

Territoire Erdre et Cens



CAHIER COMMUNAL DE LA CHAPELLE- SUR-ERDRE



**DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE**



tome 6

LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

Le cahier communal, la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle communale

Le cahier communal, qui alimente le tome 6 du rapport de présentation complète, à l'échelle de la commune, la justification des principales dispositions réglementaires exposée dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUm élaboré à l'échelle de la métropole.

Il a pour objectif de rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale et, en exposant les objectifs réglementaires retenus pour chaque quartier ou secteur de la commune, de participer à la justification des choix réglementaires, qui découlent du PADD.

Ainsi:

- Il expose un portrait communal synthétique mettant en avant les chiffres-clés et les éléments les plus caractéristiques de la commune;
- Il rappelle les enjeux de la commune au regard du PADD;
- Il présente la carte de synthèse du zonage à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zone;
- Puis il expose pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation (*Description du site*), les objectifs réglementaires visés qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement traduisant les orientations du PADD (*Objectifs réglementaires*) et justifiant l'application territoriale des dispositions réglementaires retenues pour atteindre ces objectifs (*Présentation synthétique des outils réglementaires*).

SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de La Chapelle-sur-Erdre.....	6
Organisation générale de la commune	6
La commune en quelques chiffres	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD	8
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE	
DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	10
Zonage simplifié.....	10
Espaces naturels et forestiers	12
Espaces agricoles	18
Espaces urbanisés mixtes	20
Espaces dédiés aux activités économiques.....	36
Espaces dédiés aux équipements	38

Le pictogramme  renvoie vers la pièce n°3-2 consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUm.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-SUR-ERDRE



Située à la porte nord de la métropole, la commune de La Chapelle-sur-Erdre s'étend sur 3 342 hectares et s'étire sur environ 12 kilomètres, entre la vallée de l'Erdre qui la borde à l'est et la vallée du Gesvres à l'ouest.

Chef-lieu de canton de six communes, Treillières, Sucé-sur-Erdre, Fay de Bretagne, Vigneux-de-Bretagne et Grandchamp-des-Fontaines, elle fait le lien entre Nantes Métropole et un espace rural péri-urbanisé à fort développement démographique et organisé en communauté de communes : Erdre et Gesvres.

L'urbanisation de La Chapelle-sur-Erdre est organisée selon un axe nord-sud. Elle possède un territoire structuré par les voies de communication anciennes et récentes, les cours d'eau, et les infrastructures routières et ferroviaires. Le tout constitue un maillage dans lequel se sont insérés les différents secteurs de développement urbain depuis une quarantaine d'années.

Commune rurale peu développée jusque dans les années 1960, La Chapelle-sur-Erdre est aujourd'hui la huitième commune de l'agglomération en termes de poids démographique. Son développement se faisait essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires jusqu'en 1995. Depuis la ZAC de la Source et actuellement la ZAC des Perrières, les formes urbaines ont pu évoluer vers une diversification de l'offre de logements allant de la maison individuelle groupée aux logements collectifs.

Ville verte, La Chapelle-sur-Erdre conserve une forte identité rurale avec des espaces naturels et agricoles exceptionnels. La vallée de l'Erdre longe la partie est de la commune sur 7 kilomètres et la vallée du

Gesvres structure la partie ouest du territoire. Au nord, la vallée de l'Hocmard et du Rupt encadre et façonne le territoire communal. Ces cours d'eau dotent la commune d'un patrimoine végétal humide et paysager de grande qualité et lui confèrent un cadre de vie particulièrement agréable et recherché. L'espace agricole est structuré par de larges mailles bocagères. L'activité agricole y est dynamique avec 33 % du territoire de la commune exploité et 17 sièges d'exploitation.

La Chapelle-sur-Erdre s'inscrit dans le dynamisme de développement de l'agglomération nantaise. Le centre-ville de La Chapelle-sur-Erdre présente une offre commerciale dynamique. Les zones d'activités se situent entre le sud de la commune et son centre-ville.

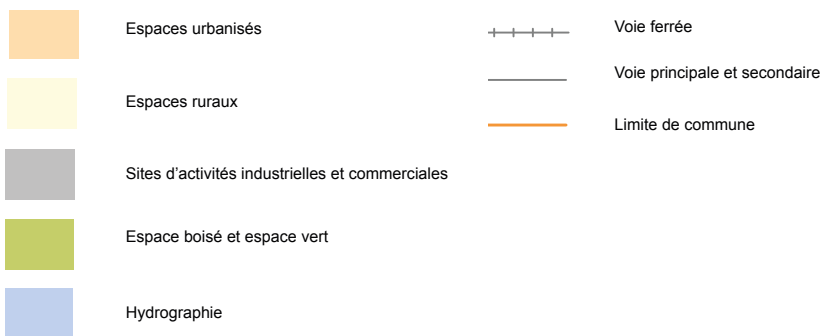
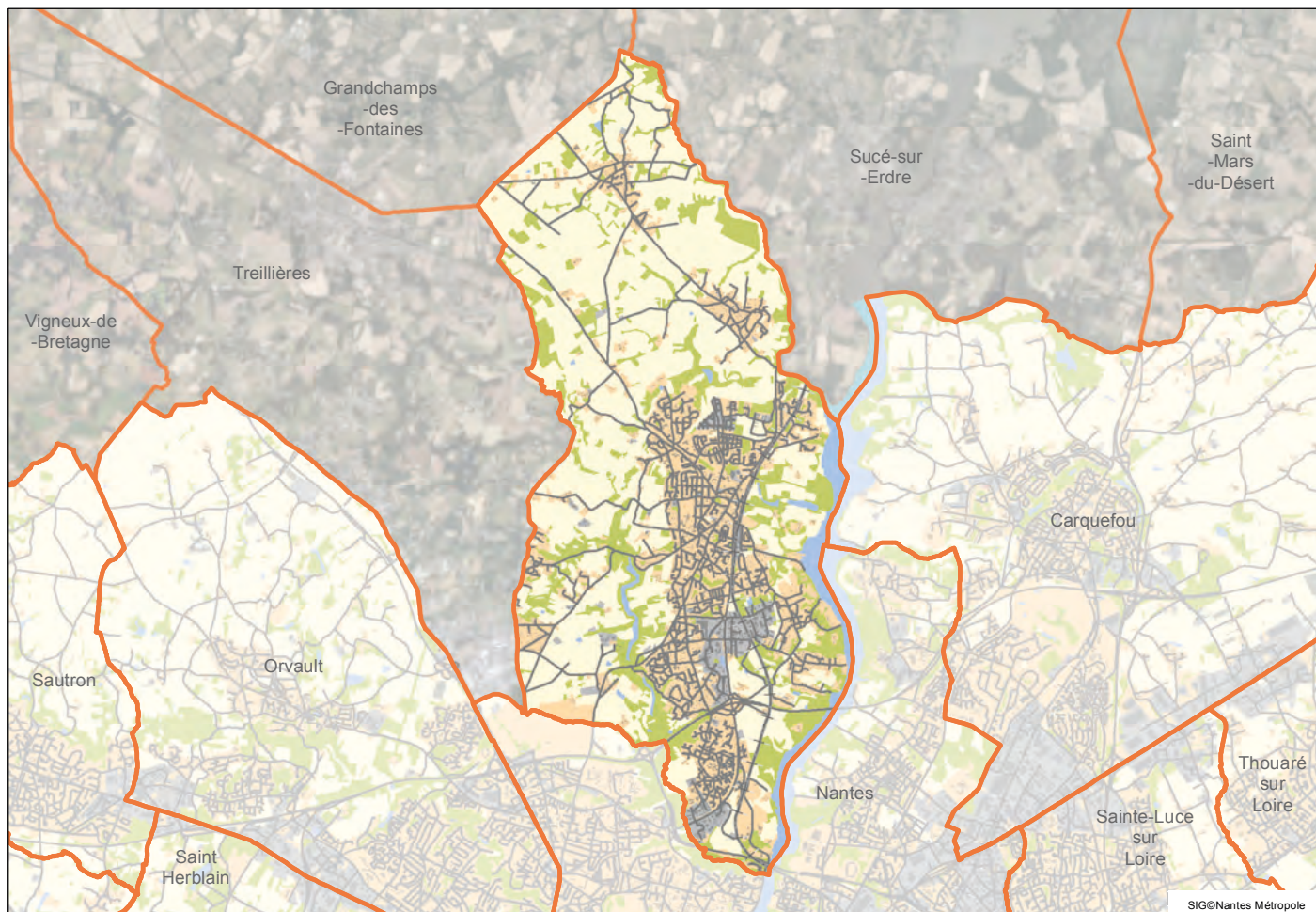
L'activité économique se développe principalement dans les deux grandes zones d'activités, Gesvres et Erdre Active. Cette dernière accueille aussi une polarité commerciale majeure (Viv' Erdre), composé d'une grande surface alimentaire, d'une galerie commerciale et de moyennes surfaces commerciales sur son pourtour.

Au nord de l'agglomération nantaise, La Chapelle-sur-Erdre est idéalement située au carrefour de deux grands axes de communication : le périphérique, et l'autoroute A11. Elle se situe au cœur des relations entre le centre de l'agglomération nantaise et les campagnes périurbaines de la métropole Nantes Saint-Nazaire. Elle est desservie par d'importants axes routiers d'échelle interrégionale et départementale. Ce maillage routier est aussi le support d'un réseau de transport en commun et la commune bénéficie du tram-train depuis la réouverture de l'ancienne ligne de train Nantes-Châteaubriant et offre 4 arrêts sur la commune.

