

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ARRETE LE

APPROUVE LE

PIECE DU PLU

2

<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>3</b>
------------------------	----------

## **PREAMBULE**

<b>1.1</b> Qu'est-ce qu'un PADD.....	<b>7</b>
<b>1.2</b> Le contexte législatif et réglementaire du PADD .....	<b>8</b>

## **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

<b>Axe</b> introductif.....	<b>10</b>
<b>AXE 1 : Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine.....</b>	<b>11</b>
<b>AXE 2 : Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement.....</b>	<b>22</b>
<b>AXE 3 : Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins .....</b>	<b>33</b>

<b>REPRESENTATION GRAPHIQUE</b> .....	<b>42</b>
---------------------------------------	-----------

# GLOSSAIRE

**Armature urbaine** : Elle est composée de :

- **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 (lieux privilégiés d'implantation des services publics, commerces, définition de projets urbains...). Ils sont au nombre de deux : Nort-sur-Erdre, Treillières / Grandchamp-des-Fontaines.
- **Pôles intermédiaires** : Ces pôles viennent compléter le maillage territorial, en appui aux pôles structurants, notamment en termes d'offre d'équipements, de logements, etc. Ils sont au nombre de quatre : Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux-de-Bretagne.
- **Pôles de proximité** : Ces pôles visent à répondre de façon cohérente, à une échelle plus locale aux besoins des habitants. Ils sont au nombre de cinq : Fay-de-Bretagne, Casson, Les Touches, Petit Mars et Notre-Dame-des-Landes.

**BIMBY** : Le projet BIMBY («Build in My Back Yard») vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières «classiques» sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France (par de la division de terrain de façon qualitative).

**Densité** : Les densités de logements par hectare sont exprimés en densité brute, c'est à dire incluant les surfaces bâties, les surfaces de parcelles non bâties, les espaces publics (rues stationnements, trottoirs, places, squares, espaces verts), les équipements et services liés. Ne sont pas comptabilisés les espaces naturels inscrits dans la trame verte et bleue.

**Ecart** : Constitué d'une ou plusieurs habitations isolées, l'écart peut aussi bien être groupé que linéaire, et comprendre des dents creuses. Il ne donne pas la possibilité de construire de nouvelles habitations mais des extensions et constructions d'annexes limitées.

**Enveloppe urbaine** : L'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

**Hameau** : Ensemble d'habitations groupées, le hameau ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau. Leur nombre est limité sur le territoire. Ils ont la possibilité de construire de nouvelles habitations au sein de leur enveloppe urbaine.

**Trame verte et bleue** : Réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin. Elle s'appuie sur le réseau bocager et des cours d'eau.

**Village** : Ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (*équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux*). Le village est caractérisé par une organisation urbaine en continuité du bâti et la structuration autour d'un espace public. Ils sont au nombre de deux sur le territoire : La Paquelais à Vigneux-de-Bretagne et la Ménardais à Treillières. Ils ont la possibilité de s'étendre au-delà de leur enveloppe urbaine.

**ZACom** : Les Zones d'aménagement Commercial (ZACom) indiquent les localisations préférentielles des équipements commerciaux et/ou ensembles commerciaux d'importance en dehors des centralités. Les localisations des ZACom sont fondées sur des critères d'aménagement du territoire et d'insertion urbaine.

# PREAMBULE

# 1.1 QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est l'expression d'un projet de territoire. Le PADD est la pièce maîtresse du plan local d'urbanisme intercommunal en définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes.

Il s'agit des orientations politiques de la Communauté de Communes d'ici à 2030.

## Il s'agit de construire un projet D'AMÉNAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

### AMÉNAGEMENT

Favoriser l'essor du territoire sans accentuer les déséquilibres urbains et ruraux existants.

### DÉVELOPPEMENT

Avoir une vision à court et moyen termes du développement de notre territoire

### DURABLES

Évaluer les impacts du choix de notre développement sur notre territoire  
Répondre aux besoins présents sans compromettre les besoins des générations futures

# 1.2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PADD

Comme l'ensemble des documents qui composent le plan local d'urbanisme intercommunal, le projet d'aménagement et de développement durables doit être conforme avec le code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat et dans le projet de SCoT notamment.

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## Axe introductif

Fruit d'un investissement communautaire fort et en co-construction avec les communes concernées, le projet développé sur le territoire d'Erdre & Gesvres souhaite s'inscrire dans les objectifs de développement durable.

Le territoire d'Erdre et Gesvres, pourtant récemment constitué, ambitionne de mener un projet commun et structurant à horizon 2030. Erdre & Gesvres cultive un « espacement agricole » et un rapport à l'eau qui structure son identité mais aussi 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. Ce projet se déploie sous la forme de « motifs récurrents », à savoir des principes d'urbanisme, des méthodes de travail et des types de projets partagés par les 12 communes et déclinés par elles de manière adaptée à leur territoire et à leurs spécificités.

On entrevoit dans cette armature urbaine, des pôles structurants dans lesquels les objectifs de développement seront intensifiés, des pôles intermédiaires venant compléter le maillage territorial, et enfin des 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.

Sur ce canevas de développement équilibré se surimposent des « pièces communautaires », des projets et des actions d'envergure intercommunale qui vont contribuer à dynamiser le territoire, à souligner ses atouts et à l'inscrire dans les dynamiques métropolitaines, en lien avec les grands axes de transports.

Le PLUi prend acte des projets de l'Etat ; il prend donc en compte le projet d'Aéroport du Grand Ouest et ses projets connexes dans la stratégie d'ensemble du territoire d'Erdre et Gesvres.

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

## - AXE 1 -

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

*Erdre et Gesvres s'inscrit au sein d'un territoire aux atouts agricoles et paysagers indéniables. Dans son projet, la communauté de communes souhaite souligner et valoriser ses particularités, socle de son identité qui contribuent activement à l'attractivité du cadre de vie.*

*Ainsi, la présence de l'eau, la mosaïque des milieux et des paysages, le patrimoine, et bien entendu l'agriculture et le bocage seront des éléments clés autour desquels va venir se confectionner le projet.*

*Par ailleurs, ce projet suppose de ménager le socle naturel en venant encadrer la consommation d'espaces.*

*Le territoire d'Erdre et Gesvres est caractérisé par la présence d'espaces agricoles dynamiques et dispose d'un patrimoine naturel riche et diversifié. 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.*

# 1. Ménager un socle agricole et naturel en forte évolution, en adoptant un modèle de développement respectueux de l'environnement

## 1.1 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'ERDRE ET GESVRES VERS DES SOLUTIONS MOINS CONSOMMATRICES EN ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

➔ Modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace dans le respect des lois et documents supra-communaux en vigueur, et notamment :

- **Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 35 % par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période précédente,**
- **Permettre 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,**
- Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun,
- Adapter la densité des logements, en fonction du pôle d'appartenance et du contexte dans lequel il s'inscrit, pour **atteindre une moyenne d'au moins 20 logements par hectare dans les nouvelles opérations,**
- **Imposer une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare aux opérations en extension,**
- Prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
- Inciter à l'optimisation des parcs d'activités existants et futurs.

## 1.2 PRENDRE EN COMPTE LE FONCTIONNEMENT DE L'ESPACE AGRICOLE ET L'ORGANISATION DES EXPLOITATIONS DANS LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT

➔ **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.**

➔ Préserver plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations, en priorité dans les secteurs des communes concernés par les dispositifs de ZAP (Zones Agricoles Pérennes) et de PEAN (Périmètre de Protection des espaces agricoles et naturels périurbain des 3 Vallées).

➔ Permettre le développement des exploitations existantes et l'accueil de nouvelles sur le territoire.

➔ Maintenir les sièges d'exploitation existants en limitant l'implantation de nouveaux tiers à proximité.

➔ Intégrer les circulations agricoles dans la réflexion sur l'aménagement et prévoir le cas échéant les emplacements nécessaires pour leur amélioration.

## 1.3 VEILLER PLUS PARTICULIÈREMENT À LA PÉRENNISATION DES SECTEURS FRAGILISÉS

➔ Prendre en compte les secteurs d'enjeux agricoles soumis aux pressions urbaines, notamment sur la partie Sud du territoire du fait de la proximité de Nantes Métropole.

- ➔ Pérenniser les activités agricoles traditionnelles (polyculture, élevage) et conforter l'agriculture des marais lorsque cela est possible.
- ➔ Intégrer dans cette réflexion les nouvelles contraintes et conditions d'exploitation que pourraient amener le projet d'aéroport et ses projets connexes.

#### 1.4 ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DE L'AGRICULTURE ET LES PROJETS D'INSTALLATION AGRICOLE

- ➔ Favoriser et encadrer, à travers des dispositions réglementaires adaptées, la diversification des exploitations agricoles et les projets de nouvelles installations en fonction de la sensibilité de leur contexte (dont les activités horticoles liées aux marais).
- ➔ Permettre 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.
- ➔ Anticiper l'impact agricole des grands projets d'urbanisation prévus dans le projet d'Erdre & Gesvres à travers une politique foncière visant notamment la remise en état des friches agricoles.
- ➔ Accompagner la croissance des exploitations en agriculture raisonnée et biologique et développer une politique foncière en faveur de ce type d'agriculture.

