

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et sa traduction réglementaire

# MOTS D'INTRODUCTION

- Maire, Joseph BEZIER
- Vice Président de la communauté de communes en charge du PLUi , Sylvain LEFEUVRE
- Adjoint à l'urbanisme, Bertrand LEDORZE

1. Le PLUi, qu'est-ce que c'est ?
2. Quelles sont les grandes orientations du projet de territoire 2030 ?
3. Quelles sont les traductions réglementaires : zonage et règles d'urbanisme ?
4. Temps d'échange avec les habitants

# 1. Le PLUi, qu'est-ce que c'est ?

# LE TERRITOIRE D'ERDRE & GESVRES

**51 000 ha**

**22 483**  
Logements en 2012

**13 653**  
EMPLOIS

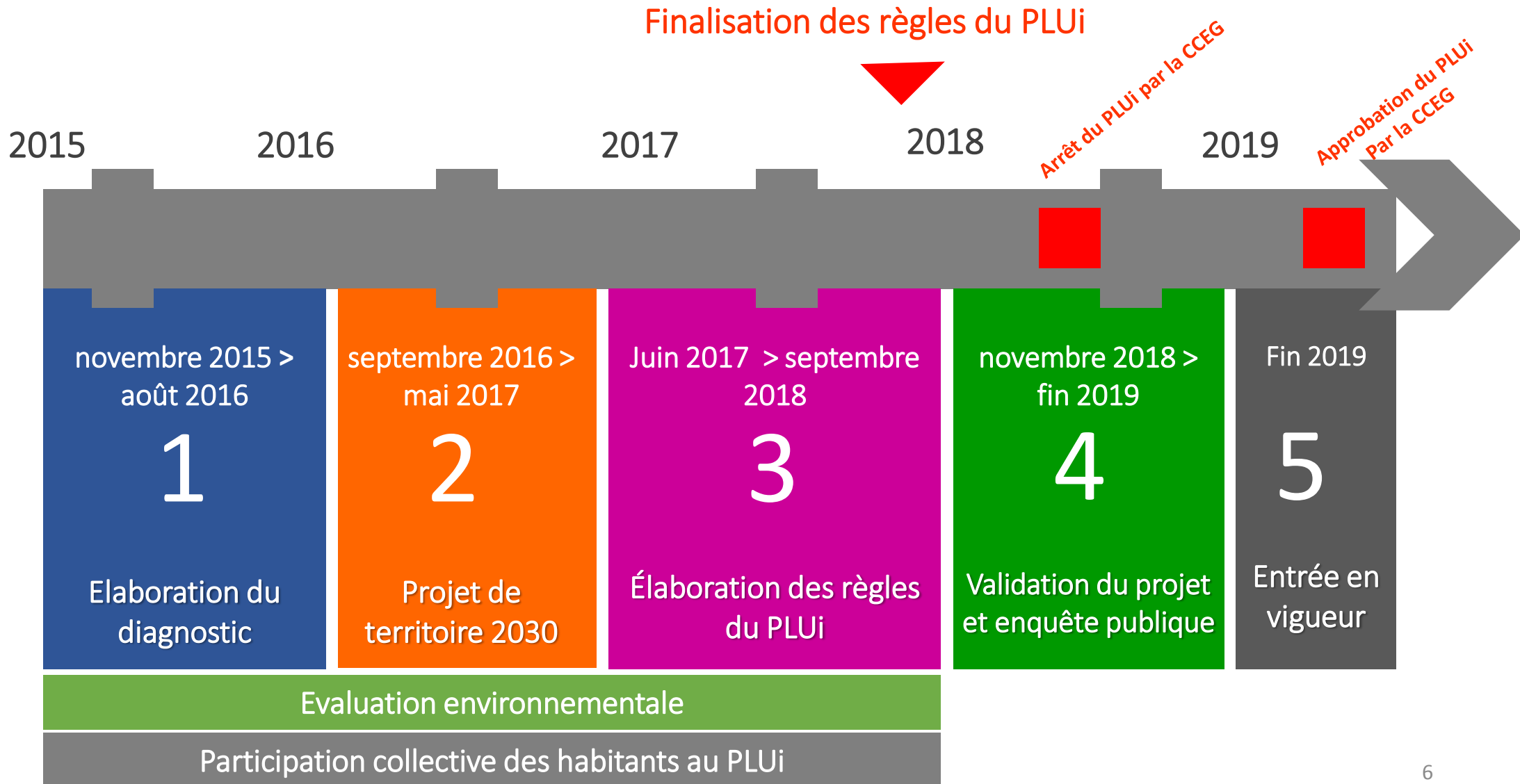
**60 180**

habitants en 2015

+1000 hab/an



# LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUi



# LE CONTENU DU PLUi



# LES REGLES D'URBANISME : UN EMBOITEMENT D'ECHELLES

## CADRE LEGAL NATIONAL

**SCOT**

Schéma de Cohérence territoriale

POLE METROPOLITAIN  
NANTES – SAINT NAZAIRE

HARMONISATION  
DES REGLES

**PLUi**

Plan Local de l'urbanisme  
Intercommunal

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES ERDRE ET  
GESVRES

**ADS**

Instruction des Permis de  
construire, Déclaration de travaux,..

COMMUNES  
➤ DELIVRE PAR LE MAIRE  
➤ INSTRUCTION CCEG



# QUELLE PRISE EN COMPTE DE L'ABANDON DU PROJET D'AEROPORT DANS LE PLUi (PADD) ?

## ■ Demande adressée par l'Etat :

« il ne doit plus être tenu compte des éléments relatifs au projet d'aéroport et à sa desserte routière dans le PLUi »

Retrait de toutes les mentions relatives au projet d'aéroport du PADD débattu en mai 2017

Obligation réglementaire d'avoir un nouveau débat du PADD dans chaque conseil municipal et communautaire indiquant le retour de la vocation Agricole et Naturelle du secteur

## 2. Quelles sont les grandes orientations du projet de territoire 2030 ?

# LES 3 AXES MAJEURS POUR NOTRE TERRITOIRE

## *AXE 1 - SOCLE COMMUN :*

Préserver l'espace agricole et naturel comme fondation de l'identité des 12 communes

## *AXE 2 - RESEAU DES BOURGS :*

Développer et organiser l'armature urbaine : le réseau des bourgs

## *AXE 3 - GRANDS PROJETS ET COOPERATION :*

Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et dans une dynamique en lien avec les territoires voisins

# LES GRANDES ORIENTATIONS POUR 2030

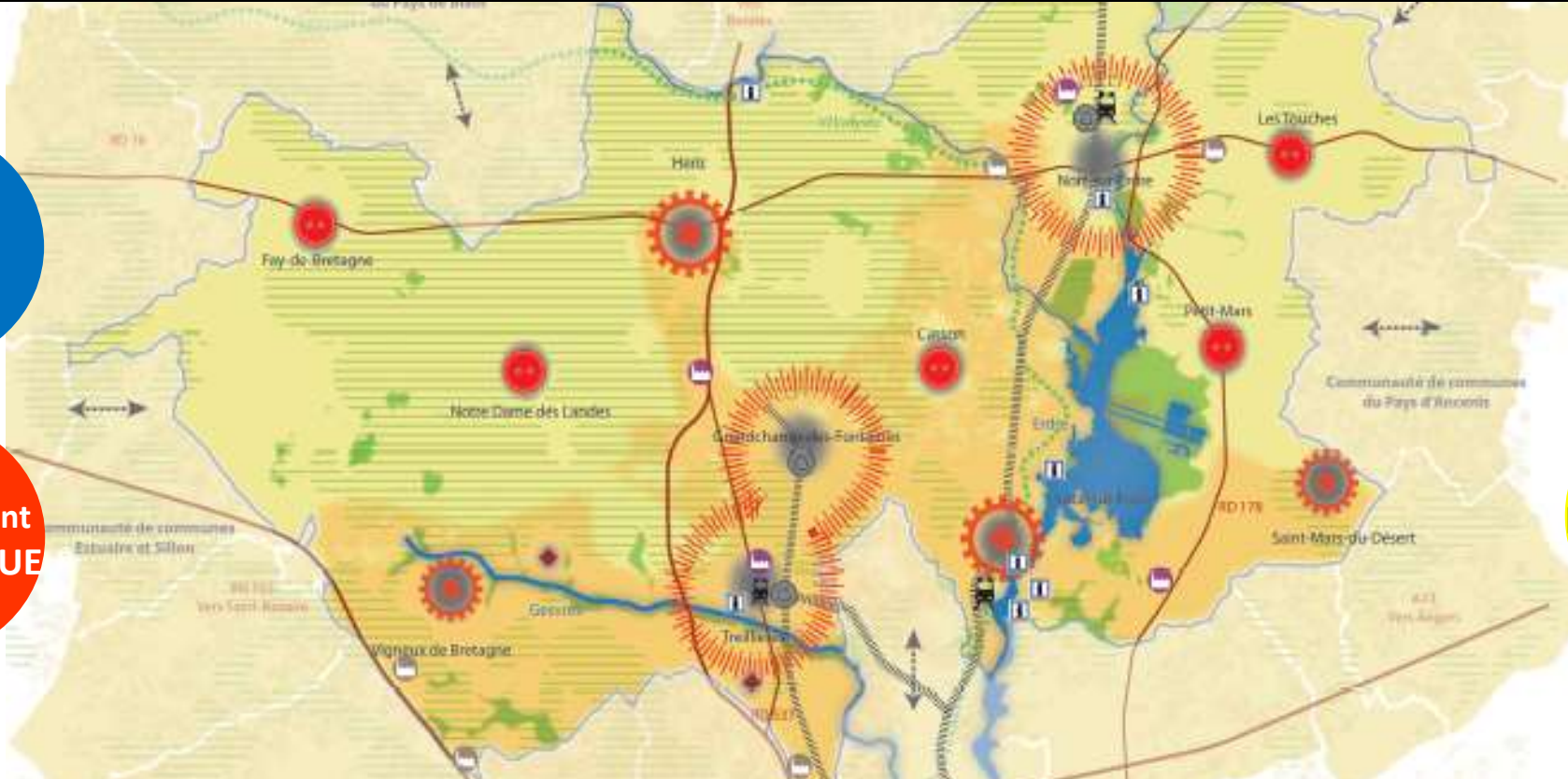
## Un cadre de référence pour les politiques publiques

CLIMAT  
ENERGIE

HABITAT

Développement  
ECONOMIQUE

DEPLACEMENT



### ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

+ de 32 000 ha  
de zones agricoles  
protégées

Environ 23 ha/an  
pour construire en  
extension

**530**  
Logements par an

Dont 20 % de  
logements locatifs  
sociaux

Renforcer l'attractivité  
des parcs d'activités  
et les centralités  
commerciales

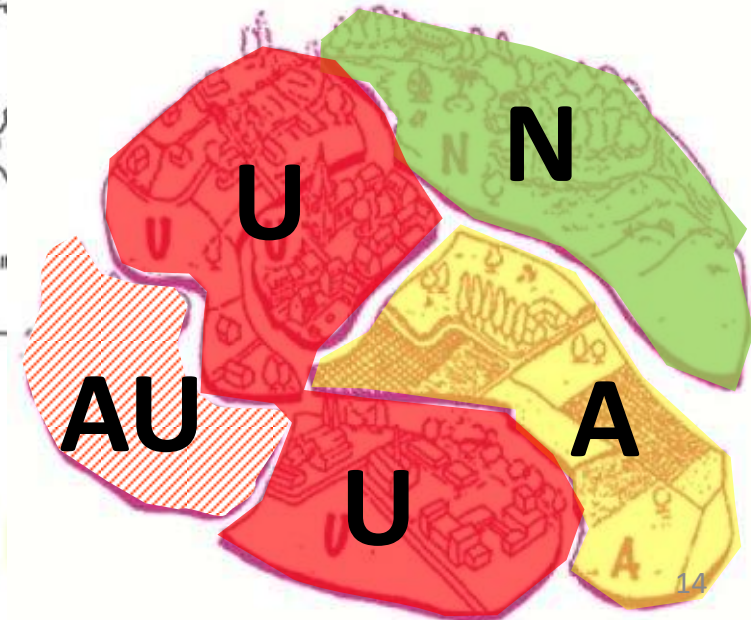
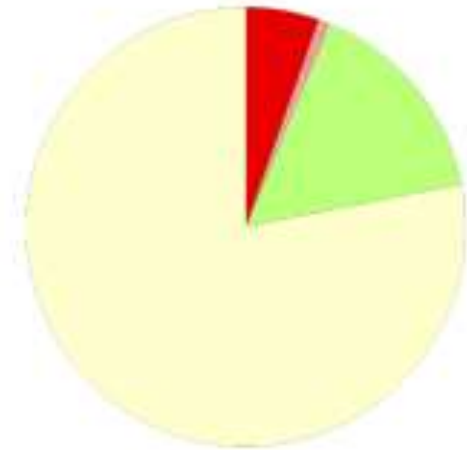
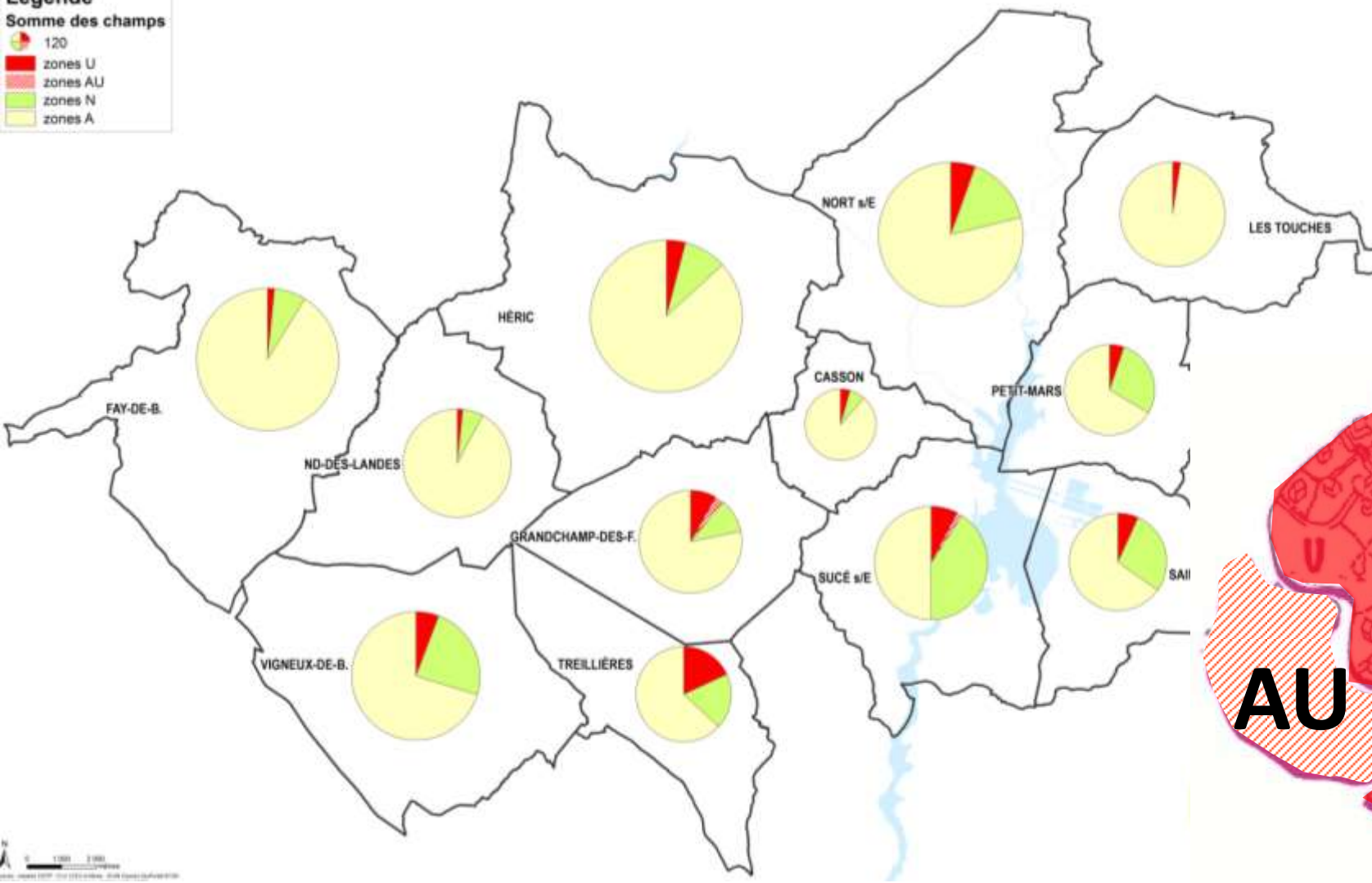
### 3. Quelles sont les traductions réglementaires : zonage et règles d'urbanisme ?



