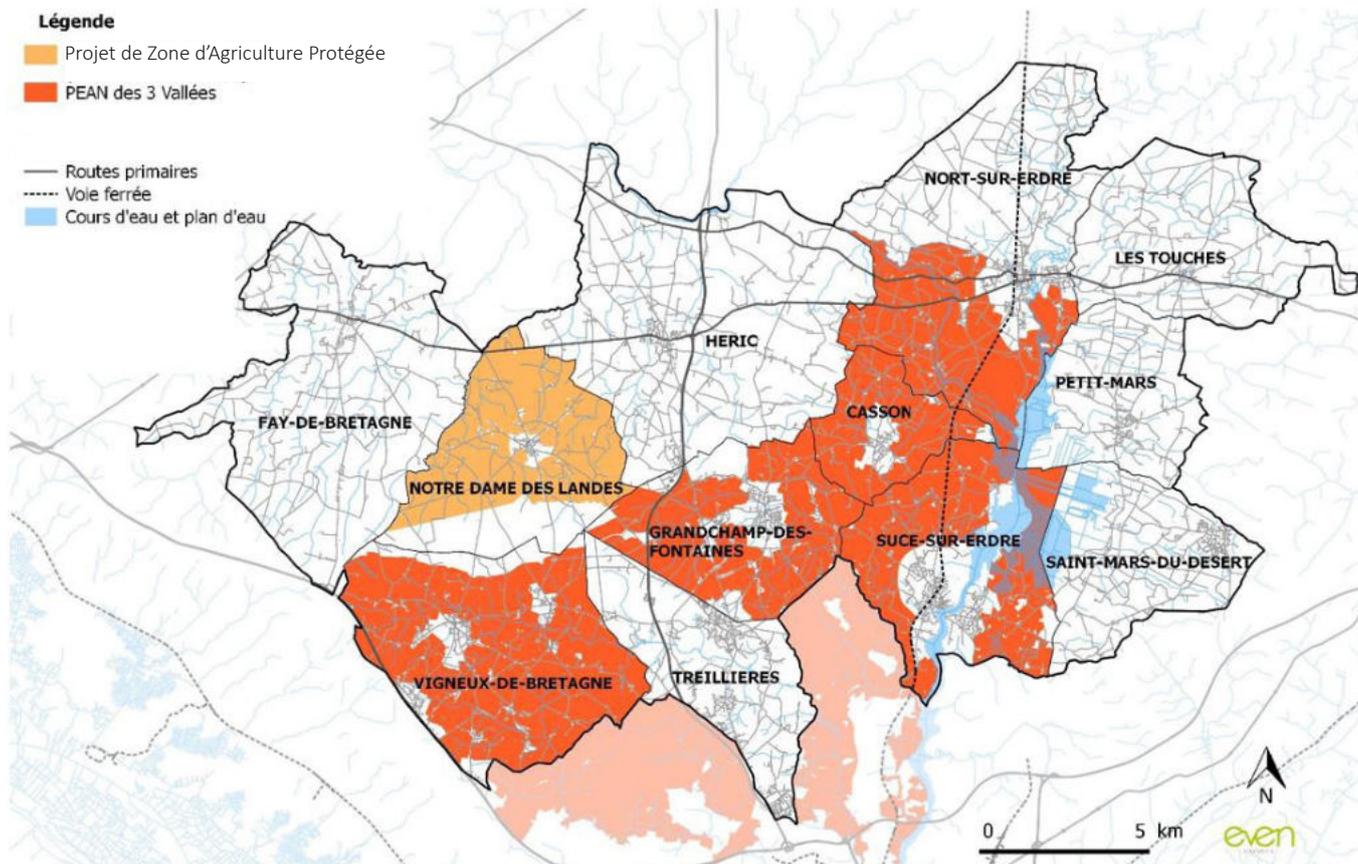
Le territoire dispose également d'une diversité de ressources liées à la richesse de son sous-sol. Il compte 2 carrières de roche massive en activité ainsi qu'un gisement sédimentaire (tourbe) reconnu de qualité exceptionnelle.



31 600 ha  
de zone agricole à  
pérenniser

Les espaces agricoles protégés de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

### Vers une protection de l'espace agricole



7 unités paysagères sur le territoire, caractérisées par la densité de haie et l'importance du réseau hydrographique. De ces unités paysagères, 4 ensembles paysagers aux enjeux communs sont mis en évidence : la vallée de l'Erdre et son marais, la Vallée du Gesvres, le Bocage à l'Ouest et le Paysage de Plaine à l'Est.

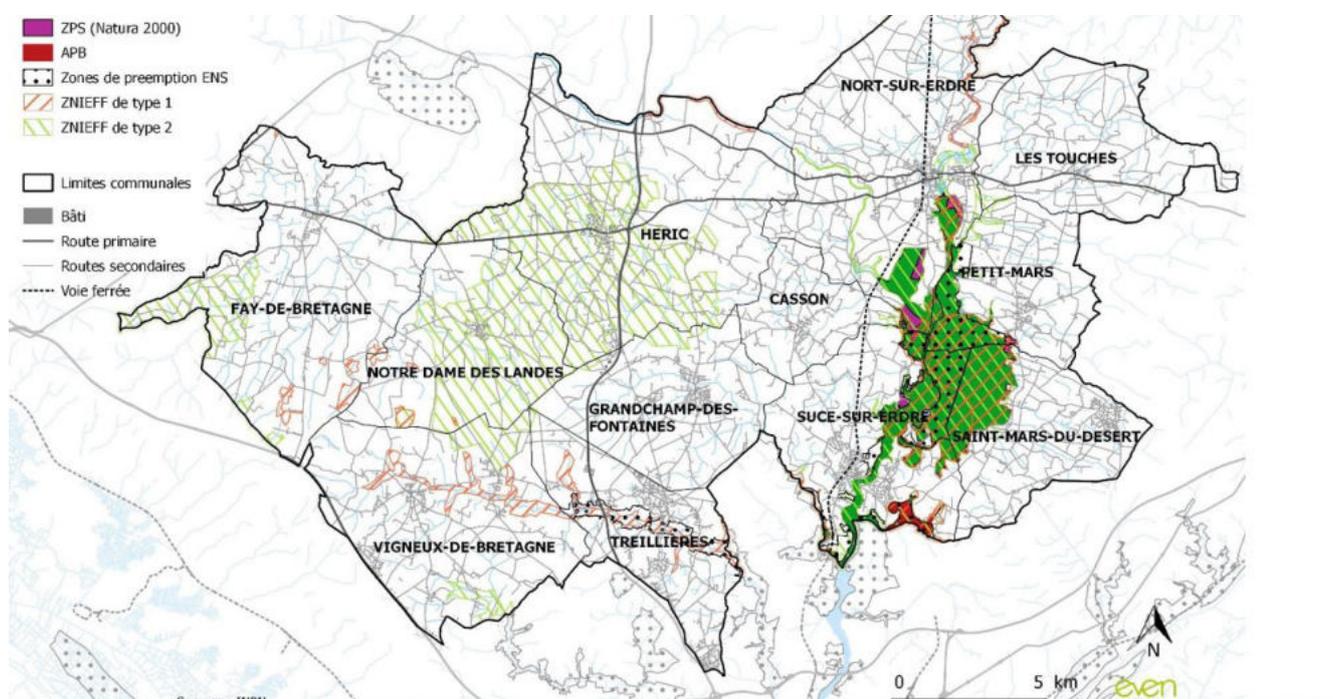
Le territoire est également marqué par de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt dont le petit patrimoine rural à protéger.



Le territoire dispose d'une richesse écologique à travers un nombre important de protections et d'inventaires sur la biodiversité remarquable et également au travers des espaces de nature plus ordinaire.

L'eau a une place majeure sur le territoire, avec un nombre important de cours d'eau qui sillonnent la communauté de communes. Au même titre que ces derniers, les zones humides représentent des éléments caractéristiques du territoire d'un point de vue écologique.

## Un grand nombre d'espaces naturels protégés



Fort de paysages emblématiques, le tissu urbain s'est parfois développé en dehors de ces caractéristiques paysagères rurales ces dernières décennies. Il convient de valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel du territoire dans la définition de l'offre résidentielle, notamment en veillant à l'intégration paysagère des opérations.

La communauté de communes s'inscrit depuis plusieurs années dans une politique de mobilité active visant notamment à renforcer les liaisons douces à l'échelle des espaces urbains constitués mais également à l'échelle de l'ensemble du territoire afin de renforcer une cohésion entre communes. Il convient de renforcer l'offre en termes de circuits de randonnées et de lieux dédiés aux pratiques sportives de plein air.

## ENTRE VILLE EN MOUVEMENT, VILLE-CHEF-LIEU CONFORTÉE ET BOURGS RURAUX EN EXPANSION, LES MULTIPLES FACETTES D'UN TERRITOIRE PÉRIURBAIN

Le territoire d'Erdre & Gesvres partage une dynamique périurbaine forte sous l'influence d'une métropole nantaise en développement. Cependant, ces phénomènes rencontrent une structure bâtie rurale héritée et ne s'incarnent pas de manière homogène sur le territoire, en fonction notamment de la proximité de l'agglomération et des grandes voies de communication. Les grandes vallées protégées complexifient encore ce schéma et amènent ainsi une répartition de la population assez contrastée. Peut-être davantage subi dans un premier temps, le développement urbain est depuis plusieurs années davantage mis en projet et se recompose autour des centre-bourgs et de points stratégiques comme les accès aux transports en commun.

Une des spécificités d'Erdre et Gesvres est de ne pas présenter une ville-centre clairement identifiable, mais plutôt un réseau de bourgs présentant chacun des caractéristiques de polarités : un niveau d'équipement public minimal, une structure commerciale et associative, un centre historique qui s'est développé au fil des dernières décennies, etc.

Au sein de l'aire urbaine de la métropole Nantes-Saint Nazaire en plein essor, ce réseau de bourgs représente une armature territoriale essentielle à conforter à travers un développement relativement réparti et adapté à chaque commune.

Le territoire distingue trois niveaux de polarités :

- Les pôles structurants, qui accueilleront une densité minimale de 25 logements/ha : Nort-sur-Erdre et Treillières / Grandchamp-des-Fontaines
- Les pôles intermédiaires, qui accueilleront une densité minimale de 20 logements/ha: Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux-de-Bretagne
- Les pôles de proximité, qui accueilleront une densité minimale de 15 logements/ha: Fay-de-Bretagne, Petit Mars, Casson, Les Touches et Notre-Dame-des-Landes

Le développement sera porté en priorité sur les trois communes formant les pôles structurants. Les pôles intermédiaires et de proximité seront confortés.

En dehors des bourgs et des deux villages identifiés au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le développement sera limité aux espaces compris à l'intérieur des enveloppes urbaines. Une densification adaptée sera permise dans les hameaux constitués les plus importants, dans le respect des sensibilités environnementales et agricoles.



## À LA RECHERCHE D'UNE ÉCONOMIE ENDOGÈNE : UN POSITIONNEMENT À TROUVER SUR TOUS LES CHAMPS D'ACTIVITÉ

Le territoire d'Erdre & Gesvres dispose d'atouts importants en termes de développement économique : sa position à proximité immédiate de l'agglomération nantaise, sur les routes de Rennes et de Vannes, son accessibilité, son potentiel agricole, sa population jeune et en développement, le potentiel touristique de l'Erdre et des autres sites naturels, etc. Ces atouts ont favorisé un essor de l'économie locale, tant au niveau des grandes entreprises que du développement des services et de la construction. Cependant, quel que soit le secteur d'activité considéré, l'économie d'Erdre & Gesvres est intimement liée aux dynamiques de l'agglomération nantaise. Sur la question des commerces et des services, la population qui effectue des migrations pendulaires pourra consommer sur le territoire ou sur le chemin du lieu de travail. Pour l'activité industrielle et logistique, l'offre foncière du territoire est en concurrence directe avec celle de Nantes Métropole. Le dynamisme du secteur de la construction est aussi lié aux politiques d'aménagement des communes de l'agglomération. Sur le plan touristique, un véritable essor passera a priori sur des logiques partenariales métropolitaines. Même sur un plan agricole, les débouchés locaux sont aussi liés à l'agglomération.

Dans un territoire périurbain où l'économie présentielle est dominante, les pistes de développement économique endogène ne manquent pas, mais elles devront presque systématiquement être réfléchies dans une logique de démarcation et de complémentarité par rapport aux espaces plus centraux de la métropole.

Dans le cadre de la stratégie économique portée par la communauté de communes, les parcs d'activités du territoire sont classés en trois grandes catégories :

- Les parcs de développement économique stratégiques ou parcs communautaires majeurs, situés à proximité des axes routiers majeurs et destinés à l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée: Erette / Grand'Haie et Jacopière / Ceriseraie.
- Les parcs de développement économique de proximité, implantés en entrée de bourg et le long d'axes secondaires et destinés à l'accueil d'entreprises artisanales et de petites et moyennes entreprises.
- Les parcs spécialisés pour le tertiaire ou le commercial (Belle Etoile, etc.).

L'objectif est de prévoir et d'organiser des projets d'extension et de création, de permettre la qualification et l'optimisation des sites existants et d'optimiser les gisements restants dans les PAE existants (densification) en réduisant la consommation foncière. Il s'agit dans un même temps de permettre la poursuite du dynamisme économique du territoire en matière d'activités secondaires et tertiaires dans les PAE majeures et artisanales et dans les PAE de proximité.

Enjeux majeurs en terme économique :

- accompagner le parcours résidentiel des entreprises
- renforcer l'attractivité économique des centres bourgs
- renforcer l'économie de proximité et construire les logiques, les filières
- saisir l'opportunité de la transition énergétique
- renforcer l'attractivité résidentielle et touristique (activité présentielle).

Les opportunités à saisir en matière économique :

- Innover en faveur d'une plus forte valeur ajoutée
- s'adapter aux nouveaux modes de travail
- s'appuyer sur les spécificités du territoire
- répondre à la diversité des besoins fonciers et immobiliers des entreprises (localisation et formes d'activités productives, parcours résidentiels, immobiliers d'entreprises innovantes)

**370 ha**  
de surface foncière  
dédiée à l'activité  
économique (dont  
42% dédiés au parc de  
l'Erette/Grand'Haie)

**16**  
parcs d'activités  
répartis sur 11  
communes du  
territoire

# 2. HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

---

La bonne compréhension du territoire et de ses logiques de développement actuelles doit permettre de poser les bases d'un projet commun partagé et équilibré pour Erdre et Gesvres. À cet égard, les hypothèses de développement reviennent sur la logique de construction sur la période récente et sur leur destination.

L'analyse des phénomènes consommateurs de logement permet ainsi de comprendre les évolutions du parc résidentiel sur la période la plus récente et d'envisager le développement possible de celui-ci dans les années à venir. Au travers de plusieurs hypothèses qui s'appuient sur les politiques en cours ou envisageables, il est ainsi possible d'estimer les besoins en logements du territoire pour maintenir le nombre d'habitants actuels.

## 2.1 LES LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ENTRE 2009 ET 2014

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population. En effet, quatre phénomènes font varier l'utilisation d'une partie du parc nouvellement construit, c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces quatre phénomènes sont :

- Le renouvellement du parc de logements ;
- Le desserrement des ménages ;
- La variation du parc de logements vacants ;
- La variation du parc de résidences secondaires.

Cela signifie que, pour le maintien de la population, il peut y avoir des besoins supplémentaires en logements.

### >> LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Le premier phénomène à prendre en compte est le renouvellement partiel du parc de logements. Celui-ci correspond aux modifications de tout ou partie d'un bâti existant.

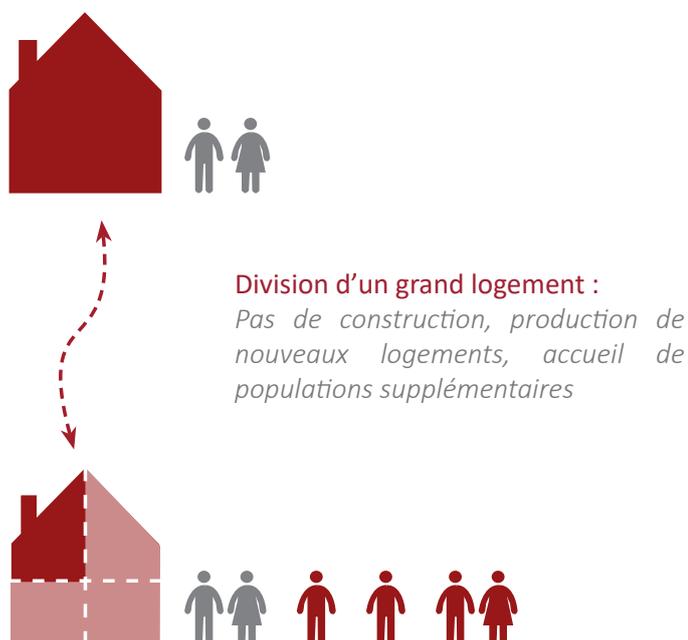
Le phénomène de renouvellement peut produire de nouveaux logements : il s'agit par exemple d'un grand logement divisé en plusieurs petits logements ou d'un local d'activité transformé en logement(s).

À l'inverse, le renouvellement peut être consommateur de logements, il s'agit par exemple d'un logement affecté à un autre usage (commerce, bureau, etc.), d'un regroupement de plusieurs logements, etc. Il peut aussi s'agir de destructions de logements, sans reconstruction.

## Les différents effets du renouvellement du parc de logements

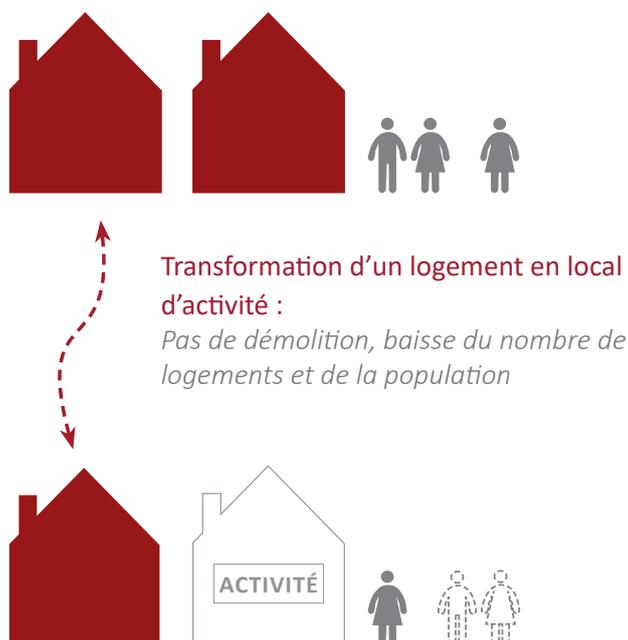
### Exemple A :

Production de nouveaux logements



### Exemple B :

Baisse du nombre de logements



Le phénomène de renouvellement du parc de logements est ainsi positif sur Fay-de-Bretagne, Héric, Nort-sur-Erdre et Petit-Mars. Sur ces 4 communes, il a permis de « produire » 85 logements.

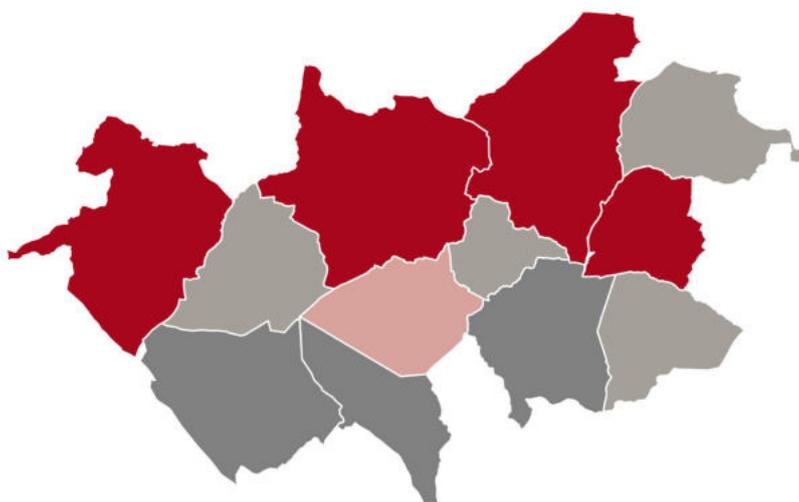
Néanmoins, la tendance inverse est majoritaire sur la période précédente récente sur le territoire intercommunal avec 7 communes concernées. Sur celles-ci, ce sont 385 logements qui ont été consommés par le renouvellement du parc.

Sur Grandchamp-des-Fontaines, le renouvellement est neutre : le nombre de nouveaux logements produit par ce phénomène a compensé les éventuelles pertes.

En résumé, sur l'ensemble d'Erdre et Gesvres, ce sont 300 logements qui ont été consommés par le renouvellement du parc entre 2009 et 2014.

## L'impact du renouvellement du parc de logements entre 2009 et 2014 sur les communes du territoire

- Production de logements
- Effet neutre
- Consommation de 1 à 50 logements
- Consommation de plus de 50 logements



## >> LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

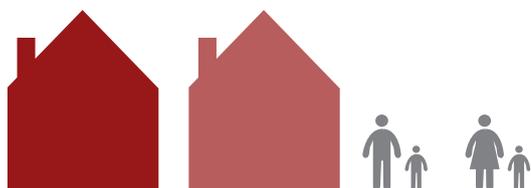
Le deuxième phénomène qui participe à l'écart entre production de logements et évolution démographique est le desserrement des ménages.

Il s'agit de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, liée aux évolutions démographiques et sociétales. En conséquence, à population équivalente, il est observé une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observé à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : vieillissement de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales, augmentation des divorces, etc.

### Les différents effets du desserrement des ménages

#### Exemple A :

*Consommation de logements*



#### Séparation d'une famille :

*Pas d'augmentation de la population, besoin supplémentaire en logements*

#### Exemple B :

*Baisse du nombre de personnes par logement*



#### Vieillesse de la population :

*Pas de besoin supplémentaire en logement, baisse du nombre de personnes par logement*

De manière générale, il est constaté une baisse du nombre de personnes par ménage, qui est passé de 2,88 en 1999 à 2,68 en 2014. Autrement dit, pour loger 1000 personnes, le territoire avait besoin de 347 logements en 1999 ; pour loger la même population, en 2014, il avait besoin de 373 logements.

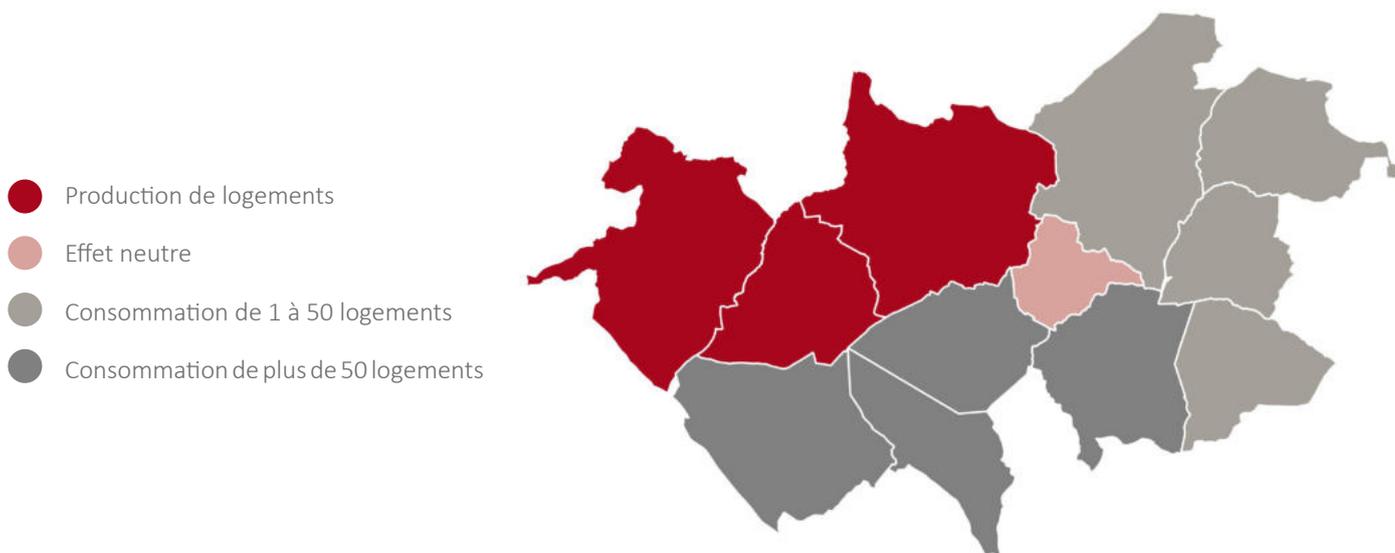
Dans le détail, ce sont les communes situées au sud d'Erdre et Gesvres qui ont le plus subi le desserrement des ménages en termes de logements « consommés ». Au total, 426 logements supplémentaires ont été nécessaires pour absorber le desserrement des ménages sur les 8 communes concernées par un desserrement négatif.

Sur la commune de Casson, le desserrement a été neutre entre 2009 et 2014 : la variation du taux (de 2,91 personnes par ménages en 2009 à 2,90 en 2014) a été trop faible pour avoir une incidence en termes de besoins en logements.

Enfin, sur 3 communes, le nombre moyen de personnes par ménages est remonté entre 2009 et 2014. Il s'agit des communes de Fay-de-Bretagne, Notre-Dame-des-Landes et Héric. En tout, ces communes ont permis de « libérer » un total de 27 logements.

En cumulant l'ensemble des variables communales, le territoire d'Erdre et Gesvres a eu besoin de 399 logements pour absorber les effets du desserrement des ménages.

L'impact du desserrement des ménages entre 2009 et 2014 sur les communes du territoire



>> LA VARIATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions, etc., sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants. L'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants et un marché tendu et au contraire, une offre abondante engendre une augmentation de la vacance, souvent des logements les plus anciens.

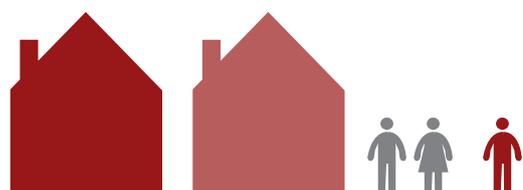
Les différents effets de la variation de la vacance

Exemple A :

Hausse du nombre d'habitants



**Achat d'un logement inoccupé :**  
Pas de production de logement,  
augmentation de la population



Exemple B :

Baisse du nombre d'habitants



**Mise en vente sans rachat immédiat d'un logement :**  
Pas de démolition, baisse de la population



En 2014, le taux de vacance sur le territoire intercommunal est de 5,5%, soit 1% de plus qu'en 2009.

Bien que la situation soit contrastée à l'échelle des communes, le taux de vacance reste relativement bas sur l'ensemble de celles-ci. Seulement 4 communes dépassent la barre des 6% en 2014 (Fay-de-Bretagne avec 7,2%, Grandchamp-des-Fontaines avec 6,9%, Nort-sur-Erdre avec 6,5% et Saint-Mars-du-Désert avec 6,0%). La commune avec le taux de vacance le plus faible en 2014 est Treillères avec seulement 3,8% de vacance.

Néanmoins, l'évolution de ce taux de vacance n'est pas homogène sur le territoire. Deux communes (Héric et Sucé-sur-Erdre) disposent d'un taux de vacance ayant diminué entre 2009 et 2014, ayant permis de réinvestir 15 logements durant cette période.

Sur les 10 autres communes, le taux de vacance a augmenté, et a consommé plus ou moins de logements selon les communes. Au total, ce sont 357 logements qui ont été consommés entre 2009 et 2014 par le phénomène de variation de la vacance.

La « consommation » la plus importante est observée sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines, où ce taux est passé de 3,6% en 2009 à 6,9% en 2014, et a ainsi vu basculer 83 logements dans la vacance.

En résumé, sur l'ensemble d'Erdre et Gesvres, ce sont 342 logements qui ont été consommés par la variation des logements vacants entre 2009 et 2014.

### L'impact de la variation des logements vacants entre 2009 et 2014 sur les communes du territoire



### >> LA VARIATION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

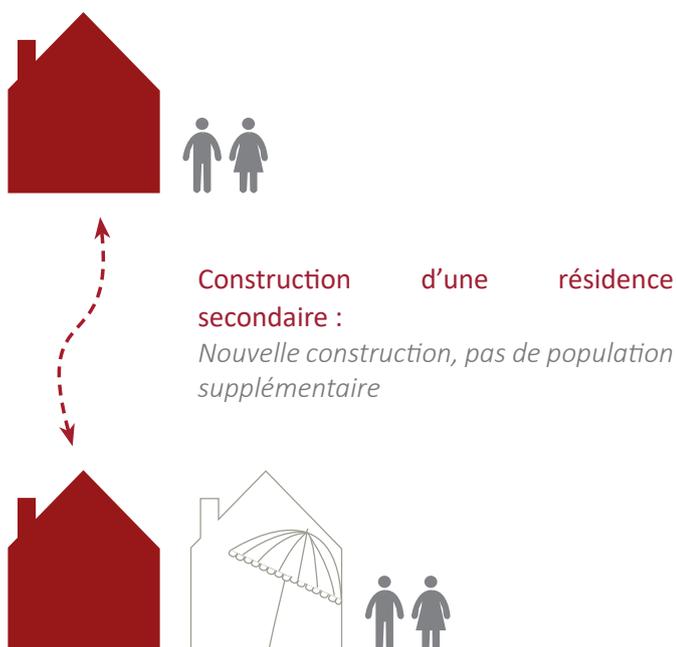
De la même manière que pour la vacance, la variation du nombre de logements utilisés comme résidences secondaires a un impact sur le maintien de la population. La population détentrice de ce type de biens immobiliers n'est pas considérée comme résidente, car elle n'a qu'une utilisation partielle des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

Ainsi, le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, du fait de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité, etc.

## Les différents effets de la variation des résidences secondaires

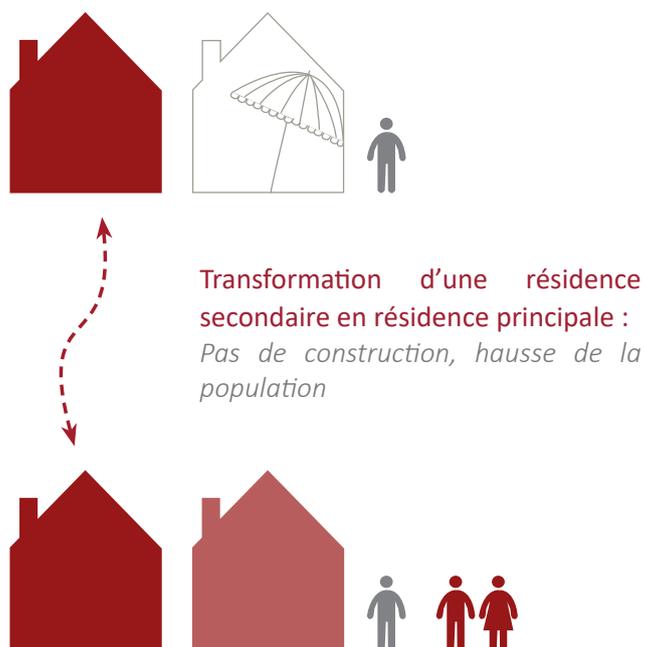
### Exemple A :

Hausse du nombre de constructions



### Exemple B :

Hausse du nombre d'habitants



À l'échelle du territoire d'Erdre et Gesvres, le taux de résidences secondaires est relativement faible (2,1% en 2014) mais variable selon les communes. La commune où le taux de résidences secondaires est le plus élevé est de loin Sucé-sur-Erdre avec 6,0% de résidences secondaires au sein de son parc de logements en 2014. À l'inverse, elles représentent moins de 2% sur 7 communes, avec un minimum du 0,9% à Grandchamp-des-Fontaines.

Sur la période précédente, le nombre de résidences secondaires a diminué sur 5 communes (Fay-de-Bretagne, Casson, Nort-sur-Erdre, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux-de-Bretagne), faisant ainsi basculer 65 résidences secondaires en résidences principales ou logements vacants. Les 7 communes où le taux de résidences secondaires a augmenté ont quant à elles consommé 170 logements.

En cumulant l'ensemble des variables communales, le territoire d'Erdre et Gesvres a eu besoin de 104 logements pour absorber les effets de la variation des résidences secondaires.

## L'impact de la variation des résidences secondaires entre 2009 et 2014 sur les communes du territoire



## >> BILAN DES 4 PHÉNOMÈNES



LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS  
CONSOMMATION DE 300 LOGEMENTS



LE DESSERREMENT DES MÉNAGES  
CONSOMMATION DE 398 LOGEMENTS



LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS  
CONSOMMATION DE 342 LOGEMENTS



LA VARIATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES  
CONSOMMATION DE 104 LOGEMENTS

Ces différents leviers ont été fortement consommateurs de logements sur la période récente. Au total, 1145 logements ont été « consommés » entre 2009 et 2014 sur l'ensemble du territoire intercommunal pour maintenir la population.

L'analyse de ces évolutions récentes doit, au travers du projet, permettre de calibrer les besoins futurs du territoire d'Erdre et Gesvres.

## 2.2 DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT DIFFÉRENTES À L'HORIZON 2030

Afin de pouvoir calibrer au mieux le développement de la nouvelle offre en logements, il est nécessaire de prendre en compte ces dynamiques démographiques particulières et celles du marché de l'habitat. Les hypothèses de leur évolution peuvent être basées sur les tendances actuelles ou sur des objectifs politiques qui seront débattus dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### >> CALCUL DU « POINT-MORT »



LE RENOUELEMENT DU PARC DE LOGEMENTS - Poursuite de la tendance actuelle dans une moindre mesure  
BESOINS SUPPLÉMENTAIRES DE 560 LOGEMENTS



LE DESSERREMENT DES MÉNAGES - Poursuite de la tendance actuelle (estimation pour 2030 : 2,58 personnes/ménage)  
BESOINS SUPPLÉMENTAIRES DE 707 LOGEMENTS



LA VARIATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS - Stabilisation de la vacance (estimation pour 2030 : 5,50% de logements vacants)  
BESOINS SUPPLÉMENTAIRES DE 73 LOGEMENTS



LA VARIATION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES - Poursuite de la tendance actuelle  
BESOINS SUPPLÉMENTAIRES DE 493 LOGEMENTS

Dans l'hypothèse où les phénomènes actuels suivraient la tendance observée durant la période précédente, les besoins en logements pour maintenir la population des 12 communes à l'horizon 2030 s'élèveraient à environ 1830 unités, soit 115 par an (sur la base de la période 2014- 2030).

Dans le détail, le renouvellement du parc serait toujours négatif mais pèserait moins lourd sur le parc de logements. Cette évolution consommerait tout de même 560 logements entre 2014 et 2030.

Dans le même temps, le desserrement des ménages poursuivrait sa tendance actuelle, pour passer de 2,68 personnes par ménage en 2014 à 2,58 en moyenne en 2030. Cette variation nécessiterait 707 logements supplémentaires.

La vacance serait stabilisée à 5,50% du parc de logements en 2030. En conséquence, ce sont 73 logements qui seraient nécessaires.

Enfin, les résidences secondaires poursuivraient leur tendance actuelle à la légère hausse. Cette hausse représenterait un besoin de 493 logements supplémentaires.

## >> LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE RETENU

Au vu des ambitions du territoire, le projet intercommunal prévoit l'accueil de 530 logements par an. En effet, située aux portes de la métropole nantaise, la communauté de communes bénéficie d'un pouvoir d'attractivité important et continuera d'attirer de nouveaux habitants. Le territoire doit donc anticiper cette croissance de population, notamment par une politique de production de logements dynamique. De plus, pour rappel, le simple maintien de la population consommera environ 115 logements sur ces 530.

Le PLH présente un rythme de constructions pour le territoire de 500 logements / an.

### Rythme de constructions de 2016 à 2018

Le rythme de construction observé depuis 2016 reste relativement identique aux tendances passées : 600 logements environ en moyenne construits à l'échelle des 12 communes.

SCÉNARIO RETENU : Hypothèse haute de développement	
Nombre de logements à produire par an	530 logements par an <i>dont 115 pour le maintien de la population</i>
Nombre de logements à produire sur le pas de temps du PLUi (2019 - 2030)	6 360 logements <i>dont 1 380 pour le maintien de la population</i>
ACCUEIL DE POPULATION	
Hypothèse de population à l'horizon 2030 <i>(taille des ménages supposée à 2,58 personnes)</i>	Environ 75 140 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2014	Environ 17 150 habitants
Taux de variation annuel projeté	+ 1,63% par an

Selon cette hypothèse haute de développement, la communauté de communes bénéficierait d'un taux de variation annuel de + 1,63%. À l'horizon 2030, le territoire intercommunal devrait donc atteindre plus de 75 000 habitants soit plus de 17 000 habitants supplémentaires par rapport à la population en 2014 (*donnée INSEE de référence*).

Le nombre de logements à produire associé à la population supplémentaire accueillie entre 2019 et 2030 sera donc d'environ 6 660 logements (selon l'hypothèse que la taille des ménages sera d'en moyenne 2,58 personnes). Parmi ces 6 660 logements, plus de 1 380 seront destinés à maintenir la population déjà présente sur le territoire de la communauté de communes. **Rapportés au pas de temps du PLUi, soit 12 années, le nombre de logements à produire s'élève donc à 6 360 logements, dont 1 380 pour le maintien de la population.**

Cette croissance de population doit également être prise en compte dans le développement du territoire. En effet, celle-ci implique des besoins supérieurs, notamment en termes d'équipements, et a également un impact sur les réseaux et les déplacements.

# 3. RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET ACTIVITÉS

## 3.1 LA RÉPARTITION SPATIALE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Le projet de PLUi se fixe un objectif de production de 530 logements par an, soit 6 360 logements sur le pas de temps du document.

Il s'appuie sur trois types de pôles : les pôles structurants dans lesquels les objectifs de développement seront intensifiés, les pôles intermédiaires venant compléter le maillage territorial, et enfin les pôles de proximité visant à répondre de façon cohérente, à une échelle plus locale aux besoins des habitants. L'offre en logements s'organise autour de cette déclinaison, afin de créer un socle cohérent pour le projet d'Erdre et Gesvres.

Ainsi, les pôles structurants (Nort-sur-Erdre et Treillières/Grandchamps-des-Fontaines) accueilleront annuellement 240 logements, soit 2 880 logements sur le pas de temps du PLUi. Cela représente **plus de 45% de l'objectif total de production de logements sur le territoire.**

Les pôles intermédiaires (Héric, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre et Vigneux-de-Bretagne), permettront l'accueil de 195 logements par an, soit 2340 logements à l'horizon 2030, ce qui représente **près de 37% de l'objectif total de production de logements sur le territoire.**

Enfin, les pôles de proximité (Casson, Fay-de-Bretagne, Les Touches, Notre-Dame-des-Landes et Petit-Mars) devront produire 95 logements par an, soit 1140 logements sur la durée du PLUi. Cela représente **près de 18% de l'objectif total de production de logements sur le territoire.**

Cependant, même au sein de chaque pôle, les communes se différencient par des spécificités locales, impliquant une répartition ajustée de production de logements au sein des communes.

### Pôles structurants

Accueil de plus de 45% de la production de logements

### Pôles structurants

240 logements/an  
2880 logements sur 12 ans

**NORT-SUR-ERDRE** : 1080 logements  
**TREILLIÈRES** : 1080 logements  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES** : 720 logements

### Pôles intermédiaires

Accueil de près de 37% de la production de logements

### Pôles intermédiaires

195 logements/an  
2340 logements sur 12 ans

**SUCÉ-SUR-ERDRE** : 720 logements  
**HÉRIC** : 600 logements  
**SAINT-MARS-DU-DÉSERT** : 540 logements  
**VIGNEUX-DE-BRETAGNE** : 480 logements

### Pôles de proximité

Accueil de près de 18% de la production de logements

### Pôles de proximité

95 logements/an  
1140 logements sur 12 ans

**FAY-DE-BRETAGNE** : 300 logements  
**PETIT-MARS** : 300 logements  
**NOTRE-DAME-DES-LANDES** : 180 logements  
**LES TOUCHES** : 180 logements  
**CASSON** : 180 logements

**Objectif de 530 logements/an  
soit 6360 sur 12 ans**

## 3.2 MÉTHODOLOGIE DE RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Le projet de PLUi fixe un objectif de production de 530 logements par an, soit 6 360 logements sur le pas de temps du document (12ans).

Ces logements pourront être produits au sein de deux types de potentiels : le potentiel en réinvestissement, c'est-à-dire au sein même de l'enveloppe urbaine, et le potentiel en extension, soit en dehors de l'enveloppe urbaine.

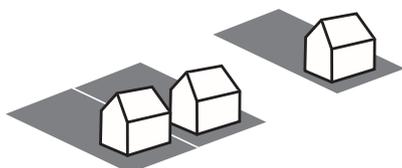
Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale définit l'enveloppe urbaine le « *périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ...* ». Il indique également que « *ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis* » et que « *les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers* ».

### RÉINVESTISSEMENT

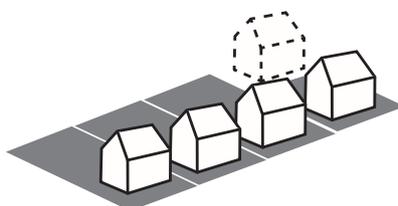
### EXTENSION

#### AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

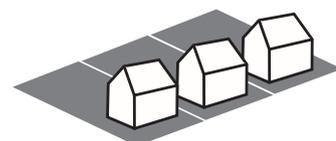
##### DENTS CREUSES ET RENOUVELLEMENT URBAIN



##### POTENTIEL BIMBY *divisions foncières*



##### ZONES À URBANISER EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE



Objectif de production de 6 360 logements à l'horizon 2030

### >> LE POTENTIEL EN RÉINVESTISSEMENT

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU doit analyser « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». Dans le cadre du PLUi, cette analyse se fonde sur deux démarches pour la partie habitat :

- La première a été menée dans le cadre de la démarche BIMBY et s'est intéressée au potentiel d'évolution des tissus de maisons individuelles, notamment à travers la division parcellaire ;
- La seconde s'est attachée à repérer des sites souvent plus conséquents, pouvant faire l'objet d'opérations d'aménagement, de promotion ou de renouvellement urbain. Elle se fonde sur le repérage effectué par l'AURAN à partir des photographies aériennes de 2012, du cadastre et des dynamiques de densification constatées à proximité lors de la décennie précédente. Ce repérage a ensuite été retravaillé au niveau des bourgs pour l'actualiser, le préciser et le compléter.

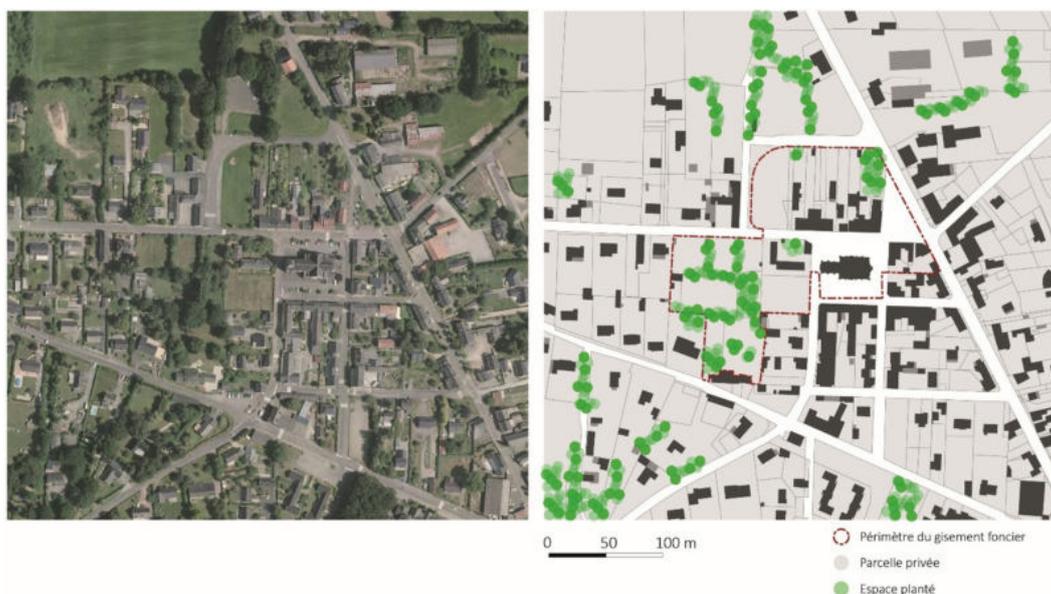
Le potentiel identifié ne préjuge pas de sa construction, mais vise à permettre aux communes et à l'intercommunalité d'en encadrer l'utilisation par la collectivité, les particuliers ou les opérateurs.

Il peut s'agir de dents creuses, c'est-à-dire de terrains non bâtis (ou très peu bâtis) au sein des enveloppes urbaines et dont l'urbanisation ne pose à priori pas de problème particulier d'un point de vue environnemental. Ces sites peuvent cependant présenter des contraintes non perceptibles d'un premier abord qui rendent leur mobilisation complexe : difficultés en termes d'accès, servitudes privées ou publiques, indivision compliquée, etc.

Certaines dents creuses présentent une taille significative et/ou une situation particulièrement intéressante dans les communes (proche du centre, d'un transport en commun, d'un axe structurant, etc.). Sur ces terrains, l'enjeu est d'éviter une « sous-utilisation » en cas de projet privé. Il a donc été envisagé des outils réglementaires ou fonciers particuliers, notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le potentiel peut également provenir d'ensembles fonciers stratégiques. Il s'agit ici d'ensembles de terrains bâtis et non bâtis autour des centres, qui représentent des potentiels majeurs pour leur renforcement et leur requalification. Ils ont le plus souvent déjà été identifiés et « mis en projet » à travers les plans guides des communes. Ils sont cependant inclus dans l'inventaire des potentiels fonciers car ils participent à l'effort global de construction à l'intérieur des enveloppes urbaines. La traduction des plans guides sur ces secteurs est la plupart du temps envisagée sous la forme d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Exemple d'ensemble foncier stratégique sur la commune de Notre-Dame-des-Landes



Les cœurs d'îlots et ensembles de fonds de jardins regroupés, couvrent une surface conséquente, suffisante en théorie pour une petite opération d'aménagement. Cependant, ces sites sont souvent répartis en de multiples propriétés et constituent souvent des lieux de vie pour leurs propriétaires, qui ne sont donc pas nécessairement enclins à s'en séparer. Leur situation en cœur d'îlot ou en second rang pose aussi souvent des problèmes de desserte. Sur ces sites, la question s'est donc posée de savoir s'il était souhaitable d'initier une démarche volontaire pour rendre possible à plus ou moins court terme un projet de logements coordonné sur ces sites, s'il fallait plutôt laisser les parcelles évoluer chacune de leur côté, quitte à ce qu'une construction compromette toute possibilité future, ou encore s'il fallait protéger dans un premier temps ces terrains et garder cette possibilité à plus long terme, quitte à l'accompagner par une veille foncière.

Le territoire est également composé de grandes unités foncières, qui accueillent la plupart du temps une maison, et dont la surface et/ou la localisation permettent d'envisager une densification allant au-delà d'une simple division parcellaire. Le potentiel foncier qu'elle représente est cependant à croiser avec leurs éventuelles qualités patrimoniales

et paysagères : certains de ces sites accueillent des maisons de bourgeoises anciennes intéressantes ou disposent de jardins qui participent au cadre de vie de la commune. Pour certaines, le PLUi envisage des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'optimiser leur densification en cas de mutation.

Enfin, les gisements fonciers sont également constitués de sites d'activités mutables. Ces sites accueillent des activités économiques sur des emprises foncières potentiellement importantes et qui pourraient en cas de mutation ou de délocalisation faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Certaines de ces activités occupent des sites stratégiques pour développer du logement et engendrent des nuisances qui rendent leur maintien sur place peu pertinent. À l'inverse, d'autres activités participent pleinement à la vie du bourg et il serait important de ne pas favoriser leur départ vers la périphérie, voir vers une autre commune plus importante. Le projet de l'entreprise est ici déterminant pour savoir comment ce foncier peut évoluer durant le PLUi. Le projet va permettre de favoriser la mutation en déployant une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur certains secteurs, en limitant à travers le règlement les possibilités de confortement sur place.

### Exemple d'activité mutable sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines



Ainsi, le potentiel en réinvestissement a été calculé d'une part, au sein des bourgs, et d'autre part, au sein des villages et hameaux constructibles.

## >> ESTIMATION DU POTENTIEL EN RÉINVESTISSEMENT SELON LE TRACÉ DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le potentiel en réinvestissement comprend le potentiel dans les bourgs, les villages, les hameaux constructibles et le potentiel en division foncière (BIMBY).

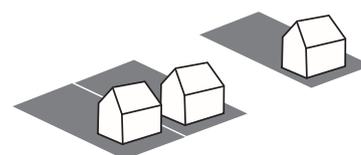
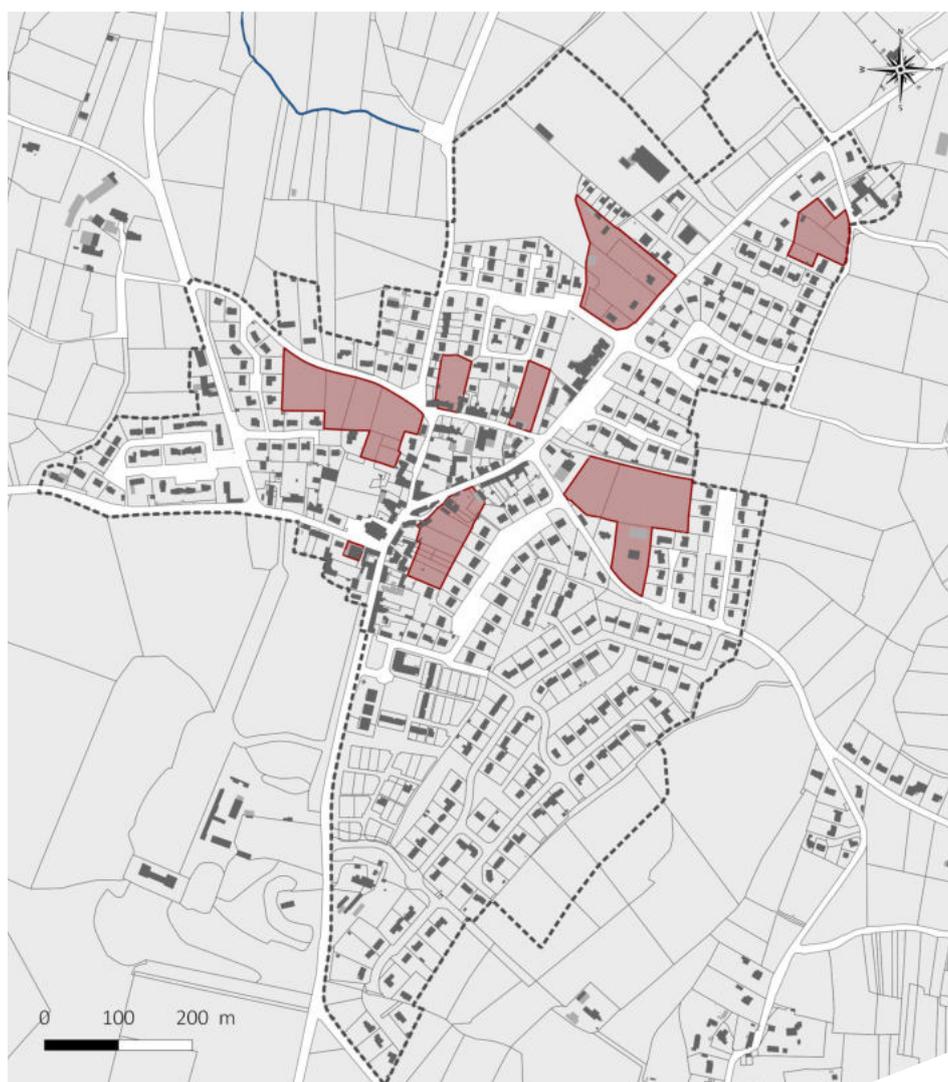
### RAPPEL : DÉFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE (SCOT)

«L'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ...

Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis.

Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers.»

**C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.**



  Enveloppe urbaine  
 Gisements fonciers

**Les gisements fonciers représentent 114 ha au sein des bourgs et 41 ha au sein des villages.**

Commune de Casson - Enveloppe urbaine et gisements fonciers

Les gisements fonciers représentent 155 ha sur l'ensemble des 12 communes. Cette estimation «brute», ne prend pas en compte le phénomène de rétention foncière des espaces interstitiels vacants au sein des bourgs. Ainsi, pour la prospective du PLUi, il a été pris en considération une marge de faisabilité de l'ordre de 80% du potentiel repéré.

Calcul du nombre de logements potentiels au sein des bourgs selon les indicateurs suivants :

- Application d'un **taux de mobilisation de 80% des gisements fonciers**
- Application d'une densité minimale constatée par type de pôle :

Pôles structurants : **30 logements/ha**

Pôles intermédiaires : **25 logements/ha**

Pôles de proximité : **20 logements/ha**

### Production de 2351 logements dans les gisements des bourgs à l'horizon 2030.

Communes	Surface des gisements fonciers estimés des bourgs comme mobilisables à échéance du PLUi (taux de mobilisation de 80%)	Nombre de logements potentiels
<b>PÔLES STRUCTURANTS</b>		
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	7,2	216
NORT-SUR-ERDRE	13,5	406
TREILLIÈRES	15,8	475
<b>PÔLES INTERMÉDIAIRES</b>		
HÉRIC	10,6	266
SAINTE-MARS-DU-DÉSERT	3,3	82
SUCÉ-SUR-ERDRE	10,8	270
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	7,5	188
<b>PÔLES DE PROXIMITÉ</b>		
CASSON	4,9	98
FAY-DE-BRETAGNE	2,8	56
LES TOUCHES	3,7	74
NOTRE-DAME-DES-LANDES	7,2	144
PETIT-MARS	3,8	77
<b>CCEG</b>	<b>91.2</b>	<b>2351</b>

*Potentiel en logements au sein des bourgs*

Calcul du nombre de logements potentiels au sein des villages et hameaux selon les indicateurs suivants :

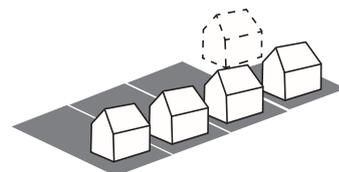
- Application d'un **taux de mobilisation de 80% des gisements fonciers**
- Valeur prise pour la densité : 550 m<sup>2</sup> par construction

**Production de 593 logements dans les gisements des villages et hameaux à l'horizon 2030.**

Communes	Surface des gisements fonciers estimés des villages et hameaux comme mobilisables à échéance du PLUi (taux de mobilisation de 80%)	Nombre de logements potentiels
<b>PÔLES STRUCTURANTS</b>		
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	3,2	58
NORT-SUR-ERDRE	2,9	52
TREILLIÈRES	16,5	300
<b>PÔLES INTERMÉDIAIRES</b>		
HÉRIC	1,5	27
SAINT-MARS-DU-DÉSERT	2,3	42
SUCÉ-SUR-ERDRE	0,9	16
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	4,3	77
<b>PÔLES DE PROXIMITÉ</b>		
CASSON	-	-
FAY-DE-BRETAGNE	-	-
LES TOUCHES	0,6	10
NOTRE-DAME-DES-LANDES	-	-
PETIT-MARS	0,6	11
<b>CCEG</b>	<b>33</b>	<b>593</b>

*Potentiel en logements au sein des hameaux et villages*

## >> MÉTHODE UTILISÉE POUR ESTIMER LE POTENTIEL BIMBY



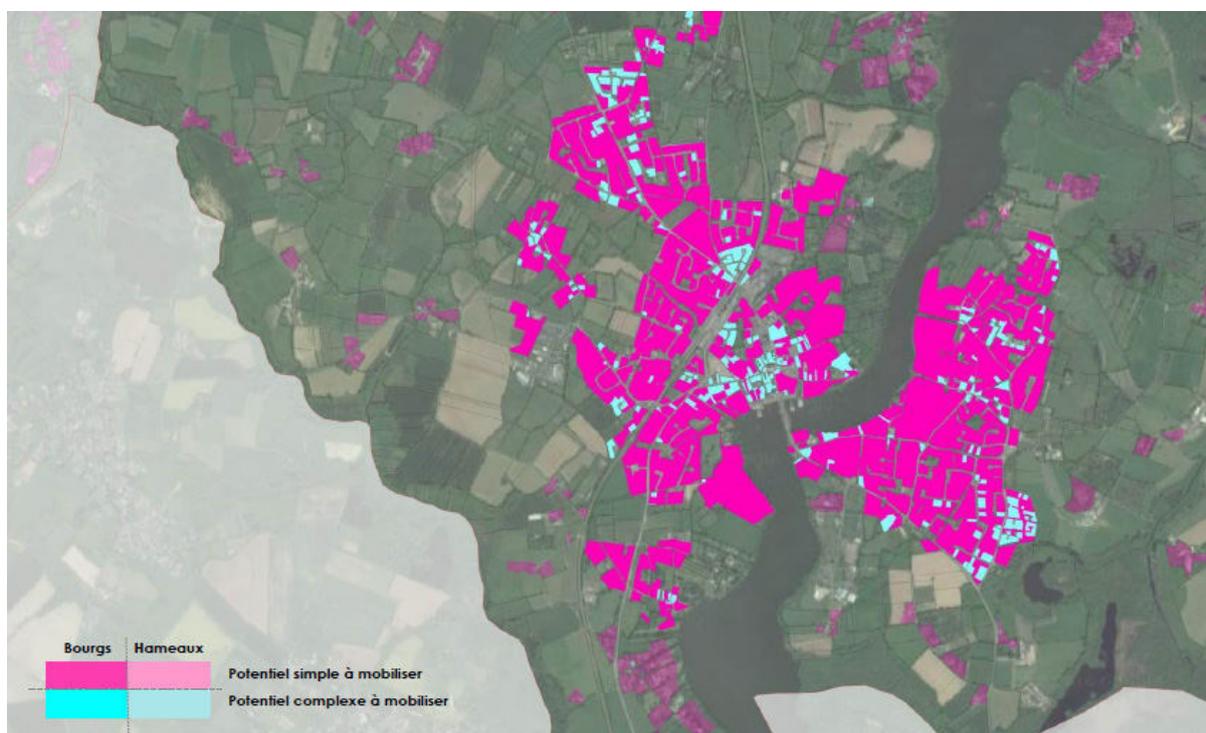
La taille acceptable d'une parcelle pour les habitants a été estimée à **550 m<sup>2</sup>** comme parcelle de référence en secteur urbanisé. En multipliant cette surface par deux, on obtient un ordre d'idée de la **taille du terrain « divisible » (environ 1 100m<sup>2</sup>)**.

Deux autres critères ont été pris en compte :

- **L'année de construction de la maison** : plus le bien est ancien plus il a de chances de se diviser ; en effet l'un des moteurs principaux de la division parcellaire réside dans l'inadaptation progressive de l'habitat par rapport au mode de vie de ses habitants, en particulier pour les ménages âgés (*distinction de 3 catégories : maison datée d'avant 1980, maison datée de 1981 à 2000, maison datée de 2000 à aujourd'hui*) ;
- **La surface utile des maisons** : plus la maison est grande plus le risque d'inadaptation du logement actuel par rapport à son usage est grand (*distinction de 3 catégories : surface de plus de 110 m<sup>2</sup>, surface comprise entre 70 et 110 m<sup>2</sup>, surface inférieure à 70 m<sup>2</sup>*).

**Il en découle sur le territoire des 12 communes, environ 7400 parcelles considérées comme "facilement divisibles".** En appliquant une « vitesse d'activation » de **1% par an** (selon le scénario au fil de l'eau, c'est à dire que l'on poursuit les phénomènes observés cette dernière décennies en matière de division foncière).

**Ainsi, ce sont 888 logements qui ont été estimés et qui seront produits sur les 12 prochaines années selon le processus de division foncière.**



Exemple du potentiel BIMBY à Sucé-sur-Erdre

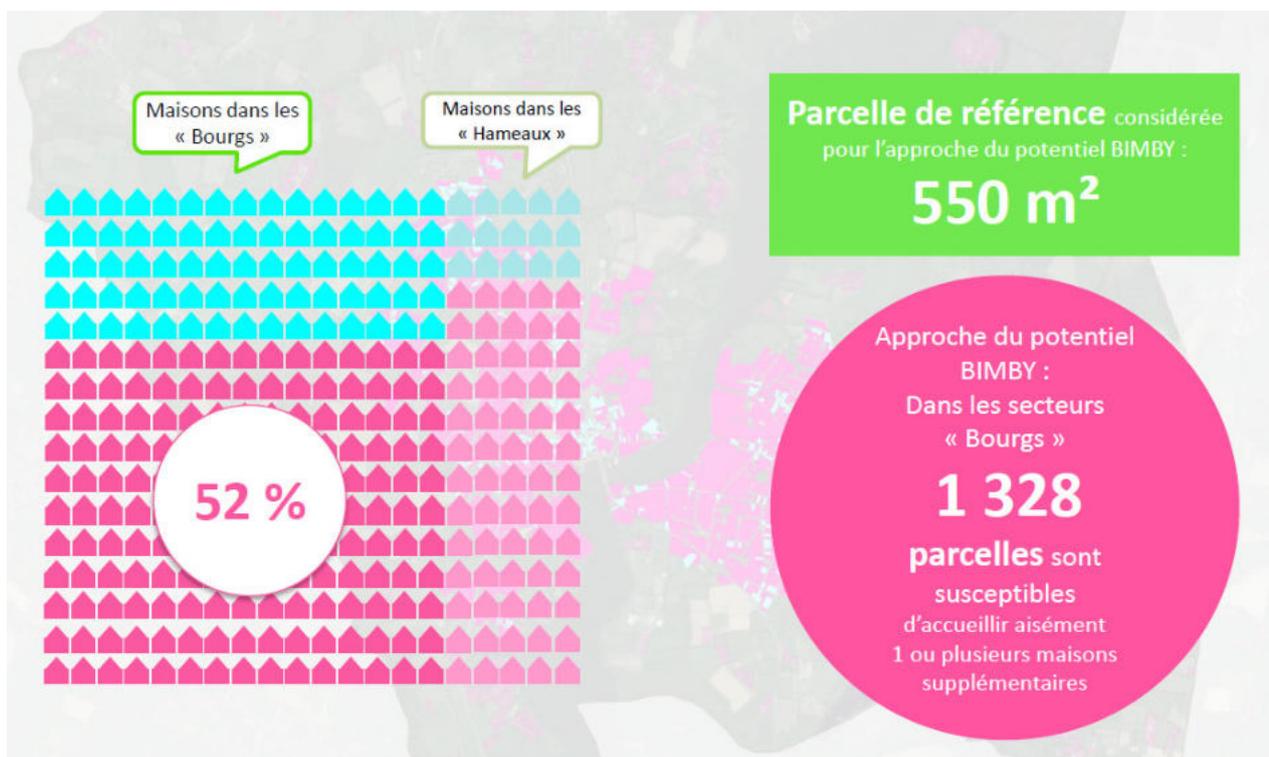


Schéma Bimby et potentiels au sein des bourgs

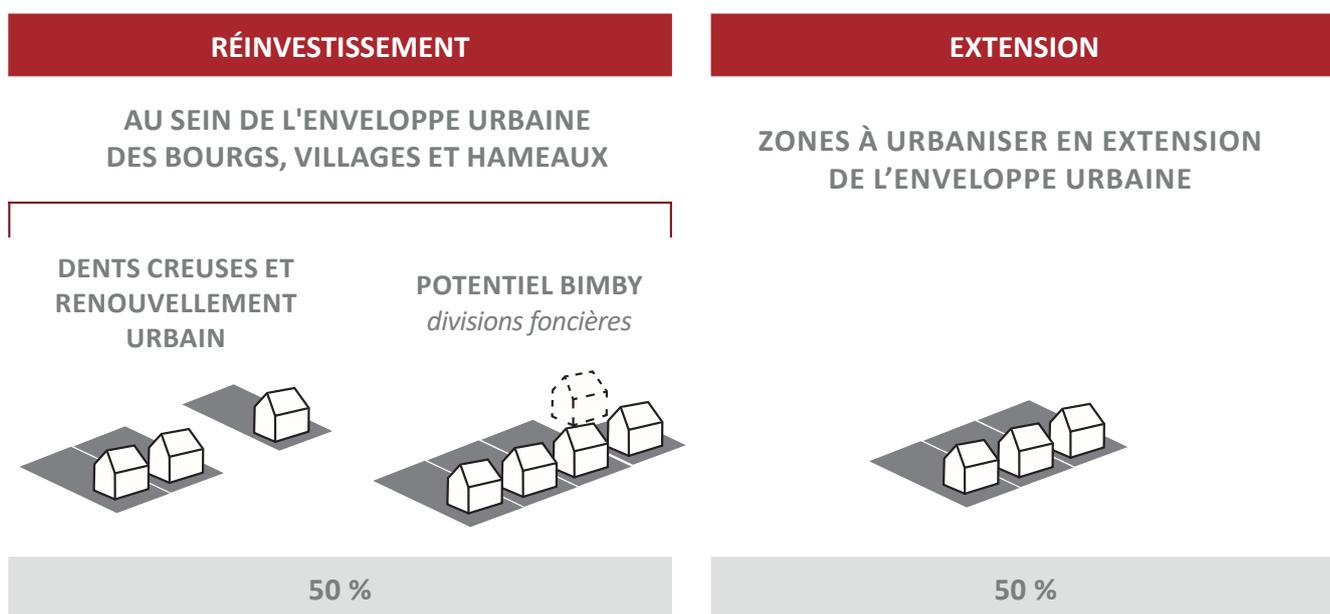
Communes	Nombre minimum de logements produits en potentiel BIMBY
<b>PÔLES STRUCTURANTS</b>	
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	72
NORT-SUR-ERDRE	94
TREILLIÈRES	201
<b>PÔLES INTERMÉDIAIRES</b>	
HÉRIC	64
SAINT-MARS-DU-DÉSERT	64
SUCÉ-SUR-ERDRE	165
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	87
<b>PÔLES DE PROXIMITÉ</b>	
CASSON	20
FAY-DE-BRETAGNE	22
LESTOUCHES	26
NOTRE-DAME-DES-LANDES	19
PETIT-MARS	55
<b>CCEG</b>	<b>888</b>

Potentiels « théoriques » en division foncière par commune

## >> RÉCAPITULATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'ensemble des potentiels communaux (BIMBY et potentiels en dents creuses) représentent plus de 50% des logements identifiés pour l'accueil de la population d'ici 2030. Il s'agit de potentiels théoriques sur des parcelles privées pour la majorité des cas ; en effet, la prise en compte du phénomène de rétention foncière nous permet d'atteindre une production d'environ 50% de l'offre totale en logements du territoire.

Pour les communes qui n'atteignent pas l'objectif de construction de 50% au sein de l'enveloppe, un bonus a été affecté afin de ne pas défavoriser certaines communes sans dépasser l'objectif initial.



## 3.3 LA RÉPARTITION SPATIALE DE L'OFFRE EN ACTIVITÉS

### >> POTENTIEL EN FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE EN 2018

Terrains vendus en 2018 : 32 607 m<sup>2</sup>

Surfaces cédées en 2017 : 9.7.ha

Les surfaces restantes en 2018 sont de l'ordre de 75 ha.

Parc d'activités concerné	Surface restante à la vente en 2018
Madeleine (Fay de Bretagne)	10674
La Belle (Les Touches )	16345
Bellevue + Tunières (Grandchamp des Fontaines)	2757
Haute Noe (Saint Mars du Désert)	13 544
Erette / Grand'haie	429081
Ardillaux (Casson) (Tr 1 et 2)	7495
Ragon Nord (Treillières)	20603
La Pancarte (1 et 3) (Nort sur ERdre)	60788
Biliaud Deniaud	18204
Belle Etoile	210000
Baumondière (Sucé sur Erdre)	5245
Boisdon (Héric)	-
Ragon (Treillières)	-
IV Nations (Vigneux de Bretagne)	-
La Sangle (Nort sur Erdre)	-
Pancarte 2 (Les Touches)	-
<b>TOTAL</b>	<b>751416</b>

Le maintien et l'extension de certains parc d'activités au PLUi amènent quelques explications complémentaires :

- Pour le secteur de la Noé Frais : il s'agit d'un secteur issu d'études de faisabilité économiques et d'une extension d'un PAE de proximité existant.

Les parcs non maintenus dans le cadre du PLUi et en attente de la réalisation d'études de faisabilité sont : La Madeleine à Fay de Bretagne, l'Alaska à Notre Dame des Landes et La Cosière à Nort sur Erdre.

# 4. CONSOMMATION D'ESPACES

## 4.1 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE POUR TOUTE OCCUPATION DU SOL (ÉCONOMIE, HABITAT ET ÉQUIPEMENT)

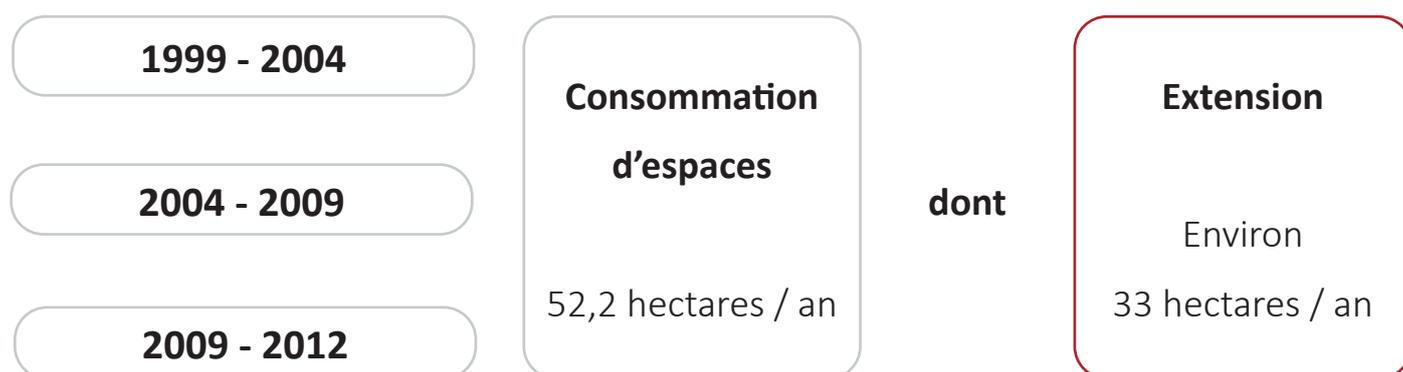
Un des enjeux de la réduction de la consommation foncière est la protection des zones Agricoles et Naturelles ce que le PLUi de la CCEG garantit par l'application de documents réglementaires vertueux : un zonage présentant une majorité d'espaces agricoles et naturels, des orientations d'aménagement et de programmation amenant à des projets qualitatifs, des prescriptions graphiques qui vont dans le sens de la préservation des paysages et des sites et une méthodologie de classification des hameaux qui permet la densification des entités urbaines significatives.

### >> LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU TERRITOIRE ENTRE 1999 ET 2012

La consommation foncière du territoire d'Erdre et Gesvres a dans un premier temps été calculée sur le pas de temps 1999 - 2012. La méthode de l'Observatoire des Espaces et du Foncier (ODEF), qui s'appuie sur les informations cadastrales, les campagnes de photographie aérienne et les zonages des documents d'urbanisme, a permis de réaliser cette analyse. Cette dernière se décompose sur trois périodes : 1999 - 2004, 2004 - 2009 et 2009 - 2012.

Ainsi, sur l'ensemble du territoire intercommunal, environ 52 hectares ont été consommés par an pour le développement de l'habitat et de l'activité économique entre 1999 et 2012. L'analyse de cette consommation d'espaces distingue deux cas : la consommation foncière en densification (au sein de l'enveloppe urbaine) et la consommation foncière en extension (au-delà de l'enveloppe urbaine). Cette dernière représente pour le territoire environ **63% de la consommation d'espaces totale entre 1999 et 2012, représentant environ 33 hectares par an.**

Durant cette période, la dispersion des activités économiques et des espaces bâtis a eu tendance à conforter certaines formes de mitage, liées à l'histoire agricole du territoire, et a engendré de nouveaux îlots, notamment aux abords de la RN137 et de l'agglomération nantaise.



En termes de répartition spatiale de la consommation d'espaces, ce sont les pôles intermédiaires qui ont eu tendance à consommer plus que les autres communes du territoire, avec une consommation d'espaces croissante au fil du temps. Quant aux pôles de proximité, ils affichent la tendance inverse. En effet, leur consommation d'espaces en extension a diminué entre 1999 et 2012.

Au sein des pôles structurants, y compris le pôle intermédiaire de Sucé-sur-Erdre, le développement urbain semble davantage équilibré. Le cas de Grandchamp-des-Fontaines reste particulier avec une consommation foncière importante et durable en raison de son intégration au pôle structurant Treillières/Grandchamp-des-Fontaines qui nécessite une production de logements soutenue et la construction d'équipements structurants.

## >> L'ACTUALISATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2004 ET 2016

Dans un second temps, afin d'actualiser l'analyse, la consommation d'espaces a été déterminée également sur la période 2013 – 2016. Cette étude a été réalisée grâce à la comparaison de deux millésimes de cadastre (2013 et 2016). Sur la base des parcelles consommées entre 2013 et 2016, l'analyse a ensuite été affinée et retravaillée pour être en cohérence avec la méthode pratiquée sur la période précédente.

Ainsi, entre 2013 et 2016, ce sont environ 117 hectares qui ont été consommés, soit une moyenne annuelle de 39 hectares, dont 25 hectares en extension.

La consommation foncière a donc été calculée entre mi 2004 et début 2016, soit 11,5 ans. Durant cette période, ce sont 535 hectares qui ont été consommés, dont 406 hectares en extension de l'enveloppe urbaine. **Ces chiffres représentent une consommation d'espaces de 46,5 hectares par an dont 35,3 hectares par an en extension.**



## >> RYTHME DE CONSTRUCTIONS DE 2016 À 2018

La consommation des espaces agricoles et naturels a été comptabilisée sur une période allant de 2004 à 2016 au regard de la disponibilité des données. Cependant, le rythme de construction observé depuis 2016 reste relativement identique aux tendances passées : 600 logements environ en moyenne construits à l'échelle des 12 communes.

## >> OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DU PLUI DE LA CCEG

Le Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de 50 % de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et donc de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cet objectif global s'applique à l'échelle du territoire de la métropole Nantes Saint-Nazaire, pour l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine qu'elle soit à vocation résidentielle et économique. En conséquence, le Schéma de Cohérence Territoriale fixe des objectifs différenciés minimum pour chaque intercommunalité du territoire, au regard des spécificités locales, afin de répondre à son objectif global à l'horizon 2030.

Ainsi, la communauté de communes Erdre et Gesvres doit atteindre un objectif minimum de réduction de la **consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de - 35%, par rapport à la période précédente.**

## 4.2 LIEN ENTRE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACES

>> SURFACES EN EXTENSION DU PLUI

	SUPERFICIES PRÉ-VUES AU PLUI À COURT ET MOYEN TERMES HORS ZONES HUMIDES	SUPERFICIES PRÉ-VUES AU PLUI À LONG TERME HORS ZONES HUMIDES	SUPERFICIES PRÉVUES AU PLUI AU-DELÀ DE L'ÉCHÉANCE DU PLUI HORS ZONES HUMIDES	TOTAL DANS LE DÉLAI DU PLUI
<b>HABITAT</b>	58.9 ha dont 12.54 ha en ZAC	102.64 ha	7.80 ha à Sucé sur Erdre à plus long terme 0.89 ha à Grand-Champ des Fontaines	161.54 HA
<b>ÉQUIPEMENTS/ LOISIRS / TOURISME</b>	17.73 ha	15.66 ha	-	33.39 ha
<b>ÉCONOMIE</b>	20.32 ha dont 19.45 ha sous maîtrise publique ZAC	102.61 ha dont 47.69 ha sous maîtrise publique ZAC		106.24 ha
		Estimation de la faisabilité dans le délai du PLUi : - zones 2AU à la Jacopière : 65% du périmètre opérationnel soit 16.69 ha au delà des 12 ans		
		85.92 ha	16.69 ha	
<b>TOTAL ZONE AU</b>	96.95 ha	204.22 ha	25.38 ha	301.17 ha
	Total sur le temps du PLUi : 301.17 soit 25 ha / an seulement 96.95 ha à court et moyen terme		-	

### Plusieurs facteurs sont à prendre en compte :

- la réflexion économique est basée sur le temps long notamment lorsqu'il s'agit de procédure de ZAC dont la stratégie foncière s'étale au-delà des 12 ans du PLUi. Par ailleurs, les périmètres opérationnels de la ZAC (hors zones humides par exemple) seront réalisés dans les années à venir et les périmètres inscrits au PLUi sont plus importants que le périmètre de faisabilité.

- la ZAC d'Erette Grand'Haie et Belle Étoile : vision du territoire sur le temps long et sous maîtrise publique.

- la zone d'activité de la Jacopière : secteur identifié au SCOT métropolitain comme «parc d'activité structurant d'intérêt métropolitain». Inscription dans la stratégie de développement économique à l'échelle du Pôle Nantes Saint Nazaire sur le temps long. Redéfinition du périmètre final d'aménagement suite à la réalisation des études préalables à la création de la ZAC et de la mise en évidence des enjeux environnementaux

- la réflexion des zones AU s'est faite en complémentarité des espaces en densification et en continuité directe des bourgs/villages au regard des besoins en logements et équipement prévisibles.

On peut noter que 204.22 ha sont fermés à l'urbanisation ce qui permet de garantir une maîtrise de la consommation foncière sur le temps du PLUi.

# 5. LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

## >> MÉTHODOLOGIE UTILISÉE

Le SCOT et le PADD définissent les critères que doivent respecter les zones à urbaniser du territoire. Ainsi chaque site de pré-projet proposés par les communes ont été soumis à une grille d'évaluation qui a permis d'éliminer ou redimensionner les projets incompatibles avec les servitudes, risques, nuisances, ou la protection de la biodiversité, tout en favorisant les projets qui bénéficient de caractéristiques favorables à leur développement.

### RAPPELS PADD

**Rechercher et prioriser les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des bourgs, en tenant compte, dans les choix et les aménagements :**

- des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole,
- des sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides),
- de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun,
- de l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes,
- de la cohérence du maillage de liaisons douces,
- de la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants,
- de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville,
- de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.

### RAPPELS SCOT

**Un objectif minimum de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de - 35% à l'horizon 2030**

Les extensions de l'urbanisation doivent respecter les principes suivants :

- s'inscrire en continuité de l'enveloppe urbaine existante ;
- ne pas déséquilibrer l'organisation urbaine de la commune et de l'armature urbaine ;
- être facilement reliées au coeur de la centralité par les modes actifs ;
- permettre d'accéder facilement à des points de desserte en transports collectifs performants ou des aires de transports mutualisés, quand ils existent.

## >> LES CRITÈRES ÉLIMINATOIRES

Les critères ci-après ont permis d'effectuer un premier tri parmi les sites de projets proposés par les communes. Ils s'agit de facteurs limitants qui concernent des enjeux environnementaux et agricoles du territoire, qui peuvent compromettre la pertinence d'une urbanisation possible.

Les zones AU concernées par les critères ci-dessous ont donc été «éliminées».

- La présence d'une zone Natura 2000 ;
- La présence d'un siège d'exploitation agricole (du fait du périmètre sanitaire de 100 mètres) ;
- La présence du Périmètre de protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains et de Zones Agricoles Protégées ;
- La présence d'un site classé ou inscrit ;
- Une discontinuité avec l'enveloppe urbaine existante.

## >> LES CRITÈRES DISCRIMINANTS

Les zones AU concernées par les critères ci-dessous ont disposé d'une priorité moindre. Quand elles n'ont pas été éliminées, elles ont pu être redimensionnées, phasée dans un temps plus long ou ont nécessité de mener une étude complémentaire. Celles qui ne sont pas concernées par ces contraintes ont été considérées comme prioritaires. Les critères utilisés sont :

- La présence d'une ZNIEFF ;
- La présence d'une zone humide (suite aux inventaires complémentaires) ;
- La présence d'une zone inondable ;
- L'exposition au bruit (voies bruyantes et Plan d'Exposition au Bruit lié à l'AGO) ;
- Une topologie complexe;
- La gestion des eaux pluviales ;
- L'impact sur des secteurs agricoles à enjeux.

## >> LES CRITÈRES VALORISANTS

A l'inverse, les critères suivants permettent de définir les zones AU prioritaires :

- La localisation dans un rayon de 300 mètres autour des équipements ;
- La localisation dans un rayon de 300 mètres autour d'un arrêt de transport en commun ;
- La qualité et l'importance de la desserte routière ;
- La présence de réserves foncières communales ou intercommunales;
- Le raccordement à l'assainissement collectif.

**Conformément au PADD, tous les secteurs de développement se localisent en continuité directe des bourgs.**

**Tous les secteurs sont encadrés par une OAP pour assurer une mise en oeuvre qualitative des futurs quartiers, qu'elles soient classées en 1 ou 2AU.**

**Il est à noter qu'une identification importante des secteurs mobilisables au sein de la trame urbaine a été réalisé : ce sont près de 100 ha qui sont cadrés par des OAP en densification et 161.01 ha (dont 12.9 ha cadré par une ZAC) en extension.**

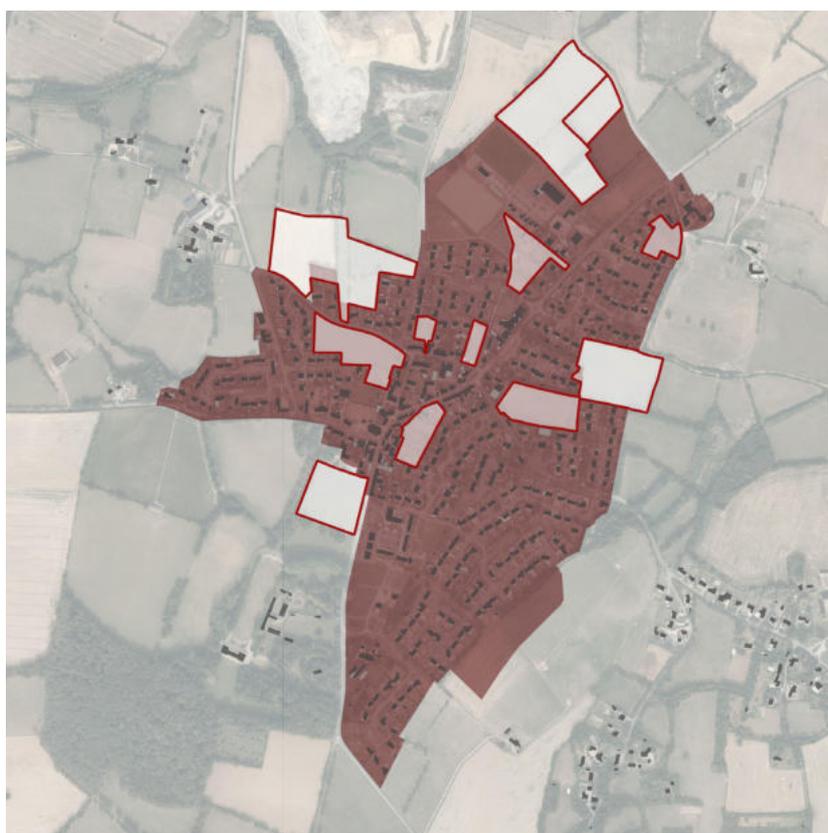
Localisation des sites de projet d'habitat, d'activités et d'équipement de Treillères, en densification et en extension

---



Localisation des sites de projet d'habitat, activités et équipement de Casson, en densification et en extension

---



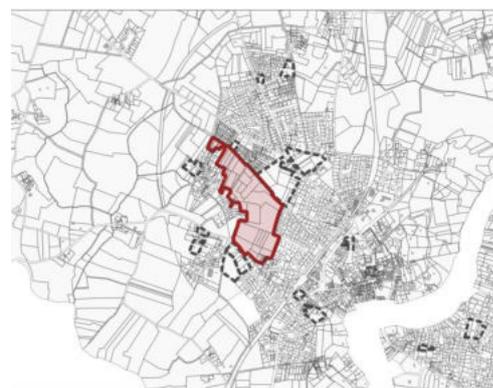
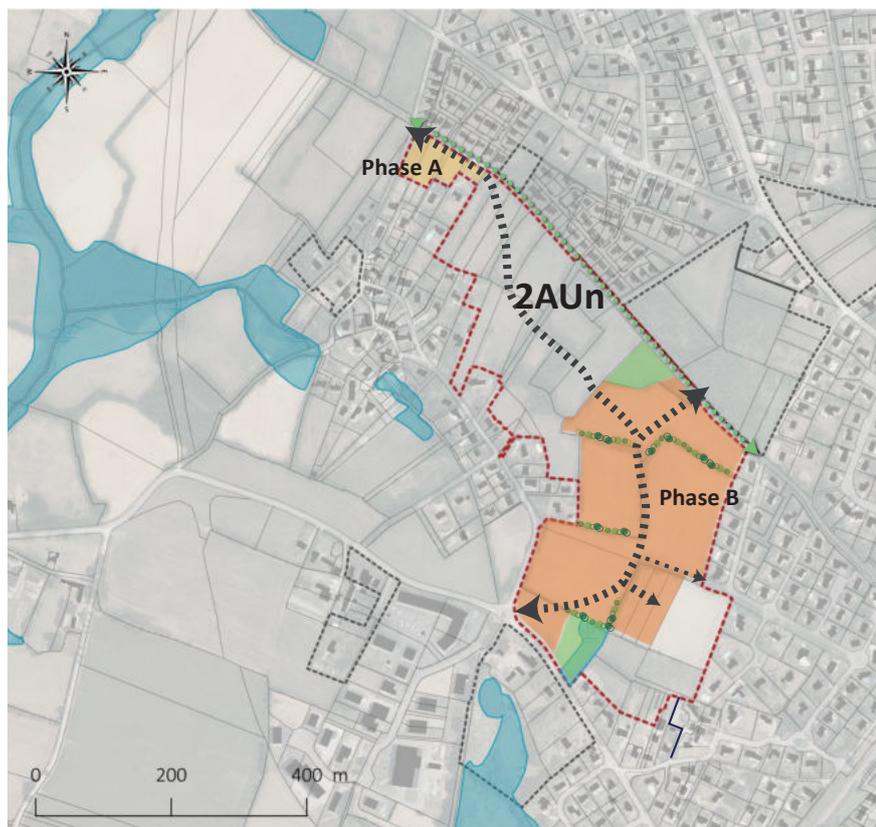
## Localisation des sites de projet d'habitat, une logique à long terme

Deux sites de projet sont concernés par une logique de classement de zones 2AUn à plus long terme, au-delà de l'échéance du PLUi.

Le projet de développement de la commune de Sucé-sur-Erdre s'appuie sur une vision à long terme. En effet, la logique de création d'un quartier sur toute la partie Ouest dépasse l'échéance du PLUi.

Des zones 2AUn, ne seront urbanisées qu'au-delà des 12 ans.

L'OAP B25 (ci-dessous) précise qu'une partie du site sera urbanisée à plus long terme (post-PLUi). Cependant, la voirie prévue sur ce secteur pourra être réalisée durant la durée du PLUi.



Grandchamp des Fontaines est également concerné par un secteur 2AUn, site qui favorisera la création de la desserte pour la zone AU au sud.

## >> LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE : UNE VISION AU-DELÀ DE L'ÉCHÉANCE DU PLUI

- >> ZAC d'Erette Grand'Haie et Belle Étoile : sites maîtrisés par la collectivité
- >> 5 ha à Belle Étoile
- >> une vision du territoire à long terme
- >> des réserves foncières dont une partie se projette au-delà de l'échéance du PLUI
- >> Des périmètres d'études plus importants que les périmètres opérationnels

Localisation des sites de projet d'activités du PLUI, une vision à long terme



## >> UN PLUI VERTUEUX

>> Le PLUi est compatible avec la diminution de la consommation de l'espace de **-35%** par rapport à la période passée.