#### 1.5 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'œuvre, ...).
- ➔ Veiller à préserver la richesse du sous-sol notamment sur les secteurs reconnus (gisements de roches massives et de sable pliocène).
- ➔ Prévoir un encadrement des activités de carrières (existantes et nouvelles) en identifiant des espaces privilégiés et en prenant en compte les sensibilités environnementales et paysagères des espaces naturels et bâtis.
- ➔ Veiller à la compatibilité de cette activité et de ses incidences (circulation de poids lourds en particulier) avec les autres usages du territoire.
- ➔ Permettre la valorisation des carrières inexploitées par des projets de loisirs, touristiques ou de reconquête agricole en assurant une intégration qualitative paysagère et écologique.

→ Valoriser les carrières existantes mises en eau d'ici à 2030.

→ Permettre la valorisation des déchets inertes du territoire par le réaménagement des sites de carrières, coordonnés ou postérieurs à l'exploitation.

## 2. Intégrer la Trame Verte et Bleue au projet de territoire

*Les espaces propices au maintien, au développement et à la circulation des espèces sont représentés dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire. On retrouve ce principe de cartographie à différentes échelles, régionale et intercommunale (SCoT Nantes Saint Nazaire). La Trame Verte et Bleue du territoire d'Erdre et Gesvres s'est appuyée sur ces 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 Energie Territorial) de la communauté de communes, la protection de ces différents éléments permet de limiter les effets du changement climatique.*

### 2.1 PROTÉGER LES RÉSERVOIRS MAJEURS DE BIODIVERSITÉ

*On retrouve sur le territoire des sites Natura 2000 représentant une superficie de 2 363 hectares, soit 4,6 % de la surface totale du territoire, uniquement sur le Marais de l'Erdre. Le projet urbain va donc dans le sens des protections existantes en prévoyant de :*

→ Protéger strictement les réservoirs de biodiversité majeurs (en lien avec les espaces naturels de la Directive Territoriale de l'Aménagement Estuaire de la Loire), en particulier le site Natura 2000 des Marais de l'Erdre en veillant à l'absence d'incidence significative du projet pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire qu'il abrite. Une attention particulière sera également portée sur les abords du site.

### 2.2 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS COMPLÉMENTAIRES DE BIODIVERSITÉ AU TRAVERS DE RÈGLES ADAPTÉES

*Le territoire a donc un grand nombre de protections et d'inventaires sur la biodiversité remarquable mais ces connaissances sont très centralisées autour d'« éléments phares » du territoire comme le marais de l'Erdre, alors qu'il existe une richesse écologique au travers des espaces de nature plus ordinaire. Le projet de territoire veut donc aller dans le sens d'une meilleure prise en compte de la biodiversité ordinaire et vise à :*

→ 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 (loisirs, tourisme, etc.).

→ **Préserver au maximum les connexions écologiques entre les réservoirs complémentaires liés aux boisements avec la trame bleue et bocagère par la préservation des petits boisements notamment.**

→ Assurer le maintien des boisements de superficie limitée constituant les corridors écologiques liés au boisement.

- Assurer le maintien de la biodiversité dans les espaces de perméabilité bocagères, c'est-à-dire les espaces à forte densité de haies, en lien avec les activités qui leur sont attachées (agriculture, loisirs, tourisme, ...).
- 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.

### 2.3 PROTÉGER LA TRAME BLEUE

*L'eau a 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. Dans ce sens, le projet de territoire entend :*

- **Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques.**
- Assurer la protection des abords et des berges des cours d'eau (haies, boisements, zones humides, ...), et plus particulièrement ceux identifiés comme réservoirs écologiques.
- Porter une attention particulière aux corridors écologiques liés aux cours d'eau afin d'assurer les fonctionnalités écologiques. A ce titre, les étendues d'eau et zones humides seront préservées.
- Valoriser les cours d'eau d'intérêt paysager reconnus (Vallée de l'Erdre, Gesvres, Cens, Hocmard,...).
- Affirmer la protection de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif.
- Protéger plus spécifiquement les zones de captages de l'eau potable du Plessis Pas Brunet à Nort sur Erdre et de Mazerolles à Saint-Mars-du-Désert, en s'appuyant sur les haies bocagères de ces secteurs.

### 2.4 MAINTENIR LES FONCTIONNALITÉS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE

*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.*

- Tout nouveau projet d'intérêt général ayant un intérêt majeur (urbain, économique, touristique) doit prendre en compte, dans sa mise en œuvre 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.
- Ne pas entraver la mise en œuvre et la pérennité des mesures de compensations identifiées par les projets d'intérêt général notamment l'aéroport et ses projets connexes.

## 2.5 VEILLER À LA PRÉSERVATION DES ZONES HUMIDES ET INTÉGRER CET ENJEU DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS

*On retrouve un grand nombre de zones humides sur l'ensemble du territoire, souvent lié aux cours d'eau. Au même titre que ces derniers, les zones humides représentent des éléments caractéristiques du territoire d'un point de vue écologique. Le projet de territoire vise donc à :*

➔ Protéger les zones humides sur l'ensemble du territoire en lien avec les dispositions des deux Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur. La restauration de celles-ci sera facilitée dans le document d'urbanisme.

## 3. Préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers et le patrimoine d'Erdre et Gesvres

*La communauté de communes est constituée de 7 unités paysagères parmi lesquelles la densité de haie et l'importance du réseau hydrographique jouent un rôle important. De ces unités paysagères, 4 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. Les espaces naturels à fort intérêt patrimonial font partie intégrante des ensembles paysagers cités précédemment.*

### 3.1 ADOPTER UNE POLITIQUE GLOBALE DE PRÉSERVATION DE LA VALLÉE DE L'ÉRDRE, DU CANAL DE NANTES À BREST ET SA RIGOLE ALIMENTAIRE

*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. Pour répondre à ces enjeux, le projet de territoire tend à :*

➔ Préserver la qualité paysagère des berges et coteaux de l'Erdre, ainsi que du Canal de Nantes à Brest par la maîtrise de l'urbanisation et la poursuite d'aménagements paysagers qualitatifs.

➔ Maintenir les paysages du marais de l'Erdre en lien avec la pérennisation des pratiques agricoles typiques et le développement des activités de loisirs lorsque cela est possible.

➔ Poursuivre la valorisation des éléments patrimoniaux constitutifs de la vallée de l'Erdre (châteaux, manoirs, belles demeures ...) et du Canal de Nantes à Brest (ports, écluses, chemin de halage, rigole alimentaire à partir du lac de Vioreau, ...) et de la frange urbaine des villes en bordure de cours d'eau.

➔ Préserver les vues vers le site inscrit et classé du marais et la vallée de l'Erdre.

➔ Veiller à la valorisation de la rive gauche de l'Erdre à Sucé-sur-Erdre, contribuant à la qualité paysagère du site inscrit et classé des marais de l'Erdre.

### 3.2 METTRE EN VALEUR LA VALLÉE DU GESVRES

*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. Dans le sens du plan guide « Eau et Paysage » sur la Vallée du Gesvres, le projet de territoire entend essentiellement sur les communes de Vigneux-de-Bretagne et Treillières :*

- ➔ 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. Dans ce sens, des cheminements (itinéraires de modes actifs) seront aménagés pour découvrir le Gesvres dont des belvédères pour offrir des points de vue sur la vallée, mettre en valeur des zones humides,...
- ➔ Assurer un front urbain de qualité entre les milieux naturels de la vallée et le tissu bâti.
- ➔ Poursuivre la préservation des éléments patrimoniaux constitutifs de la vallée du Gesvres et notamment ses châteaux et manoirs et leurs parcs.

### 3.3 PÉRENNISER LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES DU BOCAGE PRINCIPALEMENT À L'OUEST DU TERRITOIRE ET ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE RURAL

*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. Pour conforter ces caractéristiques, le projet de territoire vise à :*

- ➔ Maintenir le paysage bocager, particulièrement dense dans cette unité paysagère, notamment à proximité du site du projet d'Aéroport du Grand Ouest.
- ➔ Développer les circuits de randonnée en lien avec les secteurs bocagers, dans un souci de préservation du bocage sur le territoire mais aussi au-delà à l'échelle du Pays touristique.
- ➔ Poursuivre un aménagement urbain intimiste où les éléments bâtis sont relativement peu visibles dans le paysage, essentiellement pour les hameaux et bâtis isolés disséminés dans l'espace agricole.
- ➔ 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.

### 3.4 MAÎTRISER L'OUVERTURE EN COURS DU PAYSAGE BOCAGER À L'EST DE LA VALLÉE DE L'ERDRE ET ANTICIPER LES CONSÉQUENCES LIÉES

*Faisant la transition entre la plaine d'Ancenis, ouverte et le bocage dense à l'Ouest, le paysage à l'Est de la vallée*

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

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. Ainsi, pour maîtriser ces évolutions, le projet de territoire entend :

- ➔ S'inscrire 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.
- ➔ Réduire les effets négatifs liés à la simplification du paysage bocager à savoir une visibilité accrue des infrastructures monumentales (silos, éoliennes, ...) et des franges urbaines.
- ➔ Pérenniser l'ouverture paysagère des abords des cours d'eau, caractéristiques du territoire.
- ➔ 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.