Par ailleurs, La Chapelle-sur-Erdre est desservie par deux lignes régulières de transport en commun.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	33,4	534,4
Démographie		
Population	19 120	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	2 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,5 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	1,5 %	0,6 %
Taux de natalité	10,9 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	26,6 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	6,5 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,4	2,1
Part des ménages d'une personne	25,7 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	8 635	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	2,3 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	8 495	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	21,7 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	75,7 %	73,1 %
Nombre d'établissements	1 720	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	6,9 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	63,8 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	7 658	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	72,1 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	24 990	21 847
Logement		
Nombre de logements	8 099	315 793
Part des maisons	75,2 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	7 775	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	72,4 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	110	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	55	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	12,3 %	21,7 %

Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat

Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.

* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune de La Chapelle-sur-Erdre sera effectué préférentiellement dans les zones urbanisées afin de protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers, qui représentent une composante identitaire très forte du territoire.

Les vallées de l'Erdre et du Gesvres sont des éléments emblématiques de la trame verte et bleue du territoire, tout comme les vallées du Rupt et de l'Hocmard. Le PLUm s'attache à les préserver, les renforcer et les valoriser en privilégiant la recherche d'un équilibre entre d'une part l'accessibilité pour les usagers, la mise en valeur des abords des cours d'eau et d'autre part la préservation de leur caractère de réservoir de biodiversité, essentiel comme composante du paysage et indispensable à la survie des espèces animales et végétales.

La Chapelle-sur-Erdre est caractérisée par la présence de trois réservoirs de biodiversité, aux abords de l'Erdre et du Gesvres et de la zone bocagère des Quatre Vents. De nombreux corridors sont présents dans la partie nord du territoire communal : au niveau de l'Hocmard entre les réservoirs de biodiversité de l'Erdre et du Gesvres et de la zone des Quatre vents. La zone bocagère des Quatre Vents constitue également une zone particulièrement remarquable à préserver de par sa très forte densité de haies. La préservation des ensembles prairiaux et bocagers est nécessaire au maintien de la biodiversité dans ce secteur. D'autres corridors sont localisés au sud-ouest, le long du ruisseau de la Ménardais et au niveau du lieu-dit Le Gray : ils permettent des connexions avec des habitats relais et vers le réservoir de biodiversité du Gesvres.

Des éléments de nature sont également présents en zone urbaine. Ils

sont à préserver, intégrer et renforcer comme cela a pu être fait dans le cadre de la ZAC des Perrières par exemple.

Le projet de territoire vise par ailleurs à la création de 3 000 à 4 000 emplois sur le territoire Erdre et Cens à l'horizon 2030.

Le dynamisme économique se caractérise par la création d'une nouvelle zone d'activités destinée à l'accueil de PME-PMI (Métairie Rouge) ainsi que par le confortement et la densification des zones d'activités existantes d'Erdre Active et de Gesvrine.

Le secteur de la Babinière à La Chapelle-sur-Erdre accueillera le centre de ressources, d'expertises et de performances sportives (CREPS).

L'implantation du CREPS est une réelle opportunité pour La Chapelle-sur-Erdre de repenser l'usage des différents équipements sportifs de la ville. En effet, cet équipement sera partiellement mutualisé avec la ville sur des créneaux identifiés pour qu'il puisse profiter aux clubs chapelains.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, mais aussi de contribuer aux objectifs de production de logements (430 à 460 logements par an pour le territoire Erdre et Cens), le renouvellement urbain sera favorisé, tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants et en prenant en compte les éléments patrimoniaux remarquables. Il s'agit ainsi de poursuivre la protection et la préservation des ensembles urbains, témoins d'une architecture et d'un urbanisme particuliers, tels les maisons de bourg.

Il s'agit par ailleurs de favoriser le développement et le renouvellement du

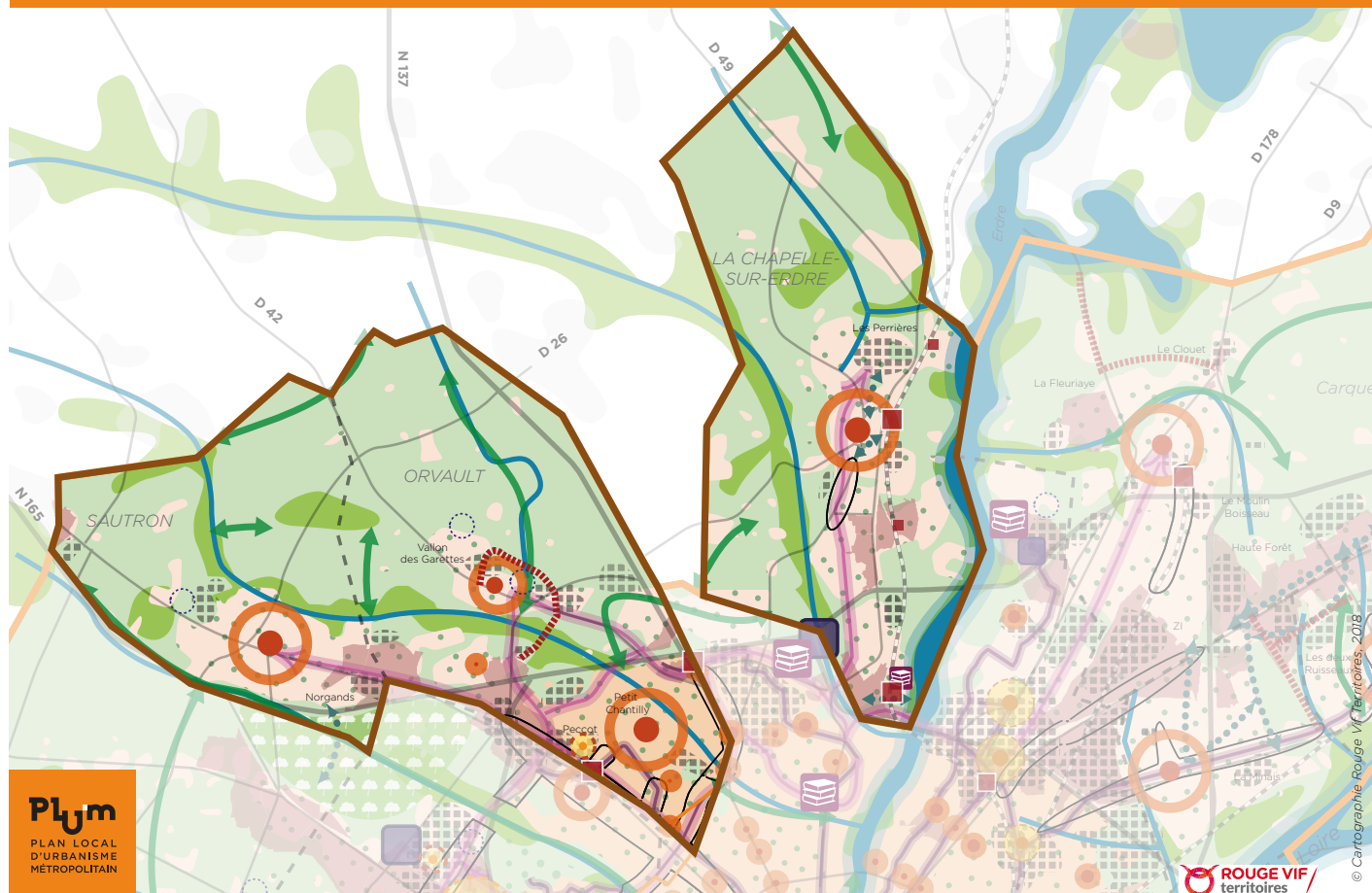
centre-ville autour de l'Hôtel de Ville, avec notamment les secteurs Clouet Jaurès, l'avenue de la Gare, la rue de l'Erdre et la rue de Sucé. Les projets de renouvellement urbain devront être contextualisés afin de permettre une densité et une forme urbaine intégrée et préservant la qualité de vie chapelaine. L'objectif est de renforcer le dynamisme du centre-ville, de conforter son rayonnement et sa vocation de lieu de vie en offrant des logements de qualité au cœur du centre-ville et en diversifiant l'offre de logements notamment par des logements adaptés aux personnes âgées.

La présence du tram-train constitue un fort enjeu en termes de priorisation du développement urbain de la commune.

Deux pôles d'échanges multimodaux (PEM) sont identifiés. La station de la Babinière, située au sud de la commune, sera le support d'un développement urbain mixte, dont l'accueil d'un pôle d'équipements régional, le CREPS.