*Le document présenté est cours de réalisation, il peut évoluer avant son arrêt en fin d'année.  
Le document soumis à l'enquête publique au printemps 2019 pourrait différer sur certains points avec ce qui est présenté ici.*

# GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE DU PLUi

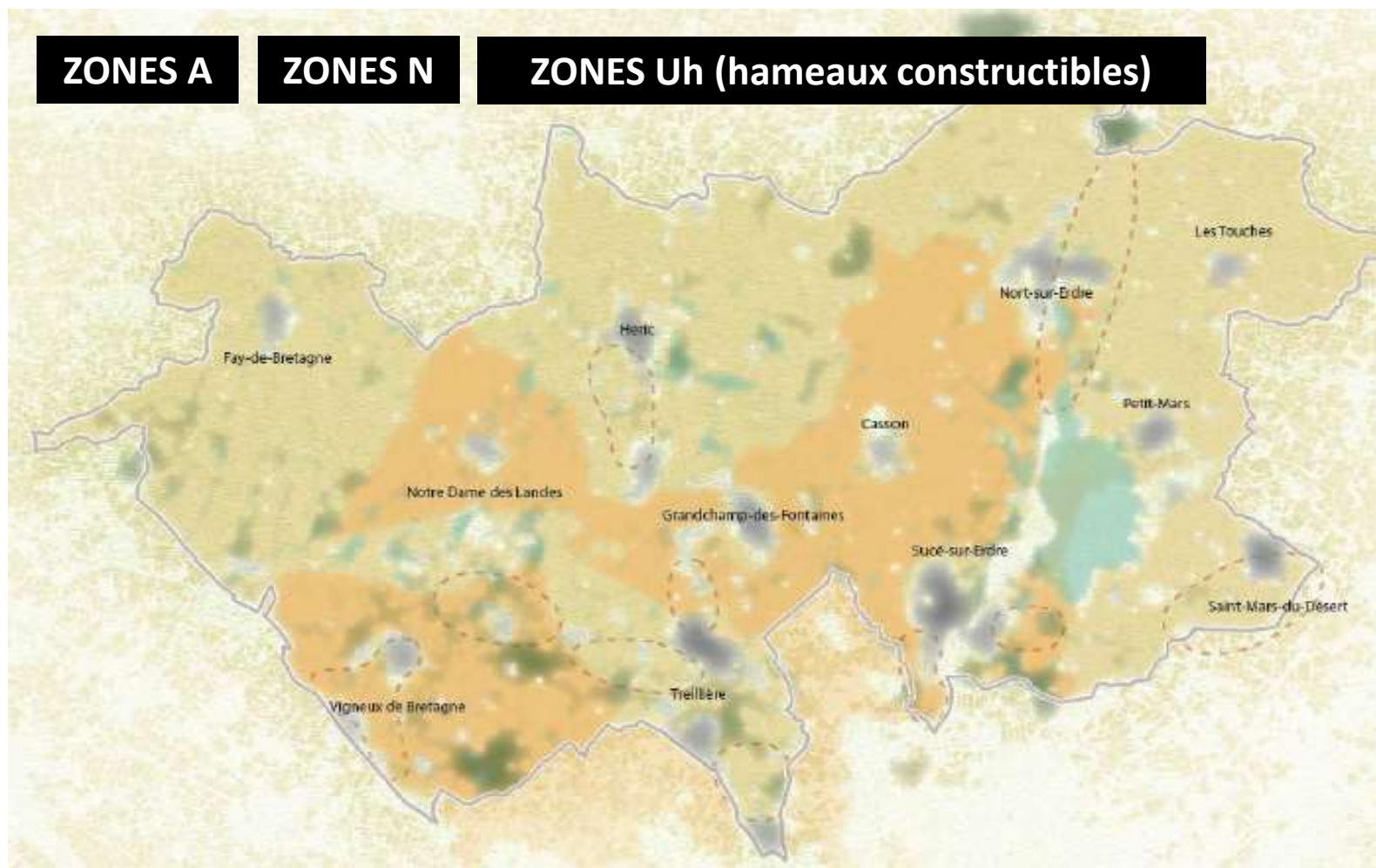
A l'échelle de la CCEG



# Axe 1 : s'appuyer sur l'espace agricole et naturel comme fondation de notre identité

## 5 GRANDES ORIENTATIONS :

- 1- Ménager un socle agricole et naturel
- 2- Intégrer la trame Verte et bleue au projet de territoire
- 3- Préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers et le patrimoine d'Erdre et Gesvres
- 4- Encadrer l'évolution des hameaux, écarts
- 5- Favoriser l'attractivité du territoire



# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

>> *Orientation du SCoT : Modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace*

- 35%

*de la consommation foncière en extension à l'horizon 2030*

Entre 2004 et 2016, les communes d'Erdre et Gesvres ont consommé plus de 35 ha par an en extension



Entre 2018 et 2030, l'objectif de consommation foncière en extension est d'environ 23 ha par an pour l'ensemble du territoire intercommunal

**Une majorité des espaces du territoire est zonée en Agricole**



# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « A »

**>> Prendre en compte le fonctionnement de l'espace agricole et l'organisation des exploitations dans les choix d'aménagement**

- **Zone A = espaces Agricoles :**
  - *Maintenir , pérenniser et accompagner les évolutions de l'activité agricole*
  - *Permettre l'évolution maîtrisée des bâtiments d'habitation existants*
  - *Permettre le changement de destination de bâtiments de caractère repérés : \**
- **Zone An = espaces agricoles en bordure des zones urbaines et grands projets d'aménagement économiques à long terme :**
  - **Les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées**

*Prendre en compte les spécificités du territoire intercommunal*

- **Zone Ap = espaces à fort intérêt patrimonial et paysager (identifiés par la Directive Territoriale de l'Aménagement)**
- **Avec la création de STECAL : (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) dans lesquels il est possible de construire**
  - **Zone Ad = espaces de stockage, traitement et valorisation de déchets**
  - **Zone Al = espaces réservés aux activités équestres et hippique**
  - **Zone Ae = aux activités isolées en zone agricole**

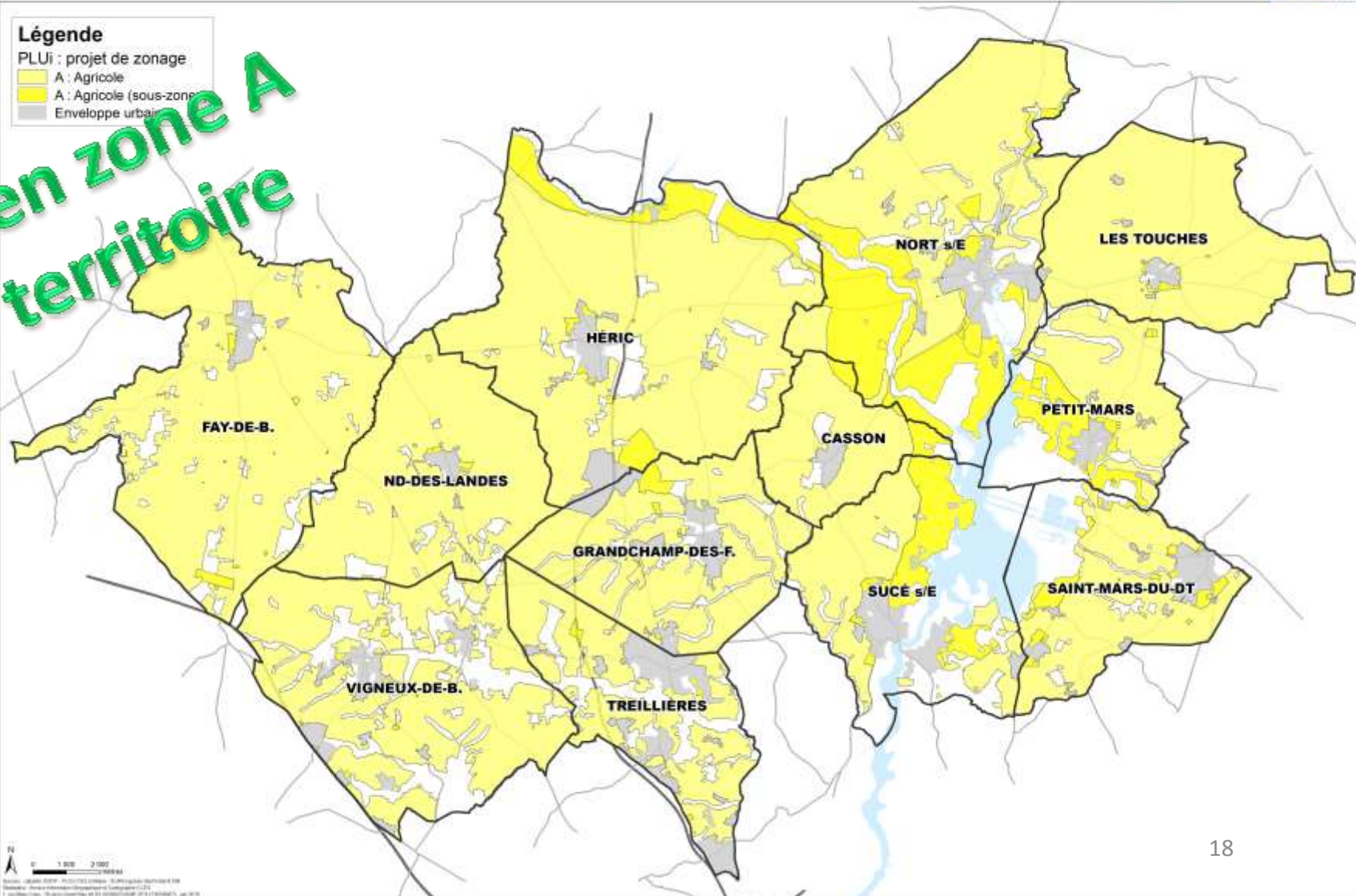
# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « A »

### ERDRE & GESVRES : projet de zonage PLUi - vue d'ensemble




- Légende**
- PLUi : projet de zonage
  - A : Agricole
  - A : Agricole (sous-zone)
  - Enveloppe urbaine

39 800 ha en zone A  
 78 % du territoire



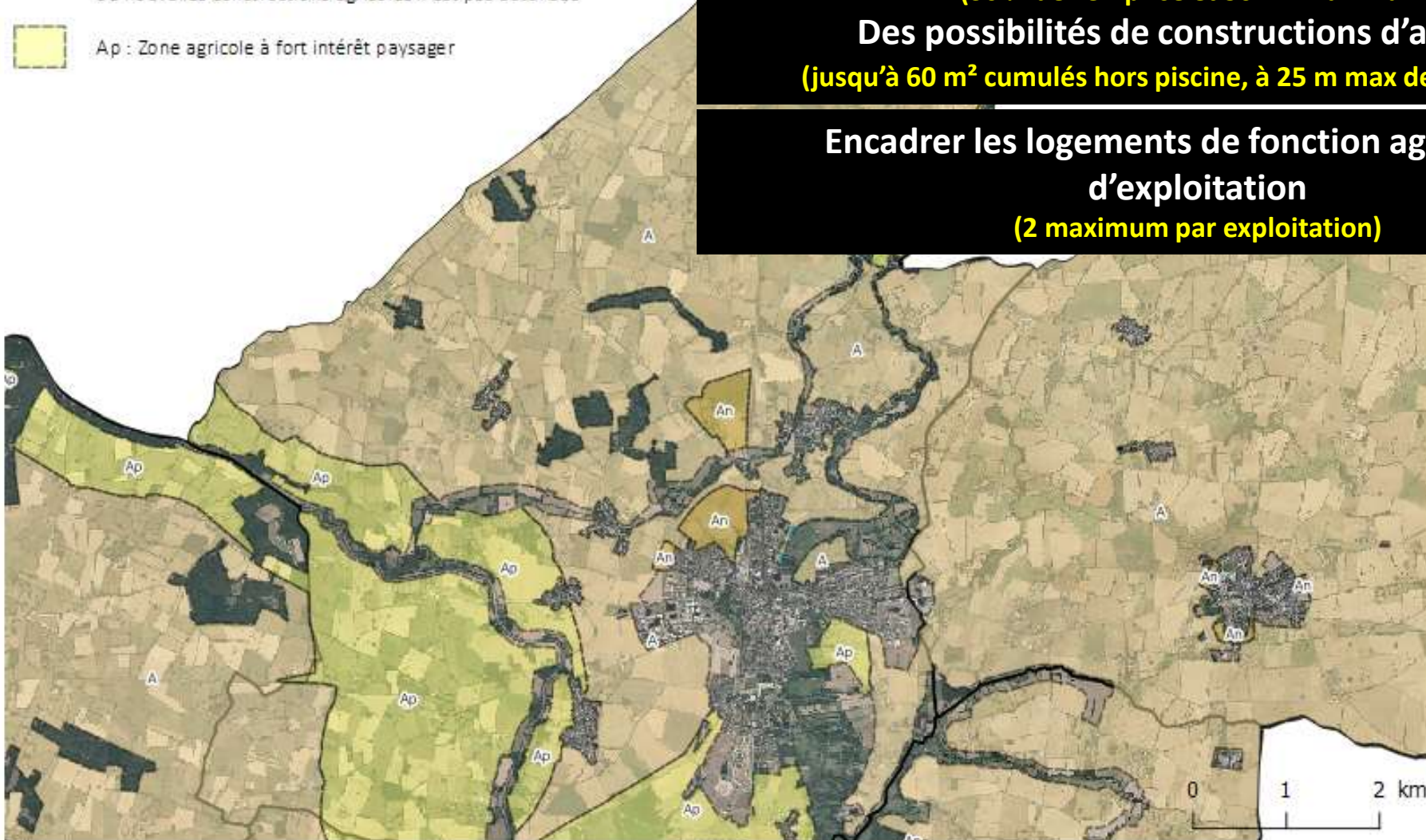
# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « A »

