



# Plan local d'urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

## ANNEXES

*PLANS DES PÉRIMÈTRES OPÉRATIONNELS ET  
PRÉOPÉRATIONNELS*

APPROUVÉ LE 18/12/2019  
MODIFICATION N°1 : APPROUVÉE LE 27/01/2021  
MODIFICATION N°2 : APPROUVÉE LE 23/02/2022  
REVISION ALLEGEE N°2 : APPROUVÉE LE 28/09/2022  
MISE EN COMPATIBILITE N°1 : APPROUVEE LE 14/12/2022  
MODIFICATION N°3 : APPROUVEE LE 10/05/2023  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 : APPROUVEE LE 08/11/2023  
MODIFICATION N°4 : APPROUVEE LE 27/03/2024

PIÈCE DU PLUi

5.2.4.

Département de Loire Atlantique

Le 16 mai 2018 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 4 mai 2018 sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

**Membres présents :**

EUZÉNAT Philippe, DOUSSET Arnaud, LABARRE Claude, GROUSSOLLE Françoise, CLAUDAUD Jean Pierre, OUVREARD François, THIBAUD Dominique, CHAILLEUX Marie Odile, JOUTARD Jean Pierre, GIROT Monique, DAUVÉ Yves, METLAINE Aïcha, NAUD Jean Paul, SIEBHUNER Bruno, VIEL Jocelyne, MONDAIN Régine, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean François, ALEXANDRE Maryline, ROGER Jean Louis, NIESCIEREWICZ Valérie, GUILLEMIN Laurence, BORIE Daniel, ROYER Alain, CADOU Catherine, LERAT Yvon, HENRY Catherine, BÉZIER Joseph, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, RENOUX Emmanuel.

**Pouvoirs :**

DÉFONTAINE Clauda pouvoir à EUZÉNAT  
LERAY Patrice pouvoir à CHAILLEUX Marie Odile  
PROVOST Françoise pouvoir à DAUVÉ Yves  
LEFEUVRE Sylvain pouvoir à METLAINE Aïcha  
KHALDI PROVOST Isabelle pouvoir à NAUD Jean Paul  
MAINDRON Frédéric pouvoir à NOURRY Barbara  
BOMMÉ Stanislas pouvoir à GUILLEMIN Laurence  
LAMIABLE Patrick pouvoir à BÉZIER Joseph  
PORTIER Joël pouvoir à RENOUX Emmanuel

**Absents - Excusés :** BURCKEL Christine, DENIS Laurent, SARLET Bruno, BESNIER Jean Luc, HENRY Jean Yves, KOGAN Jean Jacques.

**Assistants :** GARNIER Dominique-DGS - HOTTIN Françoise-DGA- DÉSORMEAU Edith-responsable des assemblées- BUREAU Axèle-communication.

**Excusée :** DURASSIER Murielle -- Trésorière principale.

**Secrétaire de séance :** Jean François CHARRIER

<i>Nombre de membres :</i>
<i>en exercice 45 titulaires</i>
<i>Présents 30 titulaires</i>
<i>Votants 39</i>

**ZONE AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA BELLE ETOILE :  
APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC**

Le 24 juin 2015, le conseil communautaire d'Erdre et Gesvres a délibéré en vue de :

- Retenir la mise à l'étude d'un projet d'opération d'aménagement sur le site dit de la Belle Etoile, dans le cadre d'une procédure de ZAC,
- Approuver les objectifs ainsi que le périmètre d'études préalables,
- Ouvrir la concertation, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme et approuver les modalités de concertation,
- Approuver les modalités de mise à disposition du projet de dossier de création de la ZAC comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de la DREAL sur ce document.

Conformément à cette délibération, et aux articles L300-2 du Code de l'Urbanisme et L.122-1-1 du Code de l'Environnement une phase de concertation a été engagée concernant le projet de ZAC Belle Etoile. Par délibération préalable de ce jour, le Conseil Communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Belle Etoile et de la mise à disposition de son étude d'impact.

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20180516-CONSEIL_04_15- DE Date de télétransmission : 24/05/2018 Date de réception préfecture : 24/05/2018
--

Il est à présent proposé au Conseil Communautaire de créer la Zone d'Aménagement Concerté de la Belle Etoile sur le périmètre tel que défini en annexe à la présente délibération.

#### Explications relatives au dossier de création de la ZAC

Le dossier de création de la ZAC annexé à la présente délibération comprend :

- Un rapport de présentation
- Un plan de situation
- Un plan du périmètre composant la zone
- L'étude d'Impact, comprenant l'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la CCEG.

#### Le périmètre de la ZAC

Depuis la délibération du 24 juin 2015, des études ont été menées sur le périmètre qui avait été retenu, permettant d'affiner le projet : études environnementales, étude d'impact, étude hydraulique, scénarios d'aménagement ... L'ensemble de ce travail, concerté avec les communes, les habitants et les partenaires, a permis d'aboutir à un scénario opérationnel d'aménagement présenté dans le rapport ci-joint.

Le périmètre a été modifié (retrait de l'emprise de la propriété de Monsieur et Madame NIEL au cœur de l'îlot nord).

#### Les objectifs de la ZAC

Les objectifs de la ZAC, bien que maintenus dans l'ensemble, ont été affinés.

- 4 ilots ont été identifiés, répondant à l'organisation suivante :
  - Ilot Sud : 7 hectares à vocation commerciale
  - Ilot Est : 4 hectares à vocation ludique et de services, dans le prolongement de l'équipement aquatique
  - Ilot central : 3 hectares : maintien d'un espace naturel protégé, préservant et mettant en valeur la zone humide au cœur de la ZAC,
  - Ilot nord : 14 hectares à vocation industrielle et artisanale.

La ZAC Belle Etoile permettra de créer une dynamique de développement économique par des aménagements publics et l'émergence d'un pôle d'activités commerciales, tertiaires et artisanales de rayonnement communautaire. Elle permettra également de limiter l'évasion commerciale vers l'agglomération nantaise.

Cette opération d'aménagement aura des répercussions positives pour le territoire puisque cette réalisation sera source d'emplois durables (développement économique local à l'année, création d'emplois et appel aux entreprises locales pour les travaux, etc.) et un pôle attractif à l'échelle du territoire d'Erdre et Gesvres.

#### DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés,

- APPROUVE le dossier de création de la ZAC Belle Etoile,
- DELIMITE le périmètre de ZAC, conformément au plan périmétral présent dans le dossier de création,
- PRECISE que la part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la ZAC.

Le Président,  
Yvon LERAT

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

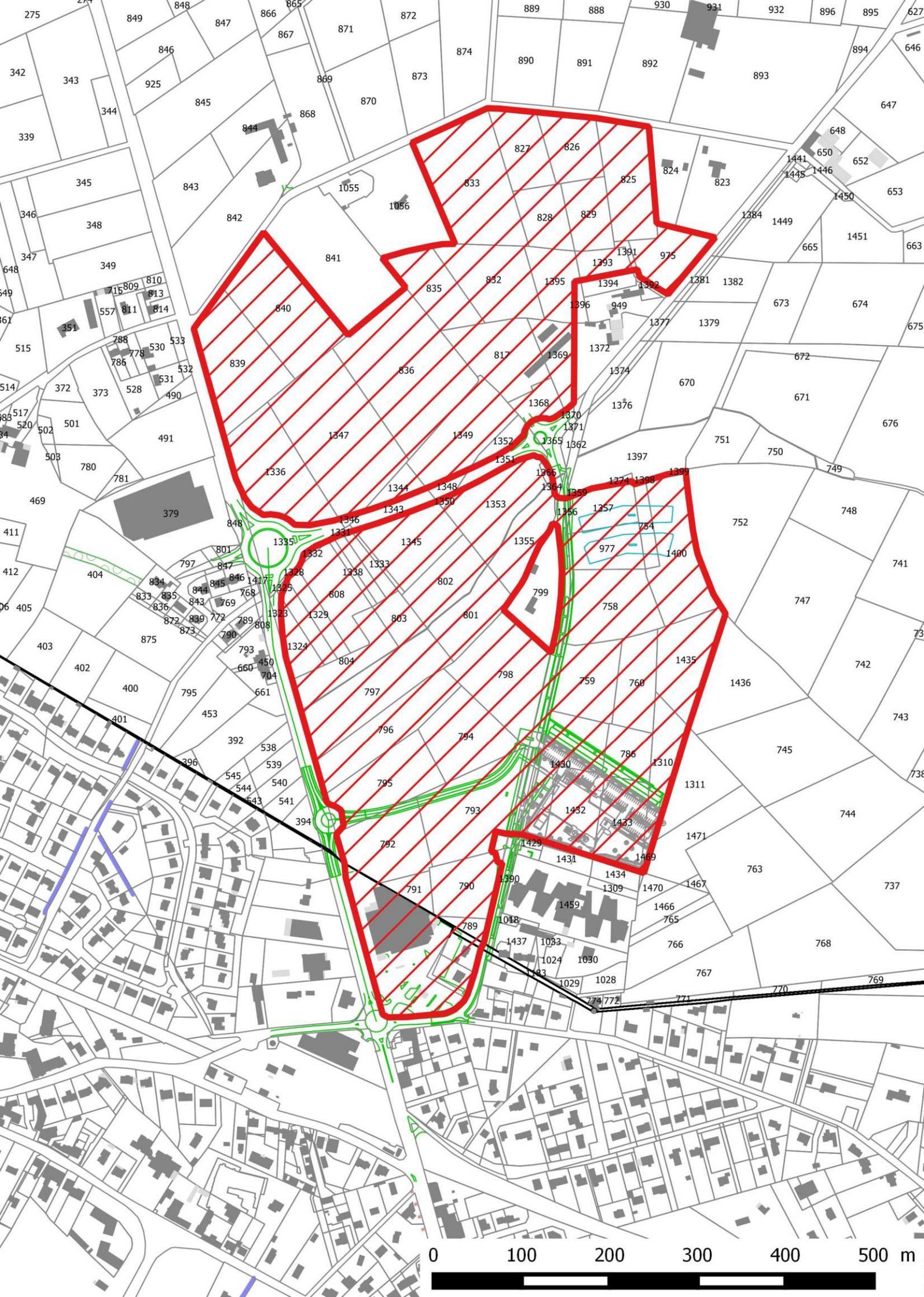
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le



24 MAI 2018

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180516-CONSEIL\_04\_15-  
DE  
Date de télétransmission : 24/05/2018  
Date de réception préfecture : 24/05/2018



Commune de SUCE SUR ERDRE

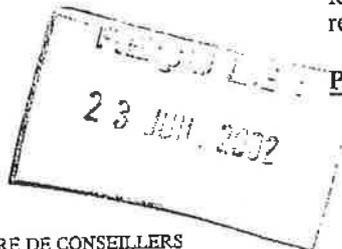
Département de Loire-Atlantique

Arrondissement de NANTES

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

2002

L'an deux mille deux, le 09 juillet  
le Conseil Municipal de la Commune de SUCE SUR ERDRE, dûment convoqué, s'est  
réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de M. D. MELUC, Maire.



