

# Notre ressenti du territoire

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres

Phase 1 - Diagnostic du territoire

Contribution du  
Conseil de développement Erdre & Gesvres

Issu du groupe de travail «Cadre de Vie»

Juin 2016





Le groupe « Cadre de vie » du Conseil de développement (CD) a été créé suite à une saisine de la Communauté de communes Erdre et Gesvres pour participer au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) d'Erdre et Gesvres.

Comme à chaque création de groupe, le Conseil de développement a lancé un appel à participation en septembre 2016, aux adhérents du Conseil de développement et aux habitants par voie de presse, mail et autres.

Le groupe Cadre de vie s'est ainsi constitué autour de 40 citoyens volontaires réunis chaque mois, pour échanger et faire la synthèse de leurs idées et propositions, l'objectif étant d'apporter leur regard et éclairage aux élus.

*« Pour commencer nous avons échangé sur nos propres attentes et préoccupations. Ensuite, nous sommes appuyés sur des avis précédemment émis par le Conseil de développement d'Erdre et Gesvres sur le thème de l'aménagement du territoire afin de mieux appréhender le territoire. Parallèlement, nous avons participé aux balades urbaines, aux ateliers Bimby, aux réunions publiques et aux ateliers trame verte et bleue pour s'informer et écouter les échanges. Nous avons enfin pris connaissance, analysé et réagi aux travaux des bureaux d'études qui nous ont été présentées pour apporter nos regards d'habitants.*

*Tout au long, le groupe Cadre de vie s'est attaché à définir ce qui lui semble constituer l'identité du territoire. Il a également identifié des tendances et des phénomènes émergents dans les comportements et les technologies qui semblent présager des changements de société.*

*L'ensemble de ces réflexions a amené le groupe à dégager 7 grands défis pour le PLUI qui sont présentés dans la suite de cette contribution. »*

*Jacques Gautier, référent du groupe Cadre de vie*

# Le PLUI , une opportunité pour construire notre identité et améliorer notre qualité de vie.

Le territoire d'Erdre et Gesvres n'a pas d'existence historique. Il est issu du découpage administratif et non du vécu des habitants. Il est **caractérisé par** :

- une forte croissance démographique
- une forte dominante naturelle et agricole
- une hétérogénéité dans ses paysages, son économie, son urbanisation, sa typologie de population
- un fractionnement par 2 lignes qui le coupent : l'Erdre, le tram-train et la Route nationale Nantes-Rennes
- l'absence de ville centre
- des bassins de vie de la population éclatés et pour certains en-dehors du territoire
- une proximité de la métropole qui rend difficile son identification
- un patrimoine de pays participant à son identité (maisons bourgeoises, vieilles fermes, vieux murs, fours à pain, calvaires, puits, arbres remarquables, chemins creux, paysages)
- des natifs attachés à leur commune
- de nouveaux habitants qui sont plus enclins à s'inscrire à l'échelle d'Erdre et Gesvres.

## L'identité du territoire

- c'est ce que l'on y voit (*le bocage, la nature, l'eau*)
- c'est ce que l'on y fait ensemble (*l'habitat, la vie associative, la vie économique,...*)

## Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un cadre réglementaire contraignant mais source d'opportunités.

- Il est inscrit dans un cadre contraignant qui réduit les marges de manœuvre et les initiatives individuelles.
- Mais cela peut être aussi une opportunité pour améliorer la qualité de vie des habitants et construire l'identité de notre territoire.

## Le PLUI devra donc :

- aider à vivre ensemble ;
- accompagner, faciliter les changements de société, les nouvelles pratiques ;
- aider à changer d'échelle, passer de l'échelle communale à l'échelle intercommunale ;
- permettre de se projeter dans le temps et dans l'espace tout en préservant nos richesses ;
- confronter les projets avec le respect de la circulation de l'eau, des animaux (trame verte et bleue : TVB) et des habitants ;
- répondre aux 7 grands enjeux identifiés pour le territoire.

