PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

NOTRE PLAN LOCAL D'URBANISME
TERR/TOIRE[S] ERDRE & GESVRES 2030

erdregesvres
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

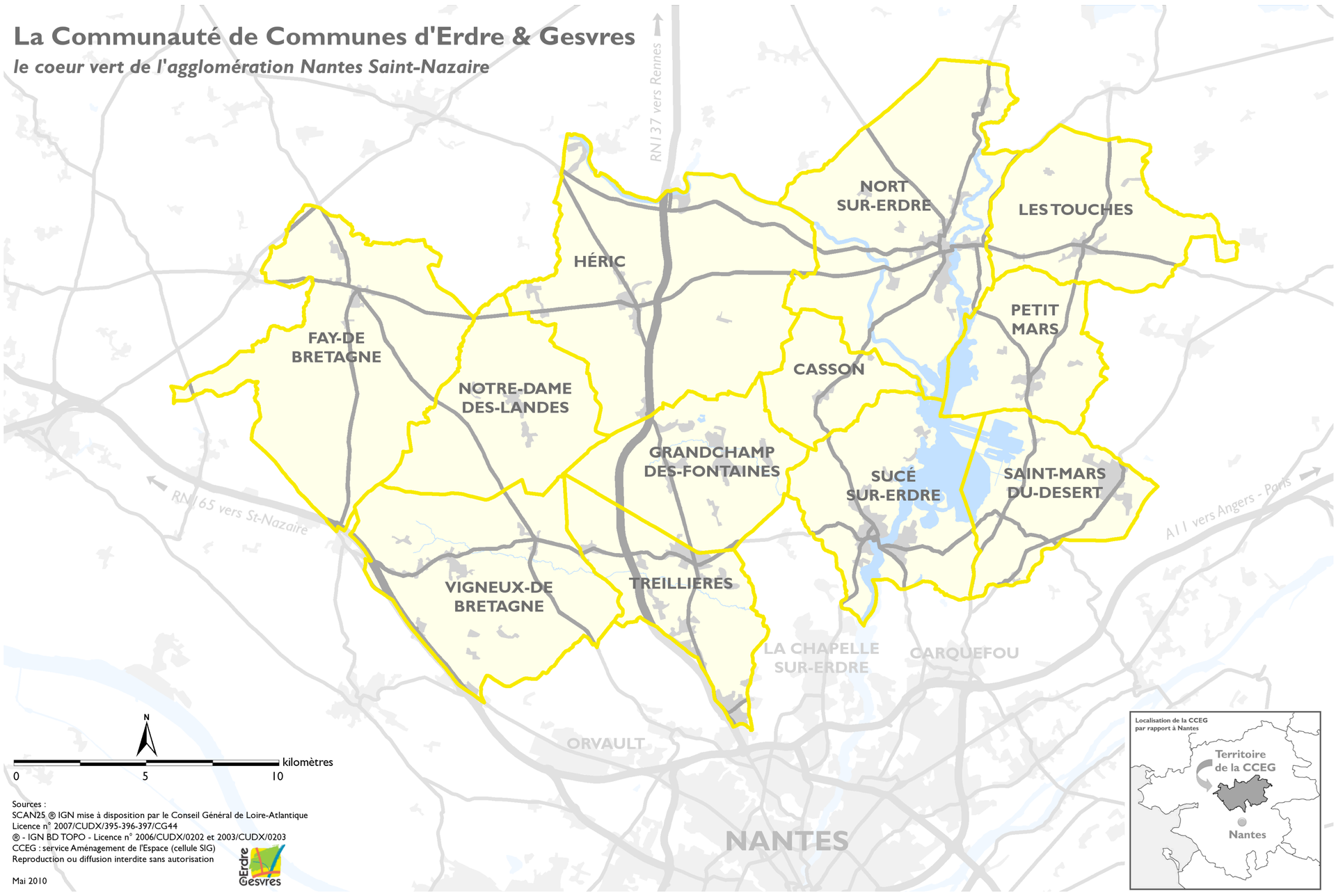
QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

C'est un document stratégique...