Le second PEM se situe en limite du centre-ville à côté du site ex-France Boissons qui fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain mixte et permettra ainsi la requalification de ce site en mutation. Une ligne de bus à vocation structurante (ligne 86), permet de relier le cœur d'agglomération à la centralité chapelaine. Cet axe, au niveau de service satisfaisant, devra être le support d'un développement urbain s'intégrant dans un contexte d'habitat pavillonnaire.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / ERDRE ET CENS



Dessiner la métropole nature

- Valoriser les cours d'eau
- Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Accompagner les projets de forêt urbaine
- Développer la nature en ville

Rendre possible la mise en œuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois

- Assurer la réalisation des grands projets structurants
- Inscrire les sites universitaires dans la dynamique métropolitaine
- Renforcer les sites d'activités existants dont le socle industriel et logistique

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active
 Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

- Renforcer les centralités communales et centralités de quartiers
- Favoriser l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants

Accompagner la dynamique urbaine

- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension
- Anticiper les besoins futurs

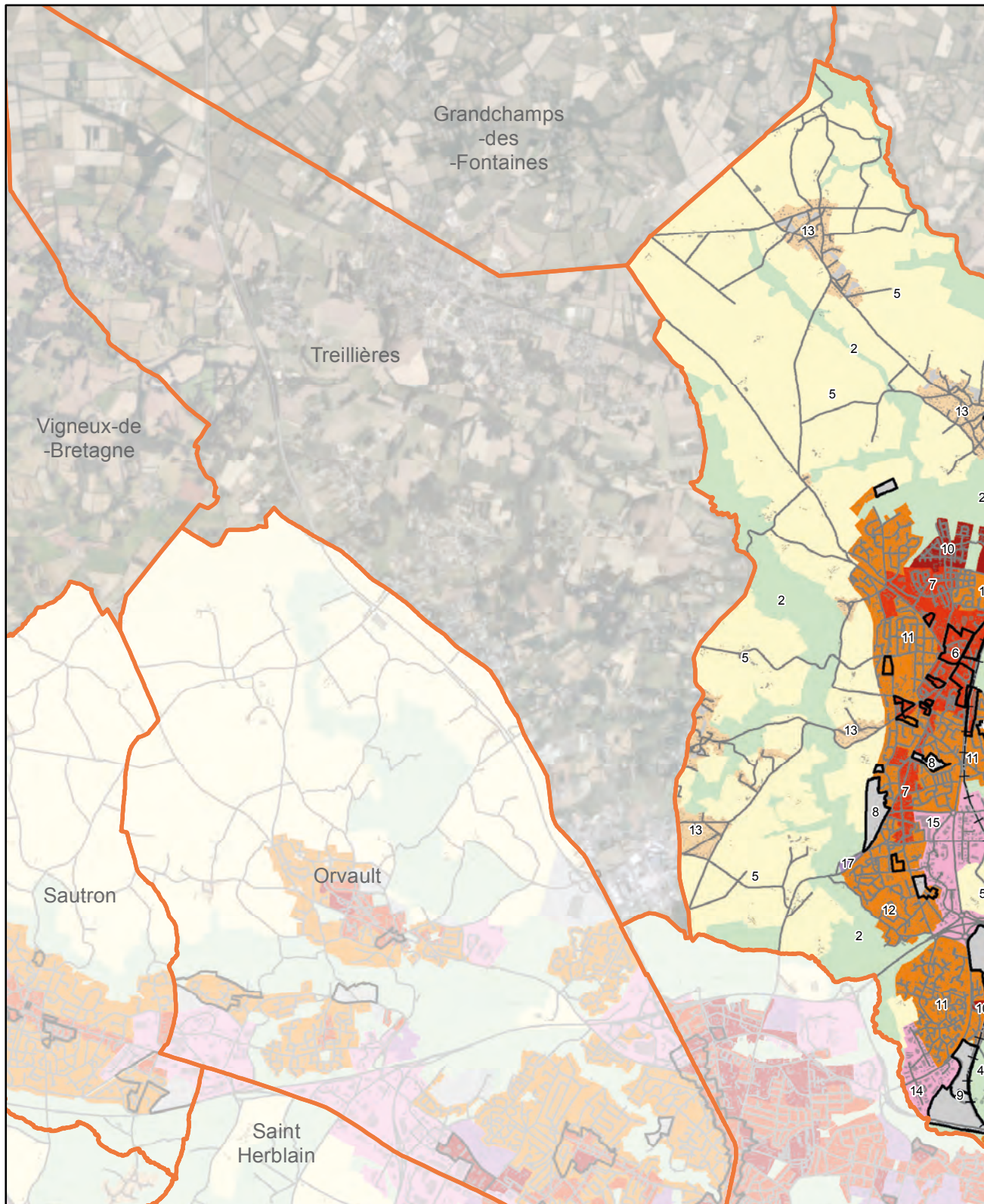
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

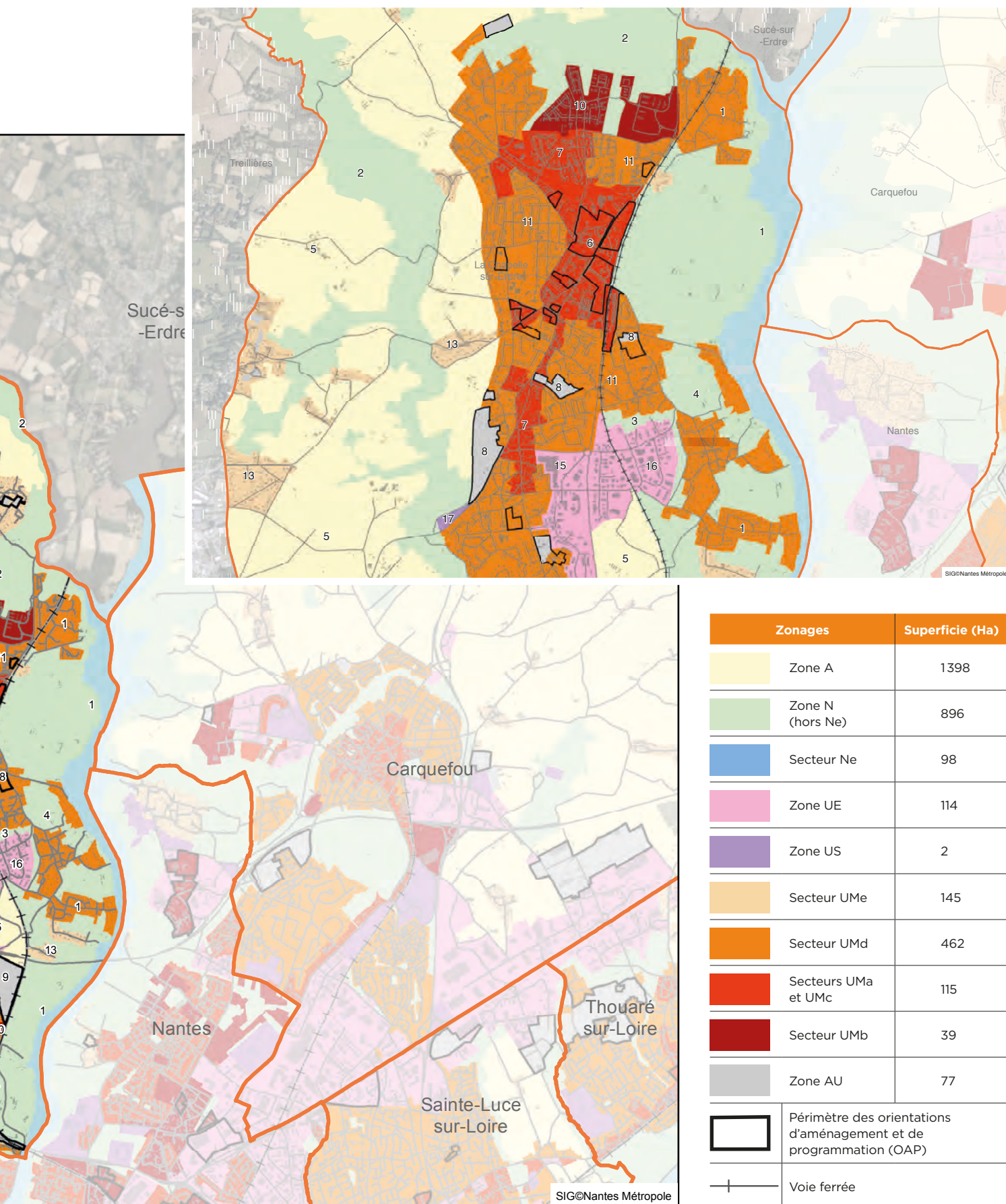
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Les numéros de la carte illustrent, de manière non exhaustive, les secteurs numérotés dans les pages suivantes

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour rappel, il s'agit ici de justifier l'application territoriale des principales dispositions réglementaires retenues localement au regard des enjeux de chaque site et des intentions d'aménagement. La justification des règles à proprement parler associées aux zonages et aux outils graphiques est développée, à l'échelle de la métropole, dans le rapport de présentation (tome 3).

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. La rivière de l'Erdre



La vallée de l'Erdre

La limite Est de la commune de La Chapelle-sur-Erdre s'appuie en partie sur la rivière de l'Erdre. Ses rives sinueuses et boisées, ses châteaux et leurs parcs élégants, et le défilé des plans d'eau bordés de villages offrent un paysage remarquable.

Les rives à pentes douces de la rivière de l'Erdre sont constituées de nombreux habitats naturels déterminants, ce qui fait l'intérêt écologique et paysager remarquable de ce cours d'eau. Les végétations de bord de rives sont composées de boisements marécageux, tourbières et prairies inondables. La richesse et la diversité floristique et faunistique y est exceptionnelle.

La vallée de l'Erdre est ponctuée de vastes propriétés dont la plus importante est celle de la Gascherie. Le parc de celle-ci s'étend jusqu'aux portes du centre-ville. Il est largement perçu à partir du centre-ville et constitue un repère fort depuis la VM 39.

L'attrait de la vallée a entraîné une urbanisation diffuse des espaces agricoles et boisés entre ces propriétés. Cette urbanisation s'est faite sous forme de grandes parcelles organisées en lotissement ou résultant d'initiatives individuelles. Il est difficile de se repérer dans ce type de paysage. La plupart des voies sont aménagées en boucles et en impasses, qui présentent un profil routier très marqué. Ces quartiers résidentiels ont instauré une limite physique forte entre l'Erdre et le reste du territoire communal.

La vallée de l'Erdre est un ensemble paysager d'exception dont le caractère a justifié une protection des lieux au titre des sites Classé et Inscrit. Tout développement urbain dans ce site remarquable est donc fortement encadré afin de préserver son caractère et cette ambiance si particulière.