## Les 7 grands enjeux identifiés pour le territoire :

1/ Préserver nos espaces naturels et agricoles.....	6
2/ Redéfinir les contours de nos centres de vie.....	8
3/ Réinventer notre habitat.....	10
4/Penser nos équipements pour le long terme et pour un meilleur niveau de services.....	12
5/Partager nos déplacements.....	14
6/ Soutenir et développer l'économie existante.....	16
7/ Encourager de nouvelles tendances en matière d'énergie.....	18

# 1/ Préserver nos espaces naturels et agricoles

## Constats

- Un paysage rural marqué
- Une diversité de paysages (prairies, cultures, bois, haies, cours d'eau, zones humides)
- Un bocage important mais inégalement réparti
- Un réservoir de biodiversité à l'échelle de la Région
- Les bassins versants de l'Erdre et de l'Isac trouvent leur alimentation sur les terres du territoire
- Une zone de silence encore préservée
- Il existe une économie liée à l'agriculture
- Une forte concentration des exploitations agricoles ayant des conséquences sur l'environnement et les paysages (disparition du bocage, remblais allant jusqu'à la modification des pentes naturelles et de l'hydrologie, modification des chemins)
- La disparition de sièges d'exploitation
- Des pressions foncières sur les terres agricoles et les sièges des exploitations transformés en logements
- Peu d'outils permettant aux collectivités locales de peser sur l'organisation de l'activité agricole
- La proximité du maraichage industriel et intensif

## Tendances

- L'émergence d'un développement touristique
- L'apparition d'une agriculture polyculture, bio en circuit court (marché à la ferme et marchés locaux) qui préserve les paysages et l'environnement, et génère des emplois locaux (1 hectare de maraichage bio = 1 emploi)
- Le développement de l'agriculture intensive consommatrice de terres
- La volonté de citoyens de se fournir en produits locaux (AMAP, restauration collective, vente directe, marchés, etc)

## Enjeux

- **Réfléchir au type d'agriculture que l'on souhaite développer sur le territoire**
- **Favoriser une agriculture biologique de proximité**
- **Maintenir la surface agricole**
- **Economiser les surfaces agricoles et naturelles dans chaque aménagement**
- **Prendre en compte le fonctionnement de l'activité agricole et traiter de la question des logements de fonction des agriculteurs**
- **Préserver les terres agricoles à proximité des bourgs**
- **Lutter contre la disparition des sièges d'exploitation**
- **Traiter la lisière entre l'habitat et le milieu naturel agricole et entre la ville et les paysages agricoles.**
- **Préserver les zones de silence.**
- **Réfléchir au devenir de la ZAD si le projet d'aéroport n'aboutit pas**
- **Préserver les ressources naturelles (la qualité de l'eau, le bocage, les zones humides, ...)**
- **Confronter les projets avec le respect de trame verte et bleue.**

1

# Préserver nos espaces naturels et agricoles

## Constats



## Enjeux



## Tendances



## 2/ Redéfinir les contours de nos centres de vie

### Constats

- Historiquement, les bourgs étaient resserrés autour de l'église. Le développement urbain et des services se sont étalés en périphérie.
- Une proportion importante des habitants dans les hameaux et écarts,
- Des problèmes de visibilité et d'identification des services et lieux de vie de la commune.
- Des aménagements pensés pour l'automobile.
- Des problèmes de circulation, de stationnement.
- Les petits commerces ont tendance à disparaître.
- La difficulté de vivre dans des pôles éclatés (ex : Vigneux de Bretagne et La Paquelais)
- Un vieillissement de la population
- Le manque d'adaptation de nos bourgs et de nos équipements à l'accès et à la circulation des personnes handicapées, personnes âgées.

- Le développement de bourgs « dortoirs ».
- L'apparition de petits marchés locaux.
- Des travaux d'adaptation des bâtiments publics pour l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Le développement de voiries pour cyclistes et piétons.
- L'apparition de circulation partagée (voiries communes à tous les modes de déplacements)

### Enjeux

- **Donner priorité au piéton-habitant-consommateur-usager dans les centres de vie**
- **Privilégier les déplacements à vélo sur le territoire**
- **Avoir une définition des pôles, des villages, des quartiers et des hameaux et définir les services et équipements minimums que l'on doit y retrouver ou pas.**
- **Interroger la bipolarité du pôle Grandchamp-Treillières**
- **Recréer des centres de vie dans les bourgs et dans les nouveaux quartiers.**
- **Redéfinir ce qu'est un lieu de vie et les prioriser (supermarché, parc de jeux, salle de loisir, ...)**
- **Penser les aménagements collectifs avec les habitants**
- **Faciliter l'identification par l'habitant des centres de bourgs, des quartiers.**
- **Intégrer les lotissements en entrée de bourg dans le paysage**
- **Confronter les projets avec le respect de trame verte et bleue**



# Redéfinir les contours de nos centres de vie

## Constats

2

## Enjeux



## Tendances



# 3/ Réinventer notre habitat

## Constats

- Une densification sauvage (division des terrains)
- Une modification des paysages par l'urbanisation
- Des problèmes d'intimité, de nuisances sonores
- Une perte des espaces verts liée à la densification
- L'apparition de l'habitat densifié collectif et développement du logement social
- L'architecture des logements sociaux est parfois stigmatisante