-  A : Zone agricole
-  An : Espace agricole en bordure des bourgs, villages et zones économiques, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée
-  Ap : Zone agricole à fort intérêt paysager

**Des extensions mesurées du bâti existant  
(30 % de l'emprise et 50 m<sup>2</sup> maximum)**  
**Des possibilités de constructions d'annexes  
(jusqu'à 60 m<sup>2</sup> cumulés hors piscine, à 25 m max de l'habitation)**

**Encadrer les logements de fonction agricoles et  
d'exploitation  
(2 maximum par exploitation)**



# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « N »

**>> Protéger les réservoirs majeurs de biodiversité et les réservoirs complémentaires de biodiversité (Marais de l'Erdre, boisements, vallée de l'Erdre, vallée du Gesvres, cours d'eau, etc.)**

- **zone N =** - Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales et architecturales, remarquables (pour les plus sensibles : **Zone Ns =** sites classés ou Natura 2000)
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants.
- Permettre le changement de destination de bâtiments de caractère repérés : \*

*Prendre en compte les spécificités du territoire*

- **avec la création de STECAL** permettant une évolution mesurée de l'existant ex:
  - **Zone Np =** correspond aux ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs,..)
  - **Zone Nl =** destinés aux activités de loisirs de plein air
  - **Zone Nla =** destinés aux campings
  - **Zone Nl g=** secteur de golf
  - **Zone Nca =** réservés aux carrières et tourbières et aux installations nécessaires
  - **Zone Ne =** correspond aux maisons éclésières
  - **Zone Ntf =** correspondant aux terrains familiaux
  - **Zone Ngv =** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

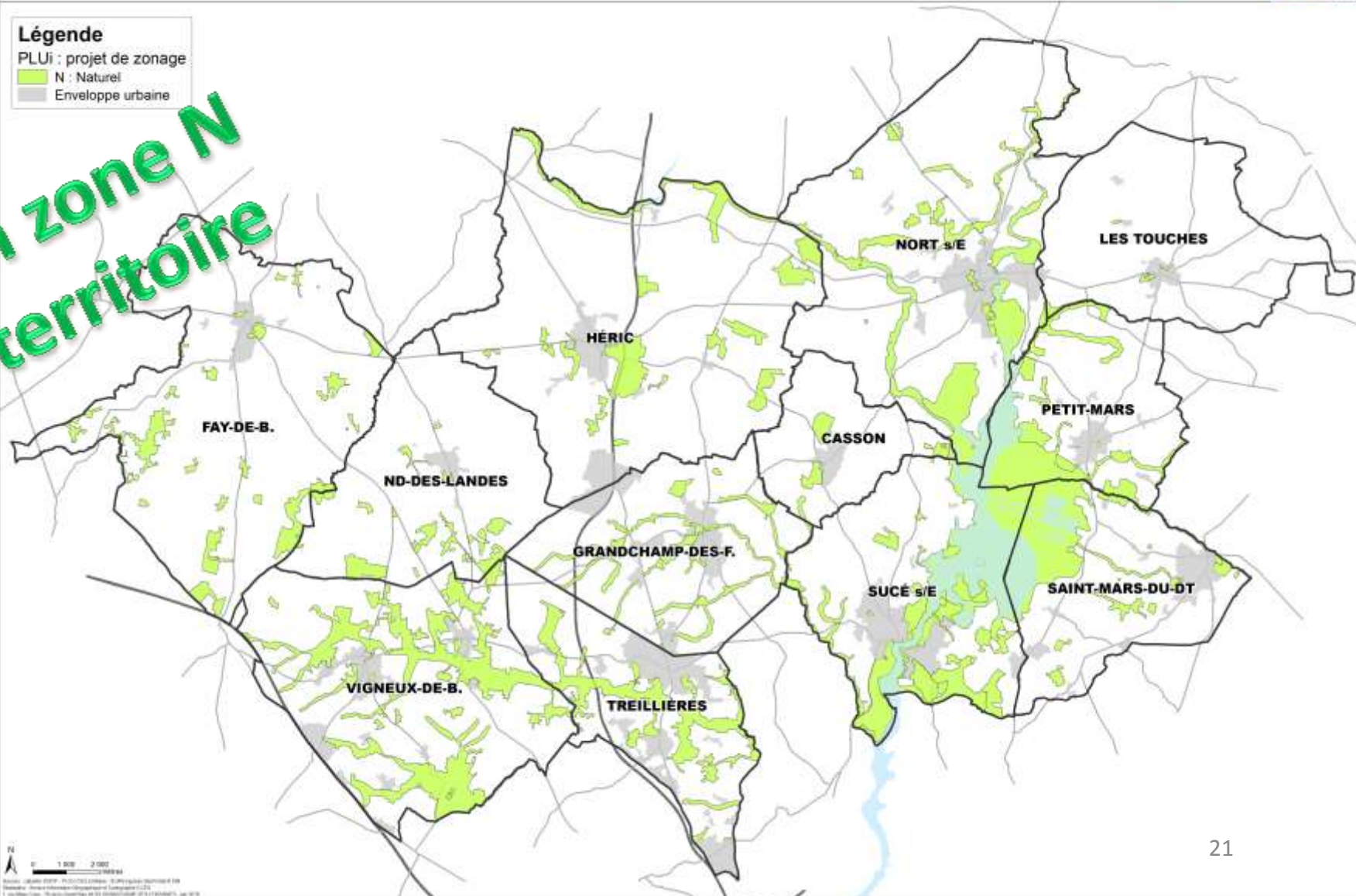
## LA ZONE « N »

### ERDRE & GESVRES : projet de zonage PLUi - vue d'ensemble



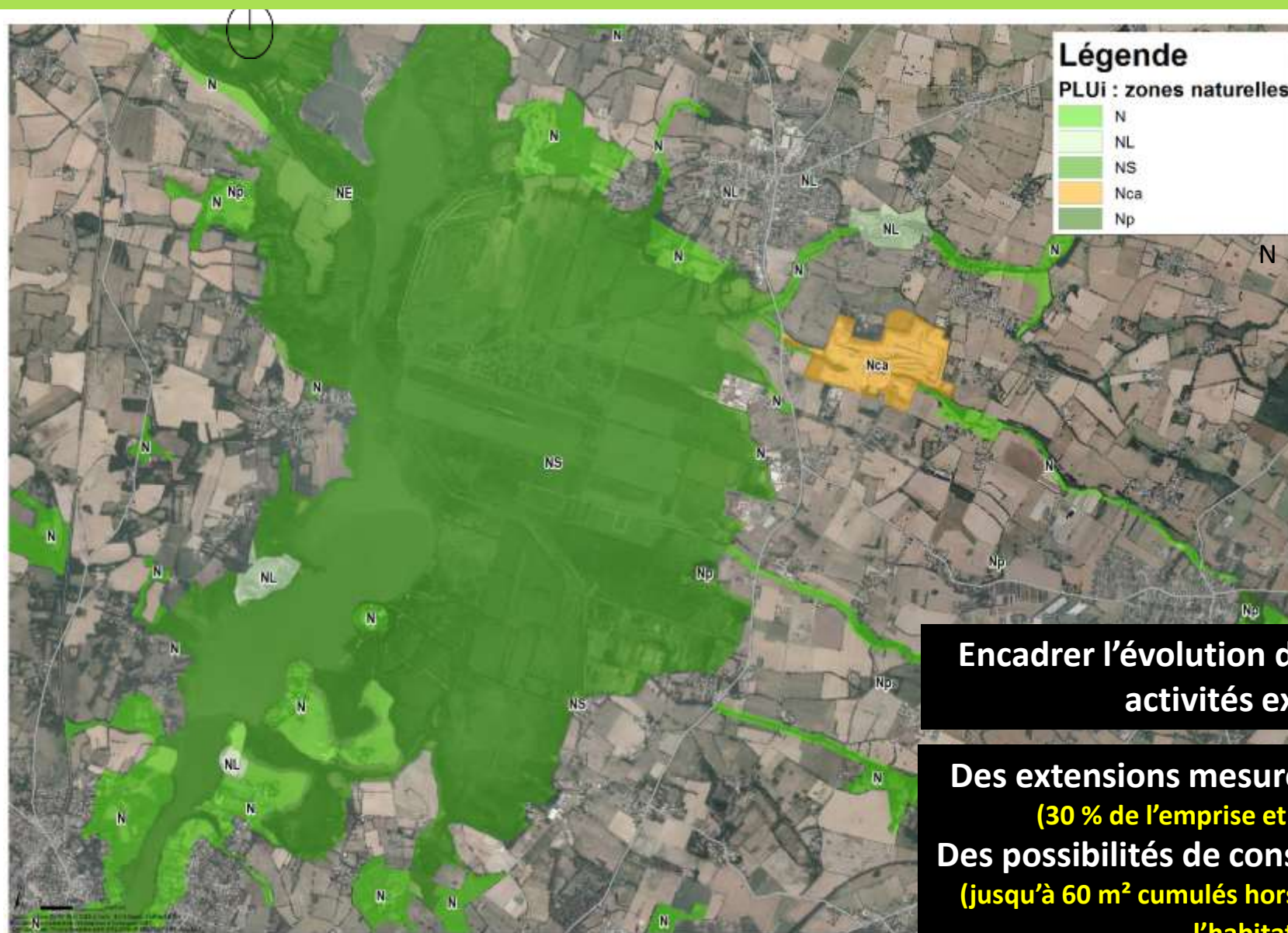
**Légende**  
 PLUi : projet de zonage  
 N : Naturel  
 Enveloppe urbaine

**8000 ha en zone N**  
**16 % du territoire**



# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « N »



**Encadrer l'évolution des constructions et activités existantes**

**Des extensions mesurées du bâti existant  
(30 % de l'emprise et 50 m<sup>2</sup> maximum)  
Des possibilités de constructions d'annexes  
(jusqu'à 60 m<sup>2</sup> cumulés hors piscine, à 25 m max de  
l'habitation)**

# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « N »

*>> Maintenir les fonctionnalités de la trame verte et bleue sur le territoire et veiller à la préservation des zones humides et intégrer cet enjeu dans les projets d'aménagement*

Protéger les cours d'eau et leurs abords  
Protéger les zones humides  
Protéger les haies majeures et boisements d'intérêt

Recul des constructions des berges des cours d'eau

+ 600 ha de secteurs investigués pour réduire les impacts de l'urbanisation sur les zones humides

Identification des haies et boisements d'intérêts majeurs en protection « loi paysage »

Des réunions de travail menées dans les communes sur les haies et boisements avec les agriculteurs

# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « N »

*>> Maintenir les fonctionnalités de la trame verte et bleue sur le territoire et veiller à la préservation des zones humides et intégrer cet enjeu dans les projets d'aménagement*

### PROTÉGER LES HAIES MAJEURES ET BOISEMENTS D'INTÉRÊT :

- Repérage sur le plan de zonage des haies à enjeux patrimonial, hydraulique et écologique, paysager
- Un outil de protection modulable, un contrôle par la commune (Déclaration préalable), cet outil n'est pas un outil de gestion des haies
- Une Haie repérée pourra faire l'objet d'un entretien courant et permettre de créer des accès agricoles de façon mesurée
- Pour empêcher leur destruction : tous travaux portant sur une haie repérée feront l'objet d'une Déclaration préalable
- Une haie repérée qui serait détruite : obligation de replanter le même linéaire (1m détruit = 1m planté)



# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « Uh »

*>> 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*

### CRITERES DE DEFINITION D'UN HAMEAU :

- Taille significative (30 constructions minimum)
- Présence d'un noyau constitué significatif
- Capacité d'accueil et accessibilité satisfaisantes



Répond aux critères

=

« HAMEAU »

CONSTRUCTIBLE

ZONE UH

Ne répond aux critères

=

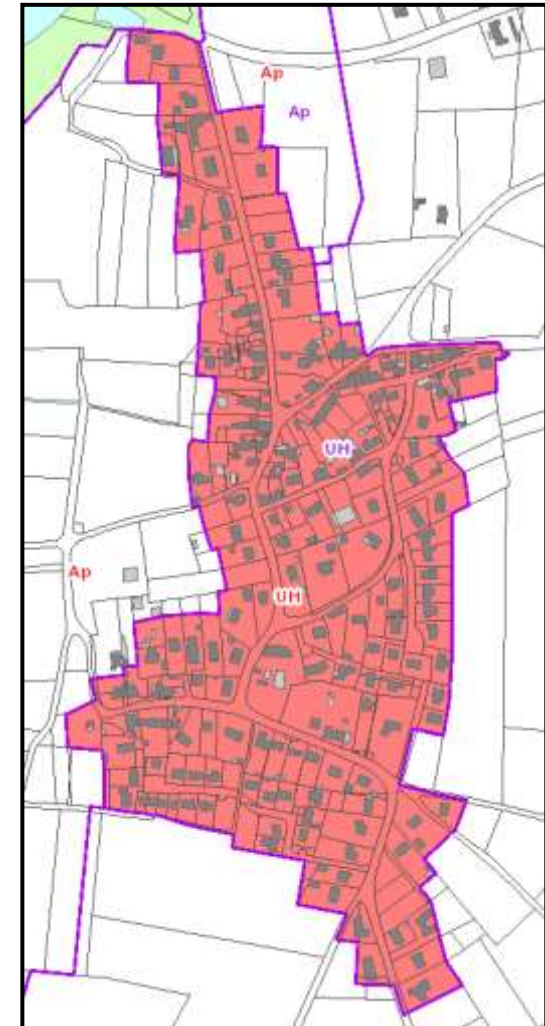
« ECART »

