







l	DATE	VERSION	Nature des modifications	RÉDACTION	VÉRIFICATION
	16 Dec. 2022	V.1	Version définitive	C.Garguillo / L. Davy / D.Lochmann	L. Davy
	29 juin. 2023	V.2	Version définitive mise à jour	AL Sévignon / L. Davy / F. Coten	L. Davy

Nom de fichier : Plan guide_V2.indd

PLAN GUIDE

1.	Sucé-sur-Erdre, ville nature	7
	1. UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE : LA FONDATION DU BOURG	7
	2. LE BOCAGE SUCÉEN : UN MAILLAGE DU TERRITOIRE	8
	3. L'ERDRE : GRAND PAYSAGE NATUREL IDENTITAIRE	12
	4. ENTRE TERRE ET RIVIÈRE : PROMENADES SUCÉENNES	16
	5. LES ENTRÉES ET AXES MAJEURS : IDENTITAIRES DE LA VILLE NATURE	20
	6. PRÉSERVER L'IMAGE DE SUCÉ-SUR-ERDRE, FACE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN	23
2	Sucé-sur-Erdre, ville douce	26
	1. MAILLER LE TERRITOIRE : ÉTAPE CLEF DU DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES 2. L'INTERMODALITÉ	26 29
	2. L'INTERMODALITE 3. CENTRE-BOURG APAISÉ ET ACCESSIBLE	30
	4. USAGES DES ESPACES PUBLICS	32
3.	Sucé-sur-Erdre, ville attractive	34
	1. LE QUAI À QUAIS : POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG	34
	2. ANTICIPER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	36
	 Une densification pour la préservation des territoires naturels pour répondre aux enjeux climatiques 	36
	• Le développement urbain de Sucé-sur-Erdre	38
	• Les ressources foncières	39
	3. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE	40
	• au travers du patrimoine bâti sucéen	40
	 au travers du développement de nouvelles fonctions du centre bourg 	42
	 Un site remarquable de passage aujourd'hui, vers un site remarquable d'escale et de séjour demain 	44
4.	Plan guide graphique	46



PLAN GUIDE

Le plan guide est un document de référence : un outil au service d'une stratégie de développement harmonieux et cohérent pour la commune.

Il définit les grandes orientations, les principes généraux dans une vision globale communale. Il aide à imaginer l'avenir de Sucé-sur-Erdre pour les vingt / trente années à venir; mais, se projeter comporte une part d'incertitude importante.

Au travers des enjeux qui ont émergé après le diagnostic, le plan guide révèle les potentialités de la commune pour se développer de façon durable. Il va définir le cadre cohérent dans lequel vont prendre place les projets à venir pour un développement harmonieux, préservant la qualité du cadre de vie.

La qualité de vie est très appréciée, grâce à l'Erdre, ses rives, et cet ensemble paysager naturel et préservé (Site inscrit dès 1971 et Site classé en 1998), qui consacre le caractère exceptionnel de la Vallée de l'Erdre.

Sucé-sur-Erdre doit être l'« escale nature », à 15 kilomètres de Nantes :

- même si, les axes de communication, essentiellement parallèles à l'Erdre, ne permettent pas ces perception et compréhension du territoire.
- même si la question de la croissance démographique et urbaine est au cœur des préoccupations de préservation des territoires.

Ce plan guide ou plan directeur est structuré autour de trois grandes idées, reflets des enjeux pour que Sucésur-Erdre préserve et affirme son identité **escale nature**:

- Sucé-sur-Erdre, la ville nature
- Sucé- sur-Erdre, la ville douce
- Sucé-sur-Erdre, la ville attractive



1.

Sucé-sur-Erdre, ville nature

La commune de Sucé-sur-Erdre dispose d'une situation privilégiée, exceptionnelle le long de l'Erdre avec de nombreuses entités paysagères telles que : le tissu agricole et son bocage, les bords de l'Erdre et ses zones humides, un paysage urbain aux franges strictes, façonné par une vallée encaissée.

Le cadre de vie des sucéens est fortement marqué par la dimension « nature » des lieux et la proximité de l'Erdre. La proximité avec Nantes, dans un cadre paysager encore très préservé, est un des atouts majeurs pour la commune, qu'il convient de renforcer et de préserver.

1. UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE: LA FONDATION DU BOURG

L'Erdre, autrefois petit ruisseau, gonflant au rythme des crues, était facilement franchissable à gué. Pour maîtriser l'eau entre Nantes et Nortsur-Erdre, une digue, dite « chaussée barbin » fut érigée au VIº siècle, au nord de Nantes, au niveau de l'actuel pont de la Motte Rouge.

En amont de la retenue d'eau, l'Erdre s'est alors élargie en une succession de « lacs » qui font aujourd'hui encore le charme de la Vallée. Elle était jusqu'au XIX^e, la voie de communication principale du pays Nantais.

L'Erdre ainsi exhaussée formait alors un rétrécissement à hauteur du bourg de Sucé-sur-Erdre. L'endroit devint vite un carrefour entre voie routière et voie fluviale. C'est donc tout naturellement que s'y est implanté, sur la rive droite, le noyau historique du bourg de Sucésur-Erdre.

Le bourg a continué à se développer autour de l'Église sur la rive droite, mais, son expansion est restée relativement maîtrisée.

1871, l'apparition du pont et le développement des voies terrestres amènent un timide déploiement des habitations sur la rive gauche.

La fin du XIX^e voit un essor industriel spectaculaire qui se traduit sur la

commune par l'arrivée du chemin de fer, et un essor de l'agriculture. Ce dernier va modifier la structure même du territoire avec le défrichement des landes et la mise en culture de la totalité du territoire disponible.

La construction est largement stimulée par cette dynamique et **de nombreuses demeures, aux architectures variées**, vont venir s'implanter dans le bourg, comme dans les campagnes.

L'émergence des villégiatures et des folies nantaises, associées aux parcs paysagers, animent les bords de l'Erdre qui deviennent des lieux de loisirs prisés : guinguettes, cafés et restaurants se développent.

A la moitié du XX^e siècle, le bourg s'est un peu étendu sur la rive gauche, sur les hauteurs de Montretrait (résidence d'été des évêques de Nantes jusqu'au XVII^e siècle).

Aujourd'hui, l'aire urbaine est relativement préservée et le territoire très rural. La forme de la ville, que l'on connait est le fruit des dernières décennies, marquée par l'explosion de l'urbanisation et des lotissements.

Très rapidement, le bourg s'est donc constitué sur la hauteur autour de l'église avec un tissu urbain dégageant des perspectives vers le pont, vers L'Erdre. Illustrations, plans et cartes postales montrent l'importance de la végétation en centre bourg et d'une végétation relativement préservée.

Ainsi, sur le chef du blason, entre deux hermines bretonnes, on retrouve une feuille des marais de l'Erdre dont la présence marque l'attachement de la commune à son patrimoine végétal.

La présence du **pont sur le blason** est aussi un rappel au **lien étroit entre les deux rives dans la constitution et le développement historique du bourg de Sucé-sur-Erdre**.



Les sites inscrit et classé de la Vallée de l'Erdre préservent les rives de tout aménagement et ou évolution de l'urbanisation qui ne prendraient pas en compte les qualités du site.

2. LE BOCAGE SUCÉEN : UN MAILLAGE DU TERRITOIRE

L'identité communale est fortement marquée par la présence du végétal dans un territoire où l'agriculture est encore très présente.

Cependant, l'urbanisation fulgurante des dernières décennies a quelque peu mis à mal l'image « verte » de la commune, en laissant peu de place à une infiltration et une diversité végétale en zone d'extension urbaine.

Sucé-sur-Erdre dispose d'un maillage vert relativement important sur son territoire, avec un réseau de haies plutôt bien développé, témoin historique d'une activité agricole passée, importante sur la commune.

Le maillage existant et créé sert également de corridors écologiques, de lieu de nidification, lieu de transit de la faune et micro-faune et enfin de lieu de ressources vivrières, dont plusieurs corridors majeurs et structurants, tel celui de la Ferrière.

Ils participent au bon fonctionnement d'un écosystème global à l'échelle de la commune.

Si au contact de l'aire urbaine, la végétation tend à être plus horticole et que certaines mailles peuvent s'interrompre (haies estompées voire inexistantes), créant ainsi des franges abruptes avec le tissu agricole; certaines ouvertures sur le paysage sont à préserver.

Il convient néanmoins de renforcer certaines continuités au contact du tissu urbain, permettre une infiltration dans l'aire urbaine et conforter l'identité de la commune dans un écrin végétal. Cet écrin participe à l'ambiance et à la qualité du cadre de vie sur la commune.

Aujourd'hui, peut-être encore plus qu'hier, la préservation et le développement de ce réseau, de ces corridors, de ce maillage végétal est un intangible du plan guide.



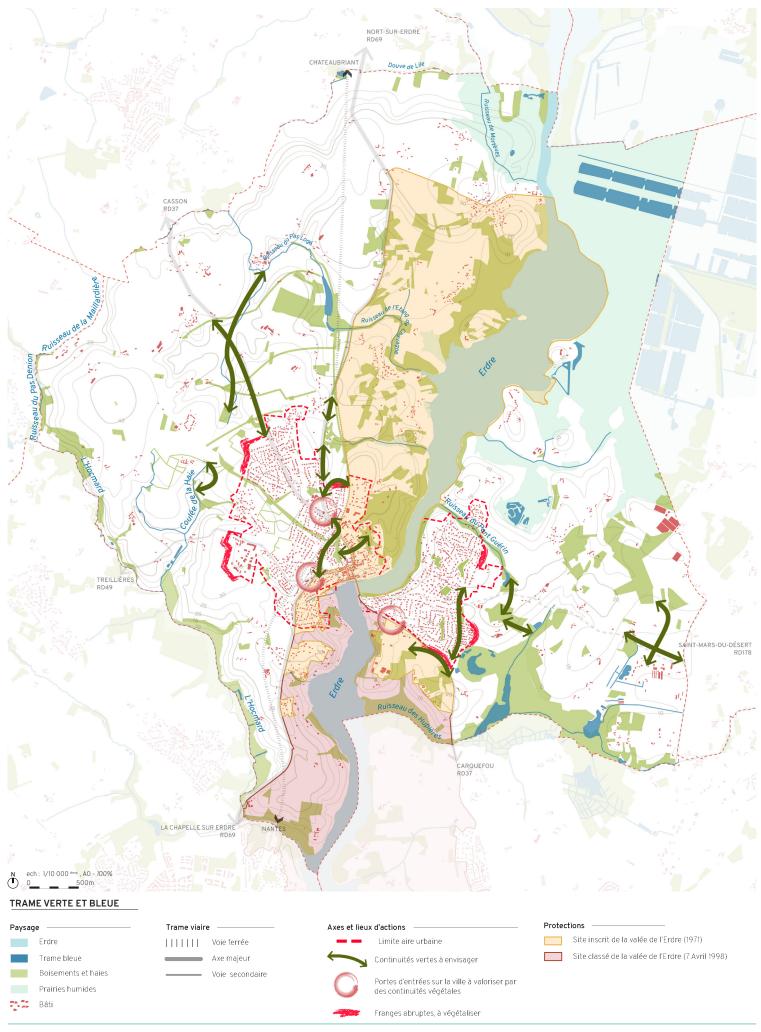
† Corridors interrompus à l'approche de la ville et par l'activité agricole



† Sucé-sur-Erdre possède un linéaire important de haies, qu'il convient de préserver



† La qualité du bocage sucéen, des haies riches, composées de plusieurs strates, sources de biodiversité



Mailler le territoire passe en premier lieu par le déploiement des haies pour **tisser un réseau de corridors** remplissant au maximum leurs fonctions écologiques même dans le tissu urbain.

Les mailles déjà existantes, ne demandent qu'à être confortées sur certains axes, pour permettre de retrouver de la biodiversité floristique et faunistique dès le centre-bourg.