Elle est fortement marquée par l'implantation de châteaux du XVIII^e siècle et « Folies Nantaises » et surtout la réalisation de grands parcs au cours du XIX^e siècle; ce patrimoine donne à la vallée une identité forte, à la fois prestigieuse et secrète.

Les bâtiments et ensembles remarquables de la vallée de l'Erdre:

- La Gandonnière: château (gentilhommière) du XVIII^e siècle et sa ferme;
- Le domaine de la Gascherie (inscrit à l'inventaire des Monuments historiques): ancienne seigneurie dont le château a été fortement remanié au XIX^e siècle, et dont le parc recèle de beaux communs et écuries, un colombier, une maison de gardien néogothique, un calvaire breton (...);
- Le site de la Boire, dans un cadre semi-sauvage, maison d'origine ancienne transformée au XX^e siècle en villages-l'Aulne, propriété XIX^e siècle de la Haute Poterie;
- Le domaine de la Poterie qui réunit dans un très beau parc une folie construite en 1789 par l'architecte Ceineray, mais aussi de belles écuries, une ferme ancienne, une maison de gardien et un beau chenil du XIX^e siècle;
- Le Meslier, propriété du XIX^e siècle et son parc;
- Le Bignon, folie néo-classique du XIX^e siècle et son parc;
- La propriété de la Desnerie (inscrit à l'inventaire des Monuments historiques), beau château du XVII^e et XVIII^e siècles édifié sur le site de l'ancienne seigneurie, et dont le parc abrite de beaux communs et une chapelle.

Les rives de l'Erdre accueillent également des activités touristiques de proximité comme le port de la Grimaudière et sa base nautique ainsi que des activités de loisirs liées aux sports nautiques, le centre d'entraînement et d'enseignement de la Jonelière (FCN), un golf...

Aux outils réglementaires identifiés ici pour répondre à des spécificités locales, s'ajoutent également les dispositions réglementaires transversales et métropolitaines justifiées dans le tome 3 et faisant l'objet de documents dédiés (les 4 OAP thématiques, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan des normes de stationnement, les plans cycle de l'eau); et le cas échéant, les dispositions règlementaires émanant des annexes du PLUm.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver et mettre en valeur la vallée
- Préserver et valoriser les maillages bocagers et boisements
- Préserver les réseaux hydrographiques
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine afin qu'il témoigne de l'histoire locale ainsi que des usages particuliers
- Permettre la préservation et la valorisation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Permettre la poursuite des activités sportives de plein air et de loisirs dans les espaces naturels dédiés notamment en lien avec l'Erdre
- Permettre les aménagements liés à la valorisation touristique des rives de l'Erdre et l'accès aux rives de l'Erdre
- Permettre une évolution encadrée du bâti en sites classés et inscrits
- Limiter les divisions et constructions nouvelles

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteurs:
 - Ns et Nn: la vallée de l'Erdre (Ns sur les secteurs à forts enjeux environnementaux)
 - NI: activités de loisirs, plaine de loisirs de la Jonelière, port Barbe...
 - Ne: cour d'eau de l'Erdre
- Tissu urbanisé lié aux sites inscrits et classés: zonage UM - sous-secteurs UMd2SC, UMd2SI, UMeSI
- Zonage N - sous-secteur Ncl4 sur le centre sportif du Football Club de Nantes (FCN) avec une hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Protection des entités boisées en Espace Boisé Classé
- Protection des haies et bocages en Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine: château de l'Aulne, château du Meslier, château du Bignon, manoir de Ker-Bihan, manoir du chemin de Belle roche, maison de Bel Air, maison de la Boire, métairies des Noues, calvaire de la Gournière
- Patrimoine bâti avec autorisation changement de destination: la Gandonnière (manoir et annexes), le manoir de la Grimaudière
- Périmètres patrimoniaux: le domaine de la Gandonnière, château de la Poterie
- Emplacements réservés pour des cheminements piétons sur les rives de l'Erdre (n°2-11 et 2-39), et pour des équipements de loisirs sur le site de la Grimaudière (n°2-31)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Les ruisseaux



La vallée de Gesvres

La commune de La Chapelle-sur-Erdre est sillonnée par de nombreux ruisseaux qui forment des vallons encaissés et qui présentent des caractéristiques particulières. On y rencontre notamment des prairies bocagères humides ou inondables, des bosquets, un réseau bocager dense, importants pour le fonctionnement écologique, hydrologique et hydraulique des vallons.

La vallée de la rivière du Gesvres traverse le territoire communal du Nord au Sud. Ce vallon se caractérise par un encaissement assez bien marqué, sur lequel se raccordent de nombreux chemins de vallées. Les versants les plus abrupts sont boisés, tandis que les fonds plats sont délaissés par l'agriculture et constituent actuellement des mégaphorbiaies. L'ensemble du vallon de la rivière du Gesvres présente un fort intérêt écologique.

Les vallons du ruisseau de l'Hocmard et de la Boire de Nay marquent la limite Est du territoire communal. Ils se caractérisent par l'étendue de leur fond plat inondable, présentant un recouvrement d'habitats humides de type roselière, mégaphorbiaie ou bien prairie inondable. C'est un espace « fermé », confidentiel. Il offre des ambiances boisées, alternatives au paysage agricole.

Le vallon du ruisseau du Rupt se distingue des autres grands ruisseaux de la commune par son faible encaissement. Par son intérêt hydraulique, naturel et paysager, il constitue un ensemble écologique intéressant. Il présente un relief encaissé à partir des Quatre Vents et le Tertre, jusqu'à la Boire de Nay. Cette section est escarpée et boisée. Elle abrite le château de la Coutancière.

Le territoire de La Chapelle-sur-Erdre est riche d'un beau patrimoine de maisons nobles ou bourgeoises, anciennes seigneuries ou implantations plus récentes dont on peut citer le manoir de la Charlière : propriété du XIX^e siècle composée d'un château et d'un ensemble de communs.

Des châteaux se sont construits en bordure des ruisseaux et rivières. Par la qualité des constructions et de leur parc, ils constituent des « événements » et identifient fortement le secteur. Les propriétés de la Poignardière, de la Pannetière, château du XIX^e siècle, et de la Rablais ne sont visibles qu'à proximité directe. Cependant leurs parcs et boisements, parce qu'ils sont directement voisins des boisements du Gesvres amplifient la présence de la vallée sur le territoire communal.

Le patrimoine est aussi composé de métairies, fermes isolées ayant conservé leurs caractéristiques architecturales et leur environnement paysager rural, l'Evardière par exemple. Le paysage rural est jalonné par des petits éléments du patrimoine, ponts, fours... traces du passé rural chapelain.

Le château renaissance du Saz (XIX^e siècle) et son parc en bordure du Gesvres est un espace de réception.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les espaces naturels
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides
- Protéger les boisements remarquables et haies
- Préserver le patrimoine bâti et le petit patrimoine afin qu'ils témoignent de l'histoire locale ainsi que des usages particuliers
- Permettre la préservation et la valorisation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Permettre les déplacements piétons sur les berges du Gesvres

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn sur les ruisseaux et abords
- Zonage N - secteur Ns sur les rives de ruisseaux présentant de forts enjeux environnementaux
- Protection des entités boisées en Espace Boisé Classé
- Protection des haies et bocages en Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti: la Pannetière...
- Protection du petit patrimoine: ponts, moulins, fontaine, viaduc, Croix, Orangerie de la Rablais, Four...
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination: l'Evardière (ferme et annexes), la Charlière (annexes et ferme), la Pannetière (dépendances du château), le Saz
- Périmètres patrimoniaux: le domaine de la Charlière, La Pannetière, La Verrière...
- Emplacements réservés continuité piétonne du Gesvres (n°2-17, 2-33, 2-41, 2-23) et au niveau de la Coutancière (n°2-9 et 2-10)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

3. Les zones naturelles en tissu aggloméré



Malabry

Un espace naturel entoure la zone d'activités d'Erdre Active - Malabry sur sa partie nord et est, il s'agit d'un secteur de transition entre les espaces bâtis et la zone pavillonnaire qui l'entoure. Quelques arbres et boisements d'intérêt y sont présents.

4. Les zones naturelles à vocation de loisirs



Jonelière

La commune de La Chapelle-sur-Erdre est dotée de plusieurs espaces naturels aménagés en vue d'activités de loisirs de plein air ou sportives.

Au sud de la commune, le centre sportif de la Jonelière, centre de formation et d'entraînement du FCN, crée un paysage ouvert marqué par de vastes surfaces engazonnées le long de la vallée de l'Erdre.

L'Erdre accueille aussi des activités liées à la rivière, clubs de voile, kayak...sur les secteurs Jonelière et Port Barbe, un équipement sportif au Buisson de la Grolle, et un secteur limitrophe au golf de Nantes.

D'autre part, certains espaces naturels accolés à des zones urbaines sont des espaces de détente pour les riverains, notamment les espaces verts de la Grimaudière, de la Gandonnière, des Perrières.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver des césures naturelles entre les zones d'activités et le tissu pavillonnaire
- Préserver les boisements
- Préserver les zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteurs Nn et Ns sur la partie présentant de forts enjeux environnementaux
- Protection des boisements en Espace Boisé Classé
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger

- Permettre la poursuite des activités sportives de plein air et de loisirs dans les espaces naturels dédiés
- Préserver les boisements et haies de qualité
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides
- Favoriser et sécuriser les déplacements modes doux

- Zonage N - secteur NI
- Zonage N - sous-secteur Ncl4 avec hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Protection des entités boisées en Espace Boisé Classé
- Protection des haies et bocages en Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Emplacements réservés pour des liaisons douces (n°2-96, 2-97 et 2-99) au niveau de la Jonelière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

5. Les espaces agricoles cultivés A



Zone agricole

En 2016, la surface agricole exploitée à La Chapelle-sur-Erdre est de 1 095 hectares, soit 33 % de la surface totale de la commune. On dénombre 17 sièges d'exploitation et 5 productions différentes. L'élevage équin est majoritaire par son nombre d'exploitations mais l'élevage bovin lait occupe la moitié des surfaces exploitées de la commune avec 550 hectares. Des activités agricoles maraîchères se développent, notamment en agriculture biologique et raisonnée avec une volonté de travailler en circuits courts, en vente directe auprès des consommateurs.