PAS DE NOUVELLES

CONSTRUCTIONS,

EXTENSION MESUREE DE L'EXISTANT

ZONE A ou N

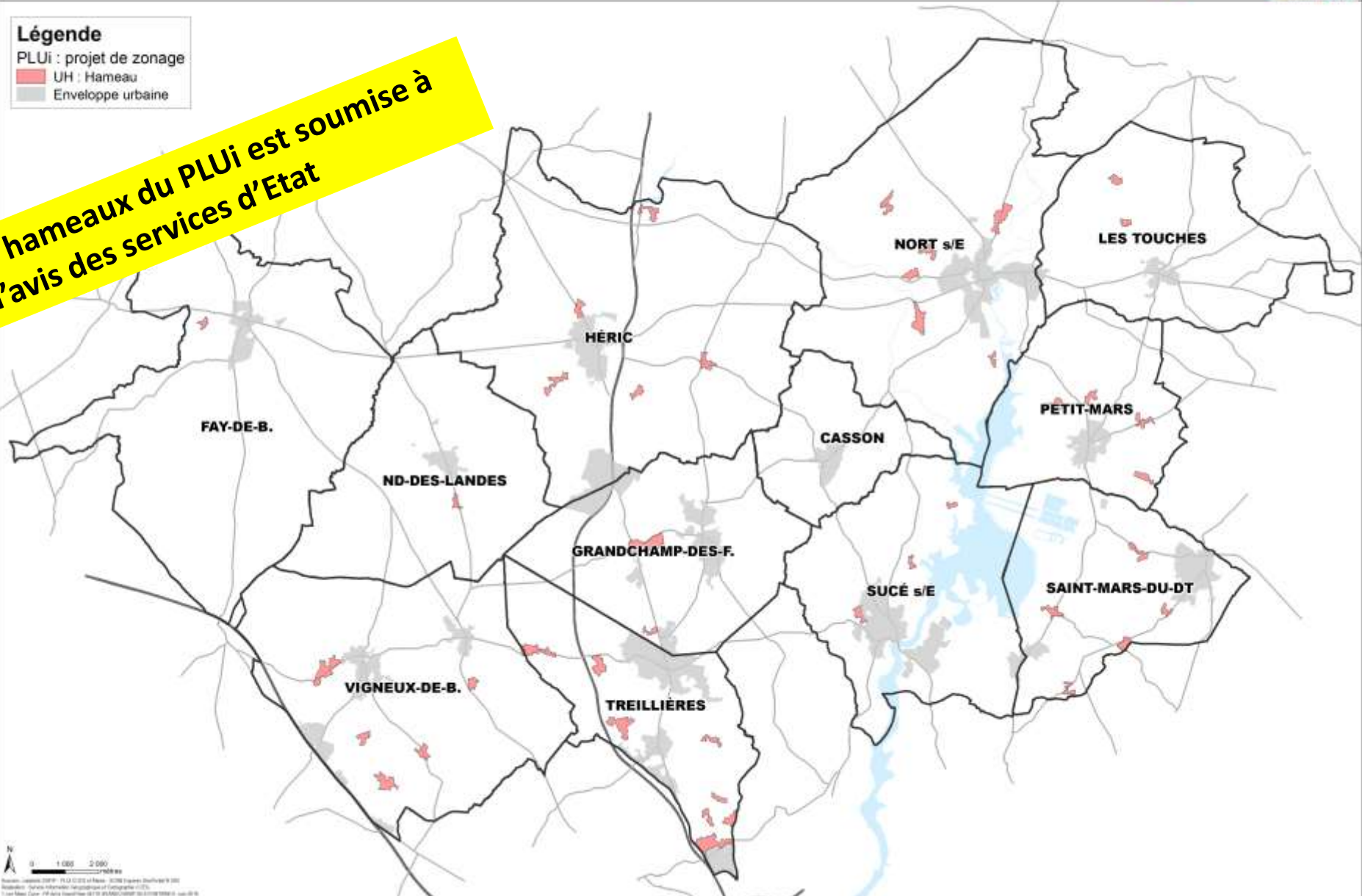


# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « Uh »

ERDRE & GESVRES : projet de zonage PLUi - vue d'ensemble

**Légende**  
PLUi : projet de zonage  
UH : Hameau  
Enveloppe urbaine



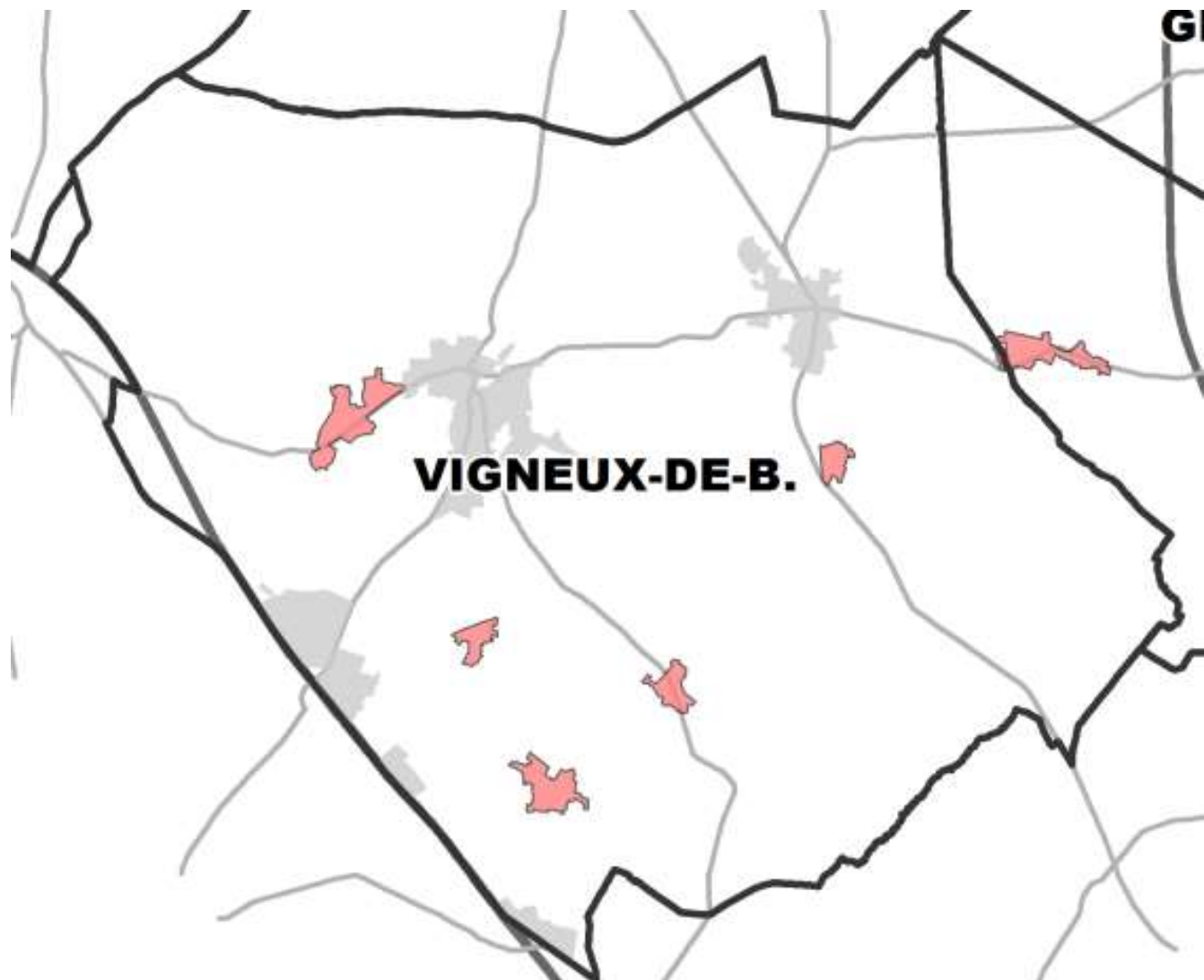
**La liste des hameaux du PLUi est soumise à l'avis des services d'Etat**

# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## LA ZONE « Uh »

**Hameaux retenus à Vigneux de Bretagne :** (à confirmer par les services d'Etat) :

- La Babinière
- La Bouvardière
- La Gaudinière
- La Haymionnière
- La Valinière



## Hameaux constructibles dans leur enveloppe (en campagne)

### REGLES PRINCIPALES :

- Destinations autorisées : habitations, commerce, activités de service en lien avec l'existant
- Destinations interdites : industries, entrepôts, camping
- Hauteur : R+1+comble
- Emprise au sol maximum : 25 % (= 125 m<sup>2</sup> constructible au sol pour un terrain de 500 m<sup>2</sup>)



### OBJECTIFS :

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti tout en préservant les caractéristiques architecturales du tissu existant ;
- Permettre une densification adaptée ;
- Maintenir un écrin paysager de qualité autour de ces espaces et les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à leur caractère rural.

# REGLES ET ZONAGE DE L' AXE 1

## « Changement de destination »

>> *Ailleurs sur le territoire (écarts, habitations isolées, etc.), permettre, sous conditions, l'évolution du bâti et le changement de destination pour créer un nouveau logement : \**

Changement de destination autorisé sous réserve que :

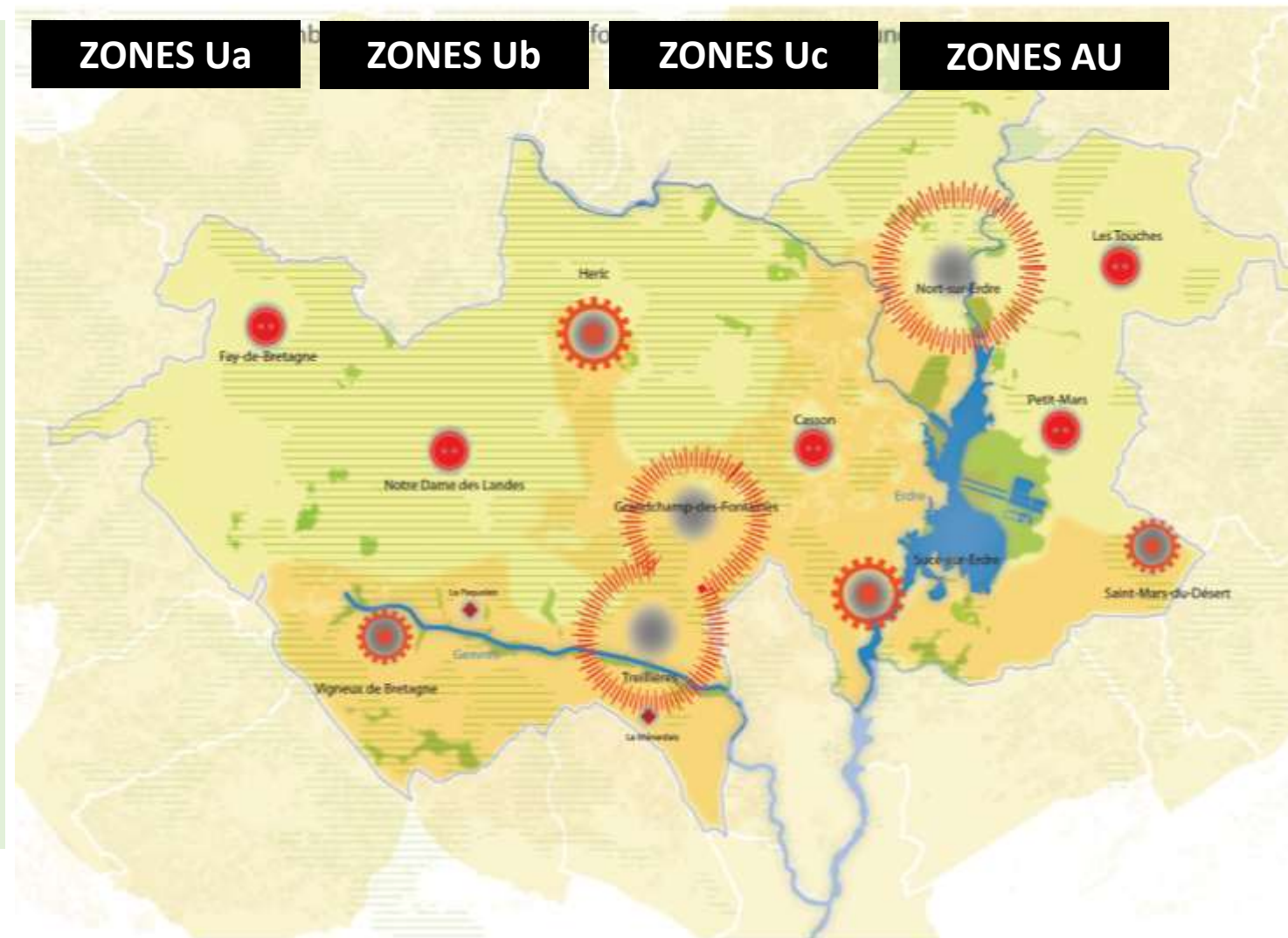
- bâti d'une emprise au sol de + de 50 m<sup>2</sup> (hors ruine),
- pas d'incidence significative pour le fonctionnement de l'agriculture ou des milieux naturels,
- pas d'investissements ou des dépenses disproportionnées pour les collectivités, notamment en termes de réseaux et d'accès aux services publics,
- Pérennise un bâtiment à intérêt patrimonial.



# Axe 2 : organiser et développer un réseau de bourgs

## 7 GRANDES ORIENTATIONS :

- 1- Adosser le développement du territoire sur le réseau des bourgs d'Erdre et Gesvres, en distinguant trois niveaux de pôles
- 2- Orchestrer le développement de l'habitat au sein et en prolongement des bourgs
- 3- Mettre en adéquation l'offre d'équipements de proximité et les réseaux avec les possibilités de développement
- 4- Renforcer un tissu économique en privilégiant un accueil dans les bourgs en complémentarité des Parcs d'Activités
- 5- Mettre en valeur au sein des bourgs une trame de « nature en ville » et le patrimoine des centres historiques
- 6- Prendre en compte les risques et les nuisances
- 7- Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments



# AXE 2 : ARMATURE URBAINE

## Combien de logements ?

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

### Pôles structurants

Accueil d'au moins  
45% de la production  
de logements  
→ 45,3%

### Pôles intermédiaires

Accueil de 30% à 40%  
de la production de  
logements  
→ 36,8%

### Pôles de proximité

Accueil d'environ 20%  
de la production de  
logements  
→ 17,9%

### Pôles structurants

240 logements/an  
soit 2880 logements  
sur 12 ans

### Pôles intermédiaires

195 logements/an  
soit 2340 logements  
sur 12 ans

### Pôles de proximité

95 logements/an  
soit 1140 logements  
sur 12 ans

NORT-SUR-ERDRE : 1080 logements

TREILLIÈRES : 1080 logements

GRANDCHAMP-DES-FONTAINES : 720 logements

SUCÉ-SUR-ERDRE : 720 logements

HÉRIC : 600 logements

SAINT-MARS-DU-DÉSERT : 540 logements

VIGNEUX-DE-BRETAGNE : 480 logements

FAY-DE-BRETAGNE : 300 logements

PETIT-MARS : 300 logements

NOTRE-DAME-DES-LANDES : 180 logements

LESTOUCHES : 180 logements

CASSON : 180 logements

*Comment construire ?*

## Pôles structurants

- Nort-sur-Erdre
- Treillières
- Grandchamp-des-Fontaines

Une densité de 25 logements /ha en zone AU  
Un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux

## Pôles intermédiaires

- Sucé-sur-Erdre
- Héric
- Saint-Mars-du-Désert
- Vigneux-de-Bretagne

Une densité de 20 logements /ha en zone AU  
Un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux