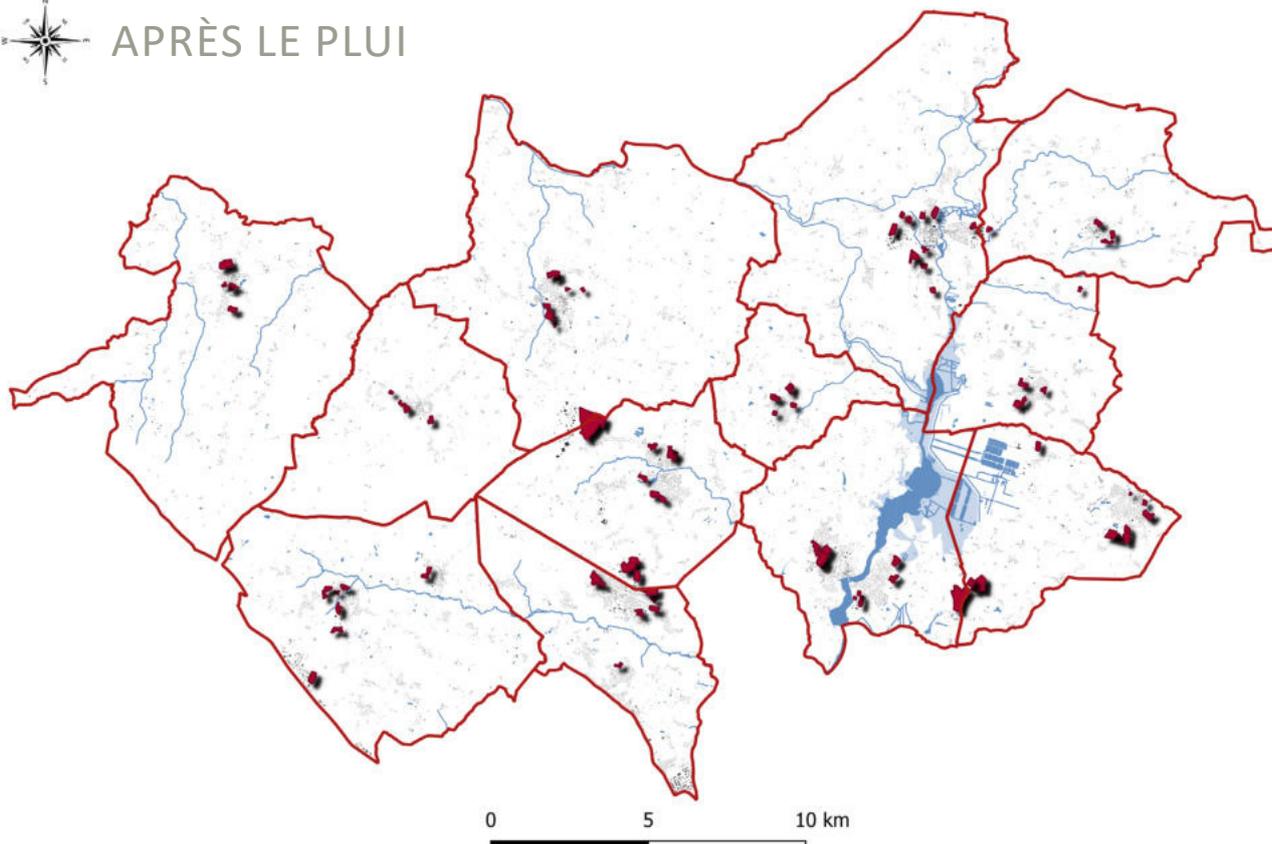
>> Le PLUi apparaît très vertueux par rapport aux documents d'urbanisme actuels : **1111 ha** (365 ha en secteurs de projet à court terme - 1AU et 746 ha en secteurs de projet à long terme - 2AU) **contre 301.17 ha à l'échéance du PLUi.**

>> Une **urbanisation recentrée uniquement au niveau des bourgs et villages** autour d'un territoire structuré.

Localisation des sites de projet au PLUi

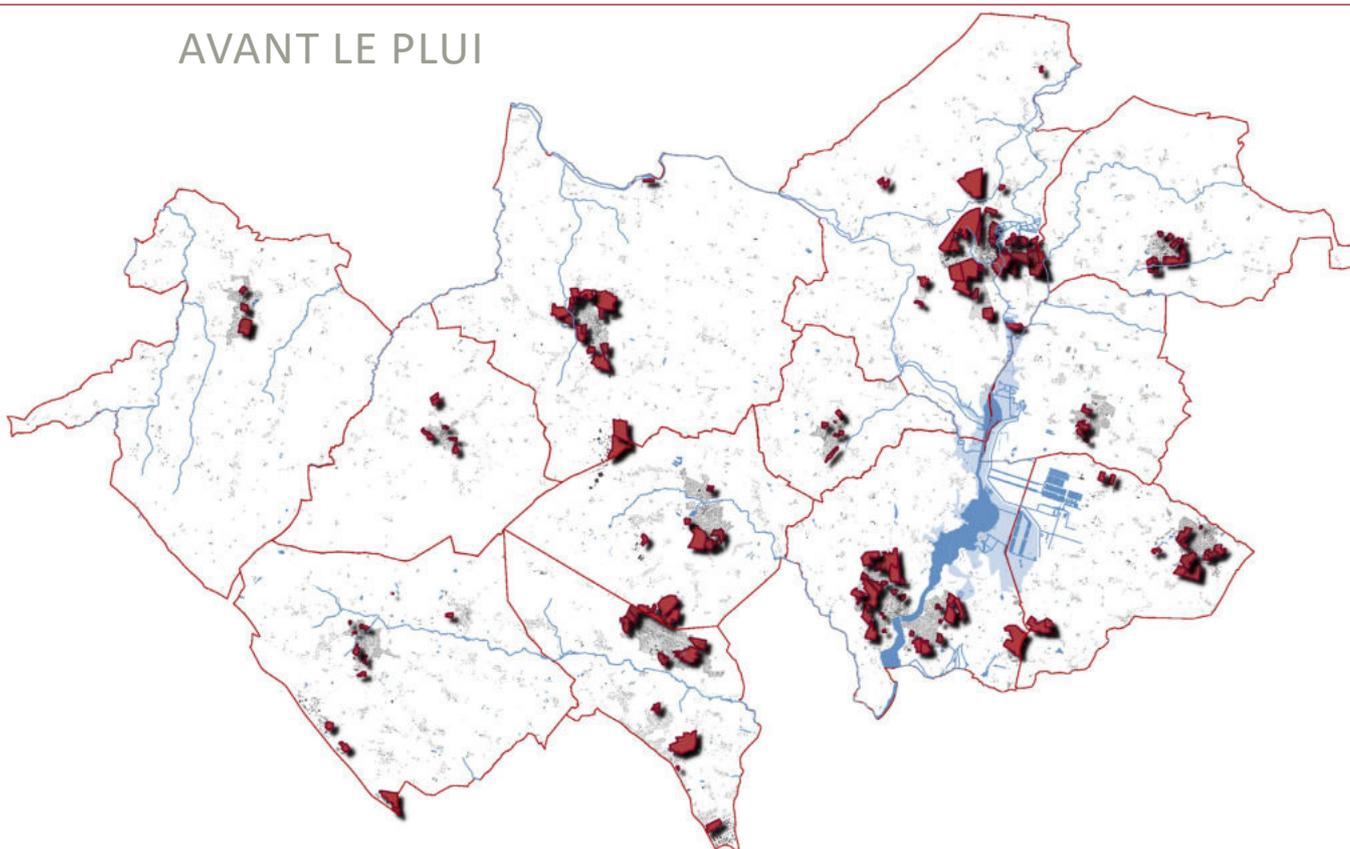


APRÈS LE PLUi



Localisation des sites de projet aux PLU en vigueur

AVANT LE PLUi



# **PARTIE 2**

## JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD

# 1. DU CONTEXTE AU PROJET

---

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est l'expression du projet de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres. Il a pour objectif de répondre aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire, tout en tenant compte du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux.

Le territoire d'Erdre et Gesvres, récemment constitué, ambitionne de mener un projet commun et structurant à l'horizon 2030. Le territoire, caractérisé par des paysages agricoles et bocagers ainsi qu'un important rapport avec l'eau, bénéficie d'une identité forte qui le démarque des territoires alentours.

Le projet pose le réseau des bourgs communaux comme la base du canevas territorial d'Erdre et Gesvres, mais aussi de l'armature urbaine. Ce projet vise alors d'une part à conforter ces bourgs comme pôle de vie de proximité et de référence pour les habitants du territoire, et d'autre part à consolider un socle agricole et naturel pérenne par une action volontaire, en recentrant l'urbanisation et en limitant la consommation d'espace.

Dans cette armature urbaine, se distinguent les pôles structurants dans lesquels les objectifs de développement seront intensifiés, les pôles intermédiaires venant compléter le maillage territorial, et enfin les pôles de proximité visant à répondre de façon cohérente, à une échelle plus locale aux besoins des habitants. Cette déclinaison par type de pôle permet d'organiser l'offre d'équipements, de logements, mais aussi économique et touristique sur le territoire, en cohérence avec les modes de vie et aspirations des habitants.

Ainsi, le projet d'Erdre et Gesvres se fonde sur 3 axes transversaux :

- >> AXE 1- Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels  
comme fondation d'une identité territoriale périurbaine*
- >> AXE 2- Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale  
grâce à une approche partagée de l'aménagement*
- >> AXE 3- Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets  
et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins*

## 2. LES AXES DU PADD

### 2.1 AXE 1 - STABILISER UN CANEVAS D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS COMME FONDATION D'UNE IDENTITÉ TERRITORIALE PÉRIURBAINE

Caractérisé par la présence d'espaces agricoles dynamique et d'un patrimoine naturel riche et diversifié, le territoire d'Erdre et Gesvres bénéficie d'un paysage intéressant, marqué par les particularités fortes de cet espaces tels que les milieux humides et le bocage. Le territoire bénéficie également d'un rapport avec l'eau important, impliquant une richesse écologique remarquable, mais également fragile. La mise en valeur de ces ressources et leur gestion adaptée font partie des enjeux prioritaires.

Ainsi, la présence de l'eau, la mosaïque des milieux et des paysages, le patrimoine, l'agriculture et le bocage sont des éléments clés autour desquels se confectionne le projet.

*>> MÉNAGER UN SOCLE AGRICOLE ET NATUREL EN FORTE ÉVOLUTION, EN ADOPTANT UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT*

L'objectif de cette orientation est notamment de favoriser le développement du territoire vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels. En effet, l'état initial de l'environnement met en avant la grande richesse des paysages et des continuités écologiques du territoire. Cependant, il rappelle également que ces espaces agricoles et naturels, remarquables ou ordinaires, malgré leur importance fonctionnelle, sont soumis à une forte pression urbaine, notamment dans le sud du territoire.

Le PADD entend donc modérer la consommation des terres agricoles et naturelles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace, dans le respect des lois et documents supra-communaux en vigueur. Ainsi, en référence au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, le PADD définit **un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 35% par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période précédente.** Au vu de la consommation d'espaces sur la période précédente (2004- 2016) qui s'élève à plus de 35 hectares par an, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres devra limiter ses secteurs de développement en extension à 23 hectares par an.

Pour réaliser cet objectif, le PADD permet l'accueil à minima de 30% des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis. De plus, le projet devra permettre d'adapter la densité des logements, en fonction du pôle d'appartenance et du contexte dans lequel il s'inscrit pour atteindre, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, **un moyenne d'au moins 20 logements par hectare dans les nouvelles opérations.** Le PADD incite aussi à l'optimisation des capacités existantes pour l'évolution des besoins en termes d'équipements mais aussi des parcs d'activités existants et futurs.

Cette orientation implique également la prise en compte du fonctionnement de l'espace agricole et l'organisation des exploitations dans les choix d'aménagement du territoire ainsi que l'accompagnement de la diversification agricole. Ainsi, en référence au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, le PADD entend pérenniser à l'échelle d'Erdre et Gesvres **un minimum de 32 000 hectares d'espaces dédiés à l'agriculture et garantir l'exploitabilité des terres.** Parmi ces espaces agricoles, certains seront plus particulièrement à préserver de l'urbanisation, notamment dans les secteurs des communes concernés par le projet de Zones Agricoles Pérennes (ZAP) et de Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN) des 3 vallées. En effet, la partie sud du territoire, du fait de la proximité de Nantes

Métropole, est plus soumise aux pressions urbaines.

Ces espaces agricoles devront permettre le développement des exploitations agricoles existantes et l'accueil de nouvelles sur la communauté de communes et de maintenir les sièges d'exploitation existants en limitant l'implantation de nouveaux tiers à proximité, source de conflit d'usage.

Les activités agricoles traditionnelles telles que la polyculture, l'élevage ou encore l'agriculture des marais devront être confortées et pérennisées lorsque cela est possible.

Le projet permet également de développer les projets d'installation et de diversification agricole, en fonction de la sensibilité de leur contexte, mais également la construction de structures adaptées pour les activités liées directement ou indirectement à l'agriculture et aux espaces agricoles, comme les CUMA, les services aux exploitations agricoles, les activités hippiques, etc.

Enfin, le PADD, à travers cette orientation, va permettre une exploitation des ressources forestières et du sous-sol en compatibilité avec les sensibilités environnementales, les besoins et le fonctionnement du territoire.

La communauté de communes d'Erdre et Gesvres dispose d'une diversité de ressources liées aux boisements, aux haies mais également à la richesse de son sous-sol. En effet, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres compte aujourd'hui 2 carrières de roche massive en activité (Petit-Mars/Saint-Mars-du-Désert et Casson). De plus, le territoire est composé d'une densité de bocage qui permet l'exploitation des haies qui la compose. Ainsi, afin de valoriser ces ressources locales, le projet urbain entend poursuivre le développement d'une activité forestière et bocagère durable, favorisée notamment par l'utilisation locale de ces ressources (bois énergie, bois d'oeuvre, etc.), ou encore prévoir un encadrement des activités de carrières.

## La traduction réglementaire

### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- LE PLUi prévoit 50% de la construction logements au sein de l'enveloppe urbaine.
- La méthodologie de hiérarchisation des zones à urbaniser a pris compte les dispositifs de ZAP et de PEAN en les considérant comme des critères éliminatoires, c'est-à-dire qu'aucune zone à urbaniser ne les impacte ;
- Un secteur spécifique dédié aux espaces destinés aux carrières et aux installations nécessaires qui y sont liées a été créé.

### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Le règlement de la zone urbaine facilite la densification en permettant de construire sur l'ensemble des parcelles grâce à des règles d'implantation moins contraignantes ;
- Le règlement de la zone agricole autorise les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole afin de garantir l'exploitabilité des terres. Il autorise également l'implantation de coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées, ainsi que les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de transformation, conditionnement et vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement, camping à la ferme, etc.). Le règlement de la zone agricole n'autorise que l'extension, les annexes et les piscines des habitations de tiers existantes. Il n'autorise pas la création de nouvelles habitations de tiers ;
- Le changement de destination des constructions agricoles est autorisé en zone agricole, mais sous réserve de respecter plusieurs critères permettant de garantir un impact limité sur l'activité agricole.

### LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser fixent à minima une densité de 15 logements par hectare, mais elles permettent d'atteindre une moyenne d'au moins 20 logements à l'hectare. Certaines zones sont moins propices à la densification du fait des risques.

## >> INTÉGRER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET DE TERRITOIRE

La Trame Verte et Bleue du territoire d'Erdre et Gesvres s'est appuyée sur les données supra-communales et une connaissance et protection des milieux naturels locaux. L'ensemble de la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire est donc composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Dans le sens des objectifs de l'actuel PCET (Plan Climat Énergie Territorial) de la communauté de communes, la protection de ces différents éléments permet notamment de limiter les effets du changement climatique.

Le territoire bénéficie donc d'un grand nombre de protections et d'inventaires sur la biodiversité remarquable, tels que les sites Natura 2000, les espaces protégés de la DTA Estuaire de la Loire, etc. Cependant, il existe également une richesse écologique au travers des espaces de nature plus ordinaire. Il ne s'agit donc pas seulement de prendre en compte la nature remarquable, qui fait déjà l'objet de mesures de protection et de gestion. Le projet de territoire veut donc aller dans le sens d'une meilleure prise en compte de la biodiversité ordinaire, qui permet, associée à la biodiversité remarquable, d'assurer la cohésion d'un écosystème. **Pour cela, le PADD vise à protéger les réservoirs de biodiversité majeurs, les réservoirs complémentaires de biodiversité, mais également les connexions écologiques entre ces derniers.**

Par ailleurs, l'abandon du projet aéroportuaire du Grand Ouest permet de préserver un espace de biodiversité qui s'est développé depuis quarante ans et que le PLUi protège désormais.

L'eau a également une place importante et majeure sur le territoire. Un nombre important de cours d'eau sillonnent la communauté de communes comme l'Erdre, le Gesvres et d'autres affluents. Leur présence, ainsi que celle très marquée du Canal de Nantes à Brest, fait partie intégrante du paysage du territoire et participe aux continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue. À ce titre, le PADD entend assurer la protection des abords des berges des cours d'eau, valoriser les cours d'eau d'intérêt paysager reconnus (vallée de l'Erdre, Gesvres, Cens, Hocmard, etc.), mais également préserver les zones humides, présentes en grand nombre sur le territoire. Au même titre que les cours d'eau, les zones humides représentent des éléments riches d'un point de vue écologique. Le PADD vise donc à les protéger, en lien avec les dispositions des deux Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

Enfin, un certain nombre de projets vont voir le jour sur le temps du PLUi. Il est donc important pour la communauté de communes d'en prendre compte pour les intégrer dans une démarche de protection et maintien des fonctionnalités écologiques de la Trame Verte et Bleue du territoire. Ainsi, tout nouveau projet d'intérêt général ayant un intérêt majeur (urbain, économique, touristique) doit prendre en compte, dans sa mise en oeuvre opérationnelle, les impacts sur la trame verte et bleue. Devront en particulier être réalisées des mesures de réduction d'impact ou de compensation sur les zones humides, les haies denses à valeur écologique et les boisements forestiers. Il s'agira de mener des sondages pédologiques et des inventaires faune-flore complémentaires visant à caractériser les milieux et à concevoir l'emprise foncière des projets de manière à éviter les milieux présentant un intérêt écologique démontré.

### La traduction réglementaire

#### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Les réservoirs de biodiversité ainsi que les connexions écologiques entre les différents réservoirs, telles que les cours d'eau, boisements, etc., sont classés en zone naturelle au PLUi ;
- Un secteur spécifique dédié aux sites Natura 2000 liés aux Marais de l'Erdre a été créé ;
- Les zones humides issues des inventaires SAGE ou inventaires complémentaires sont identifiées sur le règlement graphique ;
- Divers éléments de la nature dite « ordinaire » sont également repérés sur le règlement graphique, notamment les Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) et les cours d'eau.
- Création d'une OAP «cadre de vie» concernant la nature en ville.

*LE RÈGLEMENT ÉCRIT*

- Le règlement de la zone naturelle autorise les bâtiments d'activité forestière. Le règlement de la zone naturelle n'autorise que l'extension, les annexes et les piscines des habitations de tiers existantes. Il n'autorise pas la création de nouvelles habitations de tiers ;
- Le règlement du secteur Ns n'autorise aucune nouvelle construction. Il autorise seulement certains aménagements légers ;
- Les éléments repérés au règlement graphique tels que les Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Paysagers à Protéger (EPP), les cours d'eau et les zones humides bénéficient de prescriptions permettant leur prise en compte au sein du règlement écrit. Les zones humides sont préservées par le règlement.

*LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser visent à intégrer ou à minimiser l'impact sur les éléments de biodiversité présents sur le site.

**>> PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE D'ERDRE ET GESVRES**

La communauté de communes est constituée de sept unités paysagères parmi lesquelles la densité de haie et l'importance du réseau hydrographique jouent un rôle important. De ces unités paysagères, quatre ensembles paysagers aux enjeux communs sont mis en évidence : la vallée de l'Erdre, la vallée du Gesvres, le bocage dense à l'ouest de la vallée de l'Erdre et le paysage de plaine à l'est.

La vallée de l'Erdre et son marais sont parmi les paysages les plus emblématiques du territoire participant au cadre de vie des habitants du fait de ses richesses patrimoniales et paysagères et constituant un attrait majeur pour les visiteurs du fait des activités nombreuses qu'il est possible d'y réaliser. Cependant, le développement des activités de loisirs et des zones résidentielles le long des berges réduit le caractère naturel de la vallée.

Bien que moins connue, la vallée du Gesvres n'en est pas moins remarquable du fait du patrimoine bâti important qui la borde et de l'intimité permise par un paysage bocager et boisé dense. Cependant, frontière naturelle entre le développement urbain de la métropole nantaise et le paysage rural d'Erdre et Gesvres, le paysage de la vallée est fragilisé par l'urbanisation voire la banalisation de son paysage.

Le PADD ambitionne de préserver et maintenir les différents paysages associés aux vallées de l'Erdre et du Gesvres, de poursuivre la valorisation des éléments patrimoniaux constitutifs de ces vallées, d'assurer la maîtrise de l'urbanisation et la poursuite d'aménagements paysagers qualitatifs, etc.

Le bocage à l'ouest est caractérisé par un maillage bocager dense ayant relativement peu évolué depuis les dernières décennies offrant un paysage fortement rural où les infrastructures et le tissu urbain sont peu visibles.

Faisant la transition entre la plaine d'Ancenis, ouverte et le bocage dense à l'ouest, le paysage à l'est de la vallée de l'Erdre fait l'objet d'une simplification (diminution du système bocager au profit des plaines ouvertes). Ces modifications induisent une dégradation des vues remarquables situées au nord notamment de Les Touches et une visibilité accrue du tissu urbain et des infrastructures.

Le PADD vise donc à maintenir le paysage bocager dense en place à l'ouest du territoire, et à maîtriser l'ouverture en cours du paysage bocager à l'est et anticiper les conséquences, notamment en s'inscrivant dans une démarche de préservation voire de reconquête des derniers éléments bocagers constituant le territoire afin de réduire l'influence de la plaine d'Ancenis, plaine céréalière ouverte.

Le territoire de la communauté de communes est marqué par de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt, souvent présents à proximité des principaux cours d'eau. Cependant, ce patrimoine est peu protégé par des dispositifs nationaux. De plus, il existe une richesse patrimoniale liée au petit patrimoine local qui est très peu protégé. Pour maintenir la présence et la qualité de ces éléments patrimoniaux, le PADD ambitionne de maintenir et préserver les éléments et ensembles patrimoniaux qui témoignent de l'histoire du territoire.

## La traduction réglementaire

### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le PLUi prévoit des zones agricoles et naturelles afin de préserver les différents paysages du territoire ;
- Un secteur spécifique dédié aux sites Natura 2000 liés aux Marais de l'Erdre a été créé ;
- Les zones humides issues des inventaires SAGE ou inventaires complémentaires sont identifiées sur le règlement graphique ;
- Divers éléments contribuant à la diversité des paysages du territoire sont également repérés sur le règlement graphique, notamment les Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Paysagers à Protéger (EPP), les cours d'eau et les zones humides ;
- Le règlement graphique identifie également les bâtiments à préserver ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial.

### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Les éléments repérés au règlement graphique tels que les Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Paysagers à Protéger (EPP), les cours d'eau, les zones humides et les bâtiments à préserver ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial bénéficient de prescriptions permettant leur préservation au sein du règlement écrit ;
- Afin d'éviter le mitage et donc la banalisation des paysages, les nouvelles constructions à destination d'habitation de tiers sont interdites en zones agricole et naturelle.

### LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoient des transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels ;
- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation visent à intégrer et préserver les éléments paysagers sur le site.

## >> ENCADRER L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX, ÉCARTS ET SITES D'ACTIVITÉS ISOLÉS EN DÉFINISSANT DES MARGES D'ÉVOLUTION ADAPTÉES AUX BESOINS ET AU CONTEXTE

La communauté de communes est constituée de très nombreux groupements bâtis ou bâtis isolés sur l'ensemble du territoire. Il s'agit, à travers le PLUi, de distinguer les hameaux constitués pouvant accueillir un développement endogène, des écarts à limiter à une évolution du bâti existant.

Cette distinction a été réalisée selon plusieurs critères, à savoir :

- Une taille significative (30 constructions au minimum) ;
- La présence d'un noyau constitué significatif ;
- Une capacité d'accueil et une accessibilité satisfaisante (sécurité et dimensionnement des accès et voies de circulation, capacité technique des réseaux, etc.).

Les sensibilités environnementale et agricole ont également été prises en compte.

Ainsi, au sein de ces hameaux constitués, les nouvelles habitations de tiers seront autorisées, mais le développement sera limité aux espaces compris à l'intérieur des enveloppes urbaines, contrairement aux bourgs et villages. Concernant les écarts, habitations isolées, etc., les possibilités d'évolution du bâti seront limitées et les nouvelles habitations de tiers ne seront pas autorisées.

Le PADD entend permettre le changement de destination des constructions à usage agricole selon plusieurs conditions, notamment que ce dernier n'implique pas d'incidence significative pour le fonctionnement de l'agriculture ou des milieux naturels.

Les grands ensembles patrimoniaux du territoire, notamment les manoirs, châteaux, etc., bénéficieront également, au sein du projet, d'un encadrement adapté leur permettant l'accueil des activités et usages nécessaires tout en veillant au maintien de leurs qualités paysagères et patrimoniales.

La communauté de communes dispose également de nombreuses activités isolées sur le territoire, en dehors des espaces urbanisés. Le PADD permet à ces différents site d'évoluer, dans la mesure où cette évolution ne compromet pas les sensibilités environnementales alentours, la qualité des sites ou encore la fonctionnalité des espaces agricoles.

## La traduction réglementaire

### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Certains hameaux caractérisant des espaces véritablement urbanisés sont classés en zone urbaine UH ;
- Les autres hameaux, écarts et bâtis isolés sont classés en zone agricole ou naturelle parce qu'ils représentent des espaces d'«urbanisation» diffuse dont le caractère prédominant est resté soit naturel soit agricole ;
- Un secteur spécifique aux activités isolées en zone agricole ou naturelle a été créé (Ae) ;
- Un secteur spécifique dédié aux ensembles patrimoniaux a été créé (Np) ;
- Le règlement graphique identifie également les bâtiments à préserver ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial.

### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation de tiers sont autorisées en zone urbaine UH. Le règlement associé permet d'y encadrer la densification afin de conserver un cadre de vie qualitatif dans ces secteurs ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation de tiers sont interdites en zones agricole et naturelle. Seules les extensions, annexes et piscines sont autorisées ;
- Le règlement du secteur Ae permet une augmentation limitée de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants ;
- Le règlement du secteur Np permet notamment l'aménagement et la restauration des bâtiments existants ainsi que les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique présente sur le site ;
- Les éléments repérés au règlement graphique tels que les bâtiments à préserver ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial bénéficient de prescriptions permettant leur préservation au sein du règlement écrit ;
- Le changement de destination des constructions agricoles est autorisé en zone agricole et naturelle, mais sous réserve de respecter plusieurs critères.

## >> FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN CULTIVANT DES RAPPORTS QUALITATIFS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Fort des paysages emblématiques qui s'appuient sur un maillage bocager et un réseau hydrographique remarquables, ces dernières décennies le tissu urbain s'est parfois développé en dehors de ces caractéristiques paysagères rurales. Ainsi, le PADD vise à valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel d'Erdre et Gesvres dans la définition de l'offre résidentielle et dans ce cadre, veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension, en particulier à l'interface des zones agricoles et naturelles.

De plus, la communauté de communes s'inscrit depuis plusieurs années dans une politique de mobilité active visant notamment à renforcer les liaisons douces à l'échelle des espaces urbains constitués mais également à l'échelle de l'ensemble du territoire afin de renforcer une cohésion entre communes au travers des chemins de randonnée pédestre, équestre et cyclable adaptés assurant ainsi des activités de loisirs nombreuses et renforçant l'attrait des modes doux pour les déplacements quotidiens des habitants. Le PADD entend poursuivre cette politique, en renforçant l'offre en cheminements doux, mais également en permettant la réalisation de lieux dédiés aux pratiques sportives de plein air (golf, pratiques équestres, etc.).

Enfin, dans l'objectif de cultiver des rapports qualitatifs entre ville et campagne, le PADD ambitionne d'accompagner le développement des filières courtes d'approvisionnement sur le territoire, mais également de favoriser les liens entre agriculteurs et habitants en encourageant les productions alimentaires de proximité de façon équilibrée avec les commerces de proximité (à travers les circuits courts). De plus, les espaces agricoles en périphérie des bourgs doivent veiller à limiter les conflits d'usage avec les habitants.

### La traduction réglementaire

#### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le règlement graphique prévoit des secteurs spécifiques pour le site du golf, les pratiques équestres, les campings ou encore les espaces destinés aux activités de loisirs de plein air ;
- Le règlement graphique identifie des emplacements réservés à destination de cheminements doux ;
- Le règlement graphique identifie des cheminements doux à créer et à préserver.

#### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Le règlement de la zone agricole autorise les locaux et installations de diversification de l'activité agricole ;
- Le règlement du secteur Ab n'autorise pas les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans le but de limiter les conflits d'usage en périphérie des bourgs ;
- Les éléments repérés au règlement graphique tels que les cheminements doux à créer et à préserver bénéficient de prescriptions permettant leur préservation au sein du règlement écrit.

#### LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoient des transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels ;
- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation intègrent des cheminements doux au sein des sites.

## 2.2 AXE 2 - ORGANISER ET DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE BOURGS COMME ARMATURE TERRITORIALE GRÂCE À UNE APPROCHE PARTAGÉE DE L'AMÉNAGEMENT

Une des spécificités d'Erdre et Gesvres est de ne pas présenter une ville-centre clairement identifiable, mais plutôt un réseau de bourgs dont même les plus petits présentent des caractéristiques de polarités : un niveau d'équipement public minimal, une structure commerciale et associative, un centre historique qui s'est développé au fil des dernières décennies, etc. Au sein de l'aire urbaine de la métropole Nantes - Saint-Nazaire en plein essor, ce réseau de bourgs représente une armature territoriale essentielle à conforter à travers un développement relativement réparti et adapté à chaque commune.

Dans le cadre du PLUi, cette déclinaison communale du projet de développement s'appuie sur une approche partagée de l'aménagement, un socle commun de méthodes, de principes et de types de projets que transcrit le PADD tout en permettant ensuite de les adapter au contexte et aux spécificités de chaque commune.

Ces « motifs partagés » (entités urbaines et leur méthodes et principes d'aménagement) sur le canevas territorial guident le projet d'aménagement et en forment la trame constitutive. Ils s'inscrivent ainsi dans la continuité de démarches déjà engagées, comme celles des « plans guides » pour les centres-bourgs.

### *>> ADOSSER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LE RÉSEAU DES BOURGS D'ERDRE ET GESVRES, EN DISTINGUANT TROIS NIVEAUX DE PÔLES*

Le territoire d'Erdre et Gesvres est organisé selon trois niveaux de polarités : **les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité**. Dans ce cadre, le PADD vise à une répartition de l'offre nouvelle de logements équilibrée entre ces différents pôles. De plus, l'offre nouvelle de logement devra permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire en diversifiant l'offre de logements (individuel et collectif, locatif libre et social, accession libre et aidée, structures collectives pour jeunes et personnes âgées).

De plus, en référence au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, le PADD prévoit un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLUS - PLAI) dans la production de logements neufs à l'échelle de l'intercommunalité Erdre et Gesvres. Cet objectif sera modulé en fonction des pôles et des secteurs de projets.

Le PADD prévoit également une offre d'habitat adaptée à l'accueil des gens du voyage à travers des aires d'accueil, terrains familiaux, etc.).

Le projet identifie les communes de Nort-sur-Erdre, Treillières et Grandchamp-des-Fontaines en tant que **pôles structurants**. Situés à proximité des principaux axes de transports, ils se caractérisent par leur rayonnement sur leurs territoires proches, jouent un rôle de maillage du territoire et concentrent par conséquent les enjeux de développement. Le PADD priorise l'accueil de population nouvelle au sein de ces trois communes, afin d'atteindre 45% de l'offre de logements à venir, ainsi que les équipements structurants répondant aux besoins du territoire (lycée à Nort-sur-Erdre, etc.). Les pôles structurants devront également prévoir un minimum de 25% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune. Ainsi, la production de l'ensemble des pôles structurants devra représenter au moins 50% de la production de logements totale de logements locatifs sociaux du territoire. Les secteurs de développement en extension devront prévoir une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare.

Ensuite, le projet identifie les communes de Héric, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre et Vigneux-de-Bretagne en tant que **pôles intermédiaires**. Ces pôles viennent compléter le maillage territorial, en appui aux pôles structurants, notamment en termes d'offre d'équipements, de logements, etc. Le PADD ambitionne d'organiser le développement de ces quatre communes en favorisant l'attractivité de leurs offres de services et d'équipements et leur desserte en transport en commun. Dans cette perspective, les pôles intermédiaires devront accueillir entre 30 et 40% des logements

créés à l'échelle de la communauté de communes, en prévoyant une part supérieure sur Héric et Sucé-sur-Erdre compte tenu de leur accessibilité, de leur desserte et de leur offre de services. Les pôles intermédiaires devront également prévoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune. Les secteurs de développement en extension devront prévoir une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare.

Enfin, le projet identifie les communes de Casson, Fay-de-Bretagne, Les Touches, Notre-Dame-des-Landes et Petit-Mars en tant que pôles de proximité. Ces pôles visent à permettre un développement dimensionné de ces cinq communes en fonction de leurs capacités et de leurs dynamiques démographiques récentes, afin de limiter les « à-coups » démographiques. Dans cette perspective, les pôles de proximité devront accueillir environ 20% des logements créés à l'échelle de la communauté de communes. Ils devront également prévoir un minimum de 15% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune. Les secteurs de développement en extension devront prévoir une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare.

### La traduction réglementaire

#### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- La superficie des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine a été calculée notamment au regard du type de pôle ;
- Le règlement graphique prévoit deux secteurs spécifiques pour l'accueil des gens du voyage, un secteur dédié aux terrains familiaux (Ntf) et un secteur dédié aux aires d'accueil (Ngv).

#### LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation fixent un objectif de densité minimale à atteindre différente en fonction du type de pôle ;
- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoient une part minimale de logements locatifs sociaux à atteindre différente en fonction du type de pôle ;
- Certaines Orientations d'Aménagements et de Programmation prévoient une part minimale d'accession à la propriété à atteindre ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent une composition urbaine préférentielle, qui comprend une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population.

## >> ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN ET EN PROLONGEMENT DES BOURGS EN S'APPUYANT SUR DIFFÉRENTS POTENTIELS DE PROJETS

En lien avec l'objectif du PADD de ménager un socle agricole et naturel en forte évolution, en adoptant un modèle de développement respectueux de l'environnement, le PADD vise ici à renforcer les centre-bourgs tant en termes d'habitat que de services, commerces et équipements. Dans ce cadre, la mixité fonctionnelle dans les centralités sera favorisée. La réflexion devra porter sur la réalisation d'équipements, de commerces et services ainsi que d'emplois dans ces secteurs centraux, afin de tendre vers un projet de ville des « courtes distances ».

Dans un même temps, les potentiels fonciers stratégiques (renouvellement et densification) au sein du tissu bâti existant devront être encadrés afin de permettre le déploiement d'une offre de logements au plus près des centralités, tout en garantissant la bonne intégration paysagère et architecturale du projet dans le tissu environnant. Le projet devra garantir un équilibre entre densification et maintien du cadre de vie.

Outre le déploiement de l'habitat au sein même des bourgs, il est nécessaire pour le développement du territoire

d'organiser l'extension des bourgs en travaillant la couture des nouveaux quartiers avec le tissu existant. Ainsi, les sites les plus propices au développement urbain en continuité des bourgs ont pris compte notamment des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales (notamment les zones humides), de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun, de l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et enfin de la cohérence au regard des choix d'aménagement communaux et intercommunaux déjà amorcés.

Concernant les villages et des hameaux constitués (qui répondent aux critères édictés par le PADD), le PADD vise à accompagner le renforcement maîtrisé de ces derniers, notamment y prévoyant l'accueil d'un nombre limité de logements, avec des typologies et des implantations adaptées au cadre bâti déjà existant et aux sensibilités paysagères et architecturales présentes. De plus, le PADD, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, permet l'extension limitée des deux villages présents sur le territoire (la Ménardais et la Paquelais), en continuité de l'enveloppe urbaine.

## La traduction réglementaire

### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le règlement graphique prévoit plusieurs zones urbaines à vocation d'habitat au sein des bourgs afin de s'adapter au mieux à l'existant ;
- La superficie et la localisation des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine ont été déterminées en fonction des objectifs du PADD ;
- Les zones à urbaniser bénéficient d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Les potentiels fonciers stratégiques bénéficient d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement graphique identifie des linéaires commerciaux où le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit, tandis qu'un Périmètre Marchand a été mis en place dans le centre-bourg de Treillières et le village de La Ménardais.

### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Le règlement de la zone urbaine des centralités autorise l'implantation de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou encore d'activités des secteurs tertiaires comme les bureaux ;
- Le règlement de la zone urbaine à vocation d'habitat permet la densification des tissus bâtis ;
- Les linéaires commerciaux repérés permettent d'interdire le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage.

### LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoient une densité minimale et une part minimale de logements locatifs sociaux à atteindre ;
- Certaines Orientations d'Aménagements et de Programmation prévoient une part minimale d'accession à la propriété à atteindre ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de prévoir la bonne intégration paysagère et architecturale des projets dans le tissu environnant, de préserver à travers l'aménagement la trame végétale et les éléments patrimoniaux ou encore d'intégrer les déplacements doux.

## >> METTRE EN ADÉQUATION L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET LES RÉSEAUX AVEC LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Le projet devra permettre de prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements et des infrastructures, en recherchant l'optimisation des capacités existantes. En effet, le PADD prévoit à l'horizon 2030, la réalisation de 6360 logements, ce qui induit un nombre important de nouveaux habitants.

Le projet devra donc veiller à travers la localisation et la conception des équipements publics à faciliter leurs usages, leur capacité de mutualisation et leur évolutivité, dans une logique intercommunale de maillage et de complémentarité. Il devra également proposer une répartition territoriale et équilibrée de l'offre de logements en cohérence avec les capacités des équipements publics existants et futurs et faciliter l'évolution des sites d'équipements existants et prévoir des possibilités pour en accueillir de nouveaux dans des emplacements adaptés.

De plus, le PADD entend prendre en compte, dans les choix d'aménagement futurs, les capacités de desserte et d'absorption des flux et la sécurisation des voiries. Il prévoit également de développer les communications numériques et poursuivre le développement de l'accès du territoire au très haut débit afin de permettre un accès équilibré, bénéfique pour les habitants d'Erdre et Gesvres comme pour l'attractivité économique du territoire. L'amélioration des circulations et des stationnements au sein des bourgs et dans les nouvelles opérations d'aménagement représente également un enjeu pour le territoire.

Le PADD vise également à assurer une cohérence entre les possibilités de développement du territoire et la production de déchets, notamment en anticipant les besoins en équipements liés à la gestion des déchets à l'échelle des opérations d'aménagement, des zones d'activités économiques, intercommunales et métropolitaines mais également en favorisant un traitement local des déchets inertes (site de stockage, déchetteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacement tri sélectif), dans une démarche de développement durable.

### La traduction réglementaire

#### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le règlement graphique prévoit des zones urbaines et des zones à urbaniser dédiées aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs ;
- La localisation des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine tient compte des capacités d'approvisionnement en eau, des réseaux et du traitement des eaux usées ;
- Le règlement graphique prévoit un secteur en zone agricole correspondant aux espaces de stockage, traitement et valorisation des déchets ;
- Le règlement graphique identifie des emplacements réservés liés à la création, à la modification ou à la sécurisation des voiries.

#### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Le règlement de la zone urbaine à vocation principale d'habitat des centralités autorise l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Le règlement des différentes zones prévoit le stationnement des véhicules motorisés et des cycles ;
- Le règlement des zones urbaines prévoit des dispositions pour les infrastructures et réseaux de communication électroniques ;
- Le règlement des zones urbaines prévoit des dispositions pour la collecte des déchets ménagers.

## **>> RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL EN PRIVILÉGIANT UN ACCUEIL DES ACTIVITÉS ET DU COMMERCE DANS LES BOURGS, EN COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS**

Le PADD entend favoriser le maintien des polarités commerciales, de services et activités de proximité dans les centralités, en tenant compte des caractéristiques et des besoins des différents pôles. Pour cela, l'offre commerciale dans ces quartiers centraux sera maintenue et renforcée. La présence commerciale dans le reste du tissu urbain sera encadrée afin de ne pas fragiliser les dynamiques présentes et l'attractivité des centralités dans leur rôle de proximité. La présence artisanale devra également être encadrée afin d'éviter les éventuels conflits d'usages lorsque les installations ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat.

Concernant les parcs d'activités existants, ces derniers devront être confortés, notamment en incitant à l'optimisation de ces derniers afin de favoriser leur attractivité. Le projet devra également prévoir la création et l'extension de parcs d'activités de proximité permettant de répondre au plus juste aux besoins. En cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, le PADD vise à permettre le développement d'une offre foncière et immobilière à destination des activités économiques de proximité, artisanales en particulier afin de disposer d'une offre adaptable ou rapidement mobilisable pour accompagner efficacement les entreprises, dans une logique de parcours résidentiel de l'entreprise et de répondre au plus juste aux besoins de la population dans le but de proposer un maillage cohérent sur le territoire.

En complément, le PADD prévoit la pérennisation et l'évolution maîtrisée des sites d'activités significatifs isolés.

### **La traduction réglementaire**

#### *LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE*

- Le règlement graphique prévoit des zones urbaines et des zones à urbaniser dédiées aux sites accueillant des activités économiques. La zone urbaine prévoit ainsi plusieurs secteurs qui correspondent aux spécificités du site, notamment un secteur UEa qui correspond aux activités économiques insérées dans le tissu urbain et un secteur UEc qui correspond aux zones d'activités économiques à vocation commerciale.
- Un secteur spécifique aux activités isolées en zone agricole ou naturelle a été créé (Ae).

#### *LE RÈGLEMENT ÉCRIT*

- Le règlement de la zone urbaine des centralités (UA et UB) autorise l'implantation de commerces et activités de services ou encore d'activités des secteurs tertiaires comme les bureaux. En s'éloignant des centralités, la zone urbaine (UC) est plus stricte et encadre la présence artisanale et commerciale à l'existant ;
- Le règlement du secteur Ae permet une augmentation limitée de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants ;
- Les zones UE/1AUe et 2AUe permettent de pérenniser et de développer les sites d'activités du territoire.

#### *LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de prévoir la bonne intégration paysagère et architecturale des projets, de préserver à travers l'aménagement la trame végétale ou encore d'intégrer les déplacements doux.

## **>> METTRE EN VALEUR AU SEIN DES TISSUS URBANISÉS, DES TRAMES DE « NATURE EN VILLE » ET LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**

La qualité paysagère et architecturale des centres-bourgs de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres contribuent à l'identité rurale du territoire, en s'appuyant sur la structure historique des bourgs et leur trame de nature en ville.

Un ensemble d'éléments patrimoniaux contribue à la qualité architecturale des centres-bourgs. Le PADD vise à protéger ces bâtiments et ensembles patrimoniaux remarquables, en y intégrant le cas échéant les murs, parcs, éléments paysagers et petites constructions qui y sont associées. Les futures opérations de renouvellement et de densification devront également s'intégrer au sein du tissu ancien.

Il existe également plusieurs typologie de nature en ville sur le territoire : des espaces d'agrément, des espaces de nature en ville liés à la présence de cours d'eau ou de plans d'eau, ou bien la présence de grands jardins. La qualité du cadre de vie du territoire dépend de ses espaces. Le PADD entend donc maintenir et reconquérir les espaces verts et les coulées vertes au sein des bourgs (cours d'eau, espaces d'agrément, haies bocagères au sein ou en limite du tissu urbain, etc.) et prolonger ce réseau à travers les nouvelles opérations et rechercher son articulation avec les espaces agricoles et naturels au travers notamment, d'espaces d'agrément multifonctionnels (espaces verts, gestion des eaux pluviales, aires de détente, espaces de jeux, jardins partagés, etc.).

En lien avec les espaces de nature en ville et la qualité du cadre de vie du territoire, l'interconnexion des centres bourgs entre eux et au sein même des centres bourgs grâce à la mise en place d'un réseau de pistes cyclables permet notamment de favoriser un espace public partagé et apaisé. Dans ce sens, le PADD ambitionne de renforcer les liaisons douces sécurisées à travers les bourgs, mais également de prévoir des liaisons entre les bourgs, les villages et les hameaux constitués.

### **La traduction réglementaire**

#### *LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE*

- Le règlement graphique identifie les bâtiments à préserver ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial ;
- Divers éléments contribuant à la nature en ville sont également repérés sur le règlement graphique, notamment les Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Paysagers à Protéger (EPP), et les cours d'eau ;
- Le règlement graphique identifie des emplacements réservés à destination de cheminements doux ;
- Le règlement graphique identifie des cheminements doux à créer et à préserver.

#### *LE RÈGLEMENT ÉCRIT*

- Les éléments repérés au règlement graphique tels que les bâtiments à préserver ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial, les cours d'eau, les Espaces Paysagers à Protéger, etc., bénéficient de prescriptions permettant leur préservation au sein du règlement écrit ;

#### *LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de prévoir la bonne intégration paysagère et architecturale des projets dans le tissu environnant, de préserver à travers l'aménagement la trame végétale et les éléments patrimoniaux ou encore d'intégrer les déplacements doux.

## **>> PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES**

La communauté de communes d'Erdre et Gesvres est caractérisée par des risques et nuisances relativement peu impactant pour les populations et les activités à l'exception des risques d'inondation qui concernent plusieurs communes et les risques de nuisances sonores qui devraient augmenter dans les prochaines années. Ainsi, Erdre et Gesvres souhaite s'inscrire dans une démarche de résilience visant à réduire ces risques par des aménagements adéquats (pour limiter les populations et activités qui y sont soumises). Par ailleurs, la prise en compte des risques et nuisances dans le projet de territoire s'inscrit dans un objectif de réduction des incidences attendues du fait du réchauffement climatique.

Disposant de risques d'inondation nombreux notamment dans les communes de la vallée de l'Erdre mais également les communes d'Héric et Fay-de-Bretagne, la collectivité a une connaissance relativement précise des risques d'inondation encourus mais ne dispose pas de plans de prévention. Ainsi, dans un objectif de résilience, le projet devra prendre en compte ces risques dans les choix d'aménagement à partir des connaissances existantes (atlas des zones inondables), de maîtriser l'imperméabilisation des sols afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain en lien avec la mise en place des zonage d'assainissement des eaux pluviales sur chaque commune.

Confrontée à d'autres risques naturels et technologiques moins impactants pour les habitants et les activités, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres les intègre tout de même dans son projet de territoire. Dans ce cadre, les risques de mouvement de terrain et autres risques naturels ainsi que les différents risques technologiques seront intégrés dans les projets d'aménagement urbain.

Dans les secteurs soumis aux risques miniers, notamment ceux de plus fort risque à Nort-sur-Erdre et Les Touches, l'urbanisation sera proscrite.

De plus, le PADD entend limiter les risques des activités économiques pour la santé humaine par des choix d'implantation adéquates des espaces résidentiels et économiques.

Enfin, le bruit lié aux infrastructures routières et ferrées devra être pris en compte au sein du projet.

### **LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

- La localisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat prend en compte les différents risques et nuisances présents sur le territoire
- L'enveloppe urbaine des hameaux constitués a exclu de fait les terrains situés en zone inondable.
- Repérage des zones inondables des bassins de l'Erdre et de l'Isac.
- Le règlement graphique affiche les marges de recul par rapport aux infrastructures routières à grande circulation.

### **LE RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### → ZONES INONDABLES

Sur les communes du bassin versant de l'Erdre :

Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, pour être constructible, le terrain naturel doit avoir une cote NGF supérieure ou égale à 5,95 m.

Pour les terrains dont la cote est située entre 5,95m et 6,95m :

au moins un accès piéton et véhicule devra être positionné à 6,95 m ou plus.

les constructions sont autorisées à condition que la partie habitable ou utilisée (hors stationnement) soit située à une cote minimale de 6,95 m NGF, sol fini.

prendre en compte des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque inondation (réseaux électriques descendants, prises électriques en hauteur, matériaux des sols et des murs résistants à l'eau, surélévation de 40 cm pour les équipements lourds de type chaudière, etc... ).

Sur les communes du bassin versant de l'Isac :

Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, les implantations des dalles de constructions et installations doivent respecter la cote de zone inondable + 0,5 m définies dans l'étude cartographique des zones inondables de l'Isac validé par le Comité Syndical du bassin versant du 12 décembre 2017.

#### → RISQUE MINIER

Dans les zones concernées par un aléa minier, identifié au règlement graphique, toutes les constructions nouvelles et toute extension du bâti existant devront y être interdites, quelle qu'en soit la destination. Seuls pourront être admis les projets de faible dimension non soumis à permis de construire (abri de jardin...).

#### → CAPTAGE

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

## 2.3 AXE 3 - CONFORTER LA PLACE D'ERDRE ET GESVRES À TRAVERS DES GRANDS PROJETS ET RENFORCER LA COOPÉRATION EN LIEN AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Au-delà d'une structuration du réseau des bourgs, une autre échelle de projet de territoire est nécessaire pour dynamiser le territoire et le positionner durablement dans l'espace métropolitain et au-delà. Elle passe notamment par des politiques d'aménagement spécifiques et par des grands projets permettant de répondre à des besoins identifiés à plus large échelle.

Ces « pièces communautaires » se surimposent au canevas territorial et aux « motifs partagés » pour rendre le projet plus lisible à l'échelle plus vaste, en renforçant les pôles structurants, en affirmant des pôles d'activités économiques stratégiques et en mettant en valeur les lieux emblématiques d'Erdre et Gesvres.

### *>> FAIRE DES QUESTIONS DE MOBILITÉ UN AXE CENTRAL DANS LA RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, EN TANT QUE VECTEUR DE LIENS AVEC LE GRAND TERRITOIRE*

Ces grandes orientations relatives aux mobilités viennent s'inscrire en cohérence et en complémentarité avec la politique menée dans le cadre du Plan Global de Déplacements (PGD) par la communauté de communes d'Erdre et Gesvres. Elles visent à maintenir le territoire au cœur des échanges avec les intercommunalités et communes voisines.

Aujourd'hui, la place de la voiture est prédominante dans les différents moyens de déplacement. En 2016, d'après l'enquête du PGD, le nombre de déplacements moyen était de 4 déplacements/jours/personne avec une distance moyenne de déplacement de 9,7 km. Sur l'ensemble des déplacements, en moyenne 60% sont réalisés en voiture individuelle, et un tiers des déplacements de moins de 1 km s'effectuent également en voiture individuelle.

Ainsi, le PADD entend rechercher à travers la répartition du développement et les choix d'aménagement à toutes les échelles à favoriser les déplacements en modes actifs (marche, vélo, etc.), en transport collectif et en mode de déplacements partagés (covoiturage, etc.), afin de contribuer à la réalisation des objectifs du Plan Global de Déplacements. L'aménagement d'itinéraires cyclables et piétons continus et sécurisés sera poursuivi afin d'accompagner les changements de pratique vers l'utilisation des modes actifs.

De plus, le PADD ambitionne d'encourager et maintenir le développement du réseau structurant bus et ferroviaire (Lila 1er) notamment vers Châteaubriant et le pôle structurant de Treillières/Grandchamp-des-Fontaines, mais également vers les Pôles intermédiaires (Héric et Saint-Mars-du-Désert, etc.), de développer les transports en commun notamment « internes » à la communauté de communes et transversaux et de faciliter les connexions avec les territoires proches (ligne de transport en commun structurante permettant de relier l'agglomération nantaise au pôle structurant de Blain en passant par Héric). Le projet devra prévoir des points stratégiques notamment pour le stationnement des véhicules motorisés et vélos, les aires de covoiturages, etc.

Afin de participer au renforcement de l'accessibilité inter-régionale et au-delà, le PADD entend également anticiper l'implantation des projets ferroviaires (Liaison Nouvelle Ouest Bretagne Pays de la Loire) et leurs incidences, et envisager la possibilité d'hypothèses de contournement ou d'amélioration du réseau sur le territoire et avec les territoires voisins.

### *LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE*

- Le règlement graphique identifie des emplacements réservés à destination de cheminements doux, aire de stationnement, voie de contournement, modification ou création de voirie, aire de covoiturage, etc. ;
- Le règlement graphique identifie des cheminements doux à créer et à préserver ;
- Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine existante, afin de favoriser la proximité avec les commerces, services et équipements existants et ainsi, de minimiser les déplacements, notamment motorisés.

### *LE RÈGLEMENT ÉCRIT*

- Le règlement des différentes zones prévoit le stationnement des véhicules motorisés et des cycles.

### *LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de prévoir l'intégration des déplacements doux sur les sites de projet ;
- Le PLUi met en place une OAP mobilité.

## **>> DÉPLOYER UN RÉSEAU DE PARCS D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES AUX VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES POUR CLARIFIER L'ORGANISATION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE, DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT ET LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE D'ERDRE ET GESVRES**

Dans le cadre de la stratégie de développement économique portée par la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, les parcs d'activités du territoire ont été classés en trois grandes catégories, à savoir les parcs de développement stratégique ou parcs communautaires majeurs, les parcs de développement économique de proximité et les parcs spécialisés pour le tertiaire ou le commercial.

Concernant les parcs de développement stratégiques, ils sont situés à proximité des axes routiers majeurs et sont destinés à l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée tant en termes d'emplois que de savoir-faire et dotées d'une image permettant de constituer une réelle « vitrine » du développement économique pour le parc et l'ensemble du territoire.

Le parc d'activités Érette Grand'Haie intègre cette catégorie et représente le plus grand parc d'activités de la communauté de communes. Le PADD vise donc à organiser son extension au nord-est afin d'assurer l'accueil d'activités industrielles et de services. Cette extension devra permettre de répondre aux besoins d'entreprises à fort rayonnement, et devra rechercher une identité paysagère qualitative, notamment à travers la mise en valeur des zones humides, qui pourront être intégrées et valorisées au sein et au franges du parc d'activités.

Toujours dans un souci de limitation de la consommation d'espaces, le PADD permet la qualification et l'optimisation des sites d'activités existants, en portant une vigilance particulière à l'organisation des aires de stationnement ainsi qu'à l'organisation des espaces publics (voiries, infrastructures, abords, etc.) et privés.

Afin d'affirmer l'identité économique du territoire d'Erdre et Gesvres, le PADD prévoit l'extension à moyen et long terme de parcs existants ainsi que la création de nouveaux parcs d'activités. Ces derniers devront être connectés aux infrastructures de transport de façon cohérente afin de bénéficier d'une bonne accessibilité tous modes confondus. Ces nouvelles entités économiques devront bénéficier d'un travail fin dans leur aménagement afin de proposer une insertion paysagère qualitative.

## La traduction réglementaire

### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le règlement graphique prévoit des zones urbaines et des zones à urbaniser dédiées aux sites accueillant des activités économiques. La zone urbaine prévoit ainsi plusieurs secteurs qui correspondent aux spécificités du site, notamment un secteur UEa qui correspond aux activités économiques insérées dans le tissu urbain et un secteur UEc qui correspond aux zones d'activités économiques à vocation commerciale.

### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Le règlement écrit des zones à vocation économiques permet le développement des zones d'activités économiques en hiérarchisant leur vocation. Par ailleurs, il prend en compte l'intégration paysagère et la prise en compte d'une végétalisation de ces espaces.

### LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de prévoir la bonne intégration paysagère et architecturale des projets, de préserver à travers l'aménagement la trame végétale et les zones humides ou encore d'intégrer les déplacements doux.

## >> DÉVELOPPER DES QUARTIERS EMBLÉMATIQUES ET EXEMPLAIRES PERMETTANT DE RENFORCER LES PÔLES STRUCTURANTS ET LEURS SECTEURS GARES

Pour rappel, les pôles structurants se différencient par leur rayonnement sur les territoires proches. Situés à proximité des principaux axes de transports, ils jouent un rôle majeur dans le maillage du territoire et concentrent par conséquent les enjeux de développement. Le PADD vise donc à conforter ces pôles, et notamment les abords des Pôles d'Échanges Multimodaux (gares) grâce à la création de nouveaux quartiers ambitieux en termes de formes urbaines et de diversité fonctionnelle.

En effet, la remise en service des voies de chemin de fer entre Nantes et Châteaubriant a permis l'arrivée du tram-train depuis 2014 sur le territoire intercommunal et de bénéficier de deux points de desserte ferroviaire, notamment un dans le pôle structurant Nort-sur-Erdre. Liaison ferroviaire abandonnée pendant près de 35 ans, cette remise en service a engendré une rénovation des bâtiments voyageurs, « mis sous cloche » pendant cette période, et conduit à des évolutions urbaines de quartier de gare, vecteur de nouvelle centralité au sein de ces polarités. Le deuxième pôle d'échange multimodal est situé à Treillières, lié à l'ancienne ligne ferroviaire Nantes - Blain. Aujourd'hui, ces quartiers bénéficiant d'une localisation stratégique en centre-ville doivent être renforcés.

Le secteur « Gare » sur la zone urbaine de Treillières en lien avec le projet « Belle Étoile » et les capacités de renouvellement urbain sur ce site, bénéficie d'une étude urbaine qui permettra d'établir les enjeux et principes d'aménagement. L'aménagement de ce secteur est à prévoir en tant que PEM compte tenu de son rôle actuel (desserte Lila 1er) et ce quelle que soit la décision de réaliser le tram-train. Le secteur « Gare » de Nort-sur-Erdre bénéficie lui d'une opération caractérisée par la mixité fonctionnelle et la densité.

Parallèlement, le PADD ambitionne de mettre en place des solutions architecturales et paysagères innovantes, profitant de la proximité des transports et services pour limiter la présence de la voiture au sein des opérations en travaillant notamment sur le stationnement (mutualisation, parkings sous-terrain, etc.), accorder une attention particulière à l'aménagement des espaces publics extérieurs qualitatifs, intégrer dans la programmation de ces quartiers les équipements éventuellement induits par leur développement ou encore organiser les quartiers en prenant en compte l'ensoleillement et la trame paysagère. De plus, le développement des énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment ou de l'opération d'aménagement devra être encouragés, tout comme l'intégration des équipements techniques à la réflexion, par exemple en adaptant la gestion des eaux pluviales par des aménagements paysagers (noues paysagères, parkings végétalisés, etc.).

Une attention particulière sera portée aux liaisons piétonnes et cyclables depuis les nouveaux quartiers vers les gares, les écoles et les commerces afin de faciliter le plus possible des déplacements en modes actifs et pour cela favoriser les trajets les plus courts et directs au sein des quartiers pour les cheminements doux, avec la place du piéton prioritaire sur la route et la ville des « courtes distances ».

## La traduction réglementaire

### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le règlement graphique prévoit une zone urbaine spécifique UG pour les secteurs gares des communes de Nort-sur-Erdre et de Treillières.

### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Le règlement écrit prévoit une zone urbaine spécifique UG pour les secteurs gares des communes de Nort-sur-Erdre et de Treillières.

### LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les secteurs gares des communes de Nort-sur-Erdre et de Treillières bénéficient tous deux d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permet de prévoir la densité attendue, d'intégrer les constructions existantes à l'aménagement du site, de proposer une mixité fonctionnelle ainsi que des aires de stationnement, en lien avec l'enjeux de ces secteurs ;
- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de prévoir la bonne intégration paysagère et architecturale des projets, de préserver à travers l'aménagement la trame végétale ou encore d'intégrer les déplacements doux afin de connecter les nouvelles opérations à l'existant.

## >> DÉVELOPPER LE TOURISME VERT SUR LE TERRITOIRE EN VALORISANT SES ATTRAITS, NOTAMMENT LES PÔLES NAUTIQUES, SPORTS DE PLEIN AIR LIÉ À L'EAU AUTOUR DE L'ERDRE, DU GESVRES, DU CANAL DE NANTES À BREST ET SA RIGOLE ALIMENTAIRE

Le territoire d'Erdre et Gesvres bénéficie d'un potentiel touristique important à valoriser au-delà des frontières de la communauté de communes et en lien avec ses sensibilités environnementales. Pour cela, le projet est d'affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité, structuré autour des ports de Sucé-sur-Erdre et Nort-sur-Erdre et s'étendant, à différentes échelles sur le territoire, autour de l'eau comme du bocage et ce, jusqu'au site du Bout de Bois à Héric et du Gesvres.

Le PADD entend valoriser les ports de Sucé-sur-Erdre et Nort-sur-Erdre en permettant notamment l'accès d'une mixité fonctionnelle en lien avec la vocation touristique des lieux (restauration, commerces, etc.). Au bord de l'Erdre, ces aménagements devront prendre en compte et respecter les sensibilités environnementales et paysagères du site. Mais les ports ne sont pas les seuls éléments à valoriser. La commune de Sucé-sur-Erdre dispose également de plusieurs zones d'équipements, zones de loisirs ou zones touristiques existantes ou à développer, notamment les sites de Mazerolles, de la Papinière ou encore le site de la Chataigneraie.

La communauté de communes d'Erdre et Gesvres bénéficie également d'un fort potentiel touristique grâce au Canal de Nantes à Brest. Les différents sites touristiques existants aux abords de ce canal devront être valorisés au sein du projet.

Enfin, en complémentarité des sites phares que sont notamment la vallée de l'Erdre et le Canal de Nantes à Brest, le PADD vise également à valoriser les différents éléments qui contribuent au potentiel touristique du territoire (étangs, châteaux, circuits touristiques, etc.).

## La traduction réglementaire

### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le règlement graphique prévoit différents types de zones en fonction de la vocation et des spécificités environnementales du site, notamment des zones urbaines et à urbaniser dédiées aux équipements publics et d'intérêt collectif (UL et AUL), des secteurs au sein de la zone naturelle, soit destinés à l'accueil d'activités de loisirs de plein air (NI), soit de campings (Nla) ou encore du golf de Vigneux-de-Bretagne (NIg) ;
- Le règlement graphique prévoit un secteur spécifique en zone naturelle pour permettre le développement et la valorisation des maisons éclusières, situées le long du Canal de Nantes à Brest, sur les communes de Nort-sur-Erdre et d'Héric ;
- Le règlement graphique prévoit un secteur spécifique correspondant aux ensemble patrimoniaux (châteaux, manoirs, etc.) ;
- Le règlement graphique prévoit une zone urbaine UT liée au tourisme au niveau du port sur Nort-sur-Erdre ;
- Le règlement graphique prévoit deux zones de développement liées au tourisme sur la commune de Sucé-sur-Erdre (AUt) ;
- Le règlement graphique identifie des emplacements réservés à destination de cheminements doux ;
- Le règlement graphique identifie les bâtiments à préserver ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial ;
- Le règlement graphique identifie des cheminements doux à créer et à préserver.

### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- Le règlement écrit prévoit des règles adaptées en fonction de chaque zone urbaine, à urbaniser ou secteurs naturels en fonction des enjeux du site ;
- Les éléments repérés au règlement graphique tels que les bâtiments à préserver ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial bénéficient de prescriptions permettant leur préservation au sein du règlement écrit.

### LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Le site du port de Nort-sur-Erdre bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de cadrer au mieux l'aménagement de ce site stratégique ;
- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de prévoir la bonne intégration paysagère et architecturale des projets, de préserver à travers l'aménagement la trame végétale et les différents éléments environnementaux présents sur le site, ou encore d'intégrer les déplacements doux afin de connecter les nouveaux sites touristiques ou d'équipements à l'existant.

## >> INCITER ET METTRE EN OEUVRE DES SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DURABLES

Forte d'initiatives nombreuses en matière d'efficacité énergétique, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, s'inscrit notamment au travers de son futur Plan Climat Air Énergie Territoire dans une politique de performance énergétique visant notamment à limiter la consommation des énergies fossiles. À ce titre, la collectivité dispose d'un potentiel important en matière d'énergie renouvelable qui s'appuie notamment sur sa trame bocagère et boisée et son potentiel solaire et éolien.

Le territoire entend faire émerger une filière économique durable et dynamique répondant aux enjeux de précarisation énergétique des foyers, du tissu économique et de l'environnement. En 2010, seulement 5% de l'énergie consommée était issue des énergies renouvelables. Cependant, la loi n°2015-992 du 17 août 2015, dite loi « 3x20 » relative à la transition énergétique fixe les objectifs en matière d'énergie renouvelable, qui ne sont pas encore atteints par la communauté de communes, tels que porter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % en 2030 ou encore porter les énergies renouvelables à 40% de la production d'électricité, 38 % de la consommation de chaleur, 15 % de la consommation finale de carburant et 10 % de consommation de gaz d'ici 2030.

Ainsi, le PADD vise à encourager le mix énergétique sur le territoire par le développement des énergies renouvelables locales, notamment en donnant les moyens à tous les acteurs du territoire (habitants, collectivités, activités économiques, etc.), de consommer et produire des énergies renouvelables.

Pilier du mix énergétique national, le développement éolien s'inscrit avec la production solaire, dans les ressources en fort développement. La communauté de communes d'Erdre et Gesvres dispose d'espaces favorables à son développement au regard des enjeux environnementaux et paysagers au Nord. Le PADD vise donc à poursuivre raisonnablement le développement des éoliennes de grande capacité dans les zones favorables à celles-ci et à étudier la possibilité d'installer des éoliennes de faibles à moyennes capacités dans le tissu urbain.

De plus, caractérisée par un réseau bocager dense ponctué de boisements de faible capacité, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres se trouve confrontée au même titre que les bocages de l'ouest de la France à une diminution du maillage de haie, induisant des évolutions paysagères et écologiques importantes.

Actuellement, la filière bois énergie sur le territoire est à conforter au regard du potentiel existant. En effet, le potentiel énergétique lié à la filière bois énergie est de près de 99 000 MWh (bûche + plaquette). Quatre chaufferies bois sont présentes sur le territoire et plusieurs réflexions sont en cours pour l'amélioration de cette filière. Quant à l'énergie liée aux unités de méthanisation, il existe une usine sur la communauté de communes. Le potentiel énergétique lié à la méthanisation de produits issus du fumier, lisiers, restauration collective et grandes surfaces est de plus de 46 000 MWh sur le territoire de la communauté de communes.

Afin d'assurer la pérennisation du maillage bocager et des petits boisements, le PADD entend poursuivre la structuration de la filière biomasse (bois-énergie, biogaz, méthanisation, etc.) dans une logique d'économie circulaire, en s'appuyant sur la ressource locale (bois, haie, déchets verts, etc.).

Pour favoriser le mix énergétique, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres dispose de nombreuses autres ressources énergétiques qu'elle entend exploiter sous réserve du maintien du cadre de vie, notamment les réseaux de chaleur urbain, le potentiel d'énergie solaire en favorisant l'implantation d'infrastructures de production collective et individuelle et d'autres systèmes d'énergie novateurs (géothermie, pompe à chaleur, etc.). En effet, bien que le potentiel géothermique ne soit pas très important, il est tout de même nécessaire de le prendre en considération afin de pouvoir l'exploiter au mieux.

## La traduction réglementaire

### *LE RÈGLEMENT ÉCRIT*

- Le règlement écrit autorise la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables au sein des différents zones ;
- Le règlement écrit prévoit des dérogations d'implantation pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Le règlement écrit permet des hauteurs différentes dans le cas de l'installation de dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ;
- Le règlement écrit autorise les projets de constructions ayant recours aux technique de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables et les autorise, à la marge, à déroger aux règles édictées pour les toitures notamment.

### *LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoient une implantation des constructions privilégiant l'optimisation des performances énergétiques.

# **PARTIE 3**

## **MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES DU PLUI**

# 1 LES ZONES URBAINES

## 1.1. MÉTHODOLOGIE UTILISÉE

La délimitation des zones urbaines s'appuie très largement sur celle de l'«enveloppe urbaine» qui définit la limite extérieure des agglomérations notables du territoire (bourgs, hameaux, zones d'activités...). Une méthodologie spécifique a été introduite en amont de la délimitation des zones U afin de localiser et définir ces enveloppes. Cette étape avait avant tout pour objectif d'inventorier les disponibilités foncière et le capacité d'intensification urbaine du territoire, mais a servi de support, avec quelques adaptations marginales au zonage des zones urbaines (limite extérieure de l'addition des zones UA, UB, UC, UH, UE, UL).

### Qu'est-ce qu'une enveloppe urbaine ?

La méthodologie de l'enveloppe urbaine respecte la définition proposée par le SCOT, actualisée des constructions nouvellement érigées depuis la dernière enveloppe réalisée par l'AURAN. Elle englobe les espaces verts et récréatifs situés dans le tissu urbain, mais exclut les gisements fonciers de plus d'un hectare.

### DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE SELON LE SCOT APPROUVE

#### *Enveloppe urbaine :*

*Elle correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ... Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle\*, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés. Les espaces manifestement viabilisés et en cours*

*d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers.*

*Le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire existant mais il doit parfois s'en libérer, par exemple, un fond de terrain situé clairement en dehors du tissu urbain. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.*

*\* Y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sens du code de l'urbanisme*

**Après délimitation de l'enveloppe urbaine, les zones urbaines sont créés en subdivisant celles-ci en fonction de caractéristiques urbaines remarquables (densité, hauteur, destination, patrimonialité...)**

## » Les repères normés

### S'appuyer prioritairement sur les limites parcellaires

Le tracé de l'enveloppe urbaine est guidé par le parcellaire, mais il peut s'en libérer, par exemple lorsqu'un fond de terrain important s'éloigne clairement du tissu urbain.

Les limites parcellaires sont une référence géographique et géométrique qui permettent d'avoir un référentiel commun à l'échelle de l'ensemble des collectivités du territoire du SCOT.

### Respecter le rapport au tissu urbain existant

La prise en compte ou non d'espaces non aménagés (ou gisements potentiels) dans l'enveloppe urbaine peut être contestable. Une règle objective, à réinterroger suivant les éléments de contexte, est nécessaire comme repère collectif, notamment pour les gisements qui jouxtent les espaces naturels et agricoles, et ceux de taille importante inclus dans le tissu urbain existant.

Lorsque le gisement jouxte les espaces naturels et agricoles (hors éléments de contexte) :

- si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il pourra être inclus dans l'enveloppe urbaine (Cas 1) ;
- sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur : il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine (Cas 2).



Cas 1

Cas 2

Lorsque le gisement est inclus dans le tissu urbain, il est analysé au regard de sa taille et de la nature de l'occupation du sol (hors éléments de contexte). Pour les gisements considérés comme espace agricole, naturel et forestier au sens du code de l'urbanisme :

- si sa taille est inférieure à 1 ha, il est inclus dans l'enveloppe urbaine
- si sa taille est comprise entre 1 et 5 ha : il est alors considéré comme « enclave agricole ou naturelle » et doit faire l'objet d'une analyse fine pour une éventuelle intégration, en totalité ou en partie, dans l'enveloppe urbaine.
- si sa taille est supérieure à 5 ha, il est exclu de l'enveloppe urbaine.

Ces seuils sont à moduler au regard du parcellaire alentour.

Sont inclus dans l'enveloppe urbaine, les friches industrielles, les bordures de voiries, les parcs et jardins publics...

## » Les éléments de contexte

### Prendre en compte les éléments séparatifs existants

Les grandes ruptures paysagères (artificielles ou naturelles) qui sont en limite du tissu urbain sont considérées comme des coupures d'urbanisation et représentent donc une limite de l'enveloppe urbaine.

À une échelle plus fine, le tracé de l'enveloppe urbaine doit autant que possible s'appuyer sur des éléments séparatifs existants tels qu'une hale champêtre (une hale champêtre ou bocagère est une formation végétale mixte arborée et arbustive d'une taille comprise entre 5 m et 25 m de hauteur), un alignement d'arbres, une voie, une route, un chemin...

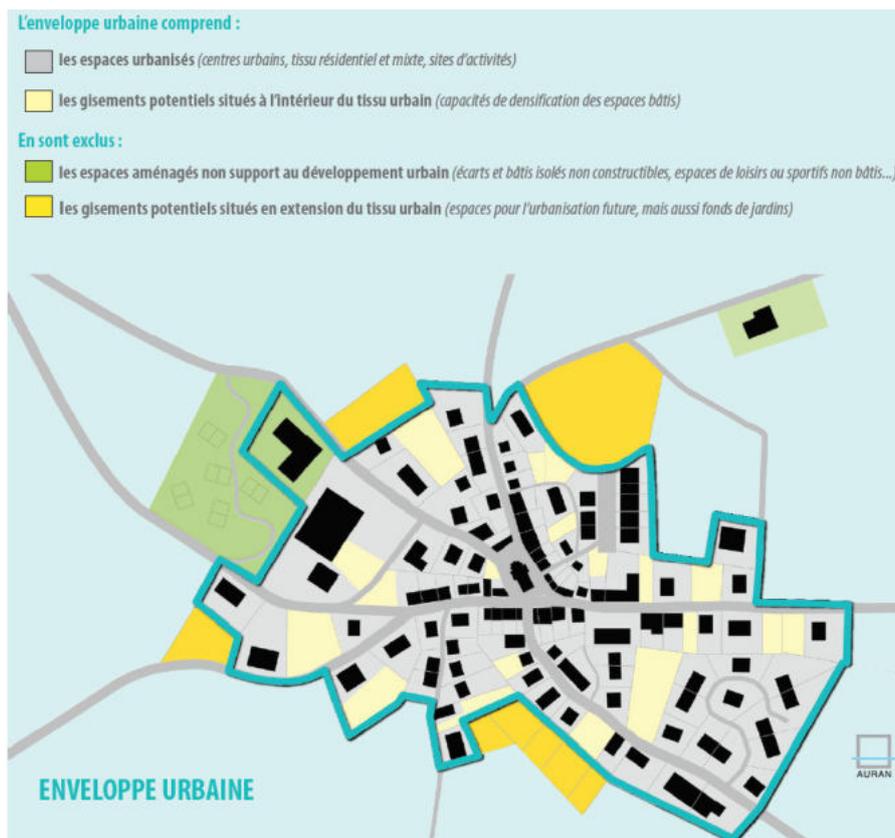


### Prendre en compte le caractère naturel et agricole

Un espace non aménagé peut être exclu de l'enveloppe urbaine s'il présente un intérêt agricole, naturel, ou paysager (activité agricole, « cône de vue »).



Méthodologie extraite du SCOT



Extrait du zonage de Saint-Mars du Désert

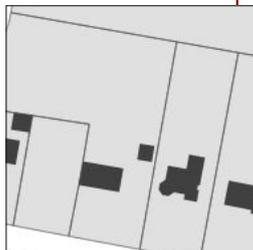


**ZONE UH**



Hameaux

**ZONE UC**



Extensions urbaines  
peu denses

**ZONE UB**



Extensions urbaines  
de densité moyenne

**ZONE UA/UAA**



Tissu historique  
dense des bourgs

## Enveloppe urbaine des hameaux : méthodologie

En complément avec la méthodologie générale du SCoT, la problématique de l'enveloppe des hameaux a fait l'objet d'une définition plus approfondie.

Dans le respect des objectifs du SCoT, le PLUi doit permettre de « contenir les villages et hameaux dans la limite de leur enveloppe urbaine ». Pour cela, l'enveloppe urbaine a été tracée au plus près du bâti existant, à partir d'une zone tampon de 25 mètres strict autour de chaque bâti (hors bâtiments légers type hangar, abris de jardin, etc.). Deux cas distingués :

- Les unités foncières comprises entièrement au sein de cette zone tampon sont intégrées à l'enveloppe urbaine en suivant les limites parcellaires.
- Pour les unités foncières non comprises entièrement au sein de cette zone tampon (ex : parcelles en lanière), seule la partie située dans la zone tampon de 25 mètres est intégrée à l'enveloppe urbaine.

Le cadastre de référence est celui de 2019, date de mise à jour été 2018.

La distance de 25m a été définie en cohérence avec le règlement de la zone A qui permet la réalisation d'annexes à 25m des habitations. Cette distance est jugée raisonnable par la CDPENAF.

Certains critères déterminants n'ont pas été retenus dans le périmètre de l'enveloppe urbaine :

- Présence d'un risque (servitude de risque ou atlas des zones inondable...)
- Présence d'un enjeu environnemental important : Natura 2000, autres protections

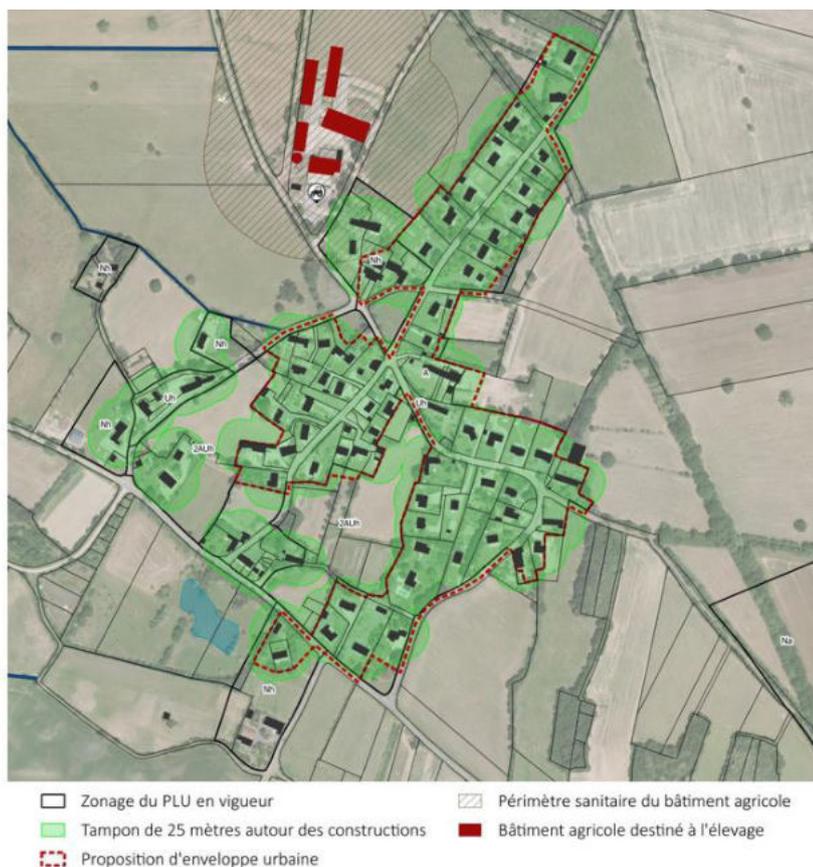
PEAN : les parcelles comprises dans le périmètre du PEAN sont exclues de l'enveloppe constructible du hameau.

- Si l'unité foncière concerne une parcelle agricole, la limite de l'enveloppe urbaine s'arrêtera à la bordure du terrain d'agrément.

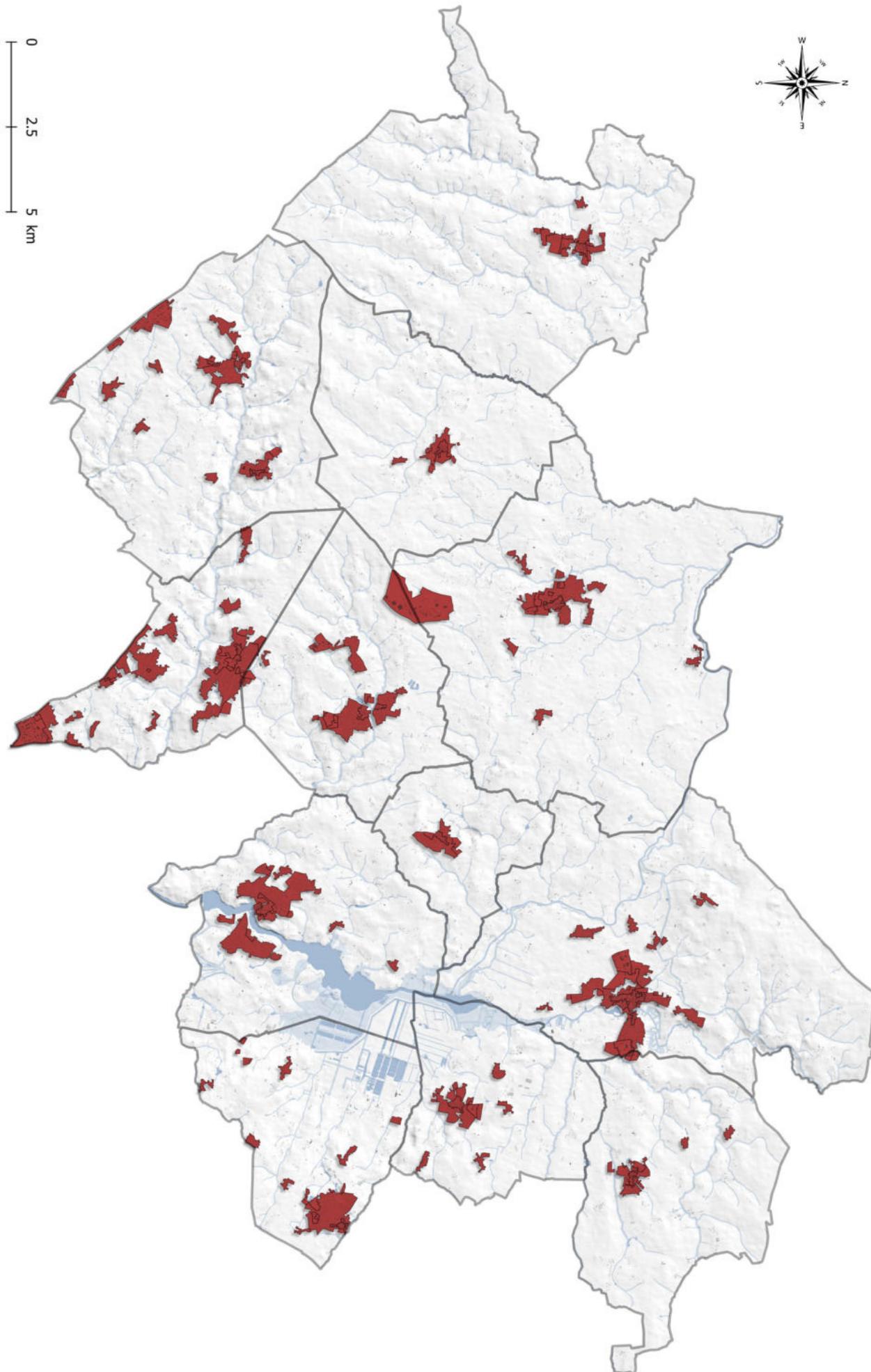
- Le périmètre de 25m ne doit pas participer à augmenter l'enveloppe urbaine en extension, ce que le SCoT et le PADD proscrivent.

- Prise en compte des PA/PC déposés et en cours de construction avant l'approbation du PLUi (date de prise en compte, été 2019).

Exemple d'enveloppe urbaine à Nort sur Erdre



ENSEMBLE DES ZONES URBAINES DU TERRITOIRE



### LA ZONE UA

#### DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau historique et ses extensions, des bourgs et villages. Elle est caractérisée par un tissu dense et continu, aligné sur la voirie, et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Même en absence de bâti en ordre continu, la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution.

Les hauteurs sont majoritairement R+1+C (UA) ou R+2+C (UAa)

Elle comprend trois sous-secteurs :

- un secteur UAa à l'intérieur duquel la hauteur maximale des constructions est moins élevée.
- un secteur UAb à l'intérieur duquel une hauteur plus importante des constructions est autorisée à Nort-sur-Erdre.
- un secteur UAz correspond à la ZAC du cœur de ville de Sucé-sur-Erdre.

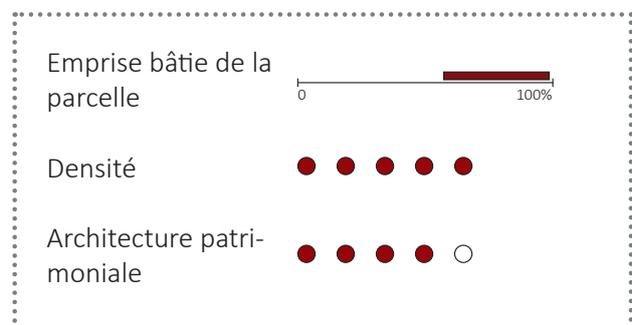
#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT

La création de la zone UA poursuit plusieurs objectifs :

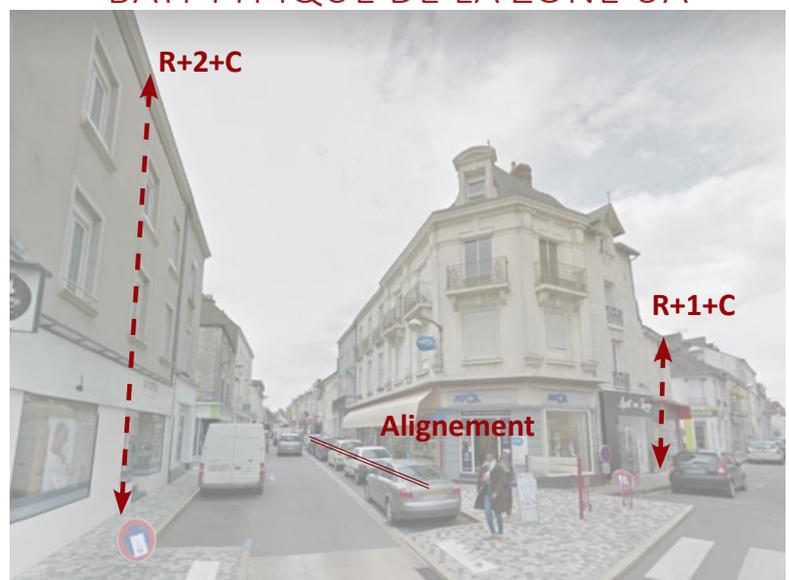
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres-bourgs.
- Préserver la qualité patrimoniale des centres liée aux formes urbaines existantes.
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.
- Dans le cadre de la zone UAz, préserver les spécificités architecturales et multifonctionnelles du bourg de Sucé-sur-Erdre en cohérence avec la procédure de ZAC en cours.