## Tendances

- Des changements de logement en fonction de son âge
- De nouveaux modes de vie collaboratifs (expériences d'habitat et de jardins partagés), plus axés sur l'usage que sur la propriété.
- Une volonté de reprendre la maîtrise de la densification dans certaines communes
- Des achats de maisons de bourgs par des investisseurs

## Enjeux

- **Maitriser la densification**
- **Encadrer et contrôler l'urbanisme des promoteurs immobiliers et des particuliers**
- **Penser les aménagements et le logement avec les habitants**
- **Conserver le patrimoine bâti et naturel remarquable**
- **Tenir compte de la diversité des demandes dans la production de logements**
- **Anticiper les nouveaux modes de vie**
- **Avoir une réflexion sur l'espace commun partagé pour recréer du lien (zones de rencontre, jardins partagés)**
- **Intégrer le logement social dans l'ensemble des constructions (mixité et architecture)**
- **Accompagner les nouvelles formes d'habitat (habitat partagé, ...)**
- **Traiter la lisière entre l'espace privé et l'espace public.**
- **Anticiper et adapter les aménagements et les services à la production de logements (espaces verts communs de loisirs, stationnements, équipements, circulations, services)**
- **Intégrer la nature dans l'urbanisation**
- **Confronter les projets avec le respect de trame verte et bleue**

# Réinventer notre habitat

3

## Constats



## Enjeux



## Tendances



# 4/Penser nos équipements pour le long terme et pour un meilleur niveau de services

## Constats

- Un déséquilibre du niveau d'équipement entre les communes
- Des besoins et attentes sociales des habitants toujours plus grands
- Une vie associative très forte qui tend à se développer
- Des contraintes budgétaires de plus en plus importantes pour les collectivités
- De nombreux déplacements pour accéder aux loisirs, services, etc.
- Peu de solutions de mobilité entre communes alternatives à la voiture
- L'existence d'un schéma « d'armature territoriale » (pôles structurants, intermédiaires, de proximité)

## Tendances

- Une volonté d'aller vers la mutualisation entre les communes
- L'apparition de premiers équipements et services intercommunaux

## Enjeux

- Anticiper l'évolution de la population
- Répondre aux besoins et aux attentes des habitants, favoriser le lien entre les habitants de tout âge, tout en limitant les nouvelles constructions d'équipements.
- Concevoir différemment les équipements pour qu'ils puissent changer de fonction au cours d'une vie ou pour qu'ils puissent servir à plusieurs usages (sport, culture, vie sociale, vie économique).
- Augmenter le niveau d'équipement global du territoire de manière complémentaire et spécialisée entre les communes au travers d'un schéma de mutualisation des équipements sportifs, culturels et sociaux.
- Choisir de répartir sur le territoire ou de concentrer sur les pôles structurants les gros équipements
- Accompagner par de solutions de mobilité la mutualisation des équipements
- Interroger la pertinence du schéma « d'armature territoriale » au regard des solutions de mobilité entre autres
- Confronter les projets avec le respect de trame verte et bleue.

# Penser nos équipements pour le long terme et pour un meilleur niveau de services

4

## Constats



## Enjeux



## Tendances



**Maison de l'Emploi**  
1, rue des Cèdres (en face de la Mairie)



# 5/Partager nos déplacements

## Constats

- Des problèmes de circulation, de stationnements
- Des aménagements des bourgs et des liaisons pensés exclusivement pour l'automobile
- L'absence de transports en commun transversaux
- La saturation de certaines zones de covoiturage
- Peu de déplacements à vélo ou à pied, y compris dans la plupart des bourgs  
60% des déplacements sur le territoire se font en voiture individuelle <sup>(1)</sup>
- 40% des déplacements se font en interne à la commune et font moins de 3 km <sup>(2)</sup>
- 52 000 vélos ne bougent pas du garage du lundi au vendredi <sup>(3)</sup>
- Une recherche de limitation de coûts de transport (tram-train pris à la Chapelle sur Erdre plutôt qu'à Sucé sur Erdre)

## Tendances

- Le développement des applications numériques favorisant de nouveaux modes d'organisation des déplacements
- Des pratiques de partage des moyens de transport
- La notion d'usage prend le pas sur la notion de propriété en particulier chez les jeunes (Uberisation)
- Le développement de solutions techniques pour permettre la circulation partagée et apaisée
- La combinaison de plusieurs modes de transport pour un même déplacement
- Une forte progression des ventes de vélos électriques