**PRESENTS :** Mmes KERMORVANT M., SARLAT G., LE MOAL C., LERAY F.,  
NIESCIEREWICZ V., PENGUILLY A., ONILLON J., DESDEVISES M.Cl.,  
LE BAUT M.Cl. MM. MELUC D., ROGER J.L., LECOUC A., BERTRAND J.,  
BRICAUD J., THUILLIER A., MOULET Y., BRARD J.Y., CRAS D., RIVRON M.,  
BASLE M., CHATELLIER D., TESSON B.

NOMBRE DE CONSEILLERS  
MUNICIPAUX EN EXERCICE :

29

**ABSENTS :** Mme PATTE B. qui a donné procuration à Mme LE MOAL C.,  
**EXCUSES** Mme LEGRAS Cl. qui a donné procuration à M. BRICAUD J.,  
Mme DELANNOY-CORBLIN I. qui a donné procuration à Melle LERAY F.,  
Mme CHEVALIER Ch. qui a donné procuration à M. CHATELLIER D.,  
M. BALASAKIS G. qui a donné procuration à Mme LE BAUT M.Cl.

DATE DE CONVOCATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL :  
03 juillet 2002

**ABSENTS :** Mme FAVREAU J., M. J.Y. HENRY

DATE DE PUBLICATION :  
17 juillet 2002

M. THUILLIER A. a été élu secrétaire de séance.

---

**OBJET : URBANISME – CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU  
CENTRE VILLE**

---

Il est exposé :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 311-1 et les suivants ainsi que les textes réglementaires qui s'y réfèrent,

Vu le Code Général des Impôts,

Vu le Plan Local d'Urbanisme communal,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars fixant les modalités de la concertation sur le périmètre d'étude d'aménagement du centre ville, pour lequel un projet d'aménagement est envisagé,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04 juin tirant le bilan de la dite concertation,

Vu le dossier de création de la ZAC du centre ville,

Vu le dossier de l'étude d'impact,

Sur proposition de M. le Maire,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :**

☞ la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ayant pour objet l'aménagement du centre ville dans le cadre d'un périmètre précisé dans le dossier de création,

☞ que le mode de réalisation de la ZAC sera le suivant : l'aménagement et l'équipement de la ZAC du centre ville seront confiés à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies à l'article 300-4 (2°) du Code de l'Urbanisme, sous la forme d'une convention publique d'aménagement,

☞ que la ZAC du centre ville sera exonérée de Taxe Locale d'Équipement (TLE),

☞ d'autoriser M. le Maire à faire poursuivre les études concernant le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que les études concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme visant à prendre en compte la création de la ZAC du centre ville,

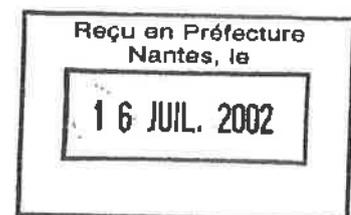
☞ de poursuivre la concertation,

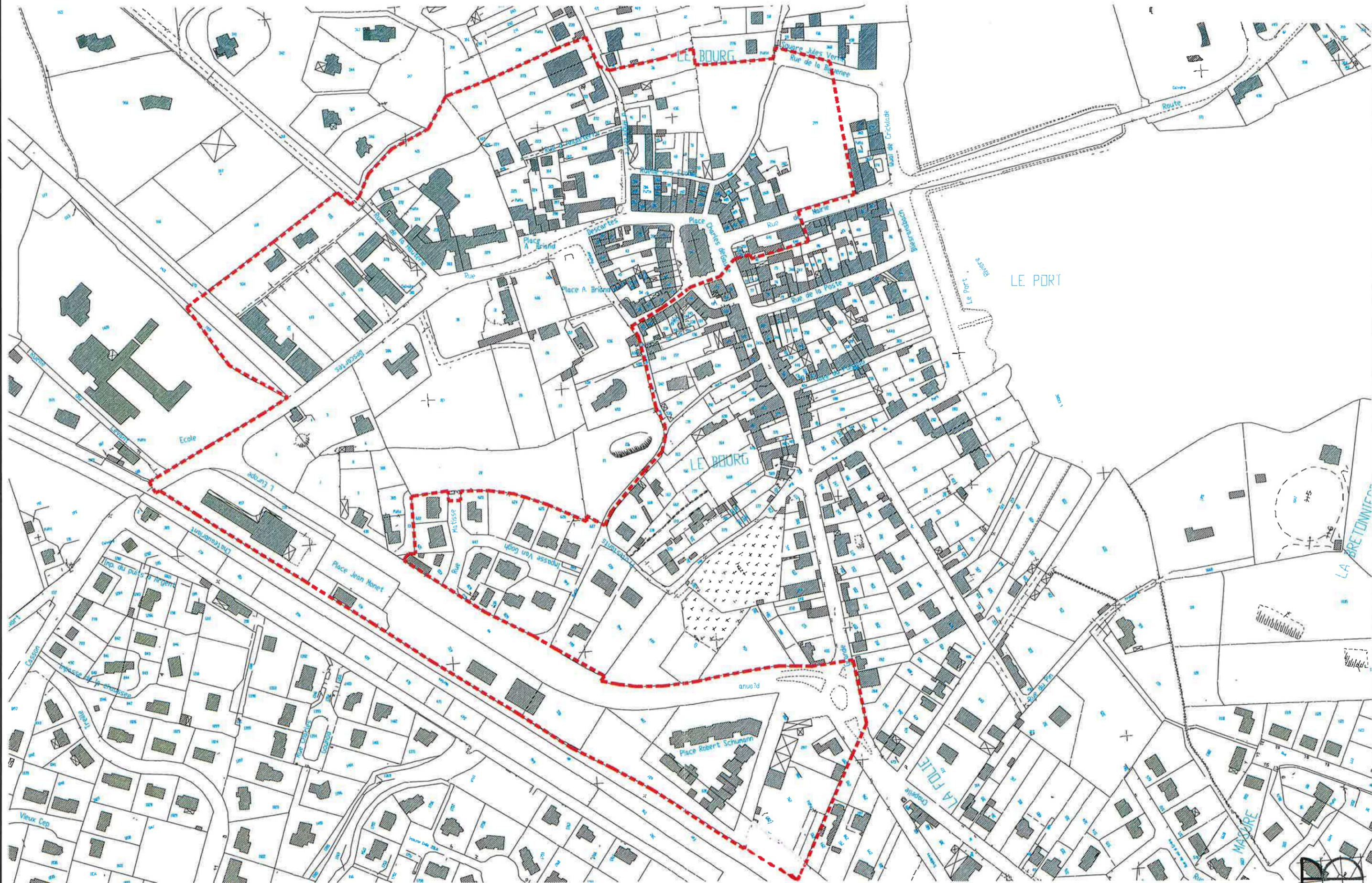
☞ d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer toutes pièces ou documents relatifs à la mise en jeu de cette délibération.

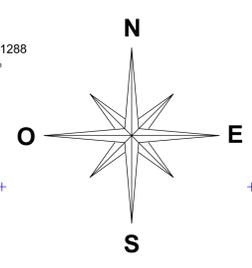
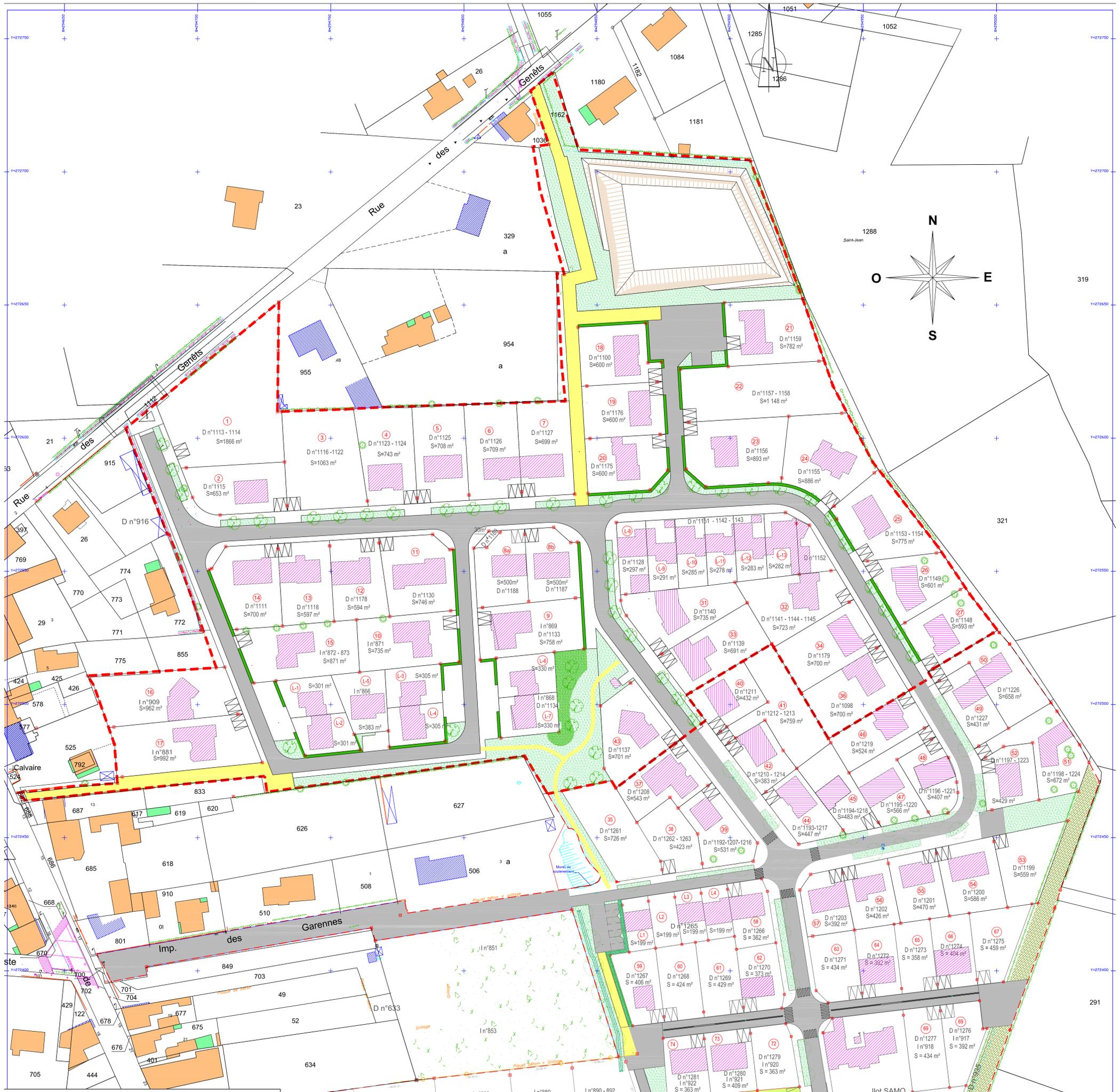
La présente décision fera l'objet d'un affichage durant une durée minimale d'un mois en Mairie et d'une publication dans la presse locale à diffusion départementale.