### 3.5 MAINTENIR LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PARTICIPANT À L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE

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 projet de territoire ambitionne de :

- ➔ Porter une attention particulière à l'intégration paysagère, patrimoniale et architecturale des éléments patrimoniaux (châteaux, manoirs, belles demeures,...) mais aussi à l'intégration des paysages d'intérêt national (Monuments historiques, sites classés, sites inscrits, ...), par leur maintien au sein de leurs écrans paysagers le long de la vallée de l'Erdre, du Gesvres, du Cens et du canal de Nantes à Brest et en lien avec leur patrimoine rattaché à la rivière (maisons éclusières, écluses, moulins, etc...).
- ➔ Préserver les éléments et ensembles patrimoniaux les plus intéressants qui témoignent de l'histoire rurale du territoire incluant le petit patrimoine.
- ➔ Favoriser à travers les choix de zonage et les dispositions réglementaires le maintien du bâti rural et de ses caractéristiques patrimoniales.

## 4. Encadrer l'évolution des hameaux, écarts et sites d'activités isolés en définissant des marges d'évolution adaptées aux besoins et au contexte

### 4.1 DISTINGUER À L'ÉCHELLE D'ERDRE ET GESVRES LES HAMEAUX CONSTITUÉS, POUVANT ACCUEILLIR UN DÉVELOPPEMENT ENDOGÈNE, DES ÉCARTS À LIMITER À UNE ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT

- ➔ **En dehors des bourgs et des deux villages identifiés au SCOT (la Paquelais à Vigneux-de-Bretagne et la Ménardais à Treillières), limiter le développement aux espaces compris à l'intérieur des enveloppes urbaines.**
- ➔ **Permettre une densification adaptée des hameaux constitués les plus importants, dans le respect des sensibilités environnementales et agricoles (risques, nuisances sonores, etc.)** et répondant aux caractéristiques

suivantes :

- Une taille significative (une trentaine de bâtiments 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.).
- ➔ Maintenir un cadre de vie qualitatif dans ces hameaux, partie intégrante du territoire accueillant une grande partie des habitants (proximité des dessertes en transport en commun, maintien d'un cadre naturel, d'une vie locale, liaisons douces, etc.).
- ➔ **Favoriser la réutilisation et l'amélioration du bâti existant dans les écarts sans incidence significative sur l'activité agricole et les milieux naturels du territoire.**

#### 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

- ➔ Permettre une évolution mesurée de l'habitat isolé en extension ou à proximité immédiate de la construction et des annexes.
- ➔ Autoriser ponctuellement le changement de destination pour des constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial, à condition :
- qu'il n'ait pas d'incidence significative pour le fonctionnement de l'agriculture ou des milieux naturels,
  - qu'il n'entraîne pas des investissements ou des dépenses disproportionnés pour les collectivités, notamment en termes de réseaux et d'accès aux services publics,
  - qu'il soit de nature à pérenniser le bâtiment et son intérêt patrimonial.
- ➔ Prévoir un encadrement adapté pour les grands ensembles patrimoniaux du territoire, notamment les manoirs et châteaux des vallées de l'Erdre et du Gesvres, en veillant au maintien de leurs qualités paysagères et patrimoniales et en permettant l'accueil des activités et usages qui y contribuent.

#### 4.3 ENCADRER L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS ISOLÉES

- ➔ En dehors des espaces urbanisés, permettre une évolution des sites artificialisés et/ou partiellement bâtis à condition que cette évolution soit compatible avec les sensibilités environnementales alentours.
- ➔ Encadrer la constructibilité et les possibilités d'aménagement pour les maintenir à un niveau compatible avec la qualité des sites, la fonctionnalité de l'espace agricole et la préservation des milieux naturels.
- ➔ Dimensionner ces possibilités au regard des besoins liés et strictement nécessaires au projet d'activité ou au confortement de l'activité existante.

## 5. Favoriser l'attractivité du territoire en cultivant des rapports qualitatifs entre ville et campagne

### 5.1 VALORISER LE CADRE RURAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL D'ERDRE ET GESVRES DANS LA DÉFINITION DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

*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 projet de territoire entend :*

- ➔ Renforcer le cadre rural du tissu urbain existant et à venir en préservant autant que possible les éléments (inhérents aux unités paysagères) dans lesquels il se situe.
- ➔ Veiller à l'intégration paysagère des opérations en extension et existantes, en particulier à l'interface des zones agricoles et naturelles (appui sur le réseau viaire existant, chemin agricole, végétalisation ...).
- ➔ Maintenir un écrin paysager de qualité autour des hameaux ainsi que les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à leur caractère rural.

### 5.2 RENFORCER L'OFFRE EN TERMES DE CIRCUITS DE RANDONNÉES ET DE LIEUX DÉDIÉS AUX PRATIQUES SPORTIVES DE PLEIN AIR

*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. Pour cela, le projet de territoire entend :*

- ➔ Poursuivre l'aménagement des chemins pédestres, cyclables et sportifs entre les principaux bourgs, les villages, les hameaux et écarts en lien avec le maillage doux existant.
- ➔ Poursuivre les aménagements des cheminements spécifiques en lien avec certaines pratiques sportives de plein air (randonnées pédestres, équestres, cyclables, etc.).
- ➔ Réserver des espaces dédiés à la pratique cyclable utilitaire et de promenade (itinéraires à mutualiser).
- ➔ Permettre la réalisation d'espaces récréatifs destinés aux loisirs et pratiques sportives en extérieur : golf, pratiques équestres, etc.

### 5.3 FAVORISER LES LIENS ENTRE L'AGRICULTURE ET LES HABITANTS DU TERRITOIRE, NOTAMMENT À TRAVERS LE DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES DE PROXIMITÉ (CIRCUITS COURTS) ET LE DÉPLOIEMENT MAÎTRISÉ DE LA VENTE DIRECTE

- ➔ Accompagner le développement des filières courtes d'approvisionnement sur le territoire en s'appuyant

notamment sur le programme d'action du PEAN piloté par le Conseil Départemental.

- 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)
- Travailler à la pérennisation de l'agriculture en périphérie des bourgs et veiller à limiter les conflits d'usage.

#### 5.4 MAINTENIR DES FRANGES URBAINES DE QUALITÉ

- Veiller à l'intégration paysagère des opérations en extension, en particulier à l'interface des zones agricoles et naturelles (appui sur le réseau viaire existant, chemin agricole, végétalisation ...).

## - 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 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (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 de développement durable 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.*

*La collectivité souhaite ainsi s'inscrire dans un développement urbain « résilient », c'est à dire qui vise à éviter les risques au lieu de les contenir. Elle s'inscrit ainsi dans la prise en compte du réchauffement climatique et entend minimiser l'augmentation des risques sur la santé, l'environnement et l'activité économique notamment agricole.*

*Elle vise également à réduire les émissions de gaz à effet de serre en proposant une armature urbaine hiérarchisée et en développant les alternatives aux transports à moteur thermique.*

# 1. Adosser le développement du territoire sur le réseau des bourgs d'Erdre et Gesvres, en distinguant trois niveaux de pôles

## 1.1 ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RÉPARTI SUR LE TERRITOIRE, À TRAVERS L'ARMATURE URBAINE

- Décliner sur le territoire l'armature du SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire en distinguant trois niveaux de polarités : les pôles structurants, intermédiaires et de proximité.
- **Veiller à une répartition équilibrée de l'offre nouvelle de logements entre ces différents pôles (530 logements par an à horizon 2030).**
- 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).
- **Prévoir en particulier un minimum de 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.**
- Favoriser l'évolution des logements existants pour les adapter aux besoins des populations d'aujourd'hui et demain (jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.).
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.
- Reconnaître la place de l'habitant dans cette armature comme acteur de la construction (habitat participatif, partagé, coopératif, etc.).
- Prévoir une offre en habitat adaptée à l'accueil des gens du voyage (aires d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté, etc.).