Il est la traduction réglementaire du projet de territoire porté par la communauté de communes, et en exprime sa vision à l'horizon 2030. C'est un projet partagé et co-construit qui dessinera le visage de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres de demain.

...et un outil de gestion des sols

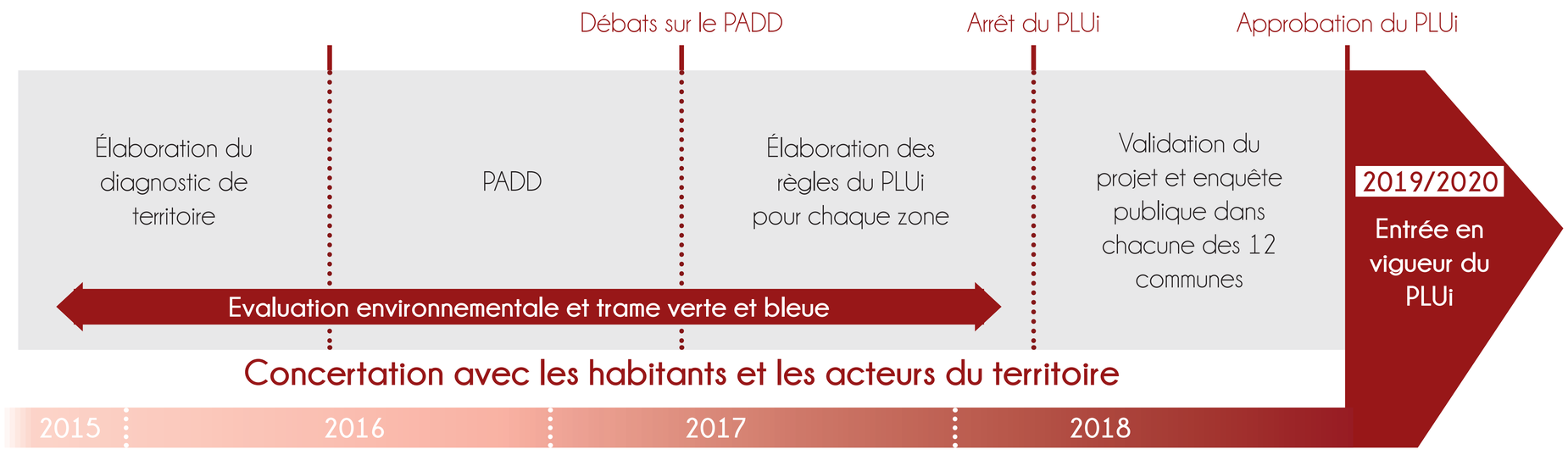
Il détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone possède un règlement pour lequel sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.



Sources :
SCAN25 ® IGN mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
Licence n° 2007/CUDX/395-396-397/CG44
® - IGN BD TOPO - Licence n° 2006/CUDX/0202 et 2003/CUDX/0203
CCEG : service Aménagement de l'Espace (cellule SIG)
Reproduction ou diffusion interdite sans autorisation

Mai 2010

LES ETAPES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



CONCERTATION

La concertation se déroule tout au long de la procédure

QUE CONTIENT LE PLUI ?

Comme un PLU communal classique, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal contient :

1. **Rapport de présentation**
   Diagnostic territorial et justifications du projet de PLUi
2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
   Définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement
3. **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
   Précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par les communes
4. **Règlement**
   Composé d'un document écrit et d'un document graphique qui définissent les règles générales d'urbanisation du territoire intercommunal
5. **Annexes**
   (servitudes d'utilité publiques, plan des réseaux...)

LE PLUi ET LA CONCERTATION PUBLIQUE

Un projet construit en concertation avec la population

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'effectue dans le cadre d'une concertation permanente avec la population, les associations locales, les représentants agricoles, les personnes publiques associées, le conseil de développement, etc.

La concertation autour du PLUI se fera tout au long de la procédure et aux moyens d'outils de concertation diversifiés afin de rassembler un public le plus large possible autour du projet d'urbanisme : elle se fera aux moyens d'expositions, de réunions publiques, d'ateliers, de balades urbaines, etc.