Ces axes sont choisis pour plusieurs raisons:

- soit parce qu'ils sont proches de corridors existants et qu'ils permettent de compléter des mailles,
- soit parce que l'on observe une vraie rupture / un manque dans le réseau végétal et qu'il doit être renforcé.

Les cartes de ce chapitre, identifient les axes majeurs et prioritaires à renforcer, pour compléter le réseau de corridors, à l'échelle de la commune et de l'aire urbaine. Les mailles supports, permettront de déployer le réseau végétal. Elles serviront d'appui pour ensuite infiltrer le végétal dans le tissu urbain. L'ensemble formera à terme un écosystème en réseaux sur l'ensemble du territoire.

Créer des continuités écologiques est un travail sur un temps long qui s'anticipe et nécessite différentes actions à mener de front pour tenir cet objectif.

Le déploiement de ce réseau ne peut se faire sans les acteurs de ce tissu agricole.

Un premier travail de sensibilisation aux agriculteurs sur les bénéfices engendrés par la mise en réseau des parcelles et du quadrillage du tissu agricole par les haies devrait être mis en œuvre.

Associé à la sensibilisation des acteurs locaux, un travail de communication. sur l'identité de Sucé-sur-Erdre et sur la nécessité de conserver les corridors existants, et de les renforcer devra prendre place au sein de la commune. Cela permettra d'informer et communiquer autour de la relation ville/ végétal. Plus le nombre de personnes informées sera grand, plus le nombre de personnes sensibilisées le sera aussi. Il sera donc, grâce à cette sensibilisation, plus aisé de préserver les trames vertes dans les espaces privés et d'inciter les riverains à les déployer (en particulier pour ceux des axes majeurs).

L'image de Sucé-sur-Erdre passe également par la qualité des aménagements des espaces extérieurs et de l'architecture, des nouvelles constructions. Lorsque l'on décide de s'installer à Sucé-sur-Erdre c'est avant tout pour le cadre paysager qu'elle propose. Il est donc nécessaire de rester vigilant face à une uniformisation des opérations urbaines.

La préservation du bocage Sucéen, de ces territoires agricoles, devient de plus en plus importante vis-àvis des situations économiques et environnementales actuelles.

« Dans les dernières décennies, la production alimentaire urbaine n'a presque pas été intégrée dans le processus de planification et de conception des villes »*. Il faut d'ores et déjà engager des réflexions à l'échelle de la CCEG, pour les futures décennies, sur la mise en place d'une production alimentaire à l'échelle du territoire en dialogue avec les exploitants agricoles... et voir sa traduction dans les outils de planification.



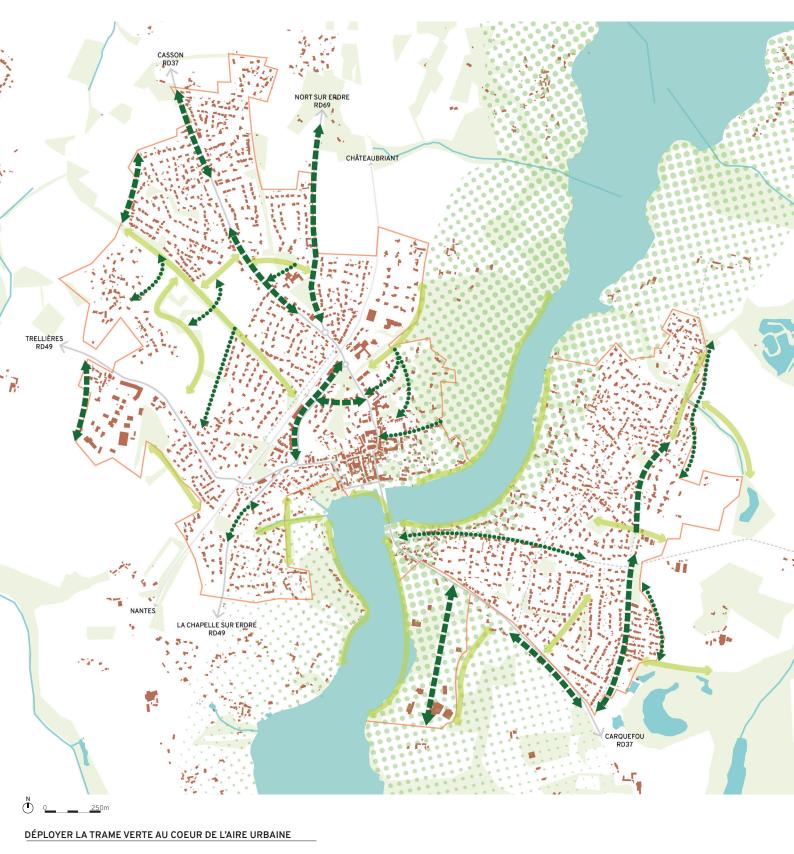
par Katia Scehrer, publié le 30/06/2022 sur <u>Agriurbain</u>



↑ Le chemin de la Ferrière, corridor majeur et structurant de la commune



↑ La Filonnière, corridor support





3. L'ERDRE: GRAND PAYSAGE NATUREL IDENTITAIRE

La plus belle rivière de France, de plus de 100 km au cours sinueux et étroit est navigable à partir de Nort-sur-Erdre (le canal de Nantes à Brest s'y connecte juste avant Sucé-sur-Erdre à la Plaine de la Poupinière). Elle s'élargit comme une succession de lacs sur la commune de Sucé-sur-Erdre avec ses rives sauvages, les tourbières, les marais, sa ripisylve dense : un patrimoine naturel et aussi ornithologique exceptionnels. Elle offre des paysages exceptionnels avec une eau « calme », idéale pour les sports nautiques (la Plaine de Mazerolles principalement), pour les ballades de découvertes, de promenades, en bateau. Elle dévoile des châteaux ou folies, des propriétés privées avec de grands parcs qui descendent vers l'Erdre, tel celui du Manoir de la Châtaigneraie.

C'est dans un méandre que s'est développé le bourg de Sucé-sur-Erdre et son charmant port dit « Perle de l'Erdre »* avec ses terrasses, ses locations de bateau, ses quais et rives et son urbanisation historique épousant la topographie des lieux.

Ainsi, les rues de la rive droite offrent des vues cadrées vers l'Erdre. Sur les quais du port, le paysage s'ouvre sur un immense « lac » avec des perspectives ouvertes et dégagées sur les berges préservées de la rivière. Tôt le matin dans la brume ou tard le soir avec un soleil couchant le lieu devient « magique », exceptionnel.



↑ Rue de l'Erdre



↑ La vue depuis le pont vers le bourg



† Le patrimoine végétal des bords de l'Erdre

* Tourisme Erdre, canal, forêt, Sucé-sur-Erdre, « Aux portes de Nantes, sur les rives de l'Erdre », https://www.erdrecanalforet.fr Depuis la rive gauche ou sur le pont, en situation de promontoire, le paysage s'ouvre vers l'amont et l'aval de l'Erdre. Les vues exceptionnelles offertes sur le port et le bourg, l'église dans son environnement paysager traduisent l'image attendue de Sucé-sur-Erdre avec une préservation du patrimoine architectural historique et du patrimoine paysager.

Si l'on poursuit la promenade le long de la rive du site de la Papinière, on découvre ainsi à pied la qualité des paysages avec cette ripisylve dense qui valorise l'image d'une commune dans un écrin végétal. Ce patrimoine végétal remarquable et identitaire de la commune est relativement confidentiel, sauf à être découvert depuis l'Erdre.

Il est néanmoins intéressant **d'offrir ponctuellement la possibilité de découvrir, de « s'immerger » dans ce paysage.** D'autres lieux permettent de contempler l'Erdre : depuis la plage verte, la Barraudière, la Plaine de Mazerolles, le parc botanique Ganuchaud avec des points de vue plus ou moins confidentiels et une ouverture plus ou moins grande sur le paysage. Ils participent à l'identité et au charme de la commune.

L'Erdre, élément de Grand Paysage, sur la commune, est un équipement naturel structurant, en tant que patrimoine paysager de qualité, support de découverte, d'activités, d'identité communale et révélateur du charme du bourg de Sucé-sur-Erdre, de son port et ses quais.

Valoriser un parcours de découverte de ce paysage autour de l'Erdre renforcera l'identité sucéenne et son attractivité.





1 L'Erdre depuis la rive gauche



↑ L'Erdre depuis la plaine de Mazerolles



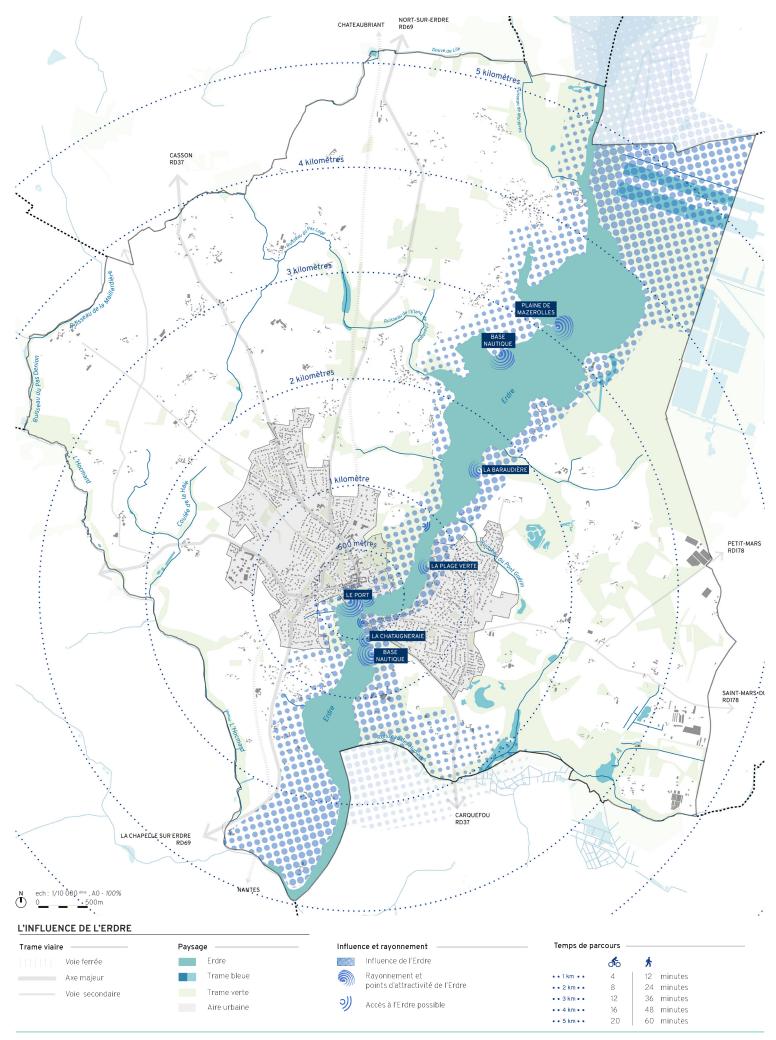
↑ « Otto II », Elsa Tomkowiak



↑ L'Erdre depuis le pont



↑ Entre terre et rivière, © Ville de Sucé-sur-Erdre



4. ENTRE TERRE ET RIVIÈRE : PROMENADES SUCÉENNES

Pour découvrir les paysages de Sucésur-Erdre, un réseau de promenades/circuits existe. Il emprunte des voïettes (ou voyettes). La voïette est une petite voie piétonne à l'écart de la circulation, souvent bordée de haies et fossés, et parfois d'un mur de clôture. Ces sentiers, souvent situés entre deux jardins, parcelles agricoles ou habitations, sont un réseau de raccourcis très empruntés autrefois, et encore présents à Sucésur-Erdre.

Certaines promenades valoriseraient la richesse du patrimoine sucéen, au travers du charme et gabarit des ruelles, mais aussi du bâti historique dont des demeures nobiliaires du XVIe siècle et des quelques maisons aux influences balnéaires entre autres.