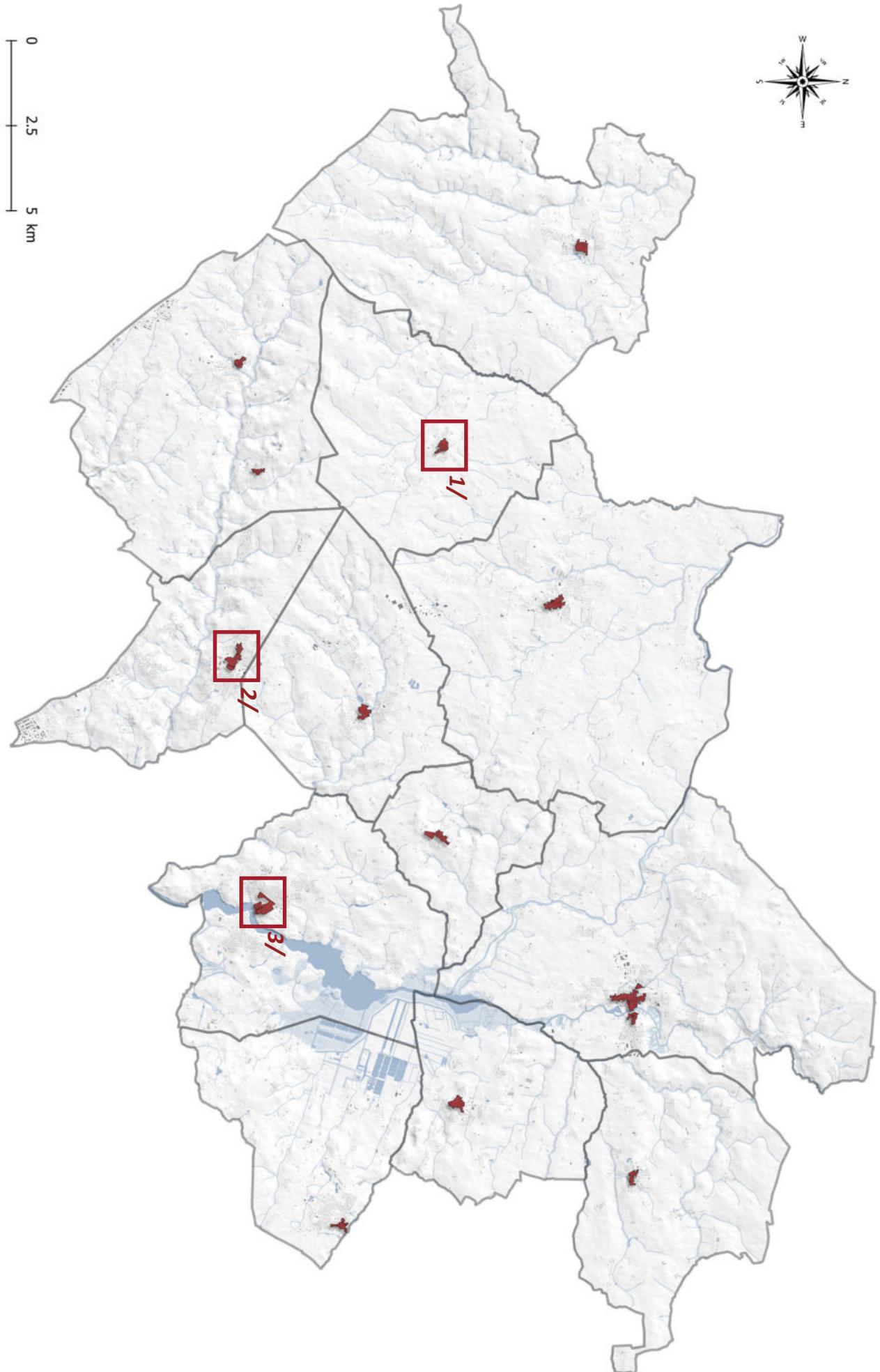


#### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA



#### BATI TYPIQUE DE LA ZONE UA





ENSEMBLE DES ZONES UA

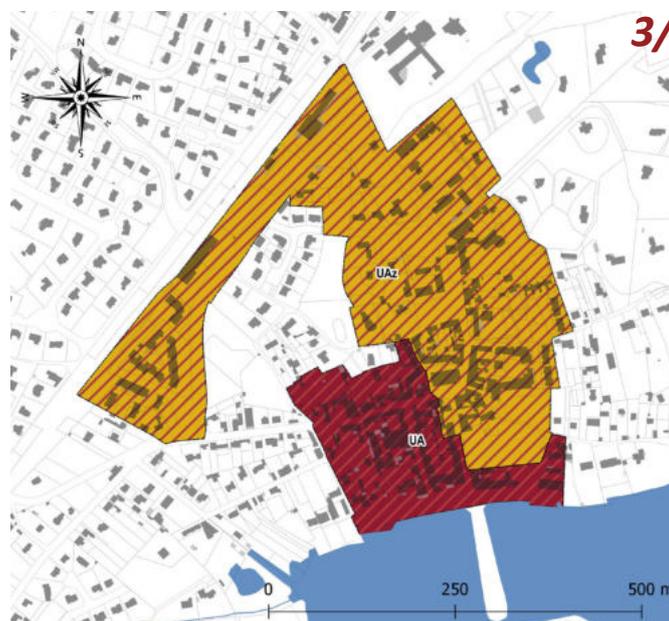
## EXEMPLES DE CENTRE-BOURGS OÙ APPARAISSENT DES SOUS-SECTEURS



A Notre-Dame-des-Landes, l'ensemble du centre-bourg est classé en zone UAa.



A Treillères, le coeur du centre-bourg UA est encadré par deux sous-secteurs UAa, moins denses.



A Sucé-sur-Erdre, une grande part du centre-bourg et du quartier de la gare est couverte par une zone UA2 correspondant à l'emprise de la ZAC de coeur de ville.

## 1.3 LA ZONE UB

### LA ZONE UB

#### DESCRIPTIF DE LA ZONE

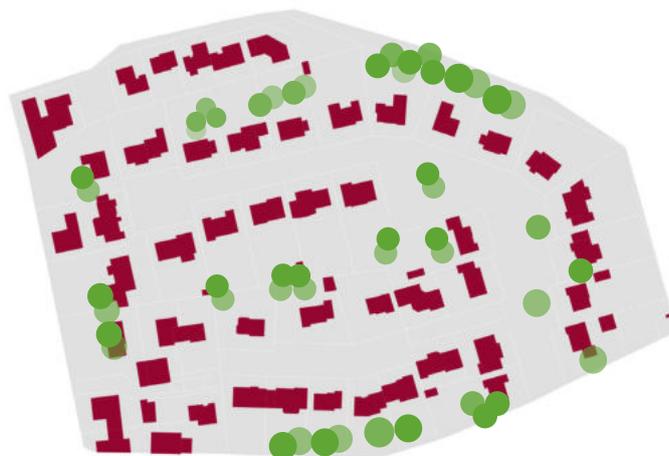
La zone UB, qui correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d'opération d'ensemble.

Les implantations ont généralement un retrait de l'ordre de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les hauteurs vont de R+C à R+1+C.

- les secteurs UBz (1,2 et 3) correspondent aux ZAC de Vireloup à Treillières, de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, et des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes.

-le secteur UBa correspondant au village de la Ménardais à Treillières, où la densité autorisée est plus faible.

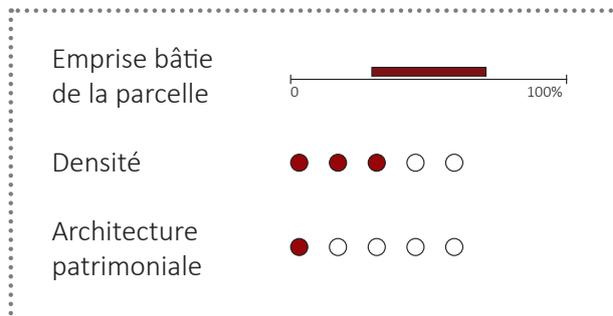


#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre et encourager la densification de ces espaces au regard de l'existant ;
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu et des connexions avec le centre et les équipements ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

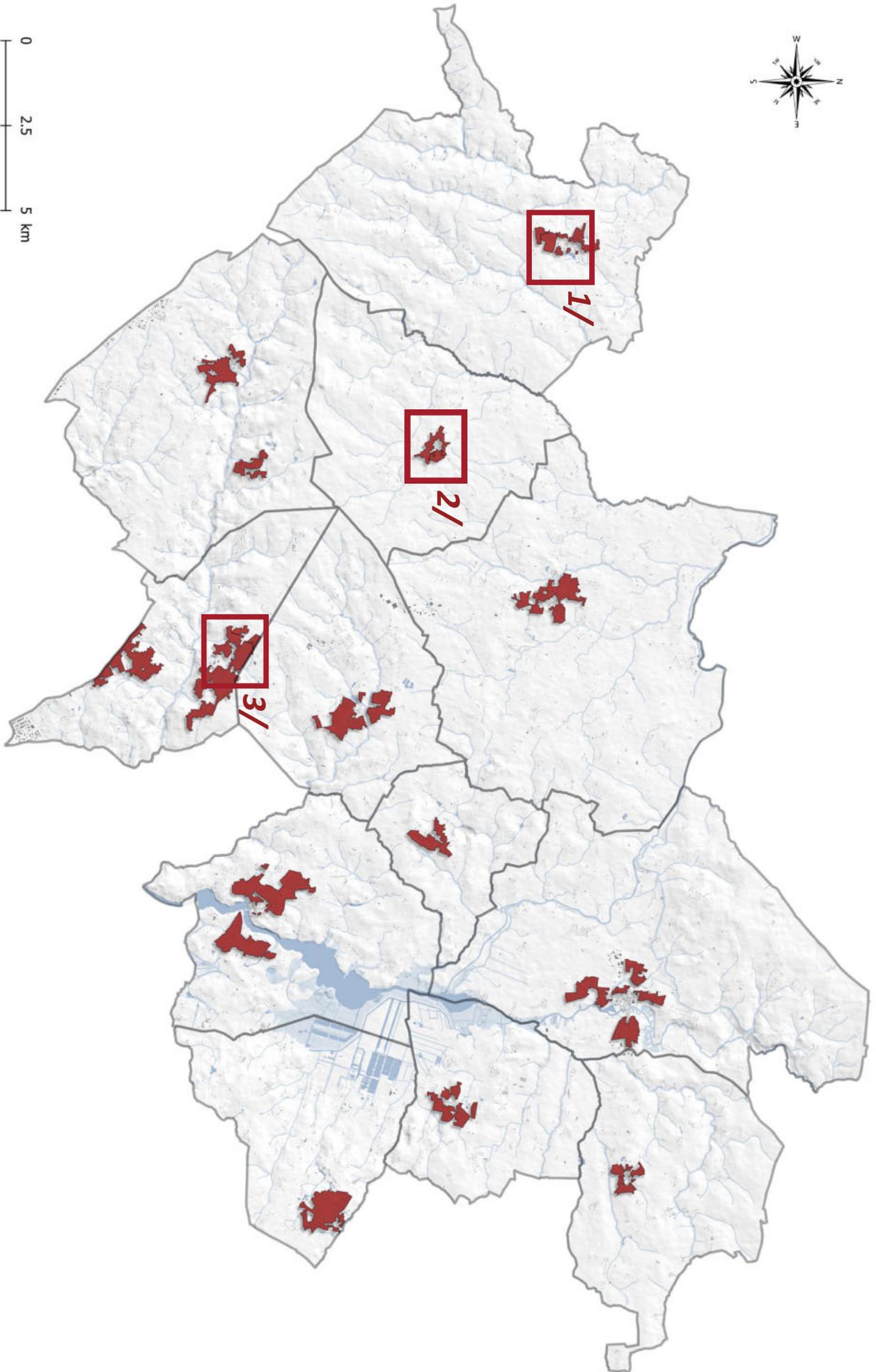
#### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UB



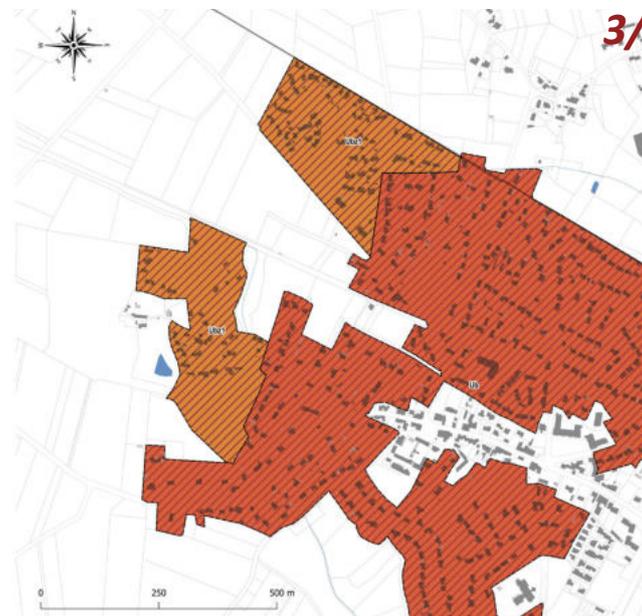
#### BÂTI TYPIQUE DE LA ZONE UB



ENSEMBLE DES ZONES UB



## DÉTAIL DES CENTRE-BOURGS OÙ APPARAISSENT DES SOUS-SECTEURS



Fay-de-Bretagne, Notre-Dame-des-Landes et Treillères comportent des zones UBz correspondant à l'emprise de ZAC dédiées à l'habitat.

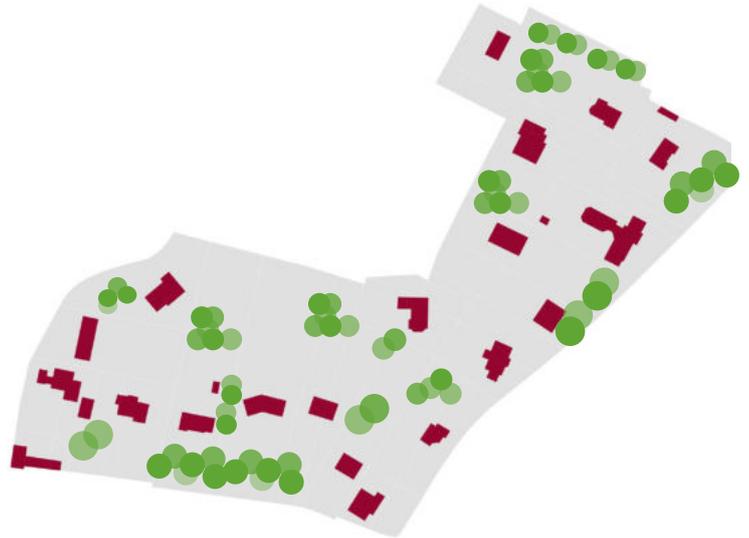
## LA ZONE UC

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions urbaines à dominante résidentielle, principalement réalisées au coup par coup. Il s'agit de secteurs peu denses aux formes urbaines discontinues et dont l'implantation est variée, sur de grandes parcelles.

Les hauteurs sont majoritairement comprises entre le R+C et le R+1+C.

- le secteur UCa à Sucé-sur-Erdre situé à l'est du bourg, est règlementé avec une densité (Coefficient d'Emprise au Sol) inférieure au reste de la zone UC, dans le but de préserver ce coteau boisé avec vue sur l'Erdre.

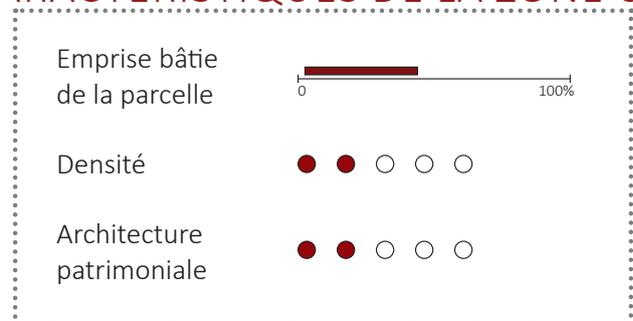


### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT

La création de la zone UC poursuit plusieurs objectifs :

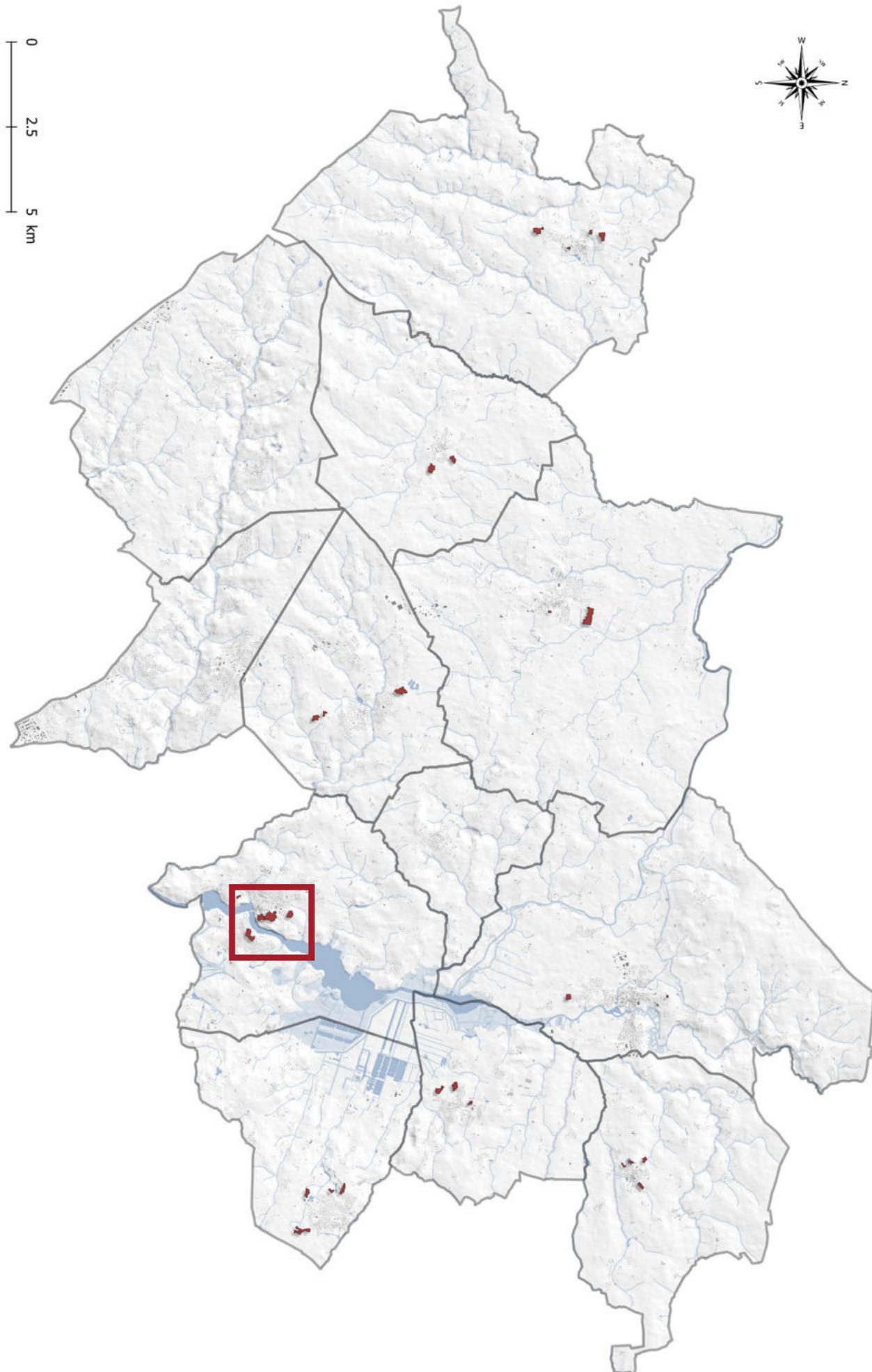
- Préserver le paysage et les franges urbaines ;
- Préserver la qualité du tissu en privilégiant les implantations adaptées à l'existant ;
- Encadrer la densification.

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UC



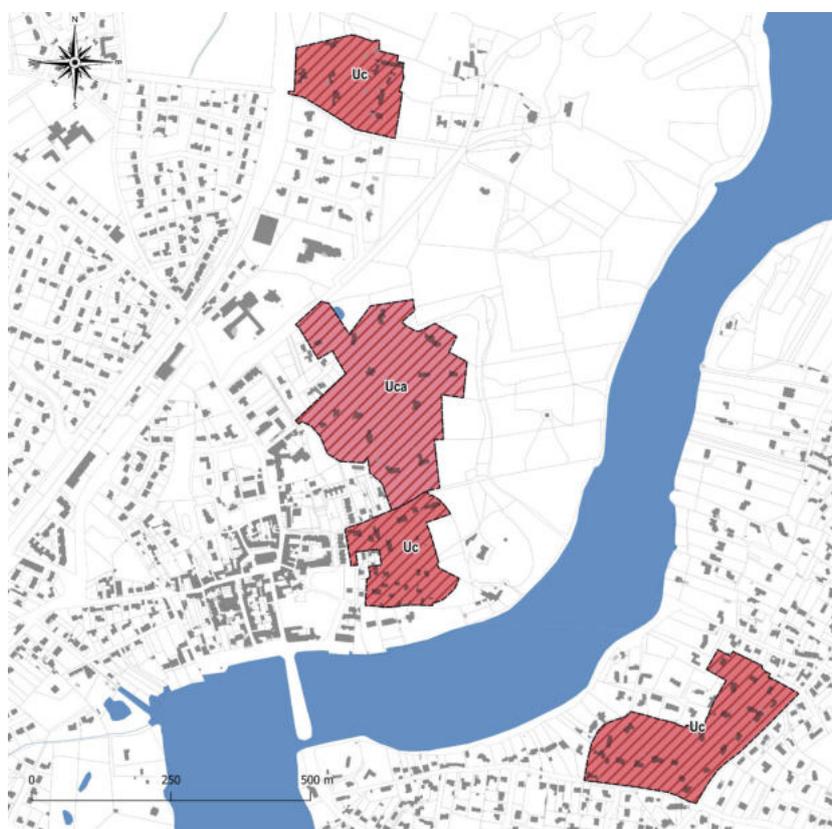
### BATI TYPIQUE DE LA ZONE UC





ENSEMBLE DES ZONES UC

## DETAIL DU CENTRE-BOURG DE SUCÉ-SUR-ERDRE OÙ APPARAÎT UN SOUS-SECTEUR



Le secteur UCa n'existe qu'à Sucé-sur-Erdre, et a pour but de préserver les caractéristiques du coteau.

## 1.5 LA ZONE UH

### LA ZONE UH

#### DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UH correspond aux hameaux constructibles du territoire. L'implantation des bâtiments est variée (de l'alignement jusqu'à d'importants retraits, aussi bien par rapport à l'alignement que des limites séparatives) et le bâti est très divers, en raison de l'ancienneté du ou des noyaux agricoles de ces hameaux, souvent très anciens.

La hauteur des bâtiments varie majoritairement du R+C au R+1+C.

Le territoire d'Erdre et Gesvres est parsemé d'un grand nombre de hameaux, écarts, et villages isolés. Afin notamment de maîtriser le mitage agricole que cette multitude engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie des hameaux ont été classés en zone urbaine, en fonction d'une méthodologie exposée aux pages suivantes.

La zone UH n'est en aucun cas un STECAL mais bien une zone urbaine à part entière, composée de hameaux suffisamment constitués pour être amenés à se densifier.

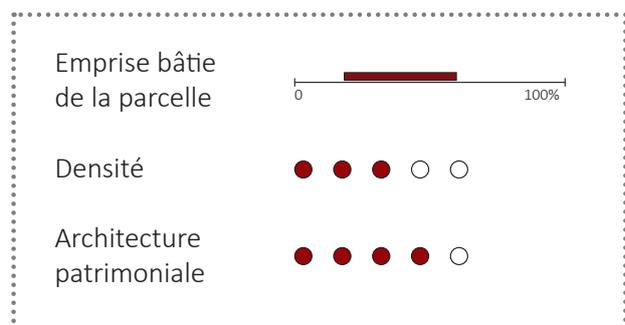
#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La création de la zone UH poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti tout en préservant les caractéristiques architecturales du tissu existant ;
- Permettre une densification adaptée ;
- Maintenir un écrin paysager de qualité autour de ces espaces ainsi que les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à leur caractère rural ;
- Maintenir un cadre de vie qualitatif de ces entités, notamment par le maintien d'un cadre naturel.



#### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UH



#### BATI TYPIQUE DE LA ZONE UH



## LA ZONE UH

### CRITÈRES D'IDENTIFICATION

Les critères recensent les caractéristiques de chaque groupement bâti pouvant potentiellement être considéré comme un hameau. Si le critère 1 (taille du groupement bâti) est éliminatoire, les critères suivants sont cumulatifs. Ils permettent ainsi de juger de la capacité du groupement bâti à accueillir ou non de futures constructions. Leur classement dans ce document n'a pas de valeur de priorisation.

#### Critère 1 - La Taille du groupement bâti

Ce critère permet d'effectuer un premier tri entre les simples groupements bâtis (écarts) et les hameaux potentiels.

- moins de 30 entités bâties DÉFAVORABLE
- plus de 30 entités bâties FAVORABLE

Remarque : Le bâti «léger» ainsi que les annexes d'une construction principale ne sont pas pris en compte.

#### Critère 2 - Proximité avec une zone d'influence

Les "zones d'influence" ont été identifiées au regard de la présence d'écoles et de gares / arrêts (train-tram et bus Lila Premier). La proximité des groupements bâtis avec des transports facilités et des équipements scolaires sont considérés comme un atout (ville des courtes distances).

Proximité d'une zone d'influence :

- aucune école ou gare/arrêt à moins de 2km -
- présence d'une école à moins de 2km +
- présence d'une gare/arrêt à moins de 2km ++

#### Critère 3 - Présence d'un noyau historique significatif, densité et épaisseur

Ce troisième critère, qui rejoint les définitions du SCOT, résulte d'une analyse du "noyau historique" de chaque groupement bâti. Il permet de caractériser la forme urbaine et identifier les urbanisations linéaires et récentes non éligibles au titre de "hameau".

Noyau historique :

- pas de noyau -
- présence d'un noyau +
- présence d'un gros noyau ou plusieurs petits ++

*Les groupements bâtis composés de moins de trente entités bâties n'ont pas été retenus. Ils sont en effet considérés comme trop restreints pour être qualifiés d'«urbains» et gardent souvent un intérêt pour la préservation des espaces naturels et la préservation du potentiel agricoles. Ils ont donc été classés comme DÉFAVORABLE.*

*De cette façon seuls les groupements bâtis constitués d'au moins trente entités bâties sont retenus comme FAVORABLE pour l'accueil de nouvelles constructions. (cf. critères SCOT)*

*L'absence d'école ou de gare/arrêt à moins de 2km du groupement bâti classe le hameau comme DÉFAVORABLE.*

*Pour autant, ce critère à lui seul n'est pas éliminatoire.*

*Le noyau historique significatif est caractérisé par un parcellaire complexe où les bâtiments sont souvent anciens, pour partie mitoyens et disposés en front de rue. Il se place en opposition au tissu pavillonnaire récent où le bâtiment se situe au centre d'une grande parcelle.*

*Ces trois sous-critères mettent en évidence les critères morphologiques du groupement bâti. Plus le groupement bâti présentera d'atout (+), plus le critère sera considéré comme FAVORABLE. A contrario, le cumul des contraintes (-) classe le hameau comme DÉFAVORABLE.*

**Densité :**

- tissu aéré -
- tissu peu dense +
- tissu dense ++

**Épaisseur :**

- voirie linéaire -
- voirie en T +
- voirie en boucle ++

*Ces sous-critères sont cumulatifs afin de jauger la ressemblance morphologique du groupement bâti avec la définition du **SCoT** : les hameaux **linéaires et récents** sont ainsi écartés tandis que la présence d'un noyau historique classe le critère comme **FAVORABLE**. Ces sous-critères permettent de caractériser le groupement bâti comme "**constitué**" ou non.*

**Critère 4 - Capacité d'accueil**

Ce quatrième critère permet de regrouper des informations concernant la capacité des réseaux en place mais également l'accessibilité (dimensionnement /sécurité des voiries). Il n'est par exemple pas pertinent d'aller densifier un "hameau" dont la desserte est sous dimensionnée et où des problématiques d'accessibilité sont déjà connues. La qualité des réseaux est aussi étudiée afin de privilégier les groupements bâtis présentant déjà un assainissement collectif.

*Le critère est donc indicatif : un groupement bâti en zone d'assainissement collectif (++) sera classé comme **FAVORABLE** tandis qu'en présence d'assainissement non collectif (+) le critère sera classé comme **NEUTRE**.*

**Réseau d'assainissement :**

- problèmes d'assainissement -
- assainissement non collectif +
- assainissement collectif ++

*Ces sous-critères étant cumulatif, si un dysfonctionnement dans l'assainissement ou le dimensionnement de la voirie est constaté, le critère sera alors classé en **DÉFAVORABLE** afin de mettre en évidence ces contraintes (-).*

**Accès : dimensionnement  
sécurité des voiries**

- problème rencontré -
- aucun problème signalé +

*Ces données ont été renseignées à partir des anciens documents d'urbanisme et peuvent donc parfois nécessiter une mise à jour. Les communes ont pu ponctuellement abonder ce critère des évolutions récentes des réseaux.*

**Critère 5 - La sensibilité environnementale**

Ce critère vient nuancer les critères précédents. La proximité de zones environnementales sensibles, à risque ou protégées (Natura 2000, ZNIEFF, zone inondables, etc.) ou de sièges agricoles vient également guider les choix et potentiellement parfois venir compromettre la pertinence d'une urbanisation possible.

*La présence d'une exploitation au sein du groupement bâti est signalée comme une contrainte (-) du fait du périmètre sanitaire. Une exploitation à proximité mais hors des 100 m est signalée comme une contrainte faible (+).*

**Exploitation agricole :**

- présence d'une exploitation -
- exploitation à proximité +
- absence d'exploitation ++

*La proximité d'une zone inondable nécessite une vigilance. La proximité du groupement bâti avec ces dernières a donc été évaluée (dans le hameau : -, à proximité : + et hors de portée : ++).*

**Risque d'inondation:**

- site en zone inondable -
- site à proximité d'une zone inondable +
- site en zone non inondable ++

*Les corridors écologiques de la trame verte et bleue, pour conserver leurs fonctionnalités, ne doivent pas accueillir de constructions nouvelles impactantes. L'atlas signale donc la présence au sein du hameau d'espaces sensibles tels que les zones humides ou zones Natura 2000 (-).*

#### Trame verte et bleue :

- présence d'une zone Natura 2000 ou d'une zone humide au sein du groupement bâti -
- proximité d'une zone Natura 2000 ou d'une zone humide +
- aucune zone Natura 2000 ou zone humide à proximité ++

#### Bruit :

- exposé au bruit +
- non exposé au bruit ++

*L'exposition au bruit a été déterminée en fonction de la distance des groupements bâtis avec les axes routiers structurants. Les groupements bâtis à proximité d'axes structurants bruyants sont donc considérés comme "exposés au bruit" (contrainte neutre: +). En effet, dans le diagnostic 7 routes du territoire ont été identifiées comme concernées par des nuisances possibles de différentes intensités.*

L'association de ces 4 sous-critères composant ce critère de Sensibilité environnementale permettra de déterminer si le groupement bâti présente de nombreuses contraintes fortes (-) incompatibles avec l'accueil d'une population supplémentaire.

Certains sous-critères classent automatiquement le hameau comme **DÉFAVORABLE** : les contraintes fortes (-) du sous-critère "risque d'inondation".

Cependant, les autres contraintes (fortes - ou faibles +) entraînent un classement **NEUTRE**. La réduction du périmètre du hameau peut être une option envisageable.

Les groupements bâtis n'étant pas concernés par ces contraintes sont considérés comme **FAVORABLE** du point de vue du critère de sensibilité environnementale.

## 6 - Les points d'intérêts

La présence de points d'intérêt donne à voir l'attractivité du groupement bâti. Elle peut appuyer, en complément des autres critères, la pertinence ou non d'y densifier l'urbanisation.

*Sont considérés comme des commerces : les bars, restaurants, magasins de vêtements, magasins d'alimentation ou coiffeur, etc.*

#### Commerces :

- absence de commerce -
- présence de commerce(s) +
- présence de commerce stratégique ++

*Sont considérés comme des entreprises : des boutiques d'antiquités, de meubles, les menuisiers, plombiers, et autres services, etc.*

#### Entreprises :

- absence d'entreprise -
- présence d'entreprise(s) +
- présence d'entreprise stratégique ++

*Les équipements regroupent les salles, monuments, chapelles, bases de loisirs, ports, etc.*

#### Équipements :

- absence d'équipement -
- présence d'un équipement +
- présence de plusieurs équipements ++

## EXEMPLE DE FICHE-CRITÈRES POUR UNE ZONE UH VALIDÉE

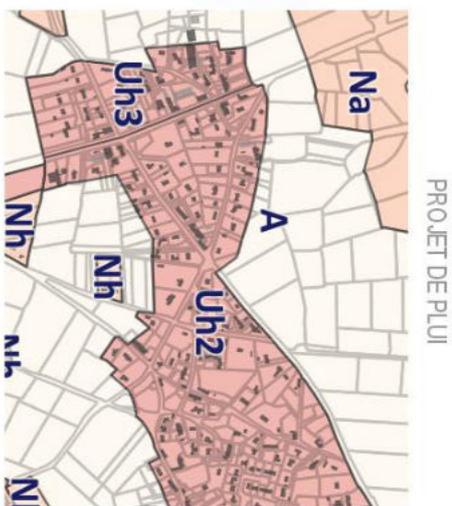
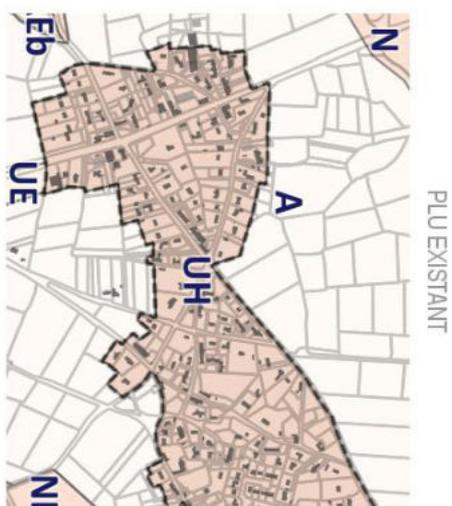
# GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - Curette - la Loëuf



### FAVORABLE

ETAPE 1	ETAPE 2																						
AMPLEUR Taille (entités bâties) plus de 100	ZONE D'INFLUENCE Prox. zone d'influence +	MORPHOLOGIE Noyau ancien ++		Densité ++		Epaisseur ++		CAPACITE D'ACCUEIL Assainissement ++		Pb accès/réseau ++		SENSIBILITES / PROXIMITES Agriculture +		Risques TVB ++		Expo. Bruit ++		POINTS D'INTERETS Commerce +		Ets. Equipement +			

FAVORABLE



# EXEMPLE DE FICHE-CRITÈRES POUR UNE ZONE UH REJETÉE

## SUCÉ-SUR-ERDRE - la Noue



### DÉFAVORABLE

**ETAPE 1**  
AMPLEUR  
Taille (entrées bâties)  
moins de 30

**ETAPE 2**  
ZONE D'INFLUENCE  
Prox. zone d'influence

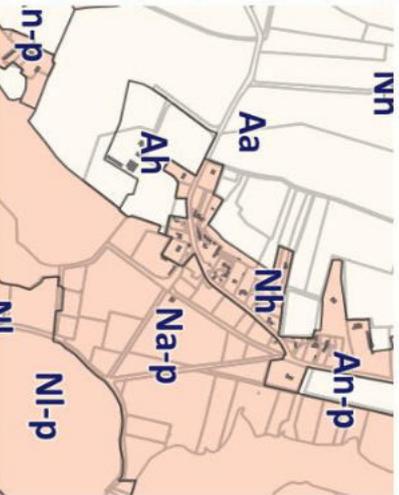
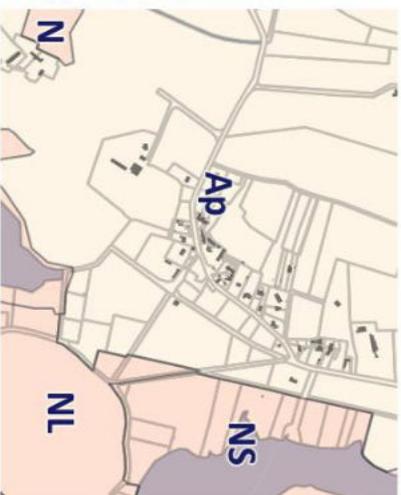
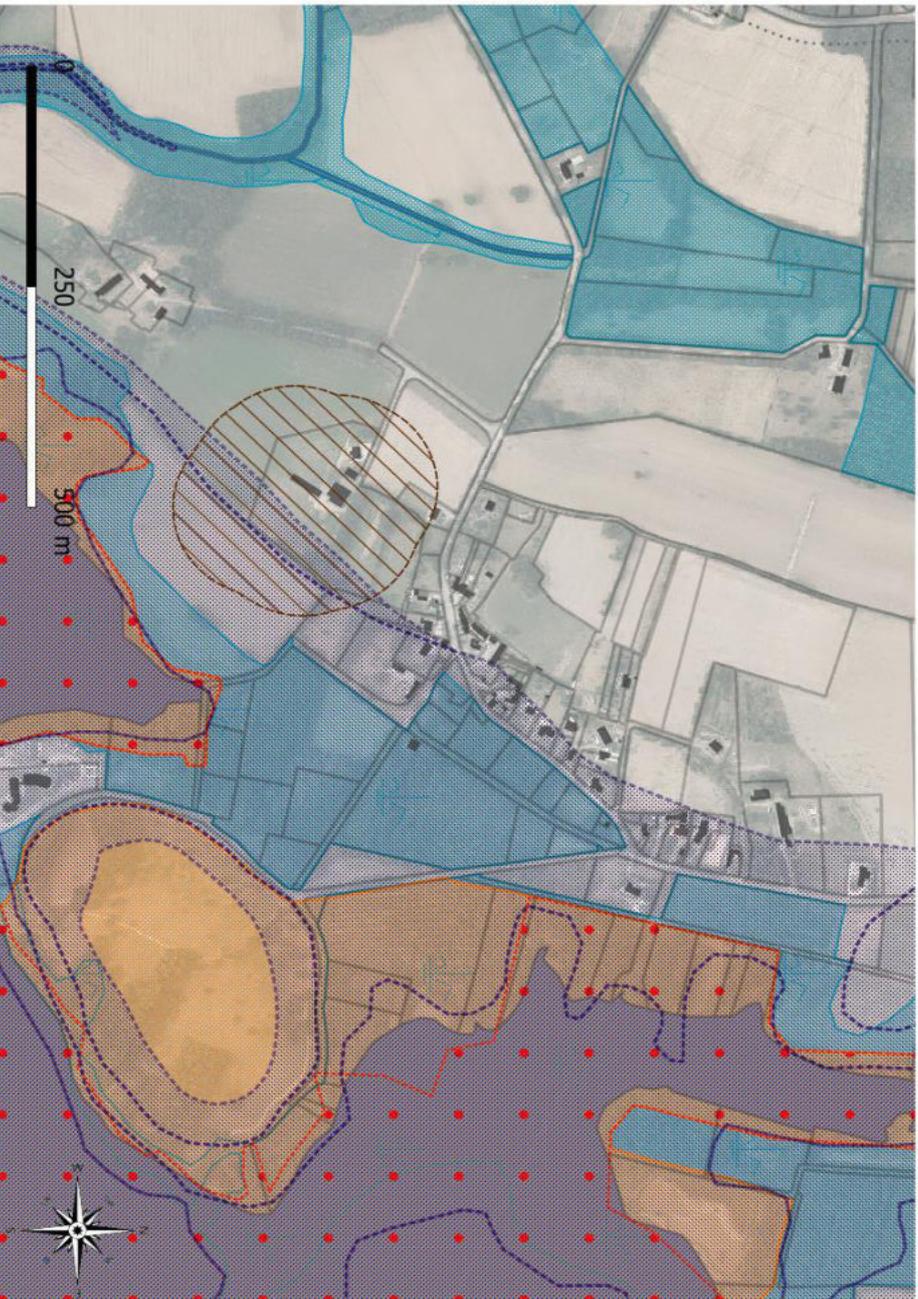
MORPHOLOGIE  
Noyau ancien Densité Epaisseur

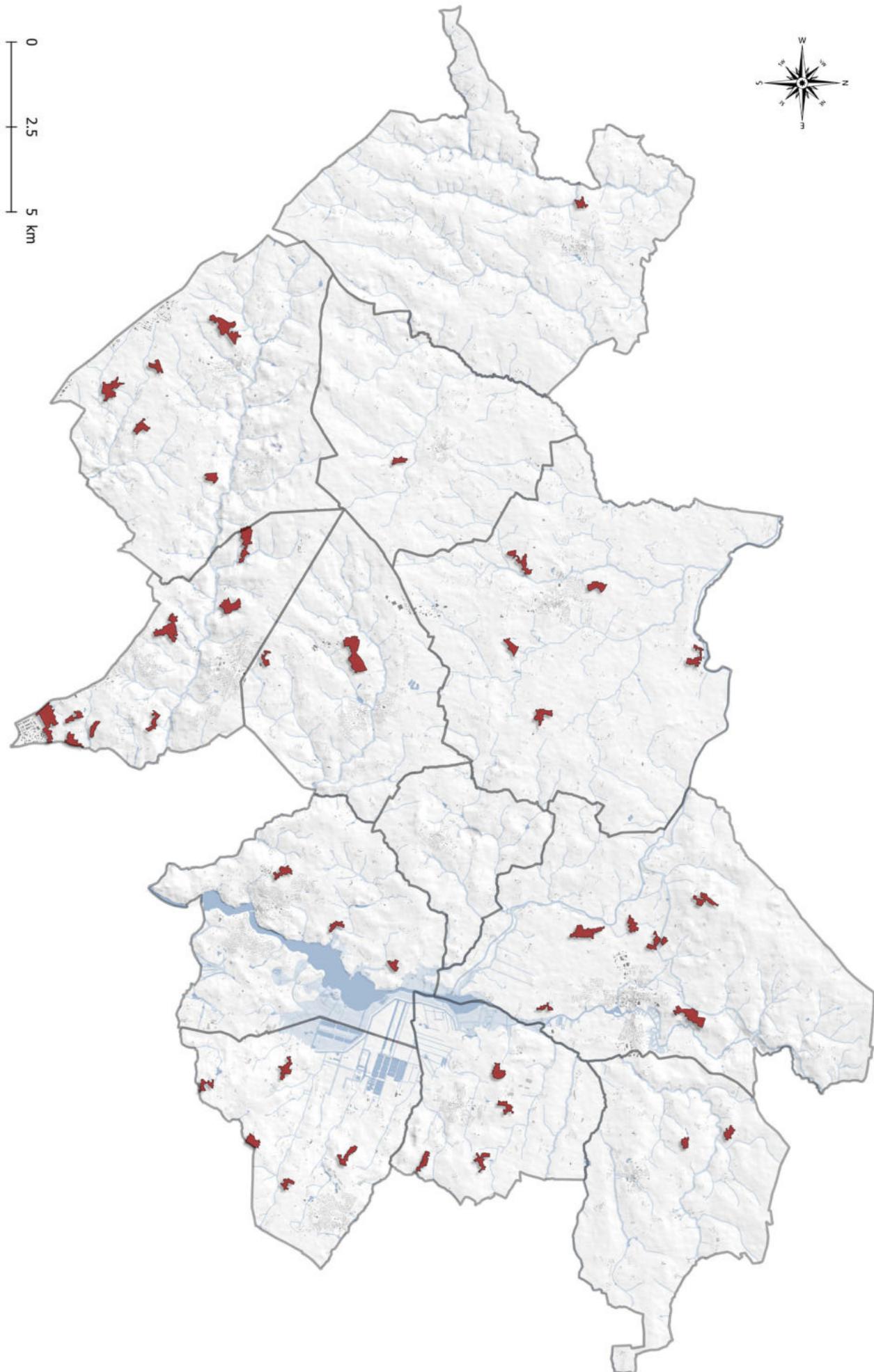
CAPACITE D'ACCUEIL  
Assainissement Pb accès/réseau

SENSIBILITES / PROXIMITES  
Agriculture Risques TVB Expo. Bruit  
++ - - ++

POINTS D'INTERETS  
Commerce Ets Equipement  
- -

DEFAVORABLE





ENSEMBLE DES ZONES UH

## 1.6 LA ZONE UL

### 3.1.6>> LA ZONE UL

#### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone UL correspond aux secteurs à vocation d'équipements collectifs publics et/ou ouverts au public.

#### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La création de la zone UL poursuit l'objectif de permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs du territoire.



## 1.7 LA ZONE UT

### LA ZONE UT

#### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

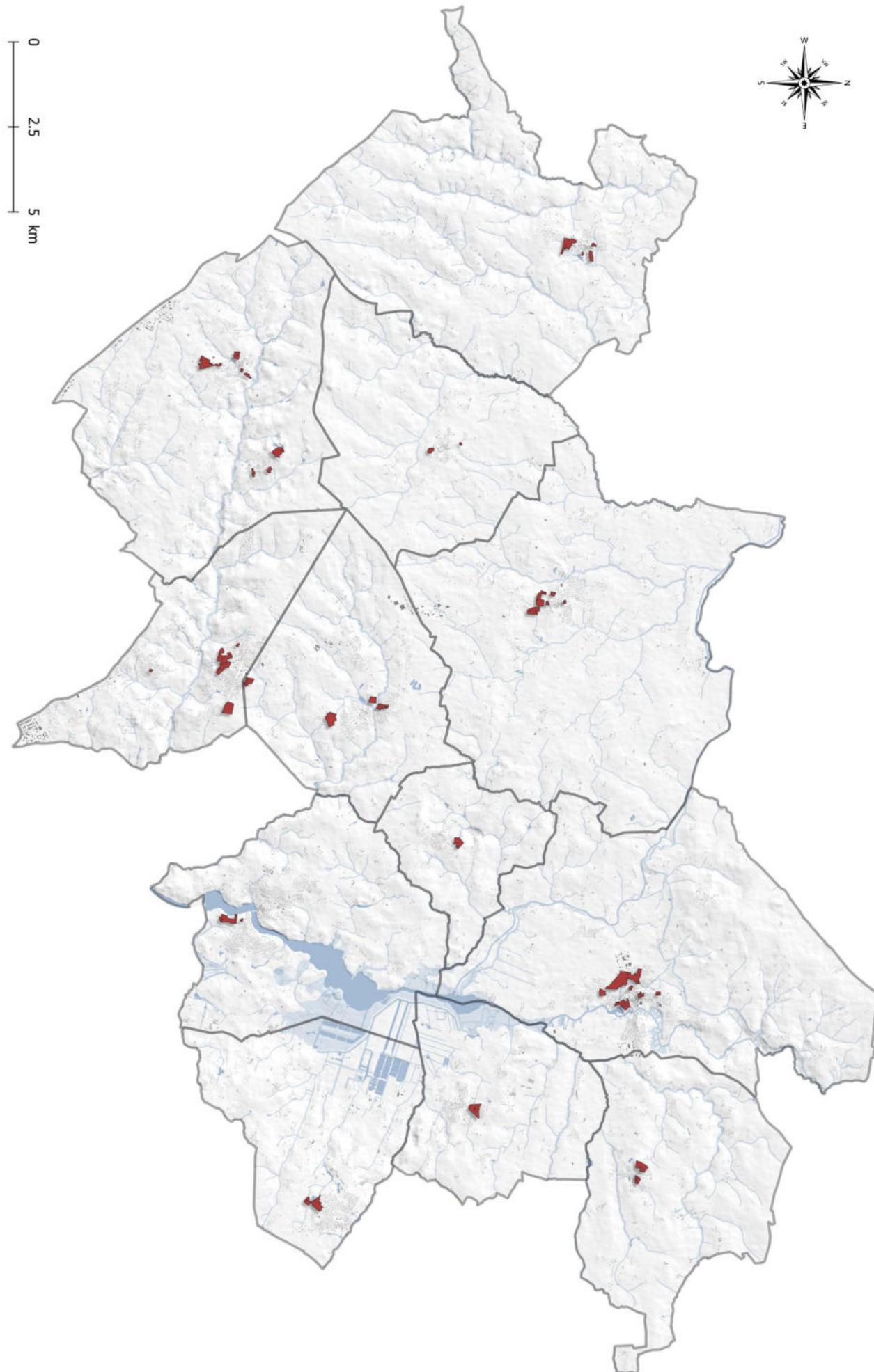
La zone UT correspond au secteur à vocation touristique de Nort-sur-Erdre.

#### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La création de la zone UT poursuit l'objectif de permettre la création d'une zone touristique au bord de l'Erdre, en cœur de ville.

#### DETAIL DU CENTRE-BOURG DE NORT-SUR-ERDRE OÙ APPARAÎT LA ZONE UT





ENSEMBLE DES ZONES UL

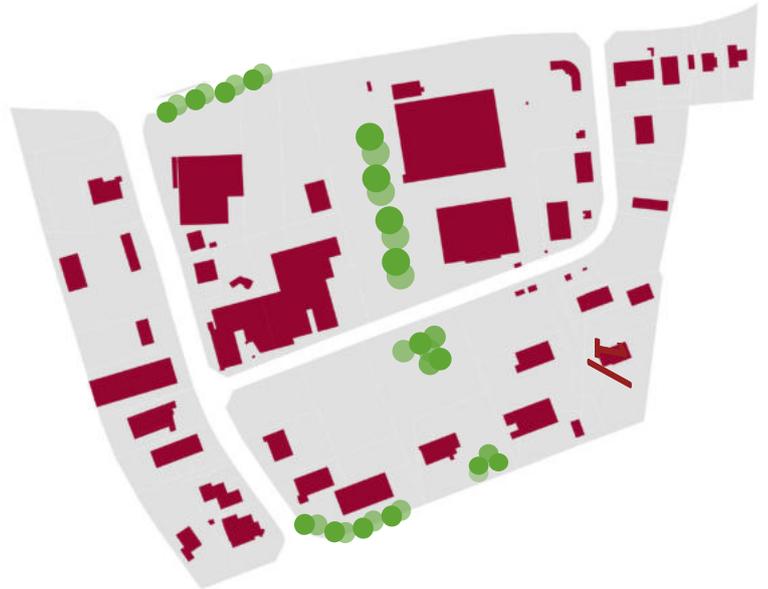
### LA ZONE UE

#### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone UE correspond aux secteurs à vocation économique.

Elle comprend :

- Un secteur UE, correspondant à une mixité des activités économiques ;
- Un secteur UEa, correspondant aux activités économiques insérées dans le tissu urbain ;
- Un secteur UEc, correspondant aux zones d'activités économiques à vocation commerciale.
- Des secteurs UEz (1 à 4), correspondant à des activités économiques situées dans la ZAC de « Belle-Etoile » à Grandchamp-des-Fontaines et Treillères (UEz1), de « Pancarte » à Nort-sur-Erdre (UEz2) et aux Touches (UEz3) et d' « Erette-Grand'Haie » à Héric et Grandchamp-des-Fontaines (UEz4).

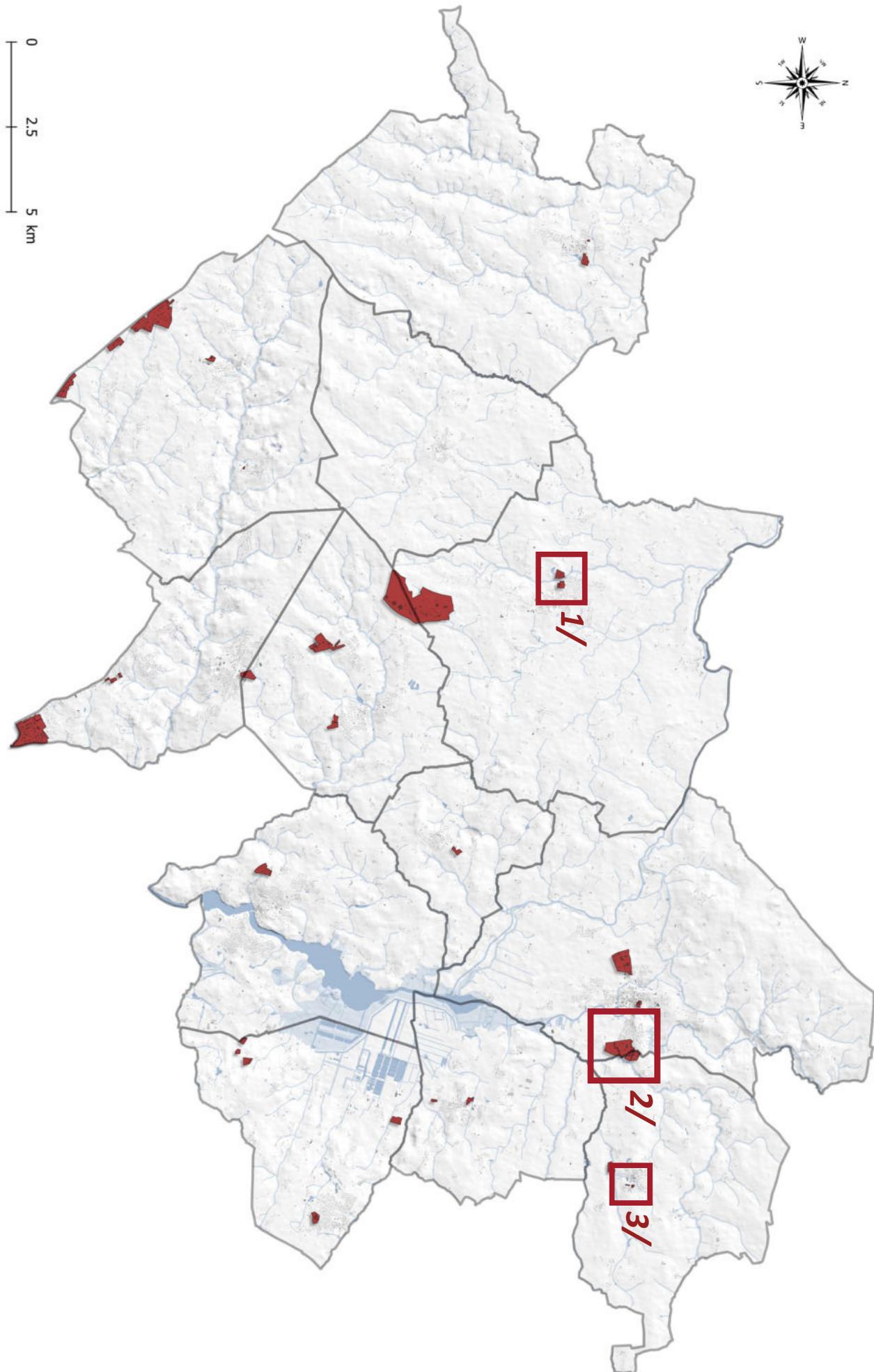


#### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La création de la zone UE poursuit les objectifs suivants :

- Permettre l'évolution ou la création d'activités économiques en fonction des secteurs ;
- Rechercher une intégration paysagère avec l'espace naturel et agricole.



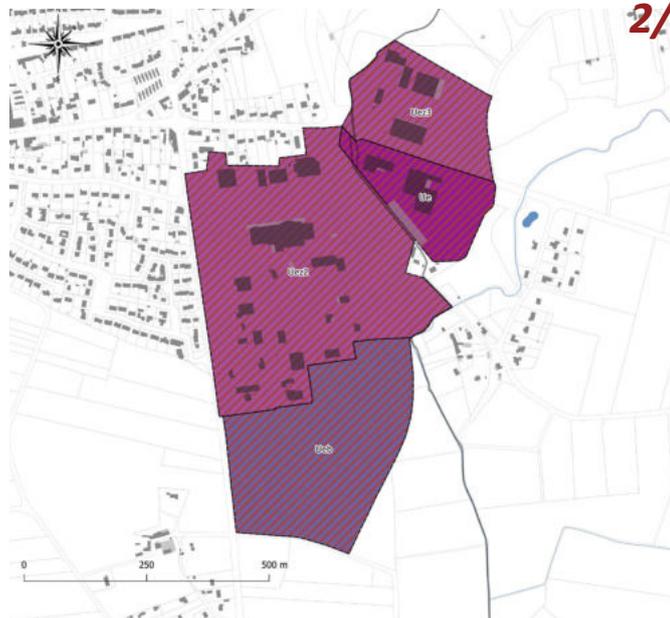


ENSEMBLE DES ZONES UE

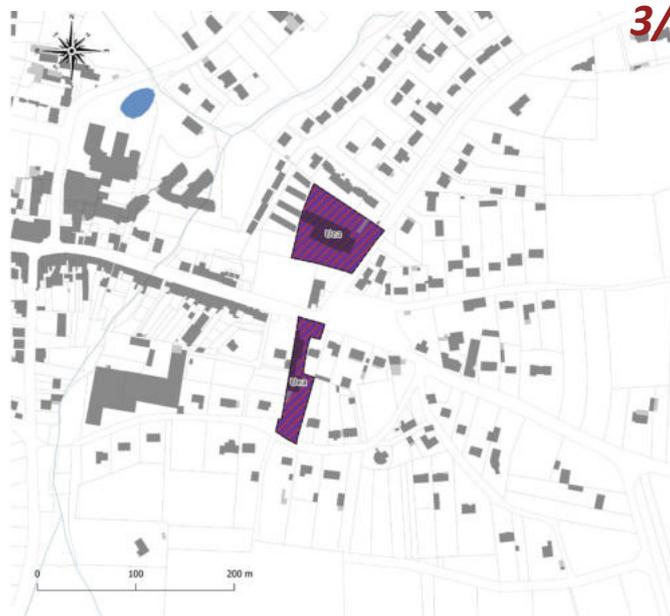
## EXEMPLES DE SITES OÙ APPARAISSENT DES SOUS-SECTEURS



A Héric, les zones économiques, séparées par un cours d'eau, sont zonées en fonction de leur destination, générique (UE) ou plus spécifiquement commerciale (UEc).



A Nort-sur-Erdre, La zone UEz reprend les contours de la ZAC à vocation économique. Hors-ZAC, n'existe que la zone UE simple.



Aux Touches, la préservation et le développement de deux entreprises artisanales sont assurés par deux zones UEa.

## 1.9 LA ZONE UG

### LA ZONE UG

#### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone UG correspond aux quartiers autour des gares de Nord-sur-Erdre et de Treillières.

Ces deux quartiers sont entièrement concernés par des OAP qui accompagnent leur requalification.

#### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La création de la zone UG poursuit les objectifs suivants :

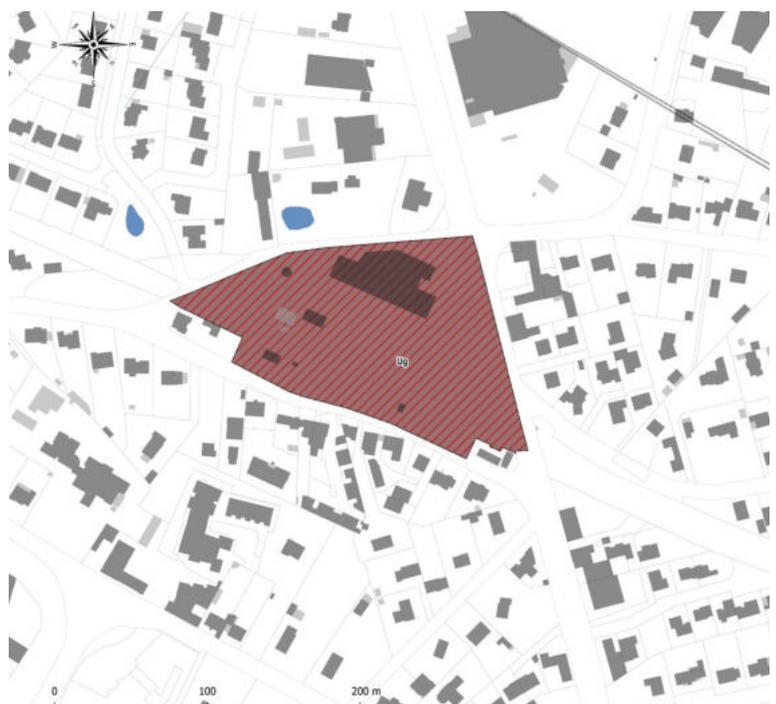
- Permettre l'évolution et la requalification urbaine des secteurs « pôles gares ».

### DETAIL DES CENTRE-BOURGS OÙ APPARAÎT LA ZONE UG

#### **NORT-SUR-ERDRE**



#### **TREILLÈRES**



## 2 LES ZONES À URBANISER

### 2.1. MÉTHODOLOGIE UTILISÉE

Le SCOT et le PADD définissent les critères que doivent respecter les zones à urbaniser du territoire. Ainsi chaque site de pré-projet proposés par les communes ont été soumis à une grille d'évaluation qui a permis d'éliminer ou redimensionner les projets incompatibles avec les servitudes, risques, nuisances, ou la protection de la biodiversité, tout en favorisant les projets qui bénéficient de caractéristiques favorables à leur développement.

#### RAPPELS PADD

**Rechercher et prioriser les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des bourgs, en tenant compte, dans les choix et les aménagements :**

- des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole,
- des sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides),
- de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun,
- de l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes,
- de la cohérence du maillage de liaisons douces,
- de la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants,
- de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville,
- de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.

#### RAPPELS SCOT

**Un objectif minimum de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de - 35% à l'horizon 2030 (par rapport à la période de référence 2004-2016, soit **23 hectares par an**)**

Les extensions de l'urbanisation doivent respecter les principes suivants :

- s'inscrire en continuité de l'enveloppe urbaine existante ;
- ne pas déséquilibrer l'organisation urbaine de la commune et de l'armature urbaine ;
- être facilement reliées au coeur de la centralité par les modes actifs ;
- permettre d'accéder facilement à des points de desserte en transports collectifs performants ou des aires de transports mutualisés, quand ils existent.

#### >> LES CRITERES ELIMINATOIRES

Les critères ci-après ont permis d'effectuer un premier tri parmi les sites de projets proposés par les communes. Ils s'agit de facteurs limitants qui concernent des enjeux environnementaux et agricoles du territoire, qui peuvent compromettre la pertinence d'une urbanisation possible.

Les zones AU concernées par les critères ci-dessous ont donc été «éliminées».

- La présence d'une zone Natura 2000 ;
- La présence d'un siège d'exploitation agricole (du fait du périmètre sanitaire de 100 mètres) ;
- La présence du Périmètre de protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains et de Zones Agricoles Protégées ;
- La présence d'un site classé ou inscrit ;
- Une discontinuité avec l'enveloppe urbaine existante.

### >> LES CRITÈRES DISCRIMINANTS

Les zones AU concernées par les critères ci-dessous ont disposé d'une priorité moindre. Quand elles n'ont pas été éliminées, elles ont pu être redimensionnées, phasées dans un temps plus long ou ont nécessité de mener une étude complémentaire. Celles qui ne sont pas concernées par ces contraintes ont été considérées comme prioritaires. Les critères utilisés sont :

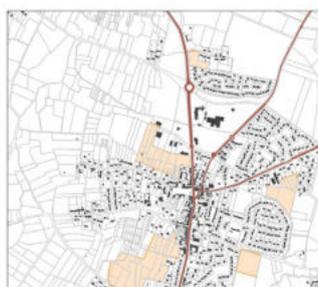
- La présence d'une ZNIEFF ;
- La présence d'une zone humide (suite aux inventaires complémentaires) ;
- La présence d'une zone inondable ;
- L'exposition au bruit (voies bruyantes et Plan d'Exposition au Bruit lié à l'AGO) ;
- Une topologie complexe;
- La gestion des eaux pluviales ;
- L'impact sur des secteurs agricoles à enjeux.

### >> LES CRITÈRES VALORISANTS

A l'inverse, les critères suivants permettent de définir les zones AU prioritaires :

- La localisation dans un rayon de 300 mètres autour des équipements ;
- La localisation dans un rayon de 300 mètres autour d'un arrêt de transport en commun ;
- La qualité et l'importance de la desserte routière ;
- La présence de réserves foncières communales ou intercommunales;
- Le raccordement à l'assainissement collectif.

## EXEMPLES DE FICHE-CRITERES POUR LA SÉLECTION DES ZONES AU



### Petit-Mars

Surface = 3.7 ha  
Priorité 5

Zone prioritaire par rapport aux critères  
→ Prendre en compte la nuisance sonore



CRITÈRE(S) ÉLIMINATOIRE(S)

CRITÈRE(S) DISCRIMINANT(S)	
<input type="checkbox"/> Zone humide	<input type="checkbox"/> Topologie complexe
<input type="checkbox"/> Zone inondable	<input type="checkbox"/> Gestion des eaux pluviales
<input type="checkbox"/> ZNIEFF	<input checked="" type="checkbox"/> Bruit
	<input type="checkbox"/> Enjeux agricole

CRITÈRE(S) VALORISANT(S)	
<input checked="" type="checkbox"/> Proximité équipements	<input checked="" type="checkbox"/> Proximité TC
<input checked="" type="checkbox"/> Réserves foncières	<input checked="" type="checkbox"/> Accès
<input type="checkbox"/> Assainissement collectif	



0 250 500 m



# Grandchamp-des-Fontaines



Surface = 8.3 ha

Zone non prioritaire par rapport aux critères  
→ À redimensionner pour répondre aux objectifs du SCOT

## CRITÈRE(S) ÉLIMINATOIRE(S)



0 250 500 m

## CRITÈRE(S) DISCRIMINANT(S)

- Zone humide
- Zone inondable
- ZNIEFF
- Topologie complexe
- Gestion des eaux pluviales
- Bruit
- Enjeux agricole



## CRITÈRE(S) VALORISANT(S)

- Proximité équipements
- Proximité TC
- Réserves foncières
- Assainissement collectif
- Accès



# Les Touches



Surface = 3.1 ha

**Zone non retenue**

## CRITÈRE(S) ÉLIMINATOIRE(S)

Discontinuité



0 250 500 m

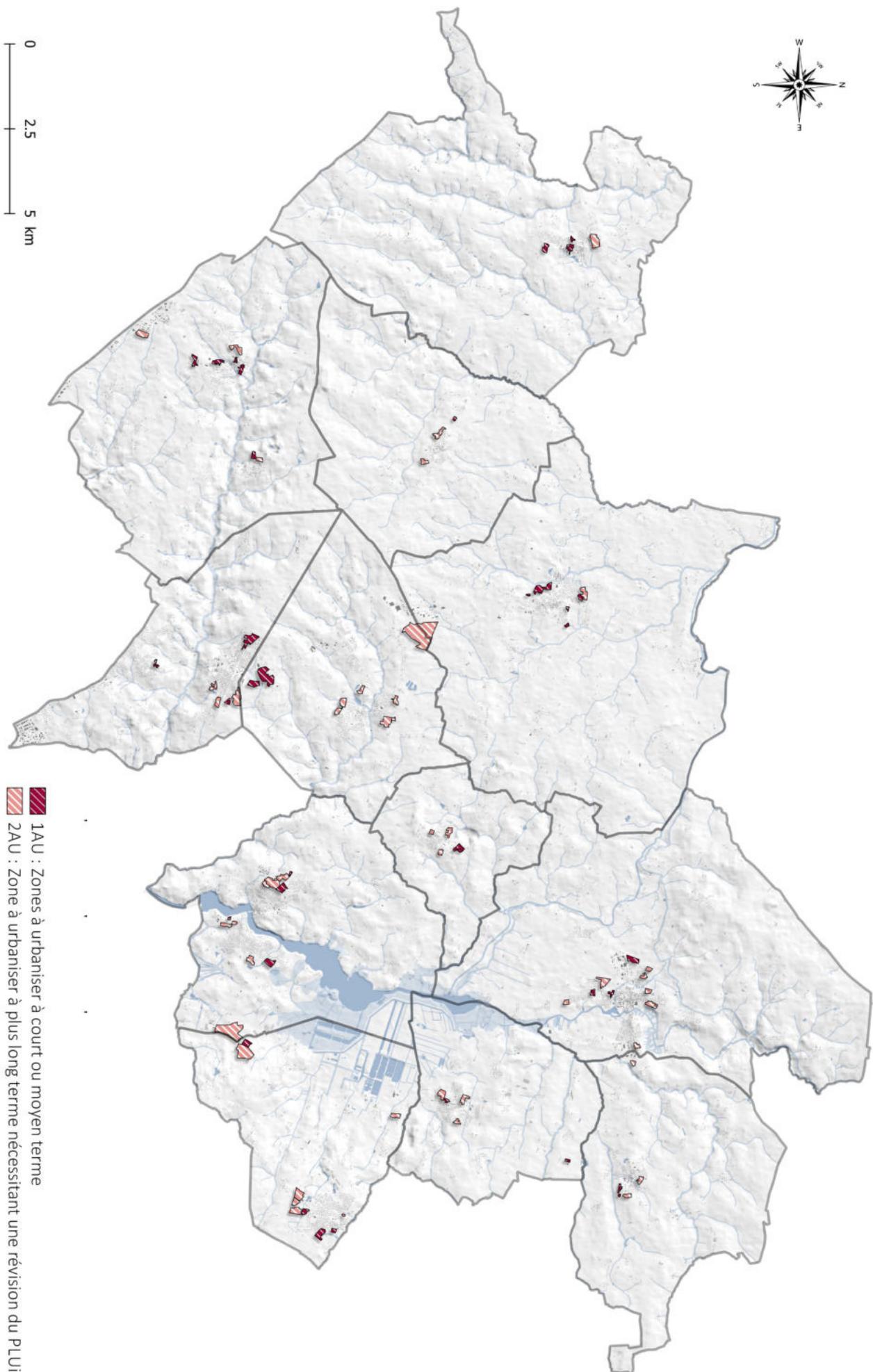
## CRITÈRE(S) DISCRIMINANT(S)



## CRITÈRE(S) VALORISANT(S)



# ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER



## 2.2 LES ZONES À URBANISER

### LA ZONE 1AU

#### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone 1AU correspond aux secteurs de développement à vocation d'**habitat** des bourgs et villages de la Communauté de Communes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUa correspond aux secteurs de développement de Nort sur Erdre à l'intérieur desquels les hauteurs autorisées sont plus importantes afin de permettre une plus grande diversité de logements
- 1AUb correspond aux secteurs de développement à l'intérieur desquels les hauteurs autorisées sont moins élevées et assimilés à une typologie pavillonnaire pour les pôles intermédiaires et de proximité et les villages
- 1AUz correspond à des secteurs de développement dédiés à l'habitat et aménageables à court ou moyen terme. Ils sont inclus dans le périmètre d'une ZAC et tout projet devra respecter celles-ci ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation incluses dans le présent PLUi.

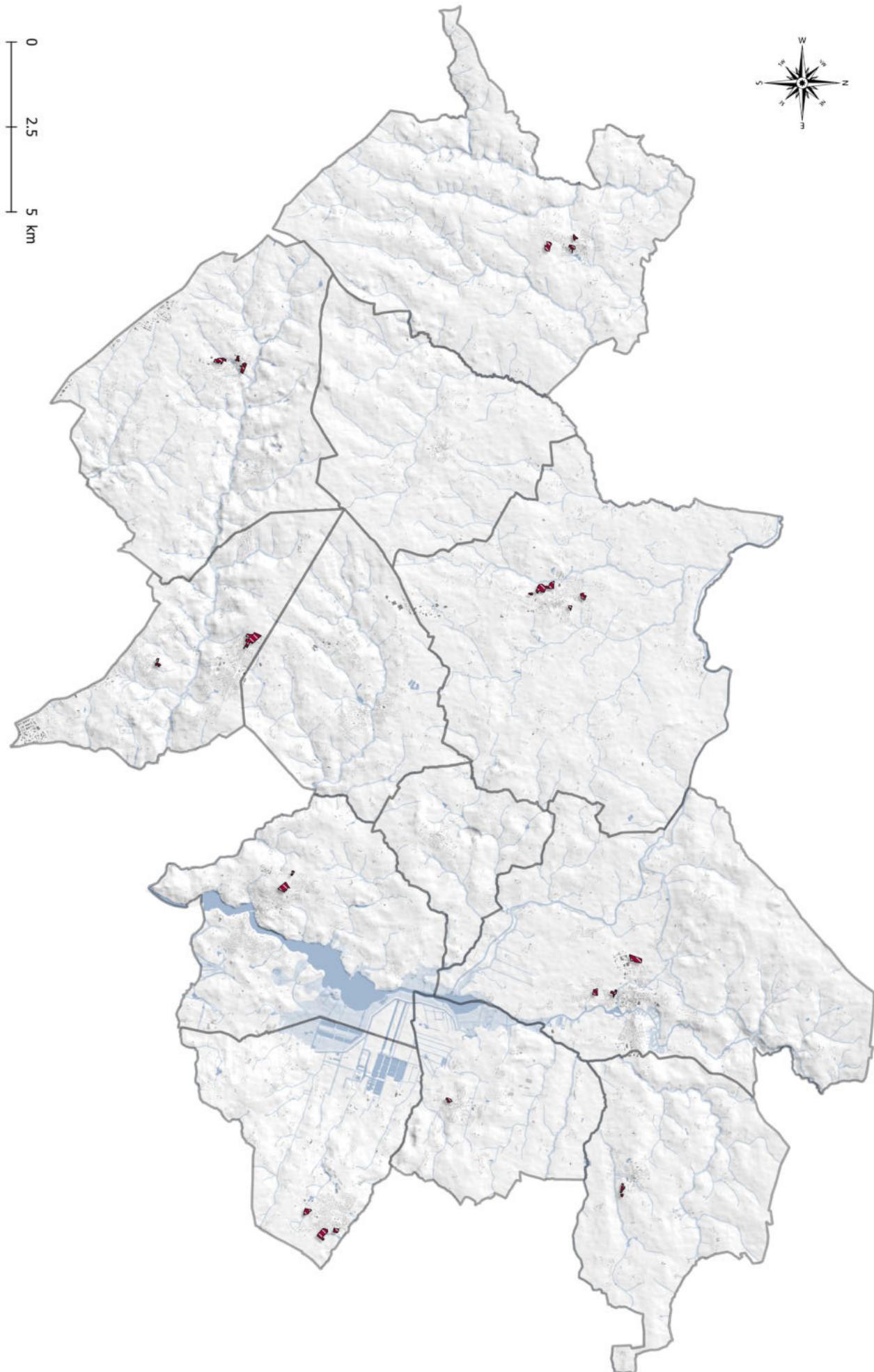
#### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La création de la zone 1AU poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre et encourager la densification de ces espaces au regard de l'existant ;
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu et des connexions avec le centre et les équipements ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

Exemple d'une OAP sur une zone 1AU, à Nort-sur-Erdre



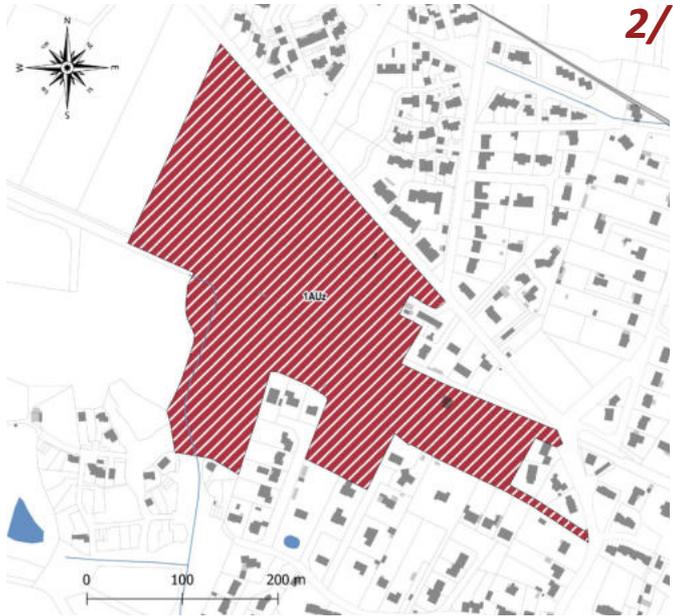


ENSEMBLE DES ZONES IAU À VOCATION D'HABITAT

# EXEMPLES DE SITES OÙ APPARAISSENT DES SOUS-SECTEURS



Fay-de-Bretagne



Treillères

## LA ZONE 1AUE et 1AUEz

### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone 1AUE correspond aux secteurs de projet à vocation **économique**.

Elle comprend également :

- Un secteur 1AUEz1, correspondant au secteur Est de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'équipements publics, d'activités culturelles, ludiques ou de loisirs,
- Un secteur 1AUEz2, correspondant au secteur Nord de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.

### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

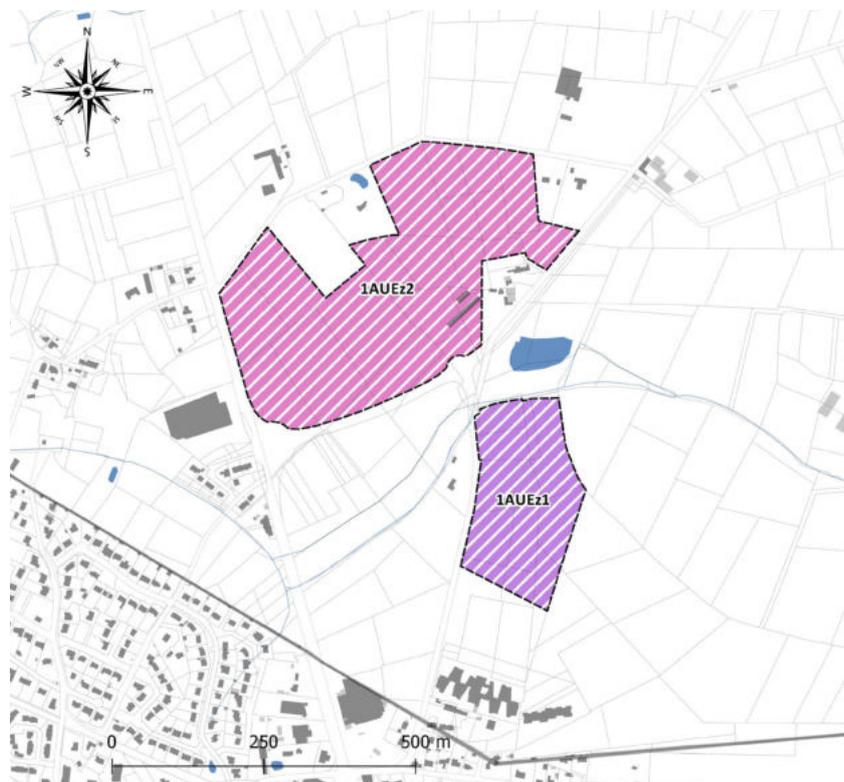
La création de la zone 1AUE poursuit les objectifs suivants :

- Permettre l'évolution ou la création d'activités économiques en fonction des secteurs ;
- Rechercher une intégration paysagère avec l'espace naturel et agricole.

ENSEMBLE DES ZONES IAUE



## EXEMPLES DE SITES OÙ APPARAISSENT DES SOUS-SECTEURS



Grandchamp-  
des-Fontaines

## LA ZONE 1AUL et 1AULa

### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone 1AUL correspond aux secteurs de développement à vocation d'**équipements** collectifs et ou de loisirs.

> Le secteur 1AULa, correspond à la création de la zone de loisirs et de tourisme de Sucé sur Erdre. Le secteur 1AULa, est destinée aux loisirs et à l'hébergement touristique, proposant d'encadrer clairement son développement au regard des enjeux du site.

### **DESCRIPTIF DE LA ZONE OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La création de la zone 1AUL poursuit l'objectif de garantir la création d'équipements d'intérêt collectifs en accompagnement de l'accueil de nouveaux habitants.

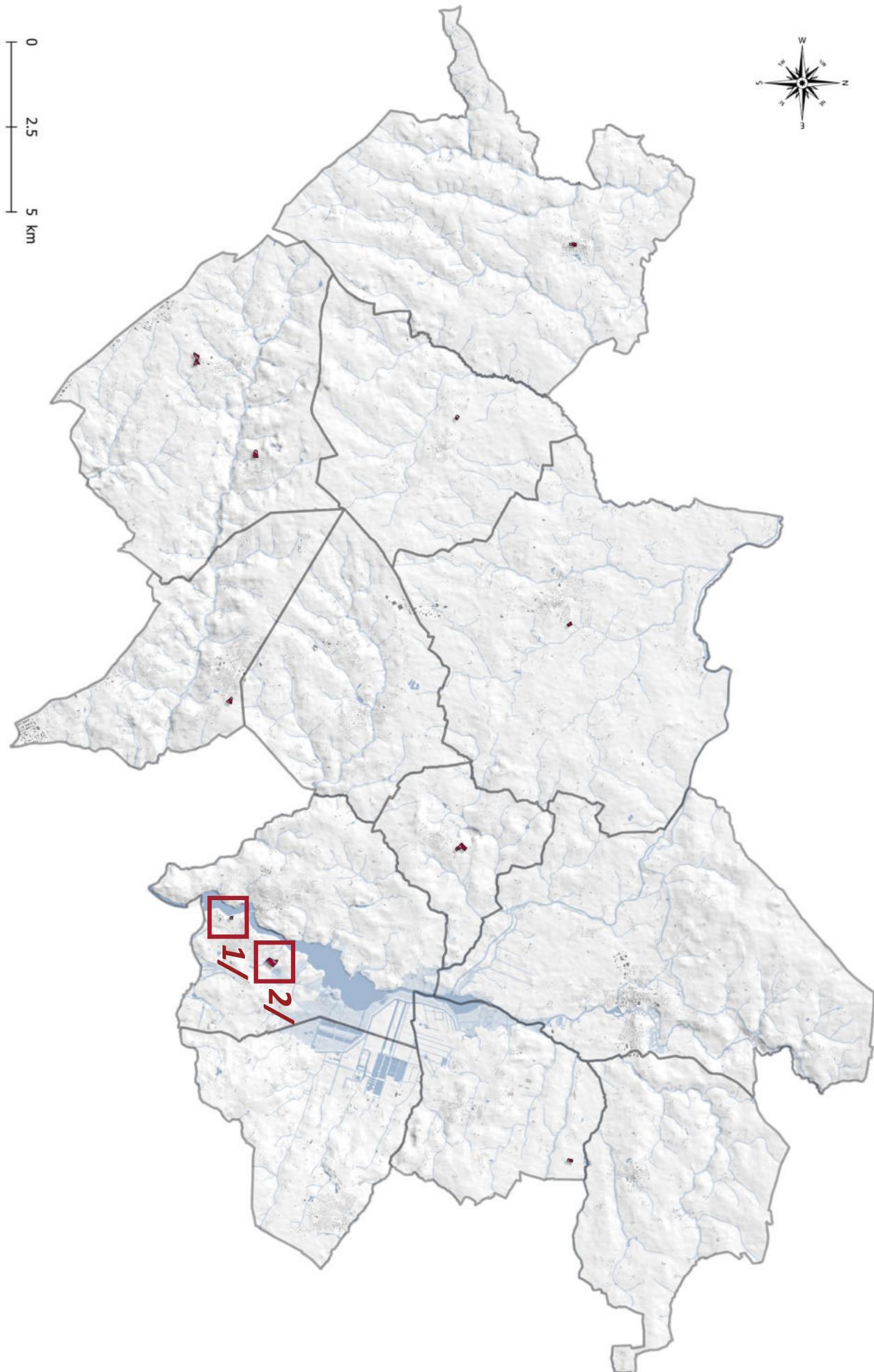
## **3.2.1d>> LA ZONE 1AUT**

### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone 1AUT correspond au secteur à vocation touristique de Sucé-sur-Erdre.

### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La création de la zone 1AUT poursuit l'objectif de permettre la création d'une zone touristique au bord de l'Erdre.



ENSEMBLE DES ZONES 1AUL ET 1AUT

# EXEMPLES DE SITES OÙ APPARAISSENT DES SOUS-SECTEURS, SUR LA COMMUNE DE SUCÉ-SUR-ERDRE



## 2.3. LES ZONES 2AU

### LES ZONES 2AU

#### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone 2AU permet d'afficher à plus long terme les secteurs d'extension de l'urbanisation et comporte les secteurs suivants :

- 2AU : secteur de développement à vocation d'habitat à long terme
- 2AUz : secteur soumis à une procédure de ZAC à vocation d'habitat sur le quartier de Vireloup à Treillères
- 2AUE : secteurs à vocation économique à long terme
- 2AUEz : ZAC d'Erette Grand'Haie située à Grandchamp des Fontaines en bordure de l'axe Nantes-Rennes (RN 137)
- 2AUL : secteur de développement à vocation d'équipements collectifs à long terme
- 2AUn : secteur de développement de Sucé-sur-Erdre et de Grandchamp-des-Fontaines à plus long terme (au-delà de l'échéance PLUi)

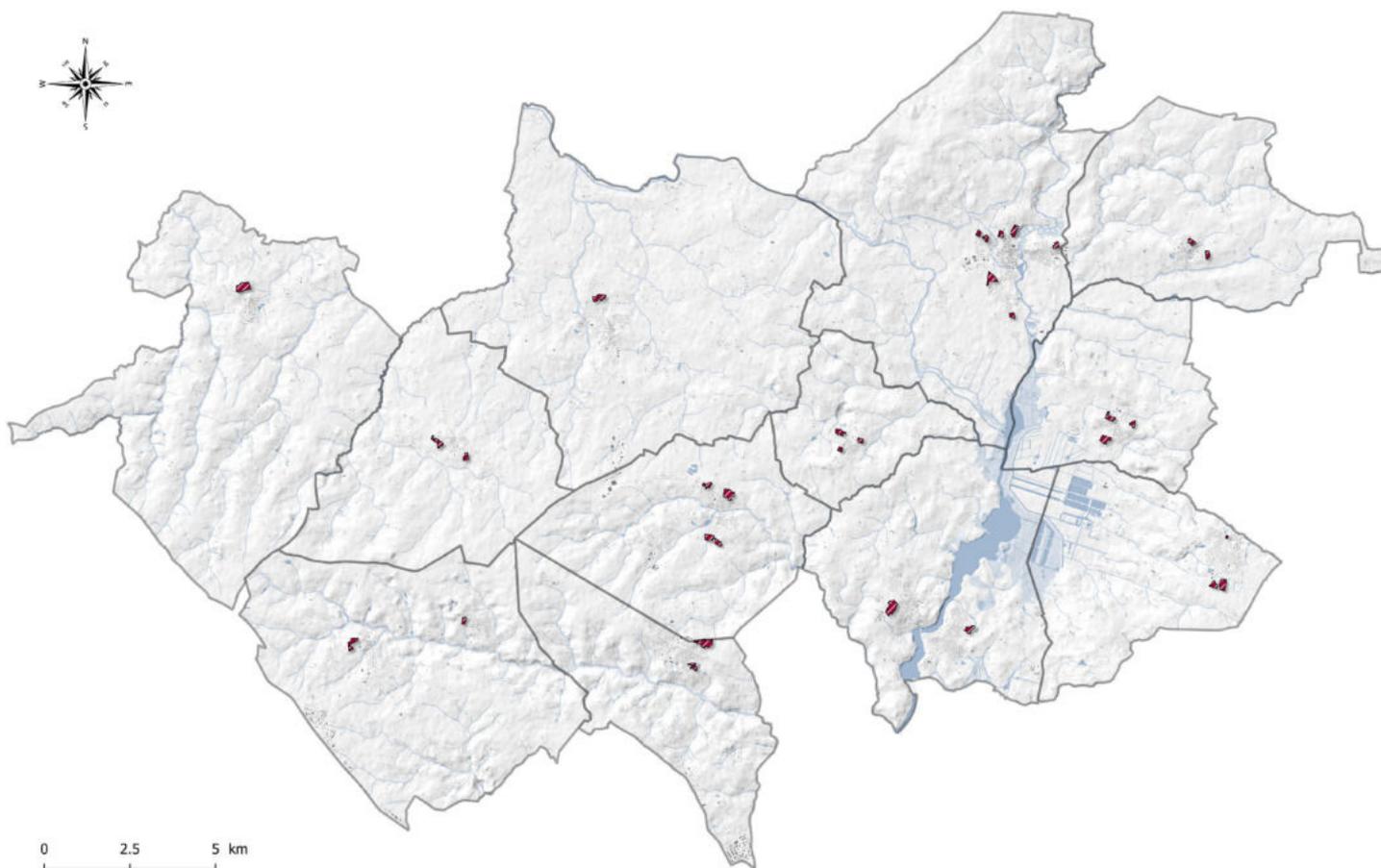
Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLUi .

Le secteur 2AUz correspond aux phasages ultérieurs d'une Zone d'Aménagement Concertée.