NB : le dossier de création de la ZAC du Centre ville présenté au Conseil Municipal est composé des pièces suivantes :

- plan de situation,
- rapport de présentation et étude d'impact,
- plan de délimitation de la ZAC,
- mode de réalisation,
- régime de la zone au regard de la Taxe Locale d'Equipement,
- programme global de construction.







**BARBERY CATTANEO GAUTIER**  
 ARCHITECTE  
 10 rue de la République  
 44100 Nantes  
 Tél. 02 40 80 80 70  
 Fax 02 40 80 80 70

**Département de Loire Atlantique**  
**Commune de Notre-Dame-des-Landes**  
**ZAC des Tanerettes**

**PLAN D'ENSEMBLE**

1 FONCIER  
 2 URBANISME  
 3 COPROPRIÉTÉ  
 4 BORNEAGE  
 5 TOPOGRAPHIE  
 6 BUREAU  
 7 D'ÉTUDES - VRD  
 8 EXPERTISE  
 9 IMPLANTATION  
 10 CONSEIL

Date	Indice	Nature des modifications
19/08/2015	A	Complément Espace Vert

Niveau en système NGF IGN69	
Coordonnées en système	Lambert II
Pour : LAD	

Echelle	Ref.	Date de Creation	Fichier Autocad
1 / 500	B1768	15.09.2015	BTSPLAN_GLBAL.DWG



**MAIRIE**  
**44119 TREILLIÈRES**

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

-----

Nombre de Conseillers :  
en exercice : 29  
présents : 25  
votants : 28

L'an deux mille quatre  
le trois décembre,  
le Conseil Municipal de la Commune de TREILLIÈRES dûment  
convouqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la  
présidence de Monsieur Emile SAVARY, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 26 novembre 2004.

PRÉSENTS : Tous les conseillers sauf...

ABSENTS ET EXCUSÉS :

M. Clément BRIAND (pouvoir à M. Yvon LERAT).  
Mme Marie-Françoise MITARD (pouvoir à M. Roger SIBIGLIA).  
Mme Hélène PATÉ (pouvoir à Mme Dominique ANGELUCCI).

ABSENT :

M. Mickaël MENDES.

Monsieur Pierre LERAY a été élu Secrétaire de séance.

OBJET :

ZONE  
D'AMÉNAGEMENT  
CONCERTÉ (Z.A.C.)  
DE VIRELOUP  
-----  
DOSSIER  
DE CRÉATION  
-----  
BILAN DE LA  
CONCERTATION  
-----

Madame Paulette LEFEUVRE, adjointe, rappelle que le 10  
janvier 2003, le Conseil Municipal a décidé d'engager les études  
préalables à la définition de l'opération d'aménagement par voie de  
Z.A.C. de la zone NAa de Vireloup, destinée à recevoir des logements.

Une mission d'études préalables a été confiée à la SELA dans le  
cadre d'un mandat.

Par cette même délibération, le Conseil avait fixé les modalités  
de la concertation (article L 300-2 du Code de l'Urbanisme).

LE DOSSIER DE CRÉATION :

Arrivé au terme de ces études préalables, un dossier de  
création a été constitué pour cette opération dont les grands principes  
sont les suivants :

- Le projet prévoit la création de 330 à 350 logements avec une  
diversité typologique devant étendre l'offre et assurer la mixité  
sociale (logements individuels, logements collectifs et  
individuels superposés, en accession ou locatifs sociaux).

▪ **Le dossier de création comprend :**

- **le rapport de présentation ;**
- **le plan de périmètre de l'opération ;**
- **l'étude d'impact ;**
- **le programme global prévisionnel des constructions ;**
- **le mode de réalisation choisi :**

Il est proposé de confier l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. à la SELA, société d'économie mixte répondant aux conditions définies à l'article 300-4 du Code de l'Urbanisme, sous la forme d'une convention publique d'aménagement ;

- **régime au regard de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) :**

Il est proposé une exonération de la T.L.E. puisque le coût des équipements publics sera mis à la charge des constructeurs (article 1585c du Code Général des Impôts).

**LE BILAN DE LA CONCERTATION :**

La concertation s'est déroulée conformément aux stipulations de la délibération du 10 janvier 2003.

**Le bilan de cette concertation vous est présenté ci-après :**

Le Conseil Municipal a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone NAa de Vireloup lors de la séance du 10 janvier 2003 et fixe également les modalités de la concertation (art. L 300-2 du CU), soit :

- une information régulière dans la presse locale et le magazine municipal,
- mise à disposition du public d'un dossier avec registre d'observations en mairie,
- organisation d'une réunion publique,
- et tout autre moyen que la commune jugera nécessaire au cours de la procédure.

□ **Info Presse :**

- PO du 13/01/2003 Présentation de la décision du Conseil Municipal
- OF du 22/06/2004 Annonce de la réunion publique et objectifs de la Z.A.C.
- PO du 01/07/2004 Résumé de la réunion publique et annonce de l'exposition

.../...

- Journal de Treillières

- 02/2003   Projet de Z.A.C.
- 05/2004   Annonce de la réunion publique
- 06/2004   Annonce de la réunion publique

- Magazine de Treillières

- Hiver 2003-2004   Un habitat pour tous

□ **Registre et dossier mis à disposition du public :**

Registre ouvert le 30 janvier 2003.

Une seule observation de Messieurs BOURIGAULT et DESCAMPS concernant l'évacuation des eaux pluviales vers la Noë des Puits.

Cette remarque a été étudiée par le bureau d'études SOGREAH CONSULTANTS.

□ **Organisation d'une réunion publique le 23/06/2004 à 20h30 salle municipale :**

Présentation de la Z.A.C. et de l'étude d'impact par les élus, la SELA et le bureau d'études ATELIER DU CANAL.

Les remarques et observations émises durant cette réunion publique concernaient plus l'environnement général de la commune et plus particulièrement les questions sur le développement lié au projet d'aéroport, la question des transports et la circulation à venir avec de nouvelles voies.

Dans un contexte plus local, s'est posée la question sur le réseau d'eau pluviale déjà signalé sur le registre ouvert en mairie, ainsi que la question de la circulation dans le centre-bourg et notamment rue de la Mairie.

□ **Exposition :**

Une exposition de 15 jours a prolongé la réunion publique en présentant 6 panneaux clé des études préalables à la Z.A.C.

Durant cette exposition, de nombreux visiteurs sont venus mais aucune remarque ou observation n'a été formulée sur le registre.

□ **Bilan :**

Ces remarques ont été prises en compte dans le projet de Z.A.C. avec d'une part, l'étude technique du cabinet SOGREAH CONSULTANTS pour les réseaux divers et d'autre part, la possibilité d'ouvrir de nouvelles voies de circulation dans l'aménagement même de la Z.A.C., notamment en lien avec la commune de Grandchamp-des-Fontaines.

Aucunes remarques n'est de nature à remettre en cause le projet de Z.A.C. tel qu'il a été présenté jusqu'à présent.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :**

*Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 311.1 et les suivants ainsi que les textes réglementaires qui s'y réfèrent ;*

*Vu le Code Générale des Impôts ;*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme communal ;*

*Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 janvier 2003 fixant les modalités de la concertation sur le secteur d'étude d'aménagement de Vireloup, pour lequel un projet d'aménagement est envisagé ;*

*Vu le dossier de création de la Z.A.C. et notamment l'étude d'impact ;*

*Sur proposition de Monsieur le Maire ;*

**- APPROUVE le bilan de la concertation ;**

**- DÉCIDE la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dans le secteur de Vireloup suivant le périmètre figurant au dossier de création ;**

**- DÉCIDE de confier l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. à la SELA sous la forme d'une convention publique d'aménagement ;**

**- DÉCIDE d'exonérer de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) cette opération ;**

**- DÉCIDE d'engager une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) visant à prendre en compte la réalisation de cette Z.A.C. (zone NAa) ;**

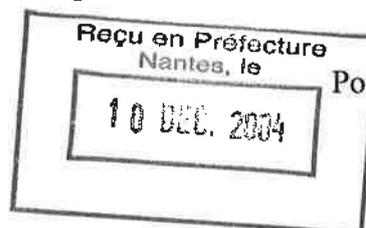
**- SOLLICITE de Monsieur le Préfet, une Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la SELA, en application de l'article R 11-3-1 du Code de l'Expropriation (enquête d'utilité publique et enquête parcellaire) ;**

**- AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention publique d'aménagement avec la SELA et toutes pièces nécessaires à la mise en jeu de la présente délibération.**

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée minimale d'un mois.*

*Elle sera publiée dans les annonces légales de 2 quotidiens locaux à diffusion départementale.*

Certifié exécutoire  
Reçu en Préfecture  
le :  
Publié le : 08/12/2004



Pour Extrait Conforme,

Le Maire,





A l'occasion des études opérationnelles réalisées dans le cadre de cette convention publique d'aménagement par la SELA, est apparue la nécessité de modifier de façon significative le programme de l'opération d'aménagement et d'examiner l'opportunité d'étendre la ZAC créée le 3 décembre 2004.

Lors du Conseil du 18 décembre 2009, les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement ont été validés et les modalités de concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC de Vireloup ont été définies à savoir :

- un dossier de registre d'observations mis à disposition du public en mairie avec un dossier présentant le projet ;
- une réunion publique ;
- tout autre moyen que la commune jugera nécessaire au cours de la procédure.

Les modifications du dossier portent sur le périmètre de l'opération d'aménagement ainsi que sur le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.

### **MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION :**

#### **- Registre et dossier mis à disposition du public :**

Registre ouvert le 21 décembre 2009, ne portant aucune observation à ce jour.

#### **- Info Presse :**

- ***PO et OF du 15/12/2009*** : Annonce de l'ordre du jour du conseil municipal du 18/12/2009.
- ***PO du 16/12/2009*** : Article sur l'extension du périmètre et de la modification du programme de la ZAC de Vireloup.
- ***PO du 06/01/2010*** : Résumé du CM du 18/12/2009 sur le point : ZAC de Vireloup et son extension de périmètre ainsi que le changement de programme.
- ***PO du 16/01/2010*** : Annonce de l'ordre du jour de la réunion publique et rappel des points du CM du 18/12/2009.
- ***PO du 18/01/2010*** : Annonce de l'ordre du jour de la réunion publique.
- ***PO du 22/01/2010*** : Compte rendu de la réunion publique.
- **Journal de Treillières** n° 60 janvier 2010 : calendrier : Annonce de la réunion publique ZAC et urbanisme du 18 janvier 2010.
- **Treillières infos** n° 26 février 2010 p 8 : débats et délibération du CM : ZAC de Vireloup.
- **Treillières infos** n° 27 mars 2010 p 6 et 7 : ZAC de Vireloup.

*Au préalable, une réunion publique a déjà eu lieu le 15 octobre 2008 présentant l'intérêt d'étendre le périmètre de la ZAC aux parcelles D 2600, D 2597, D 2595, D 2593, D 1929 et D 27p sous l'intitulé « les venelles de la greffe ».*

.../...