↑ Les ruelles du bourg

Les rives de l'Erdre ne sont que ponctuellement accessibles parce qu'en grande partie privée et les risques d'atteinte à la préservation du site classé et inscrit réels. Les servitudes de passage ne sont pas recommandées.



1 L'influence balnéaire dans le bourg





↑ Les murs et les ruelles





↑ Les berges privées de l'Erdre

Offrir des points de vue, très localisés, depuis les rives, est un compromis entre la découverte de cette frange naturelle et la préservation des espaces naturels et des parcelles privatives. Plusieurs outils de protection réglementaires sont déjà en place le long de l'Erdre.

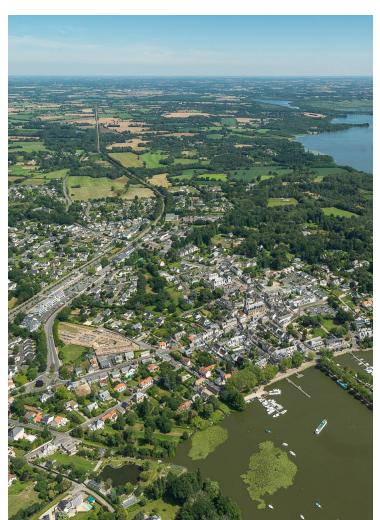
Entre terre et rivière, la découverte de Sucé-sur-Erdre, au travers de ces promenades aux différents points de vues sur la commune, valorise le territoire d'un point de vue touristique, économique et sensibilise à la préservation de ce grand paysage.

Une nouvelle promenade identifiée autour de l'Erdre en centre-ville sera un nouvel atout pour le développement économique de la commune et l'image qu'elle renvoie d'une « escale nature ».

Le développement d'un nouveau circuit, complémentaire aux circuits existants, et la valorisation de certains points de vues nécessitera la mise en œuvre de nouveaux aménagements et/ou d'acquisitions foncières. (Rue du Pin, Rue des Herses)

Certains axes de vue sont néanmoins déjà accessibles et ne nécessitent aucun aménagement. La mise en place d'une signalétique et d'actions de communication accompagneront ce nouveau circuit. Enfin, il faudra, au travers des itinéraires déjà proposés, valoriser le petit patrimoine (murs, puits, fours,...), en grand nombre sur le territoire et très représentatif du charme sucéen. De nouveaux itinéraires sont venus compléter l'offre existante.

Valoriser Sucé-sur-Erdre comme ville nature, c'est offrir au travers de promenades, circuits choisis une découverte du patrimoine paysager et architectural, et une découverte des paysages de la Vallée de l'Erdre.





 $\ \uparrow$ Permettre Rue des Herses de descendre sur l'Erdre pour un point de vue ponctuel



† Rue du Pin, une vue et accessibilité à l'Erdre à valoriser



↑ L'Erdre, depuis le parc de la Chataigneraie



↑ Sur le quai Bliesransbach



† Depuis la plaine de Mazerolles, ouverture sur le grand paysage



↑ Depuis la plage verte, vue sur le bourg



L'Erdre, depuis la rive gauche



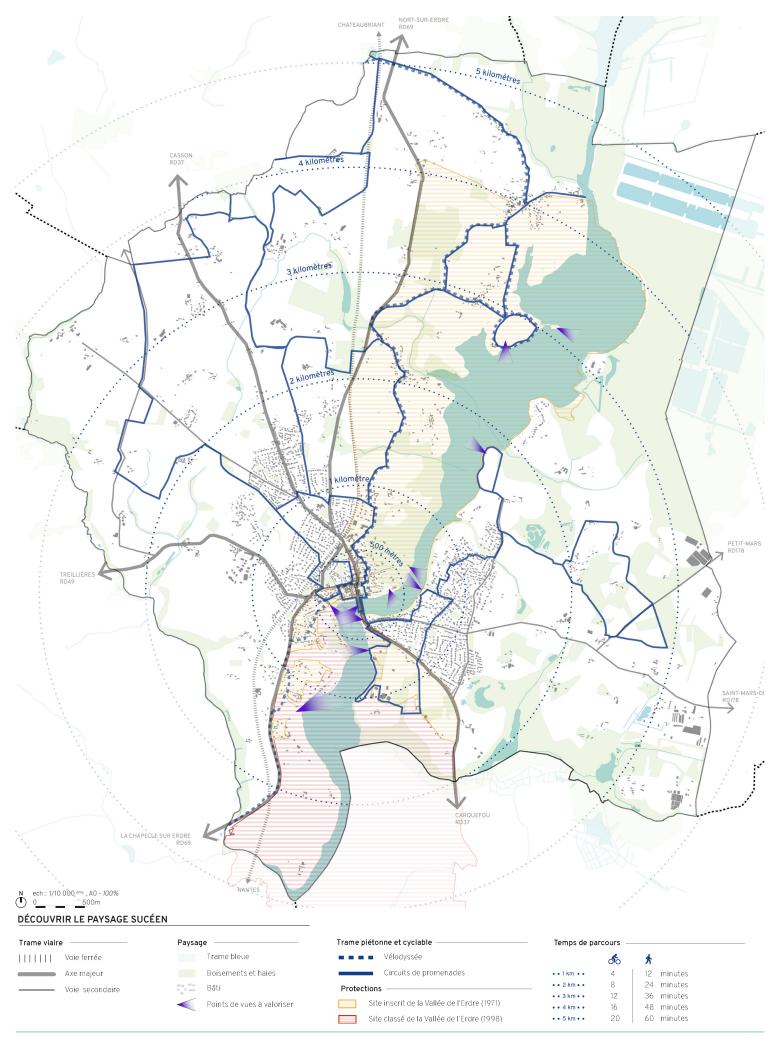
↑ Au coeur du centre-ville, une ville à la campagne



† Promenade bordée de végétation



↑ Murs en pierre, révélateur de l'identité sucéenne



5. LES ENTRÉES ET AXES MAJEURS : IDENTITAIRES DE LA VILLE NATURE



↑ Rue Descartes, au croisement de la Route de Nort et Route de Casson



↑ L'Avenue de l'Europe



† L'entrée sur la commune, depuis la Route de la Chapelle



† La Grande Rue, en direction du centre-bourg

Dans l'expression et la perception de la Ville Nature, les portes d'entrée et axes majeurs doivent refléter ce caractère identitaire.

La commune possède trois points d'entrées sur le cœur de ville.

Aucune de ces entrées n'est représentative du cadre de vie et du paysage de la commune, ni les principaux axes associés.

Au Nord, au point de convergence entre la route de Nort-sur-Erdre et la route de Casson, **la rue Descartes**, n'est aujourd'hui pas représentative de l'identité attendue. Elle nous amène depuis le carrefour avec la voie ferrée, la gare et les écoles vers le centre-bourg et les quais. L'ensemble de ces secteurs offre une vision très minérale. Artère principale nord-sud, la rue Descartes nécessite aujourd'hui d'être repensée à la fois d'un point de vue fonctionnel et identitaire de Sucé-sur-Erdre. Le réaménagement de l'axe permettra de valoriser un parcours piéton et donner dès l'entrée, l'image d'une ville à la campagne. Il s'agit d'afficher la volonté de la commune de développer et de préserver son cadre de vie, jusque dans le réseau viaire et les trames douces.

L'arrivée par la route de la Chapelle-sur-Erdre au sud-ouest offre une vision sur un point repère de toute la ville ; son clocher et le centre bourg, à l'horizon. Le visiteur a, alors, depuis la route de la Chapelle, le choix d'emprunter la Grande Rue pour rejoindre le centre et les quais, ou bien, l'Avenue de l'Europe pour rejoindre la gare et le centre-ville par le nordouest.

L'Avenue de l'Europe est un axe qu'il faut également requalifier. Son traitement minéral et la présence de trop nombreux parcs de stationnement ne reflètent pas l'image d'une ville nature. La configuration actuelle ne permet pas de prolonger la trame verte, malgré une proximité avec de grands corridors majeurs, tel que celui de la Ferrière, dans un possible déploiement des continuités végétales. Une requalification de l'axe est à engager.

La Grande Rue, axe historique de la commune est « polluée » par un stationnement longitudinal et des constructions sans qualité, et dénuée de toute végétation. Sa proximité avec l'Erdre, la présence d'un tissu bâti ancien, nécessite un traitement plus qualitatif, à l'image du bourg et du paysage communal. L'infiltration végétale, par une plantation de strate basse et intermédiaire, menant ponctuellement dans la perspective de la rue sur des arbres repères du centre ancien valoriserait l'environnement urbain et paysager.



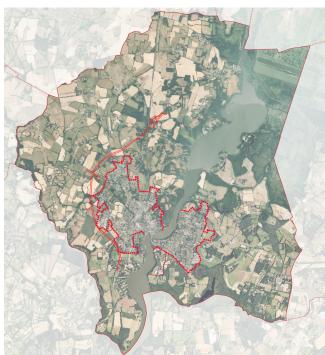
↑ Route de Carquefou

Enfin, l'entrée sud-est de la commune par la route de Carquefou offre du côté ouest un paysage naturel au contact du secteur de la Papinière dédié aux équipements sportifs et culturels (et éducatif avec l'arrivée des écoles privées) et du côté est, un tissu pavillonnaire. Si la requalification du point d'entrée est envisageable, l'étroitesse du tronçon jusqu'au pont ne permet pas une configuration paysagère ambitieuse. Cet axe fait l'objet par ailleurs d'une étude opérationnelle pour insérer une continuité des modes doux, objet par ailleurs d'une réflexion d'insertion des vélos. Il faut donc veiller à la préservation des arbres existants sur tous les espaces (y compris privés).

Ce ne sont donc pas seulement les points d'entrées qu'il faut revaloriser, mais bien l'ensemble des axes associés pour que l'arrivée sur Sucé-sur-Erdre puisse refléter la qualité du cadre de vie sur la commune : une ville à la campagne.



Enfin, le contournement envisagé, avec l'emprise réservée prévue au PLUi pour éviter de traverser Sucé-sur-Erdre va constituer une béance linéaire en plein milieu des zones agricoles (incidences sur le bocage et le maillage végétal non négligeables). Ce projet va à l'encontre de l'image d'escale nature de Sucé-sur-Erdre, et induirait une perte aussi d'attractivité et de développement économique au delà de la non-conformité avec la loi Climat et Résilience sur la préservation de l'environnement. Il doit être abandonné.