D'ici là, je m'informe : **plui@cceg.fr**
Je contribue : **www.cceg.fr** et **registre de concertation**
Je fais une demande : **courrier au Président** (objet, plans à indiquer). Ne pas renouveler les demandes

Cittànova
74, bld de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

AXE 1 : STABILISER UN CANEVAS D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS COMME FONDATION D'UNE IDENTITE TERRITORIALE PERIURBAINE

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.

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE D'ERDRES ET GESVRES

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.

MENAGER UN SOCLE AGRICOLE ET NATUREL EN FORTE EVOLUTION, EN ADOPTANT UN MODELE DE DEVELOPPEMENT RESPECUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

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.

32 000 ha
de zone agricole à pérenniser

INTEGRER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET DE TERRITOIRE

4,6%
du territoire en site Natura 2000

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.

ENCADRER L'EVOLUTION DES HAMEAUX, ECARTS ET SITES D'ACTIVITES ISOLES EN DEFINISSANT DES MARGES D'EVOLUTION ADAPTEES AUX BESOINS ET AU CONTEXTE

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.

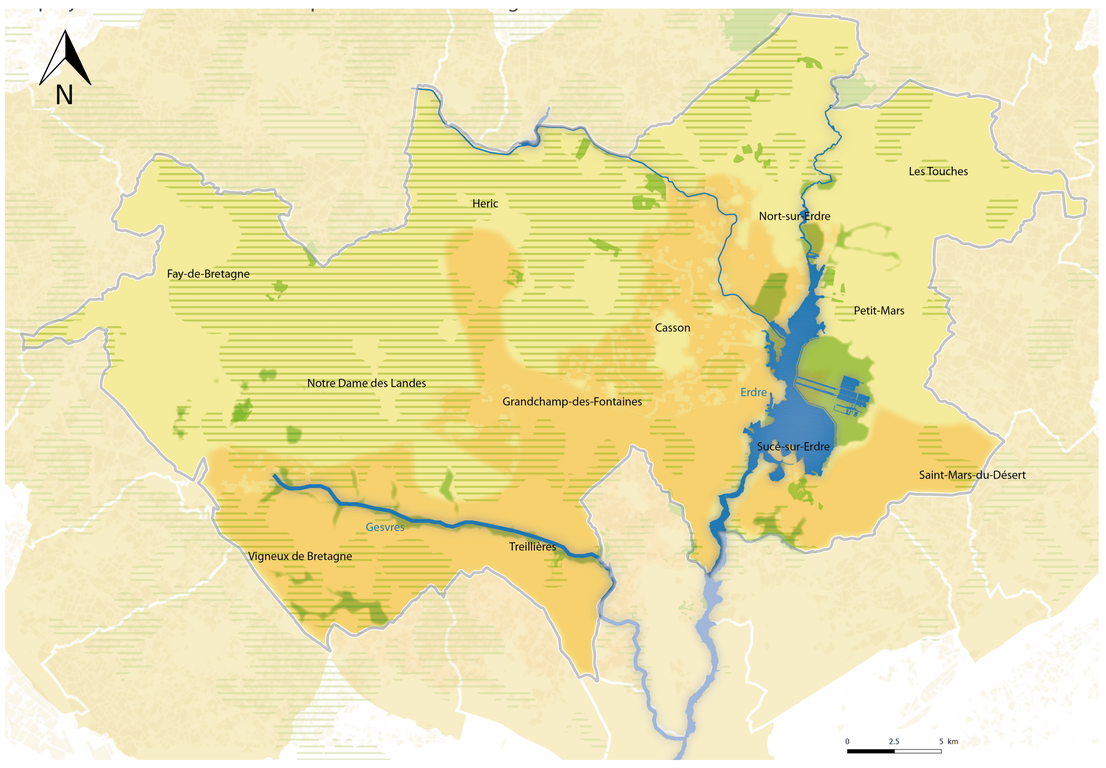
2
villages identifiés au SCoT (la Paquelais et la Ménardais)

FAVORISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CULTIVANT DES RAPPORTS QUALITATIFS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

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.*

UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX POUR CONTINUER DE FORGER UNE IDENTITE COMMUNE



- Préserver 32 000 ha minimum de terres dédiées à l'activité agricole
- Préserver les terres agricoles stratégiques plus particulièrement l'agriculture sous pression périurbaine
- Préserver la densité de bocage et valoriser cette ressource locale
- Protéger les réservoirs de biodiversité réglementaires et forestiers
- Valoriser la présence de l'eau, des Vallées et les paysages caractéristiques du territoire

AXE 2 : ORGANISER ET DEVELOPPER UN RESEAU DE BOURGS COMME ARMATURE TERRITORIALE GRACE A UNE APPROCHE PARTAGEE DE L'AMENAGEMENT

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.