## 1.2 DÉVELOPPER EN PRIORITÉ NORT-SUR-ERDRE ET TREILLIÈRES / GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, LES DEUX PÔLES STRUCTURANTS IDENTIFIÉS

- **Prioriser l'accueil de population nouvelle au sein de ces trois communes afin qu'elles puissent accueillir au moins 45 % de l'offre de logements à venir ainsi que les équipements structurants répondant aux besoins du territoire (Lycée, etc.).**
- **Prévoir un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune (la production des pôles structurants devant représenter au moins 50 % de la production de logements totale de logements locatifs sociaux du territoire).**
- Concevoir le développement de Treillières et Grandchamp-des-Fontaines de manière à renforcer la cohérence d'un pôle « bicéphale », constitué de deux entités, notamment en développant chaque bourg et sa centralité, tout en favorisant une complémentarité en termes d'équipement et de services.
- **Prévoir pour les quartiers en extension une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare.**

### 1.3 AFFIRMER LE RÔLE DES PÔLES INTERMÉDIAIRES : SUCÉ-SUR-ERDRE, HÉRIC, SAINT-MARS-DU-DÉSERT ET VIGNEUX-DE-BRETAGNE

- 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.
- **Accueillir dans cette perspective entre 30 et 40 % des logements créés sur Erdre & Gesvres, 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.**
- **Prévoir une production minimale de 20 % de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune.**
- **Prévoir pour les quartiers en extension une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare.**

### 1.4 CONFORTER FAY-DE-BRETAGNE, PETIT MARS, CASSON, LES TOUCHES ET NOTRE-DAME-DES-LANDES EN TANT QUE PÔLES DE PROXIMITÉ

- 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.
- **Accueillir dans cette perspective environ 20 % des logements créés sur Erdre & Gesvres.**
- **Prévoir un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune.**
- **Prévoir pour les quartiers en extension une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare.**

## 2. Orchestrer le développement de l'habitat au sein et en prolongement des bourgs en s'appuyant sur différents potentiels de projets

### 2.1 RENFORCER LES CENTRES-BOURGS EN PROLONGEANT LES DÉMARCHES AMORCÉES À TRAVERS LES PLANS GUIDES

- Mener ou prolonger une réflexion globale sur les centres-bourgs d'Erdre et Gesvres de manière à coordonner et à optimiser leur développement.
- Interroger le fonctionnement de ces espaces et des équipements publics afin d'améliorer leur qualité et leur praticité. Réfléchir à ce niveau globalement au stationnement et à la circulation dans les centres afin notamment de prévoir le cas échéant les espaces et les règles nécessaires à leur bon fonctionnement.
- **Permettre la mixité fonctionnelle (activités tertiaires, services, habitat, etc.) dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes.**
- Renforcer l'offre de commerces dans ces centralités, lieux préférentiels d'implantation avant les zones d'aménagement commercial.

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

➔ Intégrer à la réflexion la réalisation d'équipements, de services et d'emplois dans ces secteurs centraux afin de tendre vers un projet de ville des « courtes distances ».

### 2.2 VALORISER ET ACCOMPAGNER LES POTENTIELS FONCIERS STRATÉGIQUES AU SEIN DU TISSU EXISTANT

➔ **Identifier des espaces présentant un potentiel intéressant, notamment en termes de création de logements et d'équipements.**

➔ Encadrer ces sites potentiels de renouvellement et de densification à enjeux permettant de déployer une offre de logements au plus près des centralités.

➔ **Prévoir un encadrement adapté favorisant la réalisation de ce potentiel et garantissant la bonne intégration paysagère et architecturale du projet dans le tissu environnant.**

➔ Intégrer les abords du site dans la réflexion lorsque le projet principal permet d'y imaginer des prolongements intéressants.

### 2.3 PERMETTRE UNE ÉVOLUTION DIFFÉRENCIÉE DES TISSUS PAVILLONNAIRES, ARTICULÉE AVEC L'APPROCHE BIMBY (BUILD IN MY BACKYARD)

➔ **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.**

➔ Décliner ce principe suivant les quartiers en identifiant à l'échelle des communes des quartiers prioritaires à renforcer et au contraire des secteurs de vigilance où la densification est à limiter ou à encadrer plus spécifiquement.

### 2.4 ORGANISER L'EXTENSION DES BOURGS EN TRAVAILLANT LA COUTURE DES NOUVEAUX QUARTIERS AVEC LE TISSU EXISTANT

➔ **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.

- Organiser les formes urbaines et la répartition de la densité sur le nouveau quartier, en travaillant l'intégration des nouvelles constructions vis-à-vis du paysage et du tissu existant.
- Préserver à travers l'aménagement la trame végétale et les éléments patrimoniaux.
- Intégrer les déplacements en mode actif (piétons, cycles) au sein des nouvelles opérations : aménagements dédiés, ...
- Rechercher toutes les connexions pertinentes possibles avec les centralités.

## 2.5 ACCOMPAGNER UN RENFORCEMENT MAÎTRISÉ DES VILLAGES ET DES HAMEAUX LES PLUS IMPORTANTS

- **Permettre, sous réserve du respect des conditions édictées par le SCoT Nantes-Saint-Nazaire, l'extension limitée des villages de la Paquelais et de la Ménardais en continuité de l'enveloppe urbaine.**
- Décliner et actualiser si nécessaire à travers le PLUi les plans guides conçus pour ces villages.
- Étendre la possibilité de réaliser des schémas d'organisation aux hameaux les plus importants pour organiser leur renforcement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en lien avec l'espace public, les déplacements, les activités présentes, etc.
- Prévoir l'accueil à travers ces démarches d'un nombre limité de logements, avec des typologies et des implantations adaptées à ces groupements bâtis.
- Permettre la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation localisées dans les hameaux plus restreints pour des besoins d'aménagements ponctuels : réalisation d'accès, sécurisation, aménagement des espaces communs et paysagers, etc.

## 3. Mettre en adéquation l'offre d'équipements de proximité et les réseaux avec les possibilités de développement

### 3.1 PRÉVOIR L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES EN RECHERCHANT L'OPTIMISATION DES CAPACITÉS EXISTANTES

#### ÉQUIPEMENTS

- 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.
- Qualifier l'offre en équipements culturels de rayonnement, pour que chaque habitant puisse avoir accès à des pratiques culturelles de proximité.
- Proposer une répartition territoriale et équilibrée de l'offre de logements en cohérence avec les capacités des équipements publics existants et futurs.
- Faciliter l'évolution des sites d'équipements existants et prévoir des possibilités pour en accueillir de nouveaux dans des emplacements adaptés.

### RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES

- ➔ Prendre en compte, dans les choix d'aménagement futurs, les capacités de desserte et d'absorption des flux et la sécurisation des voiries.
- ➔ 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.
- ➔ Conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau, des réseaux et de traitement des eaux usées du territoire.
- ➔ Disposer de réseaux d'assainissement des eaux usées adaptés et optimisés.
- ➔ Rechercher une gestion alternative des eaux pluviales et optimiser la gestion du réseau existant.
- ➔ Encourager la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique voire économique dans un objectif de réduction des besoins en eau potable.

### 3.2 RECHERCHER À TRAVERS LES CHOIX D'AMÉNAGEMENTS UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE SERVICES DE PROXIMITÉ, EN FACILITANT LA MUTUALISATION DES ÉQUIPEMENTS, DE NOUVEAUX FONCTIONNEMENTS, UNE ACCESSIBILITÉ PLUS AISÉE, ETC.

- ➔ Imaginer des équipements « transcommunaux », notamment sportifs, permettant de répondre de manière mutualisée aux besoins non satisfaits dans plusieurs communes, dans une logique intercommunale de maillage.
- ➔ Toujours dans cette logique intercommunale à l'échelle des 12 communes, proposer une répartition équilibrée des équipements de rayonnement sur le territoire et notamment culturels.
- ➔ Veiller 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.

### 3.3 RÉSERVER LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES À L'AMÉLIORATION DES CIRCULATIONS ET DES STATIONNEMENTS AU SEIN DES BOURGS ET DANS LES NOUVELLES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

- ➔ Adapter les circulations et l'offre de stationnement aux besoins identifiés en fonction des polarités (centralités, équipements, ...) dans le souci de développer des circulations urbaines apaisées.
- ➔ Être attentif à la limitation de l'imperméabilisation des sols en favorisant par exemple les parkings végétalisés, ...
- ➔ Prévoir des stationnements vélos au sein des opérations nouvelles et existantes.

### 3.4 ASSURER UNE COHÉRENCE ENTRE LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET LA PRODUCTION DE DÉCHETS

- ➔ Poursuivre les engagements de la communauté de communes en matière de réduction des déchets conformément à son programme local de prévention des déchets et en matière de valorisation, en lien avec les partenaires

institutionnels.

- Privilégier l'usage de matériaux bio-sourcés dans les aménagements urbains de façon à réduire à terme la production de déchets inertes.
- Anticiper 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 favoriser un traitement local des déchets inertes (site de stockage, déchèteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacement tri sélectif), dans une démarche de développement durable.

## 4. Renforcer le tissu économique local en privilégiant un accueil des activités et du commerce dans les bourgs, en complémentarité des parcs d'activités

### 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

- **Favoriser le maintien et le renforcement de l'offre commerciale dans ces quartiers centraux, bien connectés au réseau cyclable et aux voies douces, en complément des services et équipements existants.**
- Proposer des solutions d'accueil diversifiées pour les entreprises, tenant compte notamment des besoins nécessaires aux activités de services, tertiaires et commerciales.
- S'appuyer sur les projets au sein des centres-bourgs pour mettre en place de nouvelles cellules commerciales aux endroits stratégiques et préserver la diversité de l'offre de proximité.
- Encadrer la présence commerciale dans le reste du tissu urbain pour ne pas risquer de fragiliser les dynamiques et l'attractivité des centralités dans leur rôle de proximité.
- Encadrer la présence artisanale dans le reste du tissu urbain afin que les installations soient compatibles avec la proximité de l'habitat et ainsi veiller à éviter les éventuels conflits d'usages.