**- Organisation d'une réunion publique le 18 janvier 2010 à 20h30 salle municipale:**

Présentation du projet d'extension du périmètre et de la modification du programme de la ZAC par les élus, la SELA et le bureau d'études In situ, suivie d'une présentation plus précise de l'aménagement de la première tranche.

Ainsi il a été clairement précisé que le périmètre est étendu de 1,2 ha à l'est, en accroche avec le bourg et le carrefour du futur train-tram, et que le nombre de logement initialement prévu de 350 logements sera de 65 000 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 500 logements dont 25 à 35 % de logements sociaux.

Cette présentation a été accueillie favorablement, les remarques et observations émises durant cette réunion publique concernaient plus l'environnement général de la commune et plus particulièrement les questions sur le développement lié au projet d'aéroport et du train-tram.

Dans un contexte plus local, la question de la gestion des déchets a été abordée ainsi que la gestion des eaux usées. Le projet a bien évidemment pris en compte ces éléments en prévoyant un réseau d'assainissement collectif et en assurant une gestion des déchets en conteneurs individuels qui devront être rassemblés sur un point de regroupement les jours de collecte ; de plus il est également prévu des conteneurs enterrés pour assuré le tri des déchets recyclables.

De manière générale les questions relevaient plus des intérêts personnels en questionnant sur le prix et la taille des terrains ainsi que sur l'accompagnement des projets individuels

**BILAN :**

Aucune remarque n'est de nature à remettre en cause le projet de ZAC tel qu'il a été présenté jusqu'à présent.

**En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, Monsieur le Maire propose d'approuver le dossier de création modifié et de créer la nouvelle ZAC de Vireloup.**

**Le Conseil municipal, à la majorité de 21 voix pour et 6 voix contre :**

*Vu le Code général des collectivités territoriales,*

*Vu les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,*

*Vu le Code général des impôts, notamment son article 1585 C,*

*Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 26/03/2007,*

*Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 01/07/2010,*

*.../...*

*Vu le dossier de création modifié établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, et notamment l'étude d'impact,*

*Vu la demande d'avis adressée le 29 avril 2010 à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact du dossier de création modificatif conformément à l'article R. 122-13 du Code de l'environnement*

*Vu l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 2 juillet 2010*

*Vu le rapport favorable tirant le bilan de la concertation,*

**DÉCIDE :**

**Article 1er :** Les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation sont approuvées ainsi que le dossier de création modifié établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

**Article 2 :** De créer la ZAC de Vireloup, telle que décrite au dossier de création modifié susvisé. Le périmètre de la ZAC ainsi modifiée est délimité par un trait continu de couleur rouge sur le plan annexé à la présente délibération.

**Article 3 :** La zone demeure dénommée zone d'aménagement concerté de Vireloup

**Article 4 :** Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la ZAC modifiée comprend des logements ou des activités compatibles avec le logement. La diversité des modes d'habiter oriente le programme vers une variété typologique déclinée à partir des logements indépendants, intermédiaires et collectifs.

L'opération pourra recevoir des activités de type tertiaire, de services et/ou de commerces de proximité, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

L'opération pourra comporter un ou plusieurs équipements à caractère public, à condition qu'il soit compatible avec l'habitat.

Le dossier de création initial prévoyait la construction de 350 logements

Le projet modificatif prévoit la construction au maximum de 65 000 m<sup>2</sup> SHON dont :

- 25 à 35 % de logements sociaux (locatif et accession sociale)
- le reste sous la forme de lots libres de constructeurs ou de logements groupés.

**Article 5 :** Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des impôts. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

**Article 6 : Le Maire est autorisé à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.**

**Article 7 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.**

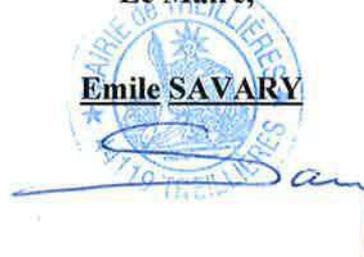
**Article 8 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.**

Certifié exécutoire  
Reçu en Préfecture  
le : **12 OCT. 2010**  
Publié le : 24/09/2010

Pour Extrait Conforme,

Le Maire,

**Emile SAVARY**



## ANNEXE 1

### PLAN PERIMETRAL DE LA ZAC DE VIRELOUP MODIFIEE





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Le 27 septembre 2006, à 20h 30, les membres de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21.06.2006, sous la Présidence de Monsieur Jean Luc DURAND, 2<sup>ème</sup> vice-président.

**ETAIENT PRESENTS**

M. MENAGER Claude, Président,

membres titulaires :

AMOSSE Xavier, BELETEAU Claude, BERTRAND Jean, BEZIER Joseph, CERCLERON Louis, CHATELIER Joël, CHAUVEAU Frédérique, DAUVE Joël, DE CARGOUET Saïda, DURAND Jean Luc, GOISET Jean, GERGAUD Jean Pierre, GROUSSON Marie Christine, JOUENNE Chantal (21h 35), LARDEUX Lionel, LEBOSSE Clément, LE GALL Jean Pierre, MACE Colette, MAILLARD Louis, MAINDRON Frédéric, MELUC Dominique, MOISON Paul, OUVRARD François, PRIOU Maryvonne, PORTAIS Gérard, ROGER Jean Louis, SAVARY Emile, TESTARD Joseph, TOUZOT Annie-France, TRIPON Pierre, VIAUD Maurice

**Délégations de suppléance :**

CADET Jean Claude à TREMBLAY Loïc, FREMONT Albert à GARCIA Alain, MAINGUY Marie Thérèse à DAUVE Yves, MAISONNEUVE Henri à MAINDRON Frédéric, MENAGER Claude à VIAUD Maurice, THEBAUD André à GRANDIN Béatrice, TELLIER Charles à NAUD Jean Paul. LERAY Pierre à LEBOSSE Clément

membres suppléants :

GARCIA Alain, BOULIGAND Brigitte, THOBIE Michel, DAVAL Didier, ROBIN Yves, GRANDIN Béatrice, ATHIMON Anne, LEBOT Michel, LAUNAY Christiane, SARLAT Geneviève, CHATELLIER Daniel, GAUDIN Victor, HENRI Catherine.

**ABSENTS EXCUSES :**

membres titulaires : LEBASTARD Jean Pierre, DUGAST François, GUELLIER Dominique, membres suppléants : THEBAUD Marie Claire, COUROUSSE Fabrice, LEPAROUX Thérèse, BUREAU Christian, LAUNAY Christiane, RAFFET Dominique, SARLAT Geneviève, CHATELLIER Daniel, COLAS Alain, LIMOUSIN Michel.

**ASSISTANTS :**

Dominique GARNIER : directeur général, Edith DESORMEAU : assistante administrative, Axèle BUREAU : chargée de communication,

Excusé : SEIGNOL Alain, trésorier principal

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Madame Frédérique CHAUVEAU

Nombre de Membres :	
en exercice	43 titulaires, 21 suppléants
présents	40 titulaires 13 suppléants
votants	40

**CREATION DE LA ZONE AMENAGEMENT CONCERTÉ ERETTE GRAND'HAIE**

Monsieur le Vice Président expose :

**Vu** l'approbation de la concertation sur le projet de Zone d'Aménagement Concerté Erette/Grand'haie close par délibération du Conseil de Communauté de ce jour,

**Vu** le dossier de présentation du dossier de création de ZAC « Erette-Grand'Haie » exposé,

**VU** les articles L 311.1 et R 311.1 et subséquents du Code de l'Urbanisme,

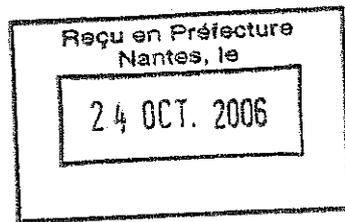
**DECISION :**

**Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, DECIDE :**

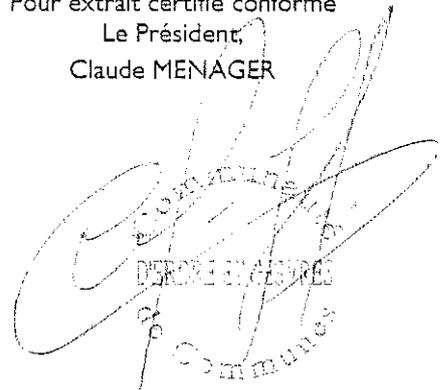
- de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Erette-Grand'Haie » à vocation d'activités économiques sur les Communes d'Héric et de Grandchamp des Fontaines ;

- en approuvant :

- le périmètre de la ZAC, tel que délimité sur le plan présenté,
- le programme global prévisionnel des constructions,
- le projet de schéma d'organisation à l'intérieur de la ZAC,
- le mode de réalisation en régie (avec possibilité de convention de mandat).
- le régime fiscal de la Z.A.C. (exonération de la TLE)



Pour extrait certifié conforme  
Le Président,  
Claude MENAGER



Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte reçu en Préfecture le 24.10.06 Publié le 24.10.06

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
D. GARNIER



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Le 27 septembre 2006, à 20h 30, les membres de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21.06.2006, sous la Présidence de Monsieur Jean Luc DURAND, 2<sup>ème</sup> vice-président.

**ETAIENT PRESENTS**

M. MENAGER Claude, Président,

membres titulaires :

AMOSSE Xavier, BELETEAU Claude, BERTRAND Jean, BEZIER Joseph, CERCLERON Louis, CHATELIER Joël, CHAUVEAU Frédérique, DAUVE Joël, DE CARGOUET Saïda, DURAND Jean Luc, GOISET Jean, GERGAUD Jean Pierre, GROUSSON Marie Christine, JOUENNE Chantal (21h 35), LARDEUX Lionel, LEBOSSE Clément, LE GALL Jean Pierre, MACE Colette, MAILLARD Louis, MAINDRON Frédéric, MELUC Dominique, MOISON Paul, OUVRARD François, PRIOU Maryvonne, PORTAIS Gérard, ROGER Jean Louis, SAVARY Emile, TESTARD Joseph, TOUZOT Annie-France, TRIPON Pierre, VIAUD Maurice

Délégations de suppléance :

CADET Jean Claude à TREMBLAY Loïc, FREMONT Albert à GARCIA Alain, MAINGUY Marie Thérèse à DAUVÉ Yves, MAISONNEUVE Henri à MAINDRON Frédéric, MENAGER Claude à VIAUD Maurice, THEBAUD André à GRANDIN Béatrice, TELLIER Charles à NAUD Jean Paul. LERAY Pierre à LEBOSSE Clément

membres suppléants :

GARCIA Alain, BOULIGAND Brigitte, THOBIE Michel, DAVAL Didier, ROBIN Yves, GRANDIN Béatrice, ATHIMON Anne, LEBOT Michel, LAUNAY Christiane, SARLAT Geneviève, CHATELLIER Daniel, GAUDIN Victor, HENRI Catherine.

**ABSENTS EXCUSES :**

membres titulaires : LEBASTARD Jean Pierre, DUGAST François, GUELLIER Dominique,

membres suppléants : THEBAUD Marie Claire, COUROUSSE Fabrice, LEPAROUX Thérèse, BUREAU Christian, LAUNAY Christiane, RAFFET Dominique, SARLAT Geneviève, CHATELLIER Daniel, COLAS Alain, LIMOUSIN Michel.