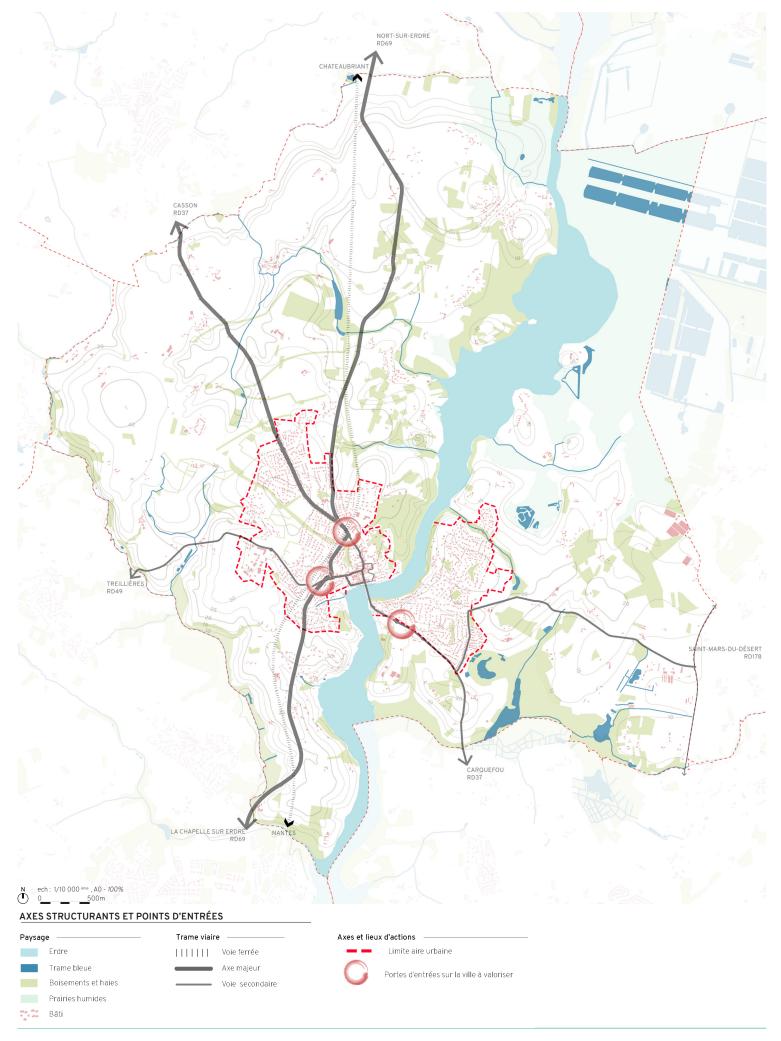


1 Le contournement, une béance linéaire au cœur du tissu agricole

La qualité du cadre de vie à Sucé-sur-Erdre ne passe pas seulement par l'Erdre et la campagne. Le centre-bourg ainsi que l'ensemble de l'aire urbaine doivent également y participer.

Si, pour diverses raisons, ces dernières années ont conduit à des aménagements viaires, répondant à des besoins fonctionnels (fluidifier la circulation, offrir des accès plus direct, contourner le centre bourg, ...) sur certains axes, cela s'est fait au détriment de la qualité du paysage urbain.

Ce sont donc **ces points d'entrée et axes qui devront faire** l'objet d'un réaménagement et d'une requalification dans **les années à venir pour conforter l'image de Sucé-sur-Erdre** avec une attention à tous les modes de déplacement.



6. PRÉSERVER L'IMAGE DE SUCÉ-SUR-ERDRE, FACE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La question de la croissance démographique et urbaine est au cœur des préoccupations de préservation des territoires face aux divers enjeux : imperméabilisation des sols, étalement urbain, préservation du paysage, ...

L'objectif du plan guide est d'établir une projection de l'évolution de la commune pour les trente prochaines années.

L'aire urbaine actuelle dispose encore de surfaces constructibles mais l'ensemble des parcelles disponibles (prévues par les OAP au PLUi) seront consommées d'ici 2030.

L'évolution de la commune sur les dernières décennies a permis de définir une limite à l'aire urbaine, qu'il va être, dans les années à venir, importante de préserver pour ne pas empiéter plus sur le territoire agricole.

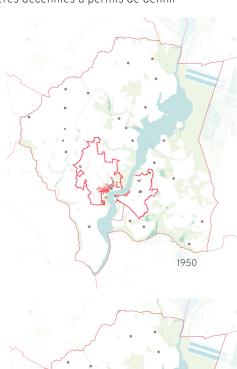
La loi Alur (24 Mars 2014) pour lutter contre l'artificialisation des sols encourage les villes à **densifier en zone urbaine**.

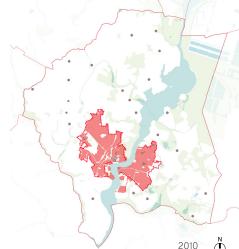
En Juillet 2018, le plan biodiversité introduit l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) pour lutter contre l'étalement sur les terres agricoles. Il favorise le renouvellement urbain et la densification de l'habitat.

Le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience fixe des objectifs clairs : une réduction de 50% de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces, pour arriver à un objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Ainsi, l'aire urbaine n'évoluera pas dans ses limites actuelles. Seuls la densification et le renouvellement urbain permettront d'accueillir la croissance démographique.

Les futures opérations urbaines devront intégrer la nature et refléter le charme et le caractère sucéen .





↑ Évolution et constitution de l'aire urbaine au fil des décennies



↑ L'urbanisation en 195



1 L'urbanisation en 2016

L'enjeu de ce plan guide, au delà de la réflexion sur la densité et le renouvellement urbain (qui sont abordés dans le *Chapitre 3 : Sucé-sur-Erdre, ville attractive*) est de définir les orientations, pour les futures opérations avec une attention au traitement qualitatif des espaces libres, dans la continuité et/ou en dialogue avec les espaces naturels privatifs ou publics.

Le végétal fera partie intégrante de la réflexion et une qualité architecturale sera demandée. Les nouvelles opérations devront respecter la qualité du cadre de vie de la commune, tant dans le traitement des espaces publics / espaces communs, du frontage, que dans l'architecture.

Dans le centre-bourg, afin de préserver les vues, l'épannelage décroissant vers les rives de l'Erdre devra impérativement être respecté pour que le bâti se fonde dans le couvert végétal. Au delà de « l'épaisseur » des rives, si les constructions peuvent être plus hautes, c'est toujours ce rapport aimable avec la Nature qui sera pris en compte. Les interventions de densification devront se faire dans le respect de l'identité du bourg. Les petits murs et jardins seront préservés et valorisés.

Dans les opérations de renouvellement ou les opérations sur les parcelles, objets d'OAP, le réseau de haies existant devra être conservé autant que possible. Toute nouvelle opération devra être connectée au tissu urbain et paysager existant, en complétant les mailles végétales, piétonnes, cycles et viaires.

Des espaces « tampons », en limite de franges agricoles, seront aménagés pour permettre une transition avec l'entité urbaine. Les extensions à venir, en particulier sur des secteurs à enjeux comme la Mahère et la Doussinière doivent être exemplaires en matière de développement urbain. Ces opérations importantes devront intégrer une nouvelle densité d'habitat mais également un caractère paysager et architectural révélateur de l'identité communale avec une attention particulière sur :

- la trame végétale,
- les espaces publics
- le frontage des opérations
- l'imperméabilisation limitée des parcelles.

Enfin, cette introduction de la trame verte sera prolongée également dans le secteur fortement minéralisé du cimetière pour faire un cimetière paysager en entrée de ville.



Certaines opérations sur la commune ont respecté l'identité, travaillé ↑ • → le frontage et s'intègrent parfaitement dans l'image sucéenne.





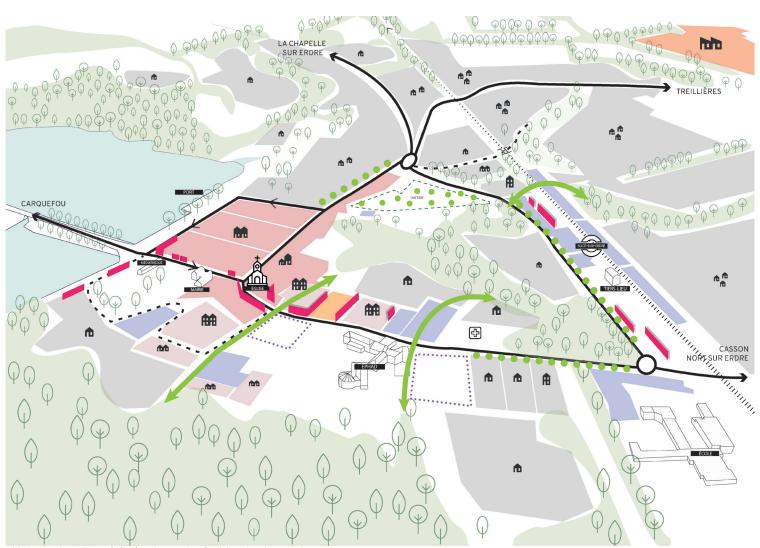


Illustration du maillage végétal à mettre en place à minima dans le centre-bourg



2.

Sucé-sur-Erdre, ville douce

La ville douce concerne tout autant les déplacements dits doux : vélos et piétons, qu'une circulation apaisée pour un cadre de vie plus agréable et que la douceur offerte par le cadre de vie avec ses espaces publics identitaires favorisant la rencontre, la détente, la contemplation associés à des fonctions urbaines. Le bourg de Sucé-sur-Erdre est inscrit entre le quai de la gare et les quais du port dans un cercle de rayon de 300 m, soit moins de 4minutes de distance à pied.

La commune a un poids de population réparti suivant la frontière naturelle de l'Erdre : 1/3 au Sud et 2/3 au Nord. Or, les OAP et les espaces disponibles vont renforcer le poids de population sur la rive nord.

La majeure partie des équipements sportifs et culturels, essentiellement localisés sur la rive sud, sur le secteur de la Papinière, nécessitent pour les deux tiers de la population de traverser l'Erdre.

Par ailleurs, le déménagement des écoles privées et le projet d'hôtel va accentuer ce nombre de déplacements. L'étude mobilité, réalisée en 2021, met en évidence le flux important sur l'axe rue Descartes/route de Carquefou.

La sous fréquentation du parking de la gare et une offre de stationnement largement dimensionnée sur le centre de la commune font émerger la nécessité d'une restructuration de l'offre de stationnement ainsi que le réaménagement des axes, pour s'adapter à l'évolution des mobilités.

1. MAILLER LE TERRITOIRE : ÉTAPE CLEF DU DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES

Un réseau de plusieurs promenades, plus ou moins aménagées, est présent sur la commune. Outre ces trois itinéraires bien identifiés, le maillage piéton et cycle reste encore à affirmer.

Sucé-sur-Erdre est une commune, comme beaucoup de communes en milieu rural, où les habitants sont encore très dépendants de la voiture et les aménagements peu adaptés aux mobilités douces.

L'ambition est de contenir la part modale des véhicules et de déployer un réseau piéton et cyclable dans le centre-ville.

Les hameaux les plus éloignés du centre sont situés à moins de 5 kilomètres de la place Aristide Briand. Cette distance peut être parcourue à vélo en 20 minutes.

Afin de mieux connecter les hameaux au centre-ville et aux aménités de la commune, le réseau de promenades et de continuités cyclables va devoir s'étoffer, dans la mesure du possible, en accompagnement du bocage, présent et à venir, et favoriser des « sentes » dédiées et sécurisées.

Mailler le territoire c'est anticiper les trajets de demain, à l'intérieur de la commune, mais aussi vers les autres communes de la CCEG.

Faciliter ces déplacements c'est améliorer le cadre de vie des sucéens et rendre la commune plus dynamique et vertueuse. Ce réseau participe aussi à valoriser le patrimoine local en cohérence avec l'histoire des lieux ; les voïettes.

Sucé-sur-Erdre n'est pas seulement une ville qui se traverse. Favoriser les parcours piétons et les vélos c'est adapter ses espaces publics pour créer des lieux à vivre, des lieux où l'on s'arrête, des lieux d'échanges et de convivialité.