## Enjeux

- **Réduire les déplacements en voiture individuelle**
- **Redonner une place prioritaire aux vélos et aux piétons (liaisons douces, voiries partagées, etc) dans les centres bourgs, entre les quartiers, vers les équipements, entre les communes**
- **Réfléchir sur les liaisons entre les pôles de proximité et les pôles structurants et l'accessibilité aux équipements aux équipements structurants**
- **Mutualiser les déplacements pour les équipements structurants (Ex : Ramassage des enfants le mercredi)**
- **Favoriser la combinaison des modes de transports**
- **Confronter les projets avec le respect de trame verte et bleue.**

<sup>1,2,3</sup> Source : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)-Plan d'Actions pour les Mobilités Actives présenté à la CCEG le 12/05/16

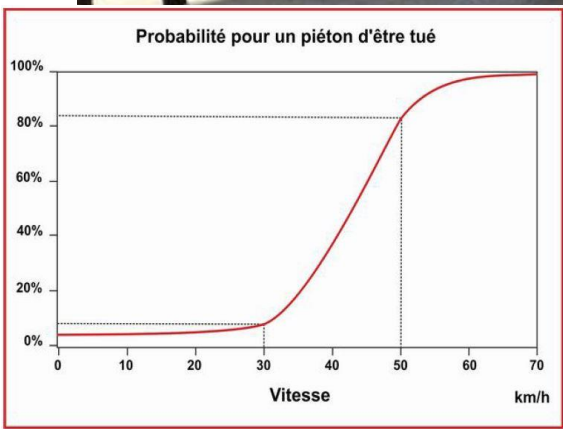
5

# Partager nos déplacements

## Constats

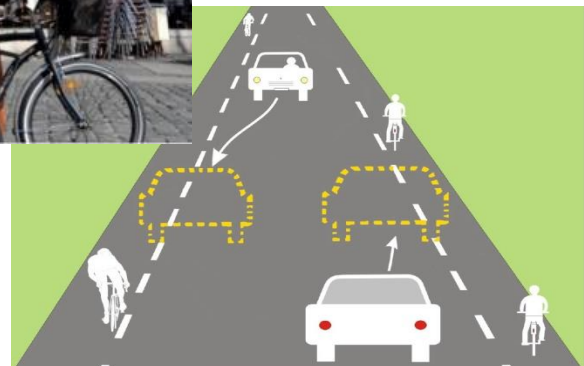


## Enjeux



## Tendances

Sète : la ville incite ses habitants à acheter un vélo électrique



## 6/ Soutenir et développer l'économie existante

### Constats

- Un territoire géographiquement attractif, drainé par les voies expressives Nantes Rennes et Nantes Saint Nazaire
- Un foncier attractif en superficie et en coût, des zones d'activités économiques (artisanales et industrielles) avec des capacités d'accueil, réparties sur le territoire
- Des industries diverses et variées
- Le commerce de proximité, en particulier alimentaire, est en difficulté dans la plupart des communes
- Le thème du développement économique peu développé dans le diagnostic des documents d'urbanisme existants
- Des déplacements pendulaires liés aux emplois concentrés sur la métropole
- Peu de desserte en transports en commun vers les zones d'activités
- La corrélation emploi/habitant n'est pas automatique
- Pas assez de visibilité du territoire auprès des porteurs de projet
- Des contraintes environnementales limitant les capacités de développement des zones d'activités

### Tendances

- L'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire
- Le développement du télétravail
- Le développement de pratiques de travail collaboratif, espaces de travail partagé coworking)
- Des entreprises qui cherchent à s'installer « au vert »
- Le développement des professions libérales, des services à la personne

### Enjeux

- Favoriser le commerce de centre-bourg
- Avoir un développement économique plus équitable à l'échelle du SCOT, en particulier l'activité tertiaire (équilibre emplois/actifs : Nantes Métropole : 2 emplois pour 1 actif ; CCEG : 1 emploi pour 2 actifs)
- Valoriser et promouvoir les attraits du territoire (accessibilité, attractivité financière, bureau ou usine « à la campagne »)
- Améliorer le très haut débit sur le territoire
- Favoriser les nouvelles formes de travail
- Avoir des contraintes paysagères et environnementales ne bridant pas l'extension des entreprises existantes pour limiter la consommation d'espace
- Favoriser la mobilité des travailleurs (hors voiture individuelle)
- Confronter les projets avec le respect de trame verte et bleue.