ADOSSER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LE RESEAU DES BOURGS D'ERDRE ET GESVRES, EN DISTINGUANT TROIS NIVEAUX DE POLES

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.

ORCHESTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN ET EN PROLONGEMENT DES BOURGS EN S'APPUYANT SUR DIFFERENTS POTENTIELS DE PROJETS

Le territoire dispose de potentiels fonciers stratégiques au sein du tissu existant. Ces espaces, intéressants notamment en termes de création de logements et d'équipements permettront de renforcer les centres-bourgs.

RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL EN PRIVILEGIANT UN ACCUEIL DES ACTIVITES ET DU COMMERCE DANS LES BOURGS, EN COMPLEMENTARITE DES PARCS D'ACTIVITES

Les centralités de l'ensemble des communes ont vocation à maintenir et renforcer les activités de proximité (artisanat, services aux personnes, commerces), en proposant autant que possible des offres foncières et immobilières adaptées et intégrées au tissu urbain.

La vocation commerciale des pôles structurants sera étoffée pour ancrer leur rôle de relais intercommunal, permettant de pourvoir largement aux besoins en commerces et services du quotidien tout en limitant les déplacements motorisés.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

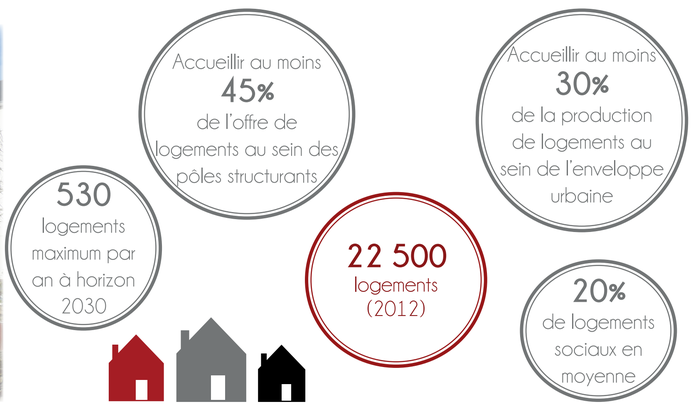
Le territoire est caractérisé par des risques et nuisances relativement peu impactants pour les populations et les activités à l'exception des risques d'inondation qui concernent plusieurs communes et les risques de nuisances sonores qui devraient augmenter dans les prochaines années.

Le territoire souhaite aujourd'hui s'inscrire dans une démarche de résilience pour limiter les populations et activités qui y sont soumises et réduire ces risques par des aménagements adéquats.

METTRE EN VALEUR AU SEIN DES TISSUS URANISES, DES TRAMES DE " NATURE EN VILLE" ET LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

La qualité paysagère et architecturale des centres-bourgs contribue à l'identité rurale du territoire. Il existe plusieurs typologies de nature en ville sur le territoire : des espaces d'agréments, 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 mise en place d'un réseau de pistes cyclables permettra de relier les bourgs entre eux, de faciliter la circulation au sein même des bourgs et ainsi de favoriser un espace public partagé et apaisé.