**ASSISTANTS :**

Dominique GARNIER : directeur général, Edith DESORMEAU : assistante administrative, Axèle BUREAU : chargée de communication,

Excusé : SEIGNOL Alain, trésorier principal

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Madame Frédérique CHAUVEAU

<b>Nombre de Membres :</b>	
en exercice	43 titulaires, 21 suppléants
présents	40 titulaires 13 suppléants
votants	40

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ERETTE / GRAND'HAIE :  
APPROBATION BILAN DE LA CONCERTATION**

Monsieur le Vice Président expose :

Par délibération en date du 28 septembre 2005, la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (C.C.E.G.) a décidé d'engager, conformément à l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à l'aménagement d'une Zone d'Activités « Erette-Grand'Haie » (197 ha. environ) sous forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.).

Rappel des objectifs de la concertation :

Il est important de rappeler que la procédure de concertation a été engagée pour le dossier de Z.A.C. précité.

La délibération ainsi approuvée le 28 septembre 2005 prévoyait la mise en œuvre des moyens de concertation suivants :

- Affichage de la délibération sur les modalités de concertation dans toutes les communes de la Communauté de Communes – mise à disposition du public des dossiers d'études consultables et registre déposés à la CCEG et dans les mairies d'Héric et de Grandchamp des Fontaines.
- Information par tout moyen approprié
- Une réunion publique d'information avec exposition du projet

a) La population a bien été informée par des moyens appropriés :

- articles de presse dans Ouest-France et Presse-Océan les 4, 13, 18 et 19 mai 2006
- article dans les bulletins municipaux, selon les parutions : Bulletin municipal (mai/juin) de Grandchamp des Fontaines
- affichages sur et en périphérie de la future ZAC à partir du 10 mai et jusqu'à la fin de la procédure de création de ZAC,
- une réunion publique avec publicité dans la presse (Ouest-France et Presse Océan) le 4 mai 2006 et le 13 mai (Presse-Océan), ainsi que dans le bulletin municipal de Grandchamp des Fontaines (mai/juin 2006)
- une réunion complémentaire avec les riverains et certains propriétaires qui la souhaitent.
- exposition du 15 au 26 mai 2006 dans les mairies concernées et au siège de la CCEG.

b) Au cours de la concertation, ont été présentés au public, aux points d'information (mairies et au siège de la CCEG), le projet de périmètre de ZAC et le projet de schéma d'organisation dressés par le Cabinet d'Urbanisme ainsi que l'ensemble des pièces annexes constitutives du dossier de création.

c) 3 registres : aucune observation sur le registre de Grandchamp des Fontaines, par contre des observations sur ceux d'Héric et au siège de la CCEG qui ont été abordées lors des réunions publiques (cf. comptes rendus ci-dessous)

d) Plans et commentaires du projet ont été présentés sur des panneaux et exposés du 15 au 26 mai 2006 dans les points d'information

#### Compte-rendu de la réunion publique du 15 mai 2006 :

M. BERTRAND, Président de la Commission Economique de la CCEG ouvre la séance en rappelant l'état de la procédure suivie depuis le début des études qui s'inscrit dans le cadre réglementaire de la concertation.

Madame GAUTIER du cabinet Paysages de l'Ouest présente le projet en insistant particulièrement sur son intégration dans son environnement naturel (haies, espaces à préserver ...), économique (50ha sont déjà exploités sur le site et seront requalifiés) et routier (façade RN 137, accès par un échangeur). Une étude acoustique a été également réalisée du fait de la proximité avec quelques maisons. A ce titre, il est proposé d'intégrer dans le périmètre de la ZAC le village St Clément de la Croix et apporter ainsi des réponses par la création d'une zone tampon.

L'esquisse d'aménagement présente également la circulation intérieure.

Monsieur CHAGNEAU de Sogreah Consultants présente l'état des lieux des réseaux et souligne que la zone est très bien desservie. Les Eaux usées sont traitées par un lagunage qui fonctionne très bien. Les études complémentaires définiront la capacité d'accueil de l'actuelle station de lagunage et l'éventuel doublement du dispositif. Les eaux pluviales seront traitées de façon privilégiée en surface pour éviter la réalisation de grands ouvrages techniques. L'eau potable, le téléphone, l'électricité et le gaz sont présents sur le site et répondront au projet.

Les observations et demandes des riverains ont porté sur :

- L'exclusion du village St Clément de la Croix dans le périmètre de la future ZAC, les riverains ne souhaitent pas être dans le périmètre de la ZAC,
- l'existence ou non d'habitat dans la ZAC,
- la cohabitation entre l'habitat et les entreprises et les nuisances occasionnées,
- le dimensionnement de la zone tampon pour isoler le village de la ZAC,
- les moyens mis en œuvre par la CCEG pour acquérir les terrains et surtout dans le cas d'un refus de propriétaires fonciers.

Des réponses ont été apportées à ces questions légitimes de la part des personnes présentes. Il en ressort que :

- l'intégration du village de St Clément de la Croix est une proposition offerte aux riverains pour vendre en priorité à la CCEG leur maison si ces derniers souhaitent se séparer de leur bien, du fait de la proximité de la zone et des contraintes qui pourraient être liées au projet de l'aéroport de Notre Dame des Landes, si celui-ci se réalise,
- Il a été affirmé qu'il ne s'agit pas d'une ZAC d'habitat mais économique.
- les nuisances générées par les entreprises ou autour des entreprises (sécurité, ...) seront traitées dans le cahier des charges élaboré dans le cadre de la ZAC qui reprendra les préconisations acoustiques qui s'imposeront en cas de vente du bâtiment. Des mesures seront prises pour réaliser une zone tampon pour assurer la tranquillité du voisinage. A cet égard, il est envisagé durant la procédure de dossier de réalisation de ZAC de rencontrer

de prendre en compte les modalités de réalisation de cette zone tampon. En tout état de cause, les activités économiques sont soumises à des règles qu'elles doivent respecter.

- Pour les éventuels problèmes de sécurité, la gendarmerie sera associée au moment de l'aménagement de la zone.
- pour les acquisitions foncières, des négociations foncières se font à l'amiable avec des propriétaires. Dans le cas où la CCEG serait confrontée à des difficultés, alors une procédure de DUP et une expropriation seraient engagées.

Cependant, à la demande des personnes présentes, il a été convenu qu'une réunion spécifique soit organisée début juin au sujet du périmètre de la ZAC.

#### **Compte-rendu de la réunion publique du 07 juin 2006 :**

M. BERTRAND ouvre la séance et remercie les personnes présentes et rappelle que conformément à la dernière réunion du 15 mai dernier, la CCEG a convoqué les personnes présentes lors de la dernière réunion ainsi que celles qui se sont exprimées dans les cahiers d'observations.

Sur la base d'un plan exposé, il est présenté le nouveau périmètre de la ZAC qui exclut le village St Clément de la Croix. M. Bertrand souligne que les remarques exposées dans les cahiers d'observations et par les riverains lors de la précédente réunion, ont été prises en considération.

Au cours du débat des questions sont posées sur :

- la proximité du village et de la zone avec la crainte des nuisances sonores,
- la nécessité d'un tel développement d'Erette-Grand'Haie,
- l'impact sur les activités agricoles.

Les réponses apportées :

- le périmètre proposé prend en compte le zonage déjà inscrit depuis des années dans les POS d'Héric et de Grandchamp des Fontaines et s'élargit pour prendre en compte les aménagements nécessaires pour réaliser la zone tampon entre les activités et l'habitat. En cours de dossier de réalisation de ZAC, des contacts seront repris avec les habitants du village pour discuter et regarder dans le détail l'implantation des voies et de la zone tampon. M. Thébaud prend la parole en indiquant que l'ensemble des maires qui était présent au Bureau de ce jour, s'engageait à faire une zone tampon conséquente pour isoler le village.
- Concernant les nuisances, il est rappelé que la CCEG ne peut garantir aucune nuisance. Néanmoins, comme il avait été dit lors de la première réunion, les entreprises sont soumises à des règles qu'elles devront respecter. Les entreprises les plus nuisantes seront localisées le plus loin possible des zones d'habitat.
- Enfin, pour répondre au développement de ce parc et de son impact sur l'agriculture, M. Durand intervient pour expliquer que le souci de la CCEG est d'assurer un rééquilibrage entre actifs et emplois pour limiter les migrations alternantes, de créer des emplois et de la valeur ajoutée sur le territoire. Le fait de créer cette ZAC par l'extension de l'existant n'est pas une nouveauté. Dans le POS de Grandchamp des Fontaines, ce zonage est inscrit depuis 1992. Enfin, ce projet de ZAC a été présenté au groupe de travail agricole Erdre et Gesvres (organe de concertation entre le monde agricole et les élus d'Erdre et Gesvres) qui en a validé le principe avec quelques correctifs qui ont été pris en considération. Certes, ce projet va empiéter sur des exploitations agricoles. C'est pourquoi, nous avons conventionné avec la SAFER pour trouver des terrains de substitution à proximité, dans la mesure du possible, des sièges d'exploitations.

A la fin de cette réunion, il ressort du débat que les personnes présentes n'ont « rien contre le projet de la ZAC, mais qu'il faut l'éloigner des habitations » (sic). Les élus se sont engagés à poursuivre le débat durant le dossier de réalisation ZAC avec les personnes concernées.

Suite à ces diverses réunions d'informations, M. et Mme CHARTIER demeurant au lieu-dit de l'Erette nous ont fait part de leur intérêt d'intégrer la totalité de leur propriété dans la future ZAC Erette/Grand'Haie et de vendre leurs biens (maison et terrain) à la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

## CONCLUSIONS

Les modalités de concertation prévues initialement ont été suivies.

A la demande des riverains et de certains propriétaires, une réunion a été organisée spécifiquement avec ces personnes afin de répondre à leurs interrogations émises durant la réunion publique.

La CCEG n'ayant pas enregistré d'opposition de principe à la création de la ZAC, relève néanmoins l'existence de réticances liées à la proximité d'une zone d'habitat auxquelles il a été répondu lors de la phase de concertation et clôt sur cette base la concertation engagée.

Sur cette base et vu l'article 300-2 du Code de l'Urbanisme, il est demandé au Conseil Communautaire d'approuver le bilan de concertation de la ZAC Erette – Grand'Haie et de clore celle-ci.

## DECISION :

Le Conseil de Communauté, vu l'article 300-2 du Code de l'Urbanisme, après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

. décide d'approuver le bilan de la concertation pour le projet de Zone d'Aménagement Concerté Erette/Grand'Haie,

. donne son accord pour que soit présenté à l'approbation du Conseil de Communauté, le dossier de création de ZAC Erette/ Grand'Haie.