### 4.2 INCITER À L'OPTIMISATION DES PARCS D'ACTIVITÉS EXISTANTS AFIN DE FAVORISER LEUR ATTRACTIVITÉ

- Conforter les parcs d'activités existant bénéficiant à l'attractivité du territoire comme les IV Nations/Billais-Deniaud à Vigneux-de-Bretagne, Ragon à Treillières, la Pancarte I à Nort sur Erdre, etc.
- **Favoriser une requalification progressive vers une plus grande qualité urbaine des parcs d'activités existants et une densification cohérente, notamment sur le parc d'activités du Biliais-Deniaud à Vigneux-de-Bretagne.**
- Favoriser les connexions de ces parcs aux voies douces et réseau cyclable.
- **Rechercher au sein et aux franges des bourgs, ainsi que dans le bâti existant, des opportunités d'accueil ponctuelles pour les petites entreprises compatibles avec la proximité de l'habitat.**
- **En complément, prévoir la pérennisation et l'évolution maîtrisée de certains sites d'activités significatifs isolés.**

### 4.3 PRÉVOIR DES EXTENSIONS DE PARCS D'ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ PERMETTANT DE RÉPONDRE AU PLUS JUSTE AUX BESOINS

- ➔ En cohérence avec le SCoT, 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,
  - Répondre au plus juste aux besoins de la population dans le but de proposer un maillage cohérent sur le territoire.
- ➔ Permettre une extension maîtrisée et organisée des parcs d'activités existants, en prolongement ou à proximité des sites existants, notamment pour faciliter leur structuration ou leur requalification.
- ➔ Favoriser les connexions de ces nouveaux parcs d'activités aux voies douces et réseau cyclable.
- ➔ Prêter une attention particulière à leur intégration paysagère et architecturale cohérente ;
- ➔ Prendre en compte, dans les choix d'aménagements futurs, la capacité et la sécurité du réseau routier existant.

## 5. 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.*

### 5.1 VALORISER LES CENTRES BOURGS ET LA STRUCTURE HISTORIQUE DES COMMUNES

*Un ensemble d'éléments contribuent à la qualité architecturale des centres-bourgs. Le projet de territoire vise à :*

- ➔ Prévoir un encadrement adapté des secteurs patrimoniaux, en favorisant le maintien et la mise en valeur du bâti ancien, mais aussi l'intégration dans le tissu ancien des futures opérations de renouvellement et de densification.
- ➔ Protéger les bâtiments et ensembles patrimoniaux remarquables, en y intégrant le cas échéant les murs, parcs, éléments paysagers et petites constructions qui y sont associées.

### 5.2 TISSER UNE TRAME DE « NATURE EN VILLE » PAR LA MISE EN RÉSEAUX DE PARCS ET DE JARDINS

*On retrouve plusieurs typologies 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, ainsi le projet de territoire entend :*

- ➔ 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,...

### 5.3 METTRE EN PLACE UN RÉSEAU DE LIAISONS PIÉTONNES ET CYCLABLES SÉCURISÉES

*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 de :*

- ➔ Favoriser un espace public partagé et apaisé.

Dans ce sens, le projet de territoire vise à :

- ➔ Renforcer les liaisons douces sécurisées à travers les agglomérations afin de connecter avec le centre, les équipements et entre eux les différents quartiers.
- ➔ Prévoir des liaisons entre les bourgs, les villages, les hameaux principaux en lien avec les Plans d'Actions Communales pour les Mobilités Actives lancées dans le cadre du Plan Global de Déplacements (PGD).

## 6. 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.*

### 6.1 RÉDUIRE LES RISQUES INONDATION

*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 de territoire entend :*

- ➔ Prendre en compte les risques d'inondation dans les choix d'aménagements à partir des connaissances existantes

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

(Atlas des Zones Inondables, etc.).

- Permettre les aménagements nécessaires à la réduction des risques d'inondation dans les zones habitées concernées.
- 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 Schémas Directeurs d'Assainissement des eaux Pluviales sur chaque commune.
- Poursuivre le développement du réseau de gestion des eaux pluviales de façon concertée sur le territoire intercommunal mais aussi avec les territoires voisins du bassin versant de l'Erdre.

### 6.2 ANTICIPER LES RISQUES ET NUISANCES LIÉS AU PROJET D'AÉROPORT ET SES PROJETS CONNEXES

*Dans les prochaines années, le maillage routier et ferré existant sera complété par les projets connexes de l'Aéroport du Grand Ouest et par l'aéroport lui-même. Si les axes routiers existants induisent déjà des nuisances sonores notamment à Treillières, une aggravation des nuisances sonores est attendue plus largement sur le territoire. Ainsi, le projet de territoire entend :*

- Prendre en compte dès à présent les dispositions attendues pour un futur Plan d'Exposition au Bruit dans les choix d'urbanisation.
- Limiter les risques de nuisances sonores dans les zones résidentielles à aménager, notamment celles liées aux infrastructures routières et ferrées, à défaut, assurer des constructions limitant les nuisances pour les habitants.
- Permettre les aménagements nécessaires à la réduction des nuisances sonores dans les zones urbaines soumises à ces risques.

### 6.3 INTÉGRER AU PROJET DE TERRITOIRE LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES ET NUISANCES PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

*Confrontée à d'autres risques naturels et technologiques moins impactant pour les habitants et les activités, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres souhaite les intégrer dans son projet de territoire. Pour cela, elle entend :*

- Intégrer dans les projets d'aménagements urbains les risques de mouvements de terrain et autres risques naturels afin de réduire les nuisances pour la santé de la population.
- Prendre en compte les risques technologiques et ceux liés au transport de matières dangereuses dans les choix d'aménagements et les risques de pollutions des sols, notamment dans les bourgs.
- Inscrire le projet de territoire dans l'amélioration de la qualité de l'air au travers des politiques énergétiques et de mobilité performantes.
- Limiter les risques des activités économiques pour la santé humaine par des choix d'implantation adéquates des espaces résidentiels et économiques.
- Prendre en compte les risques miniers notamment dans les secteurs de plus fort risque dans lesquels l'urbanisation sera proscrite. Les deux communes concernées sont Nort-sur-Erdre et Les Touches.
- Prendre en compte le bruit lié aux infrastructures routières et ferrées.

## 7. Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments

*Dans le principe des réglementations thermiques mises en place ces dernières années sur le territoire français (RT 2000, RT 2005, RT 2012), Erdre & Gesvres souhaite s'inscrire dans une démarche d'efficacité énergétique des bâtiments. Il s'agit de diminuer la consommation d'énergie tout en maintenant un niveau de performance final équivalent. Cela entraîne la diminution des coûts économiques et sociaux liés à la production et à la consommation d'énergie. Ainsi, le projet de territoire vise à :*

- Agir sur l'existant par la promotion et l'incitation à la rénovation thermique des bâtiments publics, résidentiels et économiques via les politiques territoriales en vigueur (Programme d'Intérêt Général énergie, plateforme SERENAH, ...) et une réglementation du document d'urbanisme adaptée.
- Agir sur les futures constructions en développant des quartiers à haute valeur environnementale et énergétique allant au-delà des réglementations en vigueur.
- Encourager la construction de bâtiments passifs.

## - 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.*

*Il s'agira dans cet axe 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.).*

# 1. 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 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.*

## 1.1 VISER UNE PART MODALE DES DÉPLACEMENTS SOLOS EN VOITURE INFÉRIEURE À 50 % ET AUGMENTER DE L'ORDRE DE 20 % LA PART DES MODES ACTIFS EN 2030

➔ 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. Une réflexion en ce sens à intégrer :

- Dans l'aménagement des espaces publics, notamment dans les centralités,
- Dans la réalisation de quartiers d'habitat apaisés,
- A travers la mise en œuvre d'une politique de stationnement cohérente.

➔ Poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables et piétons continus et sécurisés afin d'accompagner les changements de pratiques vers l'utilisation des modes actifs.

➔ **Développer pour chaque commune les Plans d'Actions Communales pour les Mobilités Actives conformément au Plan Global de Déplacement de la collectivité en vue de favoriser l'usage du vélo et de la marche à pieds (diagnostic de l'existant, planification d'itinéraires adaptés, propositions d'aménagement, etc.).**

## 1.2 AMÉNAGER QUALITATIVEMENT LES LIEUX D'INTERMODALITÉS STRATÉGIQUES D'ERDRE ET GESVRES

➔ 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.).

➔ Développer les transports en commun notamment « internes » à Erdre & Gesvres et transversaux

➔ 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).

➔ Proposer, en lien avec le Plan Global de Déplacements, des points de connexion hiérarchisés et équipés, notamment pour le stationnement des vélos, aires de covoiturage, etc.

➔ Prévoir les espaces nécessaires au développement d'une offre de stationnement adaptée le long de ces infrastructures pour permettre le rabattement des voitures.

### 1.3 FAVORISER LES SOLUTIONS DE MOBILITÉS QUOTIDIENNES EN PRÉVOYANT LE CAS ÉCHÉANT LES ESPACES ET CONNEXIONS NÉCESSAIRES

- Induire une modération des vitesses des véhicules motorisés sur certaines séquences stratégiques hiérarchisant le réseau viaire et favorisant le partage de voiries.
- Faciliter l'utilisation des transports en commun pour tous les usagers et à toutes les échelles (communale, intercommunale et métropolitaine).
- **Explorer les potentiels et les solutions de mobilité alternative.**
- Mettre en place les itinéraires cyclables d'intérêt communautaire prévus par le Plan Global de Déplacements et permettre une prolongation de la réflexion en cohérence avec les territoires voisins notamment pour la desserte des équipements structurants.
- Favoriser le covoiturage en prévoyant des points de rencontre fonctionnels et qualitatifs.