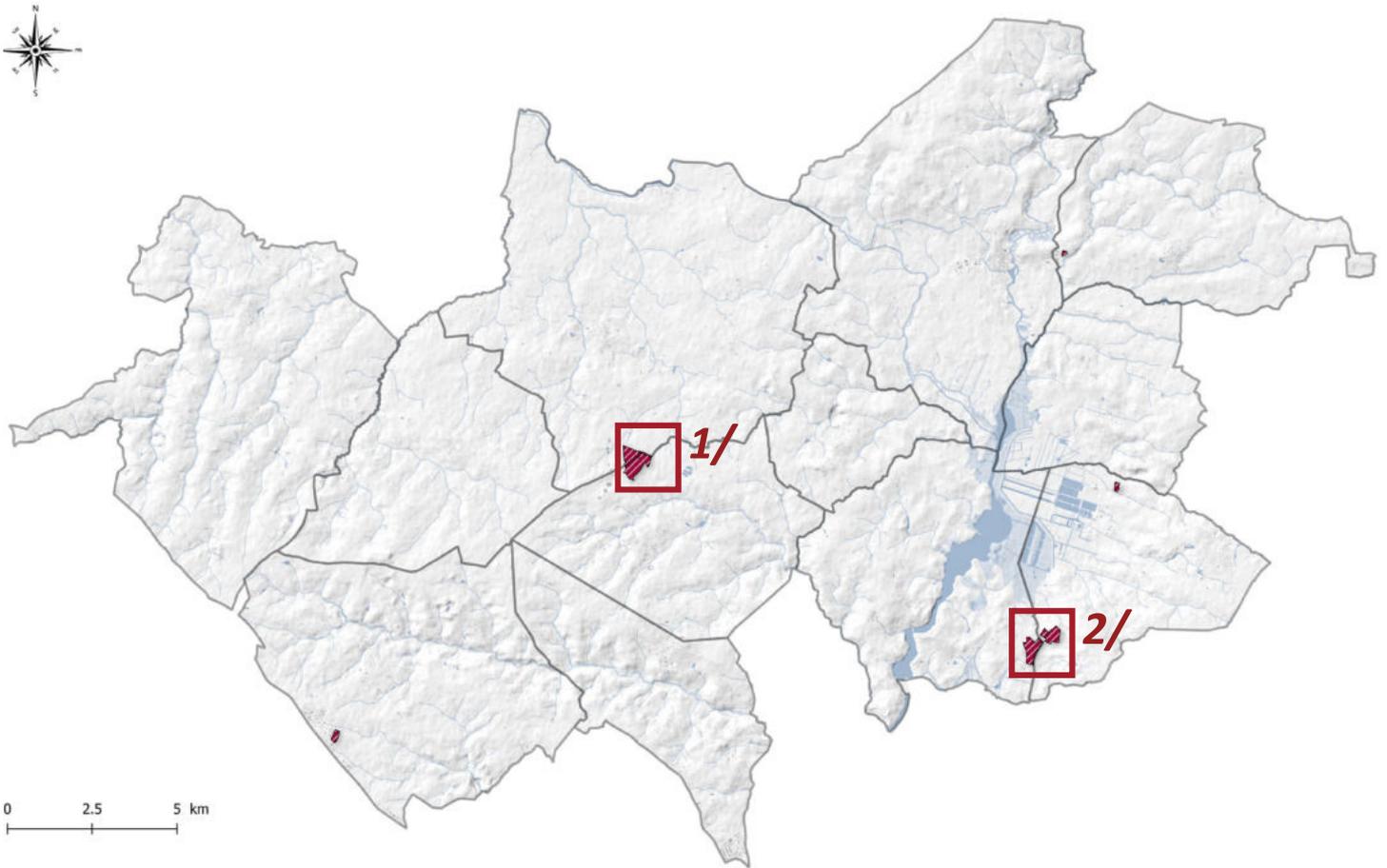
#### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La création de la zone 2AU poursuit l'objectif de création de réserves foncières à plus long termes et de phasage de l'urbanisation.

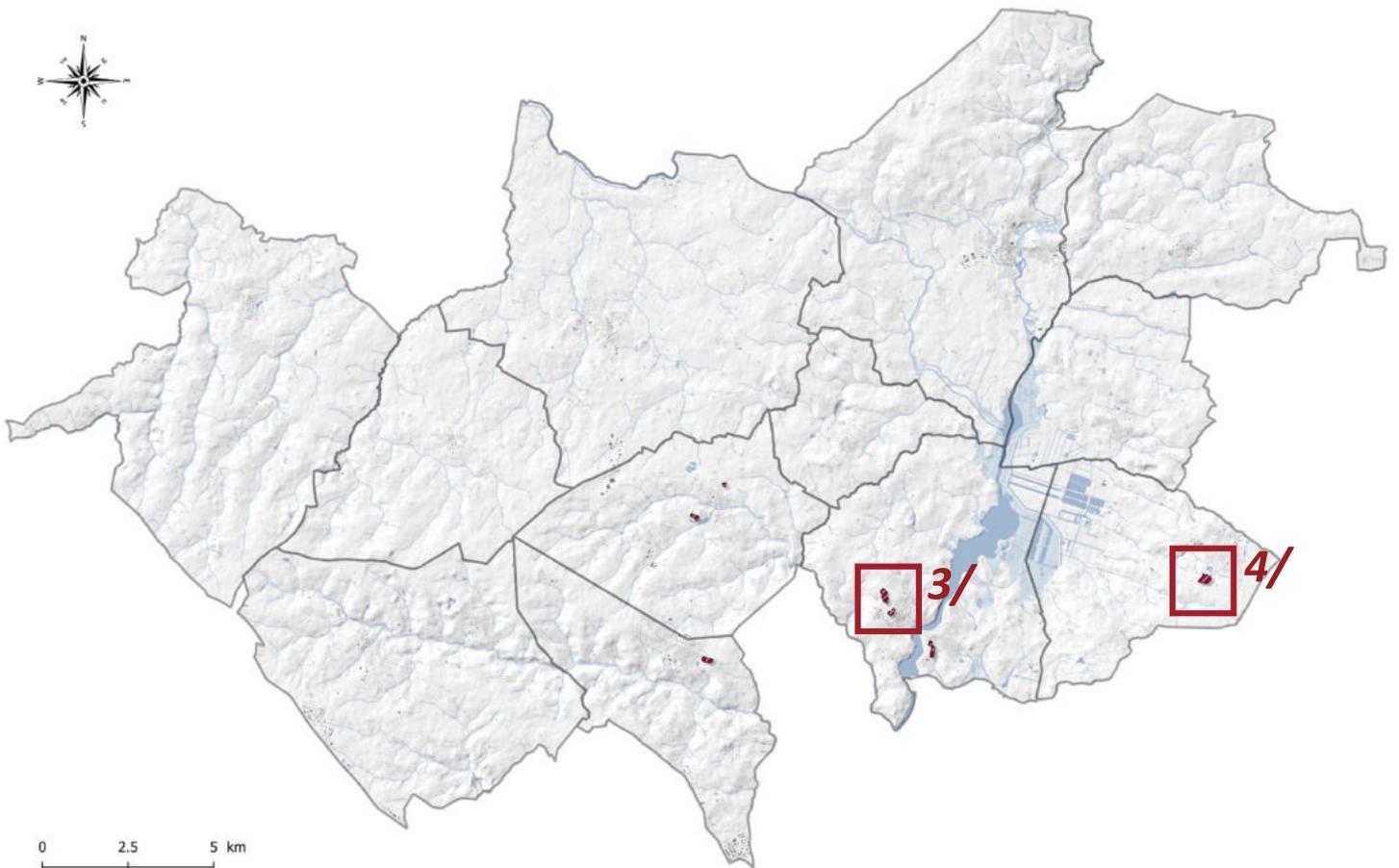
### ENSEMBLE DES ZONES 2AU A DESTINATION D'HABITAT



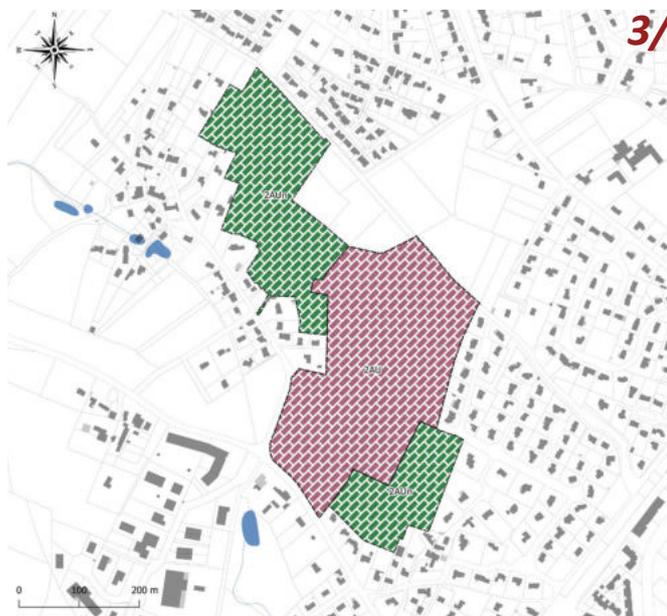
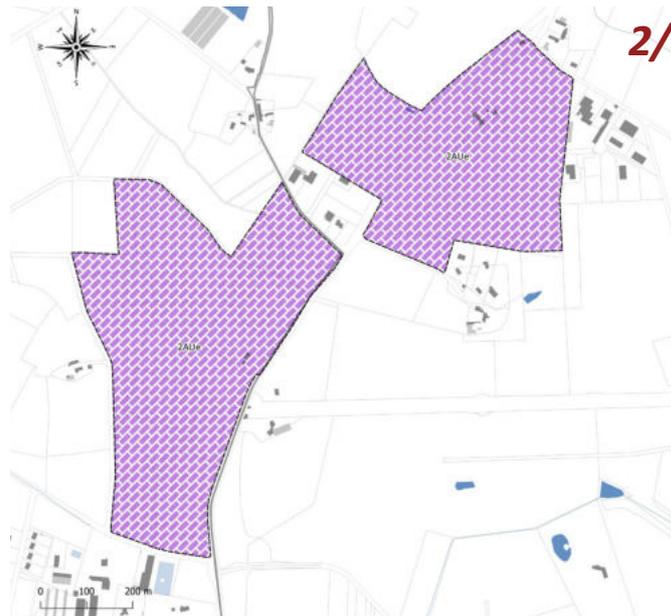
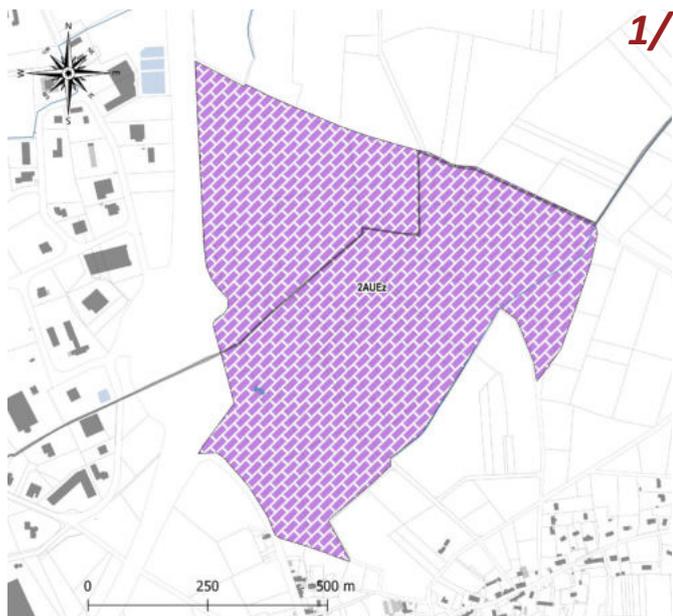
## ENSEMBLE DES ZONES 2AUE ET 2AUEZ



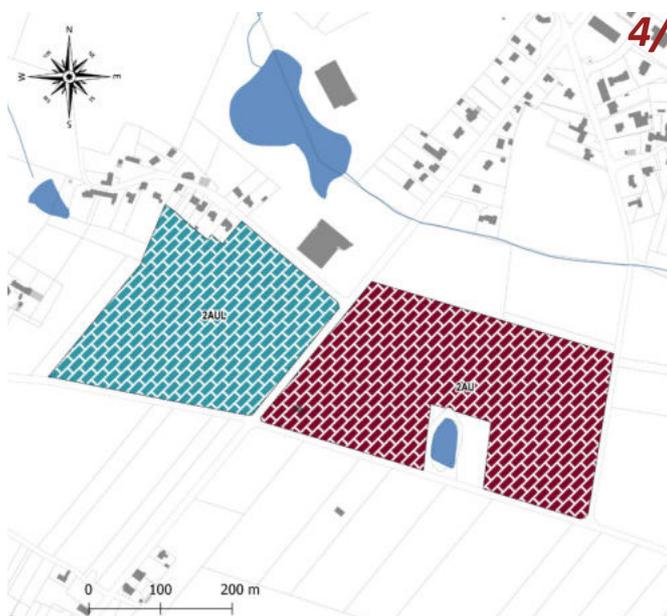
## ENSEMBLE DES ZONES 2AUL ET 2AUN



## EXEMPLES DE SITES À URBANISER À LONG TERME



Zones 2AU et 2AUN à Sucé-sur-Erdre. Cette commune est la seule où le secteur 2AUN apparaît.



Zones 2AU et 2AUL Saint-Mars-du-Désert.

MÉTHODO  
UTILISÉE  
LES Z  
AGRI

### 3. LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

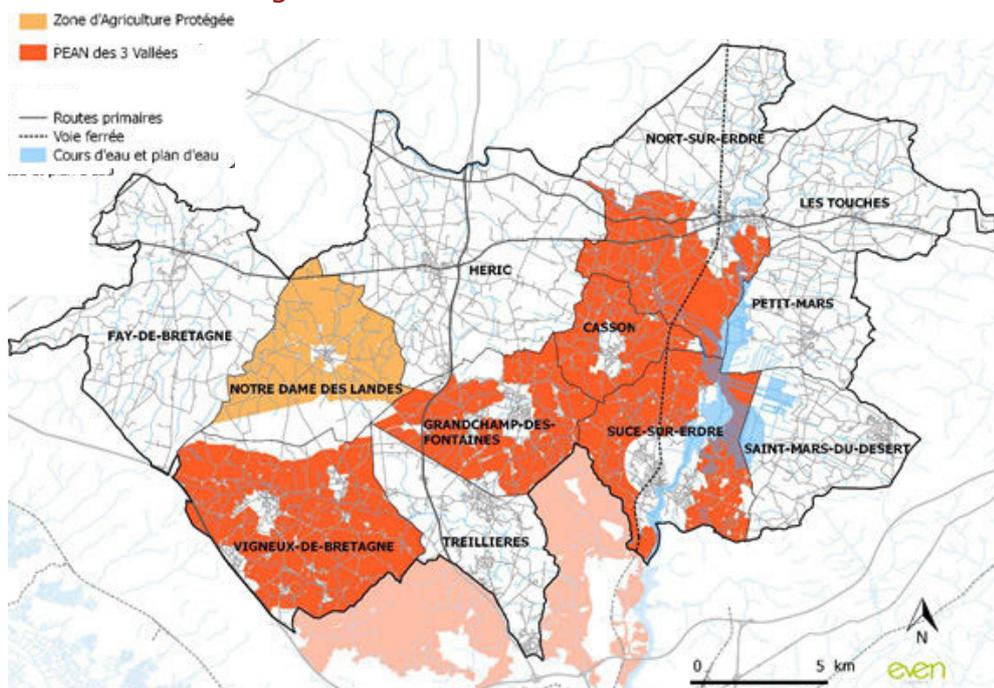
#### 3.1.

#### MÉTHODOLOGIE UTILISÉE POUR LES ZONES AGRICOLES

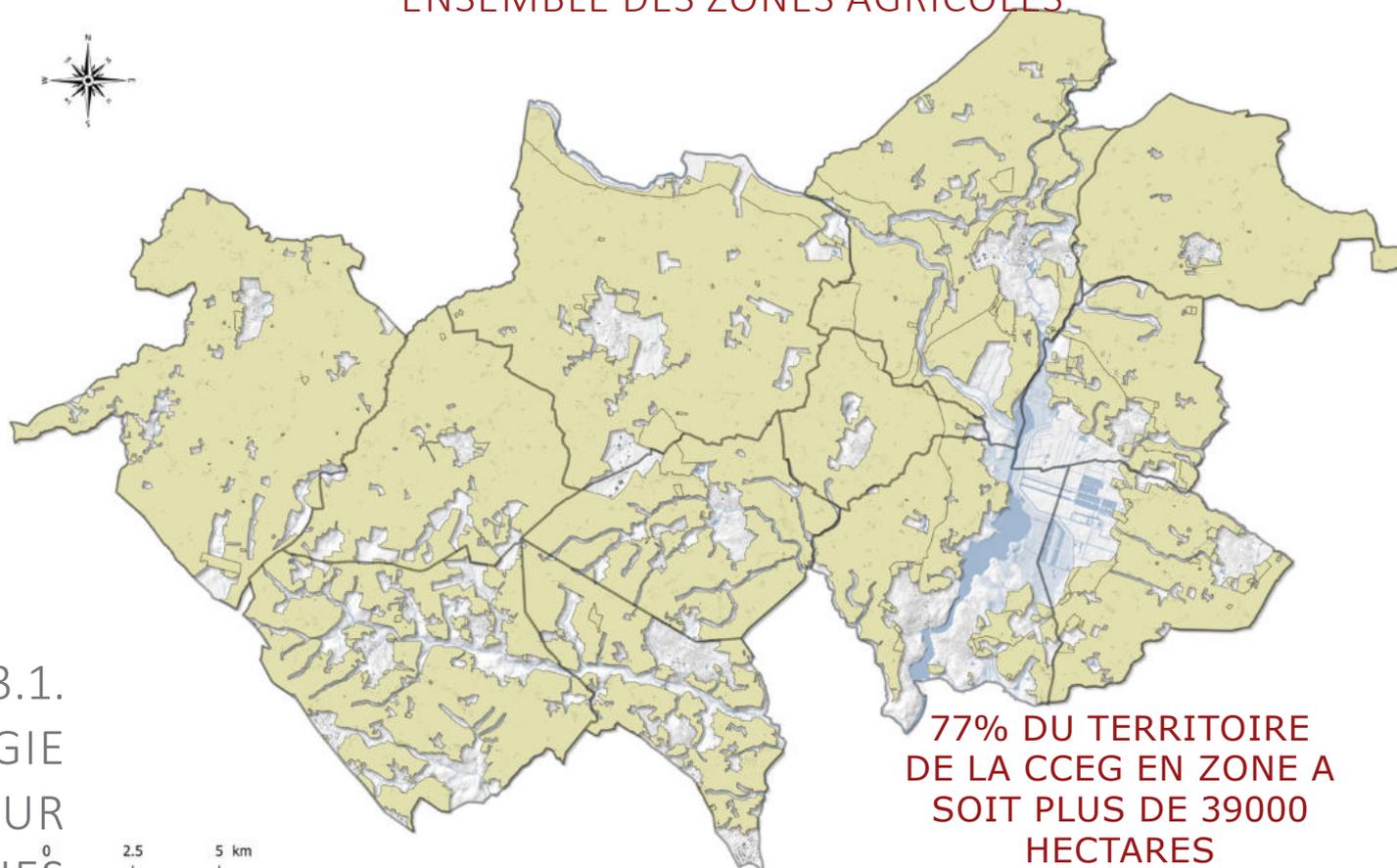
Les zones agricoles du territoire regroupent les terrains exploités par des activités agricoles et les paysages sensibles marqués par celles-ci. Le diagnostic agricole ainsi que le PEAN permettent de pré-localiser les zones les plus sensibles de la CCEG. A partir de ces bases les zones ont été délimitées à l'échelle parcellaire ou infra-parcellaire par photointerprétation et grâce à l'appui des acteurs locaux.

Pour rappel, le SCoT impose le classement d'au moins 20 000 hectares en zone agricole.

#### PEAN et autres protections des exploitations agricoles sur le territoire



#### ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES



**77% DU TERRITOIRE  
DE LA CCEG EN ZONE A  
SOIT PLUS DE 39000  
HECTARES**

3.1.  
LOGIE  
POUR  
ZONES  
COLES

## 3.2. LES ZONES A

### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone A correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur A correspondant aux espaces agricoles et aux espaces ruraux bâtis (hameaux non constructibles et écarts) en interface directe avec les espaces agricoles, naturels et forestiers dans lesquels ils s'inscrivent;
- Un secteur Ab correspondant aux espaces agricoles en bordure des bourgs, villages et zones économiques, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée. Ces secteurs peuvent être considérées comme des «zones tampons» entre les zones urbaines et à urbaniser présentées ci-avant et le domaine agricole, dans le but d'éviter tout conflit futur à l'échéance post-PLUi entre les hypothétiques besoins de la collectivité et la profession agricole. ;
- Un secteur An correspondant aux espaces à fort intérêt patrimonial et paysager où la hauteur des bâtiments est limitée.

### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT**

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole ;
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire intercommunal (notamment avec les espaces de la Directive Territoriale de l'Aménagement) ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Affirmer le caractère rural des entités isolées.



## **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT RELATIFS AUX HAMEAUX ET HABITATIONS ISOLÉS EN ZONE A**

La zone A correspond au sens du code de l'urbanisme à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique au sein desquels les activités agricoles peuvent se développer. Il s'agit d'un secteur dédié aux terres agricoles et à toutes les utilisations et occupations du sol qui leurs sont liées.

Elle doit s'entendre comme étant une entité globale dont la vocation principale est agricole, ce qui explique que l'on puisse y trouver de l'habitat, des équipements... dès lors que le secteur présente principalement un caractère et des enjeux agricoles et que ces constructions ne remettent pas en cause l'exercice de l'activité agricole.

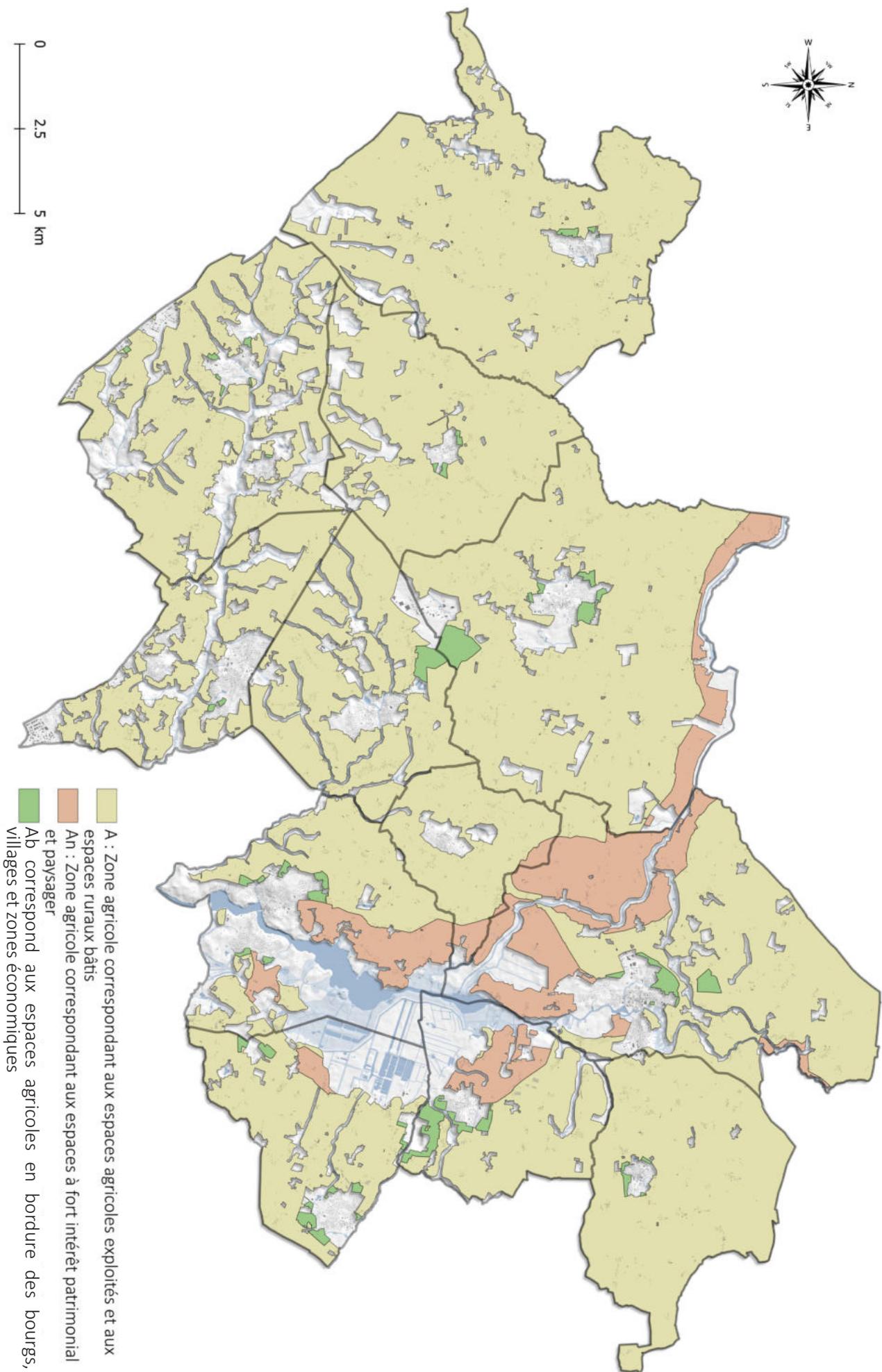
Le classement en zone A des écarts et bâtis isolés permet ainsi de mettre en avant le caractère agricole et rural de ces entités qui se situent toutes au sein de vastes zones agricoles et naturelles, et de mettre un terme au mitage de ces espaces. Ce classement ne se limite donc pas uniquement à une analyse du caractère agricole spécifique à la parcelle ou de son potentiel agronomique.

Les écarts et bâtis isolés ont vocation à demeurer des lieux d'habitat et/ou d'activités ponctuels en interface directe avec les espaces agricoles, naturels et forestiers dans lesquels ils s'inscrivent. Ils n'ont ainsi vocation ni à s'étoffer ni à s'étendre. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Néanmoins, conformément au Code de l'Urbanisme, des extensions peuvent être réalisées sur les constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que des annexes afin de permettre leur évolution.

Confirmer le caractère rural et agricole de ces entités bâties en limitant leur développement permet également de maîtriser des problématiques d'aménagement importantes liés au mitage.



ENSEMBLE DES ZONES A, AN ET AB



### 3.3. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES SITUÉS DANS LE DOMAINE AGRICOLE

#### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

Les STECALs de la zone A correspondent aux secteurs au sein du territoire agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, mais qui comportent des activités existantes ou projetées qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole :

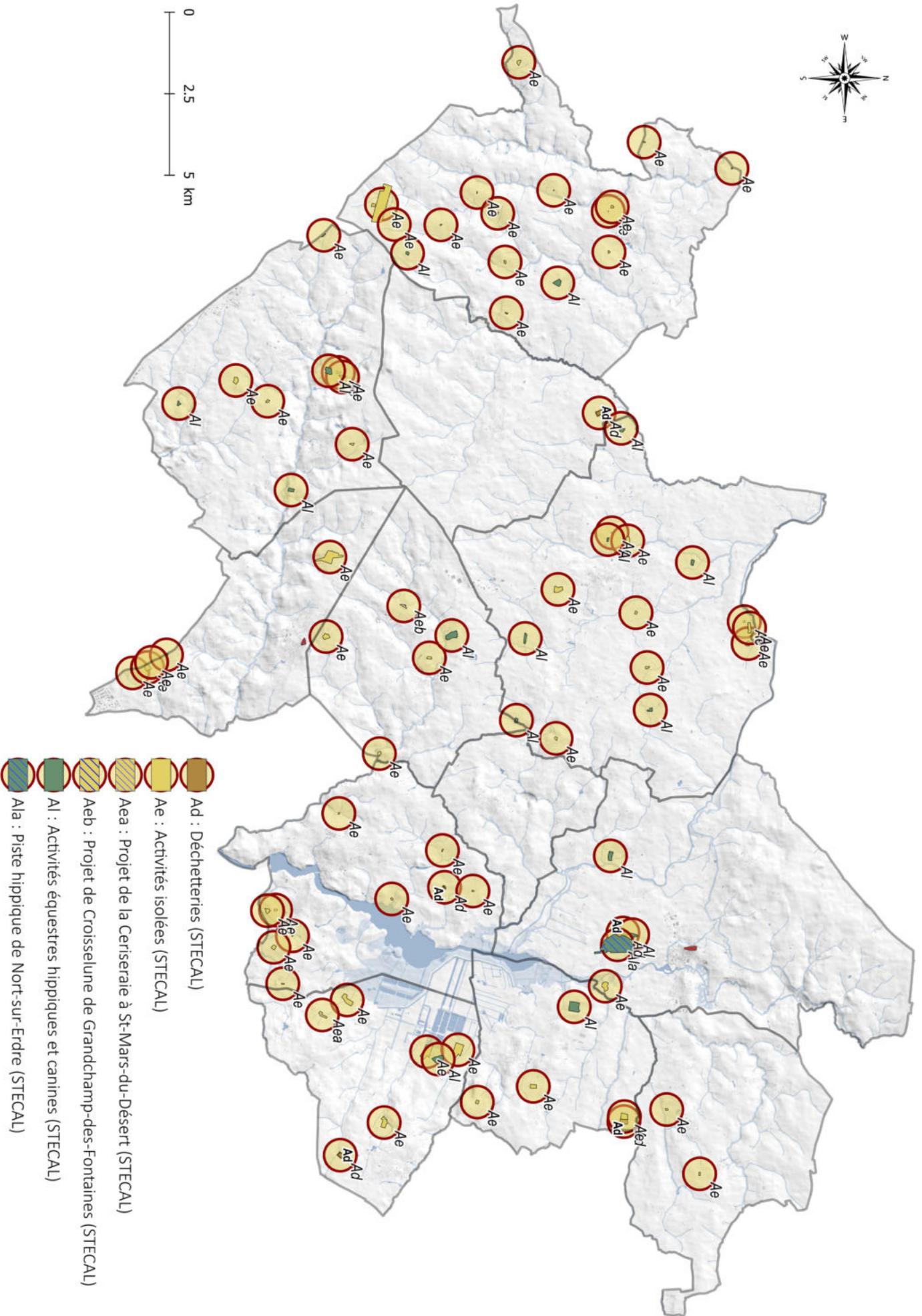
- Un secteur Ad (STECAL) correspondant aux espaces de stockage, traitement et valorisation de déchets ;
- Un secteur Al (STECAL) correspondant aux espaces agricoles réservés aux activités équestres, canines et hippiques ;
- Le secteur Ala (STECAL) qui correspond aux pistes hippiques de Nort-sur-Erdre ;
- Un secteur Ae (STECAL) correspondant aux activités isolées en zone agricole ;
- Un secteur Aea (STECAL) correspondant au projet de la Ceriseraie de Saint-Mars-du-Désert.
- Un secteur Aeb (STECAL) est destiné au développement d'un ensemble touristique sur le secteur de la Croisseline à Granchamp des Fontaines, avec la création d'activités de loisir, d'hébergements et d'accueils événementiels (réceptions, mariages, séminaires...).

#### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT**

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole ;
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire intercommunal (notamment avec les espaces de la Directive Territoriale de l'Aménagement) ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ENSEMBLE DES STECAL DANS LA ZONE A



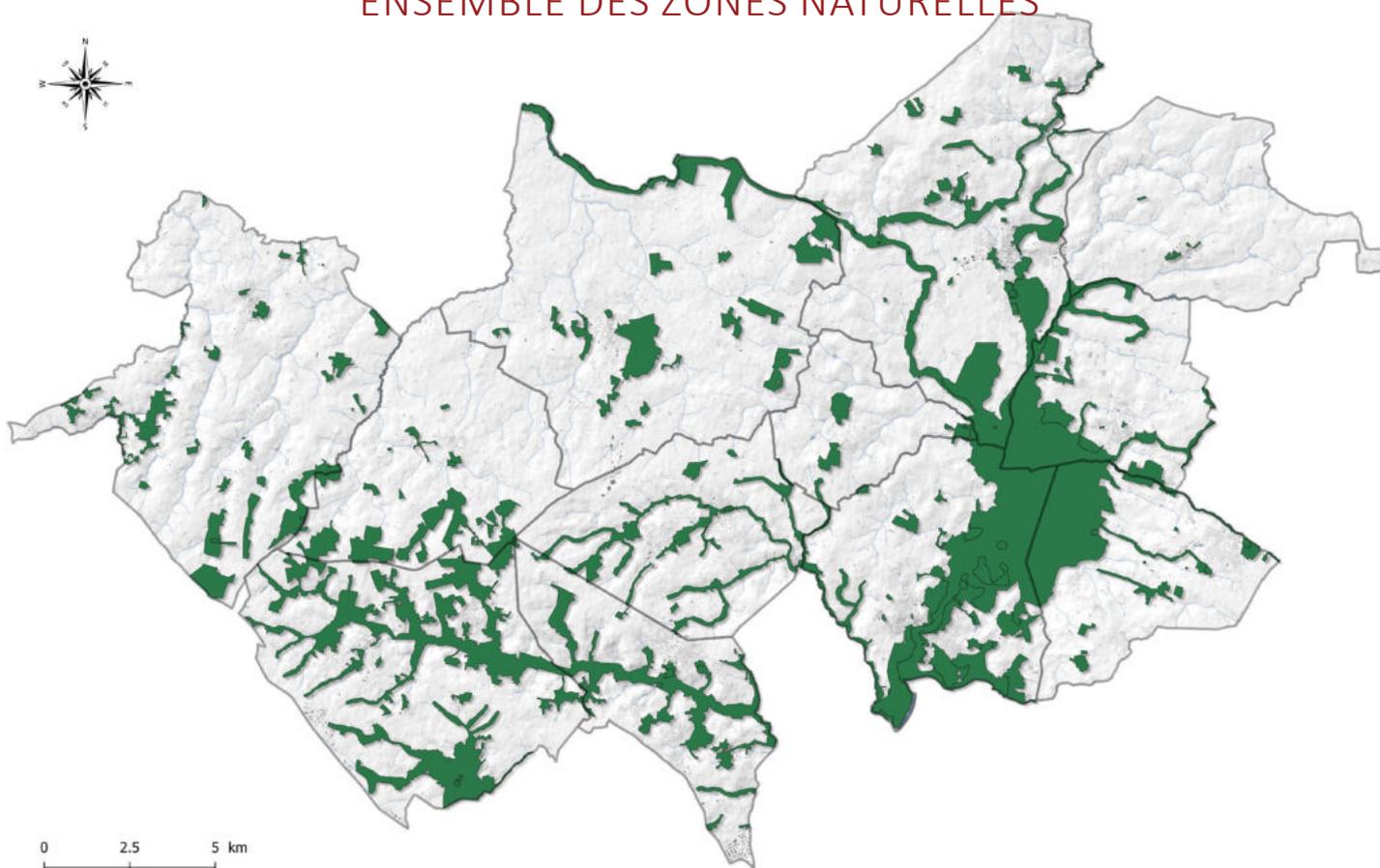
### 3.4. MÉTHODOLOGIE UTILISÉE POUR LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles du territoire permettent d'assurer la protection des terrains à forte valeur biologique et paysagère. Elles sont dominées par les forêts, les cours d'eau et le marais de l'Erdre.

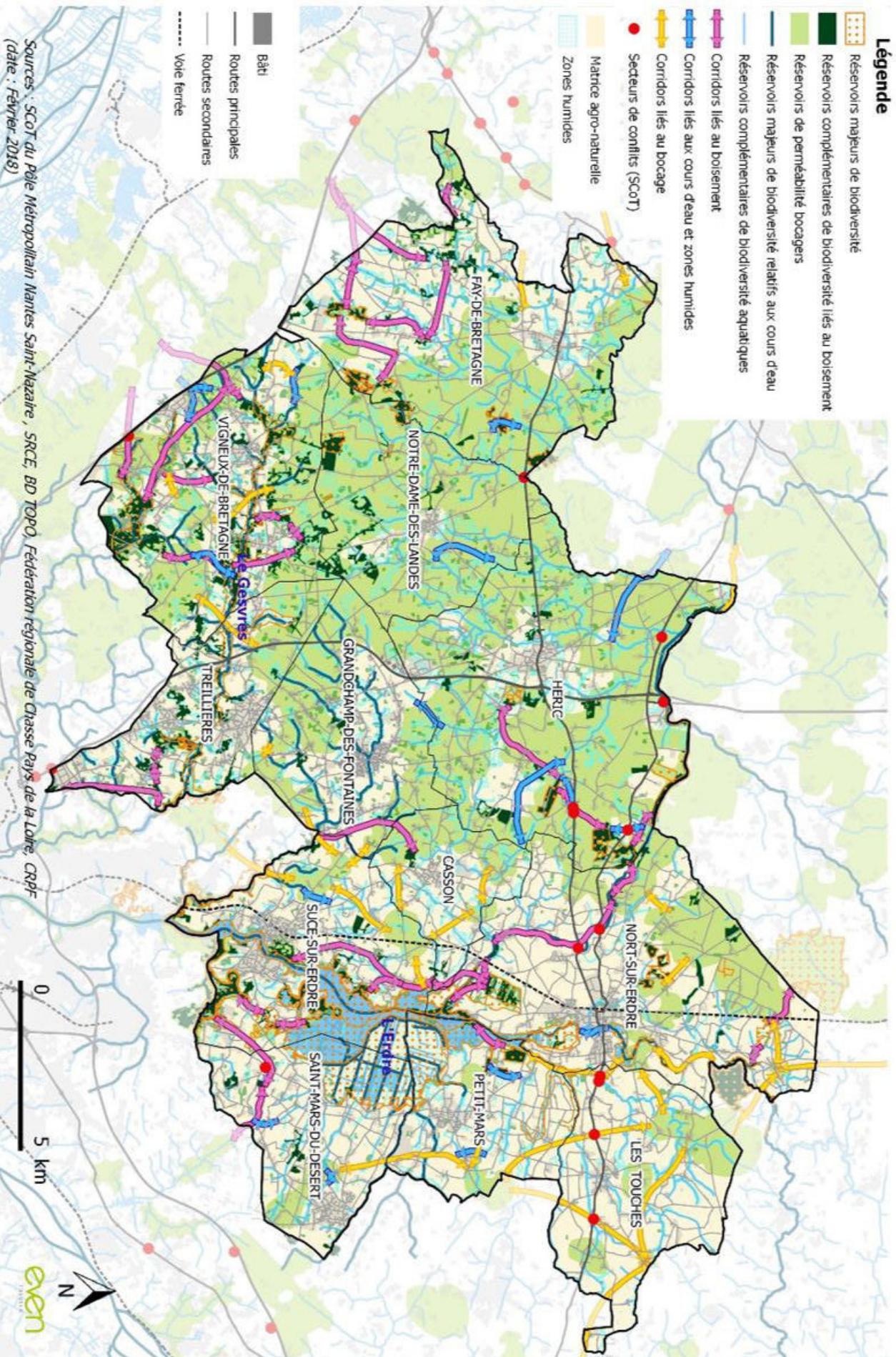
De manière générale, les zones naturelles suivent et concrétisent les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du SCOT, ainsi que les espaces naturels protégés (NATURA 2000, ZNIEFF...). Certains secteurs du PEAN également concernés par ces dispositifs, peuvent avoir été classés en zone naturelle.

**17% DU TERRITOIRE DE LA CCEG EN ZONE N  
SOIT PLUS DE 8500 HECTARES**

ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES



LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE TERRITOIRE DE LA CCEG



### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

La zone N correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

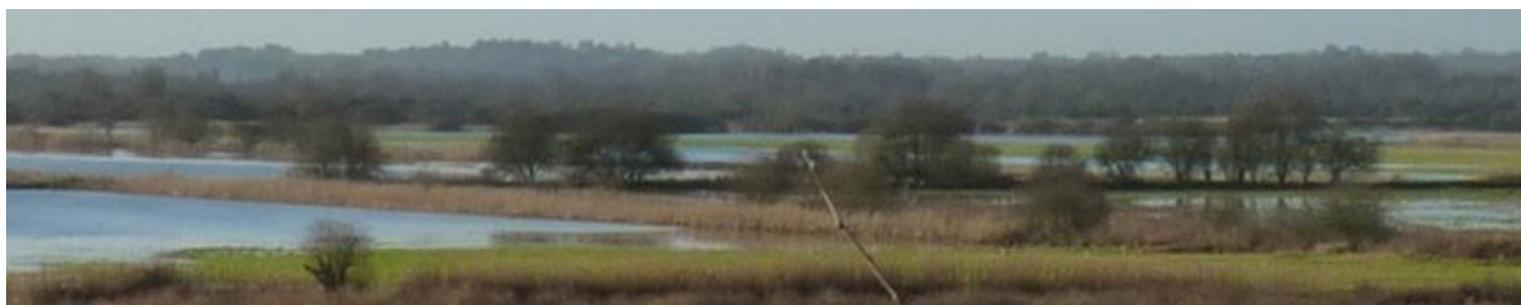
Elle comprend plusieurs secteurs :

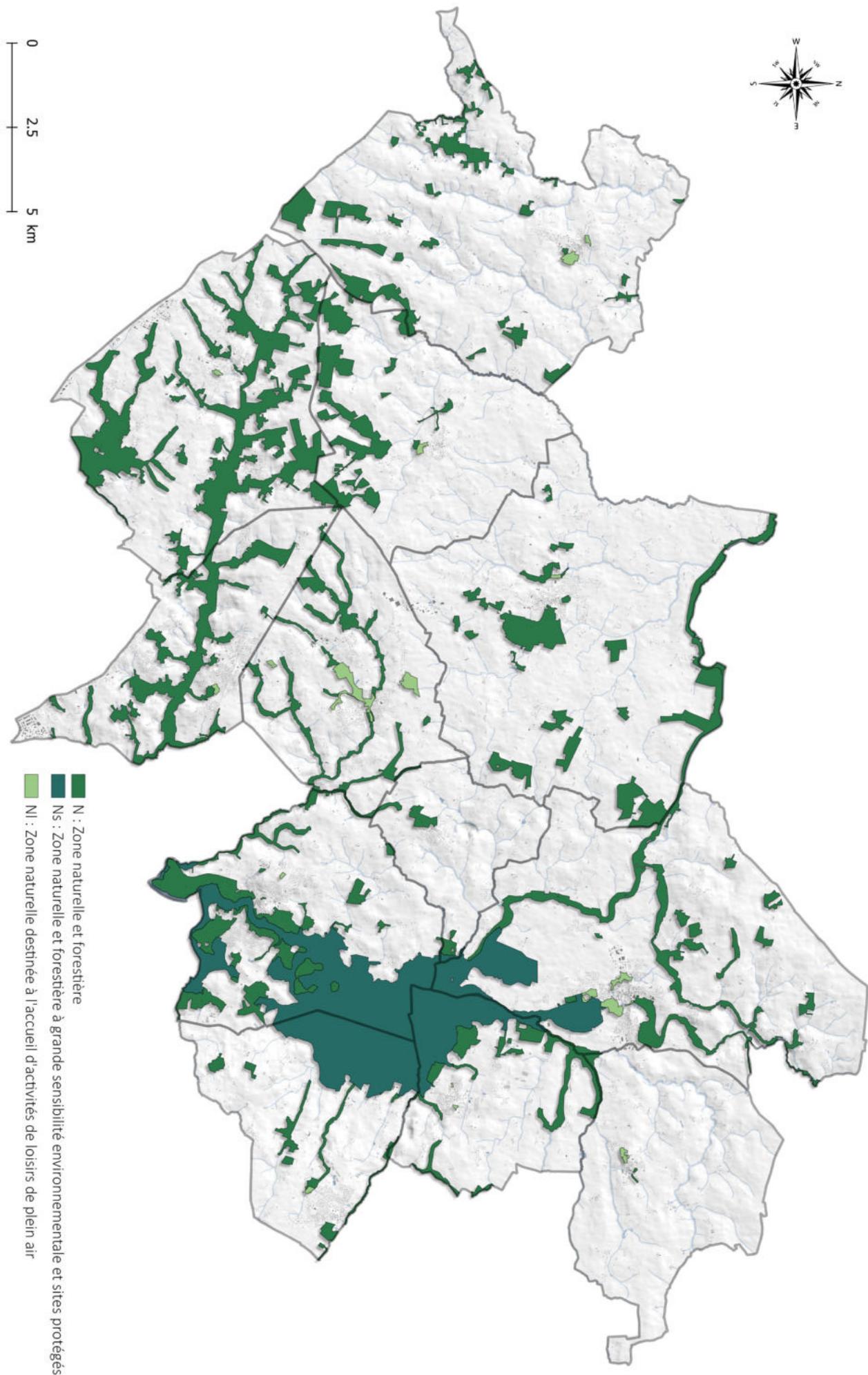
- Un secteur N correspondant aux espaces naturels ;
- Un secteur Ns correspondant aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (sites Natura 2000 notamment) ;
- Un secteur NI correspondant aux espaces destinés aux activités de loisirs de plein air ;

### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT**

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.





## 3.6. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES SITUÉS DANS LE DOMAINE NATUREL

### **DESCRIPTIF DE LA ZONE**

Les STECALs de la zone N correspondent aux secteurs au sein du territoire naturel à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels ou de leur intérêt paysager, mais qui comportent des activités existantes ou projetées qui ne sont pas directement liées à l'exploitation forestière :

- Un secteur Nca (STECAL) correspondant à des activités isolées, ne relevant pas d'un PAE, d'exploitation de carrières et aux installations nécessaires qui y sont liées ;
- Un secteur Nlc (STECAL) correspondant aux espaces destinés aux activités de loisirs de plein air ;
- Un secteur Nla (STECAL) correspondant aux espaces destinés aux campings ;
- Un secteur Nlg (STECAL) correspondant au secteur destiné à l'accueil d'un golf ;
- Un secteur Np (STECAL) correspondant aux ensembles patrimoniaux ayant une vocation touristique (châteaux, manoirs, etc.) ;
- Un secteur Ngv (STECAL) correspondant aux espaces destinés aux aires d'accueil des gens du voyage
- Un secteur Ntf (STECAL) correspondant aux terrains familiaux ;
- Un secteur Nln (STECAL) est une zone naturelle touristique et de loisirs ayant vocation à accueillir les installations légères liées et nécessaires à l'activité à Sucé sur Erdre ;
- Un secteur Ne (STECAL) correspondant aux maisons éclusières de Nort-sur-Erdre et Héric.

### **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT**

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### **Rappel du nouveau schéma départemental d'accueil des GDV 2018-2024 approuvé le 28 décembre 2018**

##### **Réaliser 20 places en aire d'accueil ou 20 terrains familiaux locatifs**

Les stationnements illicites recensés témoignent d'un besoin de 20 places alors que 21 personnes sont ancrées sur les aires d'accueil du secteur. Leur relogement sur des terrains familiaux permettrait de libérer des places d'accueil sur les aires. Dès lors, l'orientation envisagée est la réalisation de 20 places en aire d'accueil ou de terrain familiaux.

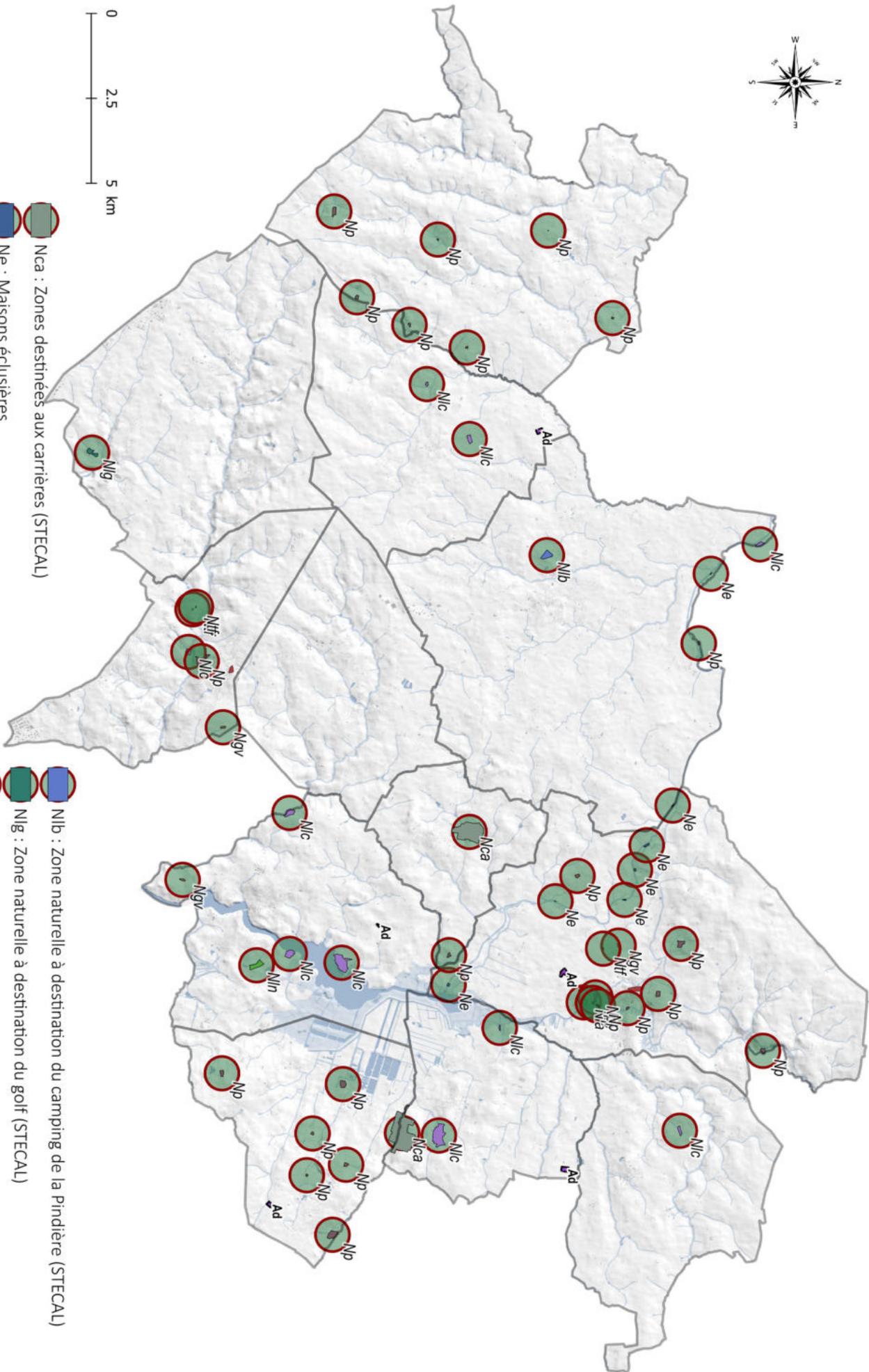
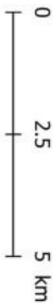
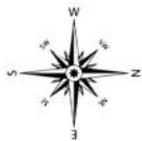
##### **Créer un terrain de passage pour accueillir les groupes familiaux l'été**

Une partie des stationnements illicites sur le territoire de l'intercommunalité a lieu durant l'été. Ces groupes familiaux qui effectuent des passages de courtes durées doivent être accueillis sur un terrain adapté.

Le schéma prévoit la réalisation des 20 places supplémentaires : elle sont inscrites au PLUi par l'extension des deux aires de Treillières et Nort-sur-Erdre et inscrites dans le zonage.

Le terrain de passage n'est qu'une recommandation et sera étudié pour un usage estival visant à affecter un terrain. Ce terrain pouvant changer au fil du temps, il n'est pas zoné au PLUi.

ENSEMBLE DES STECAL DANS LA ZONE N



- Nca : Zones destinées aux carrières (STECAL)
- Ne : Maisons éclusières
- Ngv : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (STECAL)
- Nic : Zone naturelle à destination d'activités de loisirs isolés (STECAL)
- Nla : Zone naturelle à destination des campings (STECAL)

- Nib : Zone naturelle à destination du camping de la Pindlière (STECAL)
- Nig : Zone naturelle à destination du golf (STECAL)
- Nln : Installations légères liées à l'activité de loisirs à Sucé-sur-Erdre (STECAL)
- Np : Zone destinée aux grands ensembles patrimoniaux (STECAL)
- Nlf : Terrains familiaux (STECAL)

## 4. ÉQUILIBRE GÉNÉRAL DU PLUI DE LA CCEG

ZONES URBAINES	
Libellé	Surface totale (ha)
Ua	104,55
Uaa	33,62
Uab	2,21
Uaz	14,55
Ub	1218,27
Uba	104,08
Ubz1	15,15
Ubz2	19,72
Ubz3	9,9
Uc	63,16
Uca	6,96
Ue	245,96
Uea	6,02
Ueb	11,13
Uec	15,76
Uez1	7,76
Uez2	19,5
Uez3	5,44
Uez4	169,13
Ug	5,98
Uh	486,48
Uj	188,61
Ut	3,33
<b>Total zone U</b>	<b>2 757,27</b>

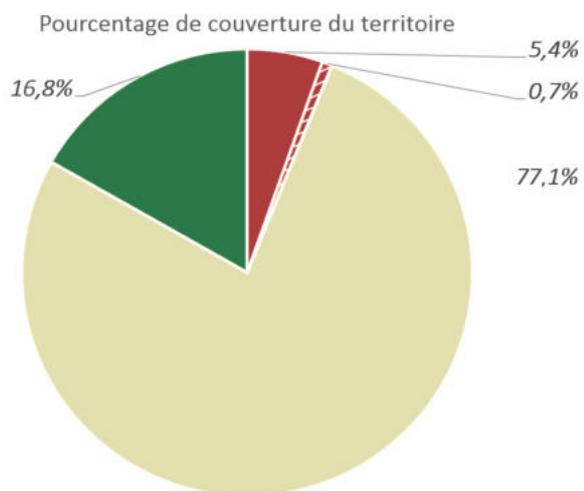
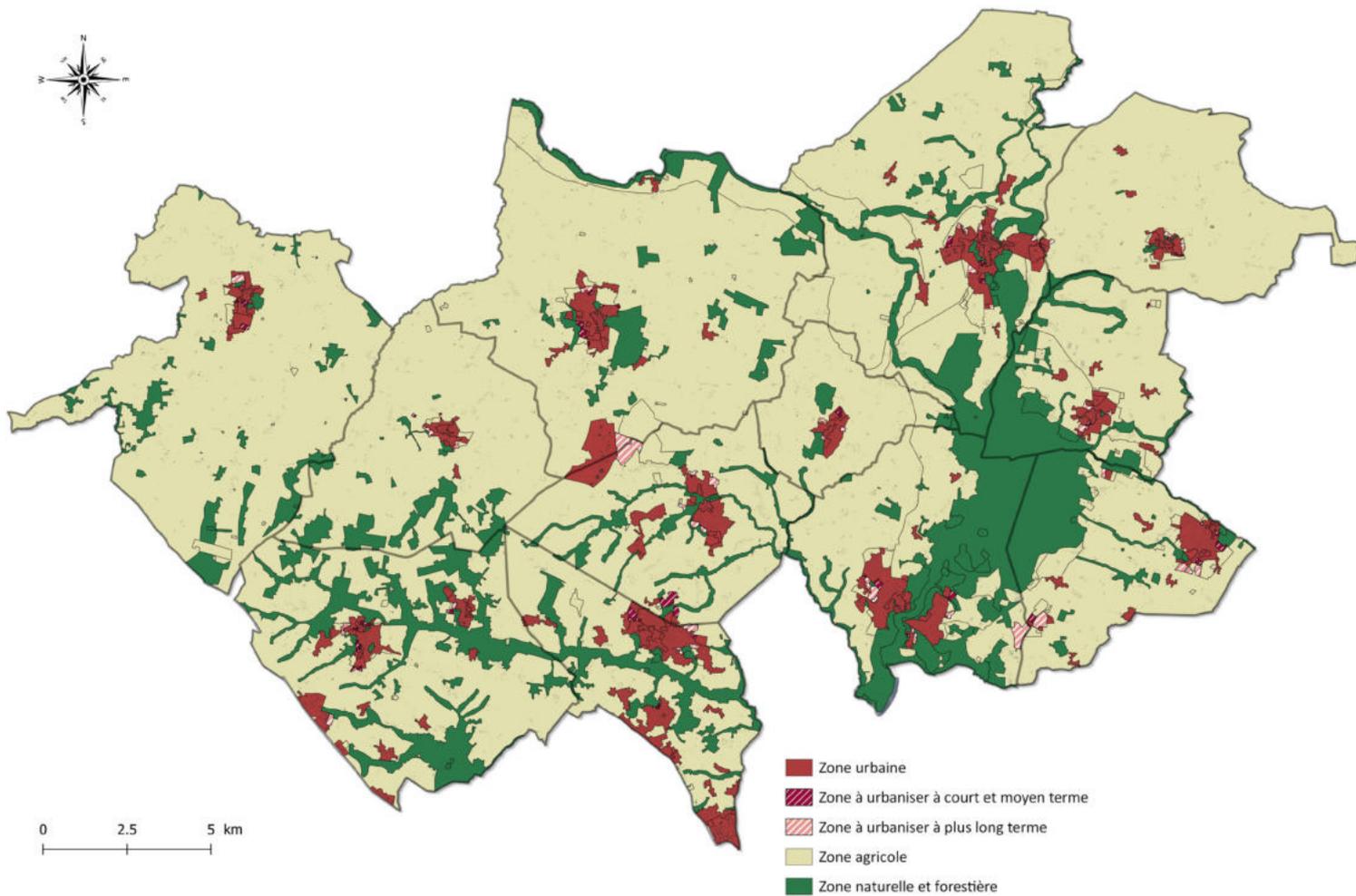
ZONES AGRICOLES	
Libellé	Surface totale (ha)
A	35235,27
Ab	635,11
Ad	10,67
Ae	126,48
Aea	1,91
Aeb	1,08
Al	45,06
Ala	45,76
An	3137,01
<b>Total zone A</b>	<b>39 238,35</b>

ZONES A URBANISER	
Libellé	Surface totale (ha)
1AUa	6,51
1AUb	43,09
1AUe	0,87
1AUez1	4,89
1AUez2	14,59
1AUI	15,45
1AUIa	4,62
1AUt	0,65
1AUz	12,55
2AU	120,13
2AUe	55,04
2AUez	47,71
2AUI	17,14
2AUu	8,41
<b>Total zone AU</b>	<b>351,65</b>

343,24  
ha soit  
12,4% de  
la surface  
totale des  
zones U

ZONES NATURELLES	
Libellé	Surface totale (ha)
N	5654,66
Nca	99,91
Ne	2,48
Ngv	2,11
Nl	161,34
Nlc	49,52
Nla	2,78
Nlb	4,76
Nlg	3,28
Nln	5,05
Np	33,88
Ns	2553,33
Ntf	0,37
<b>Total zone N</b>	<b>8 573,47</b>

## BILAN DES GRANDS TYPES DE ZONE DU PLUI



# **PARTIE 4**

## **JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES**

# 1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en oeuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit a été rédigé pour répondre aux objectifs de prise en compte de la législation en vigueur et la clarification des dispositions.

## 1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation

Fin 2015, une évolution de la législation a impacté la rédaction du règlement écrit (ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015).

Le règlement du PLUi adopte les nouvelles dispositions afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

### **La nouvelle architecture du règlement**

Le règlement se décomposait auparavant en seize articles dont seulement deux étaient obligatoires (article 6 et 7). La loi ALUR supprime l'utilisation de deux de ces articles (article 5 et 14). Ainsi les caractéristiques des terrains (surface minimale des terrains notamment) et le coefficient d'occupation du sol ne sont plus réglementés.

Les articles sont désormais répartis au sein de trois sections : usages des sols et destinations des constructions, caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et équipements et réseaux.

Le règlement d'une zone est aujourd'hui décomposé en 9 articles. Un nouvel article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale a été créé.

## NOUVELLE ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

2 - Destinations, sous-destinations et natures des activités soumises à des conditions particulières

3 - Mixité fonctionnelle et sociale

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Volumétrie et implantations des constructions

2- Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4- Stationnement

### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

### CORRESPONDANCE AU RÈGLEMENT EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015

ARTICLE 1

ARTICLE 2

NOUVEL ARTICLE

ARTICLES 6, 7, 8, 9 ET 10

ARTICLES 11 ET 15

ARTICLE 13

ARTICLE 12

ARTICLE 3

ARTICLES 4 ET 16

## Les destinations des constructions

La définition des destinations a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou soumettre à condition certaines destinations de constructions, en fonction de 9 catégories, ce sont désormais 5 grandes destinations de constructions qui nécessitent un suivi par les services instructeurs en cas de changements de destination et 20 sous-destinations.

### ANCIENNE LÉGISLATION EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### NOUVELLES DESTINATIONS ISSUES DÉCRET DE MODERNISATION DU CONTENU DES PLU

**Habitations** : logement, hébergement

**Commerce et activités de service** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

**Équipement d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public

**Exploitation agricole et forestière**

**Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

## 1.2 La clarification des dispositions

Le règlement du présent PLUi a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possible. Des précisions sont apportées dans certains articles. Notamment, afin de faciliter la compréhension des règles d'implantation dans les zones destinées à accueillir de l'habitat, des schémas explicatifs ont été intégrés dans le corps du règlement, à titre informatif.

Un chapitre spécifique a été rédigé pour les prescriptions spécifiques liées aux risques, aux éléments du paysage repérés à préserver, etc., notamment pour la commune de Sucé-sur-Erdre.

Sont également intégrées des annexes afin d'apporter des précisions, notamment sur les définitions.

Le règlement écrit du PLUi cherche à réglementer pour « permettre de faire » et non pour « empêcher de faire ».

Le règlement a été rédigé pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants.

## 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Pour les zones UA, UB, UC, UH uniquement :

Le règlement du PLUi s'oppose à ce que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (dernier alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme).

Cette règle permet d'appliquer un urbanisme de projet pour les secteurs A Urbaniser uniquement. A l'intérieur du tissu urbain déjà constitué, les nouvelles constructions possibles (notamment par le comblement de dents creuses ou des divisions foncières) devront s'harmoniser le plus possible avec l'existant. C'est pourquoi les règles d'implantations et de volumétrie (entre autre) devront s'appliquer à chaque lot pour faciliter leur insertion au sein du tissu bâti.

Chaque zone est présentée ci-après sous forme de tableau reprenant les autorisations et interdictions d'occupation du sol.

L'ensemble des tableaux ont cette légende commune :

<b>v</b>	Occupations et utilisations du sol autorisées
<b>v(x)</b>	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
<b>x</b>	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Les conditions d'occupations et d'utilisations du sol sont spécifiées pour chaque secteur ou par zone à la suite des tableaux.

## 2.1 Les zones à vocation résidentielle

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage.

### La zone UA

La zone UA correspond au noyau historique, des bourgs et villages. Elle est caractérisée par un tissu dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- un secteur UAa à l'intérieur duquel la hauteur maximale des constructions est moins élevée.
- un secteur UAb à l'intérieur duquel une hauteur plus importante des constructions est autorisée à Nort-sur-Erdre.
- un secteur UAz correspond à la ZAC du cœur de ville de Sucé-sur-Erdre

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UA sont :

- La préservation et le renforcement de la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres-bourgs ;
- La préservation de la qualité patrimoniale des centres liée aux formes urbaines existantes ;
- D'offrir la possibilité, tout en l'encadrant, de densifier des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UAz sont :

- La préservation des spécificités architecturales et multifonctionnelles du bourg de Sucé-sur-Erdre en cohérence avec la procédure de ZAC en cours.

Le PLUi s'oppose à l'application des règles du R 151-21 du code de l'urbanisme.

### La zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d'opération d'ensemble.

- le secteur UBa correspond au village de La Ménardais, à Treillières.
- le secteur UBz correspond aux ZAC :
  - UBz1, ZAC de Vireloup à Treillières,
  - UBz2, ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne,
  - UBz3, la ZAC des Tannerettes à Notre-Dame-des-Landes.

Le PLU s'oppose à l'application des règles du R 151-21 du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UB sont de :

- Permettre et encourager la densification de ces espaces au regard de l'existant ;
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu et des connexions avec le centre et les équipements ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

Le PLUi s'oppose à l'application des règles du R 151-21 du code de l'urbanisme.

### La zone UC

La zone UC et le secteur UCa correspondent aux extensions urbaines à dominante résidentielle, principalement réalisées au coup par coup. Il s'agit de secteurs peu denses aux formes urbaines discontinues.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UC sont de :

- Préserver le paysage et les franges urbaines ;
- Préserver la qualité du tissu en privilégiant les implantations adaptées à l'existant ;
- Encadrer la densification.

Le PLUi s'oppose à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

	UA	UB	UC
<b>Habitation</b>			
Logement	v	v	v
Hébergement	v	v	x
<b>Commerce et activité de service</b>			
Artisanat et commerce de détail	v (1)	v (1a)	v (1)
Restauration	v	v	v (1b)
Commerce de gros	v (1b)	v (1b)	x
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v	v	v
Hébergement hôtelier et touristique	v	v	v (1b)
Cinéma	v	v	x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v	v	v
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v	v	v
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v	v	v
Salles d'art et de spectacles	v	v	v
Equipements sportifs	v	v	v
Autres équipements recevant du public	v	v	v
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	v (1c)	v (1c)	x
Entrepôts	x	x	x
Bureau	v	v	v(2)
Centre des congrès et d'exposition	v	v	x
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	x	x	x
Exploitation forestière	x	x	x
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>			
Affouillements et exhaussements du sol	v(3)	v(3)	v(3)
Carrières	x	x	x
Déchets de toute nature, stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	x	x
Le stationnement des caravanes	x	x	x

**(1)** *L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;*

*Pour la commune de Treillières, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage. Les cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre marchand à la date d'approbation du PLUi peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale.*

**(1a)** *L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;*

*Pour la commune de Treillières, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage. Les cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre marchand à la date d'approbation du PLUi peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale.*

**(1b)** *Extension des bâtiments existants autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi.*

**(1c)** *Seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher du volume existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.*

**(2)** *Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisés, la création de bureaux dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.*

**(3)** *sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de construction autorisés ou nécessaires pour la recherche archéologique ou la restauration de zones humides. En zone inondable, les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.*

**Cas particuliers des zones UAz et UBz:**

*Des dispositions particulières en termes de destinations autorisées et de règles urbanistiques (implantation, aspect...) peuvent s'appliquer afin de respecter les règles de ZAC propres aux zones concernées.*

**Dans les zones UA, UB et UC**

Dans les secteurs soumis à OAP et à opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisées l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes qui y sont liées.

## 2.2 Les autres zones urbaines

### La zone UH

La zone UH correspond aux hameaux constructibles du territoire.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UB sont de :

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti tout en préservant les caractéristiques architecturales du tissu existant ;
- Permettre une densification adaptée ;
- Maintenir un écrin paysager de qualité autour de ces espaces ainsi que les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à leur caractère rural ;
- Maintenir un cadre de vie qualitatif de ces entités, notamment par le maintien d'un cadre naturel.

Le PLUi s'oppose à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

### La zone UL

La zone UL correspond aux secteurs à vocation d'équipements collectifs.

L'objectif poursuivi par la création de la zone UL est de :

- Permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs du territoire.

### La zone UT

La zone UT correspond au secteur à vocation touristique de Nort-sur-Erdre.

L'objectif poursuivi par la création de la zone UT est de :

- Permettre la création d'une zone touristique au bord de l'Erdre, en cœur de ville.

### La zone UE

La zone UE correspond aux secteurs à vocation économique.

Elle comprend :

- Un secteur UE, correspondant à une mixité des activités économiques ;
- Un secteur UEb, correspondant à la zone Sud de la Pancarte 3 à Nort-sur-Erdre ;
- Un secteur UEa, correspondant aux activités économiques insérées dans le tissu urbain ;
- Un secteur UEc, correspondant aux zones d'activités économiques à vocation commerciale.
- Des secteurs UEz (1 à 4), correspondant à des activités économiques situées dans la ZAC de « Belle-Etoile » à Grandchamp-des-Fontaines et Treillières (UEz1), de « Pancarte » à Nort-sur-Erdre (UEz2) et aux Touches (UEz3) et d' « Erette-Grand'Haie » à Héric et Grandchamp-des-Fontaines (UEz4).

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UE sont de :

- Permettre l'évolution ou la création d'activités économiques en fonction des secteurs ;
- Rechercher une intégration paysagère avec l'espace naturel et agricole.

### La zone UG

La zone UG correspond à la gare de Nord-sur-Erdre et au pôle d'échange multimodal de Treillières.

L'objectif poursuivi par la création de la zone UG est de :

- Permettre l'évolution et la requalification urbaine des secteurs « pôles gares ».

	UH	UL	UT	UE	UG
<b>Habitation</b>					
Logement	v	v (I'')	v	v (I')	v
Hébergement	x	v	v	v(b)	v
<b>Commerce et activité de service</b>					
Artisanat et commerce de détail	v (a')	x	v (a)	v (a''')	v (a''tr)
Restauration	v (R')	v (R)	v	v	v
Commerce de gros	x	x	x	v(b)	x
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	v	v (tl)	v	v (tr)
Hébergement hôtelier et touristique	x	v	v	v(b)	x
Cinéma	x	v	v	v(b)	x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v	v	v	v	v
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v	v	v	v	v
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v	v	v	v	v
Salles d'art et de spectacles	v	v	v	v	v
Equipements sportifs	v	v	v	v	v
Autres équipements recevant du public	v	v	v	v	v
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>					
Industrie	x	x	x	v(i)	x
Entrepôts	x	v (R)	x	v (R)	v (Ae)
Bureau	v (Bu)	v (R)	v (Butl)	v	v
Centre des congrès et d'exposition	x	v	v	v	v
<b>Exploitation agricole et forestière</b>					
Exploitation agricole	v (agri)	x	x	x	x
Exploitation forestière	x	x	x	x	x
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>					
Affouillements et exhaussements du sol	v (S)	v (S)	v (S)	v (S)	v (S)
Carrières	x	x	x	x	x
Déchets de toute nature, stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	x	x	x	x
Stationnement des caravanes	x	NR	NR	x	x

## Exceptions, conditions particulières :

**(I'')** Seules les habitations à destination des personnes dont la présence sur le site est indispensable sont autorisées.

**(I')**

- destinée aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,

- les logements de gardiennage doivent être intégrés au bâtiment d'activité,

- l'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

- les annexes des habitations existantes dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine). Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.

En zone UEb, la création de logements est interdite

**(b)** interdit en zone UEb

**(a)** Lié au tourisme et loisirs, les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**(a')** l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi.

**(a'')** Les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**(a''')**

- En zones UE, UEa, UEb : dans le cadre de la vente de biens d'une activité complémentaire à une activité artisanale et ou industrielle existante dans la zone

- En zones UEb, et UEc : autorisée à condition que la surface de vente par cellule ne soit pas inférieure à 300m<sup>2</sup>

**(tr)** Pour Treillières, les commerces / activités de services sont uniquement autorisés à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

**(R)** Etre nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site

**(R')** Extension limitée des bâtiments d'activités existants autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi

**(tl)** Lié au tourisme et loisirs.

**(i)**

- En zone UEa, seule l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel

- Interdit en UEc

**(Bu)** Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisé. La création de bureaux dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.

**(Butl)** Lié au tourisme et loisirs.

**(Agri)** Seule l'extension mesurée des constructions agricoles existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi.

**(S)** Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de construction autorisés ou nécessaires pour la recherche archéologique ou la restauration de zones humides. En zone inondable, les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.

**(Ae)** Etre directement lié à l'activité en place

## Cas particuliers des zones UEz :

Des dispositions particulières en termes de destinations autorisées et et règles urbanistiques (implantation, aspect...) peuvent s'appliquer afin de respecter les règles de ZAC propres aux zones concernées.

## 2.3 Les zones à urbaniser

### La zone 1 AU

La zone 1AU correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat des bourgs et villages de la Communauté de Communes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUa correspond aux secteurs de développement de Nort sur Erdre à l'intérieur desquels les hauteurs autorisées sont plus importantes afin de permettre une plus grande diversité de logements
- 1AUb correspond aux secteurs de développement à l'intérieur desquels les hauteurs autorisées sont moins élevées et assimilés à une typologie pavillonnaire pour les pôles intermédiaires et de proximité et les villages

### La zone 1AUZ

La zone 1AUZ correspond aux secteurs de développement encadrés par une procédure de ZAC.

- Il s'agit notamment des ZAC de Vireloup à Treillières et de la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne.

La création de la zone 1AUZ poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre et encourager la densification de ces espaces au regard de l'existant ;
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu et des connexions avec le centre et les équipements ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

### La zone 1AUI

La zone 1AUI correspond aux secteurs de développement à vocation d'équipements collectifs et ou de loisirs.

Communes concernées : Casson, Vigneux de Bretagne, Treillières, Nort-sur-Erdre.

> Le secteur 1AUIa, correspond à la création de la zone de loisirs et de tourisme de Sucé sur Erdre. Le secteur 1AUIa, est destinée aux loisirs et à l'hébergement touristique.

La création de la zone 1AUI poursuit l'objectif suivant :

- Garantir la création d'équipements d'intérêt collectifs en accompagnement de l'accueil de nouveaux habitants.

## La zone 1AUT

La zone 1AUT correspond au secteur à vocation touristique de Sucé-sur-Erdre.

La création de la zone 1AUT poursuit l'objectif suivant :

- Permettre la création d'une zone touristique au bord de l'Erdre.

## La zone 1AUE

La zone 1AUE correspond aux secteurs à vocation économique.

Elle comprend :

- Un secteur 1AUEz1, correspondant au secteur Est de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'équipements publics, d'activités culturelles, ludiques ou de loisirs, hôtellerie, restauration et services.
- Un secteur 1AUEz2, correspondant au secteur Nord de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.

La création de la zone 1AUE poursuit les objectifs suivants :

- Permettre l'évolution ou la création d'activités économiques en fonction des secteurs ;
- Rechercher une intégration paysagère avec l'espace naturel et agricole.

## La zone 2 AU

La zone 2AU correspond aux secteurs suivants :

- 2AU : secteur de développement à vocation d'habitat à long terme
- 2AUE : secteurs à vocation économique à long terme
- 2AUEz : ZAC d'Erette Grand'Haie située à Grandchamp des Fontaines en bordure de l'axe Nantes-Rennes (RN 137)
- 2AUI : secteur de développement à vocation d'équipements collectifs à long terme
- 2AUn : secteur de développement de Sucé-sur-Erdre et à Grandchamp des Fontaines à plus long terme (au-delà de l'échéance PLUi)

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLUi.

Le secteur 2AUz est conditionné à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée.

La création de la zone 2AU poursuit l'objectif de création de réserves foncières à plus long termes et de phasage de l'urbanisation.

	1AU	1 AUZ	1 AUL	1 AUT	1AUE
<b>Habitation</b>					
Logement	v	v	v (logement de fonction)	v (I)	v (I')
Hébergement	v	v	v	v	v
<b>Commerce et activité de service</b>					
Artisanat et commerce de détail	v (a' tr)	v (a' tr)	x	v (R)	x
Restauration	v	v	v (R)	v (R)	v
Commerce de gros	x	v (R')	x	x	v
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v	v	x	v	v
Hébergement hôtelier et touristique	v	v	v	v	v
Cinéma	v	v	v	x	v
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v	v	v	v	v
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v	v	v	v	v
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v	v	v	v	v
Salles d'art et de spectacles	v	v	v	v	v
Equipements sportifs	v	v	v	v	v
Autres équipements recevant du public	v	v	v	v	v
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>					
Industrie	x	x	x	x	v
Entrepôts	x	x	v (R)	x	v (R'')
Bureau	v	v	v (R)	v (R)	v
Centre des congrès et d'exposition	v	v	v	v	v
<b>Exploitation agricole et forestière</b>					
Exploitation agricole	x	x	x	x	x
Exploitation forestière	x	x	x	x	x
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>					
Affouillements et exhaussements du sol	v (S)	v (S)	v (S)	v (S)	v (S)
Carrières	x	x	x	x	x
Déchets de toute nature, stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	x	x	x	x
Stationnement de caravanes	x	x	NR	NR	NR

## Exceptions, conditions particulières :

- (R)** Etre nécessaire et directement lié à un équipement et ou une activité présent sur le site
- (a')** l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. les surfaces d'activités commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- (S)** Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de construction autorisés ou nécessaires pour la recherche archéologique ou la restauration de zones humides. En zone inondable, les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.
- (R')** Extension limitée des bâtiments d'activités existants autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi
- (R')** être nécessaire et directement lié à un équipement présent sur le site dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher (3000m<sup>2</sup> en zone 1AUEz2)NR
- (I)** Logements liés et nécessaire au gardiennage de l'activité, annexe des constructions préexistantes, sous réserve de ne pas dépasser 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- (I')** - destinée aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,  
- les logements de gardiennage doivent être intégrés au bâtiment d'activité,  
- l'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
- les annexes des habitations existantes dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine). Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.
- (tr)** Pour Treillères, la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Les cellules commerciales en dehors de ce périmètre marchand à la date d'approbation du PLUi peuvent bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale.

## Cas particuliers des zones 1AUz et 1AUEz :

Des dispositions particulières en termes de destinations autorisées et de règles urbanistiques (implantation, aspect...) peuvent s'appliquer afin de respecter les règles de ZAC propres aux zones concernées.

### Dans le secteur 1AULa uniquement, sont autorisés :

- 11 habitations légères et de loisirs (HLL) sans dépasser 950m<sup>2</sup> de surface au sol au total et dans limite de 50m<sup>2</sup> maximum par construction, et des espaces collectifs. Une de ces HLL pourra être utilisée comme logement de fonction.
- Les constructions, installations ou équipements liées et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs.

## 2.4 Les zones agricoles

La zone A correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur A correspondant aux espaces agricoles ;
- Un secteur Ab correspondant aux espaces agricoles en bordure des bourgs, villages et zones économiques, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée ;
- Un secteur Ab correspondant aux espaces à fort intérêt patrimonial et paysager où la hauteur des bâtiments est limitée ;
- Un secteur Ad (STECAL) correspondant aux espaces de stockage, traitement et valorisation de déchets ;
- Un secteur Al correspondant aux espaces agricoles réservés aux activités équestres, canines et hippiques ;
- Le secteur Ala (STECAL) qui correspond aux pistes hippiques de Nort-sur-Erdre ;
- Un secteur Ae (STECAL) correspondant aux activités isolées en zone agricole ;
- Un secteur Aea (STECAL) correspondant au projet de la Ceriseraie de Saint-Mars-du-Désert.
- Un secteur Aeb (STECAL) est destiné au développement d'un ensemble touristique sur le secteur de la Crois-seline à Granchamp des Fontaines, avec la création d'activités de loisir, d'hébergements et d'accueils événementiels (réceptions, mariages, séminaires...).

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole ;
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire intercommunal (notamment avec les espaces de la Directive Territoriale de l'Aménagement) ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT RELATIFS AUX HAMEAUX ET HABITATIONS ISOLÉS EN ZONE A

La zone A correspond au sens du code de l'urbanisme à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique au sein desquels les activités agricoles peuvent se développer. Il s'agit d'un secteur dédié aux terres agricoles et à toutes les utilisations et occupations du sol qui leurs sont liées.

Elle doit s'entendre comme étant une entité globale dont la vocation principale est agricole, ce qui explique que l'on puisse y trouver de l'habitat, des équipements... dès lors que le secteur présente principalement un caractère et des enjeux agricoles et que ces constructions ne remettent pas en cause l'exercice de l'activité agricole.

Le classement en zone A des écarts et bâtis isolés permet ainsi de mettre en avant le caractère agricole et rural de ces entités qui se situent toutes au sein de vastes zones agricoles et naturelles, et de mettre un terme au mitage de ces espaces. Ce classement ne se limite donc pas uniquement à une analyse du caractère agricole spécifique à la parcelle ou de son potentiel agronomique.

Les écarts et bâtis isolés ont vocation à demeurer des lieux d'habitat et/ou d'activités ponctuels en interface directe avec les espaces agricoles, naturels et forestiers dans lesquels ils s'inscrivent. Ils n'ont ainsi vocation ni à s'étoffer ni à s'étendre. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Néanmoins, conformément au Code de l'Urbanisme, des extensions peuvent être réalisées sur les constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que des annexes afin de permettre leur évolution.

Confirmer le caractère rural et agricole de ces entités bâties en limitant leur développement permet également de maîtriser des problématiques d'aménagement importantes liés au mitage.

## Occupation et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les zones concernées par un aléas minier, identifié au règlement graphique, toutes les constructions nouvelles et toute extension du bâti sont interdites.

## Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions

**Dans tous les secteurs A hors Ad, Aea et Aeb**, l'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes :

- Ne pas créer de nouveaux logements ;
- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires.
- Sont interdits les lotissements de toute nature
- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires.
- Sont interdits les lotissements de toute nature.

Seule l'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes :

- Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Uniquement pour le secteur Ala, un second logement pourra être réalisé dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher par tranche de 16 nouveaux boxes créés.

**Dispositions relatives au logement de fonction, pour les zones A, An, autorisé sous conditions qu'il soit** destiné au logement des chefs d'exploitation à titre principal dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Le nombre de logement de fonction est limité à 2 par exploitation agricole en cas de groupement (GAEC par exemple). En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation (pérennité de l'activité agricole à justifier). L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole ; dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole.

### **Pour la zone Al et Ala :**

- Être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par activité équestre, hippique et canine ;
- Être intégrés au bâtiment d'activité et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les façades devront présenter une unité architecturale de bonne qualité ;

### **Pour la zone Aeb :**

- Dans la limite de 1 logement

**Dispositions relatives aux constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements d'intérêt public (éolien), autorisation sous condition pour l'ensemble des zones A, An, Ab, Ad, Al, Ala, Ae, Aea et Aeb :**

- Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ;
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale...
- Dans les zones concernées par le risque inondation, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont uniquement autorisées dans le cadre de constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables, liées à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation.

**Les exploitations agricoles et forestières** sont autorisées sous conditions **pour les zones A et An** : Leur localisation doit répondre à deux exigences :

- La commodité des accès pour les exploitations concernées ;
- La limitation des besoins en déplacement au regard de la configuration de ces exploitations.

Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole sont autorisés sous conditions d'être liés aux activités agricoles ; d'être réalisés en priorité dans les bâtiments existants ou, le cas échéant, être implantés (construction neuve) au cœur de l'exploitation. Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation.

**La construction des locaux de permanence est autorisée pour les zones A et An** sous conditions d'être liés et nécessaires à l'activité agricole en place. Le nombre de local de permanence est limité à un par exploitation, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions** dans les zones A, An, Ab, Al et Ala, Ae, Aea et Aeb si elles sont liées à un logement existant dans la zone ; leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) (50m<sup>2</sup> en zone AEB) ; elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.

Les piscines sont autorisées dans les zones A, An, Ab, Al et Ala, Ae, Aea et Aeb si elles sont liées à un logement existant dans la zone, elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.

**Les affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés dans toutes les zones A si ils sont

liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique. Des dispositions particulières sont prises dans les zones concernées par le risque inondation.

**Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du titre IV - chapitre 6** est autorisé pour les zones A, An, Ab s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Les déchets, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération** ne sont autorisés que dans la zone Ad.

**Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions dans certains secteurs bien spécifiques seulement :**

**Dans le secteur Aeb uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l'évènementiel ;
- Les aménagements sont autorisés à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger.
- Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimoniale du bâti ancien rural et lié à l'activité en place
  - que l'assainissement soit réalisable.
- Les hébergements sous conditions d'être liés à l'activité : hébergement de groupe (type dortoir) et/ou hébergements de type gîtes ruraux. Les hébergements de types gîtes ruraux sont limités à 2.

- Le nombre d’hébergement dédié à l’activité est limité à 1 (logement de fonction).
- Les annexes et les dépendances sous réserve qu’elles soient implantées à proximité des bâtiments existants et en dehors du boisement. L’emprise au sol totale de l’ensemble des annexes devra rester inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>. Les annexes et dépendances devront être en harmonie avec l’environnement proche.

**Dans le secteur Aea uniquement, sont autorisés :**

- Les HLL sont autorisées sous réserve d’une bonne intégration dans le site et dans la limite de 12.
- L’augmentation de l’emprise au sol est autorisée à hauteur de 120% sans création de nouveau logement

**Dans le secteur Ae uniquement, sont autorisés :**

- L’augmentation de l’emprise au sol des bâtiments d’activités existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi.

**Dans les secteurs Ab et Ae uniquement :**

- Les travaux de protection des berges contre l’érosion sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l’eau en privilégiant le fascinage. En cas d’impossibilité technique, d’autres dispositifs pourront être autorisés tel que le tunage. Ces dispositifs pourront servir d’amarrage pour les bateaux.

**Dans le secteur Ai uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres et canines, dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi et sous réserve d’une bonne intégration dans le site ;
- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.) sous réserve d’être liés et nécessaires aux activités équestres et hippiques en place et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d’emprise au sol. Le nombre de local de permanence est limité à 1 par activité.

**Dans le secteur Ala uniquement, sont autorisés :**

- les constructions qui s’intègrent parfaitement à leur environnement. En cas de création d’un nouveau logement nécessaire à l’activité équestre il devra être rattaché au bâtiment principal ou aux constructions équestres et sera limité à 50m<sup>2</sup> de plancher.

**Dans le secteur Ad uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités de stockage, traitement et valorisation des déchets, sous réserve d’une bonne intégration des sites d’activité dans l’environnement.

## 2.5 Les zones naturelles et forestières

La zone N correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur N correspondant aux espaces naturels ou forestiers ;
- Un secteur Ns correspondant aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (sites Natura 2000) ;
- Un secteur Nca (STECAL) correspondant aux espaces destinés aux carrières et aux installations nécessaires qui y sont liées ;
- Un secteur NI et Nlc (STECAL) correspondant aux espaces destinés aux activités de loisirs de plein air ;
- Un secteur Nla (STECAL) correspondant aux espaces destinés aux campings ;
- Un secteur NLb (STECAL) correspondant au camping de la Pindière à Héric ;
- Un secteur Nlg (STECAL) correspondant au secteur destiné à l'accueil d'un golf ;
- Un secteur Np (STECAL) correspondant aux ensembles patrimoniaux ayant une vocation touristique (châteaux, manoirs, etc.) ;
- Un secteur Ngv correspondant aux espaces destinés aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- Un secteur Ntf (STECAL) correspondant aux terrains familiaux ;
- Un secteur Nln (STECAL) est une zone naturelle touristique et de loisirs ayant vocation à accueillir les installations légères liées et nécessaires à l'activité à Sucé sur Erdre.
- Un secteur Ne (STECAL) correspondant aux maisons éclusières.

**Les objectifs poursuivis par la création de la zone N sont :**

- La préservation des caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- La prise en compte des spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant ;
- La possibilité de faire évoluer des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### **Occupation et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les zones concernées par un aléas minier, identifié au règlement graphique, toutes les constructions et extensions des constructions existantes sont interdites.

## Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions

En secteur N, Np et Ne, seule l'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes :

- Ne pas créer de nouveaux logements ;
- Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de l'habitation principale ;
- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant.

En secteur Ntf et Nln, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière d'extension du bâti existant et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

En secteur N, Nca, NI, Nla, Nlb, Nlc, Nlg, Np, Ngv, Ntf et Nln, Ne, l'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, et de respecter les dispositions particulières aux zones inondables lorsque le terrain est concerné

En secteur Ns, seules les installations liées et nécessaires aux réseaux sont autorisées, et doivent respecter les dispositions particulières aux zones inondables lorsque le terrain est concerné.

Les bâtiments d'activité forestière doivent être liées et nécessaires aux activités forestières en place pour être autorisées en secteur N.

Les autres occupations et utilisations du sol comme les annexes sont autorisées sous conditions en secteurs N, Np, Ntf, Nln et Ne. En secteur N et Np, elles sont autorisées sous conditions d'être liées à un logement existant dans la zone, que leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine). Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation (50m en zone Np). L'aspect des annexes devra être qualitatif. En secteur Ntf et Nln, elles doivent être dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans le secteur Ne, être liées à une construction existante dans la zone, leur superficie cumulée y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.

Dans la zone N et Np, les piscines doivent être liées à un logement existant et doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. En zone Nlb elles doivent être liées à l'activité de la zone.

Dans tous les secteurs de la zone N sauf Ns, les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique. En zone inondable, des dispositions particulières doivent par ailleurs être respectées.