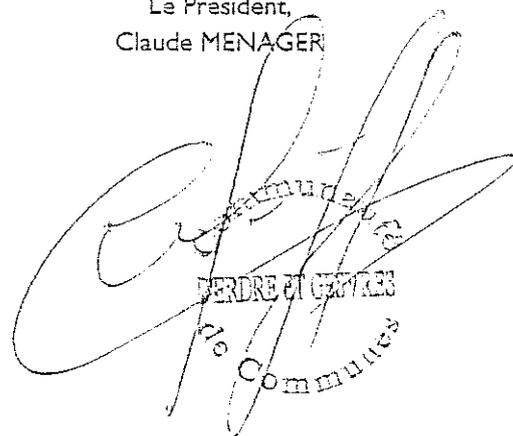
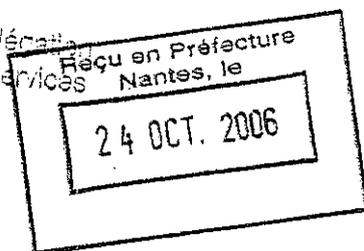
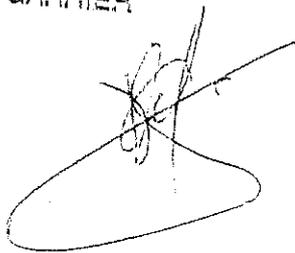
Pour extrait certifié conforme  
Le Président,  
Claude MENAGER

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte reçu en Préfecture le 24.10.06 Publié le 24.10.06

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
D. GARNIER



Commune de  
ERRETTE ET GRAND'HAIE  
C.C. de  
Grand'Haie

**Communauté de communes d'Erdre et Gesvres**

**Communes de GRANDCHAMP DES FONTAINES & HERIC**

**Z.A.C. « Erette – Grand'Haie »**

**DOSSIER DE CREATION**

**1.2 Périmètre**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire du

**U 349 - Septembre 2006**

Le Président,

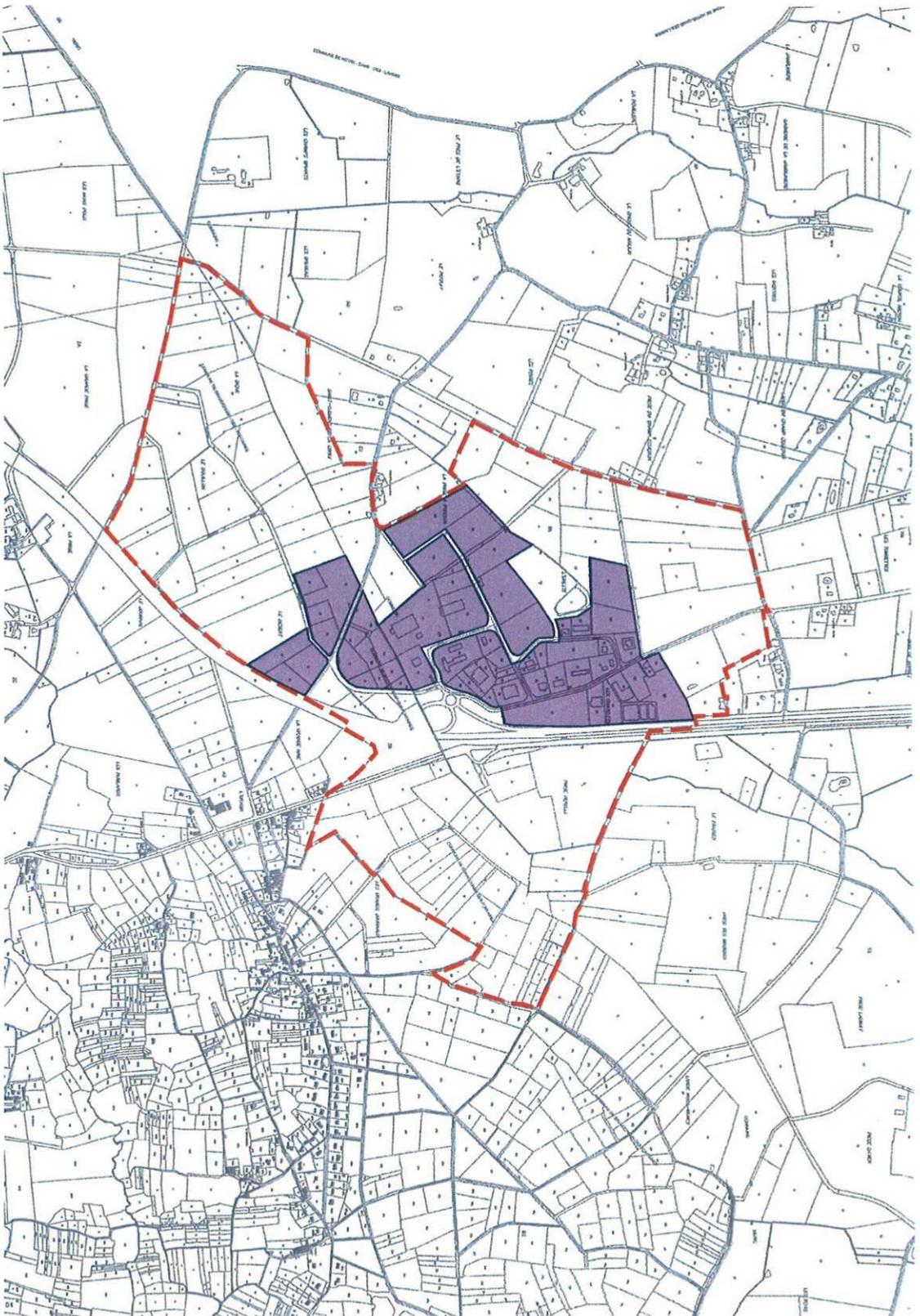
# ZAC Erette - Grand' Haie

Périmètre de ZAC



Périmètre de ZAC proposé

Surface totale projetée: 213 ha  
environ, dont 50 ha occupés par la  
zone d'activités existante



U460 - Octobre 2006

# PERIMETRE DE LA ZAC DE LA GERGAUDERIE – FAY DE BRETAGNE





# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le 30 mars 2005, à 20h 30, les membres de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 23/03/2005, sous la Présidence de Monsieur Claude MENAGER.

**ETAIENT PRESENTS**

M. MENAGER Claude, Président,

**membres titulaires :**

AMOSSE Xavier, BELETEAU Claude, BERTRAND Jean, BEZIER Joseph, CERCLERON Louis, CHATELIER Joël, DAUVE Joël, DE CARGOUET Saïda, DURAND Jean Luc, FREMONT Albert, GERGAUD Jean Pierre, GOISET Jean, GROUSSON Marie Christine, GUELLIER Dominique, KERMORYANT Maryse, LARDEUX Lionel, LE GALL Jean Pierre, LEBOSSE Clément, LERAY Pierre, MACE Colette, MAILLARD Louis, MAISONNEUVE Henri, MAINGUY Marie-Thérèse, MELUC Dominique, MOISON Paul, OUVRARD François, PORTAIS Gérard, PRIOU Maryvonne, ROGER Jean Louis, SAVARY Emile, TELLIER Charles, TESTARD Joseph, THEBAUD André, TOUZOT Annie France, TRIPON Pierre, VIAUD Maurice.

**Délégations de suppléance :**

CADET Jean Claude à TREMBLAY Loïc, CHAUVEAU Frédérique à DAVAL Didier, DUGAST François à BUREAU Christian, JOUENNE Chantal à GARCIA Alain, LEBASTARD Jean Pierre à GRANDIN Béatrice.

**membres suppléants :**

ATHIMON Anne, BUREAU Christian, CHATELLIER Daniel, COLAS Alain, COUROUSSE Fabrice, DAUVE Yves, DAVAL Didier, GARCIA Alain, GRANDIN Béatrice, LEBOT Charles, NAUD Jean Paul, ROBIN Yves, TREMBLAY Loïc.

**ABSENTS EXCUSES :**

membres titulaires :

membres suppléants : BOULIGAND Brigitte, GAUDIN Victor, HENRY Catherine, LEPAROUX Thérèse, PORTIER Joël, MORICE Jean Michel, SARLAT Geneviève, THEBAUD Marie Claire, THOBIE Michel, THOMAS Sylvie

**ASSISTANTS :**

M. Dominique GARNIER, directeur général des services, Mme Edith DESORMEAU, assistante administrative, M. Dimitri BREHERET, responsable finances, Melle Axèle BUREAU, agent de communication

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Monsieur Lionel LARDEUX

**Modification du dossier de création  
de la Zone d'Aménagement Concerté La Pancarte (Les Touches)**

Monsieur le Président expose :

Par délibération en date du 28 janvier 2004, le Conseil Communautaire se prononçait favorablement pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée « La Pancarte 2 » à vocation d'activités économiques, au lieu-dit La Pancarte sur la commune de LES TOUCHES.

Le périmètre, le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC, le mode de réalisation, l'exonération de ladite ZAC de la TLE et de la PRE étaient également approuvés par le même Conseil Communautaire.

Le mode de réalisation retenu par la CCEG était celui de la convention dite « ordinaire » confié à une personne privée ou publique (alinéa 3 – article R 311-6 du code de l'urbanisme).

Suite à la création de la ZAC, une consultation a été organisée auprès d'opérateurs publics et privés. Il ressort de cette consultation que les offres ne répondent pas au cahier des charges stipulé par la CCEG. Le montage ne fonctionnant pas comme ce qui avait été souhaité, il est proposé de modifier le mode opératoire.

Monsieur le Président sollicite le Conseil de Communauté, sur proposition de la commission économie-emploi, pour approuver le changement de mode de réalisation de la ZAC afin que la CCEG puisse conduire directement, en régie, la réalisation du parc d'activités de La Pancarte sur la commune de LES TOUCHES.

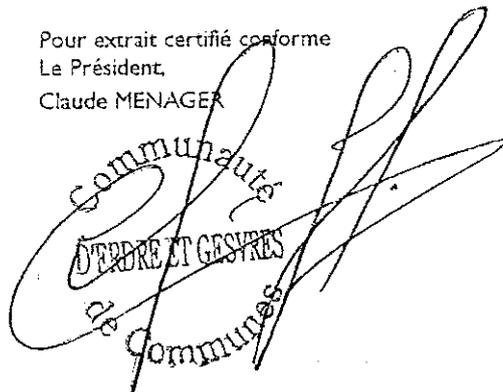
<b>Nombre de Membres :</b>	
en exercice	42 titulaires, 24 suppléants
présents	42 titulaires 13 suppléants
absent	42

**DECISION :**

Le Conseil de Communauté après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, :

**APPROUVE** la modification apportée au dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de La Pancarte sur la commune de Les Touches (partie 6) relative au changement de mode de réalisation de la ZAC ; réalisation qui sera conduite en régie par la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres.

Pour extrait certifié conforme  
Le Président,  
Claude MENAGER



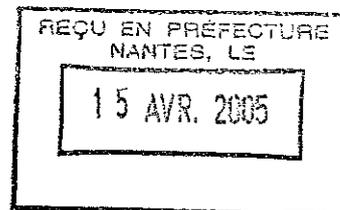
Communauté  
d'ERDRE ET GESVRES  
de Communes

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte reçu en Préfecture le 15 AVR. 2005 Publié le 25 AVR. 2005

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
D. GARNIER



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le 28 janvier 2004, à 20h 30, les membres de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21/01/04, sous la Présidence de Monsieur Claude MENAGER.