### 1.4 PARTICIPER AU RENFORCEMENT DE L'ACCESSIBILITÉ INTER-RÉGIONALE ET AU-DELÀ

- Anticiper l'implantation du projet d'aéroport et ses projets connexes mais aussi les projets ferroviaires (Liaison Nouvelle Ouest Bretagne Pays de la Loire) et leurs incidences. Pour cela, intégrer dans les réflexions d'aménagement, les infrastructures prévues dans le cadre de ces projets (aérogare, ligne de transport en commun structurante, stationnement complémentaire, etc.).

### 1.5 INTÉGRER LES AUTRES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES SUR LE TERRITOIRE

- Reprendre les tracés des Déclarations d'Utilité Publique et intégrer les incidences en pensant le développement en cohérence avec ces derniers, en particulier les projets de déviations des RD 178 et RD16.
- Envisager la possibilité d'autres hypothèses de contournement ou d'amélioration du réseau sur le territoire et avec les territoires voisins.

### 1.6 PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES MODES DE TRANSPORTS NON CARBONÉS (BORNES VÉHICULES ÉLECTRIQUES, VÉLOS À ASSISTANCE ÉLECTRIQUE DANS STATIONNEMENT SÉCURISÉ,...) ET ACCOMPAGNER L'EFFET DU NUMÉRIQUE SUR LES DÉPLACEMENTS

## 2. 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

### 2.1 ORGANISER L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS MAJEUR D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN D'ERETTE GRANDE HAIE

- ➔ En cohérence avec le projet d'Aéroport du Grand Ouest, étendre le parc d'activités Erette Grande Haie au Nord-Est afin d'assurer l'accueil des activités industrielles et de services liés à la dynamique aéroportuaire.
- ➔ Prévoir également sur Erette Grande-Haie Est, à proximité de l'axe RN 137, une surface disponible pour répondre aux besoins des entreprises à fort rayonnement.
- ➔ Rechercher une identité paysagère à travers la mise en valeur des zones humides qui pourront être conservées au sein et aux franges du parc.

### 2.2 AFFIRMER L'IDENTITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE D'ERDRE ET GESVRES PAR L'AMORCE D'UN OU PLUSIEURS NOUVEAUX PARCS D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES COMPLÉMENTAIRES (HORS ZACOM) ET PAR L'OPTIMISATION ET LA QUALIFICATION DES PARCS EXISTANTS

- ➔ Permettre la qualification et l'optimisation des sites d'activités existants dans un souci de limitation de la consommation d'espace, en portant une vigilance particulière à l'organisation des aires de stationnement, à l'organisation des espaces publics (voiries, infrastructures, abords) et des espaces privés.

#### ➔ **Pour accueillir principalement les activités industrielles et artisanales de rayonnement, en complément du Parc Erette Grande Haie, prévoir la possibilité de créer des parcs d'activités économiques (majeurs et structurants) d'envergure métropolitaine :**

- Projet de Parc d'activité économique de la Jacopière/Ceriseraie à Sucé-sur-Erdre/Saint-Mars-du-Désert,
  - Parc d'activité économique de la Cosnière à Nort-sur-Erdre,
  - Une partie du parc d'activité économique de la Belle-Etoile sur le pôle structurant Treillières/Grandchamp des Fontaines.
- ➔ Connecter ces parcs aux infrastructures de transport de façon cohérente afin qu'ils bénéficient d'une bonne accessibilité tous modes.
  - ➔ **Envisager ces extensions nouvelles à moyen et long terme au regard des besoins identifiés sur le territoire.**
  - ➔ Prendre en compte les enjeux environnementaux en préalable de la définition de périmètres de nouvelles extensions de zones d'activité, notamment sur le secteur sensible de la Jacopière/Cerisaie.
  - ➔ Prévoir un travail fin dans leur aménagement afin de proposer une insertion qualitative de ces entités économique nouvelles dans le paysage.

## 2.3 DOTER LES PÔLES STRUCTURANTS DE PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES QUALITATIFS

→ **Pour maintenir l'équilibre commercial et la dynamique des centralités, en tant que lieux d'accueil préférentiels du commerce, prévoir l'accueil de surfaces commerciales complémentaires au sein des zones d'aménagement commercial (ZAcom) identifiées au SCoT,** notamment en :

- Permettant une offre foncière nouvelle répondant aux besoins complémentaires du territoire en matière commerciale, notamment sur le parc de la Pancarte et sur une partie du parc de la Belle Etoile, et ce, afin de renforcer les pôles structurants,
- Accompagnant la densification et le renforcement des sites existants ou en devenir de Bellevue à Grandchamp-des-Fontaines et de la Haute Noé à Saint Mars du Désert,
- Encadrant les ensembles commerciaux existants d'Héric et de Vigneux de Bretagne pour ne pas venir impacter la dynamique des centralités.

→ Prévoir des connexions adaptées aux infrastructures de transport afin que ces zones bénéficient d'une bonne accessibilité tous modes.

→ Prévoir un encadrement des projets pour aboutir à la réalisation de parcs qualitatifs en terme architectural et paysager, où l'échelle du piéton et le rapport des bâtiments à l'espace public et les propositions de stationnement sont travaillées.

## 3. Développer des quartiers emblématiques et exemplaires, permettant de renforcer les pôles structurants et leurs secteurs gares

### 3.1 CONFORTER LES PÔLES STRUCTURANTS ET LES ABORDS DES PÔLES D'ÉCHANGES MULTIMODAUX (GARES) EN CRÉANT DES NOUVEAUX QUARTIERS AMBITIEUX EN TERMES DE FORMES URBAINES ET DE DIVERSITÉ FONCTIONNELLE

→ Renforcer à travers ces quartiers les centralités des pôles structurants.

→ **Développer à l'échelle d'Erdre et Gesvres de grands sites de projets en lien avec la présence de pôles d'échanges multimodaux (PEM) existants ou en projet, desservis par les lignes de transport en commun structurantes et à haut niveau de service (Lila 1er notamment) :**

- Le secteur « Gare » sur la zone urbaine de Treillières en lien avec le projet « Belle Etoile » et les capacités de renouvellement urbain sur ce site. Une étude urbaine permettra de préciser le périmètre, 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 par la mise en œuvre du projet urbain portant sur les terrains proches au travers d'une opération caractérisée par la mixité fonctionnelle et la densité.

### 3.2 INSCRIRE CES PROJETS DANS UNE RECHERCHE D'EXPÉRIMENTATION ET D'EXEMPLARITÉ ET PARTAGER CES AMÉNAGEMENTS À L'ÉCHELLE DE TOUT LE TERRITOIRE

#### ➔ **Faire de ces grands projets autour des Pôles d'Echanges Multimodaux et des transports en commun structurants des sites pilotes pour l'élaboration de nouvelles formes d'habiter et d'aménager le territoire.**

Sur ces secteurs bien desservis :

- Etudier l'évolution des gares et de leurs abords afin de structurer des quartiers de gare agréables pour leurs habitants et leurs usagers,
- Définir les espaces nécessaires au fonctionnement de l'intermodalité et ceux adaptés à une densification à proximité de la gare. Encadrer de manière adaptée ces espaces stratégiques,
- Rechercher une mixité fonctionnelle dans ces quartiers en y associant d'autres fonctions urbaines : commerces, équipements publics, services et bureaux, etc.

Sur l'ensemble du territoire :

- ➔ Permettre de développer ces réflexions sur les autres secteurs urbains du territoire desservis (actuellement ou dans le futur) par le réseau de lignes bus structurantes en proposant d'y appliquer les mêmes principes à l'instar du secteur « Mairie » à Grandchamp-des-Fontaines.
- ➔ Proposer des formes urbaines et des espaces publics adaptés au contexte à travers des approches novatrices (architecture, conception des espaces, ...).

### 3.3 METTRE EN PLACE DES SOLUTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES INNOVANTES, PROFITANT DE LA PROXIMITÉ DES TRANSPORTS ET DES 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.
- ➔ Rechercher des solutions et des espaces partagés, offrant des services complémentaires aux habitants du quartier et plus largement du territoire. Envisager un lieu central pour regrouper ces fonctions.
- ➔ Intégrer dans la programmation de ces quartiers les équipements éventuellement induits par leur développement.
- ➔ Organiser les quartiers en prenant en compte l'ensoleillement et la trame paysagère.
- ➔ Encourager le développement des énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment ou de l'opération d'aménagement.
- ➔ Intégrer davantage les équipements techniques à la réflexion, par exemple en adaptant la gestion des eaux pluviales par des aménagements paysagers (noues paysagères, parkings végétalisés, bornes de recharge électrique...).

### 3.4 TRAVAILLER LA COUTURE DU NOUVEAU QUARTIER AVEC SON ENVIRONNEMENT ET EXPLOITER LE LIEN AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX TRANSPORTS EN COMMUN

- ➔ Associer à la réflexion les espaces entourant le projet de nouveau quartier afin d'y trouver d'éventuelles résonnances, par exemple en y menant une démarche BIMBY spécifique pour les riverains du futur quartier.
- ➔ Accorder une attention particulière aux liaisons piétonnes et cyclables depuis ces 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 (route en 15km/h et 30 km/h) et la ville des « courtes distances ».