Dans les secteurs N, Np et Ne, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du titre IV - chapitre 6 est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions dans certains secteurs bien spécifiques seulement :**

**Dans les secteurs Ns et N uniquement, sont autorisés :**

- Les aménagements légers liés et nécessaires aux activités de production liée aux marais et à la gestion et au maintien des tourbières ;
- Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site ;
- Les travaux de restauration des milieux naturels, notamment des zones humides ;
- Les travaux de protection des berges contre l'érosion sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau en privilégiant le fascinage. En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être autorisés tel que le tunage. Ces dispositifs pourront servir d'amarrage pour les bateaux.

**Dans le secteur N uniquement sont autorisés :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique justifiée.

**Dans le secteur Nca uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un retour à l'état naturel en fin d'exploitation.

**Dans les secteurs NI et Nlc uniquement, sont autorisés :**

- Les aménagements légers de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant ;
- Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site ;
- Les travaux de protection des berges contre l'érosion sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau en privilégiant le fascinage. En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être autorisés tel que le tunage. Ces dispositifs pourront servir d'amarrage pour les bateaux.
- Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel.

**Dans le secteur Nla uniquement, sont autorisés :**

- La pratique du camping ;
- Les résidences mobiles de loisirs (RML) et habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur (logements de gardiennage par exemple), dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**Dans le secteur Nlg uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires au golf, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**Dans le secteur Np uniquement, sont autorisés :**

- L'aménagement et la restauration des bâtiments existants ;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

**Dans le secteur Nlb uniquement, sont autorisés :**

- La pratique du camping ;
- Les résidences mobiles de loisir (RML) et habitations légères de loisirs (HLL);
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur, dans la limite de 200% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**Dans le secteur Ngv uniquement, sont autorisés :**

- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement du secteur, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

**Dans le secteur Ntf uniquement, sont autorisés :**

- Le stationnement isolé de caravanes, limité à 3 caravanes par unité foncière.

**Dans le secteur Nln uniquement, sont autorisés :**

- Les abris de jardins dans la limite de moins de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserves qu'ils soient démontables et conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**Dans le secteur Ne uniquement, sont autorisés :**

- Le changement de destination des maisons éclusières vers une vocation commerciale en lien avec l'activité touristique du site (dont le logement de fonction) sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité touristique en place (Canal de Nantes à Brest) ;
- Les aires naturelles de camping ;
- Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel.

# 3. LES RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

## Article 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Dispositions	Justifications
<p>L'article 3 permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prévoir la desserte par les voies publiques et privées ;</li> <li>- prévoir la desserte par les réseaux.</li> </ul>	
<p>Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées, accès, voies de circulation</p>	
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.</p> <p>La largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté,</li> <li>- Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public.</li> </ul>

Dispositions	Justifications
<p>En lien avec les ruelles identifiées sur le plan de zonage comme « ruelle ou chemin intéressant à préserver », aucun nouvel accès ne sera autorisé sur ces voies. Pour les « séquences urbaines intéressantes », il sera demandé un maintien du rythme de la séquence par le maintien des façades existantes ou leur construction.</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.</p> <p>Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile. Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 3 mètres pour les voies en sens unique et 5 mètres pour les voies en double sens sauf dispositions spécifiques inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation.</p> <p>Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle.</p> <p>Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et de la collecte des ordures ménagères,</li> <li>- Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public</li> <li>- Favoriser les déplacements doux</li> <li>- Assurer une fluidité des flux existants et futurs</li> </ul>
<b>Collecte des déchets ménagers</b>	
<p>Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 1 - définitions générales » du présent document.</p> <p>Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une accessibilité aisée pour la collecte des ordures ménagères,</li> <li>- Favoriser la pratique du tri des déchets</li> <li>- Préserver la qualité du cadre bâti et paysager</li> </ul>

Dispositions	Justifications
<b>Desserte par les réseaux</b>	
<p><b>Alimentation en eau potable</b> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p>	<p>- Assurer les conditions d'alimentation en eau potable pour les futures constructions</p>
<p><b>Assainissement - Eaux usées</b> Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement communal en vigueur. Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement : Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement du service assainissement communal. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.</p>	<p>- Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale) en lien avec les zonages EU.</p>
<p><b>Réseau électrique</b> Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant. Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, l'enterrement des réseaux est obligatoire. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.</p>	<p>- Assurer les conditions de desserte électrique du territoire</p>
<b>Desserte par les réseaux - Assainissement et Eaux pluviales</b>	
<p>Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.</p>	<p>- Limiter les ruissellements en lien avec les zonages EP.</p>
<b>Desserte par les réseaux - Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	
<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur pour notamment l'éclairage public.</p>	<p>- Aménager le réseau en vue de la fibre optique</p>

# 4. LES RÈGLES COMMUNES À UN ENSEMBLE DE ZONES

## 4.1. Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions	Justifications
<b>Article 1.3 Mixité fonctionnelle</b>	
<p><b>En zone UA :</b> Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour un local à l'arrière de la construction.</p>	<p>- Répondre à un des objectifs du PADD qui est de renforcer les centres-bourgs en permettant la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme de ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes (Axe 2 «Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement»)</p> <p>&gt; Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres-bourgs</p>
<b>Article 1.3 Mixité sociale</b>	
<p><b>En zone UA, UB, UG :</b> Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP. Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI). En matière de logements en accession sociale, se référer au programme local de l'habitat (PLH). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante. Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).  En secteur 1AU, 1AUz : Tous les secteurs 1AU sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et doivent être compatibles avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.</p>	<p>- Répondre à un des objectifs du PADD : objectif 1 «adosser le développement du territoire sur le réseau des bourgs d'Erdre et Gesvres en distinguant trois niveaux de pôles» de l'axe 2 «organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement</p> <p>&gt; Prévoir a minima 25% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune pour les pôles structurants de Nort-sur-Erdre, Treillières, Grandchamp-des-Fontaines,</p> <p>&gt; Produire a minima 20% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune pour les pôles intermédiaires de Sucé sur Erdre, Héric, Saint Mars du Désert, Vigneux-de-Bretagne,</p> <p>&gt; Prévoir un minimum de 15% de logements sociaux en moyenne pour Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, Les Touches, Notre Dame des Landes,</p> <p>&gt; Prévoir a minima 20% de logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs à l'échelle d'Erdre et Gesvres. Moduler cet objectif en fonction des pôles et des contextes de projets.</p>

## 4.2. Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sa rédaction répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

Cet article permet de règlementer à la fois l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.

Il traduit les réflexions préalables menées par l'intercommunalité sur le projet urbain.

Les dispositions règlementaires de l'article 2.2 «qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère» s'attachent à préserver les caractéristiques de chaque entité prédominant dans le paysage urbain tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine.

Elles concernent l'intégration du projet dans son environnement, l'aspect des toitures, des clôtures.

A noter : Les bâtis patrimoniaux repérés au plan de zonage de type bâti remarquable, bâti intéressant ou bâti secondaire devront respecter les prescriptions du Chapitre V – Titre 1.

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique et au sein des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### **L'OAP Cadre de vie (pièce 3 du PLUi) en zone UA, UB, UC, UH,UL, UT, UG, 1AU, 1AUL, 1AUT**

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein des OAP cadre de vie.

#### **Les toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation, hors extension et annexe, sont composées de deux versant principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

Dans le cas de toiture terrasse, elles seront inaccessibles.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **Les clôtures**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

## 4.3. Article 2.4 : Stationnement

Dispositions	Justifications
<b>Article 2.4 Stationnement</b>	
<p><b>En zone U, 1AU, A, N :</b>  <b>Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.</b>  Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p><b>En zone UA, UB, 1AU, 1AUz :</b>  Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un périmètre de 100 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p>Pour toute opération de 15 logements et plus, sauf en cas d'impossibilité technique, au moins la moitié des stationnements sera réalisée en ouvrage ou intégré dans un volume bâti, sauf disposition contraire dans les OAP.</p> <p><b>En zone UH, A, :</b> les parkings seront dans la mesure du possible perméables</p>	<p>Les objectifs sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'adapter les circulations et l'offre de stationnement aux besoins identifiés en fonction des polarités dans le souci de développer des circulations urbaines apaisées,</li> <li>- de limiter la présence de la voiture au sein des opérations en travaillant sur le stationnement notamment : réalisation en ouvrage ou intégration dans le volume bâti.</li> <li>-de privilégier la place des modes actifs et à relier efficacement les opérations de logements aux équipements.</li> </ul>

Dispositions	Justifications
<p><b>Pour le secteur 1AUE, la zone A :</b></p> <p>Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l’<b>OAP mobilités</b>. Les dispositions applicables figurent à l’annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d’aires de stationnement nécessaires à l’opération.</p> <p>Il est autorisé deux places par logement de fonction. Pour les structures d’hébergement, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ; de leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; du taux et du rythme de fréquentation.</p>	<p>L’objectif est de veiller, tout comme dans la zone U, à travers la localisation et la conception des équipements publics à faciliter leurs usages, leur capacité de mutualisation et leur évolutivité, notamment en terme de stationnement.</p>
<p>Pour les équipements de service, d’intérêt collectif et services publics, locaux techniques et bureaux, Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte : de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité ; de leur regroupement et du taux de rotation envisageable ; du taux et du rythme de fréquentation.</p>	<p>- Le règlement définit des obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation. Il permet d’imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions.</p>
<p>En secteur Aeb : Le traitement de surface des aires des voies de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques justifient un revêtement imperméable.</p>	<p>L’objectif est d’éviter l’artificialisation et l’impermeabilité des sols en secteur A : permettre l’infiltration des eaux pluviales, permettre la réversibilité des surfaces dédiées au stationnement.</p>
<p><b>Stationnement des cycles en zone U, 1AU :</b></p> <p>Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos, à raison d’un minimum de 2 emplacements par tranche commencée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les équipements publics et d’intérêt collectif devront prévoir le stationnement des vélos en fonction du besoin et pourront être mutualisés lorsque cela est précisé. Les projets portant sur la construction de logements au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos.</p> <p><b>Stationnement des cycles en zone N :</b></p> <p>Pour les zones Ne, NI, NIa, NIc et Np, le stationnement des cycles devra être prévu et dimensionné en fonction du projet touristique</p>	

# 5. LES RÈGLES SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE

## 5.1 Zone UA

### **Exceptions pour la hauteur des constructions :**

**Dans la zone Ua, à l'exception des secteurs UAa et UAb (à l'intérieur duquel une hauteur plus importante des constructions est autorisée à Nort-sur-Erdre) et UAz (ZAC du coeur de ville de Sucé-sur-Erdre)**

Dans la bande d'implantation principale de 20 mètres, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

Dans la bande d'implantation secondaire, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

Pour la commune de Nort-sur-Erdre, la hauteur des constructions principales pourra être la même pour les bandes principales et secondaires si la surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup> pour une construction.

### **Dans le secteur UAa où la hauteur maximale des constructions est moins élevée :**

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

Dans le secteur UAb

La hauteur des constructions principales est limitée à 12 m à l'égout et 15 m au point le plus haut.

À noter

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE UA</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Dans la bande d'implantation principale, les constructions principales s'implantent à l'alignement, sur au moins 70% de la limite sur emprise publique ou voie. Dans la mesure du possible, les annexes à l'habitation, hors celles à usage de stationnement et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul par rapport à la voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public.	Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, les centres constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garanties aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.
	Recul par rapport aux limites séparatives	Dans la bande d'implantation principale, les constructions principales s'implantent sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 2 mètres. Dans la bande d'implantation secondaire, les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres. Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre. Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.	> Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle ; > Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.
	Hauteur	<b>Dans l'ensemble de la zone UA :</b> La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement.  <b>Hors secteurs UAa, UA b et UA z :</b> Dans la bande d'implantation principale de 20 mètres, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Dans la bande d'implantation secondaire, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Pour la commune de Nort-sur-Erdre, la hauteur des constructions principales pourra être la même pour les bandes principales et secondaires si la surface de plancher est supérieure à 200 m <sup>2</sup> pour une construction.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques. Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

**Dérogations - Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer**

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsqu'un retrait est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par un mur remarquable (mur en pierre) ;
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent ;
- Si la largeur sur voie est inférieure à 3 mètres ;
- Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental.
- En bordure de la voie ferrée, toutes constructions respecteront un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

**Dérogations - Recul par rapport aux limites séparatives**

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.
- Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables.

**Dérogations et cas particulier du secteur UAz**

*Des dispositions particulières en termes de destinations autorisées et de règles urbanistiques (implantation, aspect...) peuvent s'appliquer afin de respecter les règles de ZAC propres aux zones concernées.*

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE UB</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Pour la commune de Treillières, des implantations différentes sont inscrites au plan de zonage et imposent des alignements des constructions par rapport aux voies et emprise publiques. Les constructions principales (dans les secteurs en dehors des prescriptions graphiques), hors garage, accolé ou non, s'implantent en recul de 3 mètres minimum. Les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum.	> Conserver les rythmes et formes bâties diversifiées de la trame urbaine existante
	Recul par rapport aux limites séparatives	Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres. Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre. Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum. Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants : Pour l'amélioration et/ou le stockage des performances énergétiques des constructions existantes ; Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ; Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables.	L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.
	Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone.	Elle permet de préserver une superficie jardinée.
	Hauteur	<b>La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).</b> La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement.  À noter : Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ; Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques. Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Dans les opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements, 20% de la surface totale de l'opération, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige*. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers. Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.	

## Zone UB

### Dérogations par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;
  
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.
- Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental.
- En bordure de la voie ferrée, toutes constructions respecteront un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire.
- Lorsque le projet se situe dans les secteurs concernés par l'ancienne emprise ferroviaire ayant vocation de voie verte structurante, un recul de 10m est imposé

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

### Dérogations et cas particulier du secteur UBz

*Des dispositions particulières en termes de destinations autorisées et de règles urbanistiques (implantation, aspect...) peuvent s'appliquer afin de respecter les règles de ZAC propres aux zones concernées.*

## 5.3 Zone UC

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE UC</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Les constructions principales, hors garage, accolé ou non, s'implantent en recul de 3 mètres minimum. Les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum.	> Préserver la qualité architecturale et la typologie bâtie du territoire.
	Recul par rapport aux limites séparatives	Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres. Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre. Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.	> Préserver les spécificités urbaines de la zone.
	Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone. Cette emprise au sol peut être dépassée dans les cas suivant : – Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 25% à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé la création d'extensions et/ou d'annexes dans la limite de 60m <sup>2</sup> d'emprise au sol, sans toutefois dépasser 30% d'emprise au sol maximum.	L'emprise au sol fixée permet de préserver une surface jardinée.
	Hauteur	<b>La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faitage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).</b> La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faitage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement. À noter – Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ; – Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques. Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Dans les opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements, 20% de la surface totale de l'opération, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige*. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers. Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.	

## Zone UC

Dérogations par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.
- Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental.
- En bordure de la voie ferrée, toutes constructions respecteront un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE UH</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	<p>Le nu des façades des constructions principales doit être implanté dans une bande située entre 5 et 20m par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera à 5 m minimum.</p> <p>Toutefois, l'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique. Les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum.</p>	> Préserver la qualité architecturale et la typologie bâtie du territoire.
	Recul par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.</p> <p>Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.</p> <p>Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.</p>	> Préserver les spécificités urbaines de la zone.
	Emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone.</p> <p>Cette emprise au sol peut être dépassée dans les cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 25% à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé la création d'extensions et/ou d'annexes dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans toutefois dépasser 30% d'emprise au sol maximum.</li> </ul>	L'emprise au sol fixée permet de préserver une surface jardinée.
	Hauteur	<p><b>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).</b></p> <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans)</p> <p>En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement.</p> <p>À noter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;</li> <li>– Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.</li> </ul>	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.</p> <p>Les espaces de pleine terre seront privilégiés et doivent respecter le schéma de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.</p> <p>Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.</p> <p>Dans les opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements, 20% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige*. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.</p> <p>Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.</p>	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

## 5.4 Zone UH

Déroghations par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implané différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;
- Lorsqu'un retrait est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.
- Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental.
- En bordure de la voie ferrée, toutes constructions respecteront un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

## 5.5 Zone UL

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE UL</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Non réglementé.	
	Recul par rapport aux limites séparatives	Non réglementé.	
	Emprise au sol des constructions	Non réglementé.	
	Hauteur	La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.</p> <p>Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.</p> <p>Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.</p>	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces ouverts au public dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.	

## 5.6 Zone UT

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE UT</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Non réglementé.	
	Recul par rapport aux limites séparatives	Les constructions s'implantent sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 2 mètres. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)	> Préserver les spécificités urbaines de la zone.
	Emprise au sol des constructions	Non réglementé.	
	Hauteur	Construction nouvelle pour extension logement ou annexe : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur. Lorsque le secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant des dispositions différentes, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables ; Pour toute construction, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. Les sous-sols sont autorisés sous réserve que leurs planchers soient édifiés à une cote minimale de 6.95 mètres NGF.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées. Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques. Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces ouverts au public dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
	<b>ZONE UE</b>		
<b>Implantation et volumétrie des constructions</b>	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales, et 5 mètres de l'axe des autres voies. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voie, la règle s'applique à toutes les voies. En bordure de la voie ferrée, toutes constructions respecteront un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.	> Rechercher une intégration paysagère avec l'espace naturel et agricole.
	Recul par rapport aux limites séparatives	La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3m pour les nouvelles constructions et pour les extensions. Une implantation en limites séparatives est subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.	> Préserver les spécificités de la zone.
	Emprise au sol des constructions	Non réglementé.	
	Hauteur	Secteur UEa uniquement : La hauteur maximale autorisée est de 12mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit. Secteur UEb uniquement : la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'acrotère. Pour tous les secteurs : Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faitage ou l'acrotère.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées, et/ou aménagés en espaces verts. Les espaces de stockage seront réalisés dans la mesure du possible à l'arrière du bâtiment. En cas d'impossibilité, ils seront végétalisés le long des voies et emprises publiques.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

#### Dérogations et cas particulier du secteur UEz

*Des dispositions particulières en termes de destinations autorisées et de règles urbanistiques (implantation, aspect...) peuvent s'appliquer afin de respecter les règles de ZAC propres aux zones concernées.*

## 5.8 Zone UG

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	ZONE UG		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Non réglementé.	
	Recul par rapport aux limites séparatives	Non réglementé.	
	Emprise au sol des constructions	Lorsque le projet est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation indiquée sur le règlement graphique, le projet devra être compatibles aux règles édictées au sein des OAP.	> Respecter les règles édictées dans l'OAP
	Hauteur	Lorsque le projet est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation indiquée sur le règlement graphique, le projet devra être compatibles aux règles édictées au sein des OAP. La hauteur maximale des constructions sera limitée à R+2+C.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées, et/ou aménagés en espaces verts.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.	

## 5.9 Zone 1AU

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implan- tation et volumé- trie des construc- tions	<b>ZONE 1AU</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Les constructions principales, hors garage, accolé ou non, s'implantent en recul de 3 mètres minimum. Les annexes, garages (accolés ou non) et les piscines (margelles comprises) s'implantent en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum	> Préserver les spécificités de la zone.
	Recul par rapport aux limites séparatives	Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres. Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre. Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.	> Préserver les spécificités de la zone.
	Emprise au sol des constructions	Non réglementé	
	Hauteur	Secteur 1AUa : La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Dans le secteur 1AUb : La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement. À noter – Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ; – Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques. Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronçonneau égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Dans les opérations groupées ou lotissements d'au moins 10 logements, 20% de la surface totale de l'opération, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, y compris les stationnements publics etc.) et plantée d'arbres de haute tige*. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers. Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des futurs quartiers des bourgs et villages.	

## Zone 1AU

Dérogations par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;
- Dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle, toute opération doit être compatible avec les orientations définies dans l'OAP en matière d'implantation. En l'absence d'OAP ou en l'absence de dispositions sur les implantations et la volumétrie dans l'OAP, les dispositions réglementaires du présent article s'appliquent.
- Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental.

### **Dérogations et cas particulier du secteur 1AUz**

*Des dispositions particulières en termes de destinations autorisées et de règles urbanistiques (implantation, aspect...) peuvent s'appliquer afin de respecter les règles de ZAC propres aux zones concernées.*

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE 1AUL</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Non réglementé.	
	Recul par rapport aux limites séparatives	Non réglementé.	
	Emprise au sol des constructions	Non réglementé.	
	Hauteur	<p>Pour les secteurs 1 AUL : La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.</p> <p>Pour le secteur 1AULa uniquement, sont autorisés : La hauteur maximale du plan vertical ne devra pas excéder 6 m au faitage.</p>	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.</p> <p>Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.</p> <p>Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.</p> <p>Pour le secteur 1AULa uniquement :</p> <p>Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre aménagés en espaces verts de qualité.</p> <p>La haie de chênes située route de la Filonnière doit être renforcée et maintenue, une seconde haie devra également être plantée.</p>	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces ouverts au publics dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.

## 5.11 Zone 1AUT

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
	<b>ZONE 1AUT</b>		
<b>Implantation et volumétrie des constructions</b>	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	<p>Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.</p> <p>Toute construction ou installation devra être située à au moins 15 m des cours d'eau, à l'exception des surélévations des bâtiments existants.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).</p>	
	Recul par rapport aux limites séparatives	<p>égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.</p> <p>La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)</p>	
	Emprise au sol des constructions	Non réglementé.	
	Hauteur	<p>Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.</p> <p>Pour toute construction, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.</p> <p>Les sous-sols sont autorisés sous réserve que leurs planchers soient édifiés à une cote minimale de 6.95 mètres NGF</p>	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.</p> <p>Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus.</p> <p>Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.</p> <p>Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.</p> <p>Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.</p>	

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE 1AUE</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales, et 15 mètres de l'axe des autres voies. En bordure de la voie ferrée, toutes constructions respectent un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.	> Préserver les spécificités de la zone.
	Recul par rapport aux limites séparatives	La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6m pour les nouvelles constructions et 3 m pour les extensions. Une implantation en limites séparatives est subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.	> Préserver les spécificités de la zone.
	Emprise au sol des constructions	Non réglementé	
	Hauteur	Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	adaptés à l'environnement. Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées, et/ou aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement. Les espaces de stockage seront végétalisés le long des voies et emprises publiques afin de limiter leur impact visuel.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.	

### Dérogations et cas particulier du secteur 1AUEz

*Des dispositions particulières en termes de destinations autorisées et de règles urbanistiques (implantation, aspect...) peuvent s'appliquer afin de respecter les règles de ZAC propres aux zones concernées.*

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumétrie des constructions	<b>ZONE A</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Pour les constructions liées à la destination « habitation » Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum, y compris pour les voies ferrées. Pour les bâtiments agricoles : La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite des emprises publiques et voies existantes et à créer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m, et à 5 m pour les voies ferrées.	> Préserver les spécificités de la zone.
	Recul par rapport aux limites séparatives	Pour les constructions liées à la destination « habitation » : Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres. Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre. Pour les bâtiments agricoles : La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.	> Préserver les spécificités de la zone.
	Hauteur	<b>Pour les constructions liées à la destination « habitation » dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur An :</b> La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut (attique ou faitage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). <b>Dans le secteur An uniquement :</b> La hauteur pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut. <b>Dans le secteur Aeb uniquement :</b> Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur ne pourra excéder 2.80m à l'égout des toitures. <b>Dans l'ensemble de la zone A :</b> La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faitage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement. <b>Pour les autres constructions dans l'ensemble de la zone A :</b> La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes autorisées dans la zone. Une hauteur différente pourra être autorisée pour les extensions, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments agricoles déjà existants. À noter Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ; Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée. <b>Dans le secteur An uniquement :</b> La hauteur des constructions agricoles ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres (attique ou faitage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques. Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Les espaces de pleine terre seront privilégiés et doivent respecter le schéma de gestion des eaux pluviales. Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées. <b>Dans le secteur Ala uniquement :</b> L'imperméabilisation du sol sera limitée au maximum afin d'éviter un ruissellement trop important des eaux de surface. Les espaces de stockage de matériaux devront être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale au ¼ de la hauteur des stocks qu'elle vient dissimuler, soit par une éventuelle clôture qui devra respecter les règles du chapitre 2.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence à feuille caduques. Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations pouvant engendrer des nuisances. Les végétaux qui seront plantés devront être des essences locales. Les haies seront composées d'au moins trois essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange. <b>Dans le secteur Aeb uniquement :</b> La moitié de la superficie du boisement existant, à la date d'approbation du PLUi, doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Le traitement de surface des aires et voies de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.	

## 5.14 Zone N

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implan- tation et volumé- trie des construc- tions	<b>ZONE N</b>		
	Recul par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer	Pour les constructions liées à la destination « habitation » : Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum, y compris pour les voies ferrées..	> Préserver les spécificités de la zone.
	Recul par rapport aux limites séparatives	Pour les constructions liées à la destination « habitation » : Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.	> Préserver les spécificités de la zone.
	Emprise au sol des constructions	Dans le secteur NIn uniquement : La surface de plancher cumulée des abris de jardins ne devra pas dépasser 50m <sup>2</sup> .	> Préserver les spécificités de la zone.
	Hauteur	<p>Pour les constructions liées à la destination « habitation » La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut (attique ou faitage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).</p> <p>La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faitage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement.</p> <p>Pour les autres constructions La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes dans la zone.</p> <p>À noter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;</li> <li>– Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.</li> </ul>	> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.</p> <p>Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.</p> <p>Les espaces de pleine terre seront privilégiés et doivent respecter le schéma de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.</p> <p>Les espèces locales présentées au chapitre 7 du Titre V doivent être privilégiées.</p> <p>Dans le secteur NI et NIc, les haies et boisements existants feront autant que possible l'objet de protection.</p>	L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.	

## 4.6 AUTRES RÈGLES SPÉCIFIQUES

### PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DU BÂTI PATRIMONIAL REPÉRÉ AU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE AU TITRE DU L 151-19 DU CU

Un certain nombre de règles sont fixés spécifiquement sur la commune de Sucé sur Erdre qui dispose d'un site classé. Une étude patrimoniale plus poussée a été réalisée sur cette commune et le PLUi en reprend les règles dans un souci de préservation des caractéristiques architecturales et paysagères du site.

Thématiques abordées par le règlement :

#### **BÂTI EXISTANT**

COMPOSITION DES FAÇADES ET VOLUMÉTRIE

MAÇONNERIES

TOITURES

MENUISERIES ET FERRONNERIES

EXTENSION ET SURÉLÉVATION DU BÂTI EXISTANT

COULEURS

AMÉNAGEMENTS COMMERCIAUX

#### **CONSTRUCTIONS NEUVES**

**PARTIE 5**  
JUSTIFICATIONS  
DES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION

# 1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES OAP SECTORISÉES

## 1.1. DESCRIPTION DES OAP DE LA CCEG

Le PADD prévoit un développement qui repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de nouveaux logements, équipements, activités nécessaires pour les futurs habitants. Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi ont été catégorisées par typologie définie au sein du PADD. Ainsi, 4 catégories d'OAP sont définies par le PLUi, chacune correspondant à un type de projet et légendée par une lettre :

### **A - LES PÔLES STRUCTURANTS**

GRANCHAMPS DES FONTAINES, NORT-SUR-ERDRE, TREILLÈRES

### **B - LES PÔLES INTERMÉDIAIRES**

HÉRIC, SAINT-MARS DU DÉSERT, SUCÉ-SUR-ERDRE, VIGNEUX DE BRETAGNE

### **C - LES PÔLES DE PROXIMITÉ**

CASSON, FAY-DE-BRETAGNE, LES TOUCHES, NOTRE-DAME DES LANDES, PETIT-MARS

### **D - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS, DE LOISIRS ET D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

Un travail qualitatif a été réalisé sur l'ensemble des potentiels identifiés que ce soit en densification ou en extension de la trame urbaine. Ainsi, le PLUi propose les OAP suivantes :

#### **OAP À VOCATION D'HABITAT :**

>> 103 OAP en densification

>> 48 OAP en extension

#### **OAP À VOCATION D'ÉCONOMIE / ÉQUIPEMENTS/ LOISIRS**

>> 14 OAP en extension

## 1.2. LA MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS DE DENSITÉ MOYENNE INSCRITS DANS LE PADD

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCOT, une densité minimale doit être respectée pour les OAP en extension :

<b>DENSITÉ MINIMALE POUR TOUS LES SITES DE PROJET</b>	
Objectifs de densité * pour les <b>pôles structurants</b>	<b>25 logements / hectare</b> <b>Granchamps des Fontaines, Nort-sur-Erdre, Treillères</b>
Objectifs de densité * pour les <b>pôles intermédiaires</b>	<b>20 logements / hectare</b> <b>Héric, Saint-Mars du Désert, Sucé-sur-Erdre, Vigneux de Bretagne</b>
Objectifs de densité * pour les <b>pôles de proximité</b>	<b>15 logements / hectare</b> <b>Casson, Fay-de-Bretagne, Les Touches, Notre-Dame des Landes, Petit-Mars</b>

*\*il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune*

## 1.3 AJOUTER UNE DIMENSION QUALITATIVE DU PROJET

Un certain nombre de principes ont été édictés sur les orientations d'aménagement et de programmation générales au sein des différentes typologie. Ils garantissent une cohérence d'aménagement et une insertion de la future opération avec le cadre bâti environnant.

Les thématiques suivantes sont abordées :

- la composition urbaine préférentielle (implantation du bâti, attentes architecturales, etc. )
- les principes de voirie
- les principes relatifs à l'espace public : garantir des continuités piétonnes à l'échelle de l'opération
- le traitement qualitatif des lisières urbaines avec la zone agricole ou naturelle
- les accès et les stationnements, le plus possible mutualisés
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle et une gestion des déchets mutualisée à l'échelle de l'opération.

## 1.4. AJOUTER UNE DIMENSION DE PHASAGE DANS LE TEMPS

Chaque orientation d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat prévoit un échéancier prévisionnel de réalisation basée sur les phases 0-4 / 4-8 / 8-12 ans.

Ce phasage permet un accueil de la population réparti dans le temps en fonction de la capacité des réseaux et des équipements publics.

Afin de pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations, l'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale ou au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

# 1.5. NOTICE EXPLICATIVE DES FICHES OAP EN DENSIFICATION

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation en densification présentées dans les pages suivantes (à l'intérieur des zones urbaines) sont construites de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Vous trouverez ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP. 1 fiche présente les OAP en densification.

*Numéro et type d'Orientation d'aménagement et de programmation*

*Précisions sur la superficie du site et du classement au PLUi*

*Données de programmation de l'OAP*

*Localisation du site dans la commune*

*Orientations spatialisés (document réglementaire dans le cadre du PLUi)*

*Commune et lieu-dit de l'OAP*

**A11** GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - CHEMIN DES GRANDS PRÉS - SUD  
DENSIFICATION DES VILLAGES ET HAMEAUX

*Surface du site d'OAP : 0,70 hectare*  
*Zonage du PLUi : UH*

**PROGRAMMATION**

*Densité minimale : 20 logements par hectare*  
*Nombre de logements : 11 logements minimum*



1/ L'accès sera réalisé sur le chemin au sud du site.  
2/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles.  
3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



# 1.6. NOTICE EXPLICATIVE DES FICHES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN EXTENSION

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation en extension de la trame urbaine présentées dans les pages suivantes sont construites de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Vous trouverez ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP. 2 fiches présentent les OAP en extension.

Type et numéro d'Orientation d'aménagement et de programmation (cf définitions p9)

Commune et lieu-dit de l'OAP

Description contextuelle

\* Données de programmation de l'OAP

Photos du site afin d'appréhender les premiers enjeux

**A01** GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - RUE DE LA VERTIÈRE - EXTENSION

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de Grandchamp-des-Fontaines.

Situé en entrée de ville, le site est bordé au sud et à l'ouest par des zones humides.

*Surface du site d'OAP : 6,68 hectares*

**ÉCHÉANCE : long terme : 8 - 12 ans**

**PROGRAMMATION**

*Densité minimale : 25 logements par hectare*  
*Nombre de logements : 167 logements minimum*  
*Part minimale de locatif social : 25% soit 42 logements minimum*





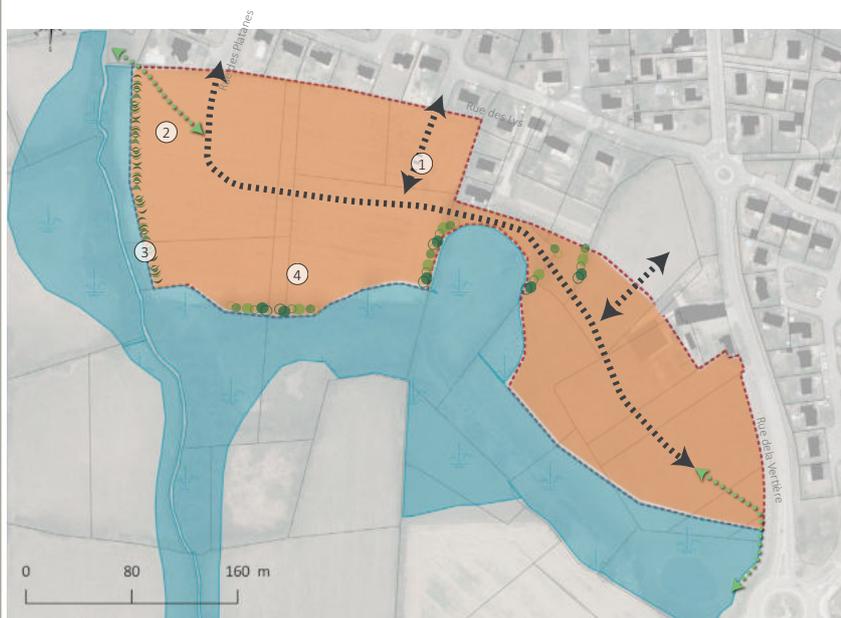
*Point de vue → nord du site, rue des Platanes*



*Point de vue à l'est du secteur, rue de la Vertière*

- 1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Lys et la rue des Platanes.  
Des zones de stationnement mutualisées pourront être prévues au sein de l'opération.  
L'opération proposera un espace paysager support d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.
- 2/ Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'opération à l'existant.
- 3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale avec les espaces agricoles voisins est exigée à l'ouest du site.
- 4/ Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels.  
Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.  
Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

*\* Orientations spatialisées  
(document réglementaire dans  
le cadre du PLUi)*

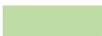


*\* Cartographie de l'OAP  
(document réglementaire dans  
le cadre du PLUi).*

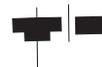
# 1.7. LÉGENDE COMMUNE À TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À VOCATION D'HABITAT

## LÉGENDE :

### -Vocation dominante des espaces

-  Logements de type denses (logements mixtes, intermédiaires, individuels denses)
-  Logements de type moins denses (logements individuels)
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération
-  Espace destiné à la création d'un équipement public
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
-  Espace destiné à la création de commerce

### -Orientations liées à l'implantation de la formes urbaines

-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ludique de type aire de jeux
-  Positionnement préférentiel pour un espace collectif à dominante jardiné autour duquel le bâti s'organise
-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier
-  Alignement des constructions à respecter
-  Constructions à planter préférentiellement en ordre continu
-  Implantation de commerces en rez-de-chaussée
-  Implantation de services ou d'équipement en rez-de-chaussée

 Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### -Orientations paysagères et environnementales

Éléments paysagers existants à préserver :

-  Cône de vue à préserver
-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers à créer :

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace et maintenir la végétation existante

### -Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

-  Voie structurante à créer
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Aire de retournement à créer
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement public
-  Accès aux constructions mutualisé ou individuel
-  Voie de bus/cars
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial à conserver, réhabiliter et/ou mettre en valeur
-  Périmètre marchand à Treillères
-  Présomption de présence d'une zone humide
-  Emplacement réservé
-  Les nouveaux accès sont interdits sauf pour les liaisons douces.

# 1.8. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

Les justifications de ces OAP sont organisées autour des éléments de légende, commune à l'ensemble des sites de projet. Des exemples d'OAP viennent illustrer l'objectif des orientations fixées.

## >>> La vocation dominante des espaces

ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
<b>VOCATION DOMINANTE DES ESPACES</b>	
<p> Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses (logements mixtes, intermédiaires, individuels denses)</p> <p> Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel moins dense</p>	<p>Les périmètres définis pour orienter la vocation dominante des espaces ne s'appuient pas systématiquement sur des limites parcellaires. Ils témoignent davantage d'une répartition spatiale des usages des sols. Ils peuvent être adaptés en fonction du projet. De plus, les orientations particulières rédigées précisent la représentation graphique. En cas de difficultés d'interprétation, elles prévalent sur la légende associée à la vocation dominante.</p> <p style="text-align: right;"><i>SUCÉ-SUR-ERDRE - LA TOUCHE DENSIFICATION</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Exemple OAP</i></p> <p>Le secteur accueillera au nord-ouest de l'habitat de type individuel et/ou mitoyen tandis que le sud-est accueillera un tissu plus dense composé de petits collectifs et/ou logements intermédiaires. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.)</p>

ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
<p data-bbox="137 472 520 607"> Permettre la création d'un espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer afin de créer des espaces de respiration du bâti.</p>	<p data-bbox="587 349 1490 472">Le mail végétal piétonnier existant partant du lotissement du Clos du Patis sera prolongé. Les futurs fonds de jardins pourront avoir un accès direct sur ce cheminement. D'autres liaisons piétonnes en site propre mailleront l'ensemble de l'opération.</p>  <p data-bbox="1118 1088 1370 1115">CASSON - CLOS DU PATIS</p>

## >>> Orientations liées à l'implantation du bâti et à la forme urbaine

ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
<p data-bbox="146 629 204 689"></p> <p data-bbox="220 622 504 763"><i>Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise</i></p> <p data-bbox="114 1160 220 1205"></p> <p data-bbox="220 1160 517 1240"><i>Espace préférentiel pour l'emplacement d'un équipement d'intérêt collectif</i></p>	<p data-bbox="1091 434 1469 456">NORT-SUR-ERDRE - ROUTE DE BLAIN</p> <p data-bbox="592 517 1477 584">1/ Un parc naturel de loisirs (et d'infiltration des eaux pluviales) intégrera entre autre :</p> <ul data-bbox="592 600 1477 712" style="list-style-type: none"><li>- un équipement structurant : un skate parc,</li><li>- une offre de loisirs intergénérationnels : parcours de santé, jardins partagés, jardins naturels de détente...</li></ul> <p data-bbox="592 770 1477 837">2/ La gendarmerie et ses logements de fonction seront positionnés sur le foncier de la commune en entrée sud-ouest de l'opération.</p> 

## >>> Orientations paysagères et environnementales

ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
<p data-bbox="113 562 215 600">  </p> <p data-bbox="240 555 432 750"> <i>Maintenir les haies ou arbres remarquables. L'OAP identifie certains éléments boisés à préserver sur le site.</i> </p> <p data-bbox="132 869 220 907">  </p> <p data-bbox="240 909 440 1279"> <i>Assurer une transition en maintenant des ouvertures. Sur des grand espaces ouverts, l'OAP permet d'identifier des haies ou front végétal à créer afin de favoriser au mieux une insertion paysagère.</i> </p>	<p data-bbox="1050 488 1374 544" style="text-align: right;"> <i>HÉRIC - RUE DE LA FORÊT - EST EXTENSION</i> </p>  <p data-bbox="485 1494 1476 1563">                 L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.             </p>

## >>> Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
<b>VOCATION DOMINANTE DES ESPACES</b>	
<p>  <i>Voie structurante à créer (position indicative)</i> </p> <p>  <i>Voie de desserte à créer (position préférentielle)</i> </p> <p>  <i>Liaison douce à créer (position indicative)</i> </p>	<p style="text-align: right;"><i>NOTRE-DAME-DES-LANDES - LA PRIMAUDIÈRE</i></p> <p>1/ L'aménagement de la partie ouest du site reposera sur une unique entrée/sortie sur la rue du Beau Soleil. Une zone de stationnement mutualisée ou une aire de retournement pourra être mis en place.</p> <p>La voirie principale de la partie est du site s'appuiera sur la rue de la vieille Forge et la rue du Plongeon, sous réserve d'un aménagement sécurisé. Les accès privatifs sur ces rues ne sont pas autorisés, ils devront se faire obligatoirement depuis le réseau de voirie interne au secteur de projet.</p> <p>Aucun accès ne sera réalisé au niveau du chemin creux et aucune voirie ne sera réalisée entre les deux espaces constituant le site.</p> <p>L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, notamment le long du chemin creux.</p> <p>2/ Le chemin creux sera maintenu au centre du secteur. Des liaisons douces en site propre permettront de connecter l'opération aux cheminements doux existants.</p> 

## 2. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP CADRE DE VIE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Erdre et Gesvres met en avant la volonté de la Communauté de communes de mettre en valeur des trames de « nature en ville ». En effet, dans son axe 2 « ORGANISER ET DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE BOURGS COMME ARMATURE TERRITORIALE GRÂCE À UNE APPROCHE PARTAGÉE DE L'AMÉNAGEMENT », la Communauté de communes prévoit de :

- Maintenir et reconquérir les espaces verts et les coulées vertes au sein des bourgs (cours d'eau, espaces d'agrément, haies bocagères au sein ou en limite du tissu urbain...), en recherchant leur mise en réseaux à travers les circulations douces notamment.
- Prolonger ce réseau à travers les nouvelles opérations et rechercher son articulation avec les espaces agricoles et naturels au travers notamment, d'espaces d'agrément multifonctionnels (espaces verts, gestion des eaux pluviales, aires de détente, espaces de jeux, jardins partagés...).
- Poursuivre le verdissement des espaces privés dans le tissu résidentiel et économique à l'échelle de la parcelle ou du site en projet en lien avec les enjeux écologiques, paysagers et climatiques.
- Favoriser une reconnexion aux cours d'eau se trouvant dans le tissu : création de cheminements piétons, pistes cyclables, toitures végétalisées...
- Rechercher et prioriser les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des bourgs, en tenant compte, dans les choix et les aménagements de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville...

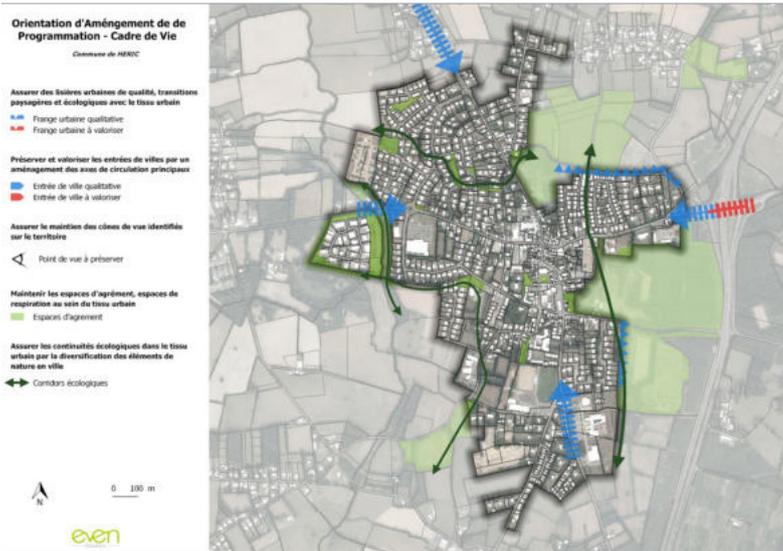
Dans ce contexte, en parallèle des exigences spécifiques au sein des différents articles du règlement, la communauté de communes a souhaité réaliser une OAP spécifique aux bourgs et aux 2 villages, afin de planifier leur aménagement de manière plus vertueuse pour le cadre de vie des habitants. Les cartes de l'OAP Cadre de Vie sont faites à l'échelle des bourgs, c'est-à-dire là où il y a le plus d'enjeux sur ces thématiques.

Cependant, les principes des orientations de l'OAP peuvent aussi s'appliquer à l'ensemble des hameaux et écarts de manière générale sur l'ensemble de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) constitue un outil souple qui permet d'anticiper les évolutions des bourgs en précisant les attentes en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

L'OAP propose la mise en œuvre des formes urbaines permettant de respecter les qualités des bourgs et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure, à travers notamment la végétalisation du tissu urbain et la mise en valeur des parcelles présentant un intérêt paysager et naturel. Ces orientations répondent aux enjeux du PADD mais aussi à ceux du DOO du SCoT qui s'applique sur le territoire.

De plus, cette OAP « Cadre de Vie » décline les principes ou orientations clés visant aussi à valoriser et à renforcer la prise en compte de la nature en ville au sein de l'enveloppe urbaine.



Exemple de fiches de l'OAP Cadre de Vie

**Principe 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux**

Les entrées de ville sont les entrées en limite de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages qui se situent sur les axes routiers majeurs des communes, c'est-à-dire ceux qui permettent la traversée des bourgs. Ces entrées peuvent être qualitatives ou non, selon si l'intégration d'éléments urbains dans le paysage est plus ou moins bien réalisée.

1 Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long des axes principaux d'entrée de ville.

**CONQUÉRIR LA VÉGÉTALISATION DES PRINCIPAUX AXES D'ENTRÉE DE VILLE**

2 Les aménagements futurs de ces axes principaux de circulation seront végétalisés sans qu'ils soient nécessairement arborés. Les aménagements paysagers devront renforcer l'identité urbaine de ces axes et participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain. Le choix des aménagements végétalisés s'appuiera sur cinq critères :

1. S'inscrire dans les principes de gestion différenciée ;
2. Limiter les besoins en eau ;
3. Limiter la production de déchets verts ;
4. Limiter les risques allergisants ;
5. Renforcer les zones de fraîcheur en vue de limiter les risques liés à l'îlot de chaleur urbain.

3 Les entrées de ville actuellement qualitatives devront préserver les éléments qui les composent, comme les haies bocagères, les boisements ou les alignements d'arbres se trouvant le long des axes de circulation.

**QUALIFIER LES VOIES PIÉTONNES ET CYCLABLES**

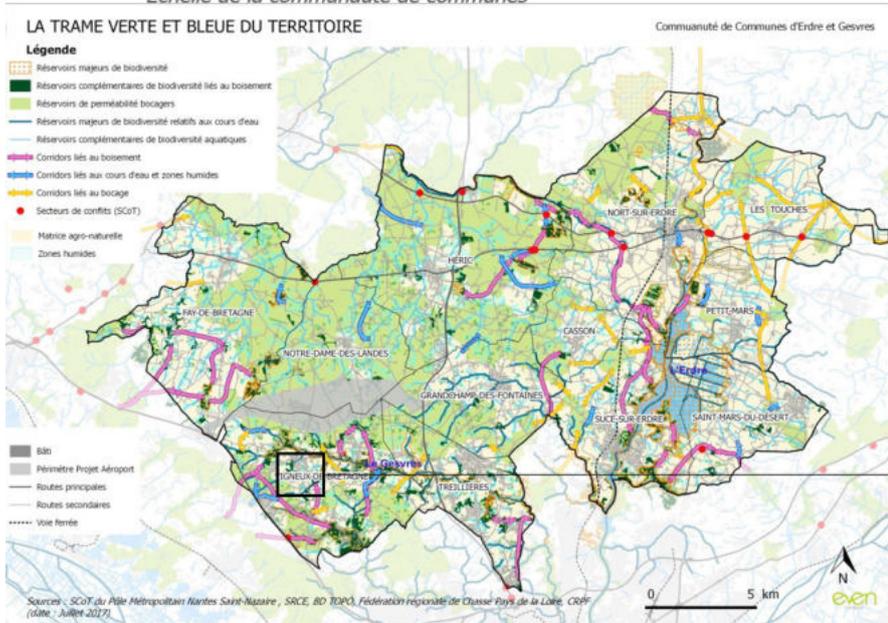
4 Ces axes principaux d'entrée de ville seront autant que possible accompagnés de pistes cyclables et de cheminements doux piéton. Ces voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en propre, séparées du réseau viaire par des aménagements végétalisés. Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci. Tous ces principes devront respecter les orientations de l'OAP « Mobilité » spécifique à cette question des déplacements doux.

Des études d'état des lieux (phase Diagnostic du PLUi), réalisée lors de l'élaboration du PLUi ont mis en avant les différents secteurs d'intérêts pour le cadre de vie des habitants et ont donc permis d'établir l'OAP Cadre de Vie :

- Etude « Nature en Ville » : qui a permis d'identifier les secteurs de nature en ville, participant au renforcement paysager et écologique du tissu urbain (espaces d'agrément, liaisons urbaines...) ;

**Trame Verte et Bleue**

Échelle de la communauté de communes



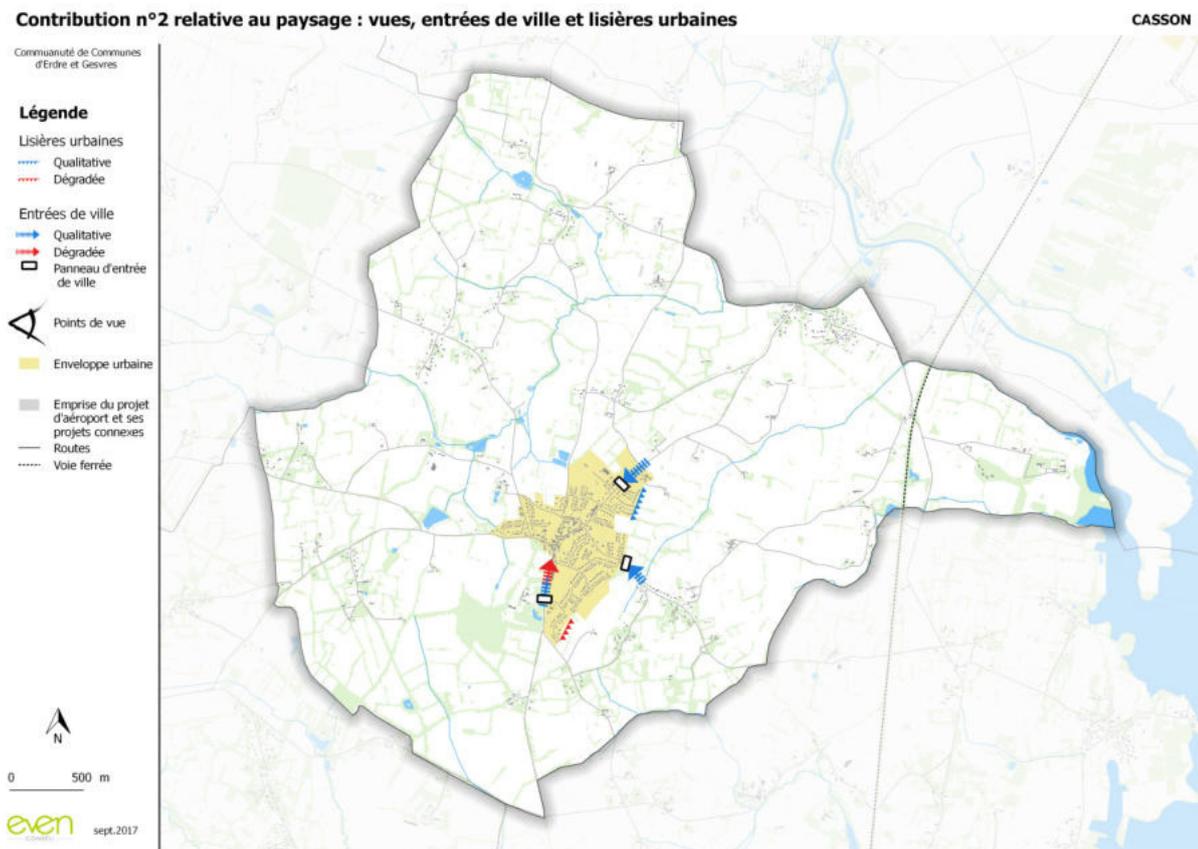
**Etude de Nature en ville**

Échelle des centres-bourgs



Place de l'étude Nature en ville par rapport à la Trame Verte et Bleue du territoire

- Contribution « Paysage » : qui a permis de déterminer et de qualifier les espaces de transitions entre le milieu agricole ou naturel et le tissu urbain (entrée de ville, frange urbaine...).



*Exemple de contribution sur l'étude Paysagère sur la commune de Casson*

Ces différentes études ont permis d'identifier les différents éléments de l'OAP Cadre de Vie.

Enfin, cette OAP « Cadre de Vie » est à prendre en compte au sein de la globalité du document d'urbanisme. En effet, elle vient compléter le règlement et le zonage sur la prise en compte des enjeux environnementaux liés au cadre de vie des habitants dans les centres-bourgs.

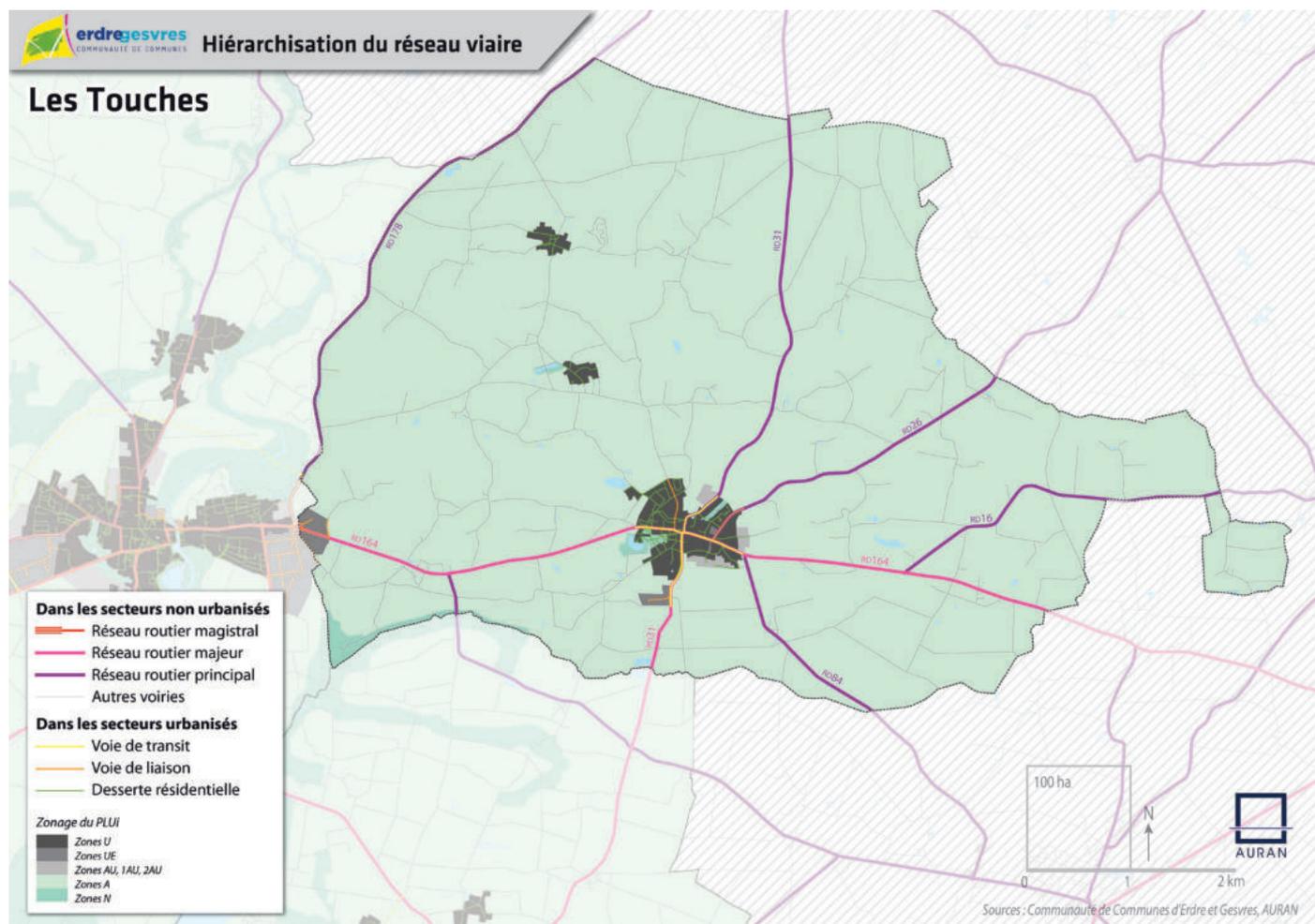
Elle est aussi à prendre en compte en parallèle des OAP sectorielles qui s'appliquent sur des secteurs spécifiques de la Communauté de Communes (avec les principes de liaisons douce et de transitions paysagères à intégrer dans l'OAP) et de l'OAP « Mobilité » dont certains principes se croisent avec l'OAP « Cadre de Vie » sur la thématique des mobilités douces/actives.

# 3. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP MOBILITÉ

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation mobilité apporte des précisions et une déclinaison spatiale des objectifs de déplacements du PADD, et notamment une hiérarchisation du réseau viaire. Par conséquent la présente OAP s'applique dans un lien de compatibilité à l'ensemble du territoire intercommunal, dans le respect et le prolongement PADD, notamment de l'orientation «Faire des questions de mobilité un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire, en tant que vecteur de liens avec le grand territoire» (axe 3).

Elle propose dans son contenu :

1. Des orientations générales, adressées aux différentes collectivités afin de guider les projets d'aménagement de voiries existantes et futures ;
2. Des principes d'aménagement, adressés notamment aux porteurs de projet privés dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme.



Exemple de cartographie de hiérarchisation du réseau viaire sur la commune des Touches

# **6. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES**

# 1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

## LIEN AVEC LE PADD

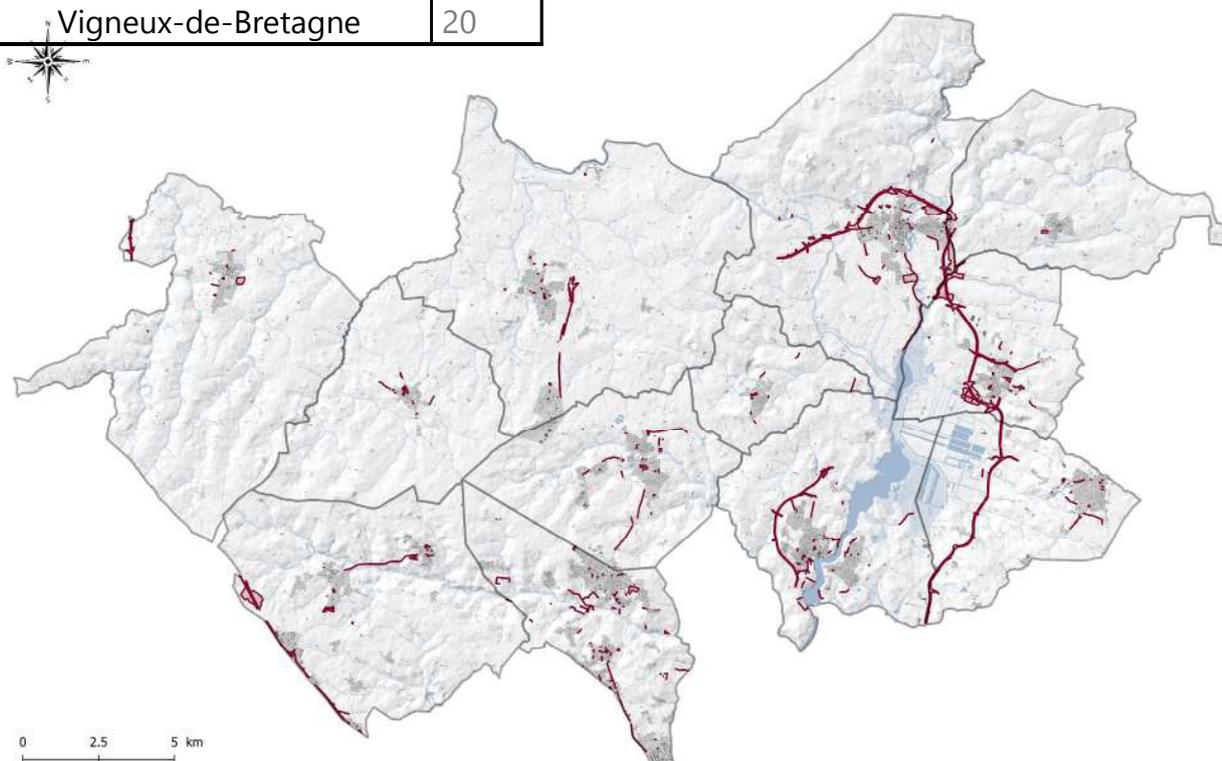
3.1 Prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements et des infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes

## RÉSUMÉ DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI

Nom de la commune	
Casson	11
Fay-de-Bretagne	10
Grandchamp-des-Fontaines	34
Héric	14
Nort-sur-Erdre	36
Notre-Dame-des-Landes	19
Petit-Mars	25
Saint-Mars-du-Désert	20
Sucé-sur-Erdre	41
Les Touches	3
Treillères	47
Vigneux-de-Bretagne	20

Différents projets routiers sont inscrits à l'échelle départementale et portés par le Département, à savoir :

- la liaison Carquefou - Nort-sur-Erdre (RD 178),
- la déviation Nord de Nort-sur-Erdre (RD 16 / RD 164),
- la liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre (RD 164),
- l'étude de faisabilité et d'opportunité sur la liaison Nort-sur-Erdre - Héric - Blain Savenay (RD 16 / RD 164).



## BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI SUR LA COMMUNE DE CASSON

Emplacements réservés inscrits au PLUI	Justification	Superficie	Bénéficiaire
A01	Équipement public	2431,8 m <sup>2</sup>	Commune
A02	Désserte du coeur d'îlot	377,9 m <sup>2</sup>	Commune
A03	Cheminement doux	788,9 m <sup>2</sup>	Commune
A04	Élargissement voirie / création voie piétonne cyclable	257,1 m <sup>2</sup>	Commune
A05	Accès piéton	914,0 m <sup>2</sup>	Commune
A06	Élargissement voirie / création voie piétonne cyclable	710,3 m <sup>2</sup>	Commune
A07	Liaison douce	674,1 m <sup>2</sup>	Commune
A08	Extension du cimetière et liaison douce	3269,2 m <sup>2</sup>	Commune
A09	Voirie cyclable	504,1 m <sup>2</sup>	Commune
A10	Création d'une liaison douce	4834,7 m <sup>2</sup>	Commune
A11	Aménagement de sécurité de carrefour	510,3 m <sup>2</sup>	Commune

**ER n°A01** commune de CASSON

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :*2 431,76 m<sup>2</sup>*

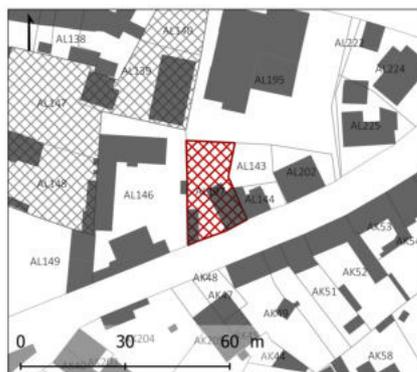
Objet de l'emplacement réservé :

*Équipement public***ER n°A02** commune de CASSON

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :*377,93 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Désserte du coeur d'îlot*

## ER n°A03 commune de CASSON

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
788,87 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Cheminement doux*



## ER n°A04 commune de CASSON

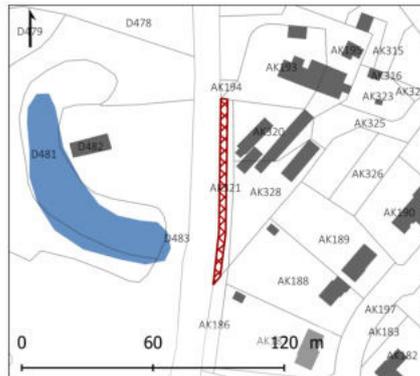
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
257,10 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Élargissement voirie / création voie piétonne cyclable*



## ER n°A05 commune de CASSON

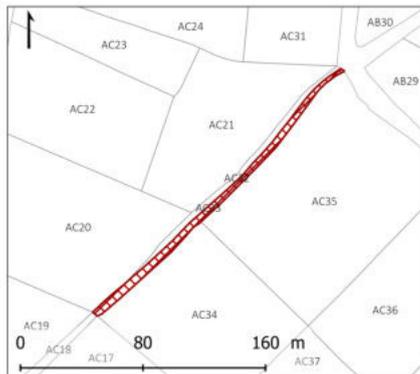
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
914,04 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Accès piéton*



## ER n°A06 commune de CASSON

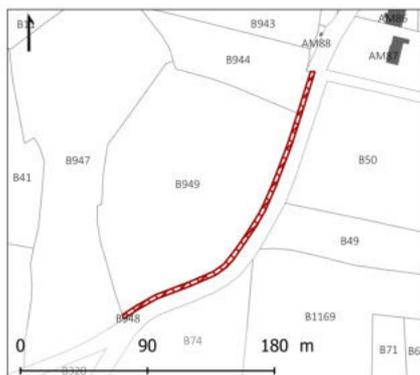
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
710,29 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Élargissement voirie / création voie piétonne cyclable*



## ER n°A07 commune de CASSON

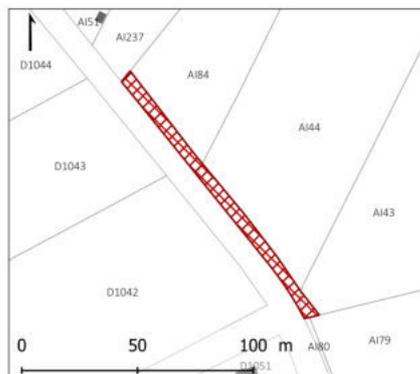
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
674,08 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison douce*

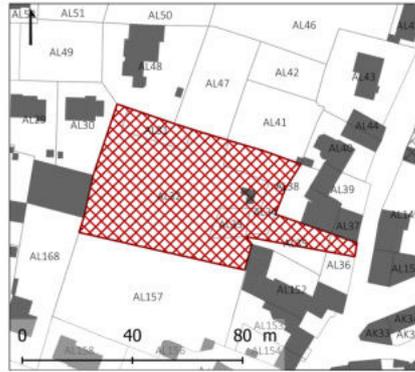


**ER n°A08** commune de CASSON

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 269,18 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Extension du cimetière et liaison douce*

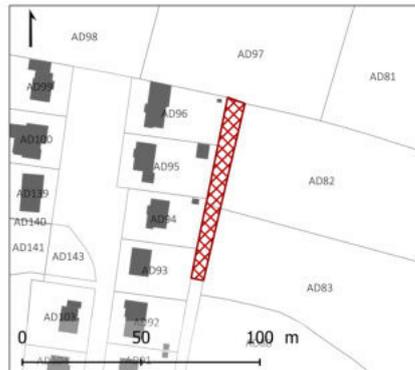


**ER n°A09** commune de CASSON

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*504,11 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Voirie cyclable*

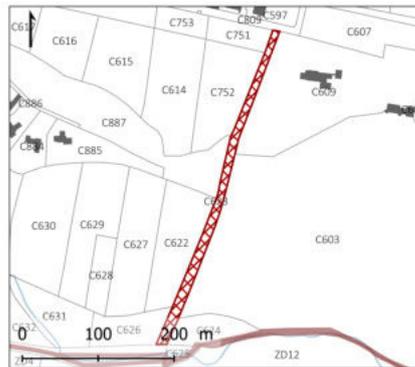


**ER n°A10** commune de CASSON

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*4 834,71 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison douce*

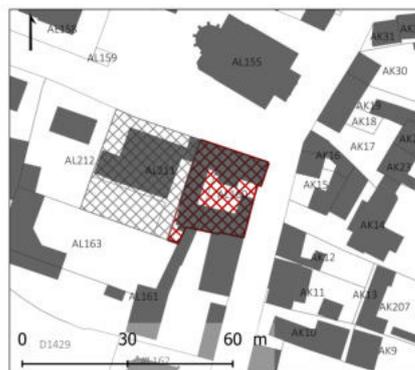


**ER n°A11** commune de CASSON

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*510,33 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de sécurité de carrefour*



## BILAN DE S'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE FAY-DE-BRETAGNE

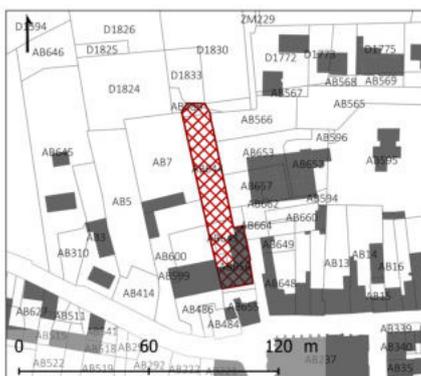
Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
B01	Désenclavement d'une zone d'urbanisation future	1151,4 m <sup>2</sup>	Commune
B02	Extension de l'espace vert et de loisirs (la Madeleine)	52863,0 m <sup>2</sup>	Commune
B03	Valorisation du patrimoine local (moulin)	1999,1 m <sup>2</sup>	Commune
B04	Aménagement de carrefour (la Boistais)	465,3 m <sup>2</sup>	Commune
B05	Extension des équipements scolaires (école Saint-Martin)	1660,5 m <sup>2</sup>	Commune
B06	Désenclavement d'une zone d'urbanisation future	713,8 m <sup>2</sup>	Commune
B07	Création d'une liaison douce	1806,4 m <sup>2</sup>	Commune
B08	Déviations de la RN 171	59268,8 m <sup>2</sup>	Etat
B09	Création d'une liaison douce	408,4 m <sup>2</sup>	Commune
B10	Anticipation de voirie	334,8 m <sup>2</sup>	Commune

### ER n°B01 commune de FAY-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 151,37 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Désenclavement d'une zone d'urbanisation future*

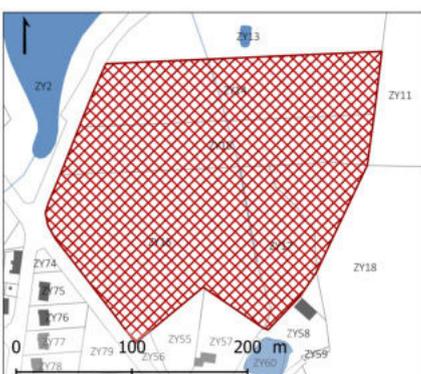


### ER n°B02 commune de FAY-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*52 863,03 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Extension de l'espace vert et de loisirs (la Madeleine)*





## ER n°B08

commune de **FAY-DE-BRETAGNE**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

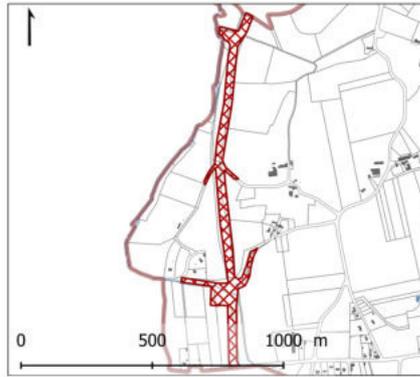
*Etat*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*59 268,76 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Déviation de la RN 171*



## ER n°B09

commune de **FAY-DE-BRETAGNE**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

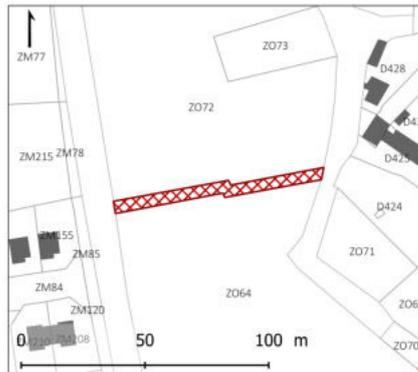
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*408,38 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'une liaison douce*



## ER n°B10

commune de **FAY-DE-BRETAGNE**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

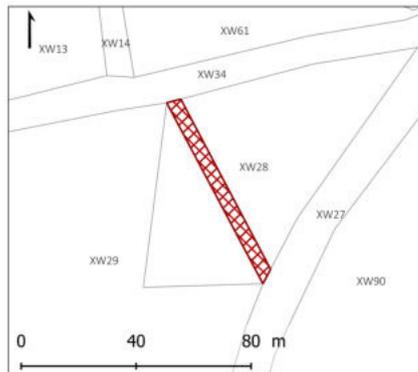
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*334,77 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Anticipation de voirie*



## BILAN DESEMPACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
C01	Elargissement de voie	85,2 m <sup>2</sup>	Commune
C02	Cheminement, liaison douce (le Plessis / le Moulin Grimaud)	6812,2 m <sup>2</sup>	CCEG
C03	Continuité piétonne	329,1 m <sup>2</sup>	Commune
C04	Aménagement d'un accès	1633,2 m <sup>2</sup>	Commune
C05	Piste cyclable	1255,1 m <sup>2</sup>	CCEG
C06	Piste cyclable	1108,5 m <sup>2</sup>	CCEG
C07	Aménagement d'un cheminement doux	137,3 m <sup>2</sup>	Commune
C08	Chemin piétonnier	357,6 m <sup>2</sup>	Commune
C09	Cheminement liaison douce (route de Curette)	546,2 m <sup>2</sup>	Commune
C10	Création d'un giratoire	804,2 m <sup>2</sup>	Commune
C11	Elargissement de voie (5m)	2960,9 m <sup>2</sup>	Commune
C12	Piste cyclable la Rinière - Belle Etoile (5m)	3003,6 m <sup>2</sup>	CCEG
C13	Création d'une piste cyclable	1996,4 m <sup>2</sup>	CCEG
C15	Liaison douce d'intérêt communautaire	2502,5 m <sup>2</sup>	CCEG
C16	Elargissement de voirie	23,1 m <sup>2</sup>	Commune
C17	Création d'accès	75,3 m <sup>2</sup>	Commune
C18	Création d'un équipement public	1801,2 m <sup>2</sup>	Commune
C19	Cheminement piéton, aire de stationnement	830,7 m <sup>2</sup>	Commune
C20	Création d'un giratoire	6006,8 m <sup>2</sup>	Commune
C21	Cheminement piéton, aire de stationnement	378,7 m <sup>2</sup>	Commune
C22	Sécurisation des modes doux	520,2 m <sup>2</sup>	Commune
C23	Opération de renouvellement urbain	647,8 m <sup>2</sup>	Commune
C24	Création d'un cheminement doux	915,9 m <sup>2</sup>	Commune
C25	Création d'un chemin communal (10m)	2518,8 m <sup>2</sup>	Commune
C26	Création d'un giratoire	931,5 m <sup>2</sup>	Commune
C27	Aménagement du carrefour	48,9 m <sup>2</sup>	Commune
C28	Création d'un espace commun de village	435,8 m <sup>2</sup>	Commune
C29	Logement social / mixité sociale (100% de logements sociaux)	1876,5 m <sup>2</sup>	Commune
C30	Création d'accès	152,1 m <sup>2</sup>	Commune
C31	Extension de la station d'épuration	7652,8 m <sup>2</sup>	CCEG
C32	Liaison douce	44,0 m <sup>2</sup>	Commune
C33	Desserte viaire	269,2 m <sup>2</sup>	Commune
C34	Projet de mixité sociale (100% de logements sociaux)	614,2 m <sup>2</sup>	Commune
C35	Projet de mixité sociale (100% de logements sociaux)	3473 m <sup>2</sup>	Commune

## ER n°C01

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*85,22 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Élargissement de voie*



## ER n°C02

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

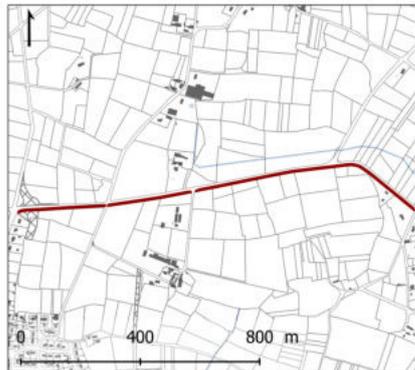
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*CCEG*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*6 812,21 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Cheminement, liaison douce (le Plessis / le Moulin Grimaud)*



## ER n°C03

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

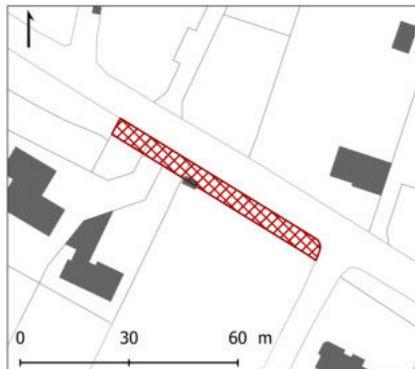
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*329,11 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Continuité piétonne*



## ER n°C04

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

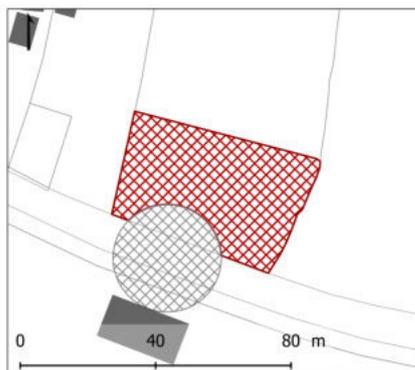
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 633,19 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement d'un accès*



## ER n°C05

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

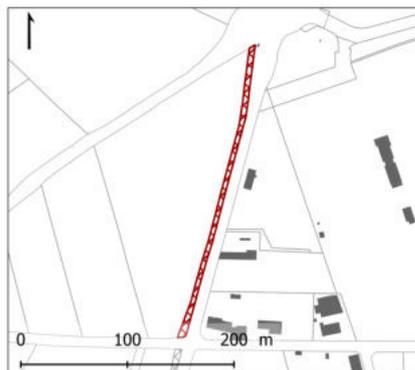
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*CCEG*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 255,11 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Piste cyclable*



### ER n°C06

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*CCEG*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 108,45 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Piste cyclable*



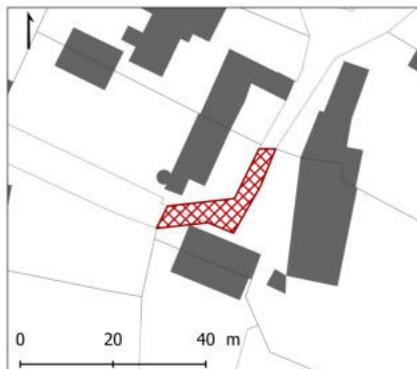
### ER n°C07

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*137,32 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement d'un cheminement doux*



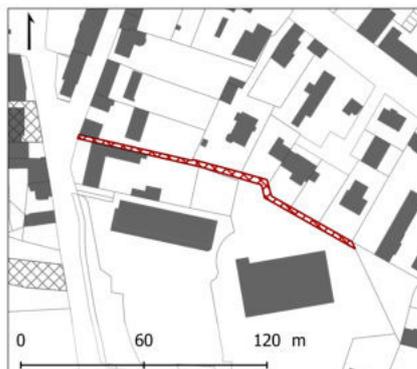
### ER n°C08

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*357,63 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Chemin piétonnier*



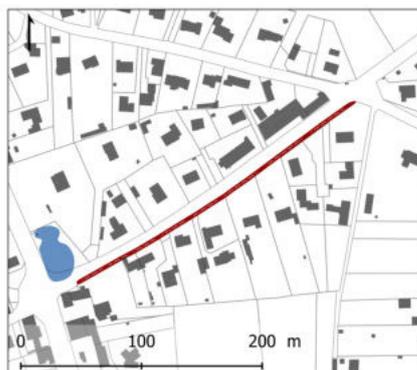
### ER n°C09

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*546,21 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Cheminement liaison douce (route de Curette)*



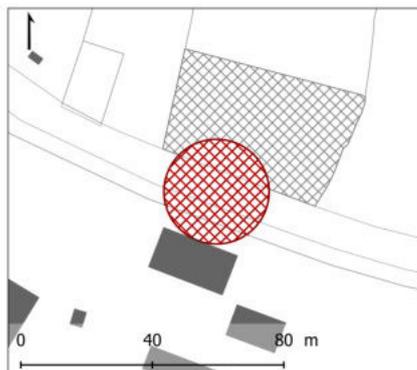
### ER n°C10

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*804,19 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un giratoire*



## ER n°C11

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

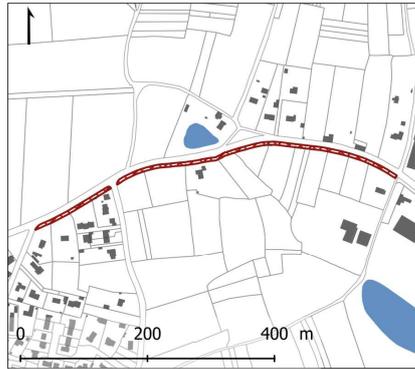
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 960,89 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Élargissement de voie (5m)*



## ER n°C12

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

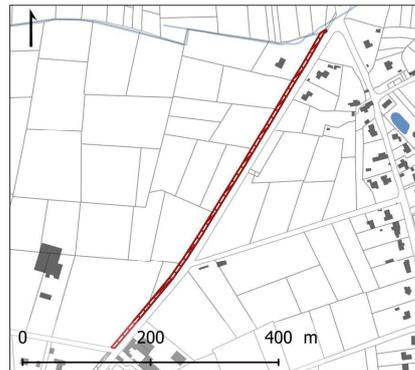
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*CCEG*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 003,60 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Piste cyclable la Rinière - Belle Etoile (5m)*



## ER n°C13

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

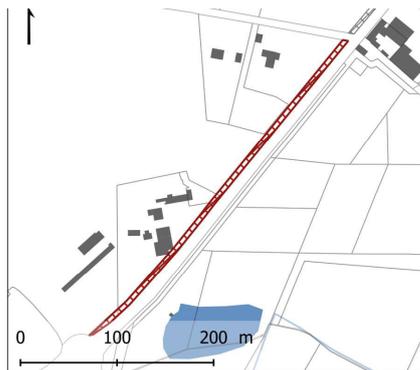
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*CCEG*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 996,43 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'une piste cyclable*



## ER n°C15

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

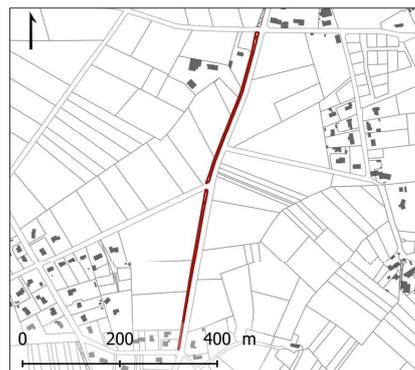
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*CCEG*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 502,53 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison douce d'intérêt communautaire*



## ER n°C16

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

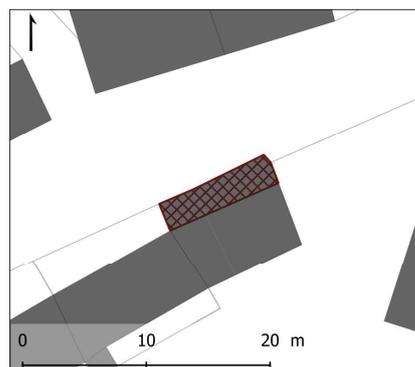
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*23,08 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Élargissement de voirie*



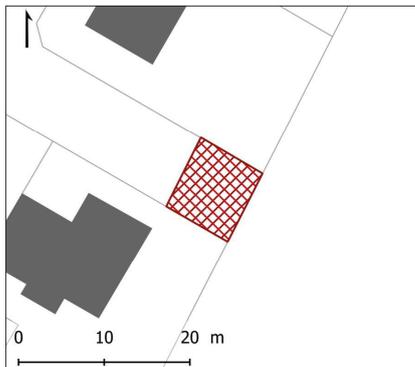
### ER n°C17

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*75,27 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'accès*



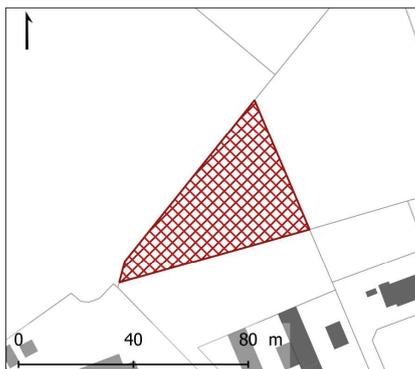
### ER n°C18

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 801,22 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un équipement public*



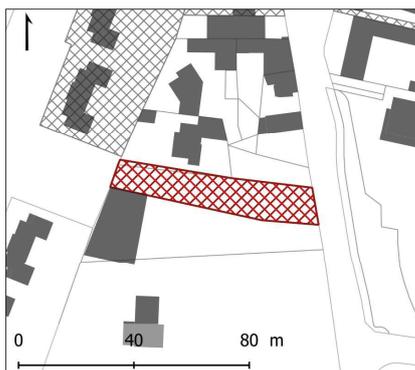
### ER n°C19

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*830,74 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Cheminement piéton, aire de stationnement*



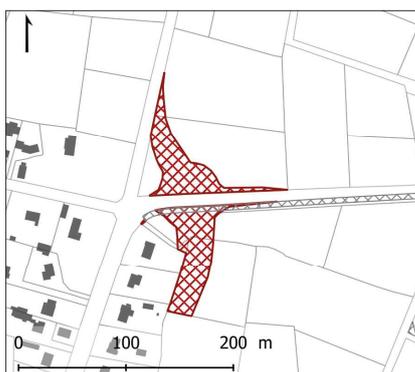
### ER n°C20

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*6 006,78 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un giratoire*



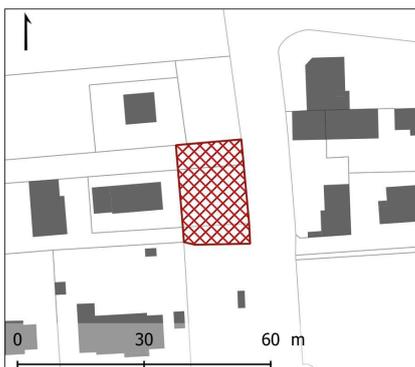
### ER n°C21

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*378,67 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Cheminement piéton, aire de stationnement*



## ER n°C22

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*520,21 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Sécurisation des modes doux*



## ER n°C23

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*647,85 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Opération de renouvellement urbain*



## ER n°C24

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

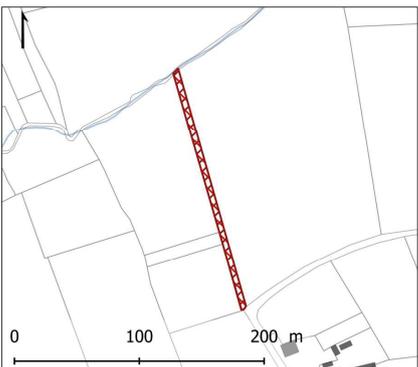
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*915,93 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'un cheminement doux*



## ER n°C25

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

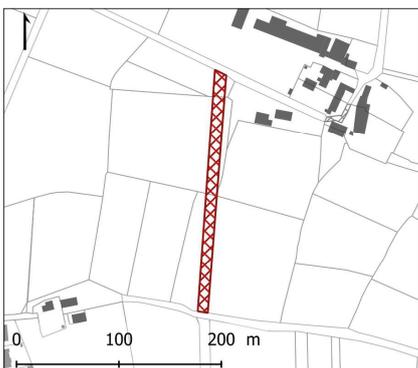
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*2 518,79 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'un chemin communal (10m)*



## ER n°C26

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

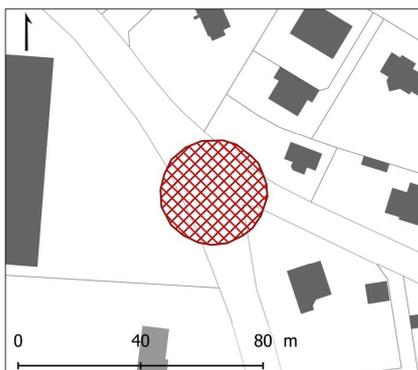
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*931,50 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'un giratoire*



### ER n°C27

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

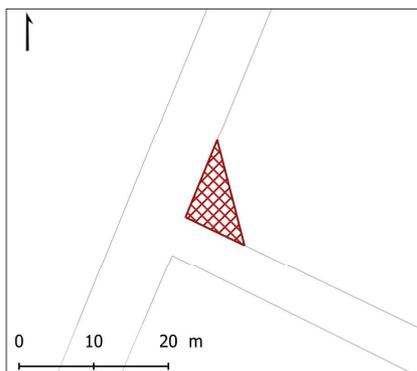
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*48,91 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement du carrefour*