L'espace agricole chapelain occupe principalement la moitié nord du territoire communal, ainsi que la partie située à l'ouest de la rivière du Gesvres.

Cette zone agricole présente un patrimoine naturel intéressant. En effet, elle est constituée d'un réseau bocager plus ou moins dense, de stratification complète (buissonnant, arbustif et arboré). À travers ce maillage bocager, viennent s'imbriquer de nombreuses prairies permanentes et des petits boisements de feuillus, constituant ainsi un ensemble d'écosystème d'intérêt écologique.

Le réseau bocager dense et principalement localisé à l'ouest de la rivière du Gesvres, au niveau des lieux-dits la Croix de Pierre, l'Epau, les Quatre Vents, la Brosse, ainsi que la Mirais.

La commune est concernée depuis juillet 2014 par la mise en place d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN). La ville de La Chapelle-sur-Erdre met donc en œuvre, de manière active, le programme du PEAN.

Le territoire chapelain est doté d'un patrimoine bâti riche, maisons nobles ou bourgeoises, anciennes seigneuries ou implantations plus récentes mais aussi fermes et petits patrimoines, traces de l'héritage rural de la commune.

Des châteaux et manoirs sont implantés dans la zone agricole, notamment, l'Epau, manoir du XVIII^e siècle, le Cormerais, propriété néo-classique du XIX^e siècle, la Poinardière, château du XVI^e siècle, la Rablais château du XIX^e siècle dotés de beaux communs et d'un parc avec une belle allée plantée, la Rue, manoir du XVII^e siècle et folie du XVIII^e siècle notamment.

Le patrimoine bâti rural est riche, plus de 300 borderies, une centaine de métairies constituent l'héritage de La Chapelle-sur-Erdre. Les bâtiments, habitations ou annexes étaient édifiés autour d'espaces communs souvent équipés de fours à pain ou de puits.

Le patrimoine rural est aussi caractérisé par la présence de moulins, de croix et calvaires.

Quelques activités sont présentes en zone agricole, un paysagiste, horticulteur/pépiniériste, un menuisier, un tailleur de pierre, etc.

Des habitations isolées sont aussi présentes en zone agricole.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages en lien avec le programme d'actions du PEAN
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les hameaux
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine afin qu'ils témoignent de l'histoire locale
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Permettre la poursuite des activités économiques existantes en zone agricole
- Encadrer fortement les extensions des habitations implantées en zone agricole

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage N - secteurs Nn ou Ns pour les secteurs à forts enjeux environnementaux
- Zonage A - sous-secteur AclI pour les activités économiques
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination: l'Epau (manoir), Cormerais (manoir), le Bouffay (château et dépendances), la Bretonnière (Métairie et dépendance), la Poignardière (château et dépendances)...
- Protection du patrimoine bâti: les métairies La Ganrie, La maisonneuve, Massigné, la Pannetière, les Harmonières, La Picardière, des maisons à La Boutière, Landes de Truzeau, un manoir au Bouffay...
- Petit patrimoine: ponts, fours, croix
- Périmètre patrimonial: les Briandières (ferme et annexes), La Bretonnière (métairie et dépendances), la Rue (logis, manoir et dépendances), la Rablais (château, métairies et dépendances)
- Protection des boisements et des haies en Espace Paysager à Protéger et / ou Espace Boisé Classé
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

6. Centre-ville



Centre-ville

Le centre-ville ancien de La Chapelle-sur-Erdre est resté longtemps resserré autour de l'église et du cimetière. Il se développe au cours du XIX^e siècle, et principalement pendant sa deuxième moitié. Les « maisons de bourg » caractérisent cet essor : elles sont construites ou reconstruites à l'alignement des rues, et leurs façades s'enrichissent d'un décor de pierre ou de brique. La rue de Nantes, la place de l'Église et la rue François Clouet structurent la forme urbaine du bourg. On trouve aussi des éléments de patrimoine bâti intéressants rue Louise Michel, rue de la Gascherie principalement. Outre le presbytère conservé, trois propriétés constituent des exceptions au cœur même du tissu urbain : le Brezeul, ancien domaine dont le logis sera fortement remanié en style néo-gothique, le château de la Gilière, bâti en 1840 en style néo-classique et qui deviendra l'hôtel de ville en 1980, et la villa La Roussière, édifiée au sud du bourg dans les années 1880, au milieu d'un vaste enclos arboré.

Le paysage du centre-ville est ponctué d'édifices architecturaux remarquables pour leur architecture et leur parfait état d'entretien ou de restauration. L'architecture de maisons de bourg a par contre subi des dénaturations, par l'utilisation d'enduits au ciment, des disparitions d'encadrements et décors ou de volets en bois. Certains îlots centraux constitués de patrimoines bâtis parfois dégradés pourraient faire l'objet d'amélioration et de renouvellement urbain.

Certaines séquences urbaines présentent un intérêt urbain : la séquence de rue Martin Luther King est remarquable, non pas tant par le caractère exceptionnel de chaque construction qui la compose mais plutôt pour l'ambiance créée par la répétition du bâti, l'implantation, le gabarit des constructions, certains éléments architecturaux qui s'y retrouvent.

Le côté est de la rue Martin Luther King présente une majorité d'édifices intéressants, bâtis entre les premières années du XIX^e siècle et les années 1930. L'alignement vers le sud présente ensuite de nombreuses constructions du XIX^e ou des débuts du XX^e siècle, modestes maisonnettes ou maisons de bourgs plus importantes, à encadrements et lucarnes en brique ou en pierre.

Le centre-ville ancien a conservé son dynamisme commercial et réunit de nombreux équipements publics. Néanmoins, les équipements publics ne structurent pas les espaces publics et la part dédiée à la voiture ne permet pas toujours de les qualifier.

Si un vieillissement de la population tend à se profiler, par le renouvellement urbain, l'offre de logements du bourg se diversifie progressivement afin d'accueillir de jeunes actifs et des familles. Le centre-ville présente en effet des opportunités de mutations urbaines.

... / ...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Privilégier et accompagner le renouvellement urbain dans la centralité
- Réorganiser le cœur historique chapelain et les équipements publics
- Conforter la polarité commerciale
- Protéger le patrimoine bâti et le petit patrimoine
- Encadrer les mutations dans les séquences urbaines d'intérêt et préserver la cohérence des ensembles urbains
- Préserver les espaces paysagers intéressants
- Veiller à l'harmonie des volumétries et à la diversification des formes urbaines
- Veiller à la qualité urbaine et architecturale, au confort d'usage des rez-de-chaussée
- Offrir une nouvelle offre d'habitat diversifiée à proximité des services, commerces
- Renforcer la mixité sociale
- Permettre la mixité des fonctions
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain sur les secteurs France Boissons, Clouet-Jaurès, rue de l'Erdre et rue de Sucé notamment
- Garantir la sécurisation des biens et personnes face au risque d'inondation
- Favoriser les déplacements en mode actifs (vélo, piétons)
- Conforter les circulations douces sur l'espace public et améliorer l'accessibilité de la centralité
- Protéger les systèmes racinaires des arbres

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa
- Zonage UM – secteur UMa sur la partie nord du site France Boissons et en secteur UMc pour la partie sud afin de gérer les transitions avec le tissu pavillonnaire
- Zonage UM – secteur UMa sur l'emprise à l'est de l'OAP Martin Luther King et secteur UMc à l'arrière, avenue des Noieries
- Hauteurs graphiques maximales à R+2+couronnement à l'exception de certaines séquences urbaines, bâti ancien de qualité dont il convient, non seulement de préserver l'architecture, mais également le gabarit et l'ambiance ainsi dégagée sur l'espace public avec un épannelage adapté : rue Martin Luther King, place de l'Église et rue de la Gascherie
- Hauteur graphique maximale à R+3+couronnement sur la pointe du site France Boissons et sur l'îlot concerné par l'OAP rue Martin Luther King en front de voie.
- Protection du bâti et du petit patrimoine (Maisons, ancienne mairie, Château de la Gilière – mairie...)
- Protection d'espaces végétalisés (parc, haies...) en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Séquence urbaine du 5 au 37 rue Martin Luther King
- Marge de recul graphique sur la rue Louise Michel et la rue Launay
- Polarité commerciale de proximité
- Linéaires commerciaux stricts: Rue Olivier de Sesmaisons, rue Martin Luther King, l'intersection Martin Luther King et la place de l'Église, la place de l'Église et sa prolongation commerciale dans la rue François Clouet, la rue Louise Michel, rue de l'Erdre

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

... / ...

La centralité est étendue à l'est de la VM 39, elle intègre la station tram-train et l'**îlot France Boissons**, site d'activités économiques désaffecté. Sa localisation préférentielle offre une opportunité de renouvellement urbain. À proximité immédiate de la VM 39, de l'arrêt du tram-train Nantes/Châteaubriant et du centre-ville, ce site dispose donc d'une très bonne accessibilité et assure au niveau du pont (rue de l'Erdre) la liaison routière et piétonne entre le centre ville, la gare, le château, la base nautique et le quartier résidentiel en lien avec l'Erdre. Bordé à l'est et au sud d'un quartier pavillonnaire très arboré, le secteur profite d'une structure paysagère forte et une proximité directe à l'Erdre. Son projet de renouvellement urbain en cours a fait l'objet d'études et de concertation avec la population.