METTRE EN ADEQUATION L'OFFRE D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ET LES RESEAUX AVEC LES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT

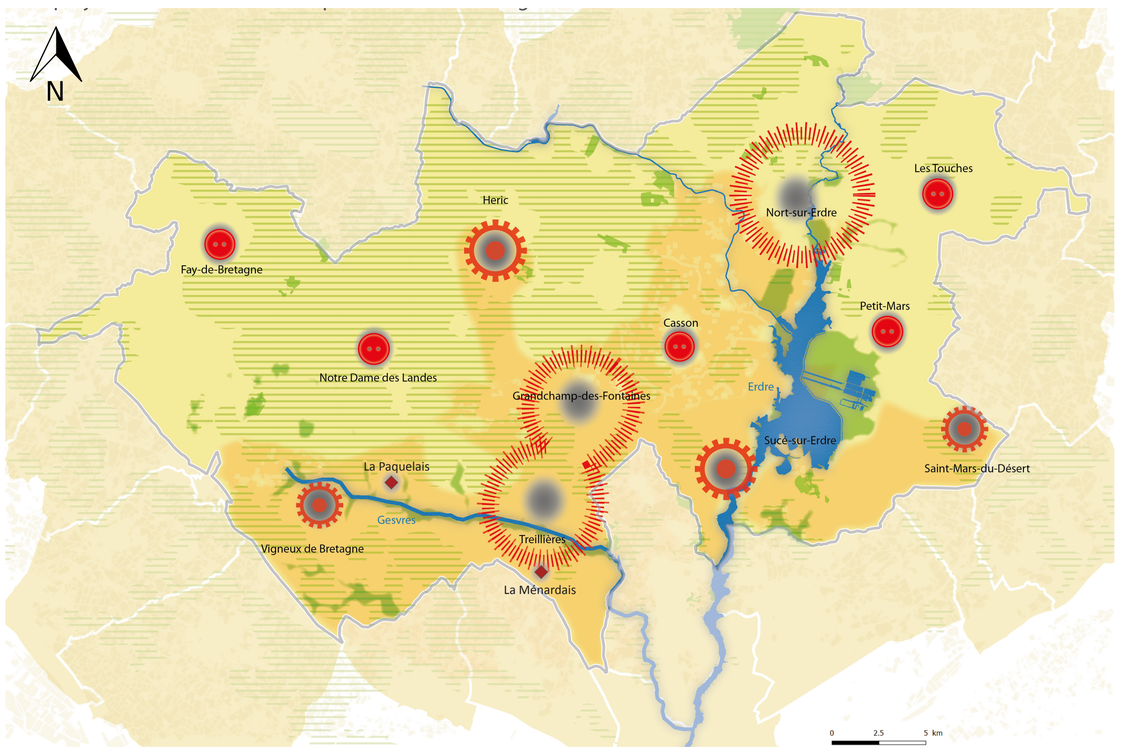
L'offre actuelle en équipements publics fait apparaître l'émergence de quatre pôles : Nort-sur-Erdre, Treillières, Héric et Sucé-sur-Erdre et de plusieurs gammes d'équipements réparties au sein des 12 communes.

Prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements, notamment culturels, optimiser les capacités existantes et faciliter la mutualisation

ASSURER L'EFFICIENCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Le territoire souhaite s'inscrire dans une démarche d'efficience énergétique des bâtiments. Il s'agit de diminuer la consommation d'énergie tout en maintenant un niveau de performance final équivalent.

UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX POUR CONTINUER DE FORGER UNE IDENTITE COMMUNE



Développer en priorité les deux pôles structurants identifiés : Nort-sur-Erdre et Treillières / Grandchamp-des-Fontaines

Affirmer le rôle des pôles intermédiaires : Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux-de-Bretagne

Conforter les pôles de proximité : Fay-de-Bretagne, Petit Mars, Casson, Les Touches et Notre-Dame-des-Landes

Accompagner l'extension limitée des villages de la Paquelais et de la Ménardais afin de renforcer ces secteurs

Privilégier le renouvellement urbain et optimiser la densification des tissus bâtis ; favoriser la dynamique des centralités et le prolongement du développement urbain dans la continuité de l'enveloppe urbaine

AXE 3 : CONFORTER LA PLACE D'ERDRE ET GESVRES A TRAVERS DES GRANDS PROJETS ET RENFORCER LA COOPERATION 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 à fort rayonnement.

Il s'agira de valoriser les actions mises en place pour que le territoire d'Erdre et Gesvres continue et facilite les coopérations avec les territoires voisins et affirme ses spécificités à travers des projets d'ampleur (urbain, touristique, en lien avec les mobilités, etc.).