6

# Soutenir et développer l'économie existante

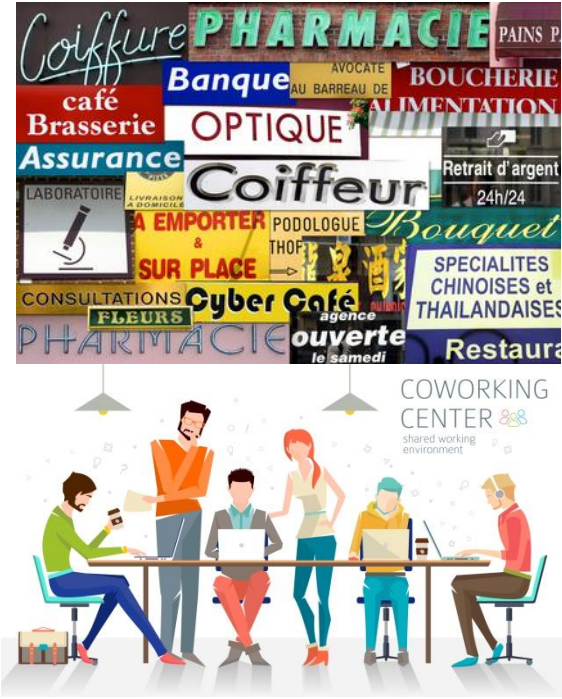
## Constats

**3 159** établissements  
Source: Insee, Sirene 2014 - Champ-métropolitain

**48** emplois  
 Pour **100** actifs  
Source: Insee RP 2012



## Enjeux



## Tendances



## 7/ Encourager de nouvelles tendances en matière d'énergie

### Constats

- Un nouveau champ de réflexion encore peu investi
- Peu de développement des énergies renouvelables sur le territoire- restreint à la filière bois
- Un parc de logements ancien
- Le soutien à l'isolation des logements anciens

### Tendances

- Une population de plus en plus à la recherche d'économies
- Une partie de la population respectueuse de l'environnement qui opère des choix particuliers
- L'apparition de toitures équipées de panneaux solaires
- De nouvelles constructions peu énergivores
- L'utilisation de matériaux écologiques dans les constructions neuves (bois, paille, chanvre, argile)
- L'organisation de population qui s'associe pour produire de l'énergie (ex : parcs d'éoliennes, parc de Trémentines dans les Mauges, parc de Séverac Guenrouet pays de Redon en financement participatif)

### Enjeux

- **Faire et soutenir des économies d'énergie sur l'existant tout en préservant l'aspect patrimonial et assurant son intégration dans l'environnement**
- **Développer les énergies renouvelables sur le territoire**
- **Confronter les projets avec le respect de trame verte et bleue.**

# Encourager de nouvelles tendances en matière d'énergie

7

## Constats



## Enjeux



RÉNOVEZ EN TOUTE SÉRÉNITÉ



## Tendances



Le Conseil de développement Erdre et Gesvres est une association loi 1901, créée en 2006 à l'initiative des élus de la Communauté de communes d'Erdre & Gesvres.

Composé de quatre collèges issus de la société civile (collège monde associatif, collège monde économique, collège de la citoyenneté et collège socioprofessionnel), le Conseil de développement a pour objet de :

- Etre un lieu d'échange et de concertation en lien avec l'ensemble des acteurs du territoire
- Contribuer à la réflexion sur le devenir du territoire et des ses habitants
- Faire des propositions, en évaluer la conception et d'une manière générale en assurer le suivi
- Donner des avis sur les orientations envisagées et les actions menées.

Placé aux côtés du Conseil Communautaire de la CCEG, il est un organe consultatif qui vise à apporter aux élus des avis et des propositions sur les questions relatives à la vie et au développement du territoire d'Erdre & Gesvres.

Il s'inscrit ainsi dans l'émergence d'une nouvelle exigence démocratique : « la démocratie participative ». Par son action et sa réflexion, le Conseil de développement favorise une cohérence territoriale et un projet de territoire rassembleur et dynamique.

Avec la participation de personnes émanant d'activités et d'horizons différents, il est un espace de travail commun où s'exprime l'échange de points de vue.

Conseil de développement Erdre & Gesvres /  
Communauté de communes d'Erdre & Gesvres

1 Rue Marie Curie- Parc d'Activités La Grand'Haie  
44119 GRANDCHAMP DES FONTAINES

Contacts:

Tél : 02.40.12.32.88 - Fax : 02.28.02.22.47

[conseil.developpement@cceg.fr](mailto:conseil.developpement@cceg.fr)