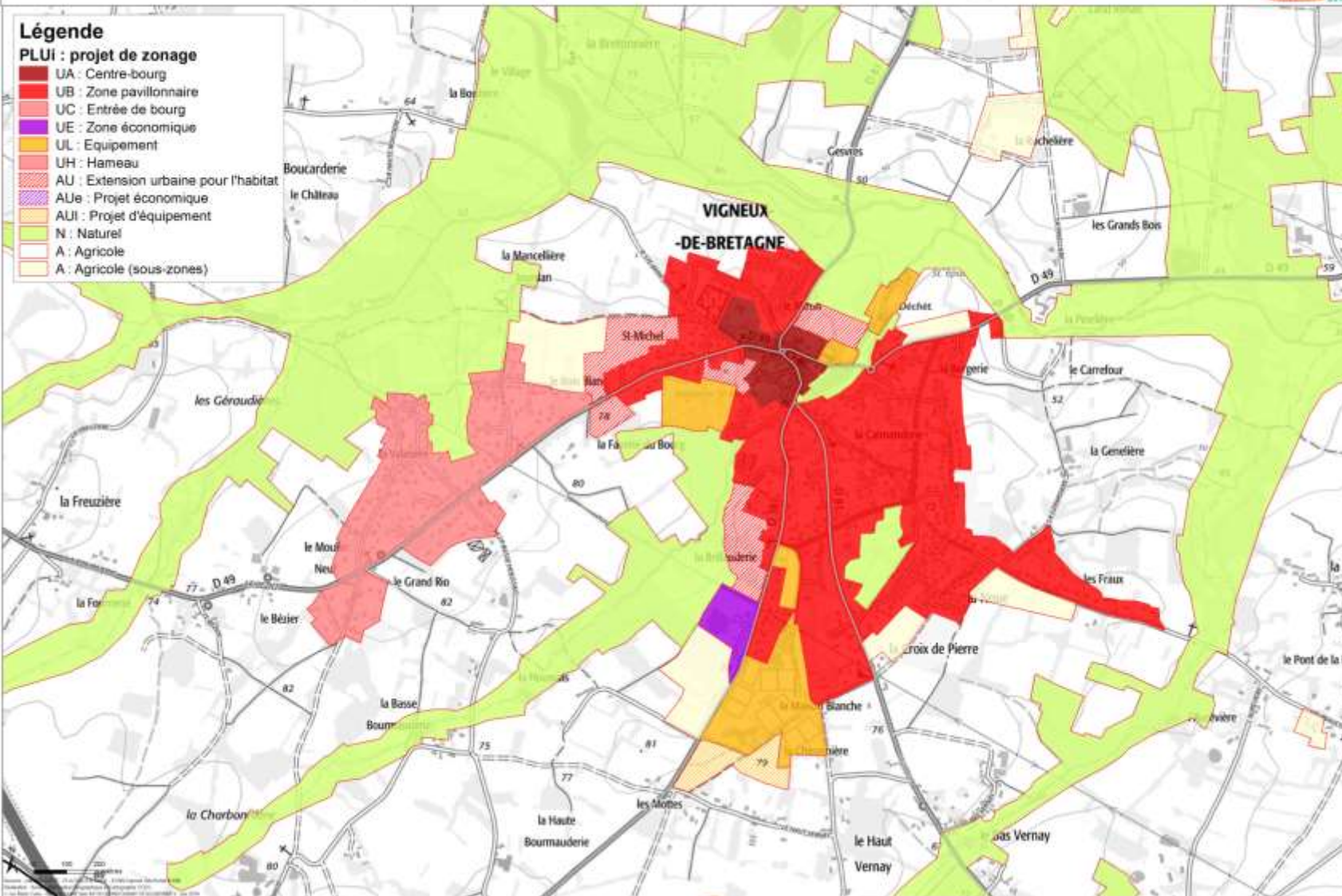
## Pôles de proximité

- Fay-de-Bretagne
- Petit-Mars
- Notre-Dame-des-Landes
- Casson

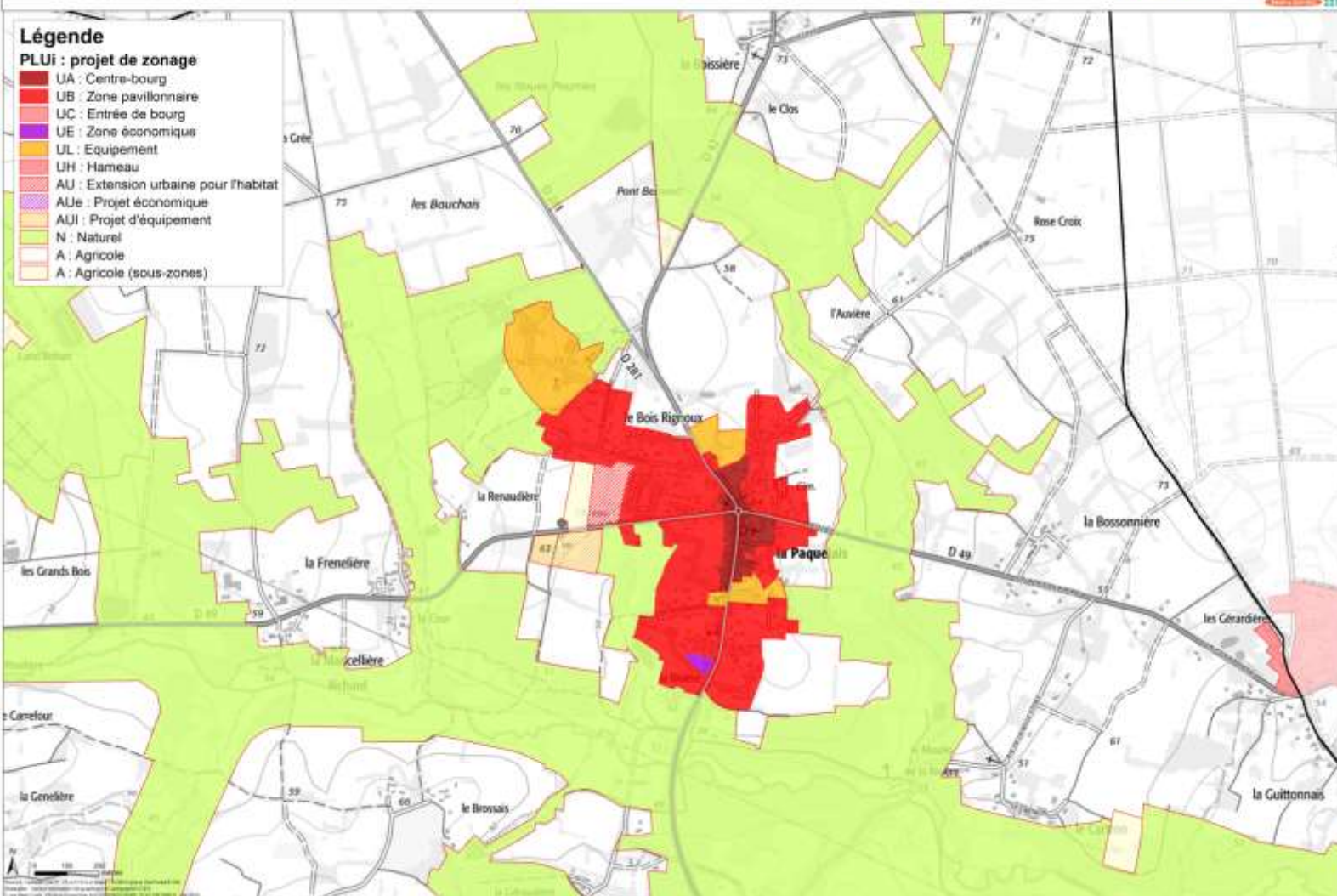
Une densité de 15 logements /ha en zone AU  
Un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux



## VIGNEUX-DE-B. : projet de zonage PLUi - zoom sur le bourg

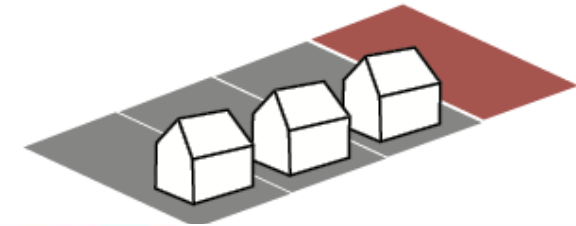
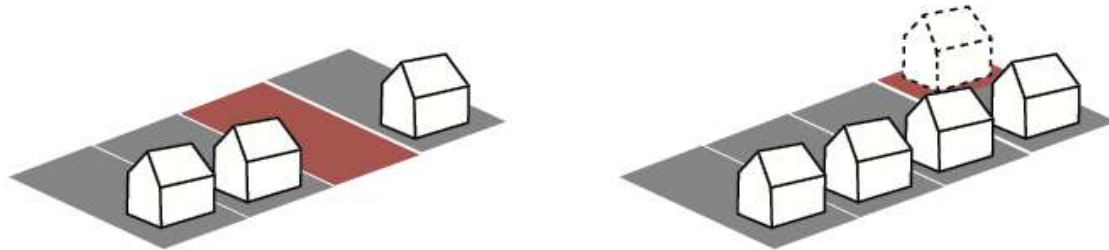


## VIGNEUX-DE-B. : projet de zonage PLUi - zoom sur la Paquelais



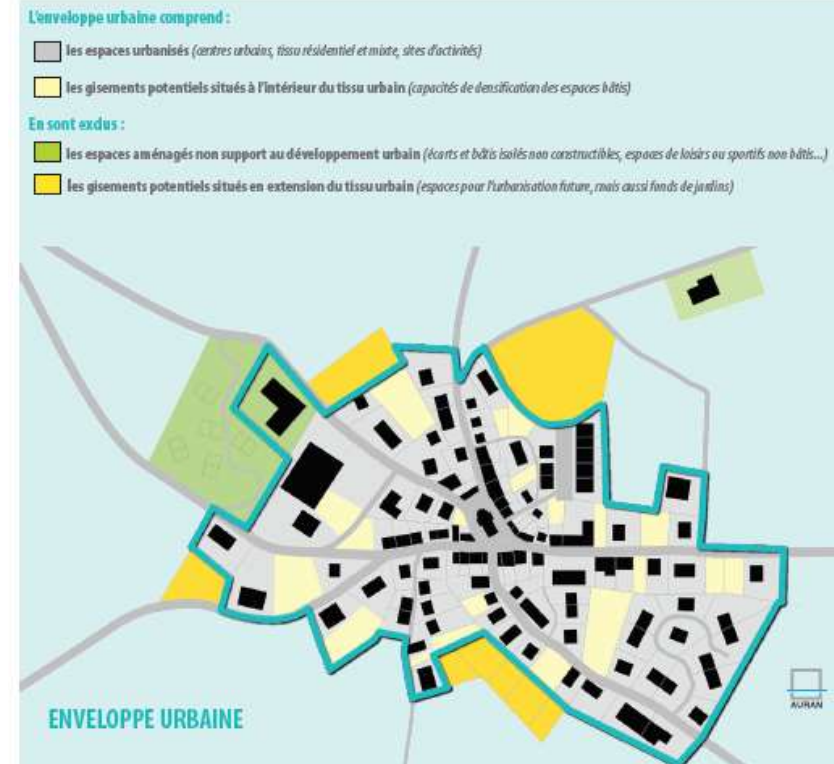
Au sein des bourgs (dans l'enveloppe urbaine) : 50 % en Zones UA, UB, ...

En extension des bourgs (hors de l'enveloppe urbaine) : 50 % en Zones 1AU, 2AU



## Principe d'urbanisation retenu :

- 50 % des nouveaux logements doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine
- 50 % des nouveaux logements doivent être réalisés en extension des bourgs



## REGLES PRINCIPALES :

- Destinations interdites : industries, entrepôts, camping, exploitation agricole et forestière
- Implantation à l'alignement pour garantir un front bâti dans la continuité du bâti existant
- Hauteur : R+2+comble, soit 9 m à l'égout du toit (ou R+1+comble en Uaa soit 6 m à l'égout du toit)
- Densité des constructions recherchée / permettre une architecture contemporaine mais de façon intégrée avec l'existant

Noyau historique ou moderne des bourgs, caractérisé par un bâti dense et la présence d'équipements, de commerces et de services



+ des OAP sur des secteurs de projet pour garantir un aménagement d'ensemble

## OBJECTIFS :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle (pour favoriser le dynamisme et la vie des centres-bourgs) ;
- Préserver la qualité patrimoniale des centres liées aux formes urbaines existantes ;
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

## Zone Pavillonnaire :

Extensions urbaines, d'une densité moyenne, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.



### REGLES PRINCIPALES :

- Destinations interdites : industries, entrepôts, camping, exploitation agricole et forestière
- Implantation en recul de la voie et sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m
- Hauteur : R+1+comble
- Emprise au sol des constructions : 40 % (= 200 m<sup>2</sup> constructible au sol pour un terrain de 500 m<sup>2</sup>)
- Stationnement : 2 places par logement + 1 visiteur à partir de 3 logements créés



+ des OAP sur des secteurs de projet pour garantir un aménagement d'ensemble

### OBJECTIFS :

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

## Entrées de bourg :

Extensions urbaines à dominante résidentielle, principalement réalisées «au coup par coup». Elles correspondent à des secteurs peu denses aux formes urbaines discontinues.



+ des OAP sur des secteurs de projet pour garantir un aménagement d'ensemble



## REGLES PRINCIPALES :

- Destinations interdites : industries, entrepôts, camping, bâtiments agricoles
- Implantation : recul de 3 m minimum de la voie
- Hauteur : R+1+comble (6 m à l'égout du toit)
- Emprise au sol : 25 % (= 125 m<sup>2</sup> constructible au sol pour un terrain de 500 m<sup>2</sup>)
- Stationnement : 2 places par logement + 1 visiteur à partir de 3 logements créés

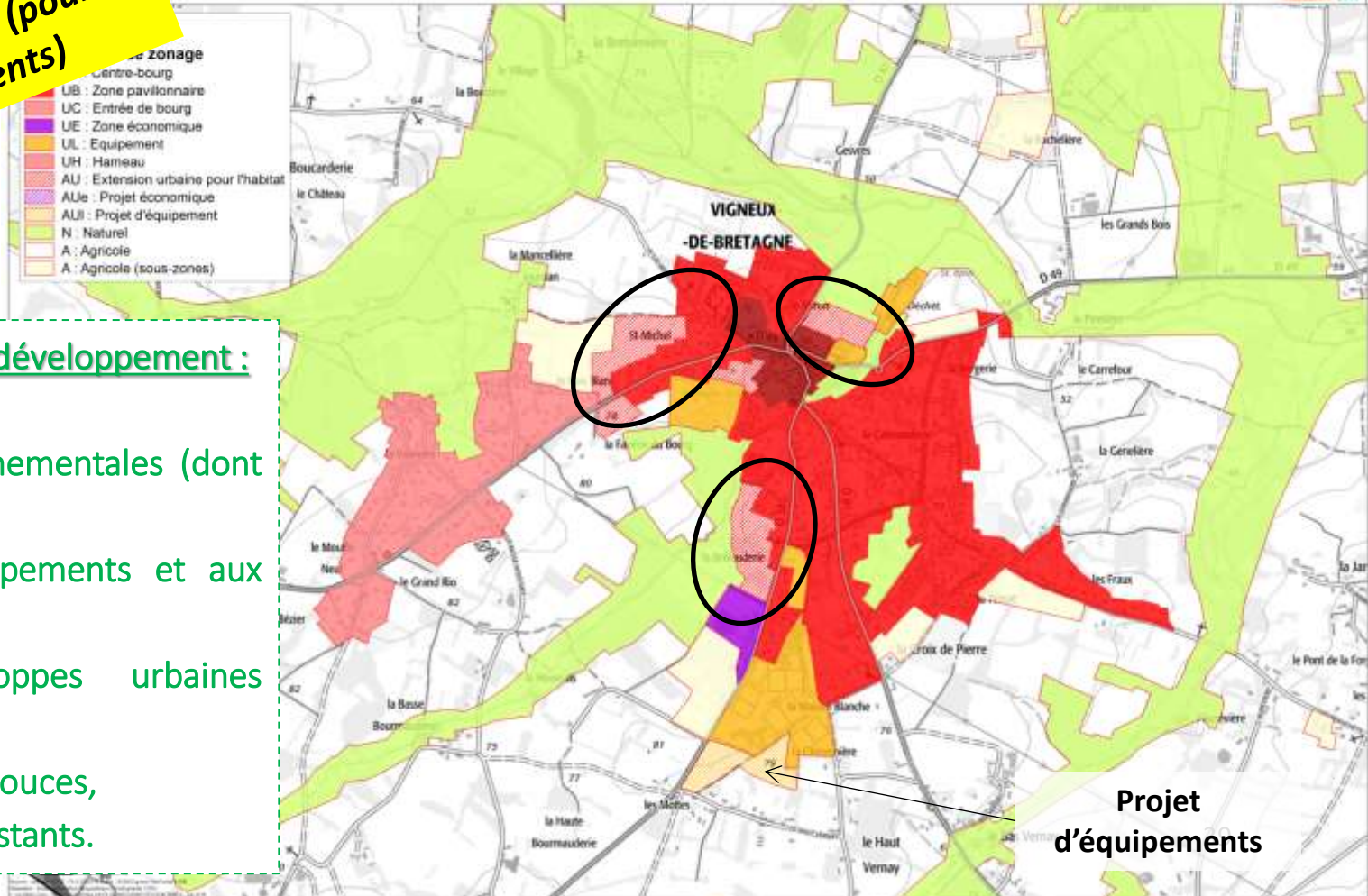
## OBJECTIFS :