FAIRE DES QUESTIONS DE MOBILITE UN AXE CENTRAL DANS LA REFLEXION SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La structure des mobilités sur le territoire va dans le sens d'une forte dépendance à la voiture. Il existe cependant des alternatives à la voiture, comme les deux gares de tram-train mises en service en février 2014 à Nort-sur-Erdre et Sucé-sur-Erdre, des lignes de bus desservant toutes les communes en direction de l'agglomération depuis septembre 2013, le covoiturage ou encore les liaisons douces (piéton, vélo).

Viser une part modale des déplacements en voiture inférieure à **50%**

75% des déplacements quotidiens sont effectués en voiture

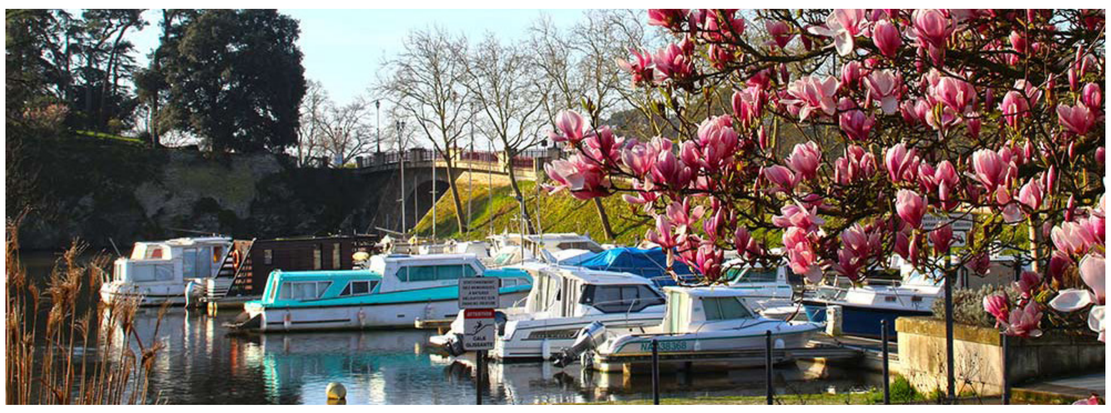
DEVELOPPER DES QUARTIERS EMBLEMATIQUES ET EXEMPLAIRES, PERMETTANT DE RENFORCER LES POLES STRUCTURANTS ET LEURS SECTEURS GARES

Aujourd'hui, ce sont environ 3 000 personnes qui résident dans un rayon de 500 mètres « à vol d'oiseau » autour des deux gares présentes sur le territoire intercommunal, représentant de véritables quartiers stratégiques.

La création de nouveaux quartiers ambitieux en termes de formes urbaines et de diversité fonctionnelles (architecture, conception des espaces, etc.), en lien avec la présence de ces pôles d'échanges multimodaux permettra de renforcer les centralités des pôles structurants. Ces projets serviront de sites pilotes pour l'élaboration de nouvelles formes d'habiter et d'aménager.

DEVELOPPER LE TOURISME VERT SUR LE TERRITOIRE EN VALORISANT SES ATTRAITS

Le territoire bénéficie d'un potentiel touristique lié à l'eau 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.



INCITER ET METTRE EN OEUVRE DES SOLUTIONS ENERGETIQUES DURABLES

Fort d'initiatives nombreuses en matière d'efficience énergétique, le territoire s'inscrit notamment au travers de son actuel Plan Climat Energie Territoire dans une politique de performance énergétique visant notamment à limiter la consommation des énergies fossiles. A 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.