D'autres secteurs de renouvellement urbain sont identifiés dans le centre-ville. L'**îlot Clouet-Jaurès** est situé au cœur du centre-ville, bordé au sud par la mairie et son parc et à l'est par l'Église. Il est constitué de deux parties distinctes, la rue François Clouet qui accueille services et commerces sur un parcellaire ancien et en lanières et la rue Jean Jaurès qui borde au nord l'îlot et s'ouvre sur un secteur d'équipements publics. Le périmètre de plus de 7 hectares présente une opportunité majeure pour donner de l'épaisseur au centre-ville en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de constructions nouvelles d'habitat et de commerces et services en cœur de ville. Des études sont en cours, le projet fera l'objet de concertation.

Le secteur de l'**îlot rue de l'Erdre** s'étend au cœur de ville au sud de l'Église sur un peu plus de 4,5 hectares. Il fait face à la gare tram-train. Cet îlot est composé d'éléments patrimoniaux et de secteurs pavillonnaires en cours de mutation. Le restaurant de la solidarité et son parc sont en cours d'évolution, une connexion pourra être travaillée entre la rue de l'Erdre et la place de l'église.


Le secteur de la **rue de Sucé** s'étend en cœur de ville au nord de l'Église, sur un peu plus de 4 ha face à l'îlot Clouet-Jaurès. Situé entre la rue de Sucé et la VM39, il constitue l'un des secteurs de projets en entrée de ville de la commune. Il est actuellement constitué d'un tissu urbain pavillonnaire ancien comportant des parcelles profondes et offrant un potentiel de renouvellement urbain à proximité immédiate du centre-ville.

La **rue Martin Luther King** à l'exception des séquences urbaines et protections patrimoniales, présente des possibilités de mutations, notamment, l'îlot situé à moins de 300 mètres de l'Hôtel de Ville et bordé par la rue des Noieries à l'ouest et la rue Martin Luther King à l'est. Cet îlot est occupé en partie par un garage automobile.

La centralité chapelaine dispose d'éléments végétaux, boisements, haies, trames végétales ainsi que de zones humides à préserver.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) : 39 au 45 rue Martin Luther King (n°60) et 57/57b rue Martin Luther King (n°58)
- Emplacements réservés (ER) pour la réalisation d'un aménagement hydraulique à l'arrière de la mairie (n°2-18), afin de favoriser les modes actifs (n°2-25), pour l'aménagement de voirie (n°2-24 et 28), une aire de covoiturage sur la pointe de l'OAP rue de Sucé (n°2-14) ou encore un ER au bénéfice de la SNCF au niveau de la station tram-train (n°2-21)
- Orientations d'aménagements et de programmation : France Boissons, Clouet-Jaurès, rue de l'Erdre et rue de Sucé, Martin Luther King 

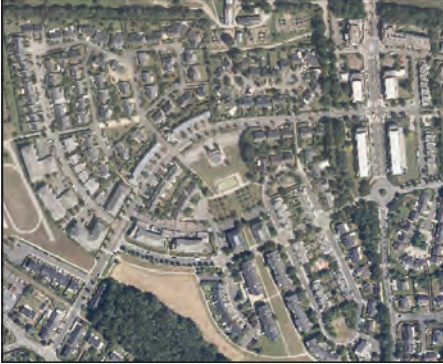
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants

7. Zones UMc



La Source

La ville de La Chapelle-sur-Erdre dispose de capacités de mutation à proximité de la centralité et des transports en commun :

Le quartier de **la Source** qui s'est développé dans les années 1990 présente une diversité architecturale et urbaine avec une typologie de logements variée et une mixité sociale.

La **rue Charles de Gaulle** située au sud de la Source est un axe en cours de mutation composé d'habitats diversifiés, maisons pavillonnaires, petits collectifs et intermédiaires.

La **rue Mendès France** située à proximité immédiate du centre-ville et des équipements de Mazaire est un axe composé de maisons individuelles qui pourraient muter.

La VM 69 située à proximité immédiate du bourg et desservie par les transports en commun est un axe composé de maisons individuelles en cours de mutation.

Au sein de ces axes, plusieurs secteurs composés de maisons individuelles avec des parcelles lâches peuvent faire l'objet de mutation. C'est le cas des secteurs Charles de Gaulle, Martin Luther King, Chêne vert, place de la République, Hautière, Champs Blancs.

Charles de Gaulle: Ce secteur est situé aux portes du centre-ville. Il offre un potentiel intéressant pour développer de l'habitat, le long de l'axe structurant de la rue Charles de Gaulle, à proximité des équipements scolaires et sportifs de Beausoleil et de La Coutancière.

Place de la République: Ce secteur est situé en entrée de ville Sud de La Chapelle-sur-Erdre et bordé par deux ronds points matérialisant les places du Gendarme Cognard et de la République. Cet îlot est un axe de passage important qui regroupe des activités commerciales et des services à la personne.

Chêne vert: Cet îlot situé à moins de 700 mètres du centre-ville, est localisé dans un secteur de renouvellement urbain qui a vu se développer récemment des opérations d'habitat mixte sur la rue Mendès France et sur la rue Hervé Le Guyader.

Hautière: Cet îlot situé à proximité du centre-ville, est localisé dans un secteur de renouvellement urbain qui a vu se développer récemment des opérations d'habitat mixte sur la rue Mendès France.


Champs Blancs : Ce secteur est situé à proximité de la rue Hervé le Guyader identifiée comme axe support de renouvellement urbain. Son tissu parcellaire relâché permet une possible évolution vers une intensification urbaine.

Le tissu urbain concerné dispose d'éléments végétaux tels que boisements, haies, trames végétales ainsi que de zones humides à préserver.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Renforcer la centralité
- Favoriser le renouvellement urbain dans un centre-ville élargi, dynamique et attractif
- Privilégier le renouvellement urbain le long des axes de transports et des axes de mobilité
- Accompagner et encadrer le renouvellement urbain des secteurs mutables
- Favoriser la mixité sociale
- Diversifier l'offre de logements
- Préserver le patrimoine végétal
- Protéger et pérenniser le paysagement de certains axes urbains
- Garantir la sécurisation des biens et personnes face au risque d'inondation
- Favoriser les déplacements modes doux
- Préserver les zones humides
- Aménager les espaces publics

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc
- Hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Emplacement réservé pour mixité sociale n°55 au niveau du croisement entre les rues du château d'eau et Hervé le Guyader
- Marges de recul graphiques au niveau de la rue de l'Europe, le long de l'ancienne voie ferrée, du chemin du Domaine, de l'allée de la Coutancière et du chemin des Simonnières
- Protection des zones humides, des trames végétales, haies, boisements en Espace Paysager à Protéger et/ou Espace Boisé Classé
- Emplacements réservés pour réalisation d'un aménagement hydraulique à Beau-soleil (n°2-13), le confortement de liaison douce (n°2-35) ou encore d'aménagement de voirie (n°2-44 et 47)
- Orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs: Charles de Gaulle, Martin Luther King sur sa partie arrière, Chêne vert au niveau de la rue Mendès-France, place de la République, Hautière 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs de projets (projets de renouvellement, projets en cours, zones d'extension en tissu constitué)

8. Projets habitat



La Côte

La ville de La Chapelle-sur-Erdre dispose de capacité de mutations au sein du tissu urbain, à proximité d'équipements publics et des transports en commun. Ces secteurs représentent une opportunité pour la commune de diversifier l'offre de logements, il convient d'accompagner leur développement afin d'organiser les mutations et de désenclaver certains espaces.

La Blanchetière : Le secteur de la Blanchetière d'une surface de 2,9 ha est localisé entre la rue H. Le Guyader à l'ouest et la VM 39 à l'est. Il est desservi par la rue de la Blanchetière qui fonctionne aujourd'hui en impasse. Ce site est à proximité d'un groupe scolaire. Il est composé d'un cœur d'îlot avec une forte identité paysagère et est actuellement enclavé entre un habitat pavillonnaire en bande au sud et un habitat individuel diffus au nord.

Bauche Bois fleuri : Ce secteur est bordé par la rue du Bois Fleuri à l'Ouest, à 500 mètres de la station centrale du tram-train et à moins de 700 mètres de l'Erdre par le chemin Port de la Grimaudière. L'orientation d'aménagement et de programmation est étendue en partie Sud sur des terrains comportant un tissu pavillonnaire lâche dont il convient d'organiser l'évolution future.


Moulin des Crétinières : Le secteur du Moulin des Crétinières est situé à l'entrée Sud de la commune entre la Vrière et les Cahéaux et est desservi par la rue du Château d'Eau et par les transports en commun. S'agissant d'un regroupement de parcelles peu bâties en cours de mutation, il est souhaité accompagner son organisation future pour assurer son insertion dans le tissu environnant ainsi qu'une diversification de l'offre de logements.