### ETAIENT PRESENTS

M. MENAGER Claude, Président,

#### **membres titulaires :**

BELETEAU Claude, BERTRAND Jean, BEZIER Joseph, CADET Jean Claude, CERCLERON Louis, CHATELIER Joël, CHAUVEAU Frédérique, DUGAST François, DURAND Jean Luc, FREMONT Albert, GERGAUD Jean Pierre, GOISET Jean, GROUSSON Marie Christine, GUELLIER Dominique, KERMORVANT Maryse, LARDEUX Lionel, LE GALL Jean Pierre, LEBASTARD Jean Pierre, LEBOSSE Clément, LERAY Pierre, MACE Colette, MAILLARD Louis, MAINGUY Marie-Thérèse, MAISONNEUVE Henri, MELUC Dominique, MOISON Paul, OUVREARD François, PORTAIS Gérard, PRIOU Maryvonne, ROGER Jean Louis, SAVARY Emile, TELLIER Charles, TESTARD Joseph, THEBAUD André, TOUZOT Annie-France, TRIPON Pierre, VIAUD Maurice.

**membres suppléants :** ATHIMON Anne, BOULIGAND Brigitte, BUREAU Christian, CHATELLIER Daniel, COLAS Alain, COUROUSSE Fabrice, DAVAL Didier, GARCIA Alain, GAUDIN Victor, LEBOT Charles, MORICE Jean Michel, ROBIN Yves, THEBAUD Mlle Claire, TREMBLAY Loïc.

#### **Délégations de suppléance :**

AMOSSE Xavier a donné délégation de suppléance à TREMBLAY Loïc

DAUVE Joël a donné délégation de suppléance à BUREAU Christian

#### **ABSENTS EXCUSES :**

-**membres titulaires :** DE CARGOUET Saïda, JOUENNE Chantal.

**membres suppléants :** DAUVE Yves, GAUTIER Jacques, GRANDIN Béatrice, HENRY Cathérine, LEBOT Michel, LEPAROUX Thérèse, NAUD Jean Paul, SARLAT Geneviève, THOBIE Michel, THOMAS Sylvie.

#### **ASSISTANTS :**

M. Dominique GARNIER, Directeur des Services

Mme Edith DESORMEAU, Assistante administrative

M. Dimitri BREHERET, responsable finances

Mme Axèle BUREAU, agent de communication

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Mme Frédérique CHAUVEAU

### ZONE D' AMENAGEMENT CONCERTEE LA PANCARTE 2 : BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Président présente au Conseil Communautaire le bilan de la concertation organisée sur le projet de Z.A.C. d'activités économiques « La Pancarte 2 » sur la Commune des Touches.

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (C.C.E.G.) a décidé le 19 Février 2003 d'engager, conformément à l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à l'aménagement d'une Zone d'Activités au lieu-dit « La Pancarte 2 » sous forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.).

Il est important de rappeler que la procédure de concertation a été engagée en 2003 pour le dossier de Z.A.C. précité.

La délibération ainsi approuvée le 19 Février 2003 prévoyait la mise en œuvre des moyens de concertation suivants :

- Ouverture d'une point d'information à la mairie des Touches, à la mairie de NORT SUR ERDRE et au siège de la C.C.E.G. afin que le public puisse prendre connaissance du projet (plans, études programmes,...).

Les dossiers consultables seront évolutifs en fonction de l'avancement des études. Ils seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée des études et jusqu'à la création de la ZAC ;

- information par tout moyen approprié auprès des habitants des associations locales et de toutes personnes concernées :
  - o articles de presse (Ouest France – Presse Océan)
  - o articles dans les bulletins municipaux et dans le bulletin intercommunal CCEG
  - o voie publique
- mise en place d'un registre d'observations et de propositions aux points d'information ;

Certifié conforme  
à l'original

- une réunion publique d'informations avec exposition du projet s'est tenue aux TOUCHES – salle polyvalente- le 15 janvier 2004 ; elle a été précédée d'une information dans les Communes des TOUCHES et de NORT SUR ERDRE par voie de presse locale, d'affichage en Mairies et sur voie publique ; elle a réuni une assistance très réduite.
- registres et dossiers administratifs et techniques ont été ouverts en mairies des TOUCHES , NORT SUR ERDRE et au siège de la CCEG dès le 20 Février 2003 du 5 au 15 janvier 2004.

#### Documents présentés au cours de la concertation

- Au cours de la concertation, ont été présentés au public, aux points d'information de la Mairie de Les Touches, de la Mairie de Nort sur Erdre et au siège de la CCEG, le projet de périmètre de ZAC et l'avant-projet de plan de masse dressés par l'architecte urbaniste ainsi que l'ensemble des pièces annexes constitutives du dossier de réalisation.
- 3 registres : aucune observation enregistrée,
- Plans et commentaires du projet ont été présentés et exposés du 5 au 15 janvier 2004 dans les points d'information

#### Compte-rendu de la réunion publique du 15 janvier 2004 :

M. BERTRAND , Président de la Commission Economique de la CCEG a ouvert la séance en rappelant l'état de la procédure suivie depuis le début des études et qui s'inscrit dans le cadre réglementaire de la concertation.

Mme JOZ ROLAND du Cabinet d'Urbanisme RICHEUX a présenté le projet en insistant particulièrement sur son intégration dans son environnement naturel ((haies), économique (Pancarte 1 et Zone Cana) et routier (déviations et rond-point).

Mme MACE, Maire de LES TOUCHES a insisté sur le traitement des abords et des surfaces de stationnement. M. BERTRAND, a rappelé que la plus grande vigilance sera apportée au traitement des zones de dépôt (notamment à l'arrière) des futurs magasins.

Le Cahier des Charges de Cession des Terrains devra définir les règles à respecter en la matière.

Le projet tient compte des déviations futures Nord et Ouest et, devant l'incertitude de leur tracé provisoire, ménage l'avenir en permettant une extension vers le Nord et vers l'Ouest.

Il est recommandé qu'une limitation de vitesse soit instaurée sur la RD 164 (route d'ANCENIS) le long de la future ZAC.

#### DECISION :

La CCEG n'ayant pas enregistré d'opposition manifeste à ce projet, il en ressort que le consensus favorable qui en découle permet de clore la concertation engagée.

Le Conseil Communautaire, vu l'article 300.2 du Code de l'Urbanisme, après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, d'approuver le bilan de concertation qu'il juge positif.

En conséquence, il donne son accord pour que soit présenté à l'approbation du Conseil Communautaire le dossier de création de la ZAC de La Pancarte 2 préparé par la S.E.L.A.

Certifié conforme  
à l'original

REÇU EN PREFECTURE LE 26 FEV. 2004

Pour extrait certifié conforme  
Le Président,  
Claude MENAGER

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.  
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte reçu en Préfecture le

Publié le



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le 28 janvier 2004, à 20h 30, les membres de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21/01/04, sous la Présidence de Monsieur Claude MENAGER.

### ETAIENT PRESENTS

M. MENAGER Claude, Président,

#### membres titulaires :

BELETEAU Claude, BERTRAND Jean, BEZIER Joseph, CADET Jean Claude, CERCLERON Louis, CHATELIER Joël, CHAUVEAU Frédérique, DUGAST François, DURAND Jean Luc, FREMONT Albert, GERGAUD Jean Pierre, GOISET Jean, GROUSSON Marie Christine, GUELLIER Dominique, KERMORVANT Maryse, LARDEUX Lionel, LE GALL Jean Pierre, LEBASTARD Jean Pierre, LEBOSSE Clément, LERAY Pierre, MACE Colette, MAILLARD Louis, MAINGUY Marie-Thérèse, MAISONNEUVE Henri, MELUC Dominique, MOISON Paul, OUVRRARD François, PORTAIS Gérard, PRIOU Maryvonne, ROGER Jean Louis, SAVARY Emile, TELLIER Charles, TESTARD Joseph, THEBAUD André, TOUZOT Annie-France, TRIPON Pierre, VIAUD Maurice.

**membres suppléants :** ATHIMON Anne, BOULIGAND Brigitte, BUREAU Christian, CHATELLIER Daniel, COLAS Alain, COUROUSSE Fabrice, DAVAL Didier, GARCIA Alain, GAUDIN Victor, LEBOT Charles, MORICE Jean Michel, ROBIN Yves, THEBAUD Mïe Claire, TREMBLAY Loïc.

#### Délégations de suppléance :

AMOSSE Xavier a donné délégation de suppléance à TREMBLAY Loïc

DAUVE Joël a donné délégation de suppléance à BUREAU Christian

#### ABSENTS EXCUSES :

-membres titulaires : DE CARGOUET Saïda, JOUENNE Chantal.

membres suppléants : DAUVE Yves, GAUTIER Jacques, GRANDIN Béatrice, HENRY Catherine, LEBOT Michel, LEPAROUX Thérèse, NAUD Jean Paul, SARLAT Geneviève, THOBIE Michel, THOMAS Sylvie.

#### ASSISTANTS :

M. Dominique GARNIER, Directeur des Services

Mme Edith DESORMEAU, Assistante administrative

M. Dimitri BREHERET, responsable finances

Mme Axèle BUREAU, agent de communication

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Frédérique CHAUVEAU

### ZONE D' AMENAGEMENT CONCERTÉ LA PANCARTE 2 : CREATION DE LA ZAC

M. Le président prend acte du consensus général qui s'est dégagé sur le projet de ZAC à vocation d'activités au lieu-dit « La Pancarte 2 » faisant suite à la procédure mise en place dès le mois d'avril 2003.

La concertation est aujourd'hui close.

VU le dossier de création présenté par la SOCIETE D 'EQUIPEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE (SELA),

VU la délibération de la CCEG de ce même jour approuvant le bilan de la concertation,

VU les articles L 311.1 et R 311.1 et subséquents du Code de l'Urbanisme,

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés ;

#### DECIDE :

- de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « La Pancarte 2 » à vocation d'activités économiques, au lieu-dit La Pancarte sur la Commune de LES TOUCHES ;
- d'approuver :
  - le périmètre de la ZAC, tel que délimité sur le plan annexé,
  - le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC,
  - le mode de réalisation choisi qui sera confié par la CCEG à une personne privée ou publique selon les stipulations d'une convention,
  - d'exonérer ladite ZAC de la TLE et de la PRE.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.  
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte reçu en Préfecture le

Pour ampliation le 26 FEV. 2004

Publié le

26 FEV. 2004

Le

Pour le Président et par délégation

Le Directeur Général des Services

D. GARNIER

Pour extrait certifié conforme

Le Président,

Claude MENAGER

DEL CREATION ZAC LR. 28.01.04.doc1/1

Certifié conforme  
à l'original

REÇU EN PREFECTURE LE  
26 FEV. 2004



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le 28 janvier 2004, à 20h 30, les membres de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21/01/04, sous la Présidence de Monsieur Claude MENAGER.