### ER n°C28

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

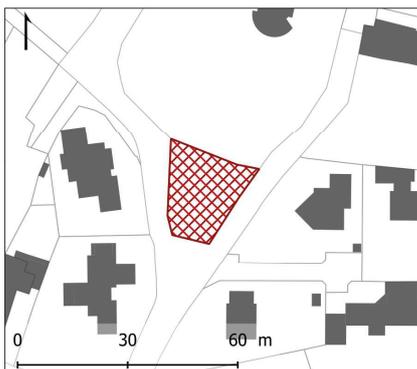
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*435,84 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'un espace commun de village*



### ER n°C29

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

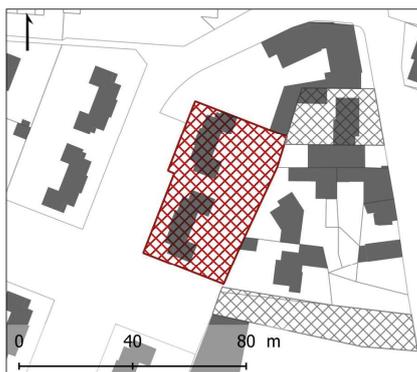
Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*1 876,46 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Logement social / mixité sociale*

100% de logements sociaux



### ER n°C30

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

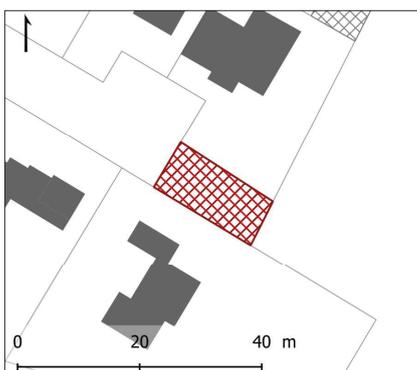
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*152,11 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'accès*



### ER n°C31

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

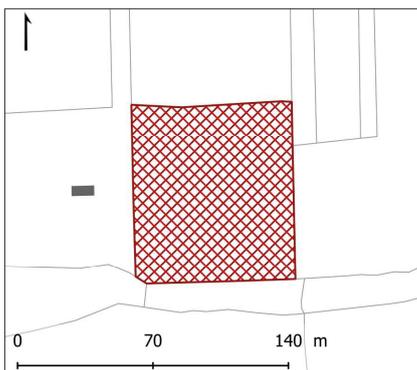
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*7 652,78 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Extension de la station d'épuration*



## ER n°C32

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*43,97 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison douce*



## ER n°C33

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

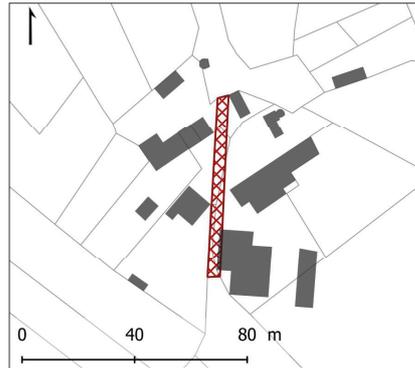
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*269,18 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Desserte viaire*



## ER n°C34

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

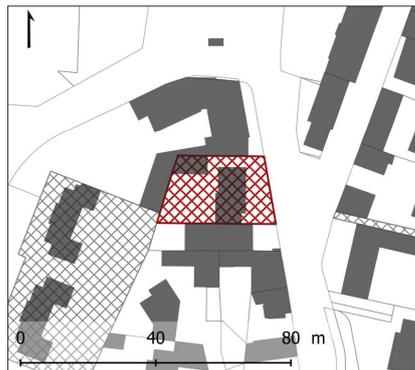
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*614,20 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Projet de mixité sociale : 100% LLS  
100% de logements sociaux*



## ER n°C35

commune de  
**GRANDCHAMP-DES-  
FONTAINES**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

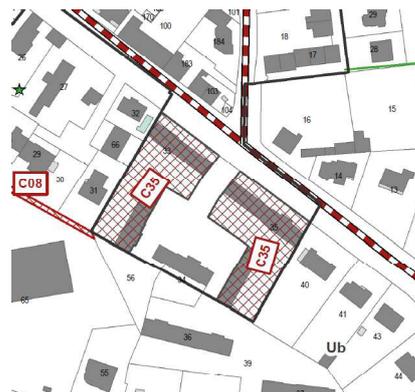
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*3473 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Projet de mixité sociale : 100% LLS*



## BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI SUR LA COMMUNE DE HÉRIC

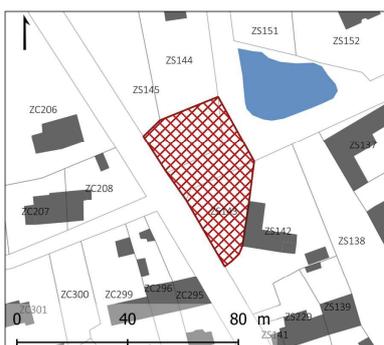
Emplacements réservés inscrits au PLUi	Justification	Superficie	Bénéficiaire
D01	Aménagement de carrefour	1334,1 m <sup>2</sup>	Commune
D03	Création de voirie	420,3 m <sup>2</sup>	Commune
D04	Elargissement de voirie	1118,4 m <sup>2</sup>	Commune
D05	Aménagement de carrefour	518,1 m <sup>2</sup>	Commune
D06	Création d'une aire de stationnement	1922,7 m <sup>2</sup>	Commune
D07	Elargissement de voie	62,5 m <sup>2</sup>	Commune
D08	Elargissement de voirie	273,1 m <sup>2</sup>	Commune
D09	Aménagement de carrefour	1567,1 m <sup>2</sup>	Commune
D10	Aménagement de carrefour	613,9 m <sup>2</sup>	Commune
D12	Aménagement de carrefour	1775,2 m <sup>2</sup>	Commune
D13	Elargissement de voirie	141,2 m <sup>2</sup>	Commune
D14	Création de voie et liaison douce	580,2 m <sup>2</sup>	Commune
D15	Logement social / mixité sociale (100% de logements sociaux)	3364,1 m <sup>2</sup>	Commune
D16	Aménagement échangeur RN 137	76976,6 m <sup>2</sup>	Etat

**ER n°D01** commune de HÉRIC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :*1 334,08 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

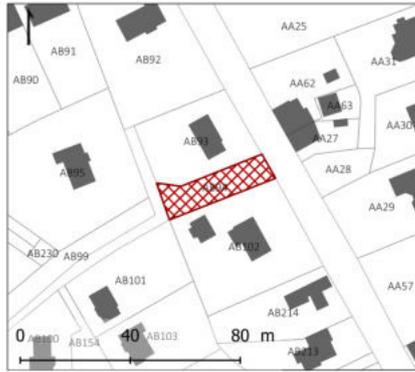
*Aménagement de carrefour*

## ER n°D03 commune de HERIC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*420,28 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création de voirie*

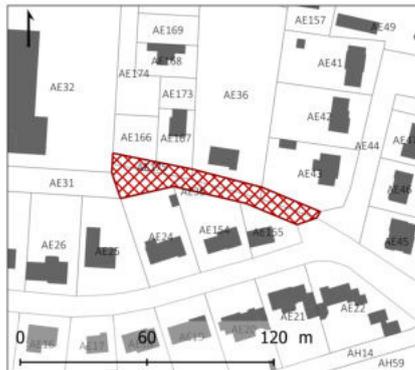


## ER n°D04 commune de HERIC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 118,42 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Élargissement de voirie*

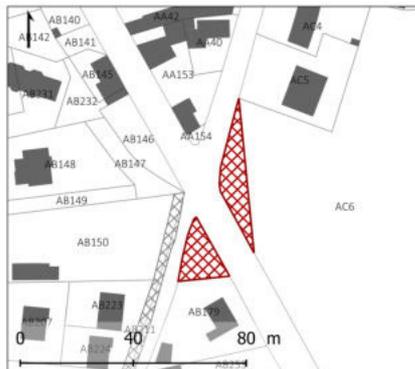


## ER n°D05 commune de HERIC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*518,10 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de carrefour*

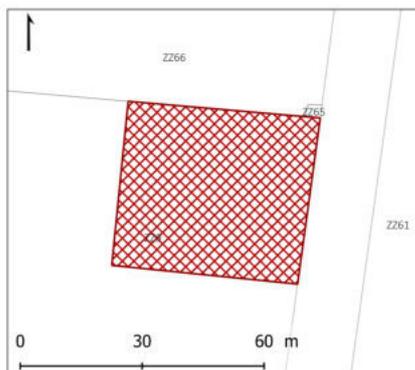


## ER n°D06 commune de HERIC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 922,65 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une aire de stationnement*

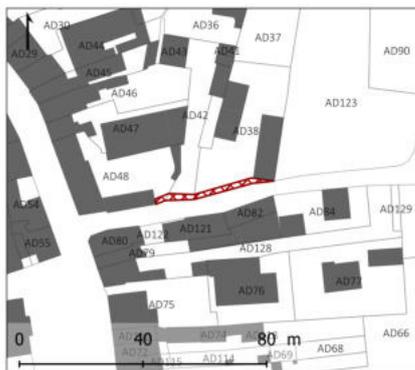


## ER n°D07 commune de HERIC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*62,53 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Élargissement de voie*





## ER n°D14 commune de HERIC

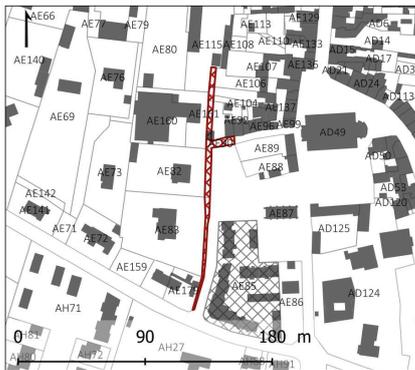
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*580,23 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création de voie et liaison douce*



## ER n°D15 commune de HERIC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 364,07 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Logement social / mixité sociale*

*100% de logements sociaux*



## ER n°D16 commune de HERIC

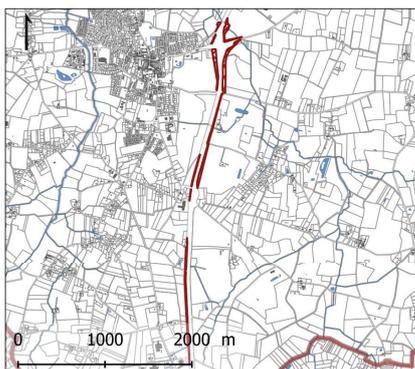
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Etat*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*76 976,62 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement échangeur RN 137*



## BILAN DESEMPACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE NORT-SUR-ERDRE

Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
E01	Création d'une continuité piétonne le long de l'Erdre	464,7 m <sup>2</sup>	Commune
E02	Création d'un chemin de randonnée et renforcement de haie en entrée de ville	2580,1 m <sup>2</sup>	Commune
E03	Continuité piétonne (accès à l'Erdre)	453,5 m <sup>2</sup>	Commune
E04	Continuité chemin de randonnée	1047,4 m <sup>2</sup>	Commune
E05	Continuité piétonne Erdre du Port Mulon à la Poupinière	22740,9 m <sup>2</sup>	Commune
E06	Désenclavement zone AU	34,3 m <sup>2</sup>	Commune
E07	Aménagement de sécurité au carrefour	235,3 m <sup>2</sup>	Commune
E08	Aménagement léger de loisir (fonction hydraulique)	2350,2 m <sup>2</sup>	Commune
E09	Chemin de randonnée	1100,4 m <sup>2</sup>	Commune
E10	Création d'un giratoire	1572,4 m <sup>2</sup>	Commune
E11	Création d'un cheminement doux	366,8 m <sup>2</sup>	Commune
E12	Création d'un cheminement doux	2770,7 m <sup>2</sup>	Commune
E13	Elargissement de voirie	9180,7 m <sup>2</sup>	Commune
E14	Création d'un espace public	339,2 m <sup>2</sup>	Commune
E15	Création d'une desserte piétonne	209,1 m <sup>2</sup>	Commune
E16	Elargissement de la rue des Brosses	221,3 m <sup>2</sup>	Commune
E17	Liaison vers maison éclusière depuis la rigole alimentaire	552,5 m <sup>2</sup>	Commune
E18	Aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort (9 ha)	96233,6 m <sup>2</sup>	Département
E19	Zonage d'intervention pour gestion milieux remarquables (23.35 ha)	237330,1 m <sup>2</sup>	Département
E20	Bassin	7297,4 m <sup>2</sup>	Commune
E21	Reconstruction d'une zone humide dans le cadre de la déviation Nort-sur-Erdre	11379,7 m <sup>2</sup>	Département
E22	Reconstruction d'une zone humide dans le cadre de la déviation Nort-sur-Erdre	127947,2 m <sup>2</sup>	Département
E23	Reconstruction d'une zone humide dans le cadre de la déviation Nort-sur-Erdre	4280,9 m <sup>2</sup>	Département
E24	Déviation Nort-sur-Erdre	487143,5 m <sup>2</sup>	Département
E25	Ouvrage hydraulique + bassin	2602,3 m <sup>2</sup>	Commune
E26	Création d'une liaison du village de la Rabinière vers la maison éclusière de Pacoret avec palette de retournement	916,2 m <sup>2</sup>	Département
E27	Aménagement du carrefour	1330,5 m <sup>2</sup>	Commune

BILAN DE SEMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUS SUR LA COMMUNE DE NORT-SUR-ERDRE

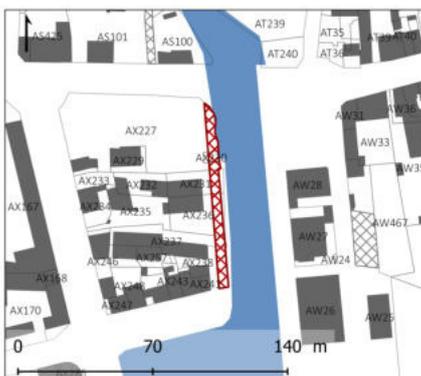
Emplacements réservés inscrits au PLUi	Justification	Superficie	Bénéficiaire
E28	Projet de déchetterie	26234,2 m <sup>2</sup>	CCEG
E29	Espace naturel à préserver	102547,8 m <sup>2</sup>	Commune
E30	Boucle verte à compléter	1931,9 m <sup>2</sup>	Commune
E31	Logement social / mixité sociale (100% de logements sociaux)	83,6 m <sup>2</sup>	Commune
E32	Equipements publics	427,9 m <sup>2</sup>	Commune
E33	Elargissement du chemin des Orionnais	45,3 m <sup>2</sup>	Commune
E34	Liaison douce	85,0 m <sup>2</sup>	Commune
E35	Renforcement haie en entrée de ville	1085,1 m <sup>2</sup>	Commune
E36	Liaison douce	1274,9 m <sup>2</sup>	Commune

**ER n°E01** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*464,71 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une continuité piétonne le long de l'Erdre*



**ER n°E02** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 580,10 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un chemin de randonnée et renforcement de haie en entrée de ville*



**ER n°E03** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

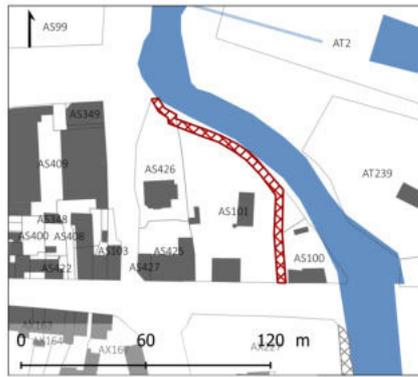
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*453,53 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Continuité piétonne (accès à l'Erdre)*



**ER n°E04** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

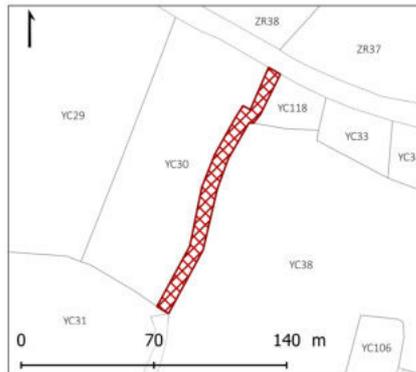
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*1 047,41 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Continuité chemin de randonnée*



**ER n°E05** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

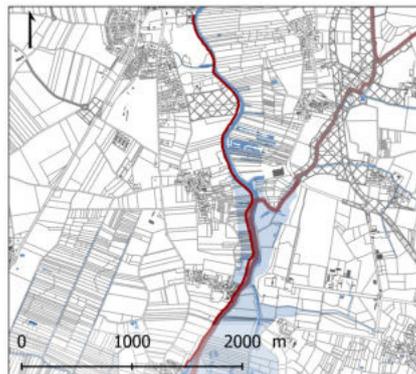
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*22 740,88 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Continuité piétonne Erdre du Port Mulon à la Poupinière*



**ER n°E06** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

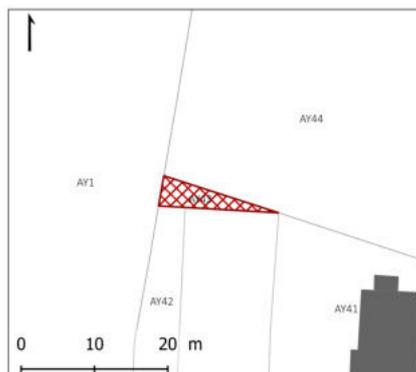
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*34,25 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Désenclavement zone AU*



**ER n°E07** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

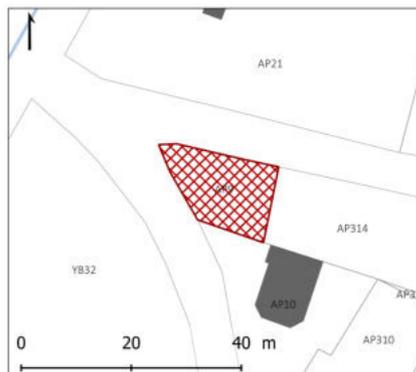
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*235,27 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement de sécurité au carrefour*



**ER n°E08** commune de NORT-SUR-ERDRE

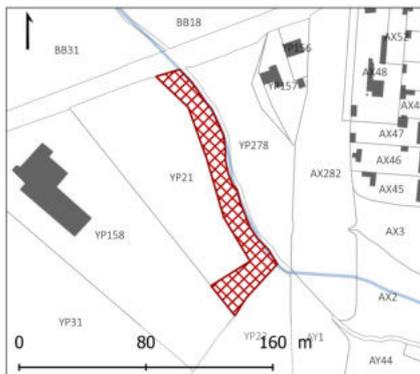
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
2 350,15 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement léger de loisir (fonction hydraulique)*



**ER n°E09** commune de NORT-SUR-ERDRE

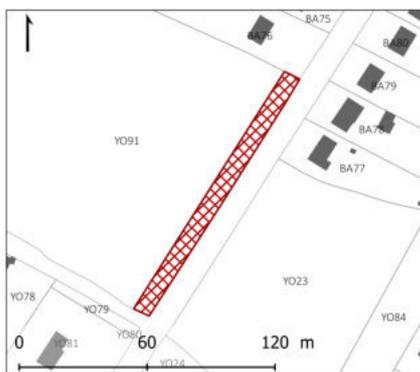
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
1 100,38 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Chemin de randonnée*



**ER n°E10** commune de NORT-SUR-ERDRE

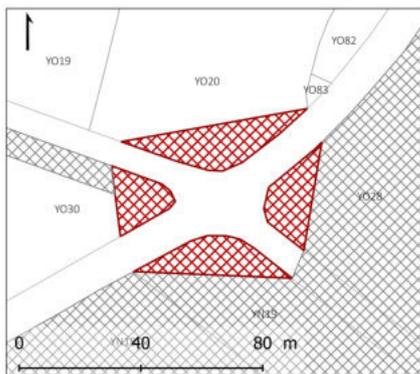
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
1 572,44 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'un giratoire*



**ER n°E11** commune de NORT-SUR-ERDRE

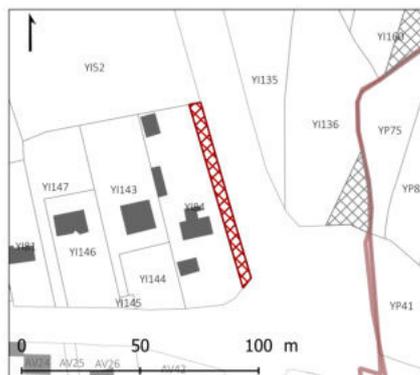
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
366,76 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'un cheminement doux*



**ER n°E12** commune de NORT-SUR-ERDRE

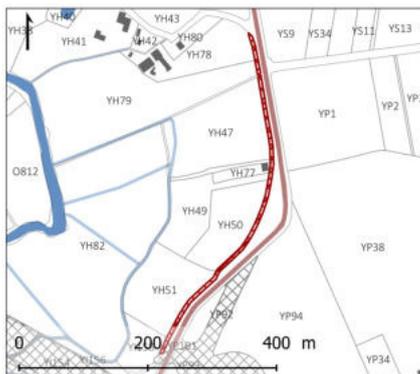
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
2 770,66 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'un cheminement doux*



**ER n°E13** commune de NORT-SUR-ERDRE

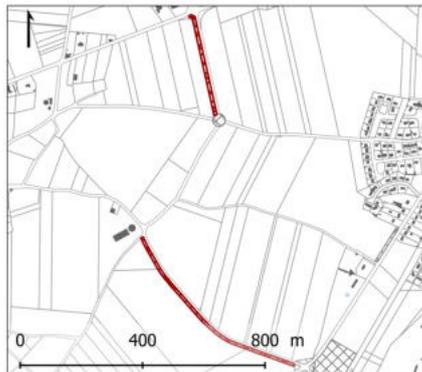
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
9 180,72 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Élargissement de voirie*



**ER n°E14** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
339,22 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'un espace public*



**ER n°E15** commune de NORT-SUR-ERDRE

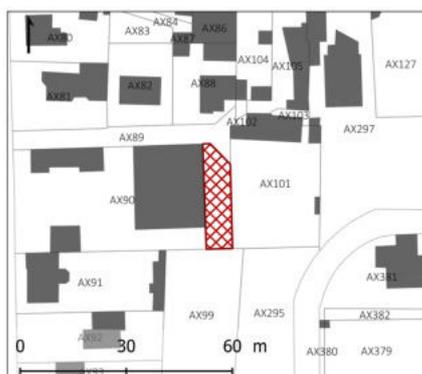
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
209,05 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'une desserte piétonne*



**ER n°E16** commune de NORT-SUR-ERDRE

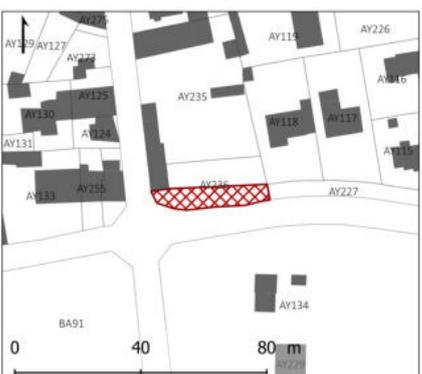
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
221,35 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Élargissement de la rue des Brosses*



**ER n°E17** commune de NORT-SUR-ERDRE

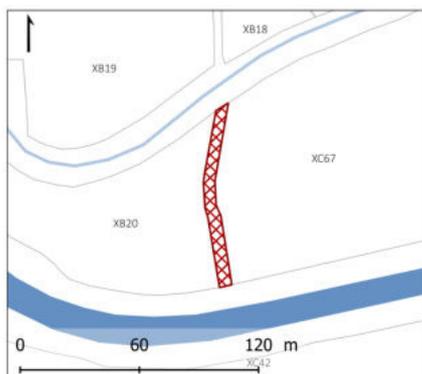
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
552,53 m<sup>2</sup>

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison vers maison éclusière depuis la rigole alimentaire*



## ER n°E18 commune de NORT-SUR-ERDRE

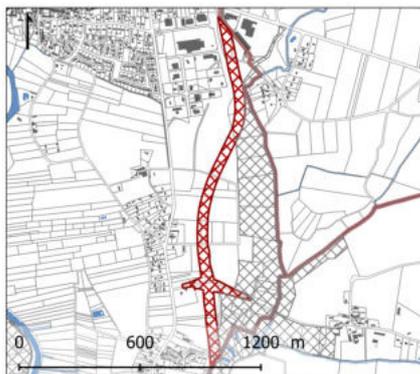
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*96 233,56 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort (9 ha)*



## ER n°E19 commune de NORT-SUR-ERDRE

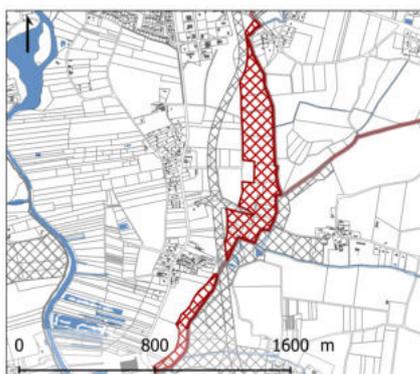
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*237 330,10 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Zone d'intervention pour gestion milieux remarquables (23.35 ha)*



## ER n°E20 commune de NORT-SUR-ERDRE

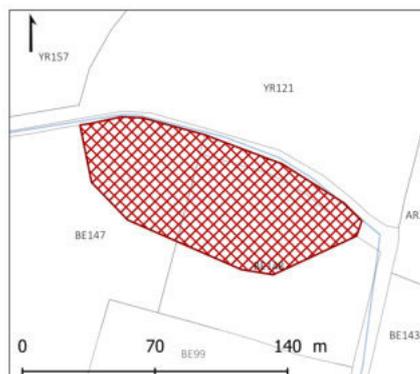
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*7 297,41 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Bassin*



## ER n°E21 commune de NORT-SUR-ERDRE

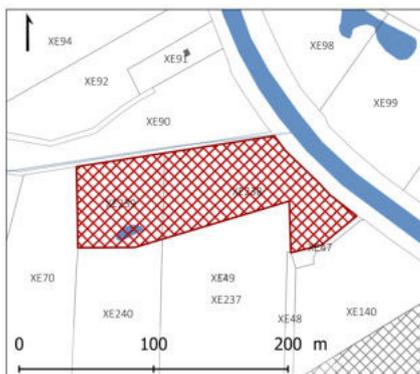
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*11 379,68 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Reconstruction d'une zone humide dans le cadre de la déviation Nort-sur-Erdre*



## ER n°E22 commune de NORT-SUR-ERDRE

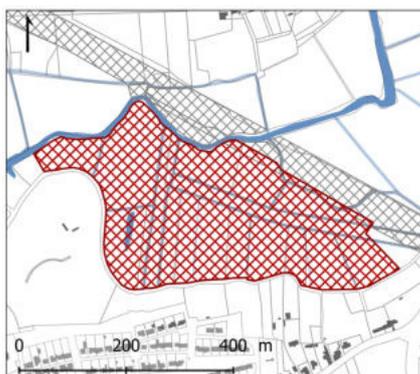
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*127 947,25 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Reconstruction d'une zone humide dans le cadre de la déviation Nort-sur-Erdre*

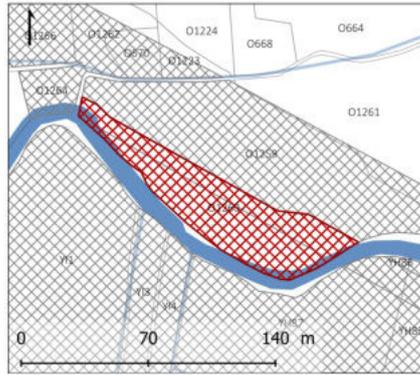


**ER n°E23** commune de **NORT-SUR-ERDRE**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*4 280,87 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Reconstruction d'une zone humide dans le cadre de la déviation Nort-sur-Erdre*

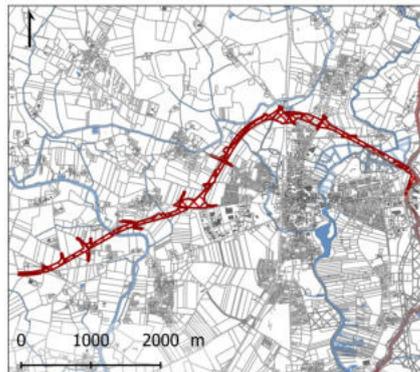


**ER n°E24** commune de **NORT-SUR-ERDRE**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*487 143,45 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Déviation Nort-sur-Erdre*

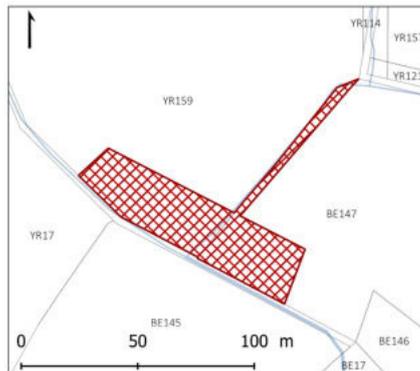


**ER n°E25** commune de **NORT-SUR-ERDRE**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 602,28 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Ouvrage hydraulique + bassin*

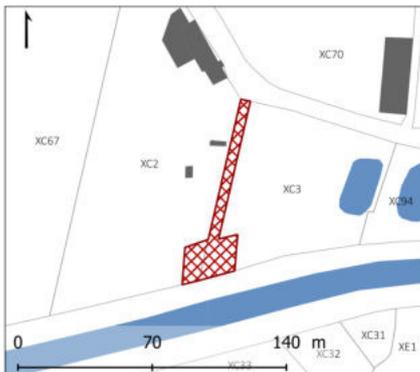


**ER n°E26** commune de **NORT-SUR-ERDRE**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*916,22 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison du village de la Rabinière vers la maison éclusière de Pacoret avec palette de retournement*

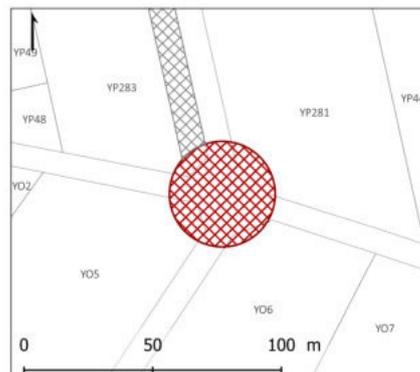


**ER n°E27** commune de **NORT-SUR-ERDRE**

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 330,55 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement du carrefour*

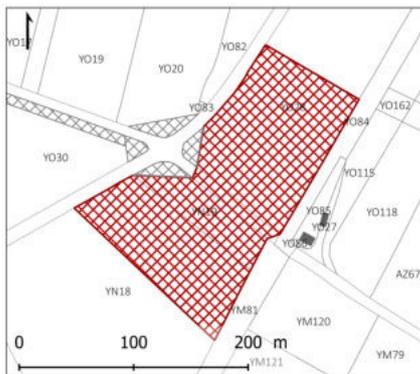


**ER n°E28** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*CCEG*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*26 234,19 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Projet de déchetterie*

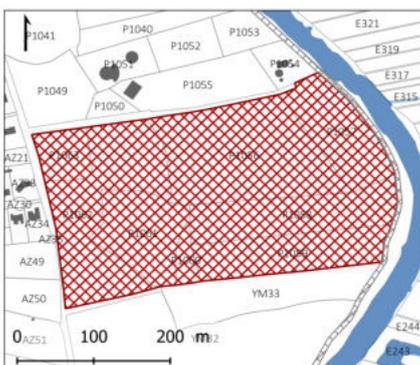


**ER n°E29** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*102 547,78 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Espace naturel à préserver*

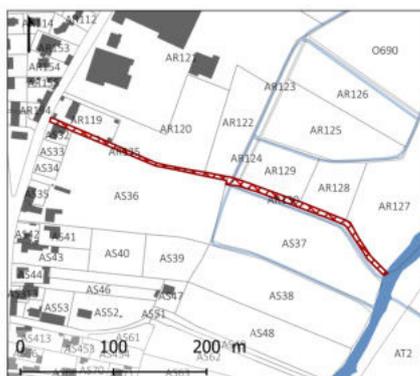


**ER n°E30** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 931,88 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Boucle verte à compléter*

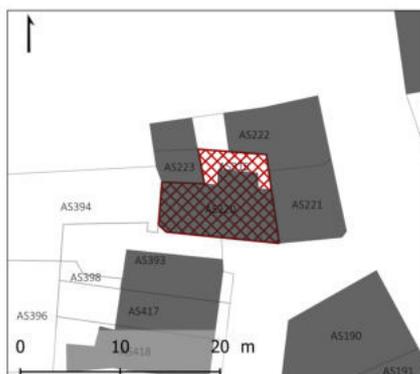


**ER n°E31** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*83,65 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Logement social / mixité sociale*  
*100% de logements sociaux*

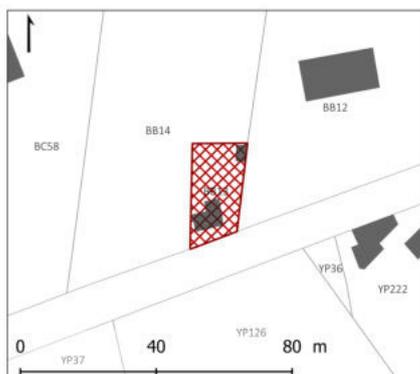


**ER n°E32** commune de NORT-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*427,86 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Equipements publics*





BILAN DE S'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE NOTRE-DAME-DES-LANDES

Emplacements réservés inscrits au PLUi	Justification	Superficie	Bénéficiaire
F01	Renouvellement urbain	2007,5 m <sup>2</sup>	Commune
F02	Réhabilitation d'îlot	1039,6 m <sup>2</sup>	Commune
F03	Aménagement d'un carrefour (rue Beau-Soleil/rue de la Vieille Forge) pour une question de sécurité	30,1 m <sup>2</sup>	Commune
F04	Désenclavement d'une zone d'urbanisation future	631,6 m <sup>2</sup>	Commune
F05	Création de voirie	349,2 m <sup>2</sup>	Commune
F06	Création d'un carrefour	165,2 m <sup>2</sup>	Commune
F07	Liaison douce	485,4 m <sup>2</sup>	Commune
F08	Création d'un poste de refoulement	39,0 m <sup>2</sup>	Commune
F09	Aménagement de voirie	1938,7 m <sup>2</sup>	Commune
F10	Restructuration du centre-bourg	2735,8 m <sup>2</sup>	Commune
F11	Renouvellement urbain	3470,6 m <sup>2</sup>	Commune
F12	Création d'un poste de refoulement	49,5 m <sup>2</sup>	Commune
F13	Liaison douce	902,3 m <sup>2</sup>	Commune
F14	Création d'un poste de refoulement	148,4 m <sup>2</sup>	Commune
F15	Liaison douce	104,5 m <sup>2</sup>	Commune
F16	Liaison douce	1497,7 m <sup>2</sup>	Commune
F17	Renouvellement urbain	2129,4 m <sup>2</sup>	Commune
F18	Renouvellement urbain	1548,7 m <sup>2</sup>	Commune
F19	Création d'une voie de (10 m de large)	497,7 m <sup>2</sup>	Commune

**ER n°F01**

commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

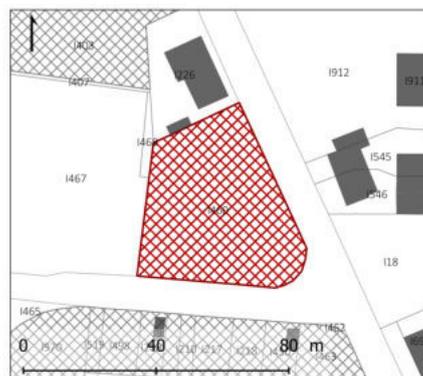
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*2 007,49 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Renouvellement urbain*

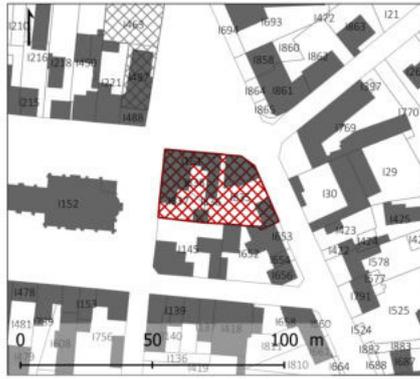


**ER n°F02** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 039,64 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Réhabilitation d'ilot*

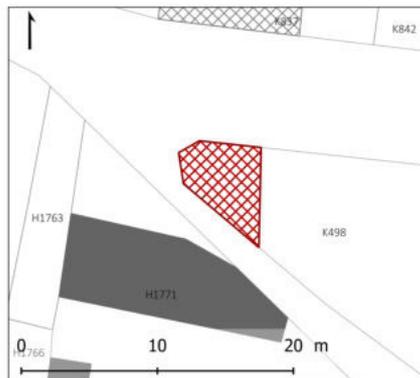


**ER n°F03** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*30,11 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement d'un carrefour (rue Beau-Soleil / rue de la Vieille Forge) pour une question de sécurité*



**ER n°F04** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*631,59 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Désenclavement d'une zone d'urbanisation future*

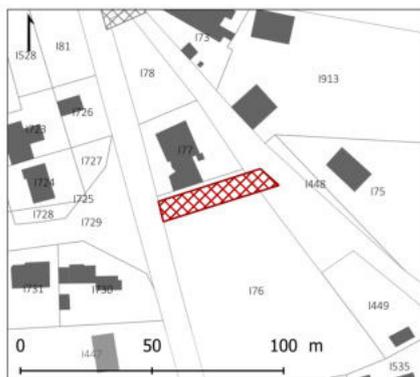


**ER n°F05** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*349,22 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création de voirie*

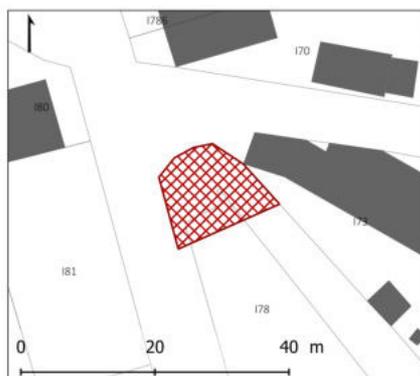


**ER n°F06** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*165,23 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un carrefour*



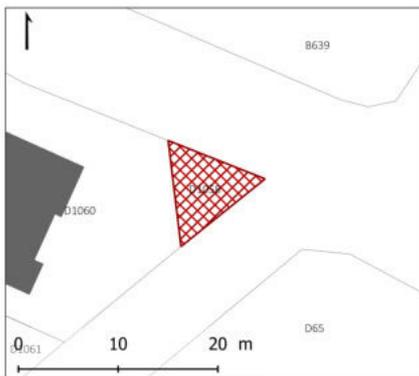


**ER n°F12** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*49,48 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un poste de refoulement*

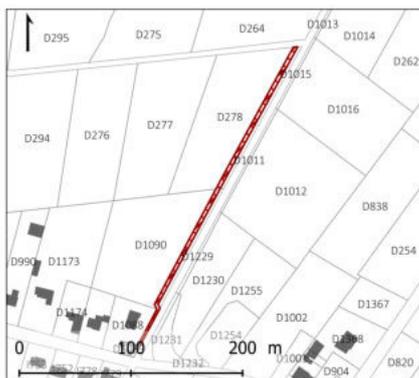


**ER n°F13** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*902,32 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*

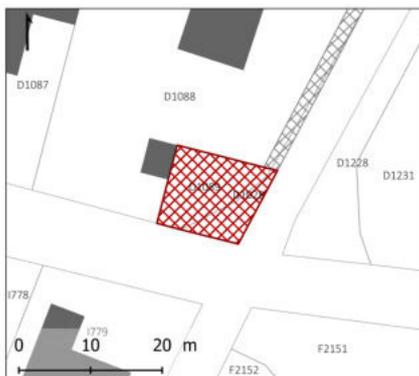


**ER n°F14** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*148,41 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un poste de refoulement*

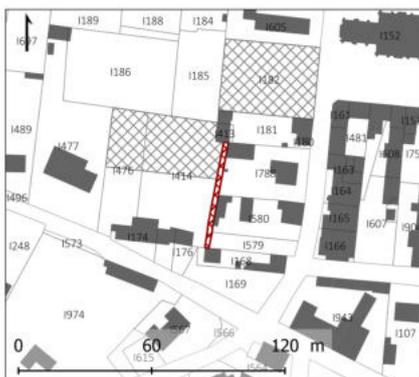


**ER n°F15** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*104,49 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*

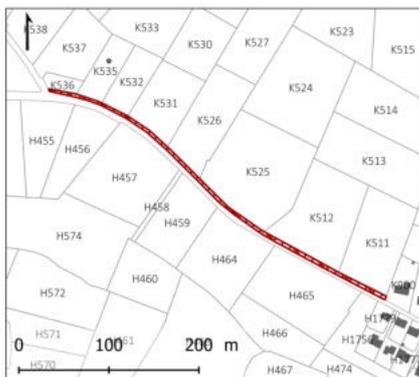


**ER n°F16** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 497,68 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*

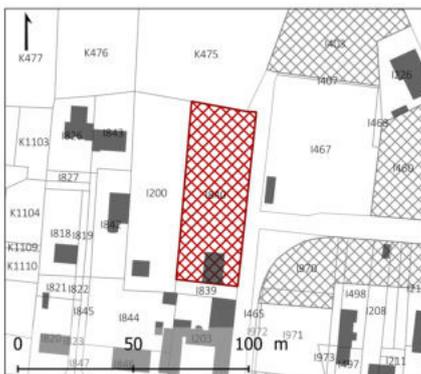


**ER n°F17** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 129,44 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Renouvellement urbain*

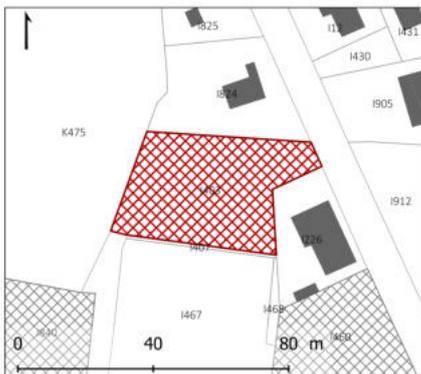


**ER n°F18** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 548,70 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Renouvellement urbain*

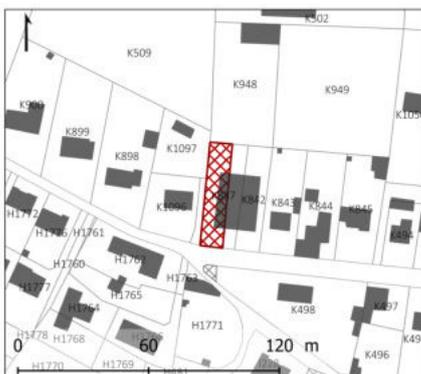


**ER n°F19** commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*497,68 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une voie de (10 m de large)*



## BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI SUR LA COMMUNE DE PETIT-MARS

Emplacements réservés inscrits au PLUi	Justification	Superficie	Bénéficiaire
G01	Accès aux jardins du coeur de bourg	21,5 m <sup>2</sup>	Commune
G02	Liaison piétonne et automobile	539,7 m <sup>2</sup>	Commune
G03	Création de voirie et aire de stationnement au Tertre Rouge	2634,5 m <sup>2</sup>	Commune
G04	Théâtre de verdure du Tertre Rouge	11144,4 m <sup>2</sup>	Commune
G05	Aire de covoiturage	2465,9 m <sup>2</sup>	Commune
G06	Espace public de la Guibretière, chemin de Coussoi	367,4 m <sup>2</sup>	Commune
G07	Aménagement de carrefour	44,5 m <sup>2</sup>	Commune
G08	Bassin d'orage et liaison douce Le Plessis - futur rond point	2707,4 m <sup>2</sup>	Commune
G09	Zone de loisirs	884,0 m <sup>2</sup>	Commune
G10	Aménagement de la RD178 entre Carrefour et Nort s/E	352594,8 m <sup>2</sup>	Département
G11	Liaison piétonne et automobile	119,4 m <sup>2</sup>	Commune
G12	Zone d'intervention pour gestion de milieux remarquables	250455,9 m <sup>2</sup>	Département
G13	Barreaud liaison RD178-RD31-RD223	68282,6 m <sup>2</sup>	Département
G14	Liaison douce entrant route de Ligné jusqu'à la Bussonière	3029,3 m <sup>2</sup>	Commune
G15	Liaisons douces Boisabeau	1202,5 m <sup>2</sup>	Commune
G16	Liaisons douces route de Les Touches	451,1 m <sup>2</sup>	Commune
G17	Liaison douce entrant route de Ligné et Le Lindron	1140,1 m <sup>2</sup>	Commune
G18	Liaison douce route de Les Portes	465,2 m <sup>2</sup>	Commune
G19	Liaison douce Les Portes	112,5 m <sup>2</sup>	Commune
G20	Liaison douce	1194,0 m <sup>2</sup>	Commune
G21	Logement social / mixité sociale (100% de logements sociaux)	2438,0 m <sup>2</sup>	Commune
G22	Logement social / mixité sociale (100% de logements sociaux)	12224,3 m <sup>2</sup>	Commune
G23	Logement social / mixité sociale (100% de logements sociaux)	6887,8 m <sup>2</sup>	Commune
G24	Création parking covoiturage	3857,2 m <sup>2</sup>	Commune
G25	Zone d'intervention pour gestion de milieux remarquables	257934,0 m <sup>2</sup>	Commune

## ER n°G01 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

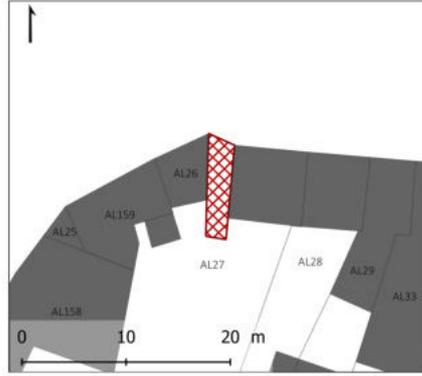
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*21,52 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Accès aux jardins du coeur de bourg*



## ER n°G02 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

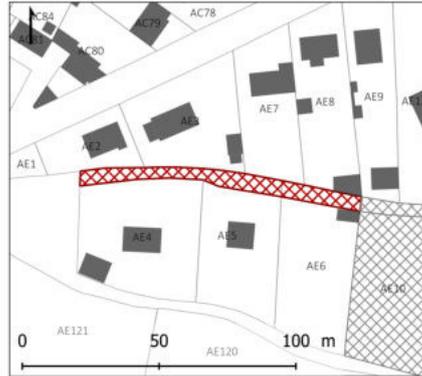
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*539,69 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison piétonne et automobile*



## ER n°G03 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

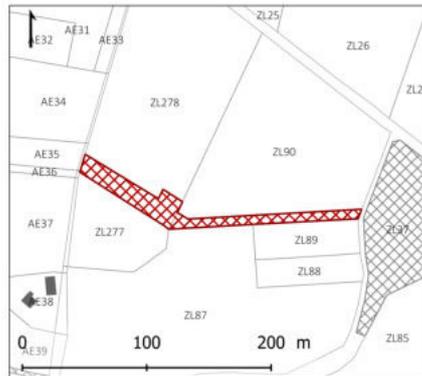
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*2 634,49 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création de voirie et aire de stationnement au Tertre Rouge*



## ER n°G04 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

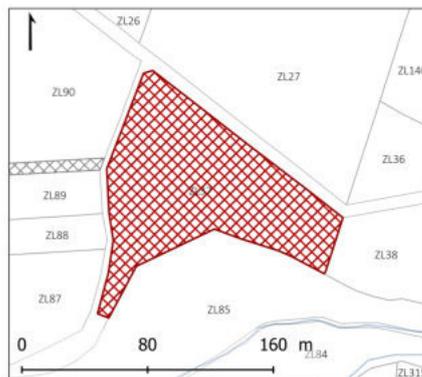
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*11 144,42 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Théâtre de verdure du Tertre Rouge*



## ER n°G05 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

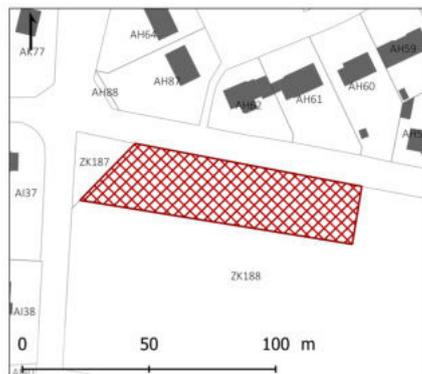
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*2 465,85 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aire de covoiturage*

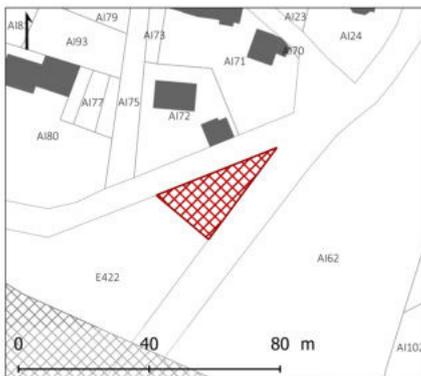


### ER n°G06 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*367,41 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Espace public de la Guibretière, chemin de Coussoi*

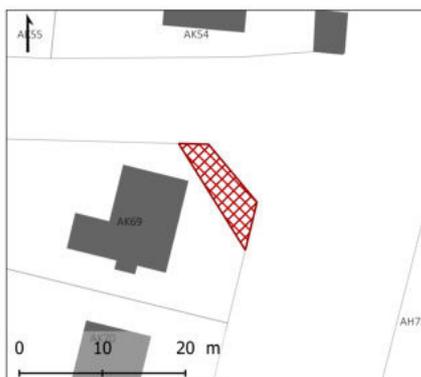


### ER n°G07 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*44,49 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de carrefour*

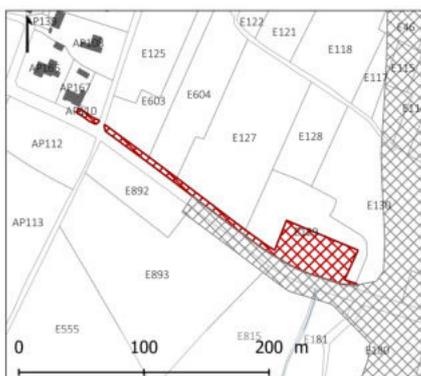


### ER n°G08 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 707,37 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Bassin d'orage et liaison douce Le Plessis - futur rond point*

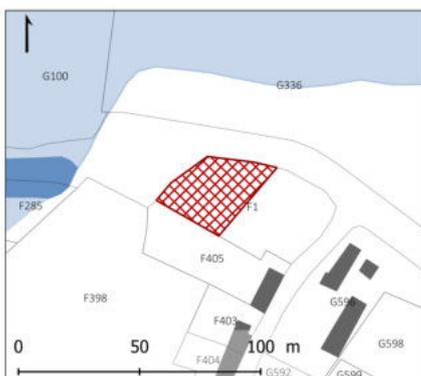


### ER n°G09 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*884,03 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Zone de loisirs*

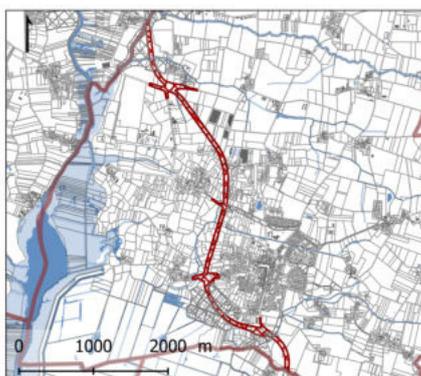


### ER n°G10 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*352 594,77 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort s/E*



## ER n°G11 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

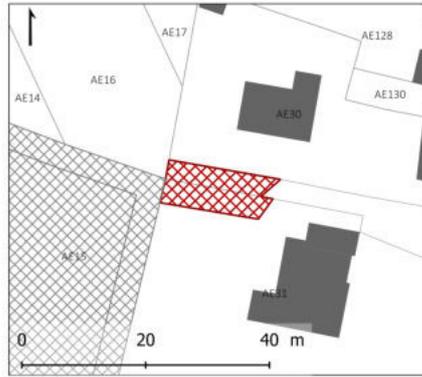
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*119,36 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison piétonne et automobile*



## ER n°G12 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

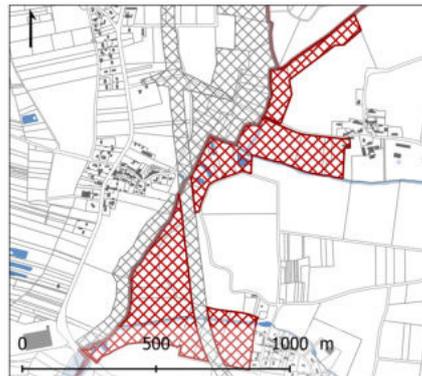
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*250 455,94 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Zone d'intervention pour gestion de milieux remarquables*



## ER n°G13 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

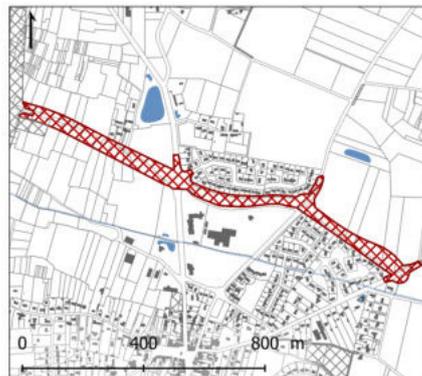
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*68 282,64 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Barreau de liaison RD178-RD31-RD223*



## ER n°G14 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

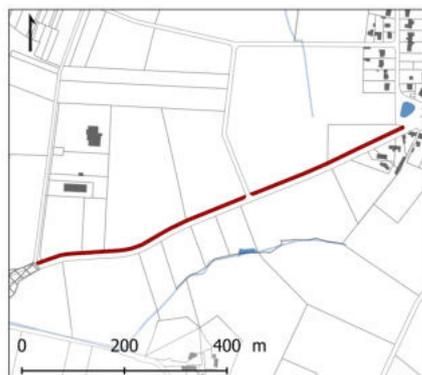
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*3 029,32 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison douce entre route de Ligné jusqu'à la Bussonnière*



## ER n°G15 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

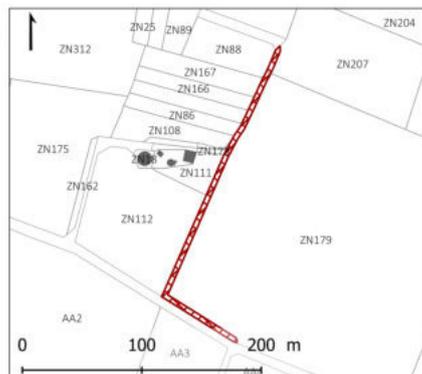
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*1 202,53 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaisons douces Boisabeau*

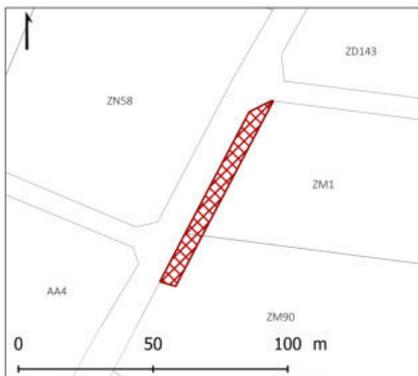


**ER n°G16** commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*451,11 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaisons douces route de Les Touches*

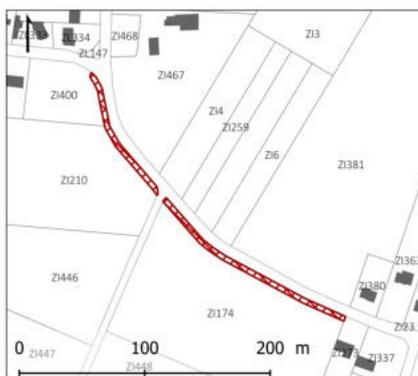


**ER n°G17** commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 140,10 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce entre route de Ligné et Le Lindron*

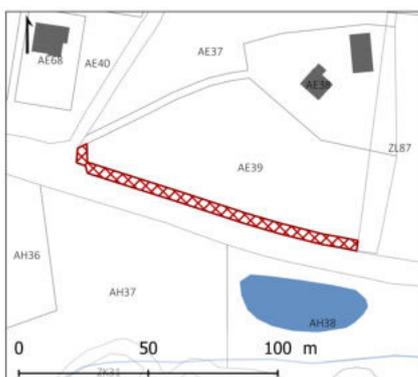


**ER n°G18** commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*465,16 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce route de Les Portes*



**ER n°G19** commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*112,48 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce Les Portes*



**ER n°G20** commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 194,03 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*

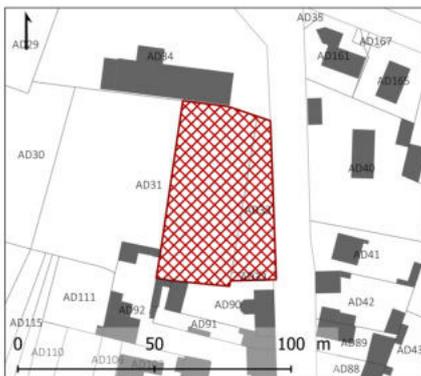


## ER n°G21 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 437,98 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Logement social / mixité sociale*  
100% de logements sociaux

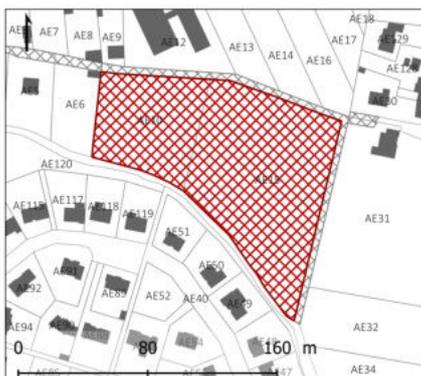


## ER n°G22 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*12 224,27 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Logement social / mixité sociale*  
100% de logements sociaux

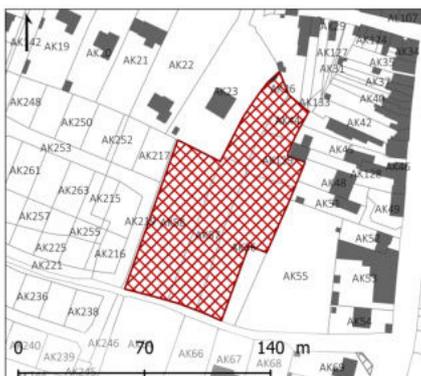


## ER n°G23 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*6 887,82 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Logement social / mixité sociale*  
100% de logements sociaux

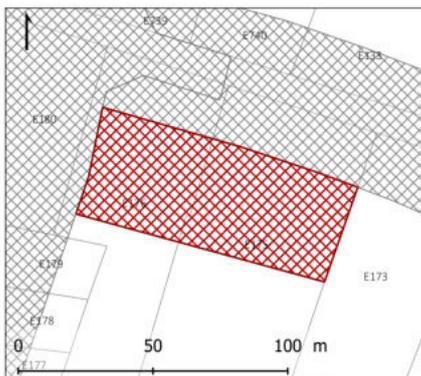


## ER n°G24 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 857,24 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création parking covoiturage*

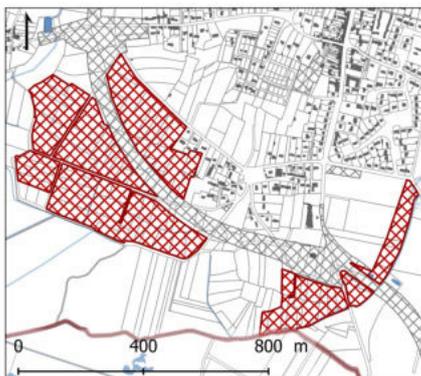


## ER n°G25 commune de PETIT-MARS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*257 934,03 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*one d'intervention pour gestion de milieux remarquables*



## BILAN DE S'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARS-DU-DESERT

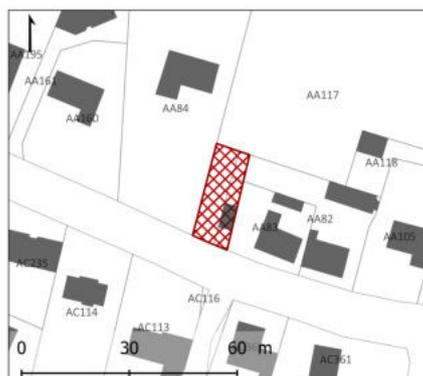
Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
H01	Desserte d'une parcelle enclavée	270,4 m <sup>2</sup>	Commune
H02	Aménagement de carrefour	410,9 m <sup>2</sup>	Commune
H03	Aménagement de voie	419,7 m <sup>2</sup>	Commune
H04	Liaison piétonne	221,2 m <sup>2</sup>	Commune
H05	Liaison piétonne	453,3 m <sup>2</sup>	Commune
H06	Liaison douce	324,0 m <sup>2</sup>	Commune
H07	Elargissement de la voie, route de Petit-Mars	1791,3 m <sup>2</sup>	Commune
H08	Déviations Est de Carquefou RD 178	302632,7 m <sup>2</sup>	Département
H09	Aménagement de carrefour, RD 31	3020,6 m <sup>2</sup>	Commune
H10	Aménagement carrefour RD 178	596,5 m <sup>2</sup>	Département
H11	Déviations Est de Carquefou RD 178	75542,2 m <sup>2</sup>	Département
H12	Liaison douce	4050,2 m <sup>2</sup>	Commune
H13	Aménagement de carrefour	1533,0 m <sup>2</sup>	Commune
H14	Aménagement de carrefour	20,3 m <sup>2</sup>	Commune
H15	Aménagement de carrefour	45,8 m <sup>2</sup>	Commune
H16	Elargissement de la voie	2747,5 m <sup>2</sup>	Commune
H17	Aménagement de carrefour	1590,3 m <sup>2</sup>	Commune
H18	Liaison douce (5m)	4084,9 m <sup>2</sup>	Commune
H19	Aménagement de carrefour	770,7 m <sup>2</sup>	Commune
H20	oned'intervention pour gestion de milieux remarquables	3874,6 m <sup>2</sup>	Département

**ER n°H01** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :*270,39 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Desserte d'une parcelle enclavée*



**ER n°H07** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 791,27 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Élargissement de la voie, route de Petit-Mars*

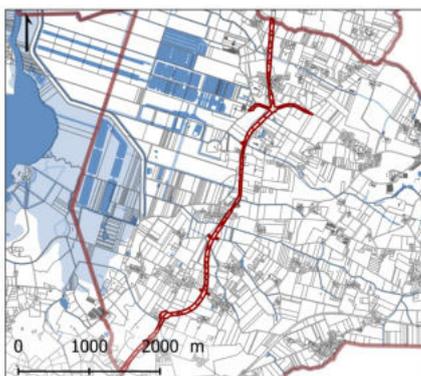


**ER n°H08** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*302 632,69 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Déviation Est de Carquefou RD 178*

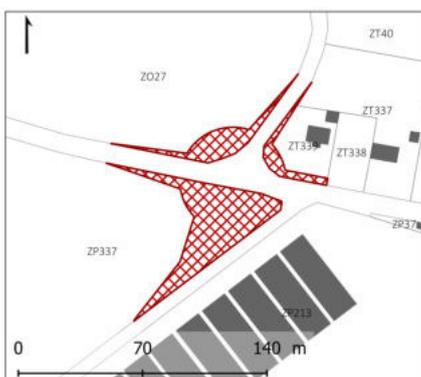


**ER n°H09** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 020,63 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de carrefour, RD 31*

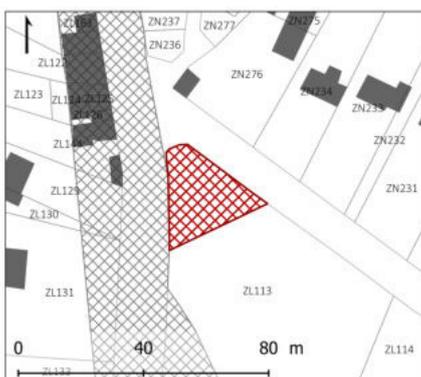


**ER n°H10** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*596,48 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement carrefour RD 178*

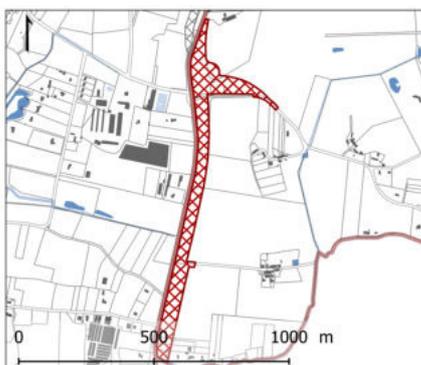


**ER n°H11** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*75 542,23 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Déviation Est de Carquefou RD 178*



## ER n°H12 commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

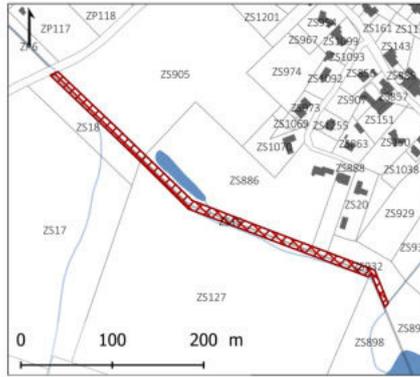
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*4 050,20 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison douce*



## ER n°H13 commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

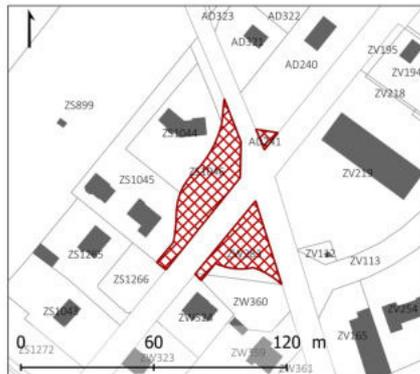
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*1 533,01 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement de carrefour*



## ER n°H14 commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

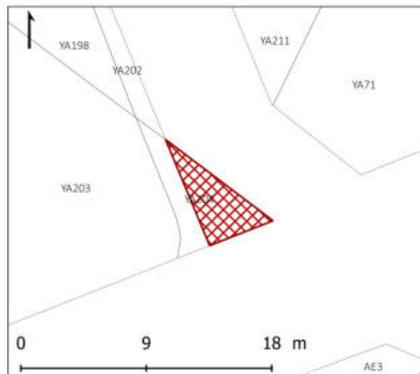
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*20,26 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement de carrefour*



## ER n°H15 commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

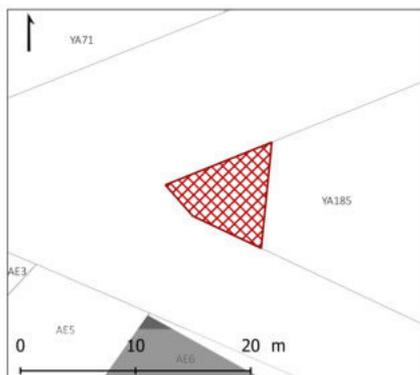
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*45,82 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement de carrefour*



## ER n°H16 commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

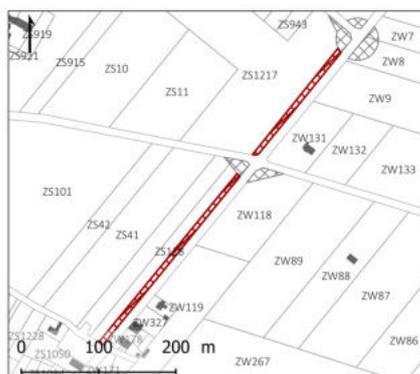
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*2 747,46 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Élargissement de la voie*



**ER n°H17** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

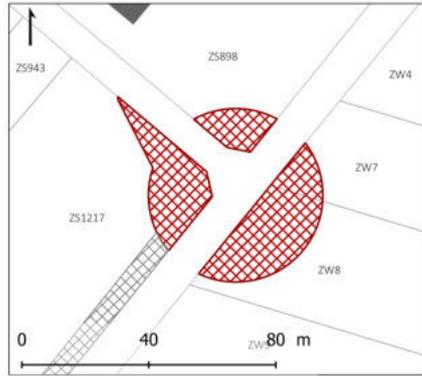
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*1 590,34 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement de carrefour*



**ER n°H18** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

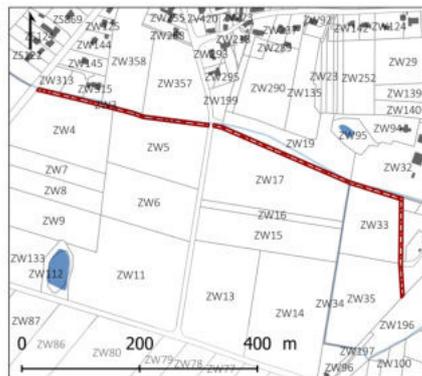
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*4 084,87 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison douce (5m)*



**ER n°H19** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

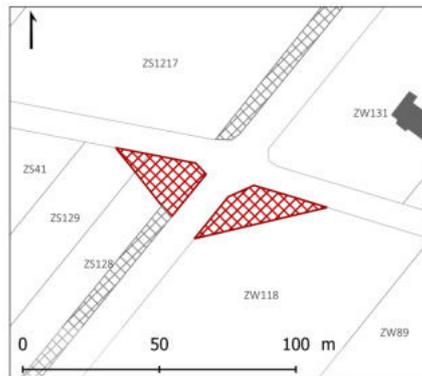
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*770,69 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement de carrefour*



**ER n°H20** commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

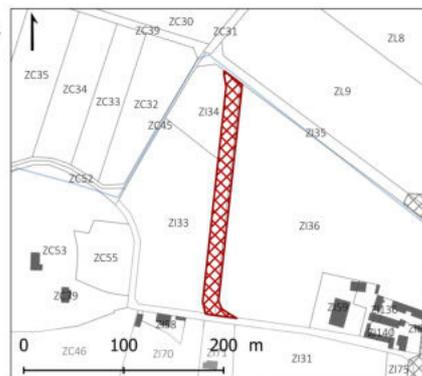
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*3 874,65 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*one d'intervention pour gestion de milieux remarquables*



BILAN DESEMPACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE SUCÉ-SUR-ERDRE

Emplacements réservés inscrits au PLUi	Justification	Superficie	Bénéficiaire
I01	Promenade piétonne	3725,0 m <sup>2</sup>	Commune
I02	Élargissement de voie	52,5 m <sup>2</sup>	Commune
I03	Aménagement de carrefour	200,7 m <sup>2</sup>	Commune
I04	Liaison et accès	1197,9 m <sup>2</sup>	Commune
I05	Aire de stationnement	1207,6 m <sup>2</sup>	Commune
I06	Liaison et accès (5 m)	1570,9 m <sup>2</sup>	Commune
I07	Déviation centre-ville	201960,3 m <sup>2</sup>	Commune
I08	Liaison et accès (5 m)	607,4 m <sup>2</sup>	Commune
I09	Liaison piétonne	613,0 m <sup>2</sup>	Commune
I10	Liaison piétonne et réseau eaux pluviales	2614,8 m <sup>2</sup>	Commune
I11	Voirie Aménagement de la RD 178	26065,5 m <sup>2</sup>	Département
I12	Coulée verte (5m)	5311,0 m <sup>2</sup>	Commune
I13	Liaison et accès (8 m)	989,8 m <sup>2</sup>	Commune
I14	Liaison piétonne	171,3 m <sup>2</sup>	Commune
I15	Espace vert	3599,9 m <sup>2</sup>	Commune
I16	Création d'une liaison piétonne (4m)	2043,7 m <sup>2</sup>	Commune
I17	Création d'une liaison piétonne	344,2 m <sup>2</sup>	Commune
I18	Création d'une liaison piétonne	1704,7 m <sup>2</sup>	Commune
I19	Liaison routière	314,8 m <sup>2</sup>	Commune
I20	Logement social / mixité sociale (100% de logements sociaux)	3389,6 m <sup>2</sup>	Commune
I21	Voie et accès (5m)	2208,6 m <sup>2</sup>	Commune
I22	Création d'une liaison piétonne	102,1 m <sup>2</sup>	Commune
I23	Création d'une palette de retournement	296,4 m <sup>2</sup>	Commune
I24	Création d'une liaison piétonne	1825,1 m <sup>2</sup>	Commune
I25	Aménagement	83,1 m <sup>2</sup>	Commune
I26	Prolongement de l'ER jusqu'à l'Erdre	896,9 m <sup>2</sup>	Commune
I27	Alternative à la contournante	18212,7 m <sup>2</sup>	Commune
I28	Liaison douce (5m)	212,0 m <sup>2</sup>	Commune
I29	Liaison piétonne (6m)	2083,8 m <sup>2</sup>	Commune
I30	Aménagement de carrefour	443,2 m <sup>2</sup>	Commune
I31	Élargissement et aménagement de voirie	156,6 m <sup>2</sup>	Commune
I32	Liaison douce	1428,3 m <sup>2</sup>	Commune
I33	Liaison douce	883,6 m <sup>2</sup>	Commune
I34	Liaison douce	1295,6 m <sup>2</sup>	Commune
I35	Liaison douce	2555,6 m <sup>2</sup>	Commune
I36	Création d'une liaison piétonne	485,9 m <sup>2</sup>	Commune
I37	Création d'une liaison douce	3314,3 m <sup>2</sup>	Commune
I38	Création d'une liaison piétonne	442,7 m <sup>2</sup>	Commune

BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE

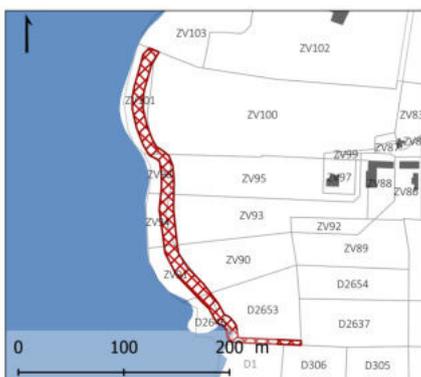
Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
I39	Liaison et accès (8 m)	1431,6 m <sup>2</sup>	Commune
I40	Liaison piétons (3m)	42,5 m <sup>2</sup>	Commune
I41	Liaison piétons	350,0 m <sup>2</sup>	Commune

**ER n°101** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 724,99 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Promenade piétonne*

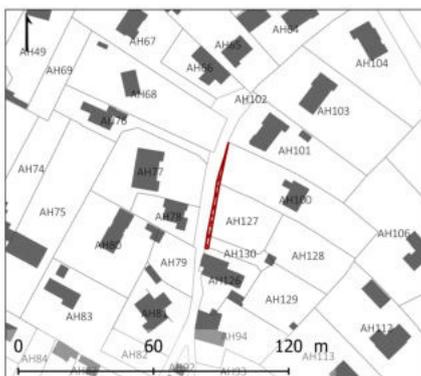


**ER n°102** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*52,48 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Elargissement de voie*

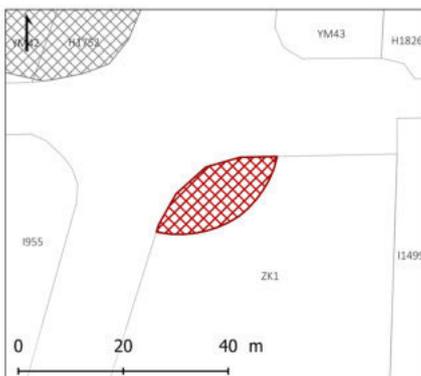


**ER n°103** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*200,75 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de carrefour*

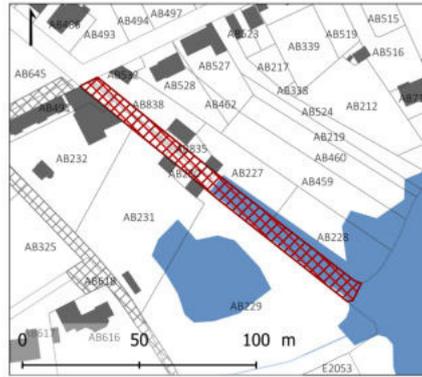


**ER n°104** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 197,89 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison et accès*

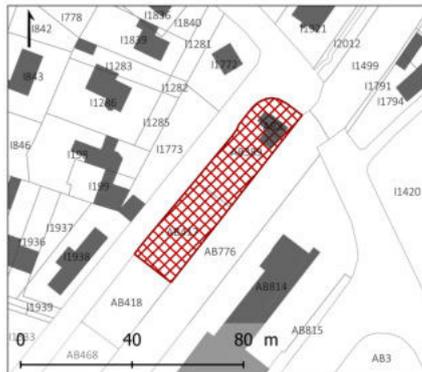


**ER n°105** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 207,61 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aire de stationnement*

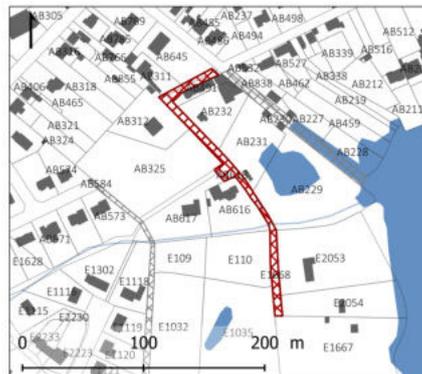


**ER n°106** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 570,92 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison et accès (5 m)*

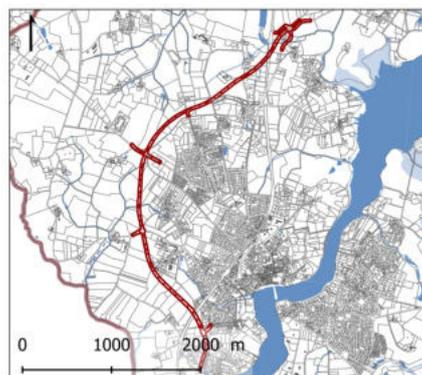


**ER n°107** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*201 960,31 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Déviation centre-ville*

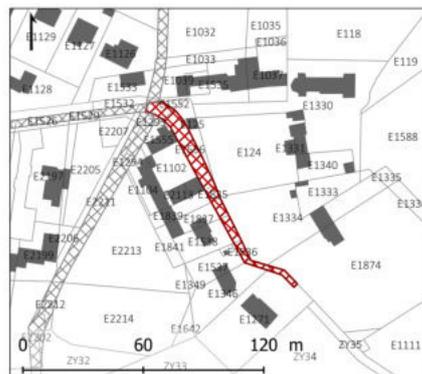


**ER n°108** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*607,41 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison et accès (5 m)*

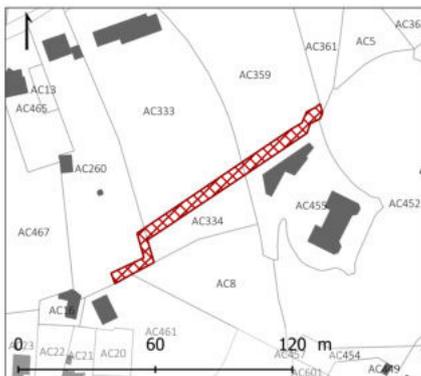


**ER n°109** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*613,00 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison piétonne*

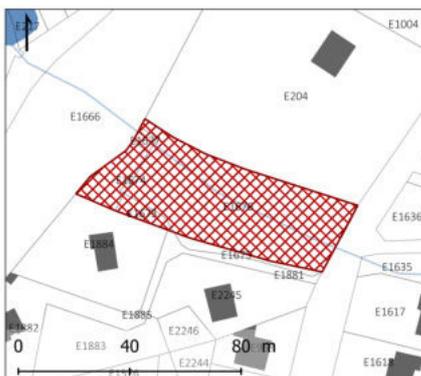


**ER n°110** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 614,81 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison piétonne et réseau eaux pluviales*

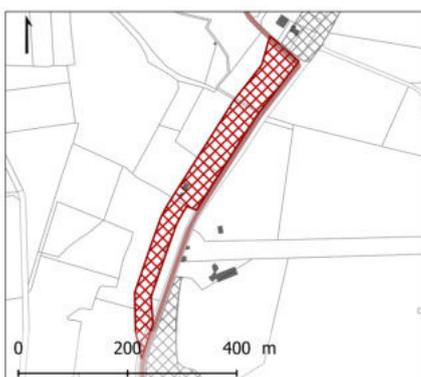


**ER n°111** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*26 065,47 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Voirie Aménagement de la RD 178*



**ER n°112** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*5 311,03 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Coulée verte (5m)*

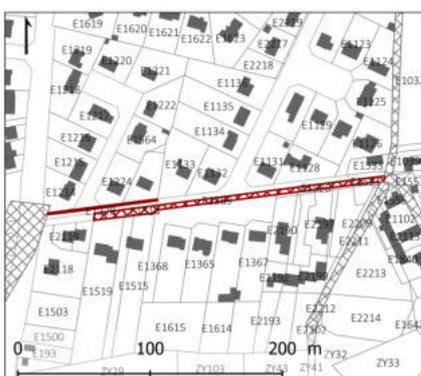


**ER n°113** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*989,80 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison et accès (8 m)*

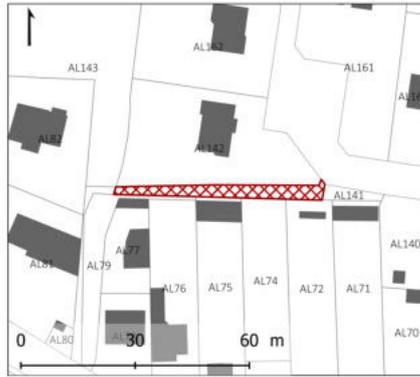


**ER n°114** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*171,30 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison piétonne*

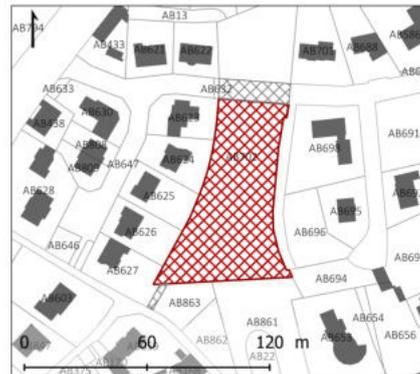


**ER n°115** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 599,88 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Espace vert*

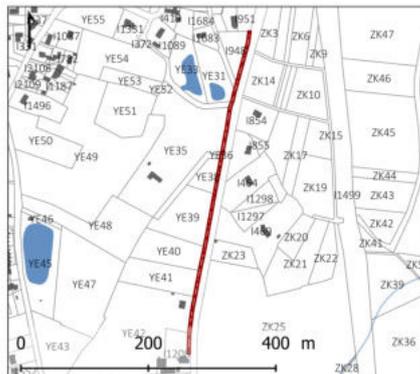


**ER n°116** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 043,65 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison piétonne (4m)*

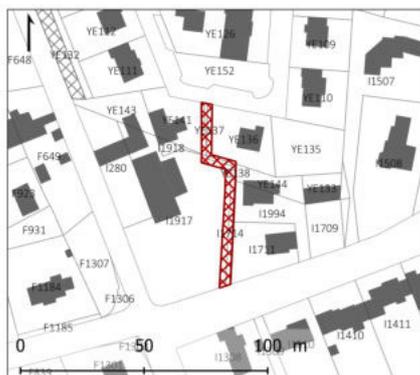


**ER n°117** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*344,18 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison piétonne*

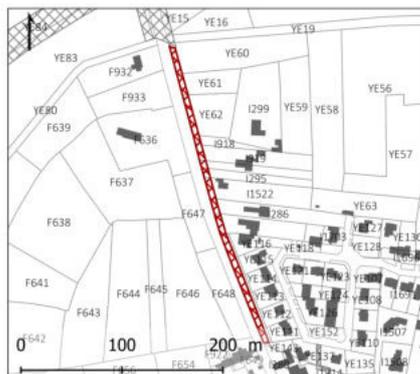


**ER n°118** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 704,67 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison piétonne*



**ER n°119** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

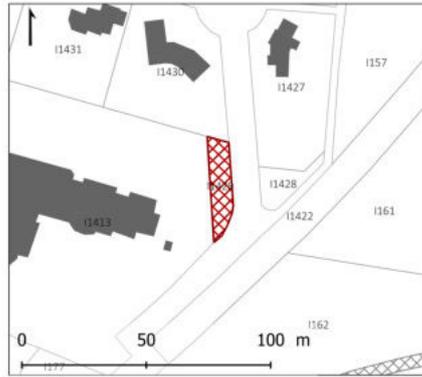
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*314,82 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Liaison routière*



**ER n°120** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

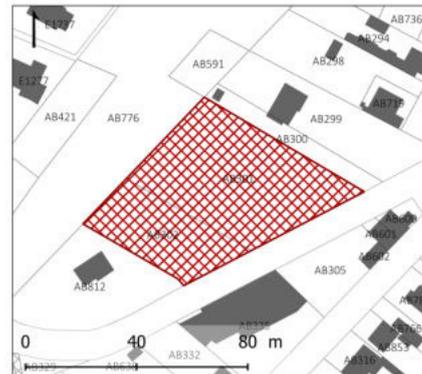
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*3 389,56 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*100% de logements sociaux*



**ER n°121** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

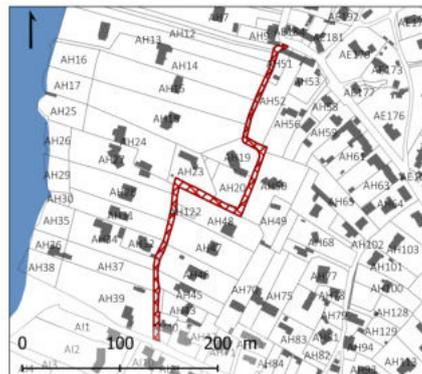
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*2 208,58 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Voie et accès (5m)*



**ER n°122** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

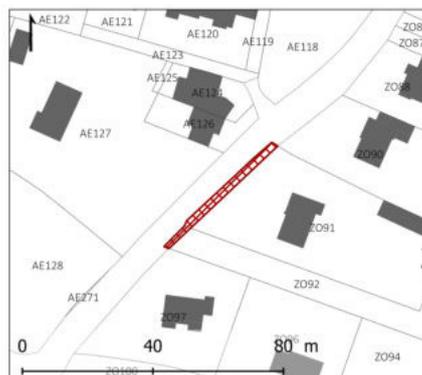
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*102,09 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'une liaison piétonne*



**ER n°123** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*296,40 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Création d'une palette de retournement*

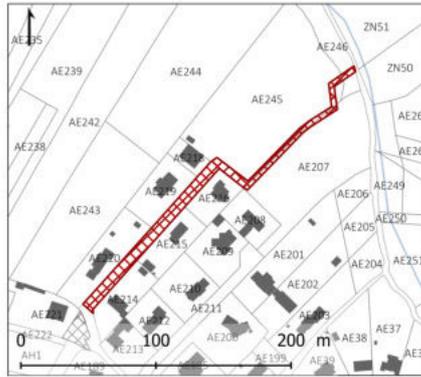


**ER n°124** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 825,07 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison piétonne*

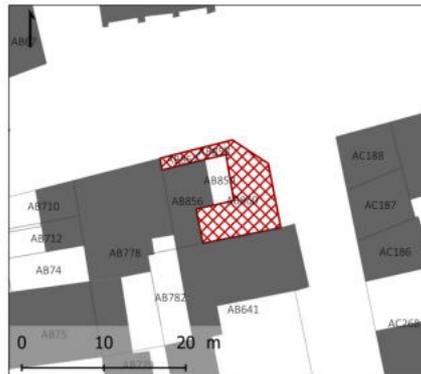


**ER n°125** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*83,13 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement*

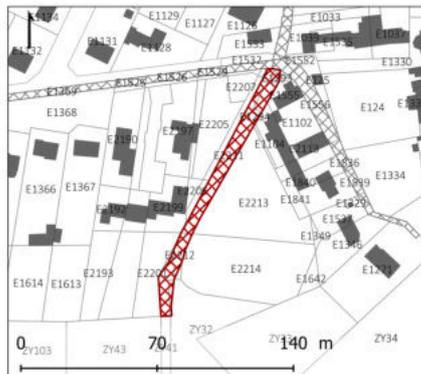


**ER n°126** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*896,90 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Prolongement de l'ER jusqu'à l'Erdre*