La Côte : Le secteur de La Côte s'étend sur 10,4 ha le long de la VM 69 à l'est. La partie inventoriée en ZNIEFF de type 1 de la vallée du Gesvres est à moins de 200 mètres et constitue un cadre de vie de très grande qualité. Ce site environnant est particulièrement arboré au sud dans un fond de vallon alors qu'il devient plus urbain au nord en se rapprochant du bourg. Situé en continuité du tissu pavillonnaire, à proximité des transports en commun et équipements publics, ce secteur présente une opportunité pour le développement de la commune.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Répondre aux objectifs de production de logements
- Diversifier l'offre de logements
- Favoriser la mixité sociale
- Accompagner et encadrer le développement urbain par des orientations d'aménagement et de programmation permettant une réflexion et une cohérence urbaine d'ensemble
- Préserver le tissu urbain des divisions parcellaires désorganisées
- Créer des maillages piétons/cycles
- Permettre les aménagements d'espaces publics
- Limiter l'imperméabilisation des sols par une mutualisation des accès
- Veiller à une forme urbaine de qualité, intégrée au tissu environnant
- Préserver le patrimoine végétal, le caractère paysager et les enjeux environnementaux
- Garantir la sécurisation des biens et personnes face au risque d'inondation

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonages UM et 1AUM - secteurs UMd1 et 1AUMd1 pour Bauche Bois Fleuri
- Zonage 1AUM - secteur 1AUMc pour les secteurs de la Blanchetière, Moulin des Crétinières, et la Côte avec une hauteur graphique maximale à R+2+couronnement
- Protection des haies en Espace Paysager à Protéger
- Emplacements réservés pour continuité piétonne (n°2-36), pour aménagement hydraulique au niveau de la Blanchetière (n°2-40) et pour des aménagements de voirie sur la rue du Château d'eau (n°2-54)
- Orientations d'aménagement et de programmation Moulin des Crétinières, La Côte, La Blanchetière, Bauche Bois fleuri 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

9. Projets économiques et d'équipements



Babinière

Métairie Rouge: Situé au sud du territoire de La Chapelle sur Erdre, le site de la Métairie Rouge, d'une superficie de 18,6 hectares, bénéficie d'une localisation privilégiée pour développer de l'activité économique :

- Le long du boulevard Becquerel, axe majeur de la ville permettant de se connecter au périphérique via la porte de La Chapelle ;
- À proximité immédiate de l'autoroute A11.

Du fait de sa situation à proximité de la vallée de l'Erdre, il présente des enjeux paysagers et environnementaux.

La Coutancière: Situé à 1,9 km du centre-ville de La Chapelle-sur-Erdre et au nord du quartier de la Coutancière, il est desservi par le sud grâce à l'allée de la Coutancière. Il s'inscrit dans un environnement rural mais dans la continuité de deux équipements pour personnes handicapées: Le chardon bleu et Le charbon blanc, déjà existants.

Secteur de la Babinière :

Il se situe à l'est du boulevard Henri Becquerel et à l'ouest de la voie ferrée au-delà de laquelle se trouve le complexe sportif de la Jonelière. L'avenue de la Babinière, dessert le pôle multimodal de la Babinière en articulation avec la ligne tram-train Nantes-Châteaubriant, mise en service début 2014.


- **Babinière nord:** Ce secteur va accueillir le Centre de Ressources, d'Expertise et de Performance Sportive (CREPS) ainsi que les activités liées (hébergement, restauration...).
- **Babinière sud:** Ce secteur va accueillir un équipement public, centre technique d'exploitation (Cetex) afin de stationner les nouvelles rames de tramway et d'assurer la maintenance associée. Le pôle d'échange multimodal devra être reconfiguré et permettre à terme la connexion des lignes 1 et 2 de tramway.

Ces secteurs disposent d'éléments végétaux, boisements, haies, trames végétales ainsi que de zones humides à préserver.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et nouveaux équipements d'intérêt collectif
- **Métairie Rouge**: proposer une offre complémentaire pour les activités PME/PMI
- Encadrer fortement les hauteurs sur la **Métairie Rouge** afin de préserver le caractère exceptionnel du site
- Permettre, sur la pointe de l'OAP Métairie Rouge, une implantation de nouvelles constructions par rapport à l'A11, conformément à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme
- **Coutancière**: créer un équipement d'intérêt général pour l'accueil des personnes dépendantes et désorientées
- **Babinière nord**: permettre la réalisation d'un équipement public de formation dans le domaine sportif
- **Babinière sud**: favoriser la mobilité des habitants par la réalisation de la deuxième phase de la connexion des lignes tramway (1 et 2), et permettre la maintenance optimisée des transports en commun
- Veiller à la prise en compte des enjeux environnementaux
- Préserver les zones humides et les éléments de paysages, haies, bocages, boisements d'intérêt
- Veiller à l'insertion des bâtis et structures en cohérence avec l'environnement paysager
- Organiser les déplacements tous modes et notamment permettre les continuités entre le Limeur, Haute Gournière et Babinière

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 1AU - secteurs:
 - 1AUEm: Métairie Rouge
 - 1AUMc: La Coutancière
 - 1AUS: Babinière nord et sud
- Hauteur graphique maximale sur le secteur 1AUEm (Métairie Rouge) à 10 mètres
- Hauteur graphique maximale sur le secteur 1AUMc (Coutancière) à R+2+couronnement
- Marge de recul graphique à 40 mètres sur la pointe du secteur de la Métairie Rouge
- Protection des haies et boisements d'intérêt en Espace Paysager à Protéger et/ou Espace Boisé Classé
- Emplacements réservés pour liaisons douces (n°2-39 et 99) et pour la connexion des lignes 1 et 2 du tramway (n°2-105)
- Orientations d'aménagement et de programmation La Métairie Rouge, La Coutancière, Babinière Nord, Babinière Sud 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs de projets urbains

10. Zones UMb



Perrières

Perrières :

La ZAC des Perrières, située au nord de la commune, est un écoquartier labellisé de 53 hectares, permettant de finaliser l'urbanisation du centre-ville de La Chapelle-sur-Erdre. Il est prévu environ 1 300 logements dont 35 % de logements sociaux. L'objectif est de proposer une diversité de logements (collectifs, maisons de ville, lots libres) pour accueillir une mixité de population dans le cadre d'un parcours résidentiel. À ce jour, près de 900 logements sont livrés. Outre ce programme de logements, des emplacements sont réservés pour accueillir des équipements communaux.

L'organisation spatiale de cette opération préserve environ 24 hectares d'espaces naturels de qualité (soit près de 50 % de la surface), créant ainsi des îlots urbains au milieu de ces espaces. Un axe viaire principal, l'avenue des Perrières, structure l'aménagement de l'opération et permet de connecter d'une part, cette dernière au centre-ville et ses services, et d'autre part à la station du tram train, Aulnay.

Ce secteur dispose d'éléments végétaux, boisements, haies, trames végétales ainsi que de zones humides à préserver.

Haute Gournière :

Actuellement occupé par un ancien terrain de football, ce site de 1,5 ha se caractérise par sa localisation et sa desserte de qualité. Situé à proximité directe du boulevard Becquerel, il est desservi depuis le périphérique par la sortie de la porte de La Chapelle et se situe à 1,2 km de la station tram-train Babinière, au sud. Il s'inscrit dans un maillage de continuités douces nord/sud et est/ouest.

Le site est à proximité immédiate du quartier de Gesvrine, à l'ouest, qui intègre un centre commercial de proximité et des équipements publics dans un Pôle éducatif, et de la ZAC de la Métairie Rouge, au nord.

La Haute Gournière étant située au sein du site inscrit de l'Erdre, le projet devra s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant. Un cahier prescriptions et de recommandations architecturale, urbaine, paysagère et environnementale permettra d'encadrer le futur projet et assurera sa compatibilité avec l'ambiance paysagère particulière du site de l'Erdre.

Une démarche de concertation avec les riverains est engagée.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Renforcer l'offre de logements et équipements
- Diversifier l'offre de logements
- Renforcer la mixité sociale
- Développer une offre commerciale de proximité
- Valoriser les espaces naturels et conforter le rôle d'espaces de détente
- Préserver les boisements remarquables
- Conserver les haies
- Veiller à une implantation qualitative du bâti par rapport aux espaces publics et à une végétalisation des abords des voies
- Préserver les zones humides

- Proposer une offre de logements abordables pour les jeunes ménages à proximité des équipements et emplois
- Renforcer la mixité sociale
- Diversifier les formes urbaines et les intégrer dans un site remarquable
- Permettre les déplacements piétons et notamment les connexions Babinière/Métairie Rouge, ainsi que les traversées est/ouest

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMb avec une hauteur graphique maximale à R+3+couronnement
- Zonage N - secteur NI pour les espaces de détente et protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protection des boisements en Espace Boisé Classé et des haies en Espace Paysager à Protéger
- Marge de recul graphique au niveau du chemin des Simmonières
- Polarité commerciale de proximité

- Zonage UM - secteur UMb
- Hauteur graphique maximale à R+3+couronnement

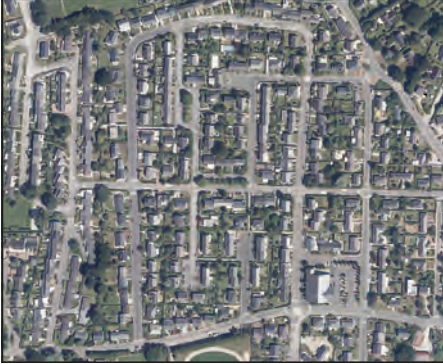
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

11. Le tissu pavillonnaire



Tissu pavillonnaire (Le Cèdre)

Le tissu pavillonnaire est composé d'extensions par opérations successives de pavillons, implantés généralement en milieu de parcelle, avec une présence arbustive parfois intéressante. Le grand dimensionnement des voies accentue le caractère minéral dominant.

Quelques éléments bâtis, maisons anciennes et petit patrimoine présentent un intérêt urbain ou architectural.

La zone pavillonnaire de Gesvrine dispose d'un pôle commercial de proximité.