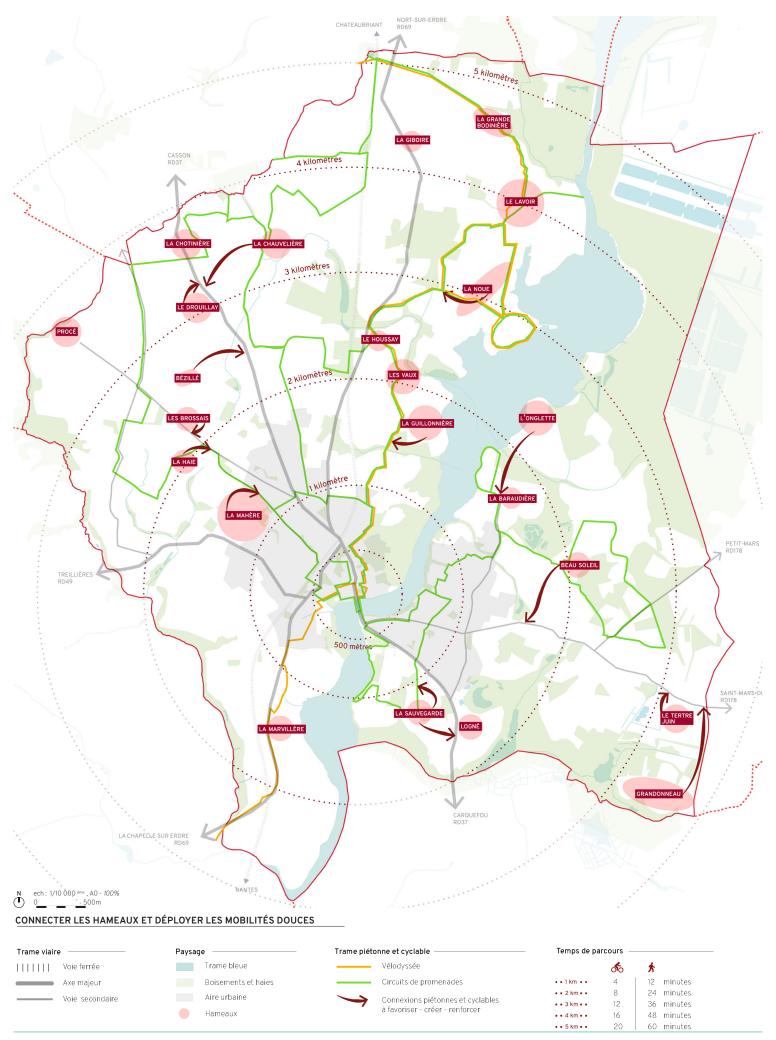
La structure viaire, qui permettrait cette mise en réseau, est déjà présente sur le territoire. Mais, elle n'offre que sur certaines portions d'axes, des possibilités de mise en œuvre de continuités

La commune a la chance, parmi ses nombreuses associations, de posséder un réseau de pro-vélos, très actif et impliqué dans le développement des mobilités cyclables. Le dispositif « Changeons de braquet » a impulsé une dynamique pour la mise en œuvre d'un réseau vélo à court terme.

Le parcours de découverte de l'Erdre est autant l'occasion à pied ou à vélo de découvrir ses paysages dans le centre-ville en tant que sucéen ou touriste de passage.

Enfin, ce maillage pourrait aussi se développer sur l'Erdre entre différents accès à la rive, à des périodes déterminées de l'année, à l'aide de navettes parcours.

Au-delà du pont, la Papinière est aussi un pôle d'attractivité qu'il serait intéressant de raccorder plus directement au centre-bourg. L'Erdre, cordon central de la ville n'est franchissable qu'en un seul point, par le pont. Offrir la possibilité d'un nouveau mode de transport, comme le déplacement fluvial (prestataire à rechercher), a minima pendant la haute saison, permettrait alors de renforcer l'attractivité des lieux et ouvrir un nouveau champs des possibles sur d'autres secteurs de la commune.





Les voïettes, chemins caractéristiques de la commune et supports de corridors majeurs →



La vélodyssée se pratique de différentes façons, par des chaucidou ou bien sur des pistes dédiées et en sécurité →





Les chaucidou pour desservir les nouvelles extensions ightarrow

2. L'INTERMODALITÉ

La commune de Sucé-sur-Erdre est, depuis 2014, idéalement positionnée, à environ 35 minutes en tram-train ou en voiture de Nantes.

Le secteur de la gare, après la réouverture de la ligne Nantes-Châteaubriant, est devenu un lieu très actif économiquement avec un fort passage de véhicules, car traversé par un axe viaire majeur : l'Avenue de l'Europe, liaison entre la Chapelle-sur-Erdre et Casson/Nort-sur-Erdre. Il est support de commerces et de bureaux.

l a gare Sucé-sur-Erdre, de réouverte pour la desserte de Nantes-Chateaubriant par le tram-train, assure une vingtaine d'allers-retours par jour. Le plan global des déplacements de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG) établit le constat que 38% des actifs de la commune de Sucésur-Erdre travaillent à Nantes et 20 % travaillent sur leur commune. Pourtant, le tram-train reste sous-utilisé, malgré une offre de stationnement largement suffisante aux abords de la gare.

En correspondance avec la gare deux fois par jour, entre 7h30/7h40 et 17h30/18h, tout au long de la semaine, un balai de cars scolaires s'organise pour desservir les collèges de Treillières, La Chapelle-sur-Erdre et Carquefou. La CCEG organise aussi une desserte interne à la commune pour les lycées.

Une navette régionale Aleop assure une liaison entre Casson et la gare de Sucésur-Erdre. Un abri vélo est à disposition au sud de la gare uniquement.

La réorganistion de l'intermodalité sur le secteur de la gare avec le déplacement des arrêts cars scolaires au nord sur le chemin du Patis est à étudier pour le développement à venir du centre-ville de quai à quai. Une discussion et un accord préalable avec la CCEG devra cependant être prévu.

Cette alternative aurait pour avantage de :

• désengorger en partie l'Avenue de l'Europe avec les allées et venues des bus,

- de libérer de l'espace public en front d'avenue.
- dissuader les automobilistes de couper par le Chemin du Pâtis,
- mettre les élèves en sécurité, loin des voies, en profitant de l'espace libre côté parking,
- de rééquilibrer l'usage des parcs de stationnement entre le nord et le sud.

Libéré des bus, un nouveau profil Avenue de l'Europe pourra alors être mis en place, séparant de manière sécuritaire piétons et vélos des voitures, avec un aménagement paysager et urbain de boulevard urbain, une circulation apaisée offrant des transversalités pour « étoffer » le centre-ville.

Ainsi, la gare se trouve à moins de 300 m (soit moins de 4 minutes à pied) de la place Aristide Briand (cœur de ville) et en position centrale sur la commune pour desservir les différents hameaux.



↑ La gare et l'Avenue de l'Europe

3. CENTRE-BOURG APAISÉ ET ACCESSIBLE

Le centre-bourg de Sucé-sur-Erdre est accessible depuis trois « portes d'entrée », desservant des axes de circulation aux profils variables que le tissu urbain, la topographie et géographie des lieux ont imposé:

- L'avenue de l'Europe au nord depuis 1990 environ,
- L'axe constitué par la Grande rue, la rue des protestants et le quai Bliesransbach pour rejoindre Carquefou,
- L'axe constitué par la rue Descartes et la rue de la Mairie (axe Nort-sur-Erdre / Carquefou).

Ces axes doivent devenir à l'image de la commune et proposer de rejoindre le centre-ville de façon plus apaisée.

Un traitement paysager, une meilleure répartition des modes doux, des espaces moins dédiés aux stationnements et des voies VL de largeur adaptée (a minima pour l'Avenue de l'Europe) sur ces axes permettront de répondre à la volonté politique de préservation et de développement de la ville nature et de la ville douce. Ainsi, des rues, seront à requalifier pour favoriser les déplacements doux et permettre une implantation du paysage en cœur de bourg.

La route de Carquefou est aussi un axe majeur de traversée du bourg (comme présenté dans le *Chapitre 1 : Sucé-sur-Erdre, ville nature - 5. les entrées et axes majeurs : identitaires de la ville nature*). Cette voie dessert le site de la Papinière, second pôle dynamique de la commune. Très fréquenté par les sportifs et bientôt par les enfants (avec l'arrivée des écoles privées), le site va induire une augmentation des déplacements à pied ou à vélo et nécessitera aussi une reconfiguration de sa voie de desserte.

L'apaisement de la circulation est essentiel à une ville « douce » mais également pour contenir le trafic de transit (voir le limiter).

Un plan de circulation sera mis en oeuvre, pour pacifier le bourg historique, y développer des zones de rencontres, dans le prolongement des ruelles étroites caractéristiques de Sucé-sur-Erdre et faciliter les déplacements à vélo. Les «connexions» modes doux avec le secteur de la Gare seront requalifiées pour favoriser les déplacements des habitants mais aussi des touristes vers le centre-bourg et le port.

Le stationnement à proximité du centre

est largement dimensionné. L'offre de stationnement est relativement conséquente avec 350 places réparties dans un rayon de 300 mètres sur la rive droite de l'Erdre.

Si cette offre est donc largement suffisante, une rotation plus importante doit donc être mise en place en veillant au respect de son usage. Le stationnement en zone bleue est à privilégier avec des zones d'arrêt minute pour le bon fonctionnement des commerces.

Les stationnements, de l'école Descartes pourraient être mutualisés et servir aux stationnements de longue durée. Afin de gérer l'arrivée des nouveaux modes de déplacements comme le développement des vélos, l'arrivée de véhicules électriques, etc., l'offre actuelle de stationnement devra se renouveler pour répondre aux nouveaux besoins (accroche-vélos, borne de recharge, aire de réparation vélo. etc.).

Certains stationnements pourraient aussi être supprimés. Ces suppressions n'impacteraient pas l'attractivité des lieux mais revaloriseraient l'espace public et mettraient en valeur la qualité du site. C'est notamment le cas des stationnements sur la Grande Rue, ou bien le long des quais de Bliesransbach a minima avec les terrasses de café.

L'esprit des lieux doit être préservé et la nature doit infiltrer les espaces publics tant viaire que de stationnement pour désimperméabiliser, atténuer la présence de la voiture. Il s'agit d'offrir des espaces publics confortables et homogènes dans leur traitement pour une qualité urbaine et paysagère.



† Sente piétonne depuis la place du Prieuré, vers le bourg



1 Une sente piétonne bordant le parc de la Mairie et menant aux commerces





4. USAGES DES ESPACES PUBLICS

Le centre-bourg de Sucé-sur-Erdre possède comme tout centre-bourg des bâtiments identitaires, des espaces de représentation, des espaces de rencontre et de détente, concentrés ici dans un rayon de 300 m à partir de la place Aristide Briand (moins de 4 mn à pied). C'est un centre-ville compact.

Ces espaces publics sont des espaces de convivialité à aménager confortablement et qualitativement, à développer pour favoriser le lien social, les échanges, l'animation, la vie du centre-bourg ... le plaisir de s'y rendre au-delà de ses courses, le plaisir de s'y promener... pour vivre une ville douce. Cela interroge la place à donner aux piétons, plus particulièrement dans le parcours d'un lieu à un autre. Ainsi, certaines rues sont étroites et possèdent du stationnement, d'autres n'ont pas de trottoir et sont minérales de façade à façade. Cela nuit aux continuités piétonnes et à la qualité du cadre de vie attendu.

Les rues Descartes/Mairie constituent la colonne vertébrale du développement historique du centre-bourg, des équipements, des commerces et des lieux de rencontre.

Chaque lieu est le support d'usages dont l'évidence doit apparaitre aux habitants, touristes, ...