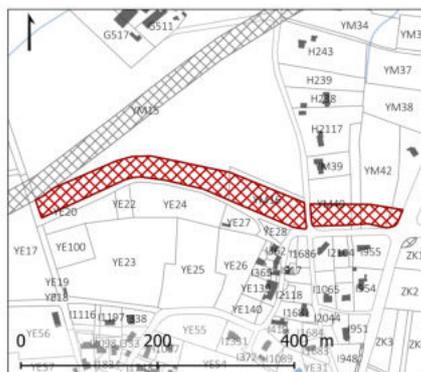


**ER n°127** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*18 212,67 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Alternative à la contournante*

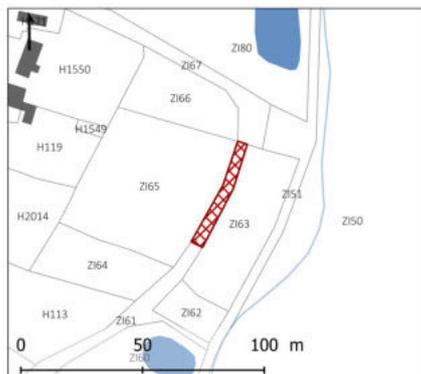


**ER n°128** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*212,02 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce (5m)*

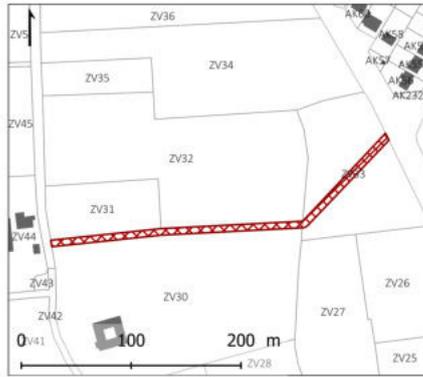


**ER n°129** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 083,78 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison piétonne (6m)*

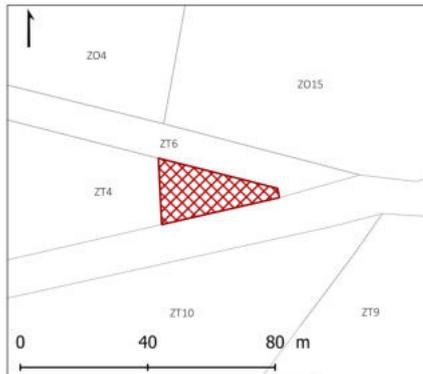


**ER n°130** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*443,24 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de carrefour*

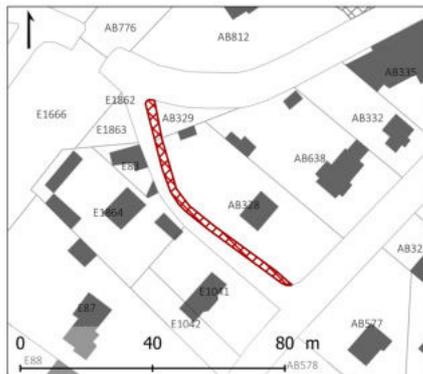


**ER n°131** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*156,61 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Élargissement et aménagement de voirie*

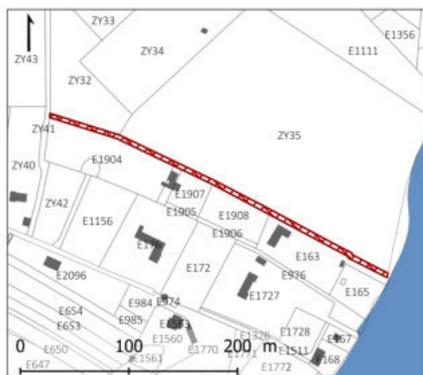


**ER n°132** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 428,34 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*



**ER n°133** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*883,55 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*

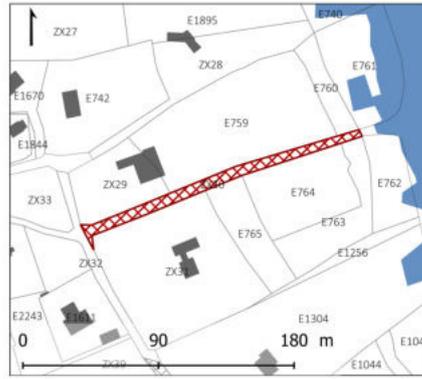


## ER n°134 commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 295,63 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*

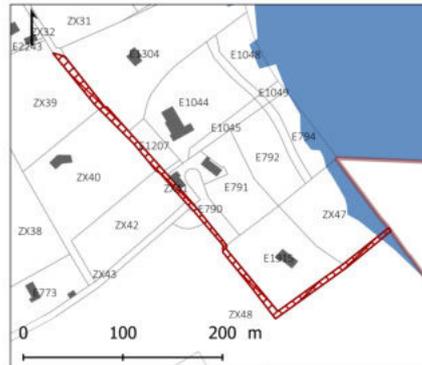


## ER n°135 commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*2 555,62 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*

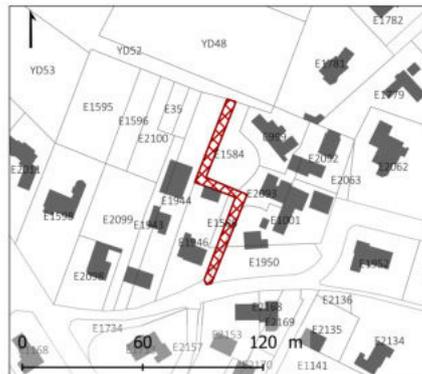


## ER n°136 commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*485,94 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison piétonne*

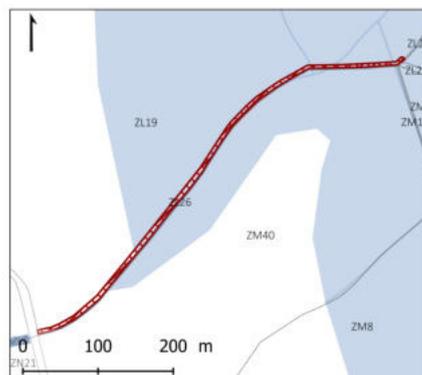


## ER n°137 commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 314,26 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison douce*

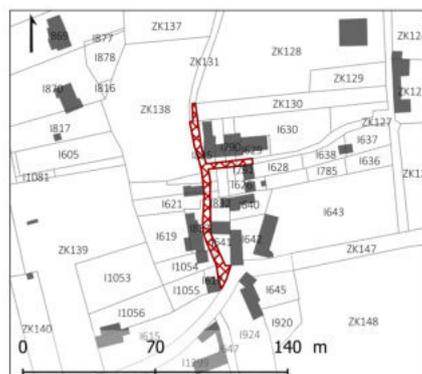


## ER n°138 commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*442,74 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'une liaison piétonne*



**ER n°139** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 431,58 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison et accès (8 m)*

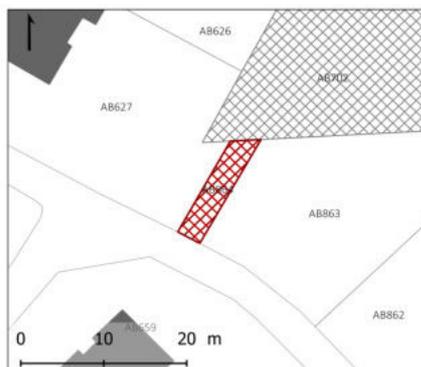


**ER n°140** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*42,47 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison piétons (3m)*

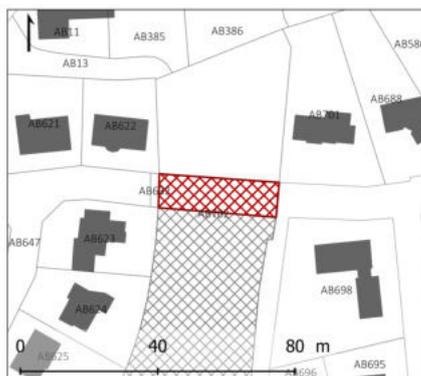


**ER n°141** commune de SUCE-SUR-ERDRE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*350,03 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison piétons*



## BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI SUR LA COMMUNE DES TOUCHES

Emplacements réservés inscrits au PLUi	Justification	Superficie	Bénéficiaire
J1	Espace vert	15234,7 m <sup>2</sup>	Commune
J2	Déviation Nort-sur-Erdre	66459,5 m <sup>2</sup>	Département
J3	Déviation RD178	4334,8 m <sup>2</sup>	Département

### ER n°J01 commune de LES TOUCHES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

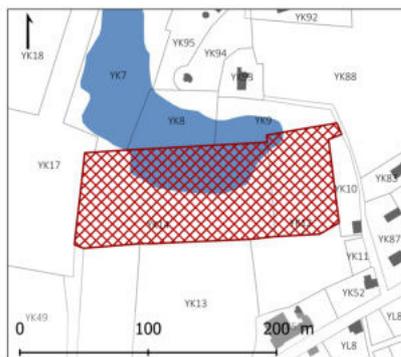
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*15 234,73 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Espace vert*



### ER n°J02 commune de LES TOUCHES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

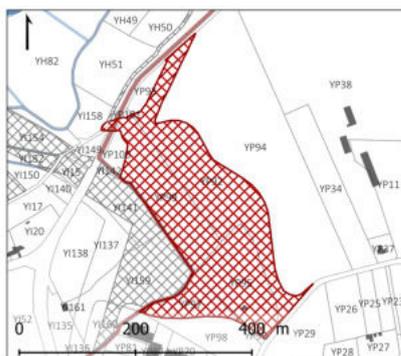
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*66 459,54 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Déviation Nort-sur-Erdre*



### ER n°J03 commune de LES TOUCHES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

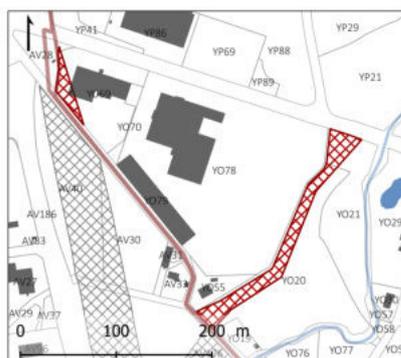
*Département*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*4 334,81 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Déviation RD178*



## BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI SUR LA COMMUNE DE TREILLÈRES

Emplacements réservés inscrits au PLUi	Justification	Superficie	Bénéficiaire
K01	Extension du cimetière rue Notre-Dame-des-Landes	8026,9 m <sup>2</sup>	Commune
K02	Extension station d'épuration	5129,2 m <sup>2</sup>	Commune
K03	Cheminement piéton entre la rue de Rennes et la rue de la Poste de Gesvres	68,3 m <sup>2</sup>	Commune
K04	Aménagement pise cyclable	99,7 m <sup>2</sup>	Commune
K05	Régularisation d'alignement de la rue de la Gagnerie	1284,8 m <sup>2</sup>	Commune
K06	Élargissement de la rue du Granit	569,2 m <sup>2</sup>	Commune
K07	Cheminement piéton vers Moissons Nouvelles	791,5 m <sup>2</sup>	Commune
K08	Aménagement piste cyclable rue Etienne Sébert et vers le château	2145,7 m <sup>2</sup>	Commune
K09	Aménagement du chemin à l'Est de la Guittonnais	7169,8 m <sup>2</sup>	Commune
K10	Aménagement du chemin au sud du Haut-Lin	737,6 m <sup>2</sup>	Commune
K11	Aménagement chemins	11073,5 m <sup>2</sup>	Commune
K12	Cheminement piéton entre le lotissement de Metay et la rue de la Mairie	171,0 m <sup>2</sup>	Commune
K13	Espace public	2989,4 m <sup>2</sup>	Commune
K14	Prolongement du Maille (4m)	209,9 m <sup>2</sup>	Commune
K15	Chemin piéton vers maison de retraite	180,6 m <sup>2</sup>	Commune
K16	Accès à la fontaine Saint-Symphorien depuis l'espace de loisirs du Champ Morin	261,6 m <sup>2</sup>	Commune
K17	Élargissement voie d'accès à l'espace de loisirs du Champ Morin	534,5 m <sup>2</sup>	Commune
K18	Agrandissement du giratoire entre les RD537 et RD26	264,9 m <sup>2</sup>	Commune
K19	Création d'un bassin de rétention	3607,8 m <sup>2</sup>	Commune
K20	Élargissement de voie - carrefour rue des Héraults et rue de la Grande Maison	368,7 m <sup>2</sup>	Commune
K21	Aménagement du carrefour	451,3 m <sup>2</sup>	Commune
K22	Chemin eau et paysages	2569,8 m <sup>2</sup>	Commune
K23	Chemin Eau et Paysages	707,7 m <sup>2</sup>	Commune
K24	Régularisation alignement et aménagement de la rue de la Chédorgère	623,0 m <sup>2</sup>	Commune
K25	Équipements publics	44015,7 m <sup>2</sup>	Commune
K26	Ouvrage du Gesvres	10248,5 m <sup>2</sup>	Commune
K27	Régularisation alignement rue de la Baclais et rue de Malandré	1339,9 m <sup>2</sup>	Commune
K28	Régularisation alignement rue des Marais	282,7 m <sup>2</sup>	Commune

BILAN DE SEMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE TREILLÈRES (SUITE)

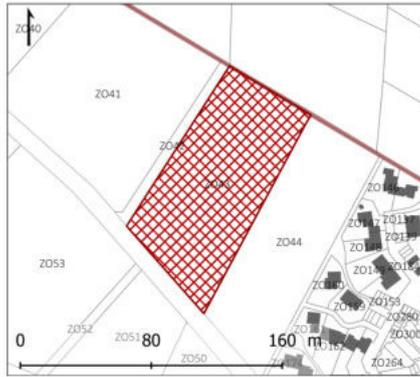
Emplacements réservés inscrits au PLUi	Justification	Superficie	Bénéficiaire
K29	Régularisation alignement rue du Pâtis Bochet	446,7 m <sup>2</sup>	Commune
K30	Régularisation alignement rue des Landes	323,2 m <sup>2</sup>	Commune
K31	Elargissement rue du Pertu	304,8 m <sup>2</sup>	Commune
K32	Voie accès élargissement automobile	132,7 m <sup>2</sup>	Commune
K33	Régularisation alignement rue de la Grande Maison	195,0 m <sup>2</sup>	Commune
K34	Régularisation alignement chemin	355,1 m <sup>2</sup>	Commune
K35	Chemin au sud de Champeaux	1980,1 m <sup>2</sup>	Commune
K36	Voie d'accès et cheminement doux	2169,8 m <sup>2</sup>	Commune
K37	Régularisation alignement chemin des Haies	305,4 m <sup>2</sup>	Commune
K38	Régularisation alignement chemin de la Barre	83,6 m <sup>2</sup>	Commune
K39	Accès parking extérieur château	104,8 m <sup>2</sup>	Commune
K40	Aménagement chemins - Sud-ouest de la Tortière	1833,7 m <sup>2</sup>	Commune
K41	Régularisation alignement rue des Meuniers et rue des Moulins	1030,5 m <sup>2</sup>	Commune
K42	Régularisation alignement chemin du Clos David	514,2 m <sup>2</sup>	Commune
K43	Régularisation alignement rue du Petit Boisé de la Levée des Dons	122,6 m <sup>2</sup>	Commune
K44	Régularisation alignement rue de la Levée des Dons et chemin des Isles	312,8 m <sup>2</sup>	Commune
K45	Régularisation alignement chemin de Bataille	199,8 m <sup>2</sup>	Commune
K46	Aménagement piste cyclable le long de la RD537 entre la Ménardais et Ragon	17626,2 m <sup>2</sup>	Commune
K47	Continuité piétonne rue des Baleines	49,4 m <sup>2</sup>	Commune

**ER n°K01** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*8 026,88 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Extension du cimetière rue Notre-Dame-des-Landes*

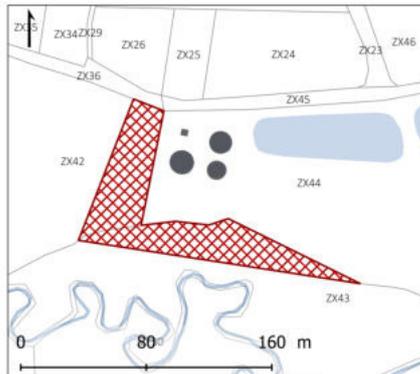


**ER n°K02** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*5 129,25 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Extension station d'épuration*

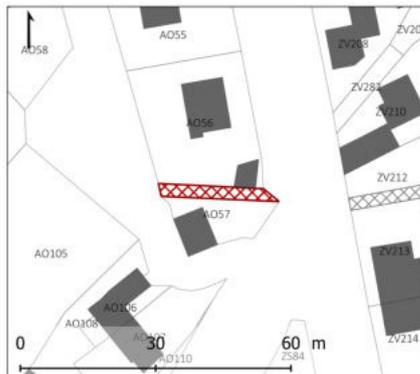


**ER n°K03** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*68,29 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Cheminement piéton entre la rue de Rennes et la rue de la Poste de Gesvres*

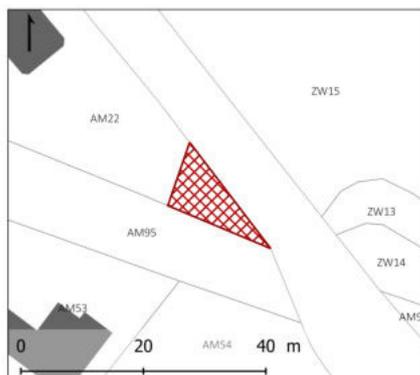


**ER n°K04** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*99,73 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement piste cyclable*

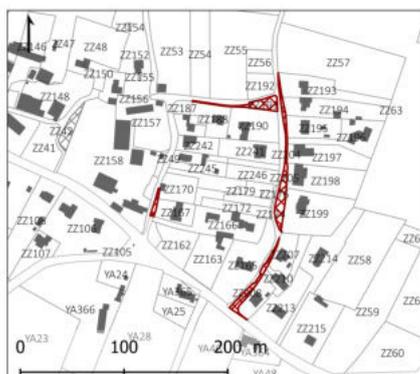


**ER n°K05** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 284,83 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Régularisation d'alignement de la rue de la Gagnerie*



## ER n°K06 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

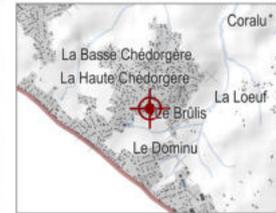
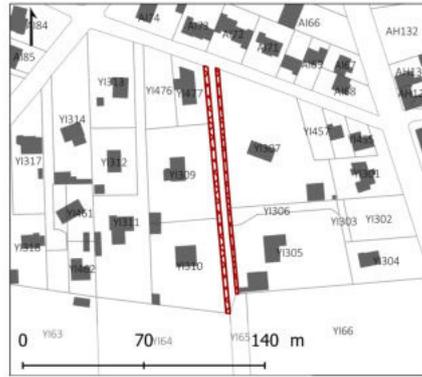
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*569,24 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Elargissement de la rue du Granit*



## ER n°K07 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

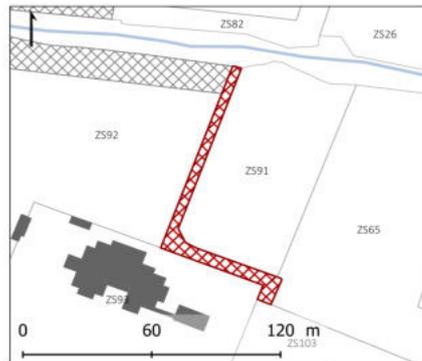
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*791,45 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Cheminement piéton vers Moissons Nouvelles*



## ER n°K08 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

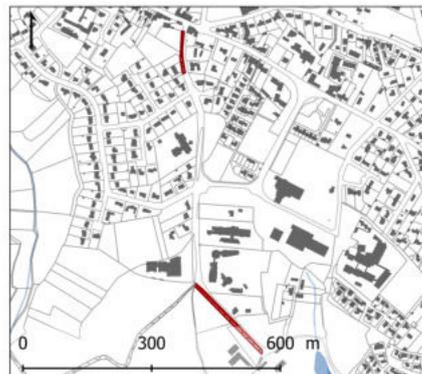
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*2 145,67 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement piste cyclable rue Etienne Sébert et vers le château*



## ER n°K09 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

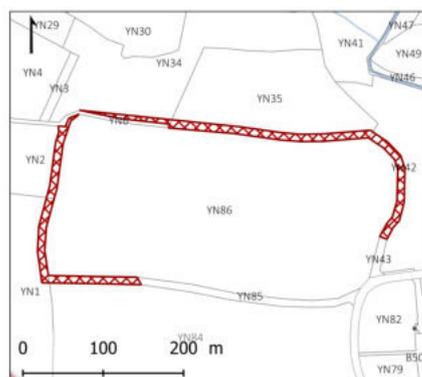
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*7 169,82 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement du chemin à l'Est de la Guittonnais*



## ER n°K10 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

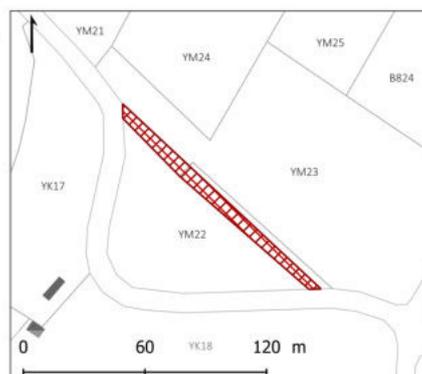
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*737,62 m<sup>2</sup>*

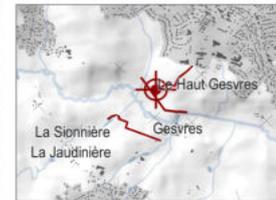
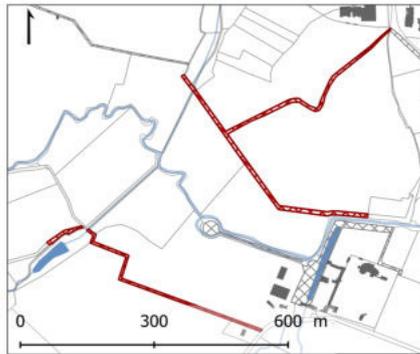
Objet de l'emplacement réservé :

*Aménagement du chelin au sud du Haut-Lin*



**ER n°K11** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 11 073,54 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement chemins*



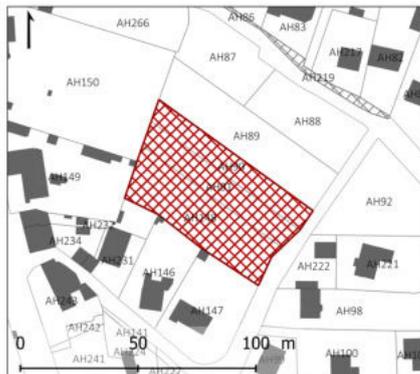
**ER n°K12** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 171,04 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Cheminement piéton entre le lotissement de Metay et la rue de la Mairie*



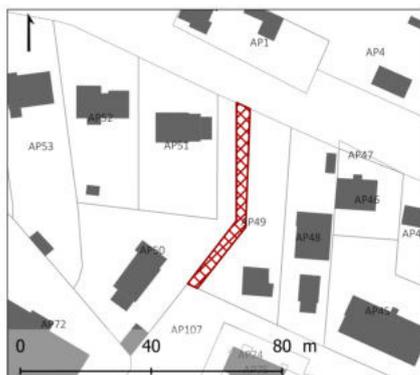
**ER n°K13** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 2 989,43 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Espace public*



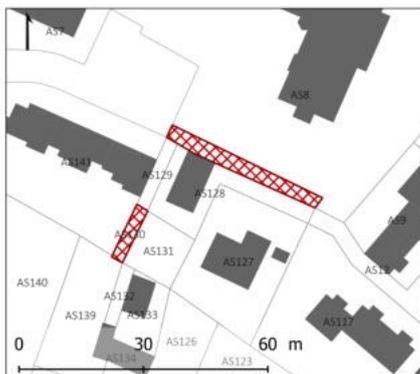
**ER n°K14** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 209,86 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Prolongement du Maille (4m)*



**ER n°K15** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 180,62 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Chemin piéton vers maison de retraite*

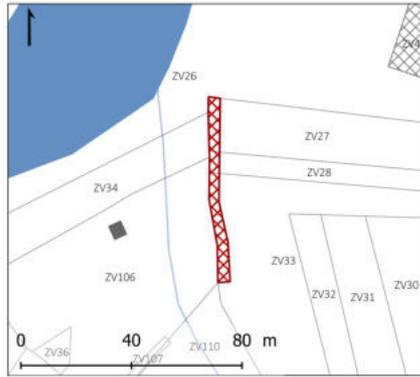


## ER n°K16 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*261,61 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Accès à la fontaine Saint-Symphorien depuis  
l'espace de loisirs du Champ Morin*

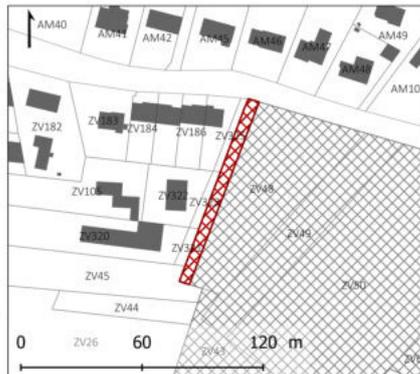


## ER n°K17 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*534,51 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Élargissement voie d'accès à l'espace de loisirs  
du Champ Morin*



## ER n°K18 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*264,90 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Agrandissement du giratoire entre les RD537  
et RD26*

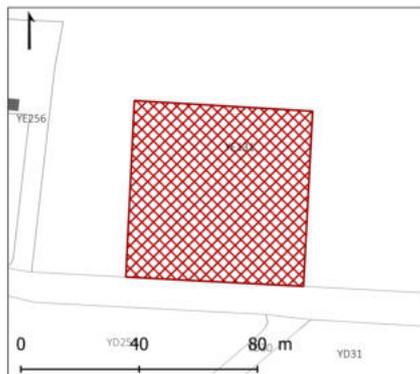


## ER n°K19 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 607,77 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un bassin de rétention*

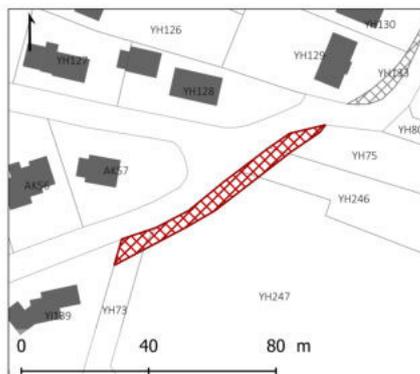


## ER n°K20 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*368,70 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Elargissement de voie - carrefour rue des  
Héraults et rue de la Grande Maison*





## ER n°K26 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

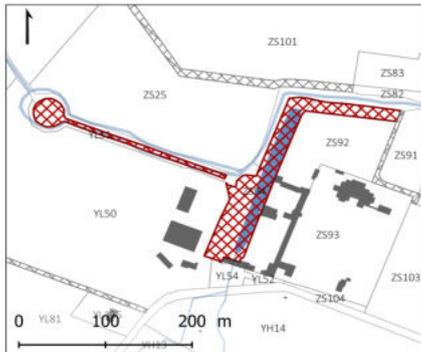
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*10 248,52 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Ouvrage du Gesvres*



## ER n°K27 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

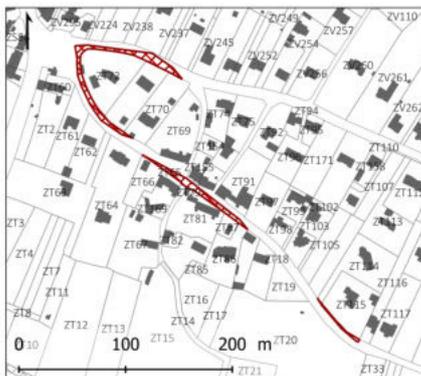
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*1 339,87 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Régularisation alignement rue de la Baclais et rue de Malandré*



## ER n°K28 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

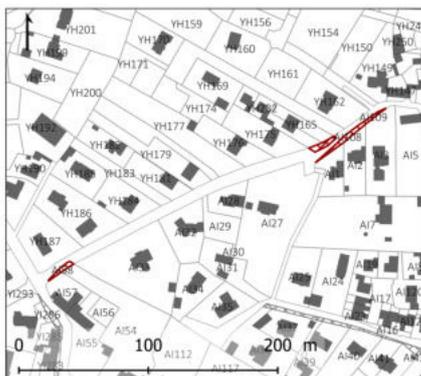
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*282,66 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Régularisation alignement rue des Marais*



## ER n°K29 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

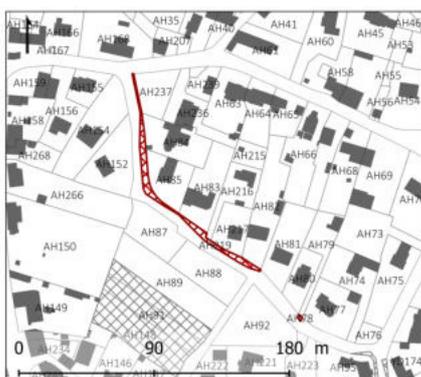
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :

*446,69 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :

*Régularisation alignement rue du Pâtis Bochet*





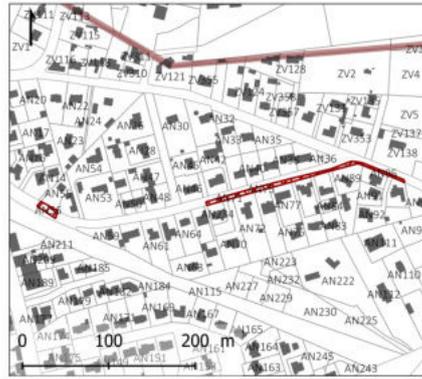


**ER n°K41** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 030,52 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Régularisation alignement rue des Meuniers et rue des Moulins*

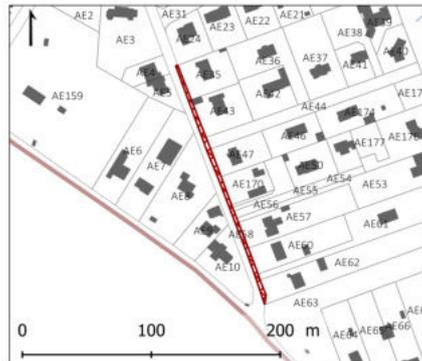


**ER n°K42** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*514,25 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Régularisation alignement chemin du Clos David*

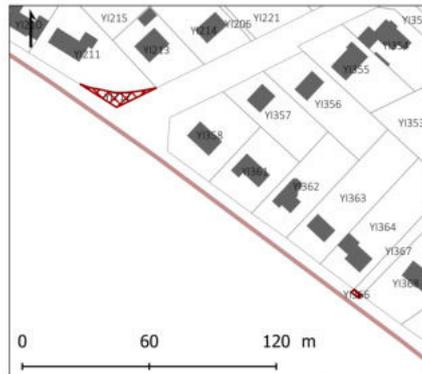


**ER n°K43** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*122,65 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Régularisation alignement rue du Petit Bois et de la Levée des Dons*

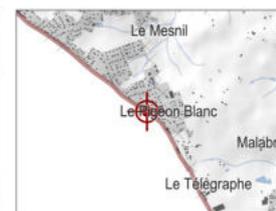
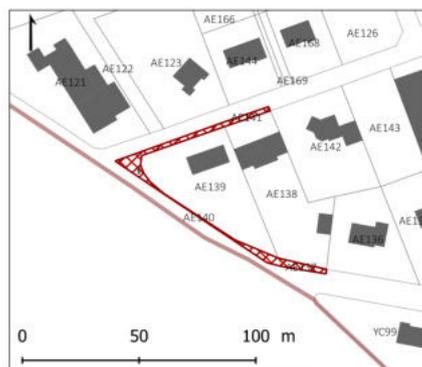


**ER n°K44** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*312,81 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Régularisation alignement rue de la Levée des Dons et chemin des Isles*



**ER n°K45** commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*199,77 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Régularisation alignement chemin de Bataille*

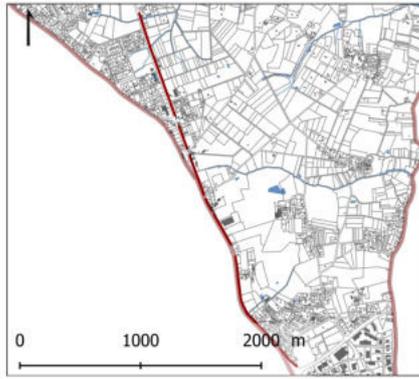


## ER n°K46 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*17 626,17 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement piste cyclable le long de la RD537 entre la Ménardais et Ragon*

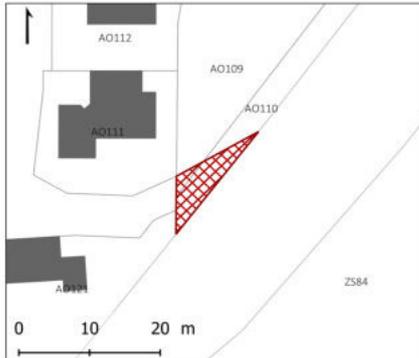


## ER n°K47 commune de TREILLIERES

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*49,35 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Continuité piétonne rue des Baleines*



## BILAN DE S'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU SUR LA COMMUNE DE VIGNEUX-DE-BRETAGNE

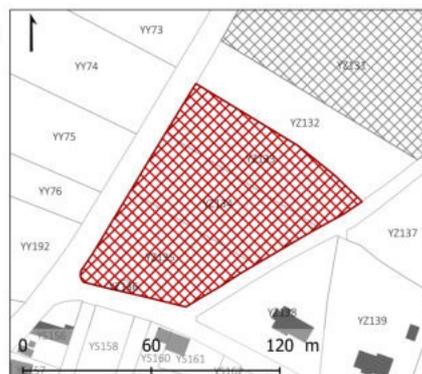
Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
L01	Extension de l'école	7139,2 m <sup>2</sup>	Commune
L02	Aménagement de carrefour	1564,9 m <sup>2</sup>	Commune
L03	Projet d'intérêt général	3783,0 m <sup>2</sup>	Commune
L04	Aménagement de la RN165	230162,8 m <sup>2</sup>	Etat
L05	Liaison douce	10358,4 m <sup>2</sup>	Commune
L06	Continuité douce	326,6 m <sup>2</sup>	Commune
L07	Création de stationnement et aménagement d'un accès	132,0 m <sup>2</sup>	Commune
L08	Continuité douce	130,8 m <sup>2</sup>	Commune
L09	Elargissement de voirie	248,5 m <sup>2</sup>	Commune
L10	Continuité douce	72,9 m <sup>2</sup>	Commune
L11	Extension de l'écomusée	1733,3 m <sup>2</sup>	Commune
L12	Elargissement de voirie	165,5 m <sup>2</sup>	Commune
L13	Chemin / vélo	1547,2 m <sup>2</sup>	Commune
L14	Extension de l'école	16074,3 m <sup>2</sup>	Commune
L15	Création d'un équipement	9332,2 m <sup>2</sup>	Commune
L16	Équipement public	17820,6 m <sup>2</sup>	Commune
L17	Liaison douce	191,9 m <sup>2</sup>	Commune
L18	Création d'un parking pour l'écomusée	6308,3 m <sup>2</sup>	Commune
L19	Aménagement de la RN165	46146,4 m <sup>2</sup>	Etat
L20	Aménagement de la RN165	51741,0 m <sup>2</sup>	Etat

## ER n°L01 commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*7 139,24 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Extension de l'école*

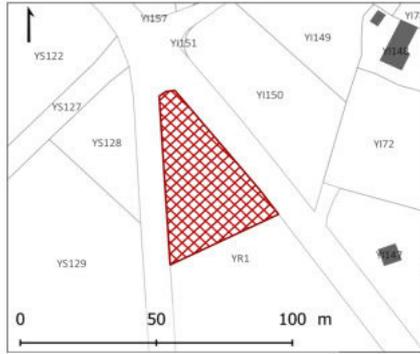


**ER n°L02** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 564,87 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de carrefour*

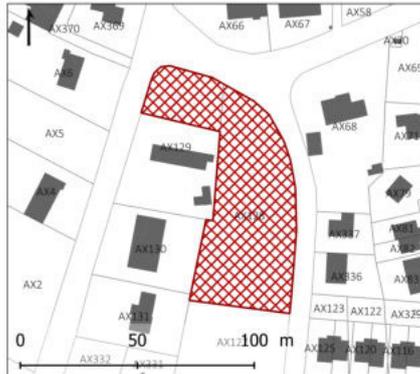


**ER n°L03** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*3 783,01 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Projet d'intérêt général*

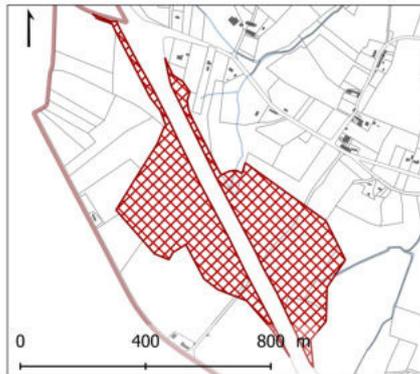


**ER n°L04** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Etat*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*230 162,77 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de la RN165*

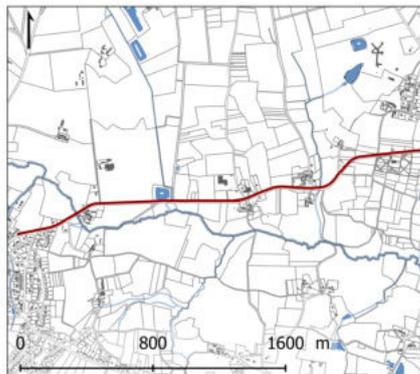


**ER n°L05** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*10 358,40 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*

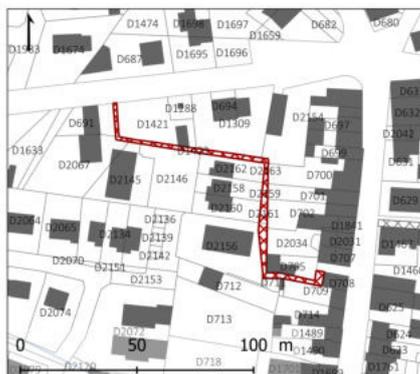


**ER n°L06** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*326,56 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Continuité douce*

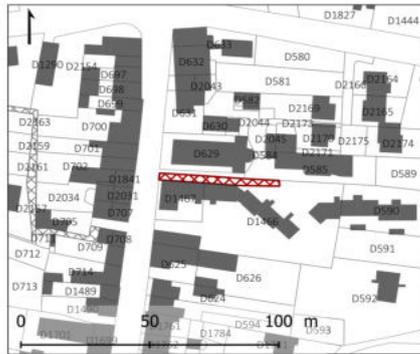


**ER n°L07** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*131,97 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création de stationnement et aménagement d'un accès*



**ER n°L08** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*130,82 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Continuité douce*

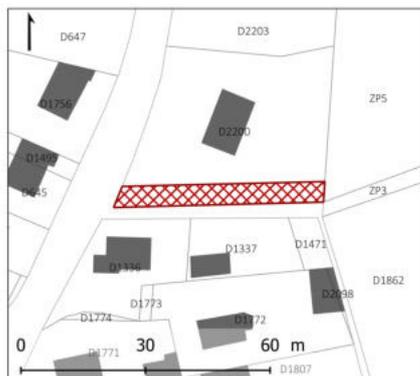


**ER n°L09** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*248,50 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Élargissement de voirie*

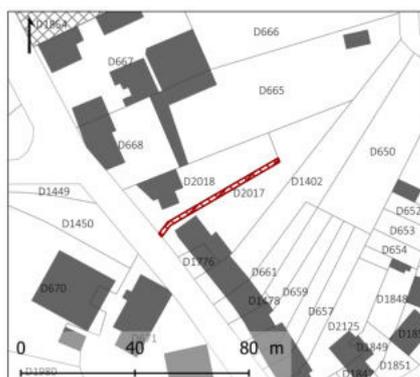


**ER n°L10** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*72,89 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Continuité douce*

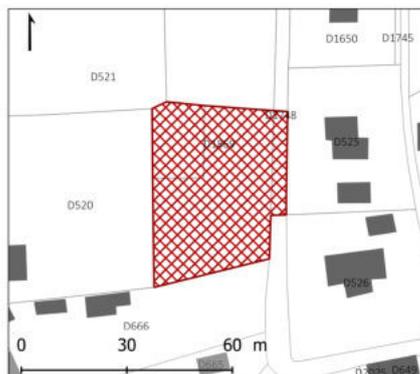


**ER n°L11** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 733,32 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Extension de l'écomusée*

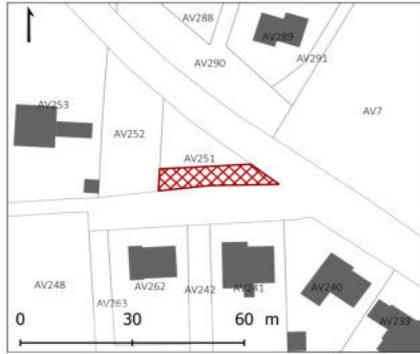


**ER n°L12** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*165,46 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Élargissement de voirie*

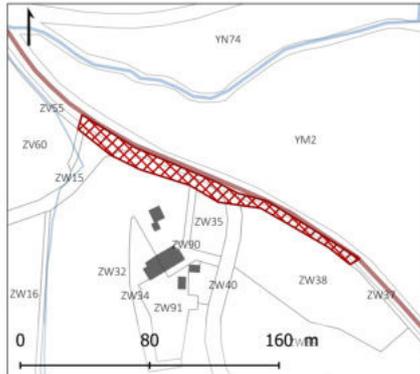


**ER n°L13** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*1 547,17 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Chemin / vélo*

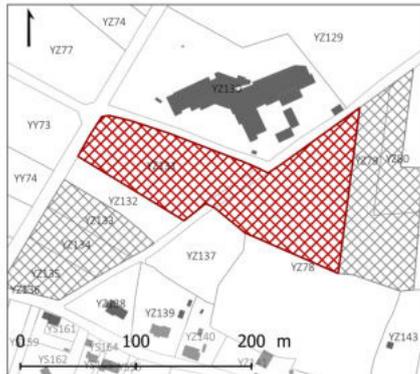


**ER n°L14** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*16 074,31 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Extension de l'école*

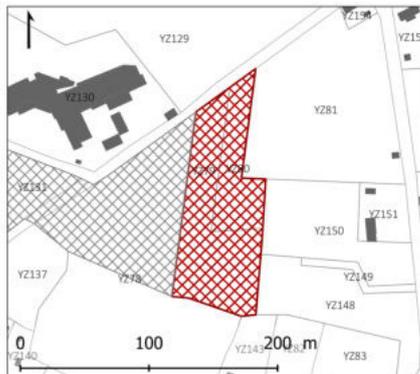


**ER n°L15** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*9 332,23 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un équipement*

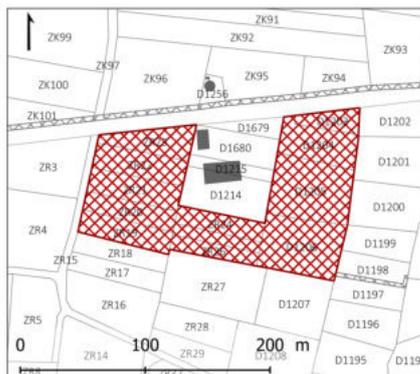


**ER n°L16** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*

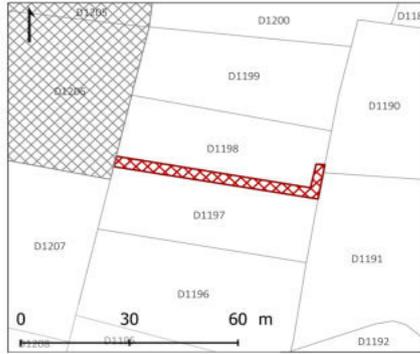
Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
*17 820,63 m<sup>2</sup>*

Objet de l'emplacement réservé :  
*Équipement public*



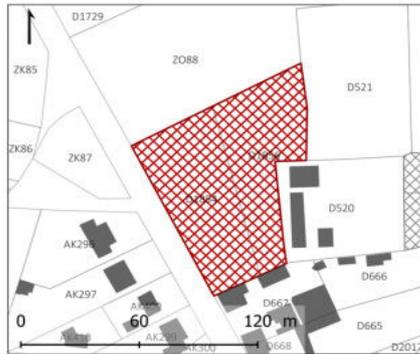
**ER n°L17** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 191,94 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Liaison douce*



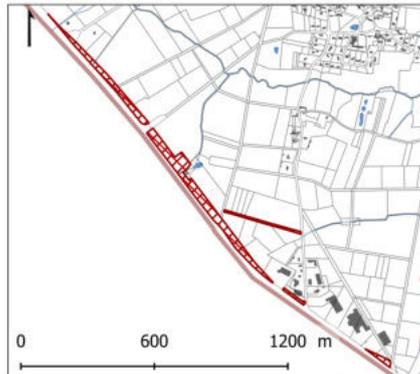
**ER n°L18** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Commune*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 6 308,33 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Création d'un parking pour l'écomusée*



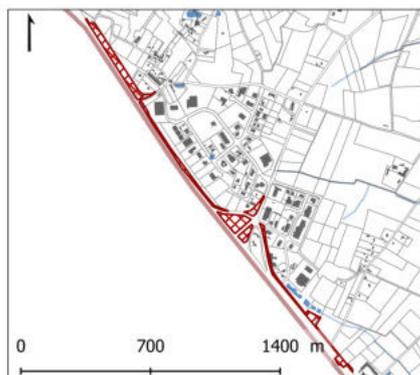
**ER n°L19** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Etat*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 46 146,42 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de la RN165*



**ER n°L20** commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :  
*Etat*  
 Superficie de l'emplacement réservé (en m<sup>2</sup>) :  
 51 741,05 m<sup>2</sup>  
 Objet de l'emplacement réservé :  
*Aménagement de la RN165*



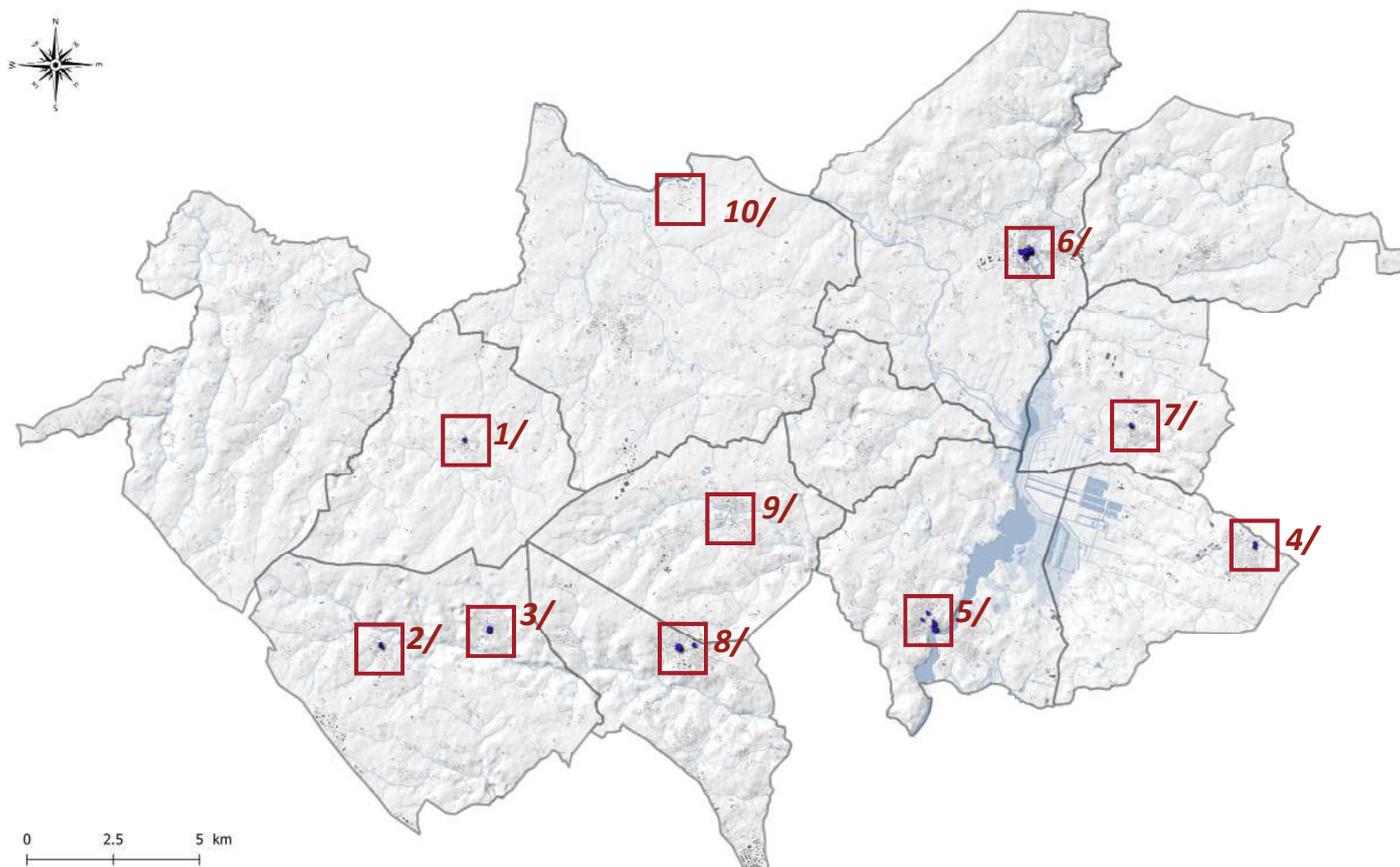
## 2 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

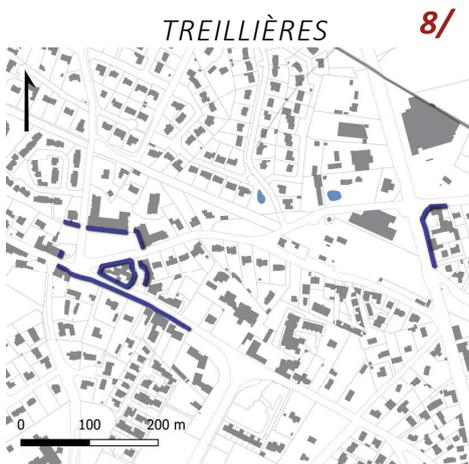
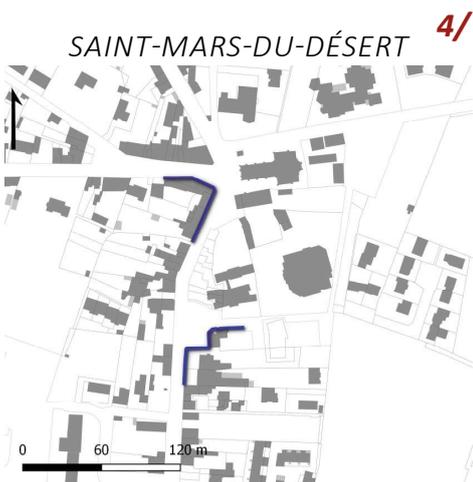
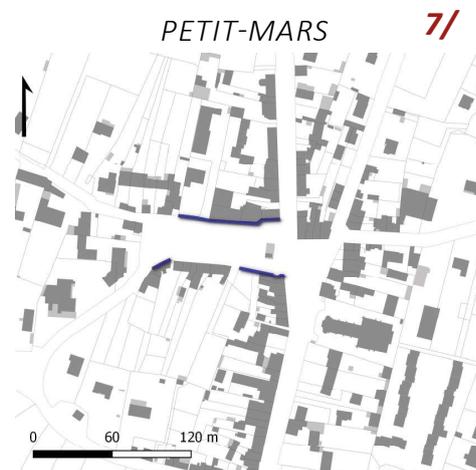
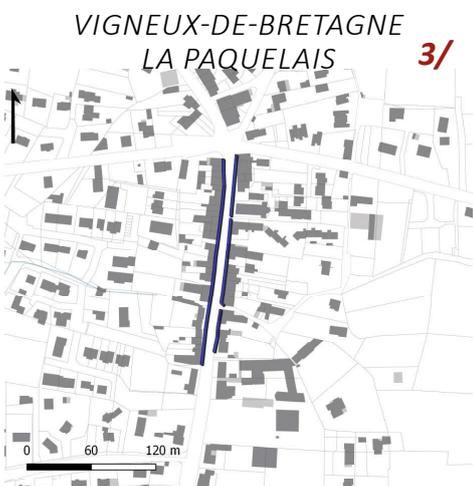
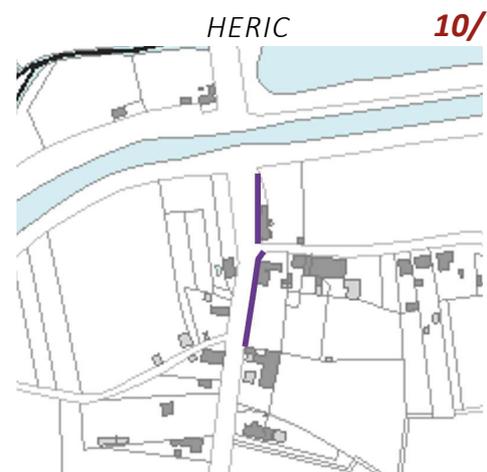
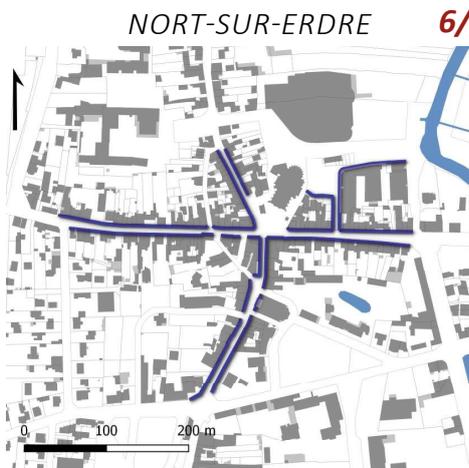
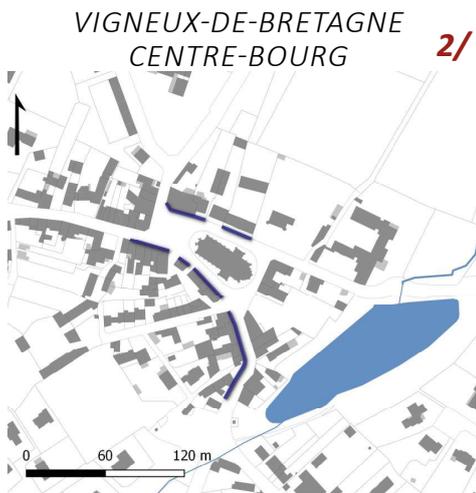
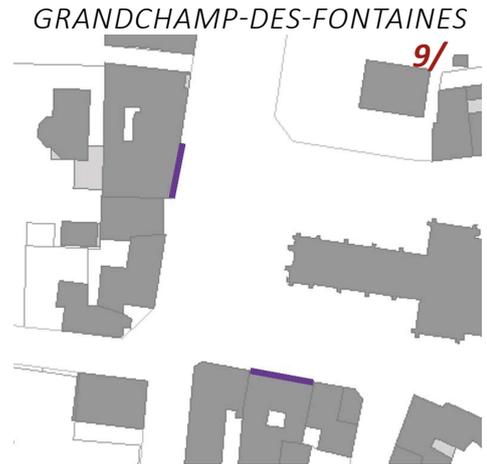
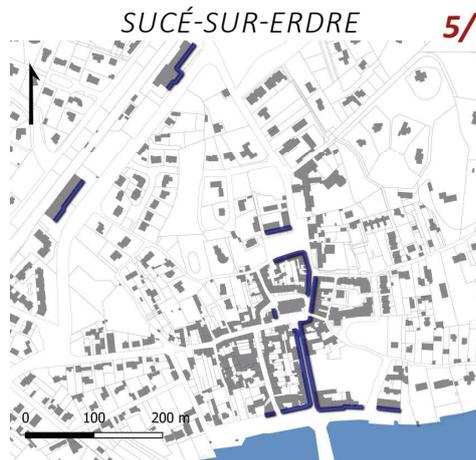
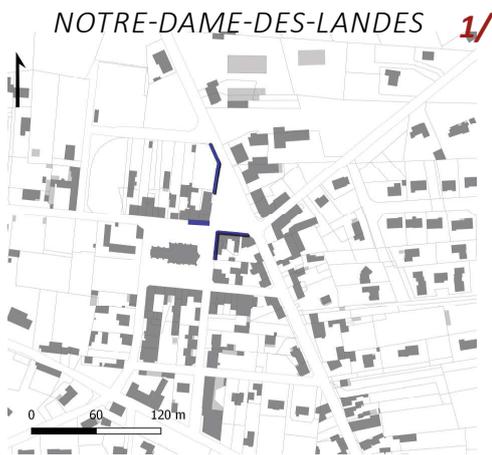
### 2.1. LES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Des linéaires commerciaux dans le centre-bourg de Nort-sur-Erdre, Sucé-sur-Erdre, Petit-Mars, Saint-Mars du-Désert, Notre-Dame-des-Landes et Vigneux-de-Bretagne et ont été repérés sur le document graphique afin d'interdire le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : «Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»)

#### LIEN AVEC LE PADD

**2.4.1** «Favoriser le maintien des polarités commerciales, de services et activités de proximité dans les centralités, en tenant compte des caractéristiques et besoins des pôles»





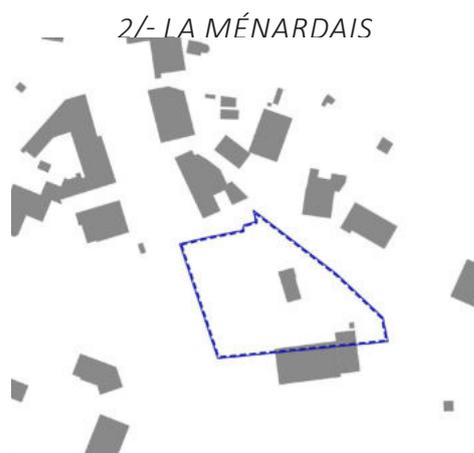
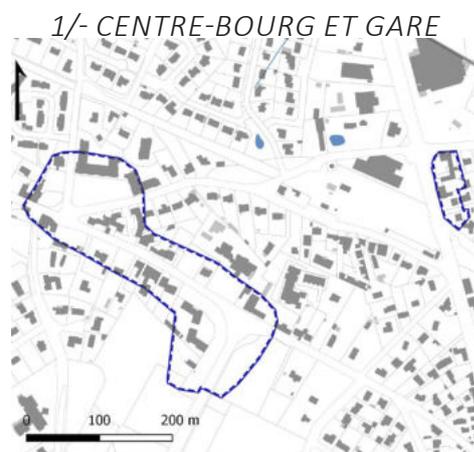
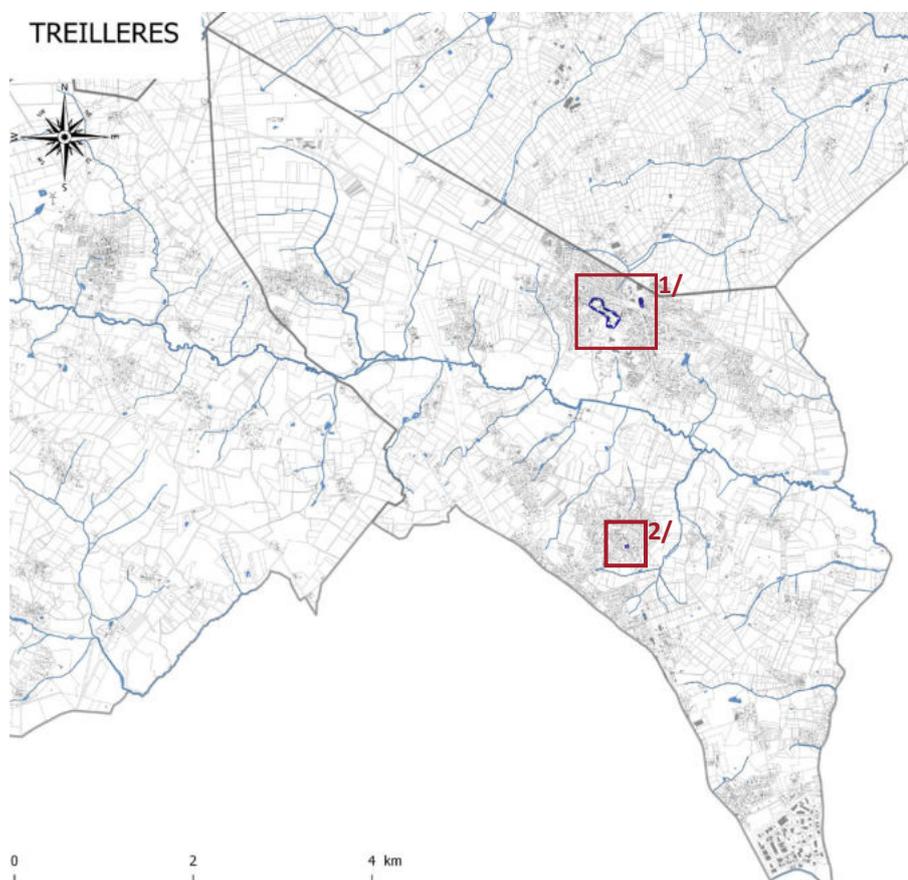
## 2.2. LES PÉRIMÈTRES MARCHANDS À TREILLÈRES

La commune de Treillères, quant à elle, a fait le choix suite à une étude commerciale plus poussée, d'instaurer un espace de prescription spécial, en sus de ses linéaires commerciaux.

Dans ces périmètres, la création de commerces est encouragée, alors qu'elle est interdite en dehors de ces périmètres (sauf zones UE).

### LIEN AVEC LE PADD

**2.4.1>** «Favoriser le maintien des polarités commerciales, de services et activités de proximité dans les centralités, en tenant compte des caractéristiques et besoins des pôles»

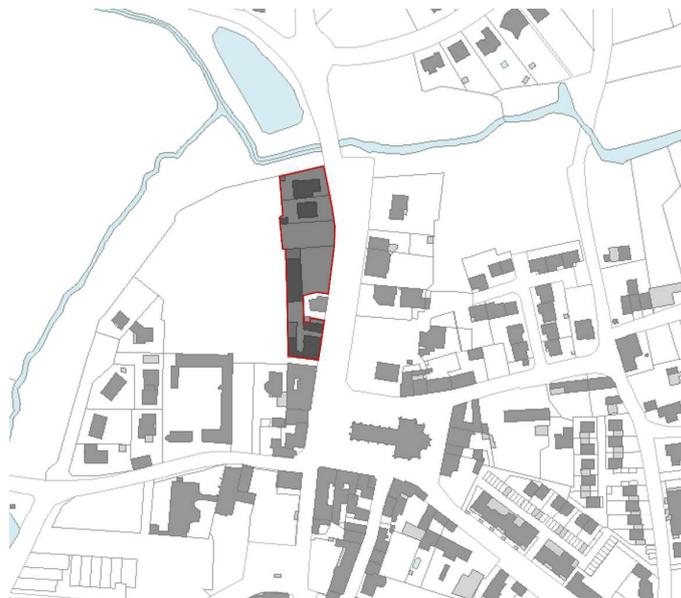


## 2.3. LE SECTEUR DE LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ ET LE SECTEUR DE PROJET DE GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

A l'issue d'une étude urbaine de requalification de son centre-bourg initiée en 2011, la commune de Grandchamp-des-Fontaines a entrepris plusieurs axes de réflexion autour du renouvellement urbain. Une partie de ces projets ont déjà été réalisés antérieurement à la période de validité du PLUi. Cependant, un site est toujours désigné comme secteur de limitation de la constructibilité. Le périmètre de ce secteur de projet a fait l'objet d'une évolution dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Dans le cas du secteur de limitation de la constructibilité de règlement indique qu'aucune nouvelle construction y est autorisée, à moins de représenter une surface de plancher de moins de 20m<sup>2</sup>.

*SECTEUR DE LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ*



*SECTEUR DE PROJET*

# 3. LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA PROTECTION DU PATRIMOINE

## 3.1. LE PATRIMOINE BÂTI ET LE PETIT PATRIMOINE

Le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

LIEN AVEC LE PADD

**1.3.5** > «Maintenir les éléments patrimoniaux participant à l'identité paysagère du territoire»

### RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI RECENSÉS DANS LE PLUI

Nom de la commune	Nombre d'éléments recensés
Casson	89
Fay-de-Bretagne	175
Grandchamp-des-Fontaines	3
Héric	92
Nort-sur-Erdre	63
Notre-Dame-des-Landes	112
Petit-Mars	165
Saint-Mars-du-Désert	51
Sucé-sur-Erdre	111
Les Touches	63
Treillères	292
Vigneux-de-Bretagne	316

L'inventaire du patrimoine bâti de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres a été réalisé après de nombreux échanges et en étroite collaboration entre les communes et le bureau d'étude Cittànova. Cette source des données peut expliquer la variabilité en terme de nombre d'éléments renseignés d'une commune à l'autre.

La grande majorité des communes regorgent de bâtis anciens remarquables protégés ou pas non une protection particulière (monument historique par exemple). Le PLUi identifie ces éléments du bâti mais aussi du petit patrimoine (croix de chemin, puits, fours...) par une étoile violette sur le plan de zonage.

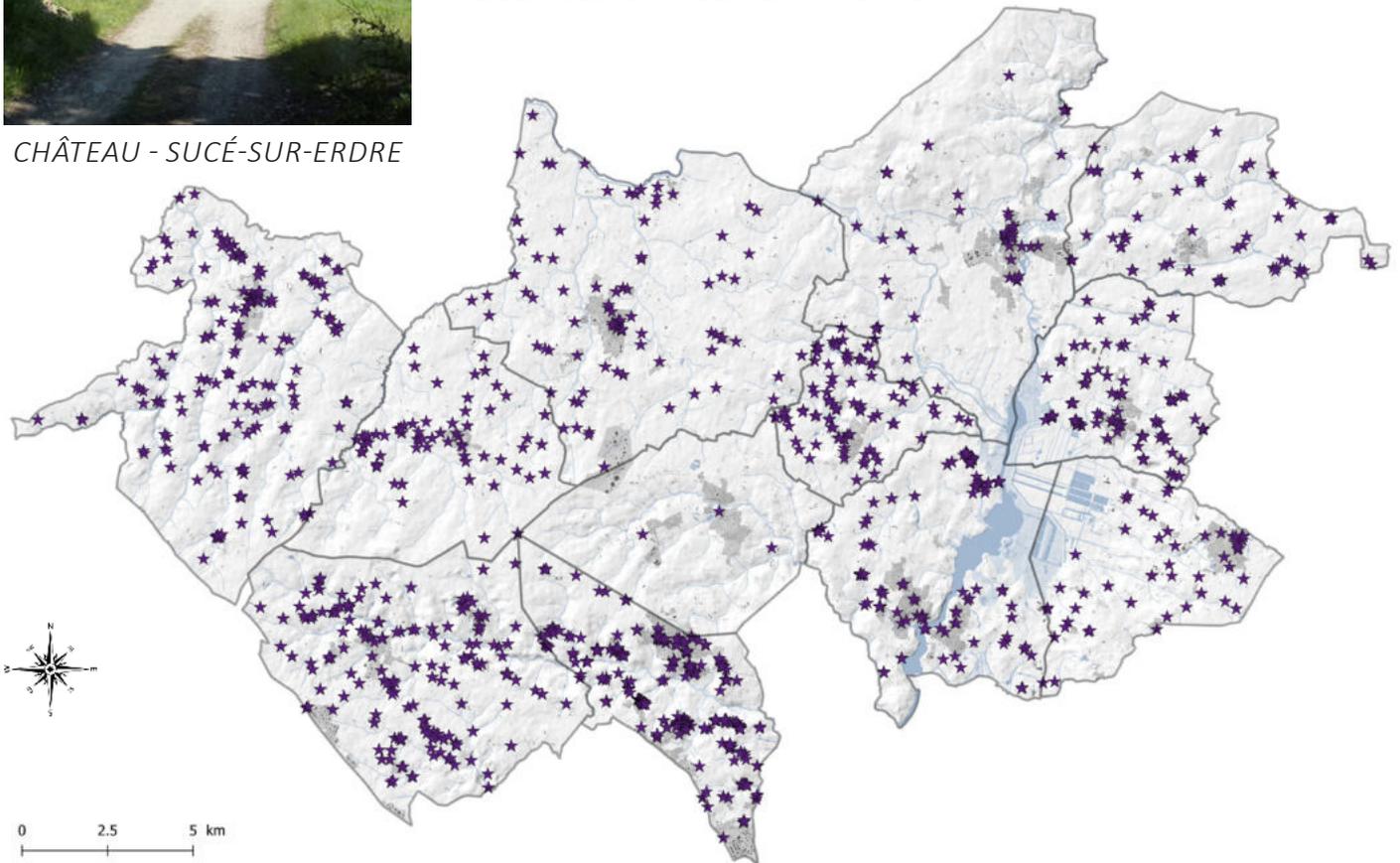
CHÂTEAU - NORT-SUR-ERDRE





CHÂTEAU - SUCÉ-SUR-ERDRE

LOCALISATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI  
RECENSÉS SUR LE TERRITOIRE



MOULIN À VENT - SAINT-  
MARS-DU-DÉSERT



MONUMENT - LES TOUCHES



CHAPELLE - FAY-DE-BRETAGNE



## >> LE PATRIMOINE LINÉAIRE À PROTÉGER SUR LE TERRITOIRE

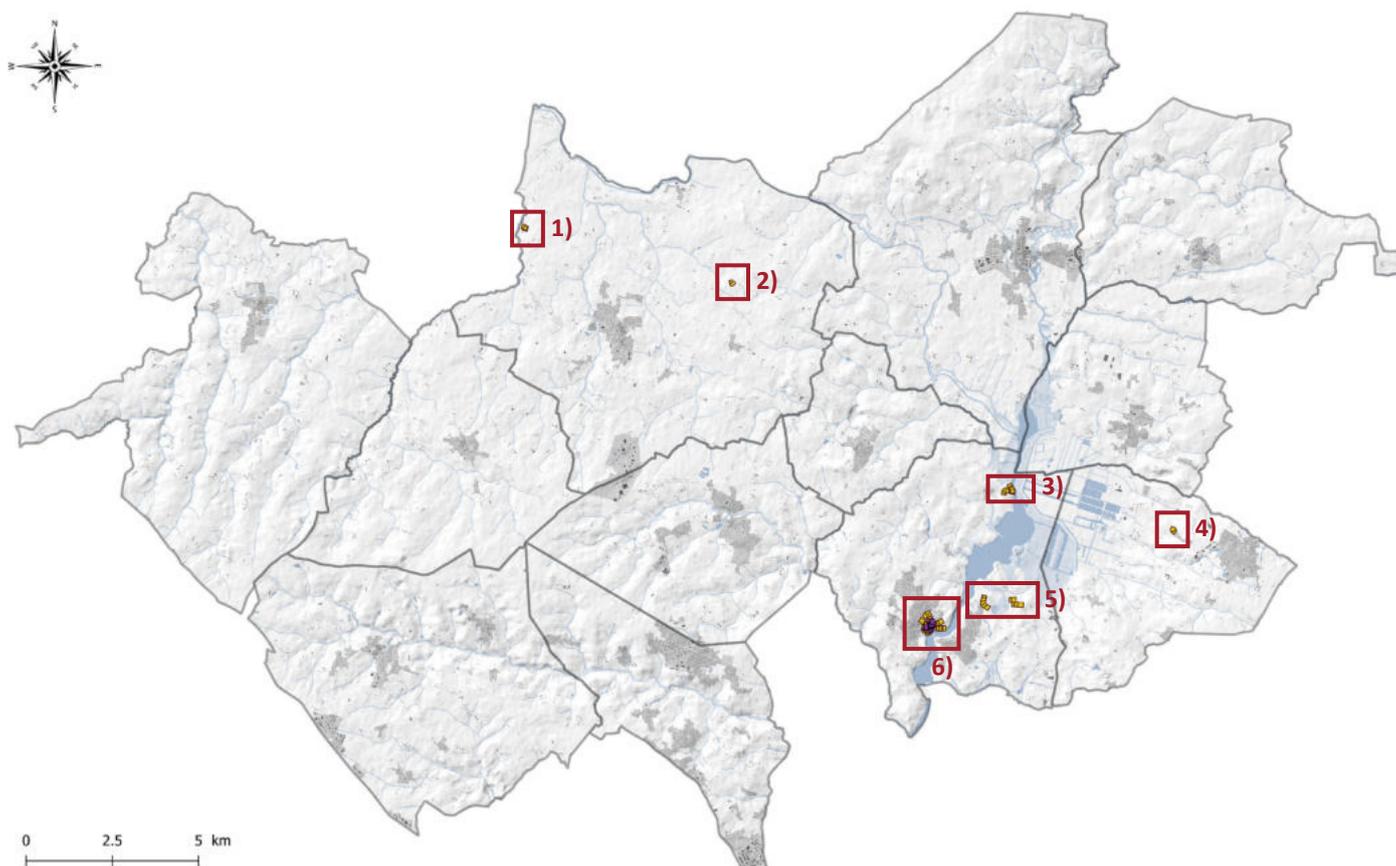
Certains éléments linéaires bâtis, par exemple les murs de clôtures de certains domaines, ont été repérés par le biais de figurés linéaires pour en assurer la protection.

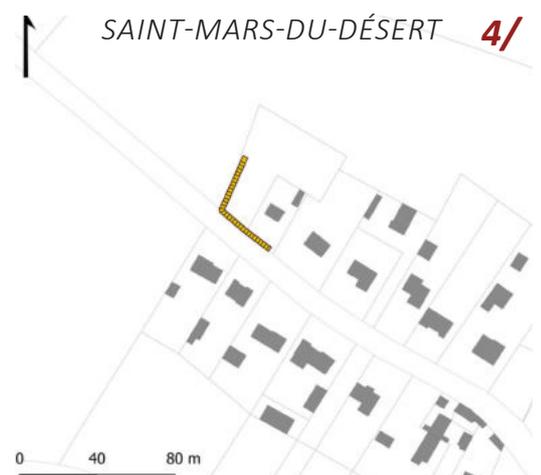
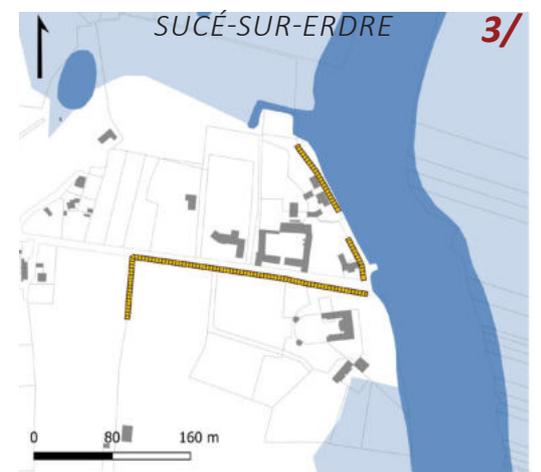
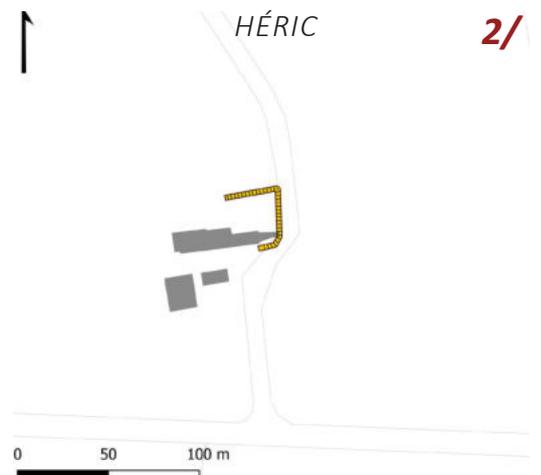
Les communes de Héric, Sucé-sur-Erdre et Saint-Mars-du-Désert ont fait le choix de repérer certains éléments de leur patrimoine bâti à travers des figurés linéaires.

La commune d'Héric a repéré deux sites de patrimoine, dans les deux cas de murs de clôture en pierre autour d'un corps de ferme ancien.

Sur la commune de Saint-Mars-du-Désert, un seul muret en pierres a été repéré en tant que patrimoine linéaire.

La commune de Sucé-sur-Erdre a fait le choix, suite à une étude dédiée à son patrimoine urbain, de protéger certains éléments de son patrimoine bâti de façon encore plus détaillée et spécifique. La commune a donc repéré un grand nombre de murs dans son centre-ville, mais a également repéré des «séquences urbaines remarquables» ou ensemble de façades bâties présentant un intérêt patrimonial et paysager quand elles sont prises dans leur globalité en tant que front de rue.





## >> LE PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER SUR LA COMMUNE DE SUCÉ-SUR-ERDRE

Sucé-sur-Erdre, en accordance avec l'étude dédiée à son patrimoine urbain, a classifié son patrimoine bâti en niveau de valeur patrimoniale, et donc de protection. Afin de préserver cette donnée et de poursuivre la politique urbaine de protection et de mise en valeur de son centre-bourg, les bâtiments patrimoniaux du centre de Sucé sont répartis en trois catégories ;

- Bâti remarquable,
- Bâti intéressant,
- Bâti d'intérêt secondaire,



## 3.2. LES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut «[...] Désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.»

Tout projet de changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### LIEN AVEC LE PADD

**1.4.2** «Ailleurs sur le territoire (écarts, habitations isolées, etc.), limiter les possibilités d'évolution du bâti et contraindre le changement de destination au respect de certaines conditions»

### RÉSUMÉ DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION RECENSÉS DANS LE PLUI

Nom de la commune	Nombre d'éléments recensés
Casson	21
Fay-de-Bretagne	50
Grandchamp-des-Fontaines	42
Héric	93
Nort-sur-Erdre	97
Notre-Dame-des-Landes	27
Petit-Mars	51
Saint-Mars-du-Désert	91
Sucé-sur-Erdre	29
Les Touches	114
Treillères	24
Vigneux-de-Bretagne	57

LIEU-DIT LAUNAI - CASSON

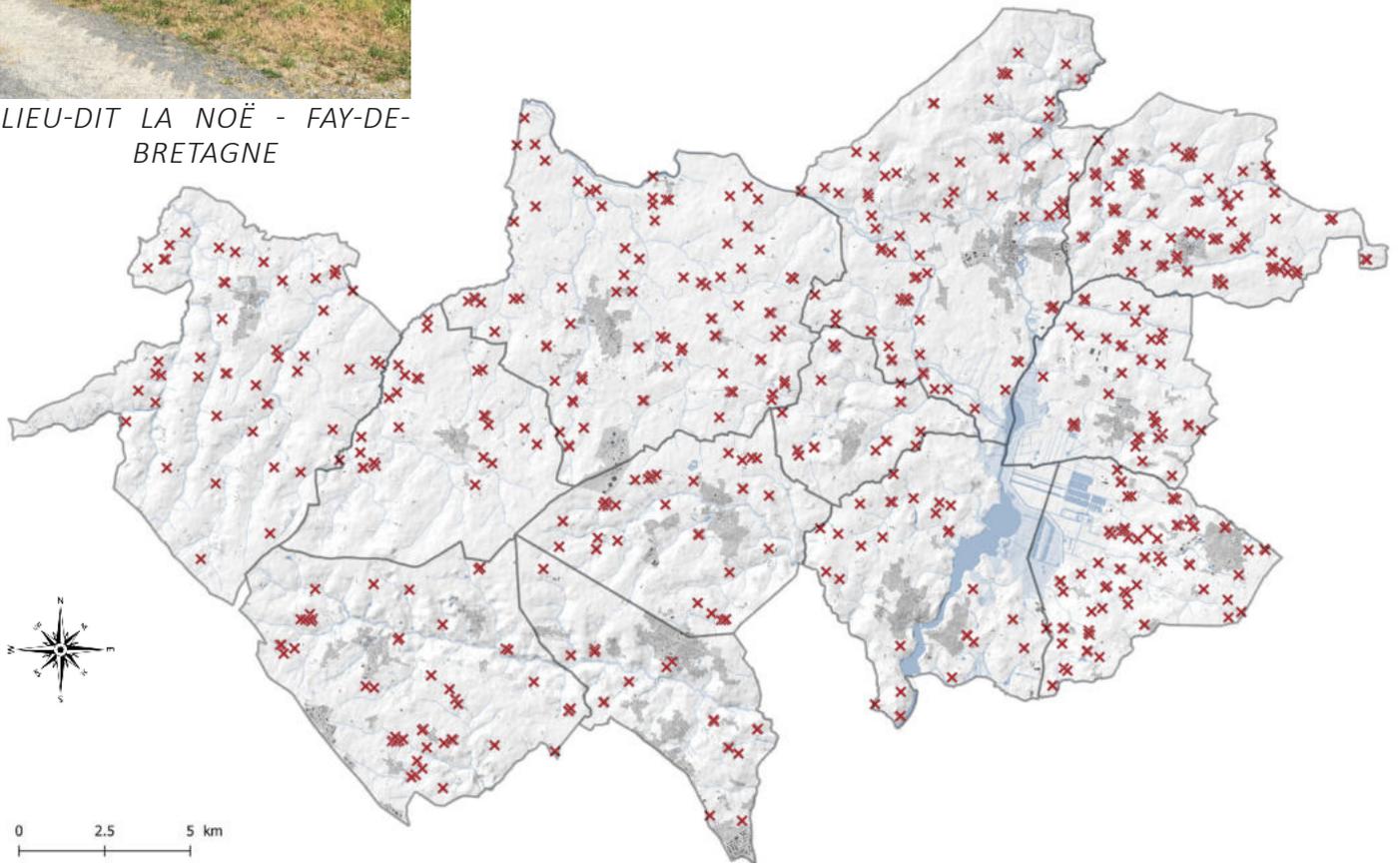
Le recensement des bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la communauté de communes d'Erdre et Gesvres a été réalisé après de nombreux échanges et en étroite collaboration entre les communes et le bureau d'étude Cittanova. Cette source des données peut expliquer la variabilité en terme de nombre d'éléments renseignés d'une commune à l'autre.





LIEU-DIT LA NOË - FAY-DE-BRETAGNE

LOCALISATION DES ÉLÉMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE TERRITOIRE



LIEU-DIT LES PORTES LECOQ - PETIT-MARS



LIEU-DIT LA GOUÉRIE - NORT-SUR-ERDRE



## >> MÉTHODOLOGIE DE SÉLECTION DES BÂTIMENTS POUVANT ACCUEILLIR UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement précise les modalités de sélection des constructions pouvant faire l'objet de ces changements de destination et les critères pour mesurer la compatibilité d'un tel projet avec le respect de la zone agricole.

### La traduction réglementaire

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole repérées au règlement graphique est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLUi selon plusieurs conditions

#### → **LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE**

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- Ne sont plus utiles à l'exploitation agricole actuellement et dans le futur ;
- Ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- Ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- Contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

#### → **COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier ou touristique non lié à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100m autour du projet sauf pour des exploitants agricoles à titre principal ;
- Présence ou non de servitude;
- Minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément ;
- Sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dans les marges de recul minimales des routes départementales, les changements de destination utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourront être interdits.

#### → **QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTÉRISTIQUES**

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions et isolées (inférieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérées au titre du L 151-19 sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

Le recensement des bâtiments agricoles été réalisé directement par les communes, qui ont observé leur propre technique méthodologique interne, mais tout en respectant les critères de sélection convenus collectivement. Certaines communes ont par exemple rempli des fiches-critères pour chaque bâtiment considéré.

## Urbanisme – Inventaire des hameaux



Exemple de fiche-critères fournie par la commune de Les Touches.

Bâtiment potentiel pour le changement de destination (bâtiment en pierre uniquement)																												
Nom propriétaire/Locataire/No boîte aux lettres	No repère	<input checked="" type="checkbox"/> Absent	<input type="checkbox"/> Présent	<input type="checkbox"/> Refus d'entrer																								
GUINOUEZ Gilles	3	Signature si refus																										
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A-t-il un toit ? .....</li> <li>• Actuellement utilisé pour l'activité agricole ? .....</li> <li>• Serais-ce une gêne pour l'activité agricole s'il devait changer destination ? .....</li> <li>• Existe-t-il un logement entre l'exploitation et ce bâtiment ? .....</li> <li>• Un accès voiture est-il envisageable et pour 2 véhicules ? .....</li> <li>• Raccord possible au réseau (eau, électricité) à proximité sans extension ? .....</li> <li>• Distance de la plus proche exploitation agricole</li> <li>• Etat général du bâtiment (bon, moyen, ruine)</li> <li>• Dimension approximative du bâtiment (L x l)</li> </ul>				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Oui</th> <th>Non</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NA</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Moyen + Bon</td> </tr> <tr> <td colspan="2">7 x 5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">8 x 12</td> </tr> <tr> <td colspan="2">7 x 17</td> </tr> </tbody> </table>	Oui	Non	X			X		X		NA	X		X			NA	Moyen + Bon		7 x 5		8 x 12		7 x 17	
Oui	Non																											
X																												
	X																											
	X																											
	NA																											
X																												
X																												
	NA																											
Moyen + Bon																												
7 x 5																												
8 x 12																												
7 x 17																												
Observations :																												
		Photographie du bâtiment																										

### Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination

N° du bâtiment : 10  
 Localisation : La Cathelinière  
 Référence cadastrale : YA 64



Exemple de fiche-critères fournie par la commune de Treillières.

## 4 LES DÉPLACEMENTS

### 4.1. LES CHEMINEMENTS DOUX À PROTÉGER OU À CRÉER

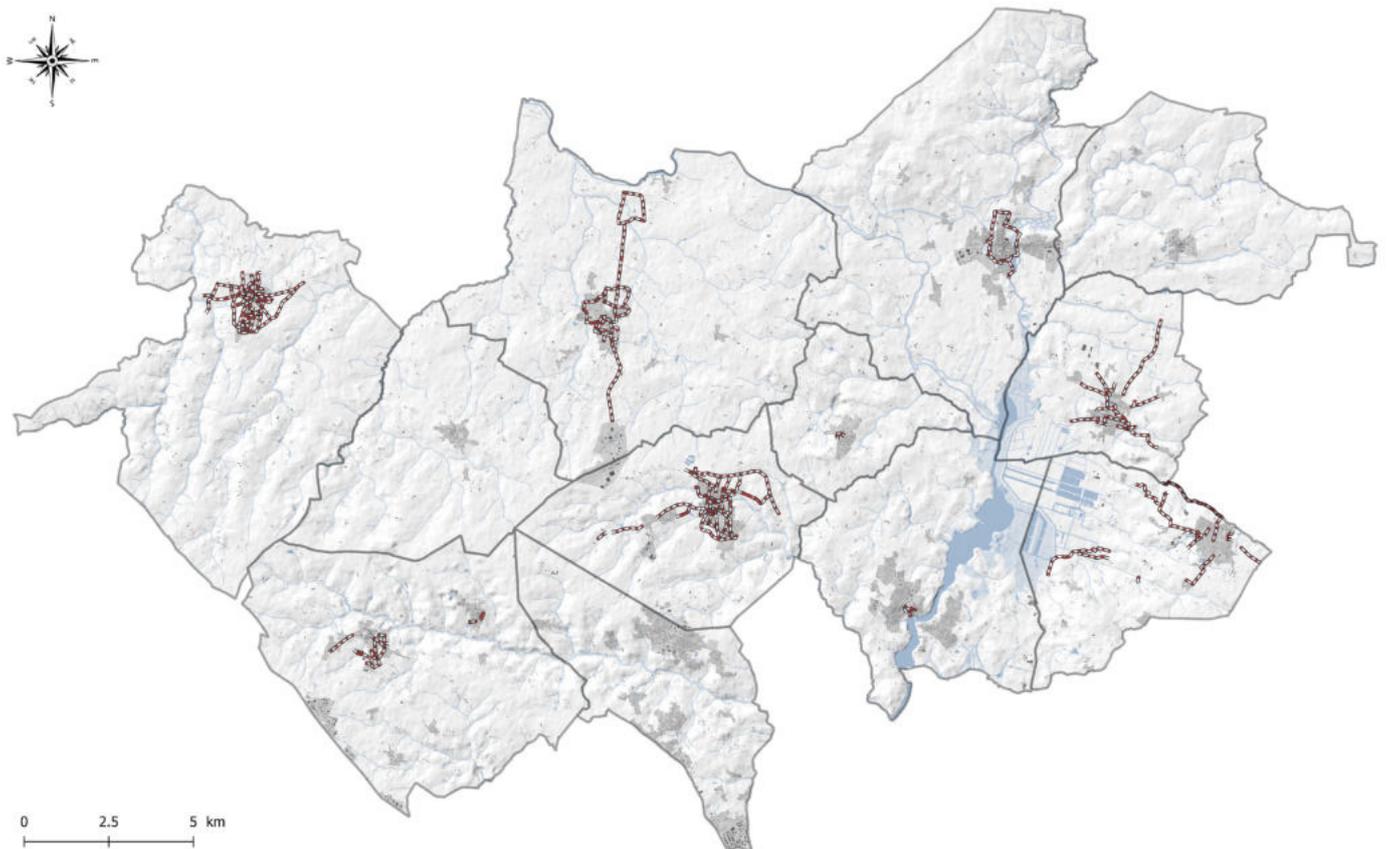
Des sentiers de déplacements doux et des ruelles urbaines à fort intérêt patrimonial ont été identifiés sur le document graphique sur l'ensemble du territoire, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces cheminements sont à entretenir, à valoriser, ou à créer. La protection s'applique également aux éventuelles haies vives, murets de pierre et autres éléments de patrimoine associés.