- Préserver le paysage et les franges urbaines / Maintenir un cadre de vie qualitatif, notamment par le maintien d'un cadre naturel.
- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti tout en préservant les caractéristiques architecturales du tissu existant ;

**Zone AU : secteur d'extension future à aménager dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ...) :**

**Environ 12 ha pour l'habitat à Vigneux (hors projets d'équipements) sur 12 ans (pour construire environ 240 logements)**

X-DE-B. : projet de zonage PLUi - zoom sur le bourg

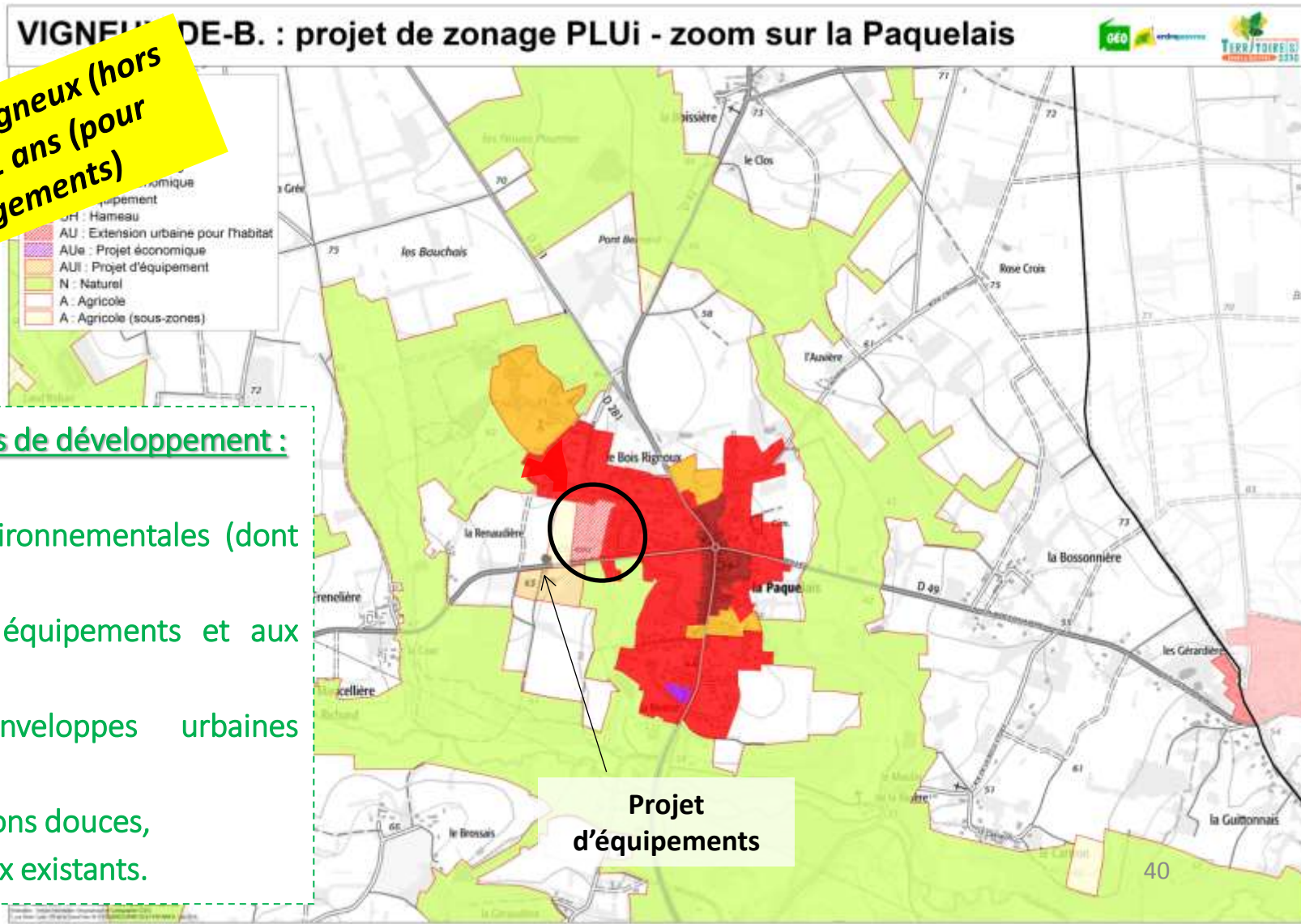


Critères de priorisation des secteurs de développement :

- Sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides),
- Accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun,
- Insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes,
- Cohérence du maillage de liaisons douces,
- Capacité et sécurité des réseaux existants.

**Zone AU : secteur d'extension future à aménager dans le cadre d'opération d'ensemble ( lotissement, ZAC, ... ) :**

**Environ 12 ha pour l'habitat à Vigneux (hors projets d'équipements) sur 12 ans (pour construire environ 240 logements)**





**Critères de priorisation des secteurs de développement :**

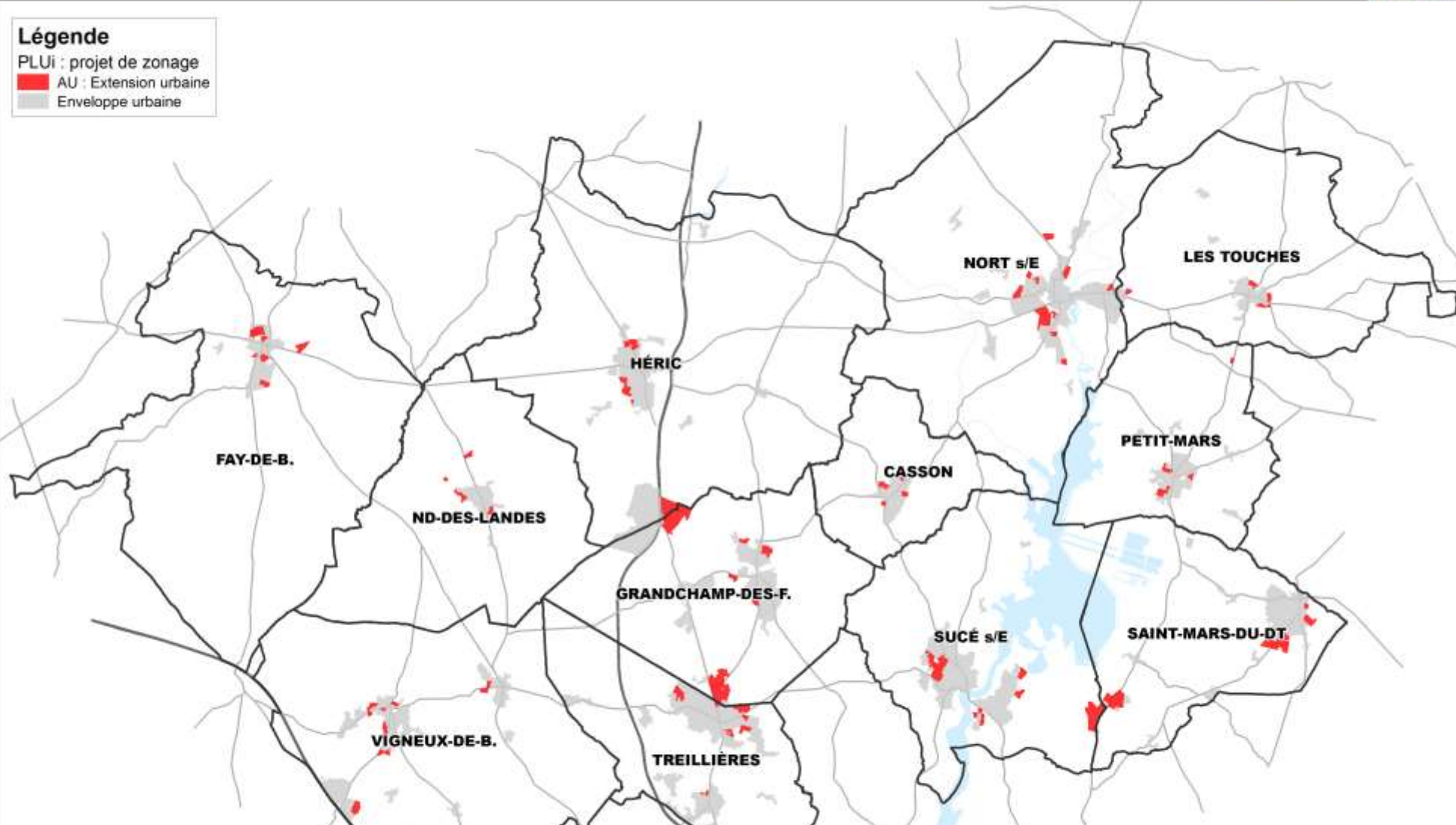
- Sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides),
- Accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun,
- Insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes,
- Cohérence du maillage de liaisons douces,
- Capacité et sécurité des réseaux existants.



## ERDRE & GESVRES : projet de zonage PLUi - vue d'ensemble

### Légende

- PLUi : projet de zonage
-  AU : Extension urbaine
-  Enveloppe urbaine



**+ 165 ha de zones AU pour les besoins d'habitat**

**Environ 130 ha de zones AU pour le développement économique**

**Environ 25 ha de zones AU pour les besoins d'équipements (sportifs, scolaires, culturels)**

# DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LES SECTEURS DE PROJET

**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : fixer les principes d'aménagement à respecter dans les projets ( vocation desserte, création de liaisons douces, préservation de haies,...)**

## OAP – MIRON EST



### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES








-  Espace destiné à la création d'habitat de type dense (collectif, intermédiaire)
-  Espace destiné à la création d'habitat (maisons individuelles/mitoyennes)
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités

### ORIENTATIONS LIÉES À L'IMPLANTATION ET À LA FORME URBAINE





-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Alignement des constructions à respecter
-  Recul des constructions à respecter

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

#### Éléments paysagers existants à préserver ou à créer

-  Cône de vue à préserver
-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue
-  Assurer une transition végétale
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace

### ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position préférentielle)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

*>> Favoriser le maintien des polarités commerciales, de services et activités de proximité dans les centralités, en tenant compte des caractéristiques et besoins des pôles*

Sur le linéaire commercial repéré au document graphique :

« Le changement de destination des commerces (sur voie) ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Les nouvelles constructions devront créer des cellules commerciales en RDC »



# RISQUES ET NUISANCES DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le territoire d'Erdre et Gesvres est concerné par :

## Les risques suivants :

- Inondation
- Sismicité
- Retrait-gonflement des sols argileux
- Mouvement de terrain (cavités souterraines), risques miniers
- Lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

## Et les nuisances suivantes :

- Le bruit des infrastructures routières et ferrées
- Les sites et sols pollués

Le PLUi prend en compte les différents risques et nuisances notamment dans la délimitation des secteurs constructibles et dans la localisation des secteurs de développement.

# Axe 3 : conforter la place d'Erdre & Gesvres à travers des grands projets et dans une dynamique avec les territoires voisins

## 5 GRANDES ORIENTATIONS :

1- Faire des questions de mobilité un axe central dans la réflexion sur l'aménagement

2- Déployer un réseau de Parcs d'Activités stratégiques aux vocations différenciées pour clarifier l'organisation économique territoriale et dynamiser le développement économique d'Erdre et Gesvres

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

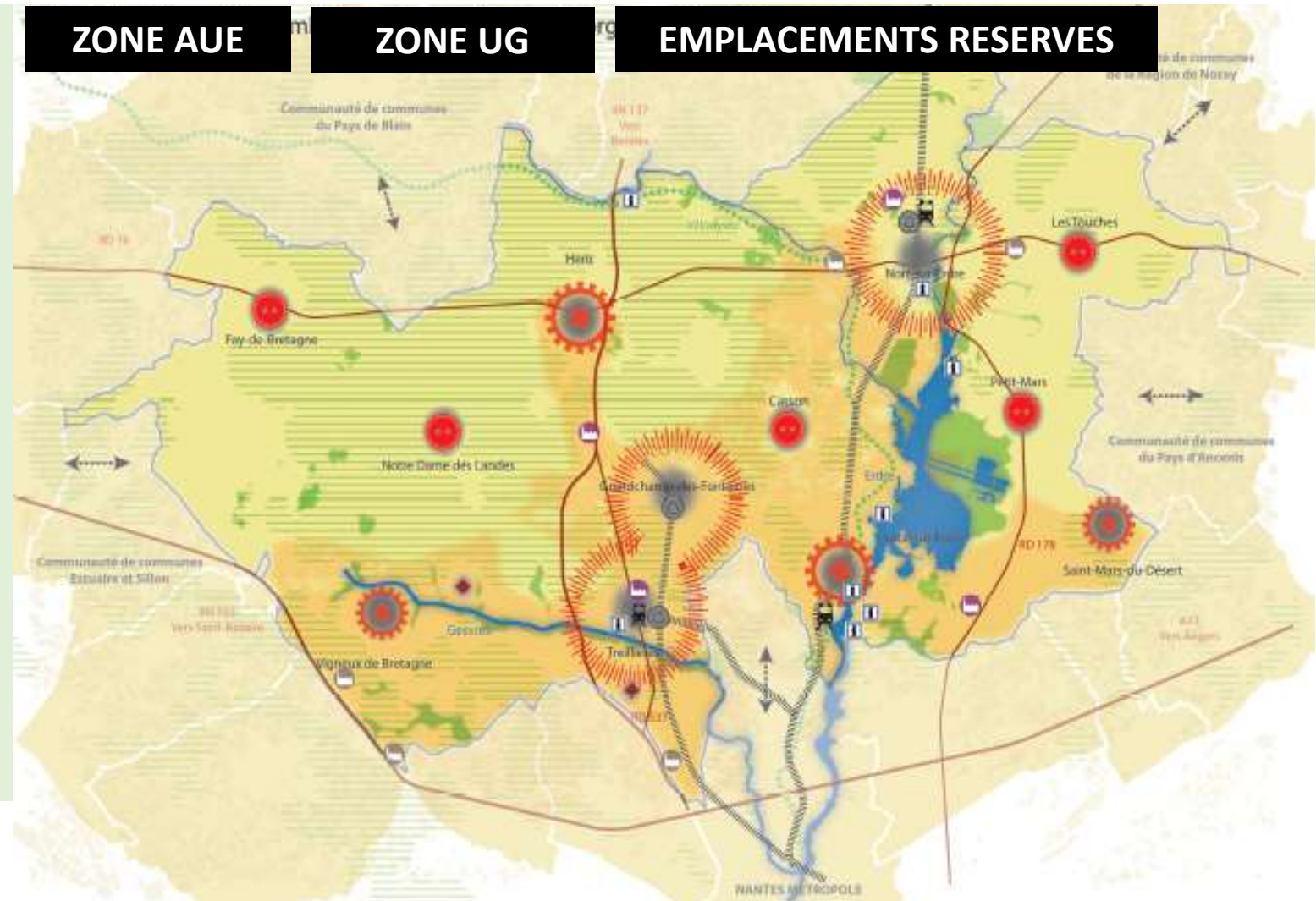
4- Développer un pôle touristique et sportif de grande envergure autour de l'Erdre et du canal de Nantes à Brest