Ces lieux à vivre sont les suivants :

- les quais, le port sur l'Erdre avec leurs terrasses
- le parc de la Mairie, parc du centre-ville au contact de l'Erdre
- la place Charles de Gaulle, parvis de l'église
- la place Aristide Briand, une vraie place dans ses usages et sa position de centralité dans le centre-ville de demain
- la coulée verte, un parc en devenir
- le parvis de la gare et le stationnement, une polarité en devenir incluse dans le centre-ville de demain
- le parc Germaine Le Goff, identitaire, à mettre en relation avec le centre-ville

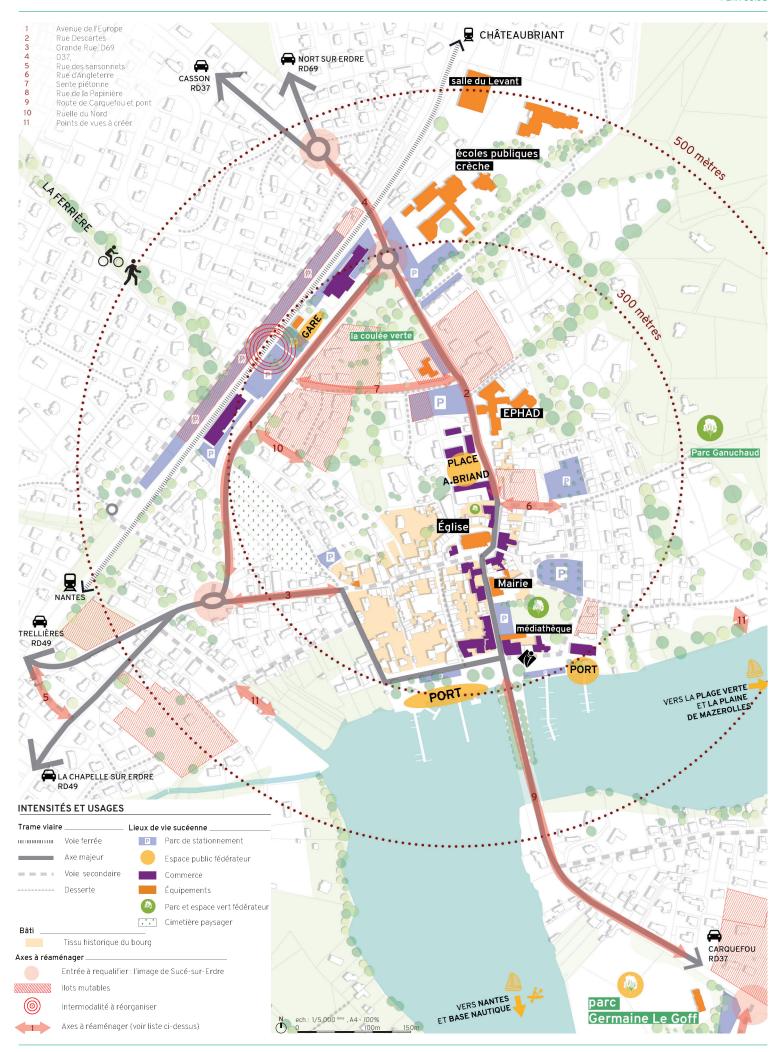
Ces différents lieux : place, quais, parc, reliés par des rues, ruelles, sentes, devront refléter la qualité du cadre de vie sucéenne. Ils s'inscrivent dans la dynamique de la vie communale et doivent inviter à se rencontrer, à échanger, à jouer, à se cultiver, à se détendre.... à contempler.











3.

Sucé-sur-Erdre, ville attractive

Ce grand paysage préservé, le site de la vallée de l'Erdre, la plaine de Mazerolles, son bourg/port et ses hameaux, font de la ville de Sucé-sur-Erdre une commune attractive (à moins de 40 mn de Nantes) dont la qualité du cadre de vie est reconnue.

L'accroissement de sa population sur une aire limitée et la loi Climat et Résilience vont nécessiter de construire une intensité urbaine acceptable tant en extension qu'en renouvellement urbain.

Ce cadre exceptionnel, associé à un déploiement des mobilités douces doit être conforté dans son attractivité touristique par des aménagements qualitatifs, par le développement d'offres d'hébergement et activités... qui dynamiseront aussi les commerces, restaurants du quotidien... l'économie locale.

1. LE QUAI À QUAIS : POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG

Au travers de la réflexion et la requalification des axes principaux par la restructuration et la mise en valeur des espaces publics, à l'image de **Sucésur-Erdre Ville Nature**, la commune montre sa volonté de **rester attractive** et ce, dès l'Avenue de l'Europe, au contact du guartier de la gare.

La rue Descartes est l'axe « structurant » de la ville de quai à quai. Des quais de la gare jusqu'aux quais de l'Erdre, la traversée du bourg doit offrir une expérience urbaine qualitative au travers du parcours des espaces publics fédérateurs, mais aussi au travers de la découverte du patrimoine sucéen.

Le quai à quai de demain, c'est un centre-bourg qui s'épaissit, s'intensifie mais c'est aussi la traversée d'un centre-bourg dynamique. Dans le cadre du renouvellement urbain, certaines parcelles, le long du parcours vont muter. Les rez-de-chaussée pourront être en partie actifs pour permettre le développement des activités, services, etc

L'aménagement de la rue Descartes permettra de revoir la répartition des flux, d'anticiper ceux à venir à long terme dans un cadre paysager qualitatif et d'amener de nouveaux usages.

Les quais de l'Erdre sont aujourd'hui et avant tout un port avec son activité de nautisme touristique à favoriser et un lieu de manifestations relativement dynamique, surtout en haute saison.

Le long de ce parcours de quai à quai, la place Aristide Briand est ce lieu fédérateur dans la ville, nécessaire à la vie de la centralité, proche à la fois de l'Erdre et de la gare.

Sa forme carrée, bordée de commerces en rez-de-chaussée, d'une sente piétonne et d'un axe structurant (la rue Descartes) est le lieu idéal pour engager la dynamique de développement du centre-bourg vers la gare. Sucé-sur-Erdre trouvera, au travers de la place Aristide Briand, un espace public, lieu de rencontres, support de manifestations (marché hebdomadaire, marché de producteurs locaux, fête communale, bal, vide-grenier, ...)

Aussi, cette place doit pouvoir rester libre, pour que les futurs usages le soient aussi.

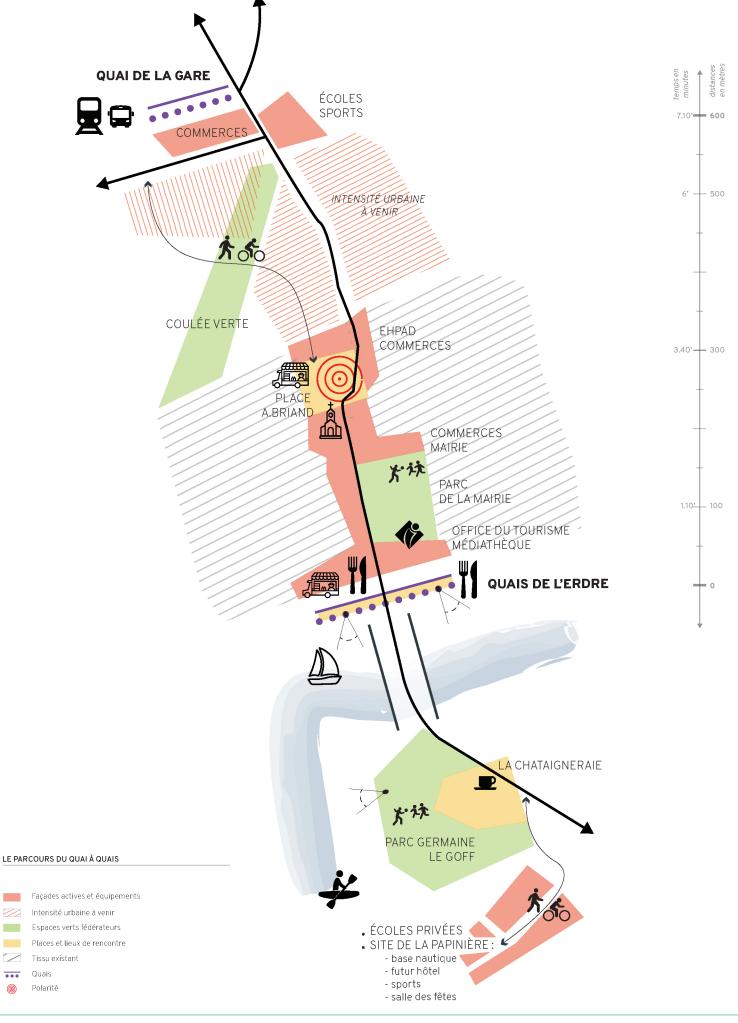
L'avenue de l'Europe et la rue Descartes, qui participent activement à l'axe structurant, vont voir leurs profils évolués et les usages mutés au cours des prochaines décennies. C'est au travers de ce parcours que s'épaissira le centre-ville et que le cœur de ville développera son attractivité.

Une politique de préemption et d'acquisition foncières doit donc être engagée pour envisager des mutations encadrées, une intensification du centre-bourg et avoir la main mise sur le développement de son centre urbain. (évitant la spéculation des promoteurs)

Ce développement doit s'accompagner d'actions sur le secteur gare pour recomposer ce quartier et pour son intensification.



↑ Du quai de la gare vers les quais de l'Erdre



2. ANTICIPER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Une densification pour la préservation des territoires naturels pour répondre aux enjeux climatiques

Depuis 2009, les exigences de l'Etat en faveur d'objectifs écologiques et paysager sur le développement urbain ne cessent d'accroître*. Si ces exigences n'ont jusqu'alors pas été suffisantes pour faire face à la consommation de terres agricoles, à l'urbanisation massive, et à la préservation des milieux, les nouveaux objectifs de 2031 (atteindre 50% de ZAN) et 2050 (ZAN) tendent à imposer des limites franches et fixes dans leurs enveloppes urbaines.

Aucune extension urbaine sur les terres agricoles ou naturelles n'est possible.

Face néanmoins à l'accroissement de la population, attiré par son cadre de vie, la ville de Sucé-sur-Erdre, va devoir se renouveler sur elle-même.

Comment va-t-elle pouvoir continuer de croître au cœur de son enveloppe urbaine?

Quelle densification? Quelle typologie des logements de demain? Pour quelle population? tout en conservant l'identité des lieux?

Aujourd'hui, la commune possède une très large part de logements individuels (environ 87%) dont 80% ont été construits après les années 1970 et 43% après 1990. Les vignettes ci-contre recensent les principales densités présentes sur la commune avec :

- 8/10 lgts/ha dans les années 1990,
- 30 lgts/ha en tissu mixte années 2000,
- 45 logements/ha en tissu historique.

Cela se traduit par différentes typologies de constructions : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires et petits collectifs ; avec des compositions urbaines variables. Afin de répondre aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et d'accueillir la population à venir, la densité communale moyenne de 20 logements/ ha doit être interrogée pour une densité « acceptable ».

Cette intensification urbaine doit se faire dans le respect du patrimoine architectural et naturel et l'objectif du déploiement de la trame végétale pour une qualité de l'environnement.

En effet, la densité ne définit pas la qualité de la forme urbaine. Les formes architecturales, leur épannelage, la qualité des espaces publics, la présence d'espaces verts, la mixité des usages sont primordiales dans l'acceptabilité de la densité

^{*} Rappel de dates clefs :

 ³ Août 2009 et 12 Juillet 2010 : Loi Grennelle I et II ; création de la trame verte et bleue + fixation des principes et objectifs dans la planification urbaine

^{• 24} Mars 2014 : Loi Alur ; introduit de nouvelles dispositions pour stimuler la densification

^{• 8} Aout 2016 : Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

^{• 2018 :} le plan biodiversité inscrit la notion de zéro artificialisation nette (ZAN)

^{• 22} Août 2021 : Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi climat et résilience) ; énonce l'objectif de Zéro artificialisation Nette pour 2050



PAUME 37

Le développement urbain de Sucé-sur-Erdre

Le développement de l'urbanisation depuis les cinquantes dernières années s'inscrit dans une aire urbaine clairement définie géographiquement de 360 ha environ (soit 8,8% de la surface de la commune) dont 230 ha au nord de l'Erdre et 123 ha au sud.

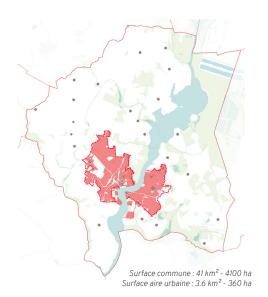
Les disponibilités foncières inscrites dans les OAP du PLUI actuel (32 hectares), avec une densité moyenne de 20 logements par hectare ne permettront de répondre qu'en partie aux demandes de logements sur la commune. A raison de 60 logements par an, l'ensemble de ce foncier sera consommé en 2028.