Le règlement écrit fixe les conditions de leur préservation.

#### LIEN AVEC LE PADD

**1.5.2>** «Renforcer l'offre en termes de circuits de randonnées et de lieux dédiés aux pratiques sportives de plein air»

**2.5.3>** «Mettre en place un réseau de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées»

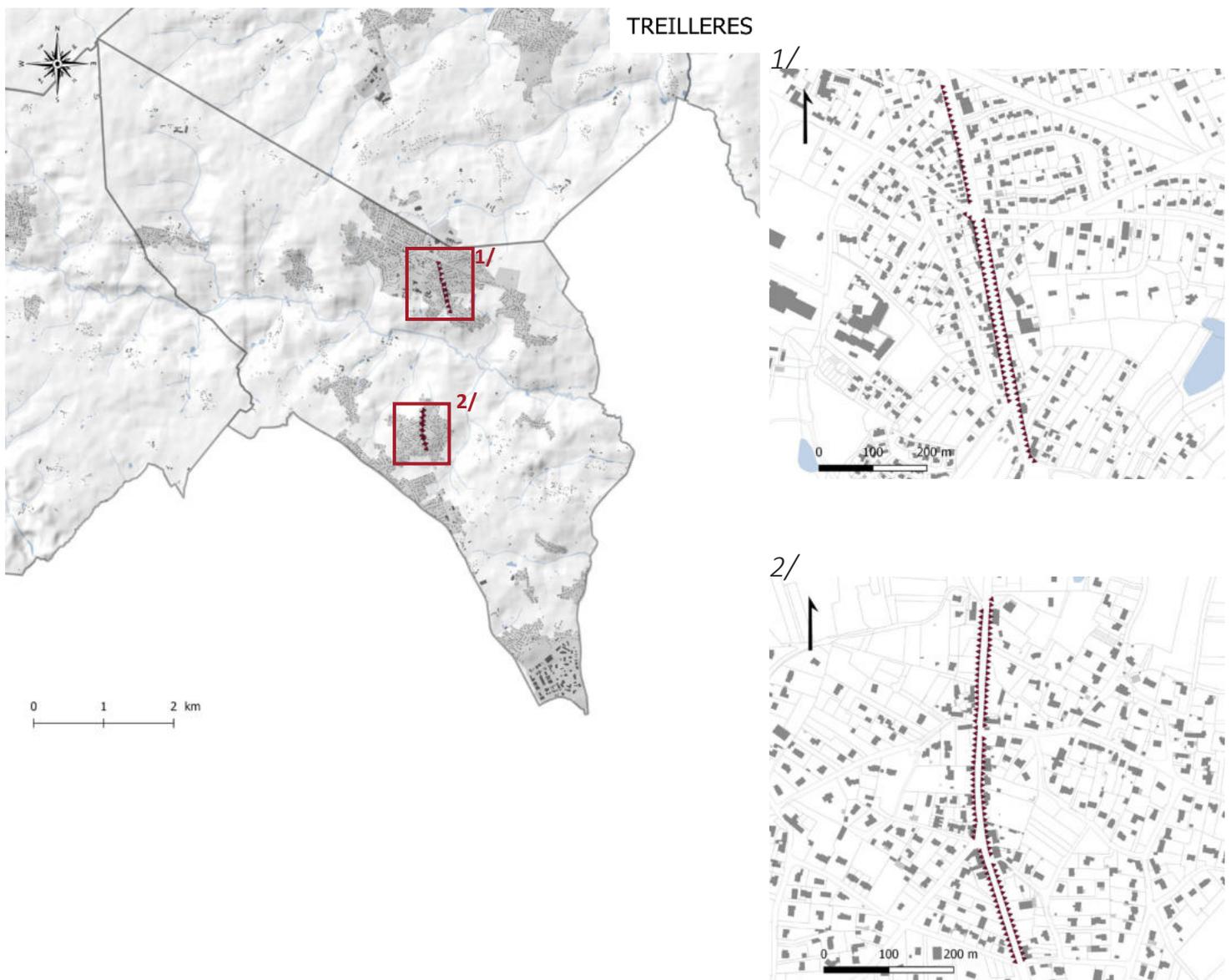


## 4.2. LES ALIGNEMENTS À RESPECTER À TREILLÈRES

Le bourg de Treillères et le village de la Ménardais sont concernés par une servitude d'alignement. Les nouvelles constructions implantées le long des voies concernées doivent s'aligner à la limite de voirie, permettant ainsi de renforcer le caractère urbain du secteur.

### LIEN AVEC LE PADD

**2.2.3** «Mettre en place un encadrement adapté sur les tissus existants pour accompagner leur évolution de manière équilibrée entre densification et maintien du cadre de vie.»



### 4.3. LES RECULS VIS-À-VIS DES VOIES ROUTIÈRES À FORTE CIRCULATION

Une bande de recul sur les voies départementales en dehors des agglomérations est imposée par le département de la Loire-Atlantique, ainsi que par l'Etat sur les routes nationales et à caractéristiques autoroutières en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite loi Barnier). Ces reculs sont affichés dans le PLUi sous forme d'information linéaire, et non de prescription.

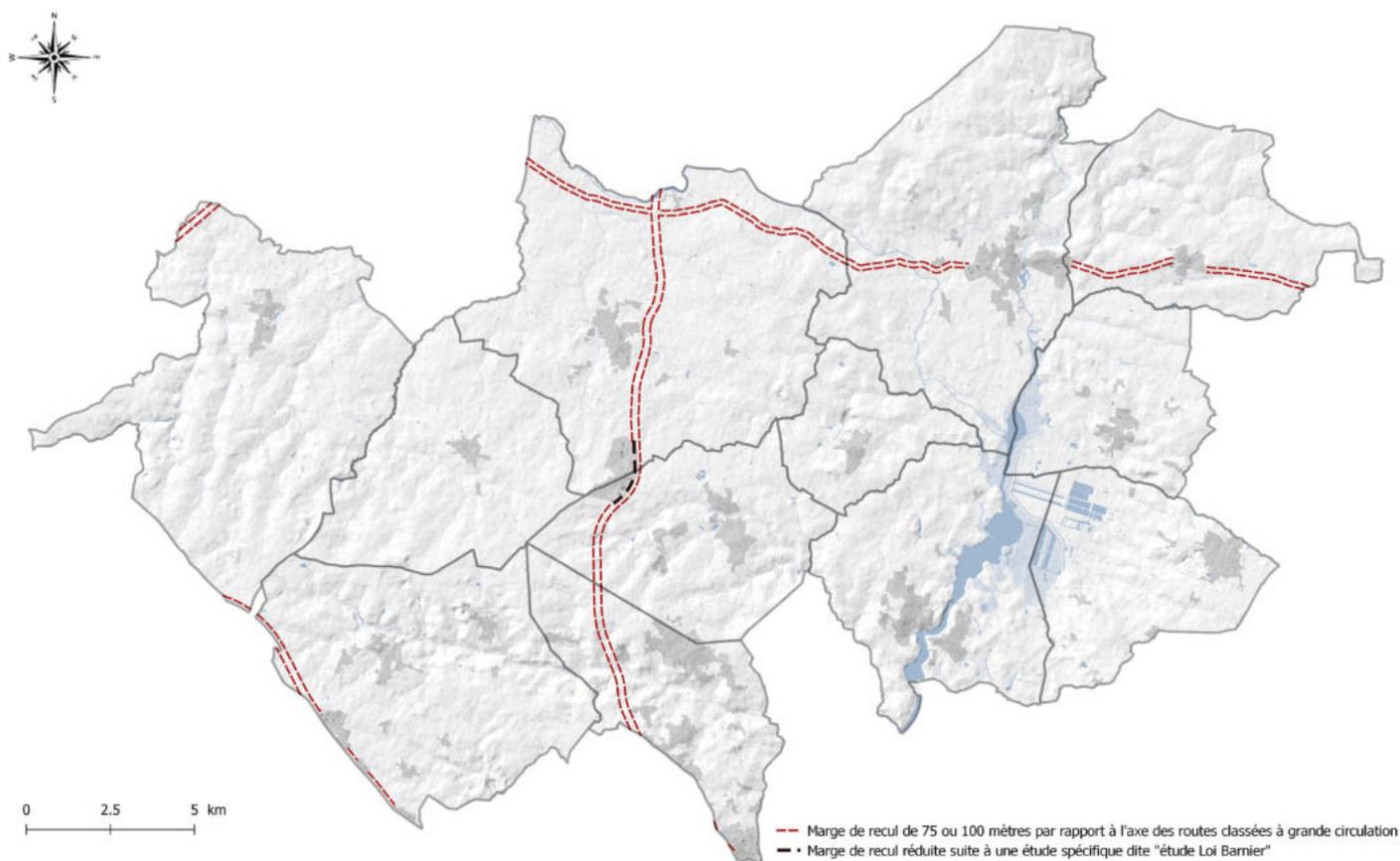
Cette bande visant à protéger la population du bruit généré par ces voies, va de 25 à 100 mètres en fonction de la fréquentation et la caractéristiques des voies. Ont été reportées au plan de zonage suels les reculs par rapport aux voies principales à forte fréquentation où la marge peut être de 50, 75 ou 100 mètres. Les autres voies observent un recul de 25 ou 35 mètres, mais qui n'est pas reporté sur le plan et est régi à travers le règlement écrit.

Un recul de 75 ou 100 mètres est également imposé le long des voies actuellement en projet, qui part du point médian des emplacements réservés qui leur sont dédiés. Ces reculs pourront donc être amenés à être modifiés une fois ces voies réalisées.

Certaines voies départementales et toutes les voies nationales, en dehors des agglomérations, interdisent la création d'un accès privé sur l'axe routier.

#### LIEN AVEC LE PADD

**2.6.2>** «Intégrer au projet de territoire la prise en compte des risques et nuisances présents sur le territoire»



# 5 LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION FACE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

## 5.1. LES ZONES NON AEDIFICANDI

Plusieurs zones non constructibles ont été définies sur le territoire. Elles sont au nombre de neuf réparties comme tel : trois à Vigneux-de-Bretagne et à Petit-Mars, deux à Sucé-sur-Erdre, une à Héric, à Grandchamp-des-Fontaines et à Les Touches.

La plupart de ces sites ont avant tout pour objectif d'imposer une zone libre de toute occupation humaine à proximité des sites de captage et/ou des stations d'épuration. Ceux de Sucé-sur-Erdre existent plutôt pour préserver une marge de recul de toute construction vis-à-vis de l'Erdre pour en préserver le paysage et la biodiversité.

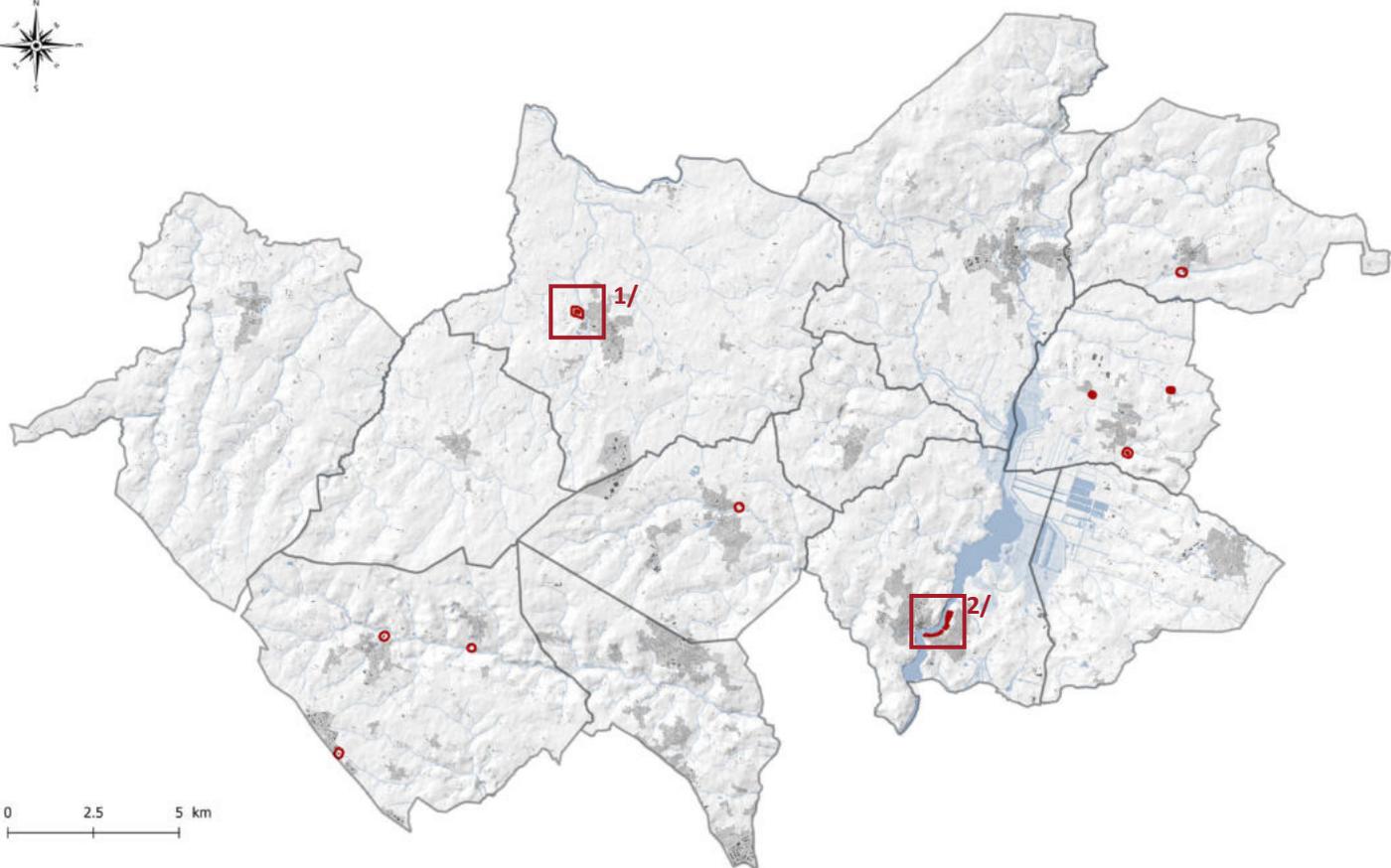
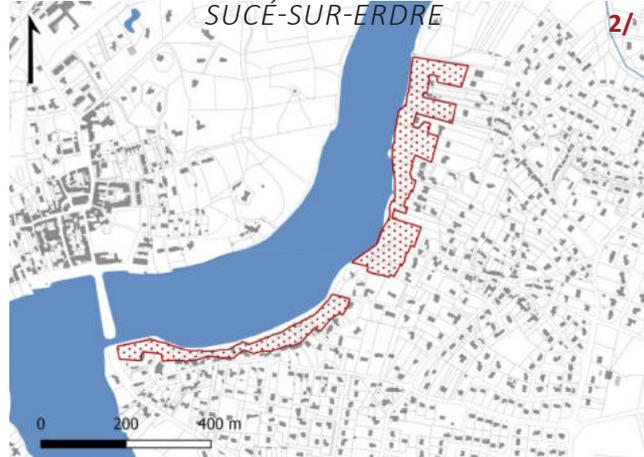
### LIEN AVEC LE PADD

«Intégrer au projet de territoire la prise en compte des risques et nuisances présents sur le territoire»

EXEMPLE DE ZONE NON AEDIFICANDI À HÉRIC



EXEMPLE DE ZONE NON AEDIFICANDI À SUCÉ-SUR-ERDRE



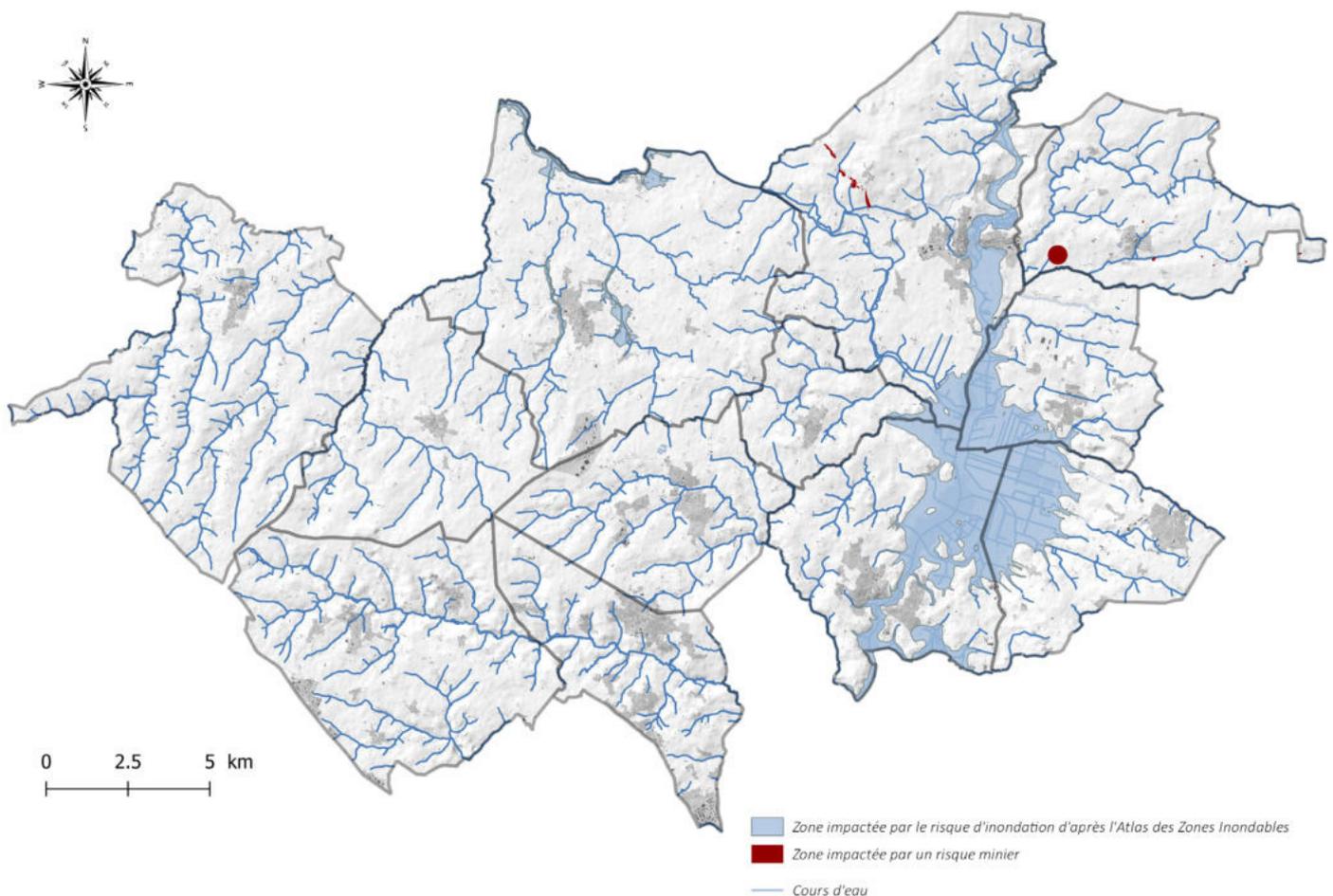
## 5.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le territoire, marqué par l'hydrologie, est localement concerné par des risques d'inondations. A ce titre deux inventaires des zones inondables existent et concernent le territoire : l'atlas des zones inondables de l'Erdre qui concerne tout le cours de cette rivière, et celui de l'Isac, qui, lui, en revanche, est partiel, et ne concerne sur le territoire d'Erdre et Gesvres que trois sites, tous concentrés sur la commune d'Héric.

par ailleurs, les communes de Nort-sur-Erdre et de Les Touches sont concernées par un aléa de mouvement de terrain lié à un risque minier traversant ces communes.

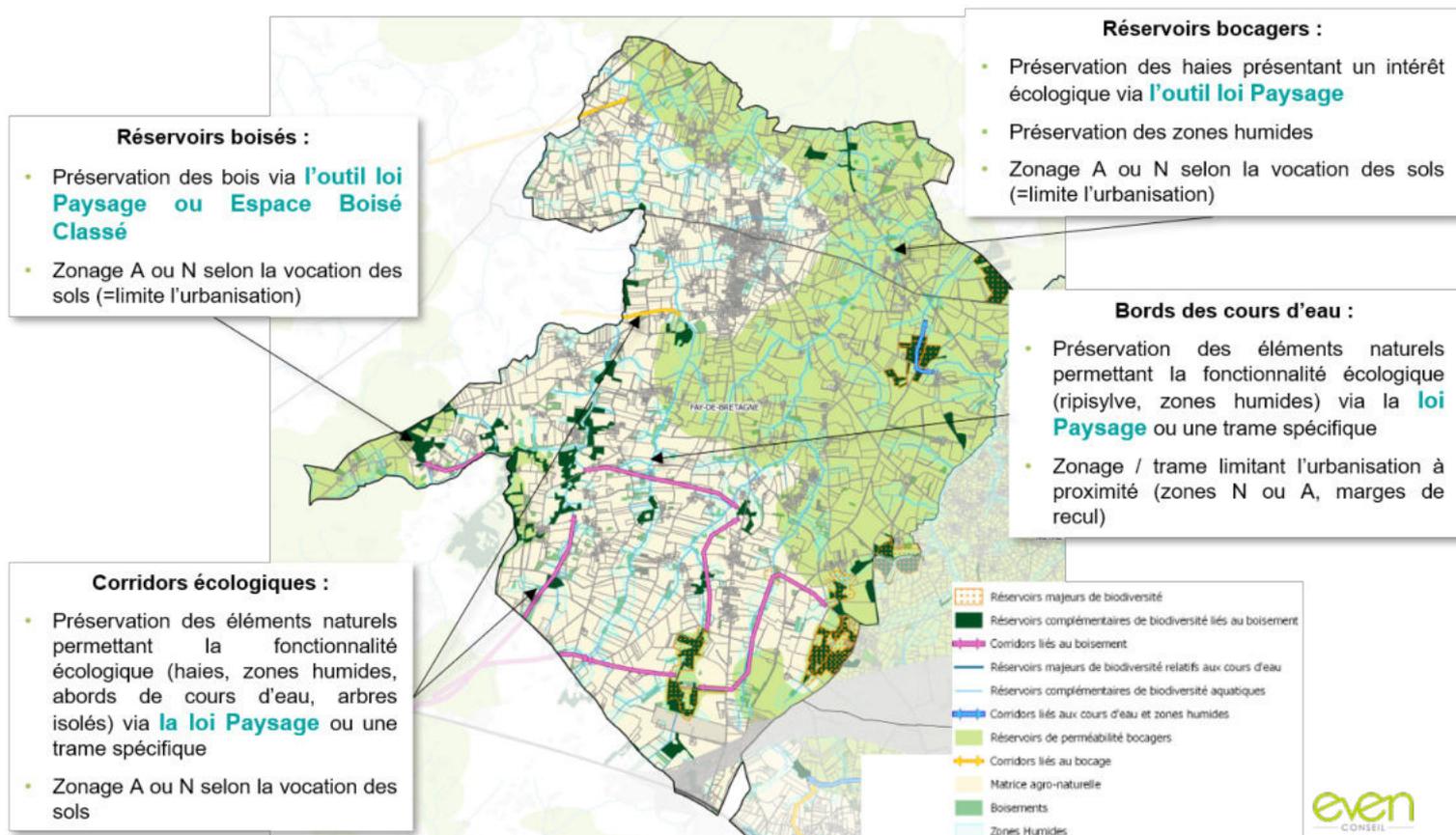
### LIEN AVEC LE PADD

**2.6.2>** «Intégrer au projet de territoire la prise en compte des risques et nuisances présents sur le territoire»



## 6. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES LIÉES À L'ENVIRONNEMENT ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

Outre les limites des différentes zones naturelles et agricoles, les documents graphiques du PLUi comportent des inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme, spécifiques aux thématiques environnementales (Biodiversité, Paysage...). Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.



Outils de protection des différents éléments de la Trame Verte et Bleue, exemple sur la commune de Fay de Bretagne

De manière générale, l'identification des différentes prescriptions graphiques s'est faite sur la base des éléments déjà répertoriés dans les PLU communaux. Le tableau suivant reprend les différentes prescriptions existantes dans les PLU communaux des 12 communes du territoire.

Communes	EBC	Boisements à préserver (Loi Paysage)	Haies (Loi Paysage)	Éléments à préserver
CASSON	Oui	Oui (un seul)	Oui	/
FAY-DE-BRETAGNE	Oui	/	Oui	/
GRANDCHAMPS	Oui	/	Oui	/
HERIC	Oui	/	/	/
NORT SUR ERDRE	Oui	/	/	/
NOTRE DAME DES LANDES	Oui (2 petits)	/	Oui (4 haies)	/
PETIT MARS	Oui	/	Oui	Oui (14 éléments bâti ou végétal et parcs)
SAINT MARS DU DESERT	Oui	Oui	Oui	/
SUCE SUR ERDRE	Oui	/	Oui	/
LES TOUCHES	Oui	/	Oui	/
TREILLIERES	Oui	/	/	Oui (arbres remarquables)
VIGNEUX DE BRETAGNE	Oui	/	Oui	/

Tableau de synthèse des prescriptions graphiques des PLU communaux (Even Conseil)

## 6.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le classement au titre des EBC se justifie pour les ensembles boisés. Il a été utilisé pour des boisements, bosquets et / ou parcs. Les Espaces Boisés Classés apparaissent dans les documents graphiques, ce qui leur permettent de rendre lisible une partie de la Trame Verte et Bleue, en matière de préservation (réservoirs boisés).

De plus, ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment les orientations suivantes :

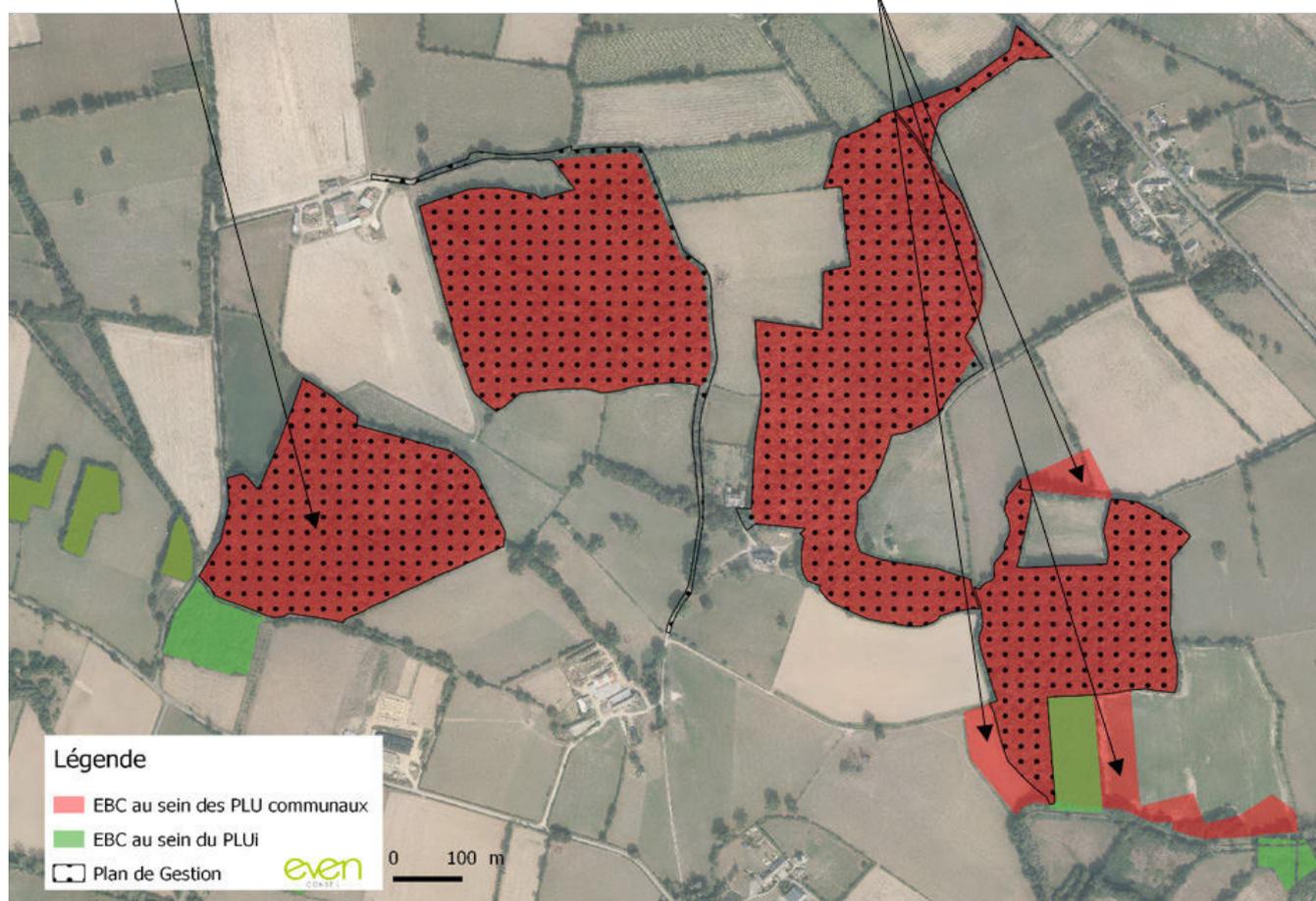
- **Protéger les réservoirs complémentaires liés aux boisements de plus de 4 hectares** en y autorisant ponctuellement, et dans la mesure du respect de l'intégrité écologique du boisement, des activités liées au milieu forestier
- **Assurer le maintien des boisements de superficie limitée** constituant les corridors écologiques liés au boisement
- **Assurer la protection des abords et des berges des cours d'eau** (haies, boisements, zones humides, ...), et plus particulièrement ceux identifiés comme réservoirs écologiques.

Pour information, toutes les communes avaient choisi d'utiliser l'outil EBC au sein des PLU communaux. Pour une question d'homogénéisation de l'outil sur l'ensemble de la communauté de communes, plusieurs critères ont été mis en place :

- Aucun boisement soumis à un Plan de Gestion (imposé ou volontaire) tel que le Plan Simple de Gestion et le Code de Bonne Pratique Sylvicole ne sont classés en Espace Boisé Classé. Ainsi certains boisements qui étaient en EBC dans les PLU communaux ne le sont plus dans le PLUi.
- Les EBC des PLU communaux qui n'étaient pas boisés n'ont pas été maintenus en EBC dans le PLUi.
- Il a été privilégié l'outil « Boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU » au sein de l'enveloppe urbaine plutôt que les Espaces Boisés Classés pour en faciliter la gestion. Certaines communes ont maintenu des EBC au sein de l'enveloppe urbaine (Sucé sur Erdre), mais pour la plupart on ne retrouve pas cet outil au sein de l'enveloppe

Suppression des EBC en PSG

Redécoupage de l'EBC en fonction d'un état boisé (ortho 2016)



Exemple d'évolution des Espaces Boisés Classés, sur la commune de Nort sur Erdre (Nord du Bourg)

urbaine des bourgs.

- Tous les chemins ont été enlevé des Espaces Boisés Classés (bande tampon de 1,5 m de part et d'autre du chemin)

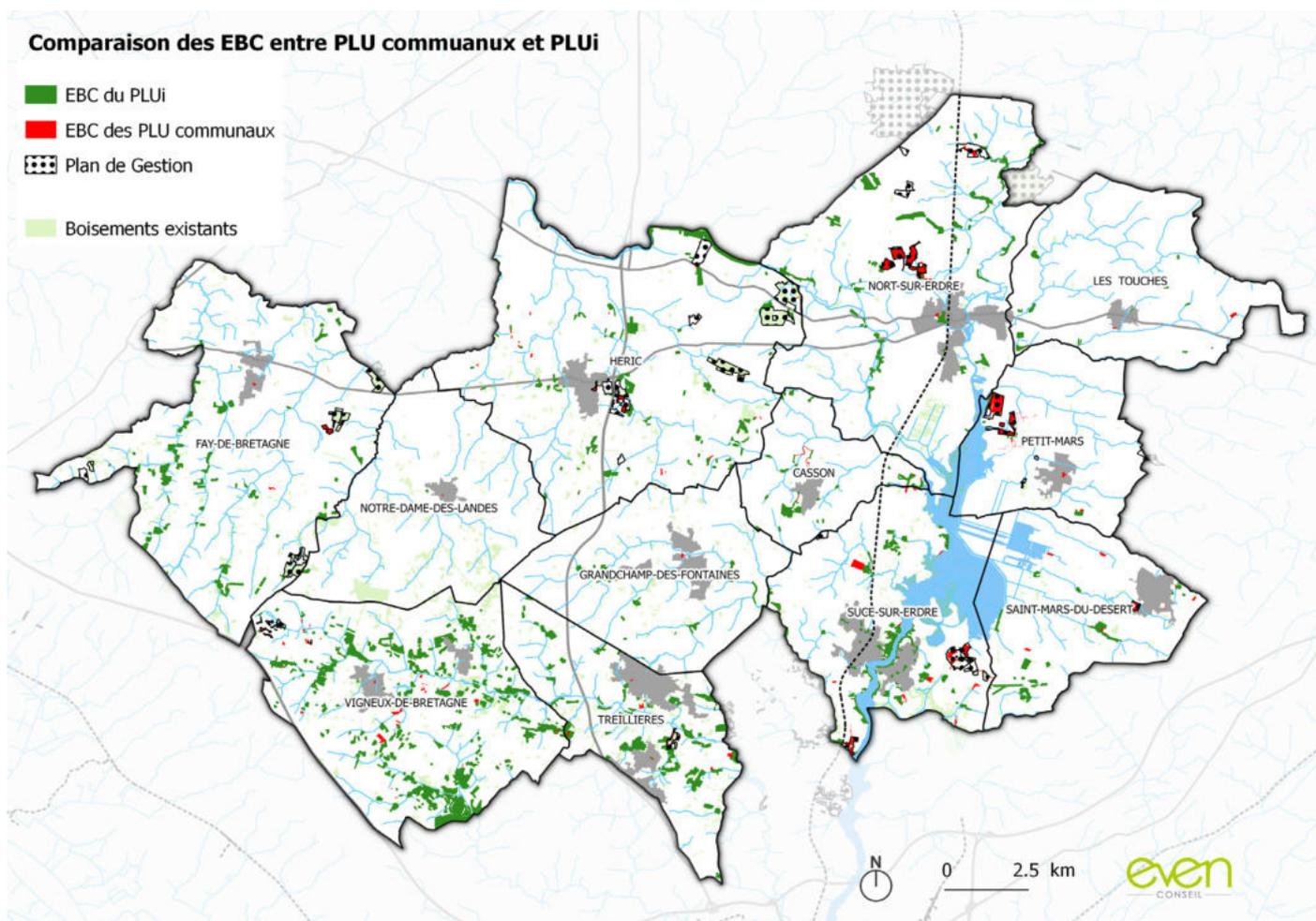
Dans un second temps, des EBC complémentaires ont été proposé par le bureau d'études Even Conseil aux communes, sur la base de critères communs. Les boisements ainsi sélectionnés sont ceux se trouvant :

- Au sein de réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue ;
- Au sein des corridors liés aux boisements de la Trame Verte et Bleue ;
- Le long des cours d'eau en réservoirs majeurs (sauf ceux au sein des marais de l'Erdre).

### **Ainsi, 1 162 ha d'EBC sont protégés dans le PLUi.**

La totalité de la surface des EBC dans les PLU communaux est de 1 236 ha. Cette différence s'explique par la suppression de l'Outils EBC sur les plus grands boisements étant déjà couvert par un Plan de Gestion. Ainsi, 140 ha de boisements qui étaient en EBC dans les PLU communaux et en Plan de Gestion ont été supprimés. Ainsi, d'autres EBC ont été ajouté suite aux critères de sélection proposés par le bureau d'étude Even Conseil, en lien avec la Trame Verte et Bleue. Les plus grandes différences entre les EBC des PLU communaux et du PLUi sont les suivantes :

- Nort sur Erdre (Nord du Bourg) : l'exemple est détaillé ci-dessus. La suppression de l'EBC est due à la présence d'un plan simple de Gestion.
- Sucé sur Erdre (Nord du Bourg) : L'outils EBC n'a pas été retenu par les élus pour protéger ce boisement. De plus, il n'était pas identifié au sein de la Trame Verte et Bleue comme étant à protéger.



*Comparaison des Espaces Boisés Classés des PLU communaux et ceux du PLUi (en rouge, uniquement les EBC des PLU communaux qui n'ont pas été repris et qui sont donc visibles sur la carte)*

- Sucé sur Erdre (Est du bourg) : La suppression de l'EBC est due à la présence d'un plan simple de Gestion.
- Casson (Nord du bourg) : Les EBC présents autour de la carrière ne sont pas des espaces boisés. De plus, l'extension de la carrière est incompatible avec la présence d'EBC dans ce secteur. Cependant, il a été maintenu une partie des EBC, là où la carrière ne va pas s'étendre et où il y a actuellement des boisements.

La règle qui s'applique sur ces boisements en Espace Boisé Classé est la suivante :

**Extrait du règlement :**

#### ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC) AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.



*Exemple d'évolution d'un EBC autour d'une carrière (Casson)*

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement\* prévue par l'article L.311-2 du code forestier.

\* *Défrichement : opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.*

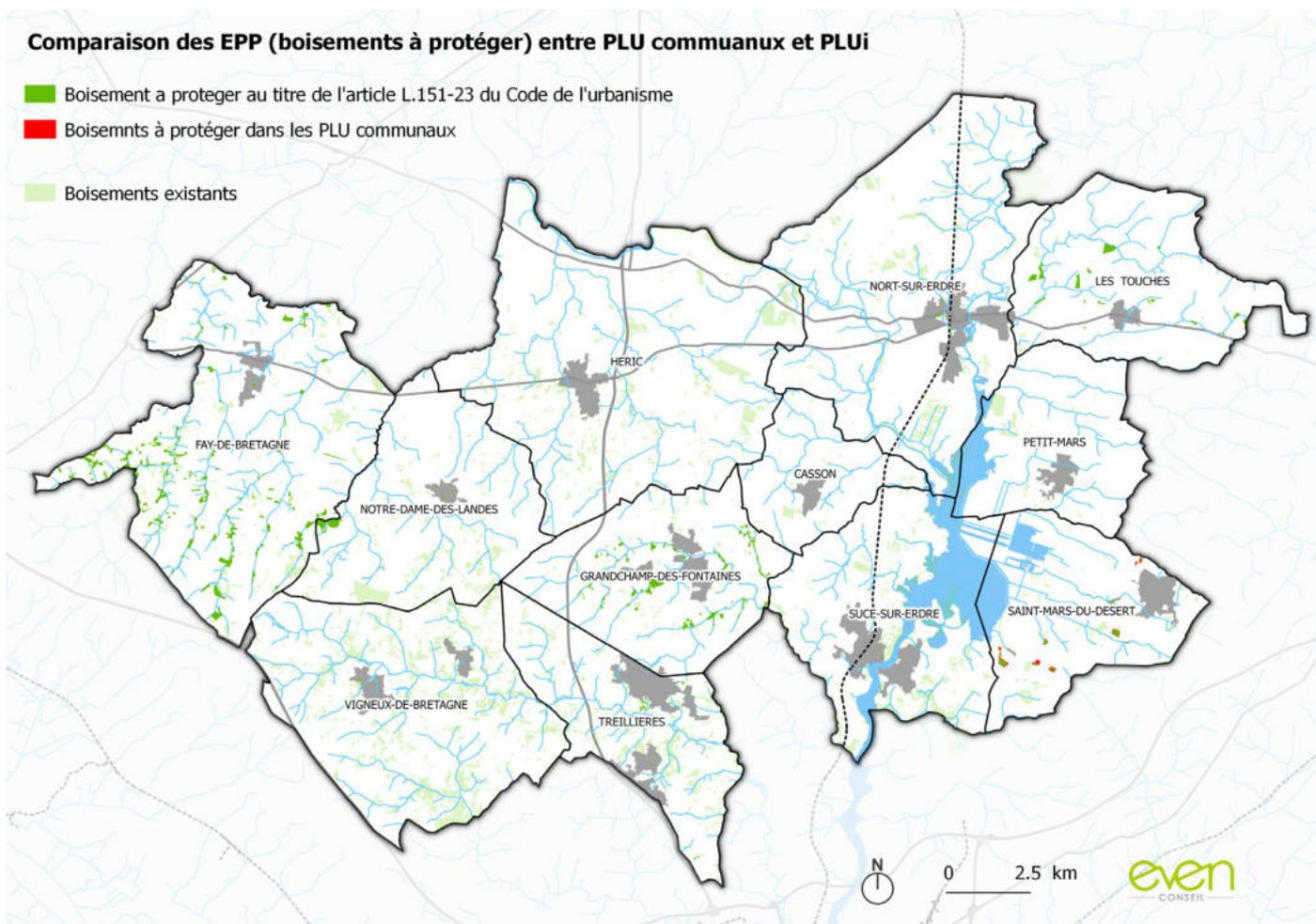
## 6.2. LES BOISEMENTS À PROTÉGER (EPP) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La délimitation des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'est faite en fonction des éléments déjà classés en Espace Boisé Classé. Comme pour les EBC des PLU communaux, il a été repris les boisements à protéger des PLU en première étape d'analyse (cf. tableau de synthèse des prescriptions graphiques des PLU communaux).

Ainsi, les boisements à protéger du PLUi proviennent exclusivement des PLU communaux et des demandes individuelles des communes en fonction des spécificités de leur territoire.

**Ainsi, 298,6 ha de boisements sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le PLUi.**

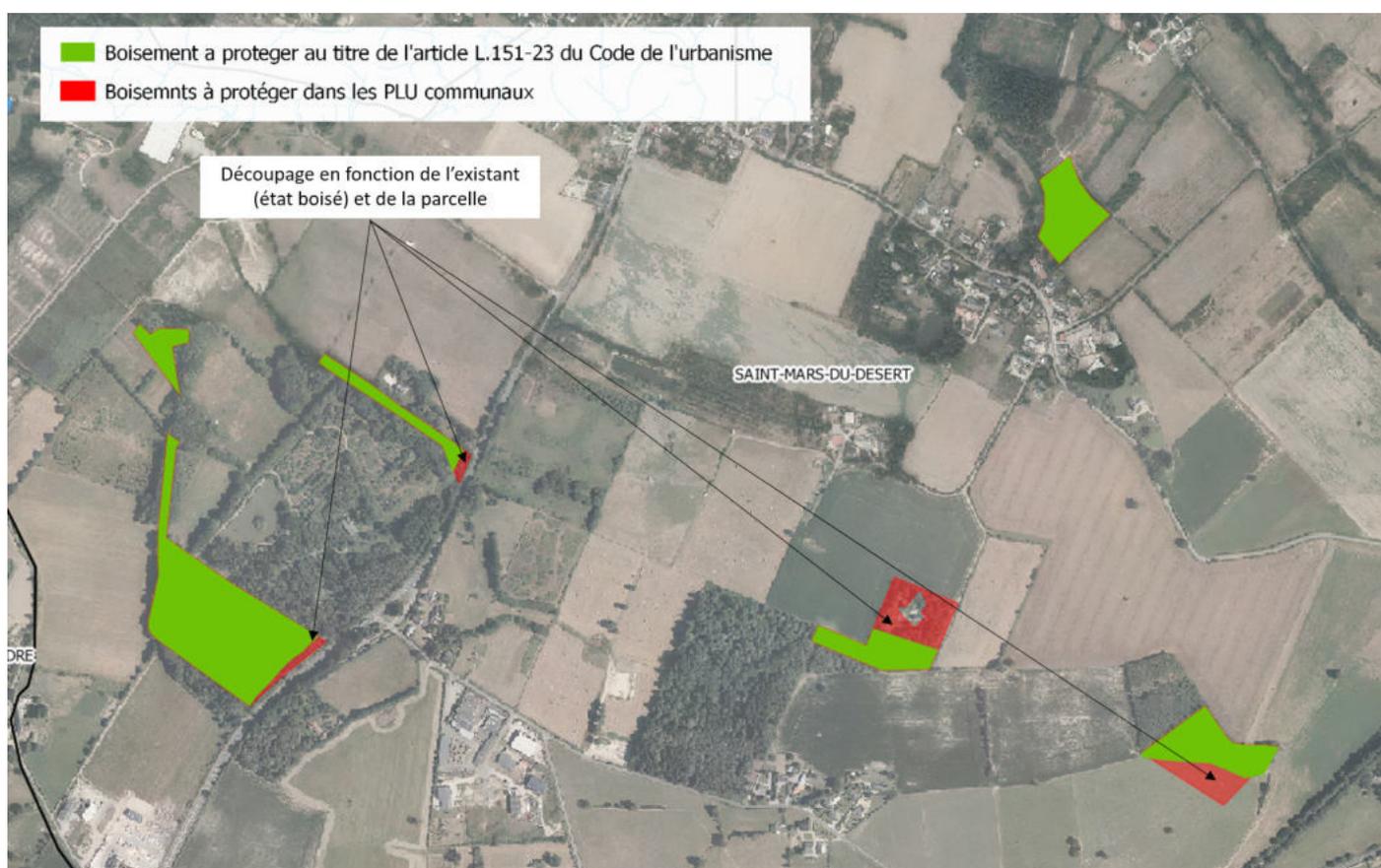
La totalité de la surface des boisements à protéger dans les PLU communaux était de 15 ha. Cette différence entre PLUi et PLU communaux s'explique par l'ajout de boisements à protéger par les communes, puisque dans les PLU communaux, seulement 2 communes (Saint Mars du Désert et Casson) avaient des boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU. La commune de Fay de Bretagne est celle qui a ajouté le plus de boisements à protéger dans le PLUi, équivalent à 172 ha ajoutés.



*Comparaison des boisements à protéger des PLU communaux et ceux du PLUi (en rouge, uniquement les boisements à protéger des PLU communaux qui n'ont pas été repris et qui sont donc visibles sur la carte)*

Les grandes différences que l'on peut observer entre les boisements à protéger des PLU communaux et ceux du PLUi sont les suivantes :

- Casson : Le boisement à protéger dans le PLU de la commune n'a pas été retenu dans le PLUi. Cependant, une autre protection a été mise en place plus en adéquation avec l'existant. Ainsi c'est la haie qui a été protégée au sein du PLUi avec le même outil (article L.151-23 du CU).
- Saint Mars du Désert : Tous les boisements à protéger identifiés dans le PLU de Saint Mars du Désert ont été repris et redécoupés en fonction du cadastre et de l'état boisé des secteurs.



*Exemple d'évolution des EPP à Casson*

La règle qui s'applique sur les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est la suivante :

**Extrait du règlement :**

**BOISEMENTS, PARCS ET ESPACES VERTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les boisements, parcs et espaces verts identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Dans le cas où le terrain est concerné par un élément du paysage à protéger, identifié au document graphique, les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 6.3. LES PARCS ET ESPACES VERTS À PROTÉGER (EPP) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

D'autres espaces sont protégés pour leur qualité patrimoniale et leur intérêt social et de bien-être en ville. Il s'agit des parcs et espaces verts au sein du tissu urbain. En effet, la communauté de communes a choisi d'approfondir sa connaissance sur les espaces de nature en ville (étude spécifique de Nature en ville lors de l'élaboration du PLUi). L'outil utilisé pour protéger ces espaces de respiration au sein du tissu urbain est la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'est aussi traduit par une OAP Cadre de Vie (justification détaillée dans la partie 5.1.4). Cette protection correspond à une attente du SCoT qui est d'encourager la diversité des formes architecturales et de nature en ville, ainsi qu'à la traduction des objectifs du PADD du PLUi d'Erdre et Gesvres.

### Objectifs du PADD de la communauté de communes :

> *Maintenir et reconquérir les espaces verts et les coulées vertes au sein des bourgs (cours d'eau, espaces d'agrément, haies bocagères au sein ou en limite du tissu urbain, etc.), en recherchant leur mise en réseaux à travers les circulations douces notamment.*

> *Prolonger ce réseau à travers les nouvelles opérations et rechercher son articulation avec les espaces agricoles et naturels au travers notamment, d'espaces d'agrément multifonctionnels (espaces verts, gestion des eaux pluviales, aires de détente, espaces de jeux, jardins partagés ...).*

> *Poursuivre le verdissement des espaces privés dans le tissu résidentiel et économique à l'échelle de la parcelle ou du site en projet en lien avec les enjeux écologiques, paysagers et climatiques.*

> *Favoriser une reconnexion aux cours d'eau se trouvant dans le tissu : création de cheminements piétons, pistes cyclables, toitures végétalisées, etc.*

Ainsi, le bureau d'étude Even Conseil a étudié les espaces d'agrément existants au sein des bourgs et de 2 villages du territoire.

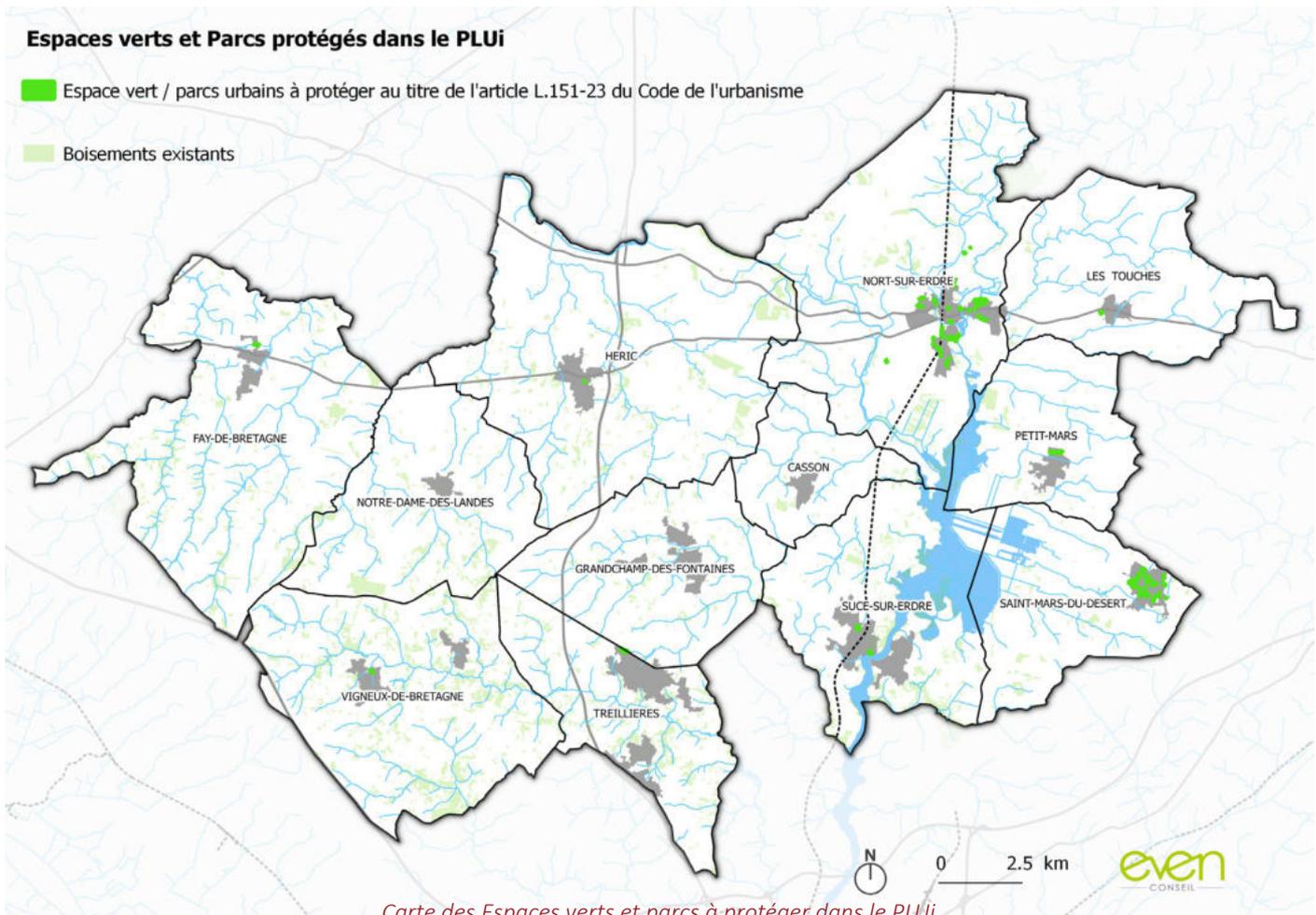
Les communes ont identifié après cette étape les espaces qui nécessitaient une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, 10 des 12 communes du territoire ont identifié des espaces d'agréments à protéger. Les communes de Casson et Grandchamp des Fontaines ne sont pas concernées. En effet, certains secteurs qui sont des espaces d'agrément se trouvent en dehors de l'enveloppe urbaine et ont donc une autre forme de protection (zone Naturelle).

L'ensemble des protections sur les boisements, c'est-à-dire Espaces Boisés Classés et Boisements, parcs et espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU, permet de prendre en compte les enjeux identifiés par la Trame Verte et Bleue, de protéger l'ensemble des boisements ayant des enjeux et d'intégrer les enjeux de nature en ville au sein de la réflexion.

**Le PLUi protège ainsi 78 espaces d'agréments (espaces verts à protéger) correspondant à 20 ha qui sont protégés au sein du PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**



Exemple sur le bourg de Vigneux de Bretagne de l'étude de nature en ville (cf. Guide méthodologique de la Trame Verte et Bleue et de l'étude nature en ville en annexe du rapport de présentation)



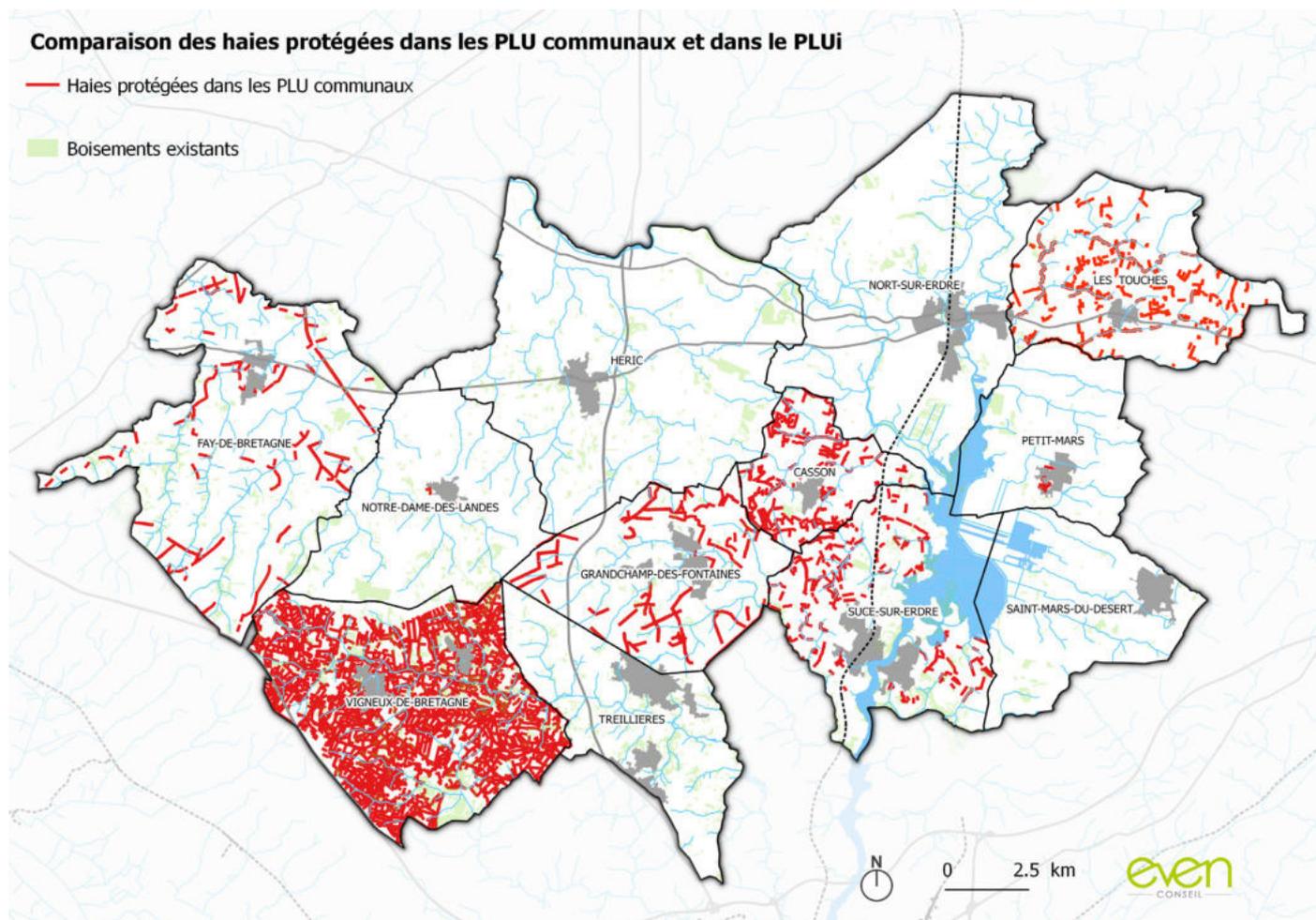
Carte des Espaces verts et parcs à protéger dans le PLUi

## 6.4. LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER (EPP) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

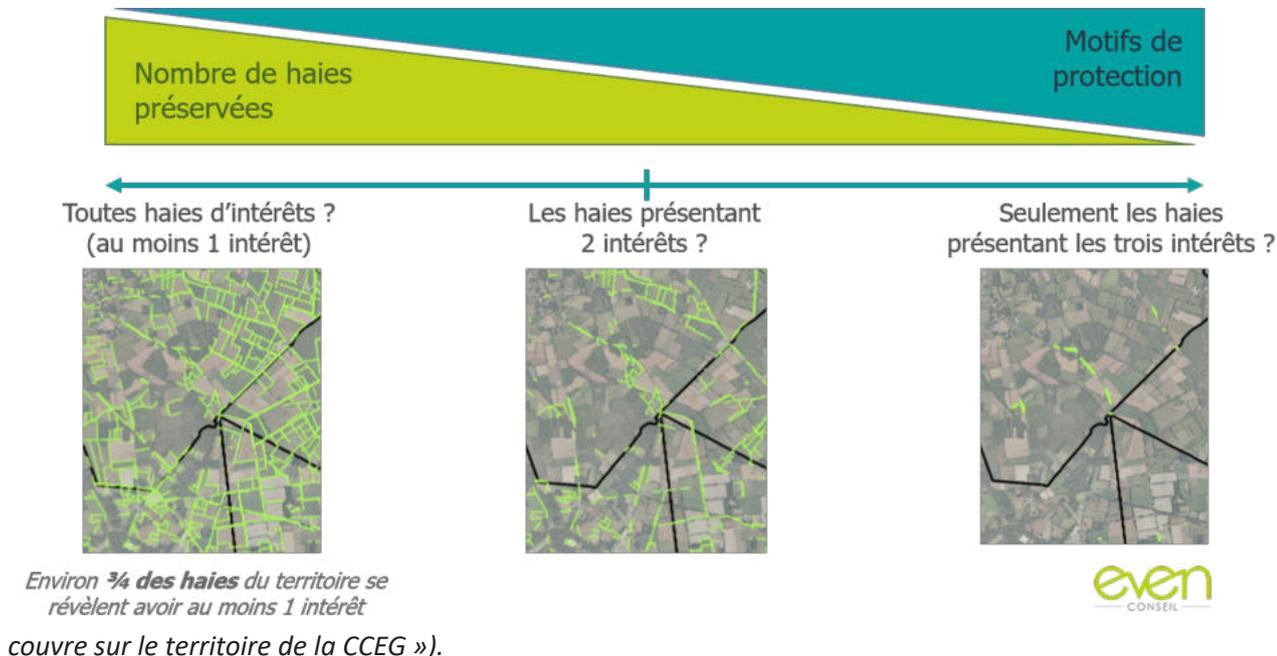
La protection des haies participe à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment les orientations suivantes :

- Assurer le maintien de la biodiversité dans les espaces de perméabilité bocagères, c'est-à-dire les espaces à forte densité de haies.
- Protéger strictement les réservoirs de biodiversité majeurs (en lien avec les espaces naturels de la DTA Estuaire de la Loire), en particulier le site Natura 2000 des Marais de l'Erdre.
- Favoriser l'enrichissement de la trame bocagère et plus particulièrement dans les réservoirs de perméabilité bocagère et dans les espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial.
- Maintenir le paysage bocager, particulièrement dense dans cette unité paysagère, notamment à proximité du site du projet d'Aéroport du Grand Ouest.

Ainsi, **dans les PLU communaux**, les haies faisaient déjà parties des éléments protégés que l'on retrouve sur plusieurs communes et **6 communes** possédaient des inventaires homogènes qui couvraient globalement certains enjeux (paysage, hydraulique). La commune de Vigneux de Bretagne, dont le PLU a été récemment refait avait pris le parti pris de protéger toutes les haies de son territoire. Il y avait donc une grande différence entre les communes sur le niveau de protection des haies à l'échelle intercommunale.



Ainsi, afin d'homogénéiser l'ensemble des protections à l'échelle intercommunale et de prendre en compte les protections existantes, le bureau d'étude Even Conseil a proposé à la communauté de communes la méthodologie permettant une protection adaptée entre un nombre de haie suffisamment protéger et des motifs de protection assez sélectifs (cf. « Identification des haies à protéger suivant les motifs de protections et le nombre de haies que cela



Il a donc été choisi, pour répondre aux orientations du PADD mais aussi aux attentes des SAGE (Vilaine et Estuaire de la Loire), les critères suivants pour identifier les haies à protéger dans le PLUi (en plus des haies déjà protégées dans



### Proposition des haies à protéger au titre de la « Loi Paysage »

=

#### Haies d'intérêt primordial

(dans les espaces à forts enjeux)

Toutes les haies au sein de la **Zone humide d'importance nationale** (Marais de l'Erdre)

Les haies d'intérêt hydraulique dans les **périmètres de protection des captages de l'eau potable**

Toutes les haies au sein des **Espaces « DTA »** Directive Territoriale d'Aménagement

+

#### Haies à enjeux hydraulique ET écologique

##### Gestion de l'eau

Toutes les haies comprises dans les **bassins versants** du territoire et qui ont un **potentiel antiérosif** (perpendiculaire à la pente)

Les haies à **proximité des zones humides** (dans un rayon de 5 m autour)

##### Biodiversité

Les haies comprises dans les **zones bocagères denses** identifiées par la Trame Verte et Bleue

Les haies **bordant les prairies permanentes**

+

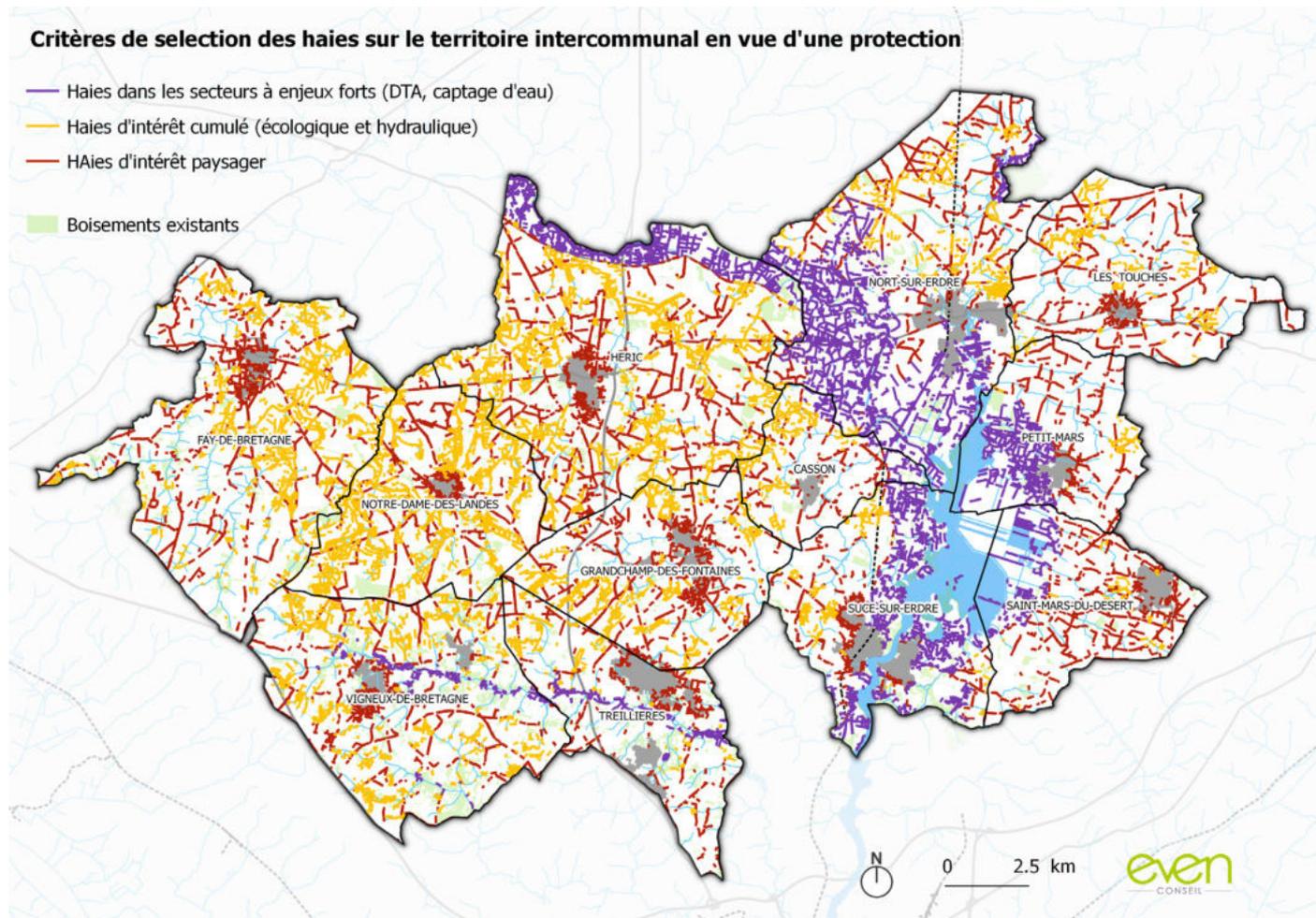
#### Haies à enjeux paysagers

Les haies **autour des bourgs** (100 m des bourgs)

Les haies **bordant les routes** (10 m autour des axes routiers)

Les haies longeant les sites de promenades (10 m autour des liaisons douces)

Les haies permettant **l'intégration des principales zones d'activités** (20 m autour)



*Critères de sélection des haies en vue d'une protection au sein du PLUi*

les PLU communaux) :

La modulation de ces trois intérêts a permis d'obtenir un scénario de protection pertinent à l'échelle intercommunal.

En conclusion, la méthodologie globale a donc consisté à :

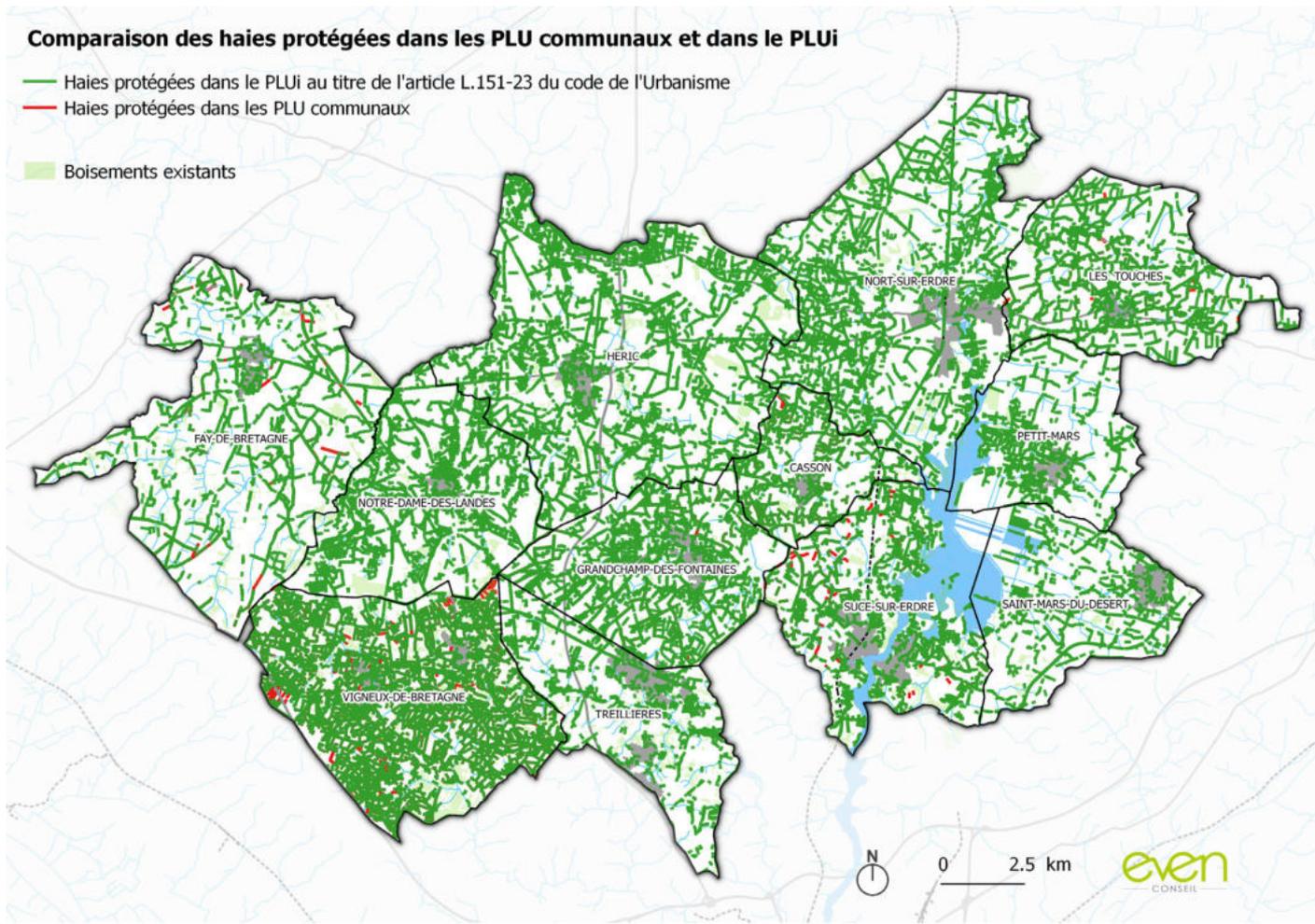
- Prendre en compte les protections existantes des PLU communaux ;
- Ajouter les haies complémentaires ayant les enjeux environnementaux suivants : hydraulique, biodiversité, paysager et au sein d'espaces à fort enjeu (DTA et captage d'eau potable) sur la base de l'inventaire des haies de la fédération de chasse des Pays de la Loire (2012) ;
- Ajouter les haies issues de l'inventaire bocager sur le secteur de l'ancien projet d'aéroport de Norte Dame des Landes
- Supprimer les haies au sein d'emplacements réservés dont la nature sera incompatible avec la haie (déviation...) (exemple sur Vigneux de Bretagne) ;
- Mettre à jour et amender (par des ajouts / suppression) la proposition par les communes.

**Ainsi, le PLUi protège 2 593,4 km linéaire de haies.**

Le nombre de km de haies à protéger dans les PLU communaux était de 698,97 km. Cette différence entre PLUi et PLU

communaux s'explique par l'ajout de haies à protéger par communes, puisque dans les PLU communaux, seulement 6 communes (cf. tableau) avaient des haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU.

De plus, pour la plupart des communes, l'ensemble des haies déjà protégées dans les PLU communaux a été repris. On note quelques différences (commune de Fay de Bretagne par exemple) puisque les haies n'existent plus. Il y a donc eu un travail approfondi des communes pour mettre à jour les protections existantes des PLU mais aussi pour mettre à jour la proposition du bureau d'étude Even Conseil. En effet, la donnée de base utilisée pour faire des propositions de haies



à protéger suivant des enjeux a été réalisée à partir d'une base de données de 2012.

Ainsi, chaque haie identifiée par cette méthodologie a été répertoriée dans le plan de zonage et donc protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dont la règle qui s'applique est détaillée dans le règlement. Cette protection permet d'empêcher une destruction de l'élément identifié. Les travaux portant sur un élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cet outil permet une protection modulable et un contrôle dynamique par l'autorité compétente. En cas d'arrachage, des mesures compensatoires doivent être mises en place, afin de permettre de protéger les haies tout en respectant l'utilisation de l'espace (agriculteurs, habitants).

Extrait du règlement :

**HAIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les haies, réseaux de haies ou plantations d'alignements identifiés au document graphique comme haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique, hydraulique et/ou paysager.

Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières (*cf. COMPENSATION*) si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

N'est pas soumis à déclaration préalable :

- L'entretien courant de la haie, tel que l'élagage ;
- Les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- Les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5 m d'arrachage.

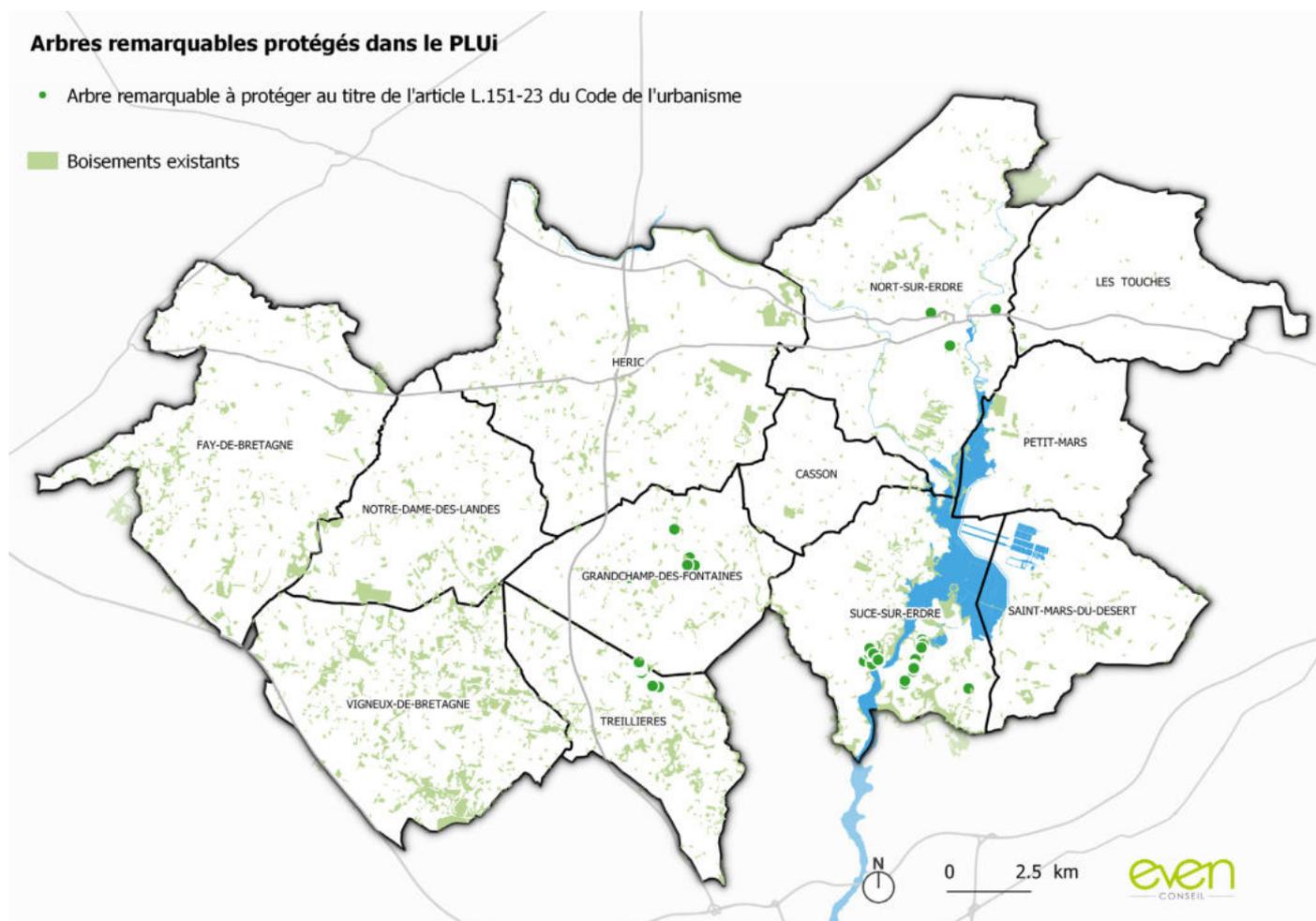
COMPENSATION : En tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

## 6.5. LES ARBRES REMARQUABLES : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET ÉCOLOGIQUE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'identification des arbres remarquables a été faite sur la base des PLU communaux (la commune de Treillières avait déjà identifié des arbres remarquables dans son PLU). Puis elle a été complétée par les études communales disponibles (étude Eau et Paysage...).

Dans le PLUi, toutes les communes n'ont pas protégé d'arbres remarquables. Cependant, ce sont les communes ayant le plus d'enjeux en termes de développement et d'urbanisation qui les ont protégés.

**Ainsi, 220 arbres remarquables sont protégés dans le PLUi, réparti sur 4 communes (Treillières, Grandchamp des**



**Fontaines, Sucé sur Erdre et Nort sur Erdre).**

Le règlement spécifie pour ces éléments végétaux que tout projet de suppression d'arbres identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devra être justifié et faire l'objet d'une déclaration préalable. La protection de l'arbre est assurée par une règle adaptée qui prend en compte la largeur de l'arbre réelle (au houppier) et non pas juste du tronc.

Extrait du règlement :

**ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

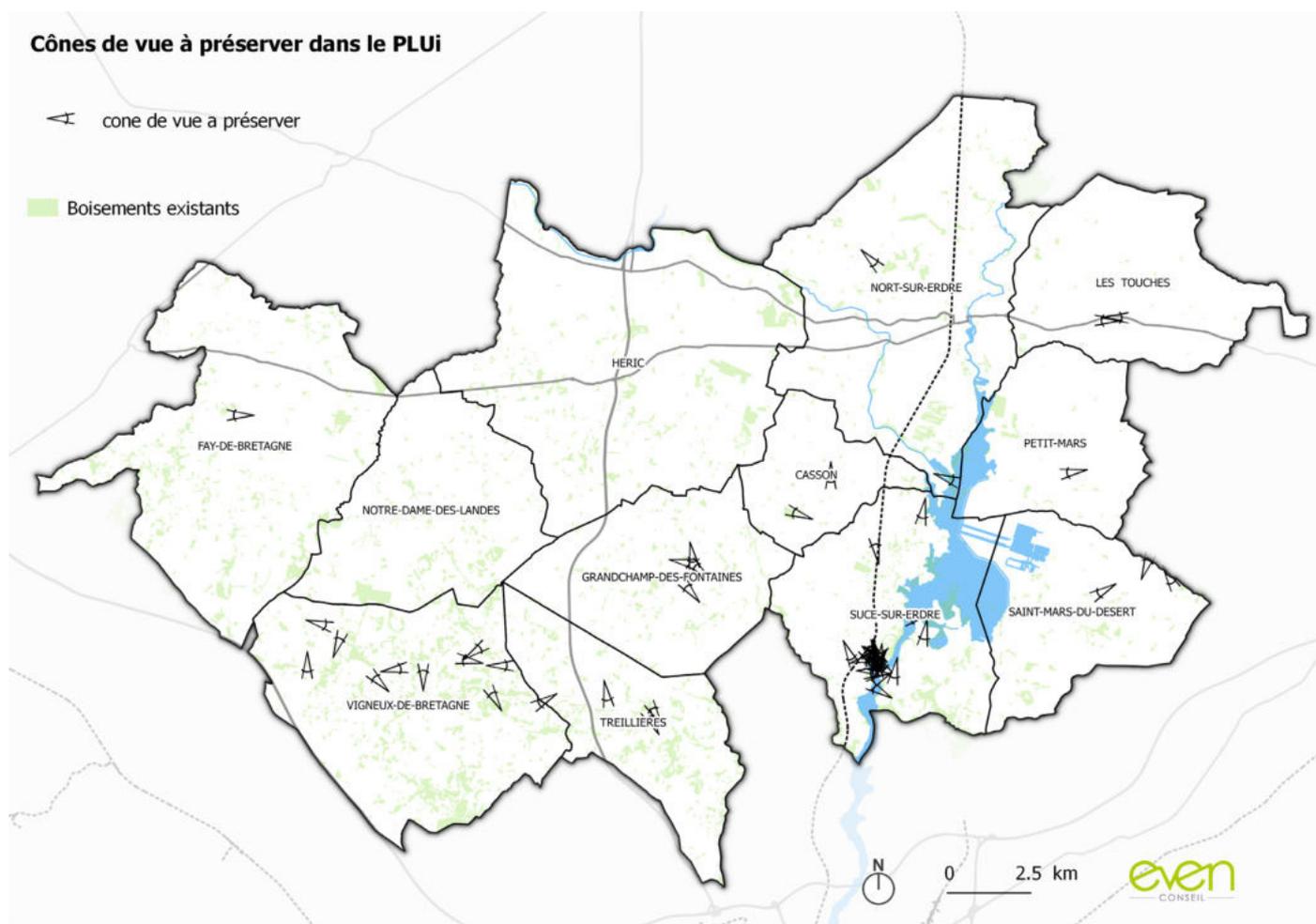
Pour les arbres situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

## 6.6. LES CÔNES DE VUES À PRÉSERVER

Afin de conserver les vues remarquables du territoire, les communes ont réalisé un travail d'identification des cônes de vue. Suivant les spécificités de chaque commune, le nombre de cônes de vue identifié est différent. En effet, les communes se trouvant le plus à l'Est du territoire, en lien avec l'Erdre et son marais ont des cônes de vue assez nombreux. Il en est de même pour la vallée du Gesvres. Ainsi, la protection de ces cônes de vue répond aux objectifs du PADD qui sont de :

- > Préserver les vues vers le site inscrit et classé du marais et la vallée de l'Erdre.
- > Préserver l'unité paysagère de la vallée du Gesvres de plus en plus disparate et son caractère intimiste notamment par la restauration des rives du Gesvres et ses affluents. Poursuivre la valorisation de la vallée de Gesvres par des choix d'aménagement de qualité et soulignant les spécificités de la vallée.
- > Maintenir les éléments patrimoniaux de grandes hauteurs, notamment les clochers, comme marqueurs du paysage du Bassin du Canal de Nantes à Brest ainsi que les vues depuis ces éléments patrimoniaux
- > Maintenir les vues sur l'horizon donnant notamment sur les paysages des Marches d'Ancenis en portant une attention particulière à l'intégration paysagère des éléments bâtis de grande hauteur et des fronts urbains.

**Ainsi, le PLUi identifie 58 cônes de vue à préserver, dont 24 dans le centre-ville de Sucé sur Erdre.**





*Cônes de vue identifiés sur le centre-ville de Sucé sur Erdre*

## 6.7. LES ZONES HUMIDES

Intégré à la trame verte et bleue, l'ensemble des zones humides participe aux fonctionnalités écologiques des milieux bocagers et des milieux aquatiques. Par ailleurs, leur présence limite les risques d'inondation attendus et les pollutions par leur participation au cycle de l'eau à l'échelle intercommunale. A ce titre, le PADD veille à la protection des zones humides et traduit cette orientation dans les prescriptions réglementaires.

L'inventaire des zones humides identifié dans le plan de zonage s'appuie sur trois inventaires spécifiques et complémentaires :

- Inventaire selon les méthodologies SAGE effectué par EF Etudes en 2012. Il s'agit d'une méthodologie visant à prélocaliser les zones humides.
- Etudes d'identification et de fonctionnalités des zones humides sur le site de l'ancien projet d'aéroport effectué par BIOTOPE en 2011 ; Cette étude s'appuie sur des analyses pédologiques ;
- Etudes d'identification et de fonctionnalités des zones humides sur les sites de projet potentiellement ouvert à l'urbanisation effectué par EF Etudes en 2017. Cette étude s'appuie sur des analyses pédologiques. Les résultats de cette analyse sont détaillés en annexe du règlement puisqu'elles ont fait l'objet d'une étude durant l'élaboration du document d'urbanisme et ont servi à définir la localisation et le périmètre des OAP sectorielles.

Ainsi, sur les secteurs concernés à savoir l'ancien site du projet d'aéroport et les sites de projet, les inventaires s'appuyant sur une analyse pédologique remplace l'inventaire s'appuyant sur la méthodologie SAGE. Ainsi, la connaissance des zones humides est confortée par les études récentes et inscrites dans le document d'urbanisme via le zonage.

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Par ailleurs, le règlement établi des mesures de compensation si les zones humides sont dégradées en accord avec les prescriptions des SAGE.

Extrait du règlement :

### ZONES HUMIDES

**Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée à l'exception des dispositions ci-après :**

Dans les zones humides, sont autorisées :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - o lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
  - o les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité

technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En cas de projets impactant une zone humide identifiée au règlement graphique, il devra être respecté les dispositions fixées aux L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement concernant les projets d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et les dispositions fixées par le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE Estuaire Loire et Vilaine. Les projets devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- La délimitation de la zone humide sera définie sur la base du repérage fait au PLUi ou éventuellement actualisée sur la base d'une étude respectant la méthodologie définie par la législation en vigueur et notamment les dispositions de la loi sur l'eau. Cette étude précisera les caractéristiques, les fonctionnalités et l'intérêt environnemental de cette zone (fonction hydraulique, écologique, biodiversité, ...).

- Dès lors que projet impactera cette zone, il devra être proposé les mesures respectant la séquence « éviter / réduire / compenser » dans le respect des dispositions fixées par le Code de l'environnement, le SDAGE Loire Bretagne sur l'ensemble du territoire et les SAGE « Estuaire Loire » et « Vilaine » selon le bassin versant concerné.