5- Inciter et mettre en œuvre des solutions énergétiques durables

### ZONE AUE

### ZONE UG

### EMPLACEMENTS RESERVES

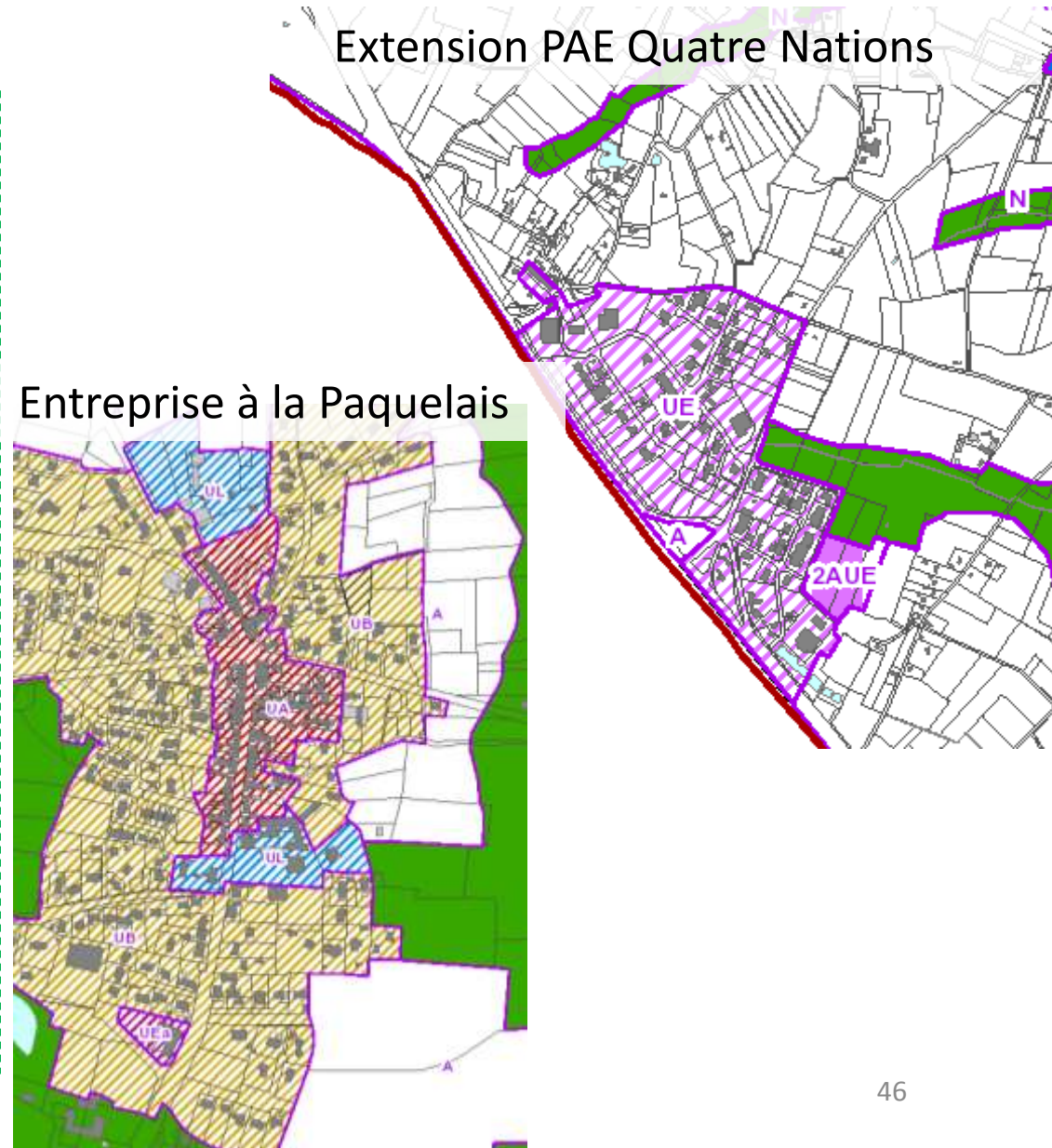


# AXE 3 : ZONES UE et AUE

## Développement économique

Le PLUi identifie plusieurs zones pour le développement économique du territoire :

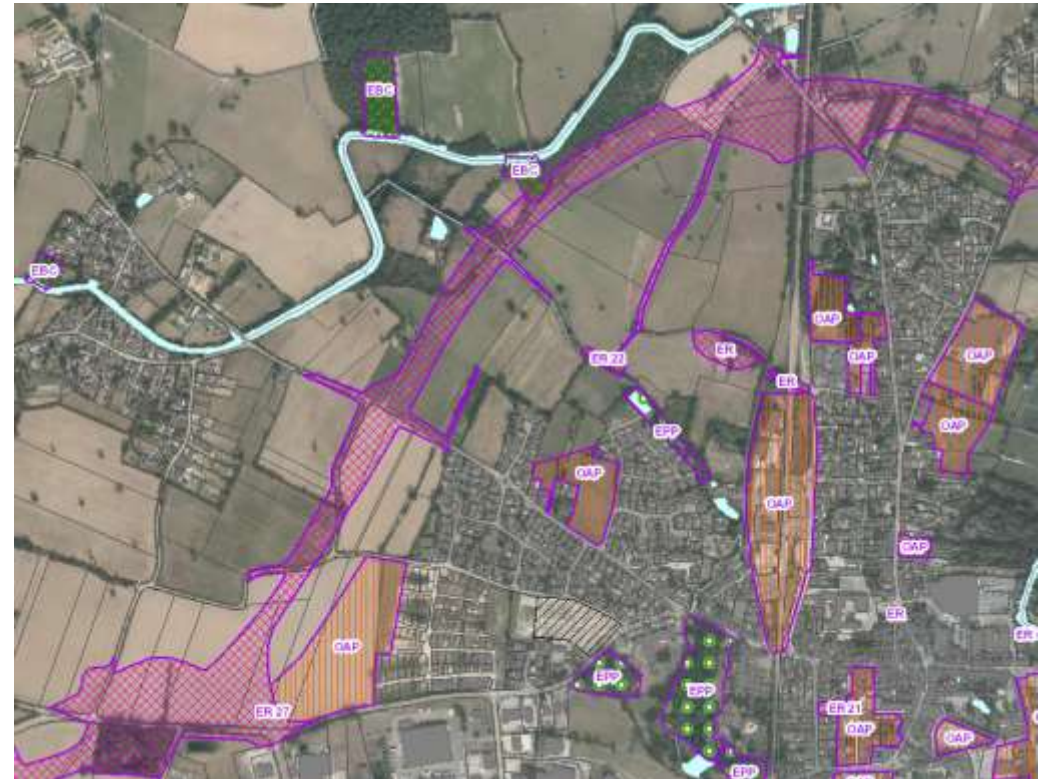
- La zone UE et UEz qui correspondent aux secteurs à vocation économique et **parcs d'activités** existants
- Secteur UEa destiné aux activités économiques existantes insérées dans le tissu urbain
- Secteur UEc pour les zones d'activités économiques à vocation commerciale
- Secteur AUE et AUEz pour les zones d'urbanisation future à vocation économique (environ 130 ha)



# AXE 3 : EMPLACEMENTS RESERVES



Le PLUi identifie sur le règlement graphique des emplacements réservés principalement destinés à la création de voirie ou de cheminements piétons.



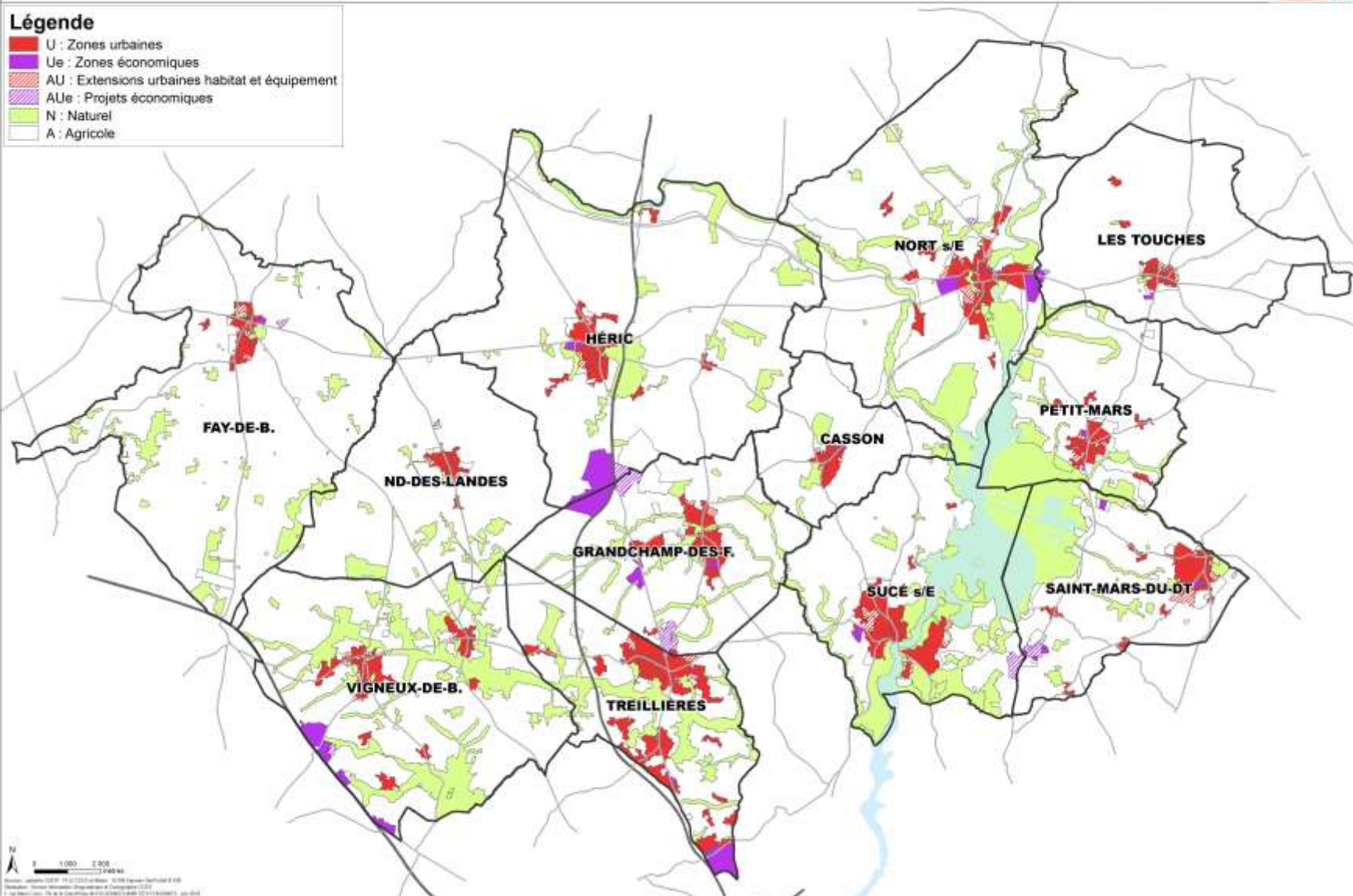
# SYNTHESE DU PROJET DE ZONAGE PLUi (échelle CCEG)

## ERDRE & GESVRES : projet de zonage PLUi - vue d'ensemble



### Légende

- U : Zones urbaines
- Ue : Zones économiques
- AU : Extensions urbaines habitat et équipement
- AUe : Projets économiques
- N : Naturel
- A : Agricole





# SYNTHESE DU PROJET DE ZONAGE PLUi (échelle communale)

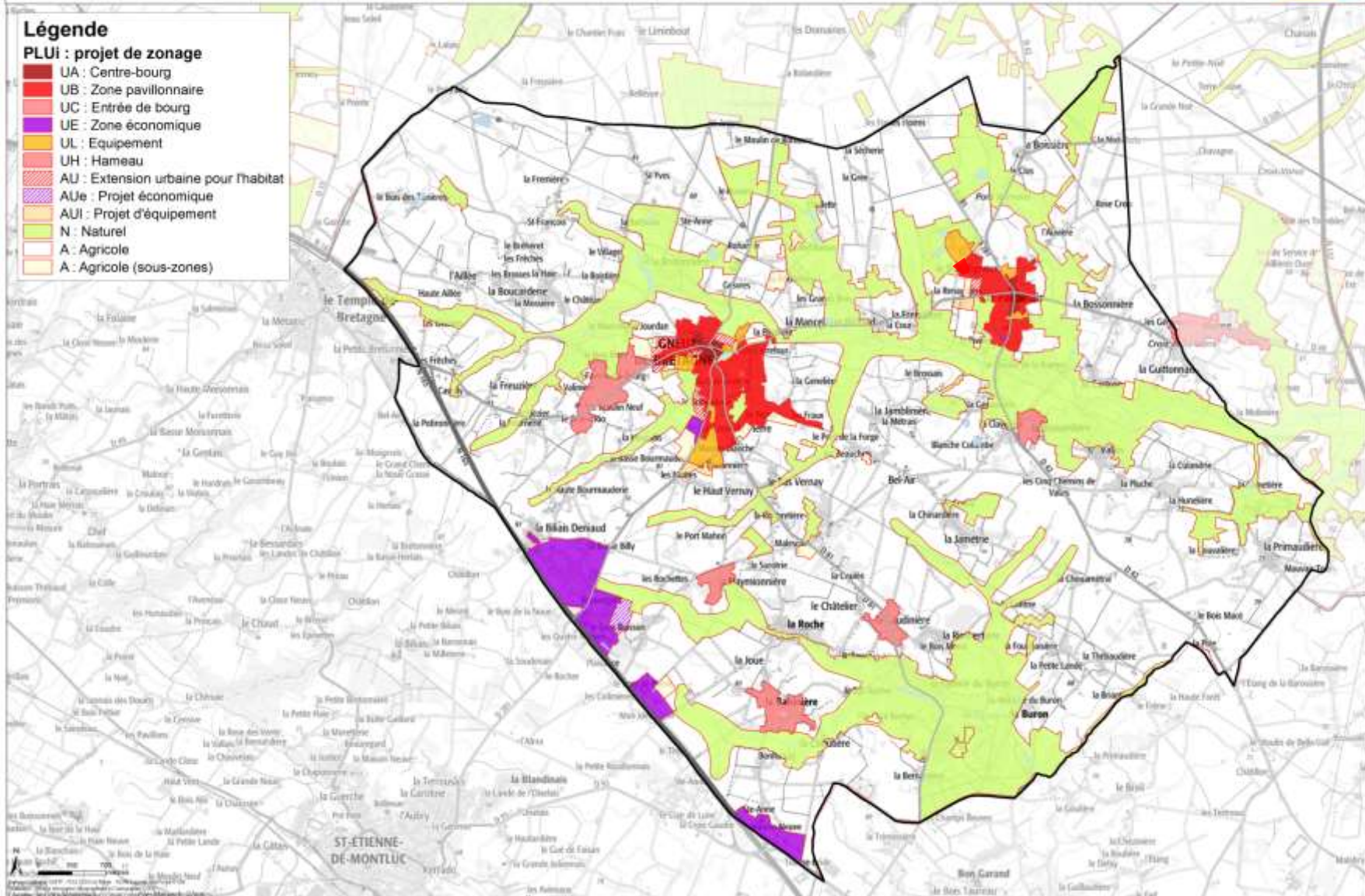
## VIGNEUX-DE-BRETAGNE : projet de zonage PLUi - vue d'ensemble