5% de l'énergie consommée provient des énergies renouvelables (2010)

Objectif du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) d'augmenter la production à **12%** de la consommation d'énergie finale

DEPLOYER UN RESEAU DE PARCS D'ACTIVITES STRATEGIQUES AUX VOCATIONS DIFFERENCIEES POUR CLARIFIER L'ORGANISATION ECONOMIQUE TERRITORIALE, DYNAMISER LE DEVELOPPEMENT ET LE RAYONNEMENT ECONOMIQUE

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 :

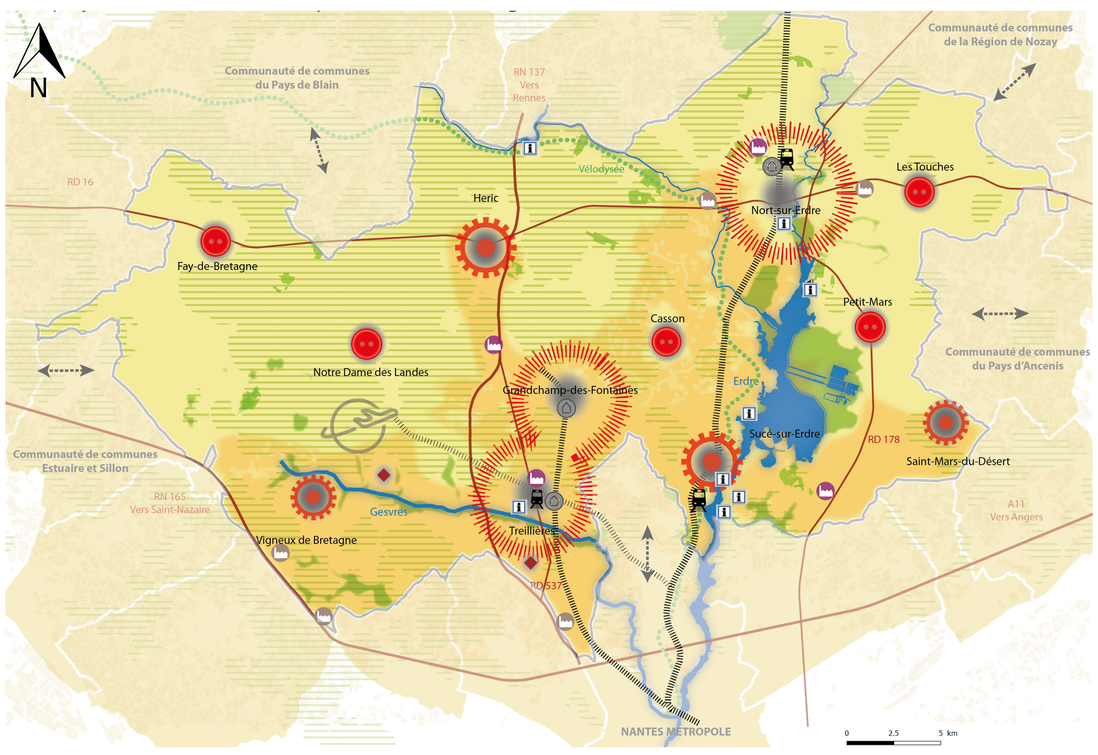
- Les parcs de développement économique stratégiques ou parcs communautaires majeurs, situés à proximité des axes routiers majeurs et destinés à l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée: Erette / Grand'Haie et Jacopière / Ceriseraie.
- Les parcs de développement économique de proximité, implantés 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 et de permettre la qualification et l'optimisation des sites existants.

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

UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX POUR CONTINUER DE FORGER UNE IDENTITE COMMUNE



Organiser les circulations sur le territoire

Favoriser les interactions avec les territoires limitrophes

Impulser des projets mixtes et qualitatifs aux abords des secteurs gares des pôles structurants

Participer au renforcement de l'accessibilité inter-régionale en encourageant le développement du réseau structurant ferroviaire et transport en commun structurant et en hiérarchisant les grands axes

Intégrer les infrastructures prévues en complémentarité de l'aéroport dans les réflexions d'aménagement

Prendre en compte le projet d'aéroport

Développer des quartiers emblématiques et exemplaires permettant de renforcer les pôles gares, portes d'entrée du territoire mais également d'inspirer l'ensemble des projets portés sur le territoire

Développer le tourisme vert sur le territoire en valorisant ses attraits
Vélodysée

Déployer un réseau de parcs d'activités stratégiques contribuant au rayonnement économique :

Optimiser et qualifier les parcs d'activités existants

Développer une nouvelle offre foncière économique pour répondre aux besoins du territoire

Cittànova
74, bld de la Prairie au Duc
44 200 NANTES