Sur ce même rythme, les disponibilités (10.5 hectares) non incluses dans le PLUi actuel (2019) pourraient représenter :

- sur la Mahère ; 170 logements
- sur la ZAC Centre-ville ; 200 logements

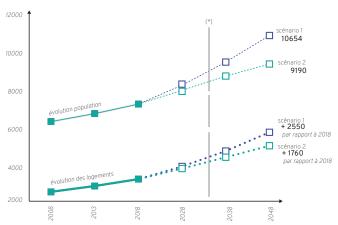
soit une consommation totale des espaces en 2034.

Pour évaluer la croissance démographique et le volume de logements nécessaires dans 30 ans (2048), deux scénarios ont été établis, en prenant en compte le desserrement des ménages, les résidences secondaires, les logements vacants et le renouvellement.



Le premier scénario (1) prolonge le taux d'accroissement de la population (soit 1,5% par an) pour déterminer le nombre de logements à construire.

Le second scénario (2) limite l'accroissement de la population en conservant un rythme de construction de 60 logements/an pour déterminer la capacité d'accueil de la commune.



(*) - 2034 : total foncier disponible consommé, à raison de 60 logements par an

Ces projections, établies sur des hypothèses à l'instant du présent Plan Guide montrent que, sur les disponibilités foncières existantes, objet d'OAP, la densité de logements doit être plus importante.

Le scénario 2 montre que sur les 59 hectares nécessaires, avec une moyenne de 30 logements/hectare, les OAP du PLUi représentent 41,5 hectares (31 + 10,5). Les 18 hectares restant seraient de la densification par renouvellement urbain, au cours des 30 années à venir dans l'aire urbaine et les différents hameaux de Sucé-sur-Erdre.

Scénario	Nombre de logements à construire entre 2018 et 2048	Surface impactée 20 lgts / Ha selon PLUi actuel	Surface impactée 30 lgts / Ha <i>Hypothèse</i>	Pour mémoire
1	2550	128	85	Aire urbaine 360 Ha
2	1760	88	59	OAP * 32 Ha

^{*} Hors deuxième phase de la Mahère et ilôts non construits de la ZAC centre-ville (soit 10.5 hectares)

Les ressources foncières

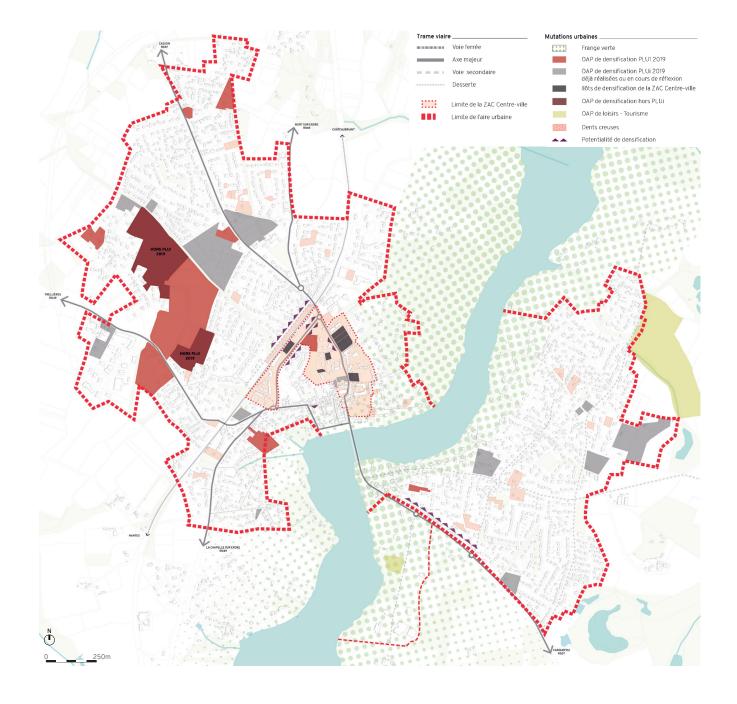
La carte ci-après illustre les disponibilités foncières dans «l'aire urbaine» hors hameaux ; identifiant les OAP et ilôts de densification, les dents creuses et les potentialités de densification.

Le centre-ville, de quais à quais doit faire l'objet d'une intensification urbaine en relation avec toutes les aménités existantes et/ou à venir. Les secteurs urbanisés attenants devront pouvoir évoluer pour renforcer ce secteur de manière cohérente.

La ZAC centre-ville possède encore des secteurs non aménagés et pose la question de la nécessaire maîtrise du foncier par acquisition pour permettre des projets plus ambitieux et éviter la spéculation foncière.

Les opérations d'aménagement (OAP) à venir, doivent répondre à cette attente de densification en intégrant de nouvelles formes urbaines et une mixité programmatique.

Enfin, la densification en «diffus» déjà en cours sur la commune (démarche «bimby») est difficilement quantifiable. Le développement urbain de Sucé-sur-Erdre doit s'inscrire dans l'évolution du cadre législatif et nécessite de réinterroger la densité sur le territoire pour répondre à l'attractivité communale dans une aire urbaine définie. Cette approche veillera nécessairement au respect du cadre environnemental, identitaire de Sucésur-Erdre.



PAUME

3. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

Un point fait consensus et émane du diagnostic ; Sucé-sur-Erdre est une ville attractive.

Sa population n'a cessé de croître et l'enveloppe urbaine également, afin de répondre à la demande de logements.

Les prochaines décennies vont être déterminantes sur la stratégie à adopter pour préserver au mieux ce qui fait l'attractivité de la commune : son identité de ville à la campagne, tant d'un point de vue de développement urbain, économique et touristique.

... au travers du patrimoine bâti sucéen

En premier lieu, il en va de la préservation du patrimoine et des lieux caractéristiques de la commune à valoriser.

Le bourg de Sucé-sur-Erdre, est composé, d'un tissu urbain historique préservé et en particulier le long de la Grande Rue, la rue Pasteur et la rue Descartes en partie, d'un front bâti reconnaissable par sa faible hauteur et ses lucarnes passantes à capucine.

Nous retrouvons des **demeures nobiliaires** dès le XV^eet XVI^e siècles. A proximité des quais, on peut voir des demeures, aux influences balnéaires du début du XX^e siècle. Le patrimoine du bourg est donc varié et offre une lecture de l'histoire de la commune avec des édifices allant du XV^e au XX^e siècles.

C'est l'ensemble de ce patrimoine qu'il faut veiller à préserver, en particulier des transformations et mauvaises

restaurations. Le diagnostic a révélé une protection relativement faible et fragile dans la rédaction actuelle du PLUi.

Certaines constructions nécessitent une protection plus importante pour qu'elles ne puissent pas être démolies car elles participent activement à la qualité de la composition urbaine du bourg et sont les témoins d'une évolution.

Dans le PLUi, les immeubles du bourg sont majoritairement classés en « bâti intéressant » ou « bâti d'intérêt secondaire ». Cette protection couvre de façon pertinente les constructions les plus anciennes avec un règlement strict sur la restauration mais pas assez protecteur puisqu'il n'empêche pas la démolition. Même si la commune a conservé la compétence du permis de démolir, la protection est inexistante d'un point de vue juridique.

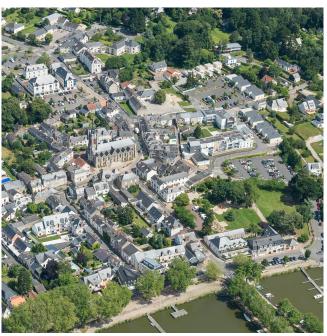
De ce fait, il apparaît comme impératif de préserver, dans le centrebourg, ce patrimoine architectural caractéristique et représentatif de l'image de Sucé-sur-Erdre.

La Tour Gaillard et l'Hôtel des Régaires sont les deux exemples remarquables. Beaucoup d'autres bâtis sur la commune méritent d'être valorisés, tout comme les éléments de petit patrimoine (fours, murets,...).

Pour se faire, la ville doit mettre en place une politique de conservation et de réhabilitation, au travers d'outils juridiques, tel que le passage en bâti remarquable, pour certains bâtiments, dans le PLUi, et une campagne de sensibilisation des riverains concernés.



↑ Le parvis de l'Eglise et la Grand Rue



↑ Le bourg historique



† L'ancien Hôtel des Régaires, un atout économique à saisir par la commune



Protection patrimoine bâti

Ensemble bâti patrimonial

Mur d'intéret à préserver

Ensemble bâti participant à la structure du bourg Jardin associé au bâti participant au charme du bourg





... au travers du développement de nouvelles fonctions du centre bourg

Afin de répondre à son attractivité grandissante, Sucé-sur-Erdre va devoir adapter son développement si elle souhaite répondre au maximum à la demande.

L'axe de la rue Descartes ainsi que de l'Avenue de l'Europe, sont, voués à évoluer dans leurs usages et leurs compositions ainsi qu'à se densifier. La proposition d'installer, a minima en rezde-chaussée pour la rue Descartes et sur des îlots sur l'Avenue de l'Europe, de nouveaux services, commerces pour répondre aux besoins de la nouvelle population est une réelle opportunité et participera au dynamisme du centrebourg.

Ajouter de nouvelles fonctions et activités au parcours urbain doit être étudié, au moment opportun, afin de cibler les besoins nécessaires.

Le départ des écoles privées, va laisser la possibilité d'entrevoir de nouvelles fonctions et usages sur l'îlot Jeanne d'Arc et l'ilôt de la Hautière, et permettre aussi d'intensifier le centre-bourg.

L'arrivée de nouveaux logements, majoritairement sur la partie nord, va nécessiter, sur du long terme, **un besoin en équipements sportifs et culturels**.

En effet, la majeure partie des équipements de la commune se trouvent au sud, sur le secteur de la Papinière, nécessitant de traverser le pont (augmentation des flux VL et piétons).

Plus que jamais et face aux enjeux de sobriété en général, la mutualisation équipements des sportifs et culturels (investissements lourds) et stationnements associés (consommateurs d'espaces), en fonction des temporalités, est primordial. Il pourrait être étudié de compléter l'équipement déjà présent sur le site des écoles du Soleil Levant sans création de nouveaux stationnements en centrebourg. Au-délà dans le secteur de la Mahère, cela n'exclut pas la réalisation de «maison de quartier» pour offrir un lieu de rassemblement à l'échelle de ce secteur.

Commerces et services vont également devoir se renforcer. D'autres îlots, à proximité du centre, sont susceptibles de muter pour y accueillir de **nouvelles fonctions**, tel que le coworking.

La commune dispose d'une population de cadres et de professions supérieures importantes dont une grande partie travaille sur l'agglomération nantaise. Le **développement du travail à distance** une partie de la semaine pour les salariés ainsi que le développement des indépendants incitent à valoriser le cadre de vie de la commune pour ces professionnels.

Les personnes concernées apprécieront de pouvoir s'appuyer sur de nouveaux lieux avec de nouvelles formes de gestion et gouvernance type **« tiers lieux »**.

Quelques offres de coworking existent

déjà sur la commune.

L'offre de coworking peut rentrer dans une démarche dynamique de promotion de la commune comme lieu d'accueil et de résidence de télétravailleurs.

Par ailleurs, le développement du vélo pourrait aussi induire de nouveaux besoins en vente, réparation par exemple.