## 4. 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.*

### 4.1 VALORISER LES PORTS DE SUCÉ-SUR-ERDRE ET NORT-SUR-ERDRE EN PERMETTANT L'ACCUEIL AUX ABORDS D'UNE MIXITÉ DE FONCTION EN LIEN AVEC LA VOCATION TOURISTIQUE DES LIEUX (RESTAURATION, COMMERCE, HABITAT CIBLÉ) ET EN RESPECT DE LEURS SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

- ➔ Intégrer au projet les réflexions autour des ports de Nort-sur-Erdre et de Sucé-sur-Erdre.
- ➔ Développer des infrastructures sportives, notamment des pôles nautiques (les sites de Mazerolles et de la Papinière en particulier).
- ➔ Permettre une valorisation du site de la Chataigneraie à Sucé-sur-Erdre en tant que pôle touristique : activités de loisirs, structures d'accueil autour du nautisme, etc.

### 4.2 VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE COMPLÉMENTAIRE ET LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

- ➔ Mettre en valeur et développer les sites touristiques et sportifs existants aux abords du Canal de Nantes à Brest, notamment le site du Bout de Bois à Héric.
- ➔ Valoriser également, en complémentarité des sites phares de la Vallée de l'Erdre, les petits ports, écluses, chemin de halage, plans d'eau complémentaires (Etang de la Martelière, de la Madeleine, etc.), châteaux (Haut Gesvres...) et circuits autour et aux abords de l'Erdre (Véلودyssée, ...).
- ➔ **Contribuer au renforcement de l'accueil touristique et au développement des activités liées à l'éducation à**

**l'environnement en misant sur la complémentarité et les liens entre l'Erdre et le Gesvres.**

- ➔ Accentuer les actions visant à mettre en valeur le potentiel touristique annexe lié à la présence des cours d'eau, notamment en mettant en réseau le long de ces derniers, les itinéraires, belvédères, etc.
- ➔ Développer une offre d'hébergement touristique multiple et de qualité sur le territoire.
- ➔ Permettre, sur certains sites identifiés, l'installation d'activités complémentaires en lien avec la vocation touristique et sportive pour favoriser le rayonnement touristique (activités sportives, de loisirs, etc.).
- ➔ Anticiper la vocation touristique des espaces d'entre-ville, de l'ouest du territoire notamment, imbriqués entre l'agricole et l'urbain afin de leur donner sens.

## 5. Inciter et mettre en œuvre 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 Plan Climat Air 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.*

### 5.1 DISPOSER D'UNE POLITIQUE ADAPTÉE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

*La communauté de communes d'Erdre et Gesvres entend faire émerger une filière économique durable et dynamique répondant aux enjeux de précarisation énergétique des foyers, du tissu économique et de l'environnement. A ce titre, le projet de territoire entend :*

- ➔ **Encourager le mix énergétique sur le territoire par le développement des énergies renouvelables locales.**
- ➔ Donner les moyens à tous les acteurs du territoire : habitants, collectivités, activités économiques et exploitations agricoles, de consommer et produire des énergies renouvelables.
- ➔ Faciliter l'aménagement des dispositifs de gestion et de stockage de l'énergie en vue de développer les réseaux énergétiques intelligents.
- ➔ Assurer une intégration paysagère, écologique et patrimoniale optimale des énergies renouvelables.

### 5.2 PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT ÉOLIEN CONFORMÉMENT AU SCHÉMA RÉGIONAL EOLIEN

*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. Ainsi, le projet de territoire souhaite :*

- ➔ Poursuivre raisonnablement le développement des éoliennes de grande capacité, dans les zones favorables à l'éolien.
- ➔ Étudier la possibilité d'installer des éoliennes de faibles à moyennes capacités dans le tissu urbain (zones

résidentielles, zones économiques, exploitations agricoles, ...).

### 5.3 PENSER LE DÉVELOPPEMENT DE LA FILIÈRE BIOMASSE

*Caractérisée par un réseau bocager dense ponctué de boisements de faible capacité, la communauté de communes d'Erdre et Gevres 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. Afin d'assurer la pérennisation de ce maillage bocager et des petits boisements, le projet de territoire entend :*

→ Poursuivre la structuration de la filière biomasse (bois-énergie, biogaz, méthanisation, ...) dans une logique d'économie circulaire, en s'appuyant sur la ressource locale (bois, haie, déchets verts , ...).

### 5.4 PRENDRE EN COMPTE LE POTENTIEL DES AUTRES ÉNERGIES RENOUVELABLES

*Pour favoriser le mix énergétique, la communauté de communes d'Erdre et Gevres dispose de nombreuses autres ressources énergétiques qu'elle entend exploiter sous réserve du maintien du cadre de vie. Ainsi, le projet urbain vise notamment à :*

→ Promouvoir et développer les réseaux de chaleur urbain.

→ Valoriser le potentiel d'énergie solaire sur l'ensemble du territoire en favorisant l'implantation d'infrastructures de production collective, individuelle (habitat ou économique).

→ Privilégier l'implantation de panneaux solaires thermiques sur les bâtiments consommateurs d'eau chaudes (piscines, salles de sport, ...).

→ Permettre l'implantation de système de production d'énergies renouvelables de faible capacité à l'échelle de l'habitation et/ou du bâtiment d'activité en veillant à la bonne intégration paysagère des installations et au maintien du cadre de vie des habitants (nuisances sonores...).

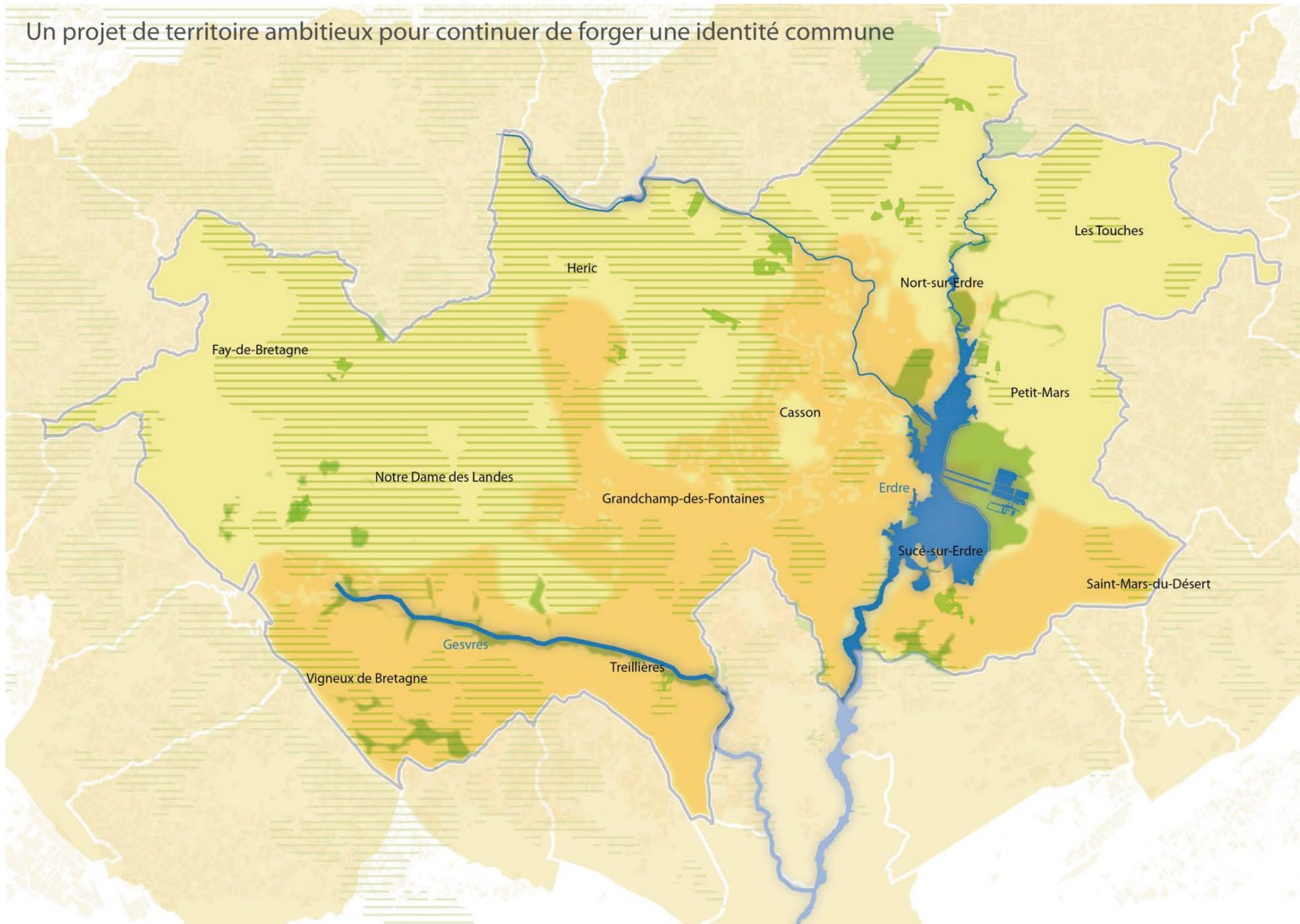
→ Permettre le développement de système d'énergie novateur (géothermie, pompe à chaleur,...).