### Légende

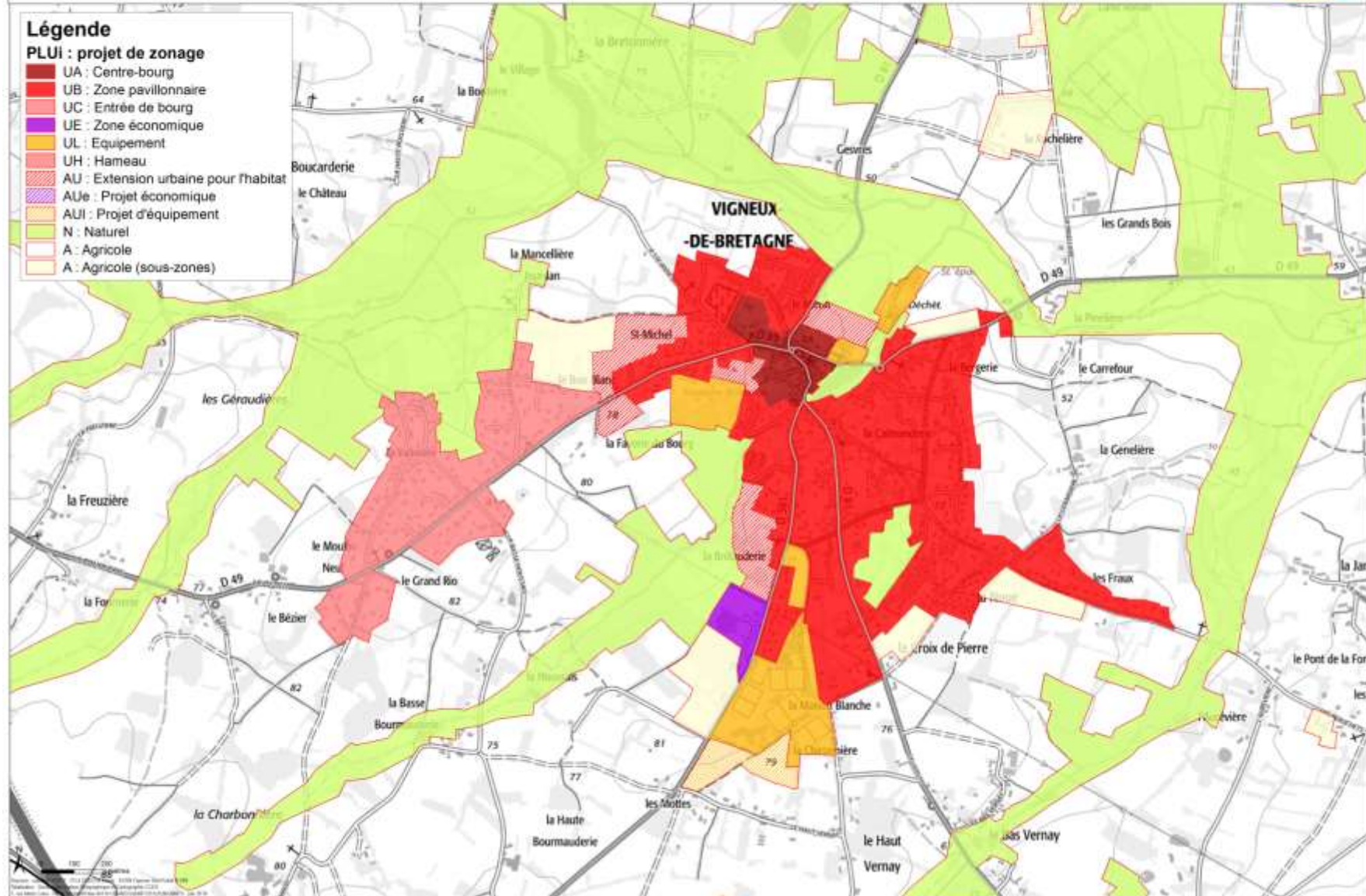
#### PLUi : projet de zonage

- UA : Centre-bourg
- UB : Zone pavillonnaire
- UC : Entrée de bourg
- UE : Zone économique
- UL : Equipement
- UH : Hameau
- AU : Extension urbaine pour l'habitat
- AUE : Projet économique
- AUI : Projet d'équipement
- N : Naturel
- A : Agricole
- A : Agricole (sous-zones)



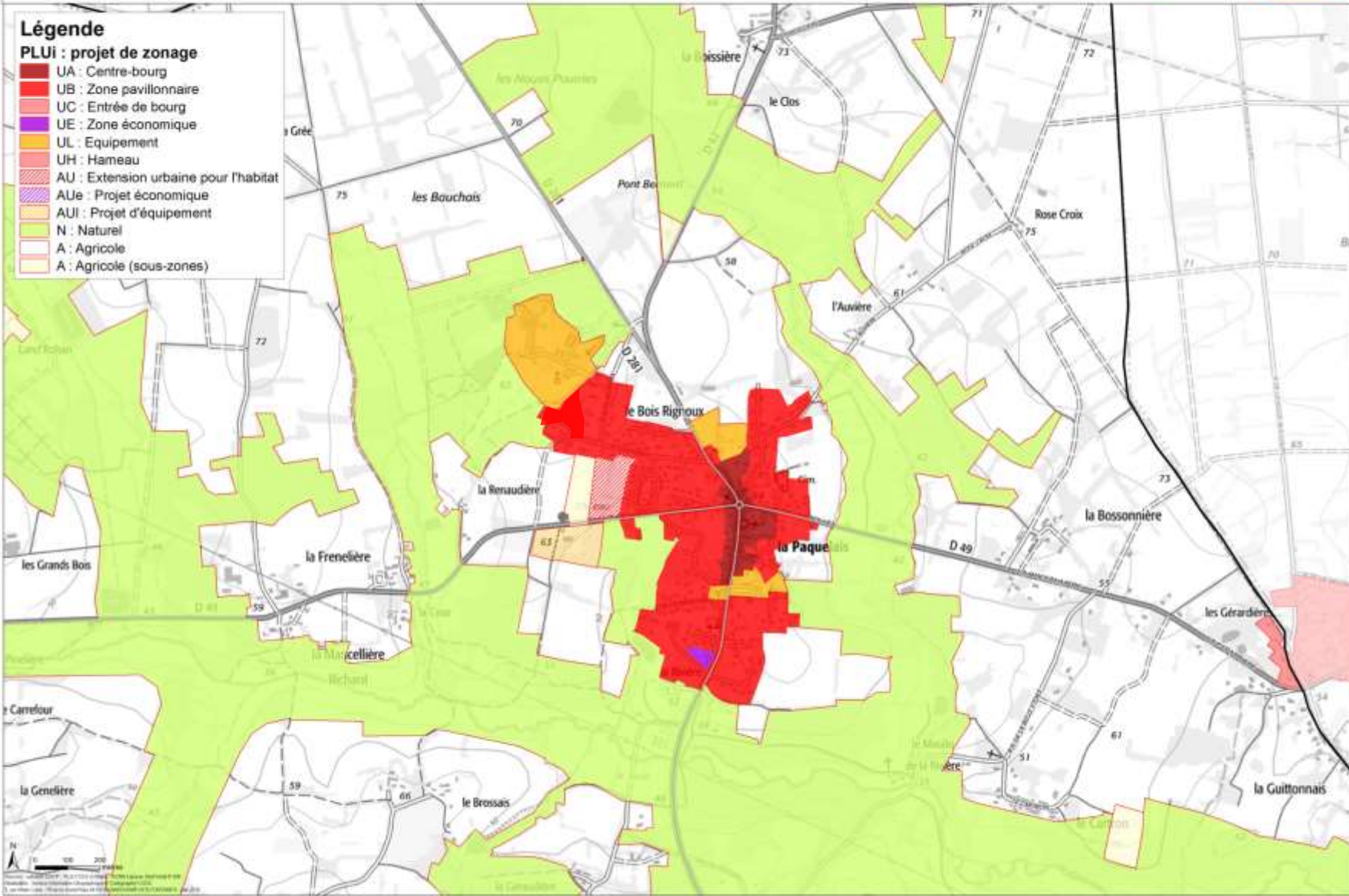
# SYNTHESE DU PROJET DE ZONAGE PLUi (échelle communale) : zoom bourg

## VIGNEUX-DE-B. : projet de zonage PLUi - zoom sur le bourg



# SYNTHESE DU PROJET DE ZONAGE PLUi (échelle communale) : zoom bourg

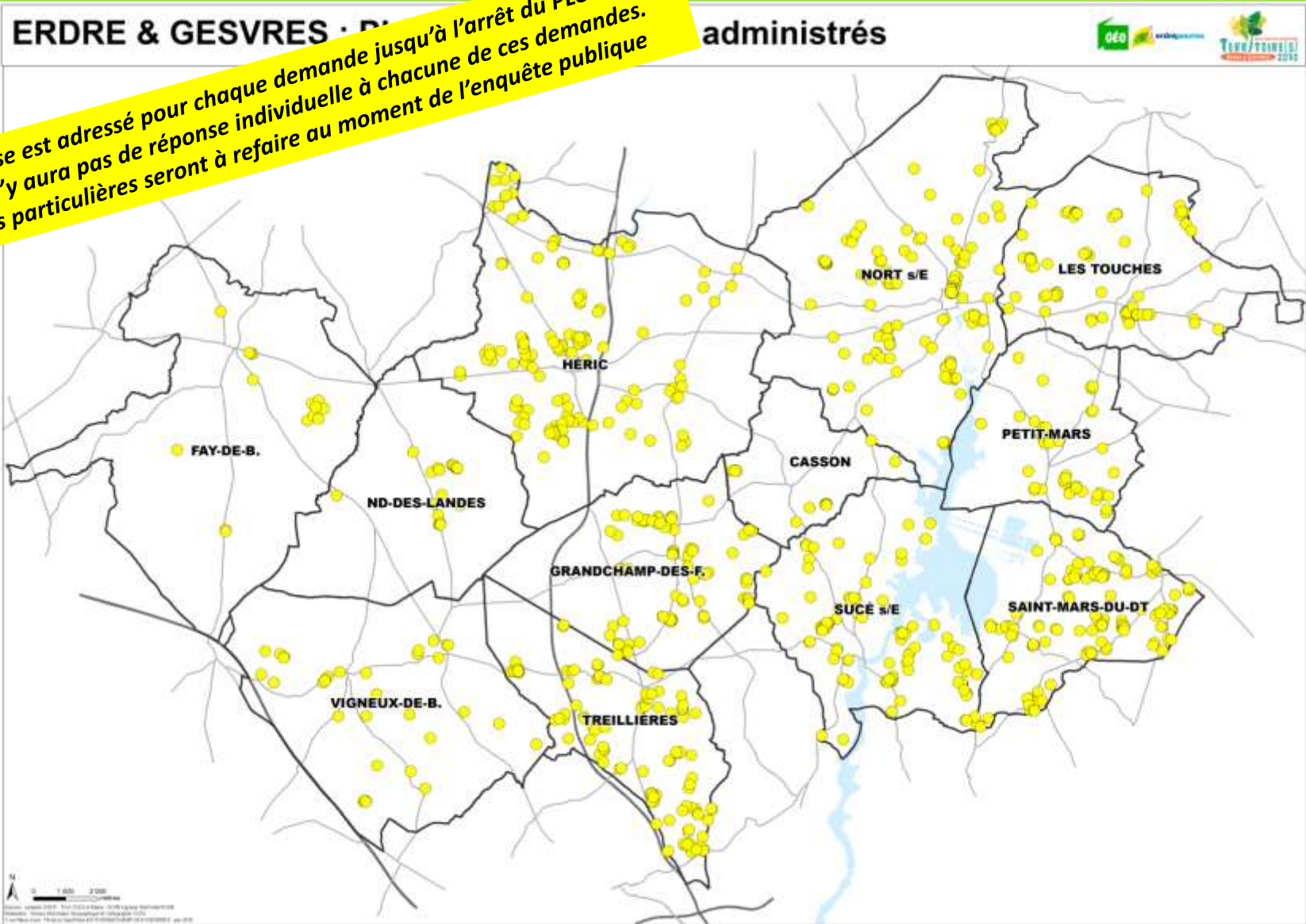
## VIGNEUX-DE-B. : projet de zonage PLUi - zoom sur la Paquelais




# + de 750 DEMANDES DE CONSTRUCTIBILITE EN CAMPAGNE (échelle cceg)



Un courrier de réponse est adressé pour chaque demande jusqu'à l'arrêt du PLUi  
 Après l'arrêt du PLUi, il n'y aura pas de réponse individuelle à chacune de ces demandes.  
 Si besoin, les demandes particulières seront à refaire au moment de l'enquête publique



1. Arrêt du PLUi en Conseil Communautaire : octobre/novembre 2018  *application du sursis à statuer*
2. Recueil des avis des Personnes Publiques Associées, Autorité environnementale, CDPENAF,...
3. *Enquête Publique : Printemps 2019*
4. Approbation du PLUi et entrée en vigueur du PLUi : fin 2019



Ce document sera consultable sur le site internet de la CCEG début Juillet

# LES 12 REUNIONS PUBLIQUES

- > **Le 15 mai à 19h30** Salle des Loisirs, à **Nort-sur-Erdre**
- > **Le 17 mai à 19h30** Salle du Conseil (Mairie), à **Vigneux-de-Bretagne**
- > **Le 22 mai à 19h30** Salle des Cèdres, à **Grandchamp-des-Fontaines**
- > **Le 29 mai à 19h30** Salle Simone de Beauvoir, à **Treillières**
- > **Le 5 juin à 19h30** Salle communale André Malraux, à **Saint-Mars-du-Désert**
- > **Le 6 juin à 19h30** Planète Mars, à **Petit-Mars**
- > **Le 7 juin à 19h30** Salle municipale, à **Casson**
- > **Le 12 juin à 19h30** Salle Denise Grey, à **Fay-de-Bretagne**
- > **Le 13 juin à 19h30** Salle polyvalente (salle Orange), à **Les Touches**
- > **Le 14 juin à 19h30** Pôle Culturel (salle Escale Culture), à **Sucé-sur-Erdre**
- > **Le 20 juin à 19h30** Salle municipale, à **Héric**
- > **Le 21 juin à 19h30** Salle des Chênes, à **Notre Dame des Landes**

## 4. Temps d'échange avec les habitants

Merci de votre attention.