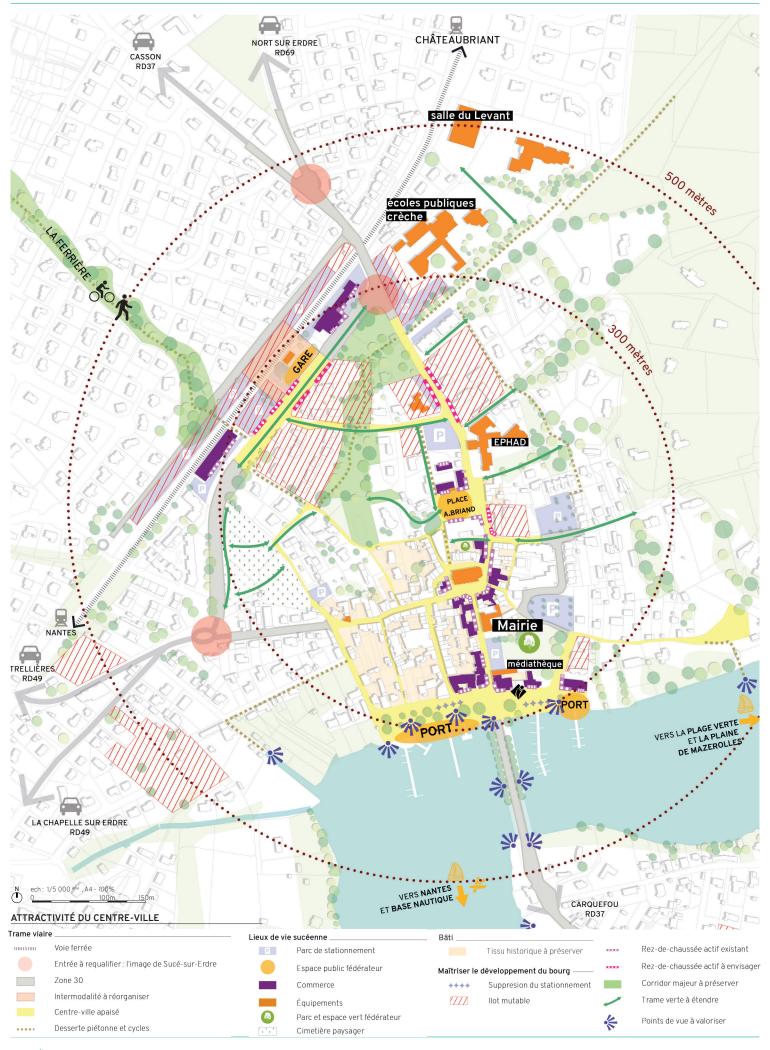
L'attractivité du bourg de Sucé-sur-



↑ « Otto II », Elsa Tomkowiak

Erdre passe par l'attrait de l'Erdre et de ses activités nautiques. La mise en scène de la rivière grâce à l'installation d'œuvre flottante, comme cela a été le cas lors du voyage à Nantes avec « la perle », Otto II, d'Elsa Tomkowiak est aussi une façon originale d'inviter à découvrir la commune.





Un site remarquable de passage aujourd'hui, vers un site remarquable d'escale et de séjour demain

Sucé Sur Erdre bénéficie d'une situation privilégiée sur l'Erdre :

- Elle profite sur 9 kms de la rivière
- Son port offre un lieu d'accueil et de charme au droit de son bourg avec plusieurs activités nautiques
- Plusieurs fenêtres majeures s'ouvrent sur le plan d'eau avec le port mais aussi les « plages », de nombreux points de vue et accès, la Papinière la base nautique et la plaine de Mazerolles...
- En proximité avec l'Agglomération nantaise avec des connexions ferroviaires quotidiennes directes avec la gare de Nantes

L'itinéraire de l'Eurovéloroute N°1 Vélodyssée traverse la commune du nord au sud

Le développement du cyclotourisme est en constant développement y compris avec une clientèle européenne importante. Le grand site s'inscrit dans les rendezvous de l'Erdre. A l'été 2021, la commune à bénéficié d'une première expérience avec Le Voyage à Nantes (LVAN) au travers d'une œuvre dans le port : « l'OFNI » renforçant ainsi la notoriété du site auprès des habitants et visiteurs de l'agglomération nantaise.

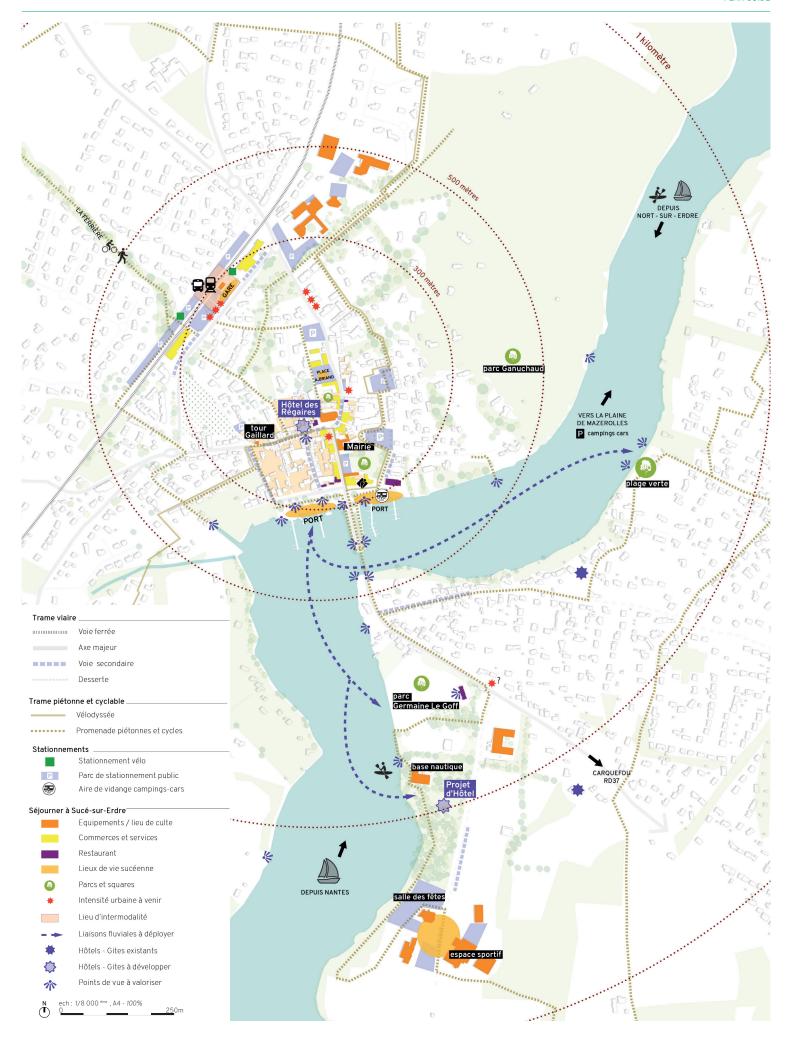
Si la commune le souhaite, elle dispose selon nous d'un potentiel de valorisation touristique de proximité très intéressant. Elle peut en attendre des retombées économiques à l'année qui pourraient être développées dans le respect du cadre de vie.

Le site du port pourrait être le socle d'un projet touristique s'appuyant sur la qualité du site naturel et l'accueil convivial à l'échelle du bourg et des rives de l'Erdre. Cette dynamique passe, selon nous, dans le présent projet urbain par :

- Une valorisation du port et de ses quais en privilégiant les vues, les marchés, les manifestations culturelles, la promenade et les terrasses des cafés et restaurants existants
- Une circulation automobile encore plus apaisée (voire réservée),
- Une préservation/valorisation du plan d'eau et de ses abords,
- La création d'une connexion possible entre la Papinière et le Port.
- Plus globalement la valorisation de circuits découvertes des lieux moins connus autour du cœur de ville sur les deux rives : points de vue remarquables, parcs et sites insolites comme la maison de Blanche Neige,
- La mise en valeur de la Vélodyssée, de ses liaisons au bourg et de ses connexions aux itinéraires vélos de proximité: confort et sécurité d'usage, services, points de vue, invitations à l'escale, ...,
- La promotion des capacités d'accueil et de services du bourg auprès des randonneurs et cyclotouristes de passage.



↑ Le port de Sucé-sur-Erdre, potentiel socle de projets touristiques



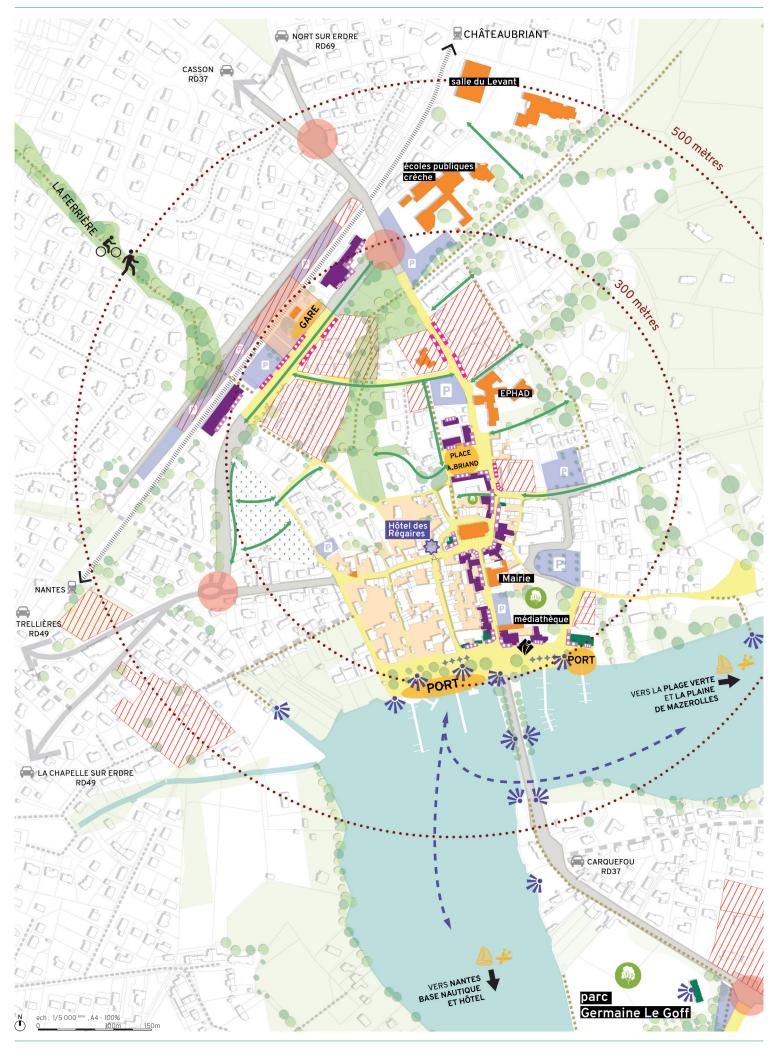
4.

Plan guide graphique

SUCE -SUR-ERDRE



Trame viaire Voie ferrée Valoriser les entrées de ville Zone 30 Intermodalité à réorganiser Centre-ville apaisé Desserte piétonne et cycles Lieux de vie sucéenne Parc de stationnement Espace public fédérateur Équipements Restaurants Parc et espace vert fédérateur Cimetière paysager Un bourg attractif -Suppresion du stationnement llot mutable Rez-de-chaussée actif existant Rez-de-chaussée actif à envisager Corridor majeur à préserver Trame verte à étendre Tissu historique du bourg Points de vue à valoriser Liaisons fluviales à déployer Hôtels - Gites à développer





Les élus racontent Sucé-sur-Erdre

recueil des ateliers

« Ce qui représente Sucé-sur-Erdre c'est : la végétation et l'Erdre Donc le vert et le bleu! » « A Sucé-sur-Erdre, les nouveaux quartiers sont des extensions de la ville : contemporains et végétalisés »

« Le centre-bourg c'est : le lien entre tous les sucéens »

« Sucé-sur-Erdre c'est : le bois et la pierre, une végétation importante rappelant l'Erdre »

« Sucé-sur-Erdre c'est : Un habitat à taille humaine, une nature proche et intégrée, des architectures cohérentes dans les formes et matériaux »

« Le centre-bourg c'est : le lien entre tous les sucéens »

« L'avenue de l'Europe, c'est une identité à définir, une invitation à s'arrêter, une porte d'entrée en 2050 »

« Le centre c'est un lieu de vie festif, de promenade, de culture, de proximité : un lieu de quiétude »

« Le centre c'est du quai de la gare aux quais de l'Erdre»

PAUME |