→ Favoriser localement le développement de projets d'Écologie Industrielle et Territoriale, consistant à mutualiser la récupération d'énergie ou de matériaux.

# REPRESENTATION GRAPHIQUE

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

Un projet de territoire ambitieux pour continuer de forger une identité commune



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



Préserver 32 000 ha minimum de terres dédiées à l'activité agricoles



Préserver les terres agricoles stratégiques plus particulièrement l'agriculture sous pression périurbaine



Préserver la densité de bocage et valoriser cette ressource locale



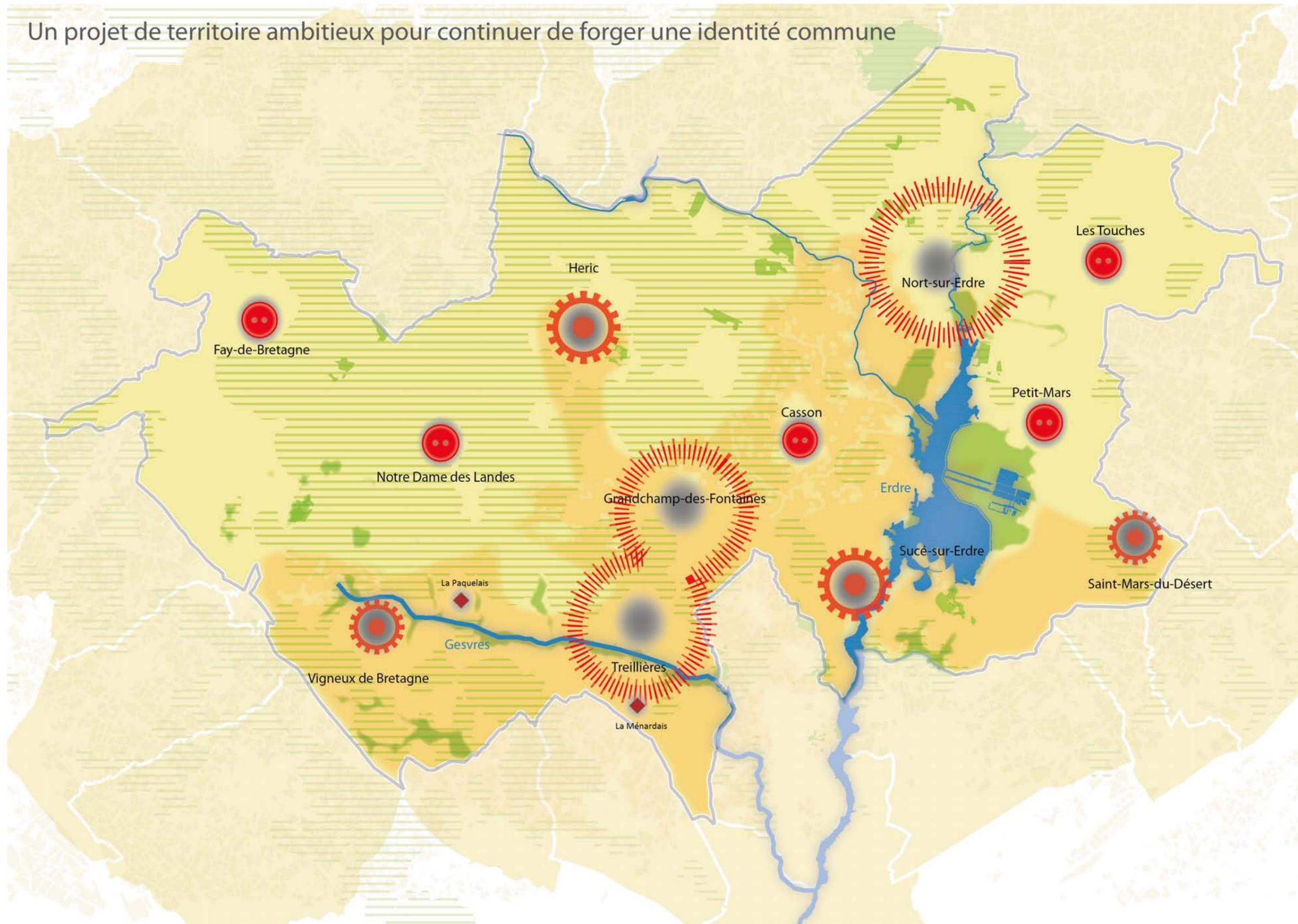
Protéger les réservoirs de biodiversité réglementaires et forestiers



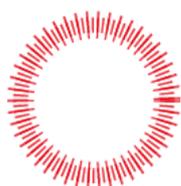
Valoriser la présence de l'eau, des Vallées et les paysages caractéristiques du territoire

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

Un projet de territoire ambitieux pour continuer de forger une identité commune



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



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



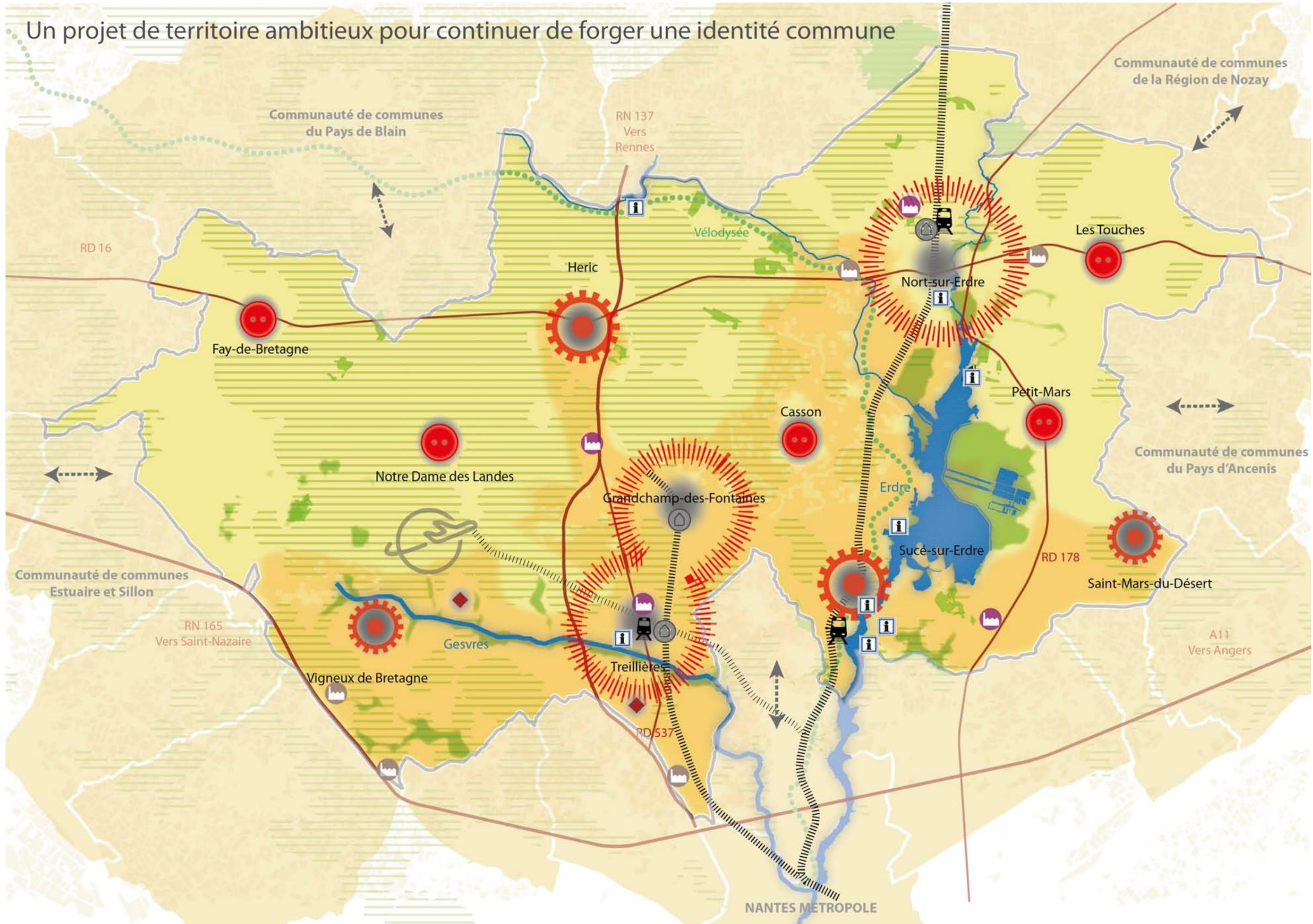
Accompagner l'extension limitée des villages de la Paquelais et de la Ménardais afin de renforcer ces secteurs



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 À TRAVERS DES GRANDS PROJETS ET RENFORCER LA COOPÉRATION EN LIEN AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Un projet de territoire ambitieux pour continuer de forger une identité commune



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

-  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