Certaines parcelles étendues laissent la possibilité de divisions parcellaires et présentent une opportunité pour le développement de logements diversifiés. Il est souhaité accompagner leur urbanisation afin de faciliter l'insertion urbaine et paysagère des projets dans un contexte urbain bâti.

Chemin du domaine : Ce secteur est situé au nord-ouest, à moins de 700 mètres du centre-ville. Il est bordé, à l'est, par les équipements sportifs et éducatifs du secteur de Mazaire. Il est actuellement occupé pour partie par une entreprise.


Roche blanche : Cet îlot d'un hectare jouxte le projet Capellia. Il est bordé d'habitat individuel et collectif, de parkings liés à l'équipement municipal Capellia et du Château d'Eau en face. Ce secteur se situe à moins de 500 mètres de la route de Nantes et de la ligne de bus 96 et à moins de 100 mètres de la rue du Château d'Eau et de la ligne 86.

Rue des réfractaires au STO : Ce secteur situé au sud du secteur du Roty est bordé par la rue des Réfractaires au STO à l'est. Il occupe une situation privilégiée entre le centre-ville à 500 mètres et la station Aulnay du tram-train à 400 mètres.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Encadrer les mutations urbaines pour améliorer la qualité urbaine
- Préserver le végétal dans les zones pavillonnaires
- Encourager et renforcer la mixité sociale
- Diversifier l'offre de logements tout en préservant les typologies urbaines et hauteurs
- Préserver le patrimoine bâti isolé et le petit patrimoine
- Préserver le végétal, les haies et boisements de qualité et zones humides
- Favoriser les espaces de nature en ville
- Conforter la polarité commerciale de Gesvrine
- Pérenniser la végétalisation et le paysagement des abords des voies et de certains axes urbains
- Sécuriser les déplacements tous modes
- Garantir la sécurisation des biens et personnes face au risque d'inondation, et permettre les aménagements hydrauliques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd1
- Zonage N - secteur NI (Allée de la Filée)
- Emplacement réservé pour mixité sociale n°64 au 1 rue Louis Maisonneuve
- Marges de recul graphique: route de Nantes, chemin du Domaine, allée de la Coutancière, ancienne voie ferrée
- Emplacements réservés pour des aménagements de voiries (n°2-29 et 62), continuités piétonnes (n°2-20 et 86) et un aménagement hydraulique (n°2-19)
- Protection des boisements en Espace Boisé Classé et haies, entités végétales et zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti isolé (Boreries, Métairies, Manoir de la Coutancière, Château de l'Hôpital, Manoir de Ker Bihan etc.) et du petit patrimoine (four, calvaire, puits etc.)
- Polarité commerciale de proximité sur Gesvrine
- Orientations d'aménagement et de programmation sur Chemin du Domaine, Roche blanche, rue des réfractaires au STO, Bauche-Bois Fleuri, la partie est Chêne Vert 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs bâtis pavillonnaires paysagers**12. UMd2**

Les Cahéreaux

Le tissu pavillonnaire est aussi caractérisé par la présence d'un lotissement paysager, les Cahéreaux. Ce lotissement se situe à proximité de la vallée du Gesvres, il est caractérisé par son parcellaire paysager.

Hameaux**13. Mouline, la Brosse, la Gergaudière, le Gray Grasse-Noue, la Rouaudière**

Mouline

Plusieurs hameaux sont présents sur le territoire de La Chapelle-sur-Erdre, il s'agit de Mouline, la Brosse, la Gergaudière, le Gray Grasse-Noue, la Rouaudière. Ces hameaux sont constitués de constructions anciennes patrimoniales, fermes et maisons ouvrières associées aux structures agricoles d'époque, et se sont développés à partir des années 1960 avec de l'habitat pavillonnaire. Des dents creuses et compléments d'urbanisation sont présents dans le tissu urbain, en zone 2AU. Ces derniers sont intégrés au sein de l'enveloppe urbaine et permettront, le cas échéant une urbanisation échelonnée dans le temps, en continuité du tissu urbain existant et en respectant l'organisation spatiale du hameau.

Auparavant les implantations des constructions étaient liées au fonctionnement d'une population que la nécessaire organisation collective des travaux agricoles regroupait. L'ensemble du bâti s'édifiait autour d'un ou plusieurs espace(s) collectif(s), organisé(s) autour d'un puits, d'un four ou d'une fontaine.

Avec l'évolution de la vie quotidienne, l'appropriation collective de ces communs s'est peu à peu perdue. L'espace lui-même a été absorbé par une voie ou un découpage parcellaire.

Il reste encore certains de ces espaces, au traitement simple, facilement identifiables. Ce sont des espaces enherbés, ouverts sur le bâti ancien environnant. D'autres ont été aménagés de façon plus « urbaine », avec des haies taillées en bordure et des chemins stabilisés qui les traversent. La trame bocagère encore dense dans ces villages en fait des espaces confidentiels, fermés, non perceptibles depuis l'espace agricole.

Mouline Planche Nord: Le secteur de la Planche (nord) se situe à l'est du hameau de Mouline, entre le chemin de la Jaunais et la rue de la Bouillonnière. Il est traversé par le chemin de la Planche. Le site est entouré de maisons de villages et d'anciennes fermes, à part dans sa partie sud, où un nouveau lotissement de la Balline le borde. S'agissant d'une dent creuse au sein d'un hameau, il est souhaité accompagner son développement afin d'assurer son insertion dans le tissu urbain et de diversifier l'offre de logements.


OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver le caractère paysager des zones pavillonnaires
- Limiter les divisions parcellaires
- Valoriser le caractère végétal et protéger le patrimoine boisé et végétal

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd2
- Protection des haies et trames végétales en Espace Paysager à Protéger

- Contenir les hameaux dans leur développement
- Lutter contre le mitage agricole et préserver les espaces agricoles et naturels
- Veiller au développement modéré des écarts au sein de l'enveloppe urbaine et en complément d'urbanisation dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Protéger le patrimoine bâti et le petit patrimoine
- Préserver les zones humides
- Préserver les haies et boisements
- Renforcer la mixité sociale
- Encadrer le comblement des dents creuses
- Permettre un agencement harmonieux des constructions par rapport aux anciennes routes départementales, en répondant aux objectifs de sécurité des riverains et de confort phonique des habitations

- Zonage UM – secteur UMe pour les parties bâties
- Zonage 1AUM – secteur 1AUMd1 pour le secteur Mouline Planche Nord afin d'optimiser le foncier
- Zonage 2AU
- Protection des haies en Espace Paysager à Protéger et boisements en Espace Boisé Classé
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti isolé et du petit patrimoine: fermes, maisons ouvrières rurales, fours, puits...
- Emplacements réservés pour l'aménagement de voiries (n°2-1, 2, 5 et 7), liaison douce (n°2-6)
- Marges de recul graphique de 25 m sur les anciennes RD en secteur UMe
- Orientation d'aménagement et de programmation sur Mouline Planche Nord 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

14. Secteurs dédiés aux activités industrielles



Activités industrielles

Centrale à béton: activité industrielle située en sortie de périphérique, le long du boulevard Becquerel. Cette centrale à béton est à destination des professionnels du bâtiment.

Déchetterie: située en impasse en fond de la partie est de la zone d'activités Gesvrine, elle fait l'objet d'un projet d'extension et de modernisation.

15. Secteurs dédiés aux activités commerciales



Viv'Erdre

Viv' Erdre: La zone commerciale périphérique s'articule autour d'un centre commercial porté par un hypermarché et une galerie marchande de 12 boutiques ainsi que quelques moyennes surfaces situées en continuité et en face. Rayonnement: Nord Agglomération et Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

Position: 11^e pôle majeur de la métropole en surface de vente.

Ce secteur dispose d'éléments végétaux, boisements, haies et trames végétales à préserver.

16. Secteurs dédiés aux activités économiques



Erdre Active

Erdre Active, Malabry et Gesvrine:

Ces zones d'activités mixtes regroupent des activités artisanales, PME-PMI et grands comptes. Une forte présence des activités de service informatique est à noter. Le tram-train permet une desserte de ces zones.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter l'activité économique

- Zonage UE - secteur UEi

- Maîtriser le développement des pôles majeurs
- Préserver les haies et boisements

- Zonage UE - secteur UEm
- Polarité commerciale majeure
- Protection de haies en Espace Paysager à Protéger

- Conforter l'activité économique
- Favoriser l'implantation et le développement des entreprises
- Maîtriser le développement de l'offre tertiaire
- Permettre l'aménagement des espaces publics

- Zonage UE - secteur UEm
- Hauteur graphique maximale à 10 mètres à l'ouest de la rue de Leinster et à l'est de la rue Kepler afin de gérer les transitions avec le tissu pavillonnaire
- Périmètre tertiaire
- Emplacements réservés notamment pour des aménagements de voirie (n°2-92)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS **AUX ÉQUIPEMENTS**

DESCRIPTION DU SITE

17. Aire d'accueil des gens du voyage



Aire gens du voyage - La Côte

Le secteur de La Côte a été retenu afin de répondre à la mise en œuvre du schéma départemental d'hébergement des gens du voyage pour réaliser une aire d'accueil des gens du voyage.

Ce secteur se situe en continuité urbaine, à proximité de la centralité et des transports en commun, en retrait du réservoir de biodiversité de la vallée du Gesvres.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Créer une aire d'accueil des gens du voyage
- Mettre en œuvre le schéma départemental d'hébergement des gens du voyage
- Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage
- Préserver les haies

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US - secteur USgv
- Emplacement réservé n°2-53
- Protection des haies en Espace Paysager à Protéger



Siège de Nantes Métropole:

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48