### ETAIENT PRESENTS

M. MENAGER Claude, Président,

#### **membres titulaires :**

BELETEAU Claude, BERTRAND Jean, BEZIER Joseph, CADET Jean Claude, CERCLERON Louis, CHATELIER Joël, CHAUVEAU Frédérique, DUGAST François, DURAND Jean Luc, FREMONT Albert, GERGAUD Jean Pierre, GOISET Jean, GROUSSON Marie Christine, GUELLIER Dominique, KERMORVANT Maryse, LARDEUX Lionel, LE GALL Jean Pierre, LEBASTARD Jean Pierre, LEBOSSE Clément, LERAY Pierre, MACE Colette, MAILLARD Louis, MAINGUY Marie-Thérèse, MAISONNEUVE Henri, MELUC Dominique, MOISON Paul, OUVRARD François, PORTAIS Gérard, PRIOU Maryvonne, ROGER Jean Louis, SAVARY Emile, TELLIER Charles, TESTARD Joseph, THEBAUD André, TOUZOT Annie-France, TRIPON Pierre, VIAUD Maurice.

**membres suppléants :** ATHIMON Anne, BOULIGAND Brigitte, BUREAU Christian, CHATELLIER Daniel, COLAS Alain, COUROUSSE Fabrice, DAVAL Didier, GARCIA Alain, GAUDIN Victor, LEBOT Charles, MORICE Jean Michel, ROBIN Yves, THEBAUD Mic Claire, TREMBLAY Loïc.

#### **Délégations de suppléance :**

AMOSSE Xavier a donné délégation de suppléance à TREMBLAY Loïc

DAUVE Joël a donné délégation de suppléance à BUREAU Christian

#### **ABSENTS EXCUSES :**

-**membres titulaires :** DE CARGOUET Saïda, JOUENNE Chantal.

**membres suppléants :** DAUVE Yves, GAUTIER Jacques, GRANDIN Béatrice, HENRY Catherine, LEBOT Michel, LEPAROUX Thérèse, NAUD Jean Paul, SARLAT Geneviève, THOBIE Michel, THOMAS Sylvie.

#### **ASSISTANTS :**

M. Dominique GARNIER, Directeur des Services

Mme Edith DESORMEAU, Assistante administrative

M. Dimitri BREHERET, responsable finances

Mme Axèle BUREAU, agent de communication

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Mme Frédérique CHAUVEAU

<b>Nombre de Membres :</b>	
<i>en exercice</i>	42 Titulaires, 24 suppléants
<i>présents</i>	40 Titulaires 14 suppléants
<i>votants</i>	40

### ZONE D' AMENAGEMENT CONCERTÉ LA PANCARTE 2 : CREATION DE LA ZAC

M. Le président prend acte du consensus général qui s'est dégagé sur le projet de ZAC à vocation d'activités au lieu-dit « La Pancarte 2 » faisant suite à la procédure mise en place dès le mois d'avril 2003.

La concertation est aujourd'hui close.

**VU** le dossier de création présenté par la SOCIETE D 'EQUIPEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE (SELA),

**VU** la délibération de la CCEG de ce même jour approuvant le bilan de la concertation,

**VU** les articles L 311.1 et R 311.1 et subséquents du Code de l'Urbanisme,

**APRES AVOIR ENTENDU** l'exposé de M. le Président et après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés ;

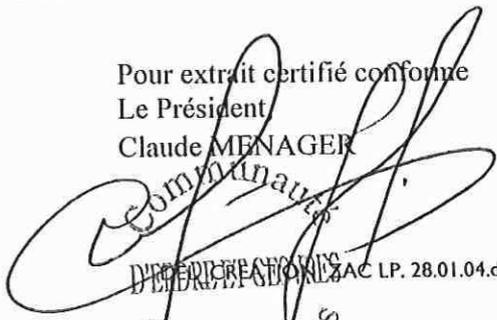
#### **DECIDE :**

- de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « La Pancarte 2 » à vocation d'activités économiques, au lieu-dit La Pancarte sur la Commune de LES TOUCHES ;
- d'approuver :
  - le périmètre de la ZAC, tel que délimité sur le plan annexé,
  - le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC,
  - le mode de réalisation choisi qui sera confié par la CCEG à une personne privée ou publique selon les stipulations d'une convention,
  - d'exonérer ladite ZAC de la TLE et de la PRE.

REÇU EN PREFECTURE LE  
26 FEV. 2004

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.  
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.  
Acte reçu en Préfecture le \_\_\_\_\_ Publié le \_\_\_\_\_

Pour extrait certifié conforme  
Le Président  
Claude MENAGER

  
 Communauté de Communes  
 DIRECTION DES ZONES D'AMÉNAGEMENTS  
 ZAC LP. 28.01.04.doc1/1  
 de Communes



Communauté de Communes Erdre et Gesvres

Rue Marie Curie  
Parc d'activités de la Grand'Haie  
44119 Grandchamp des Fontaines  
Tél. : 02.28.02.22.40

**SELA**

18, rue Scribe  
44 000 Nantes  
Tél. : 02.51.84.96.00

## Parc d'Activités Economiques : La Pancarte 2 Commune des Touches

### DOSSIER DE CREATION

### 3. PLAN DE DELIMITATION

**SCP RICHEUX-GRUMEAU**

Architectes - Urbanistes

610, maison radieuse  
44 400 Reze  
Tél : 02.40.75.50.56

**AUBINEAU - PRUNET**

Géomètres experts DPLG

13, rue Duchesse  
44 000 Nantes  
Tél. : 02.40.46.20.08

**SCE**

rte de Gachet  
BP 10703  
44307 Nantes cedex 3  
Tél. : 02.40.88.79.00

REÇU EN PREFECTURE LE  
28 FEV 2004

1<sup>er</sup> trimestre 2004

SCP RICHEUX-GRUMEAU - 610, Maison radieuse - 44 400 REZE - Tél. : 02.40.75.50.56 - Fax. : 02.40.04.28.78



Communauté de Communes Erdre et Gesvres

Rue Marie Curie  
Parc d'activités de la Grand'Haie  
44119 Grandchamp des Fontaines  
Tél. : 02.28.02.22.40

SELA

18, rue Scribe  
44 000 Nantes  
Tél. : 02.51.84.96.00

## Parc d'Activités Economiques : La Pancarte 2 Commune des Touches

### DOSSIER DE CREATION

### 3. PLAN DE DELIMITATION

SCP RICHEUX-GRUMEAU  
Architectes - Urbanistes

610, maison radieuse  
44 400 REZE  
Tél : 02 40 75 50 56

AUBINEAU - PRUNET

Géomètres experts DPLG

14, rue Duchesne  
44 000 Nantes  
Tél. : 02.40.46.20.09

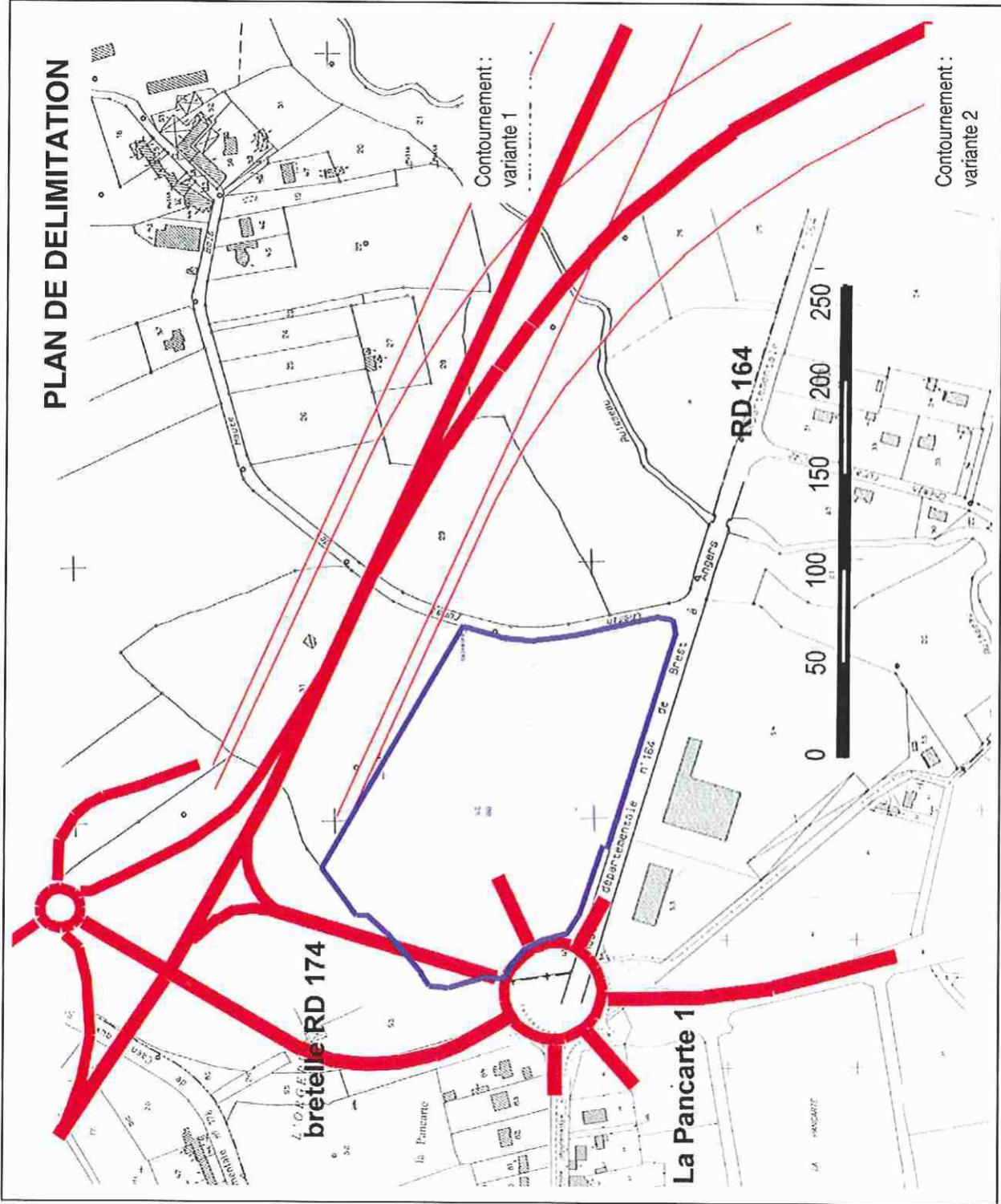
SCE

rte de Gachet  
BP 10703  
44307 Nantes cedex 3  
Tél. : 02.40.68.79.00

REÇU EN PREFECTURE LE  
26 FEV. 2004

1<sup>er</sup> trimestre 2004

SCP RICHEUX-GRUMEAU - 610, Maison radieuse - 44 400 REZE - Tél. : 02.40.75.50.56 - Fax. : 02.40.04.28.78



Département de Loire Atlantique

Le **26 septembre 2018** à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21 septembre 2018, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

**Membres présents :**

EUZÉNAT Philippe, DÉFONTAINE Claudia, LABARRE Claude, GROUSSOLLE Françoise, CLAVAUD Jean Pierre, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, DENIS Laurent, LERAY Patrice, CHAILLEUX Marie Odile, GIROT Monique, JOUTARD Jean Pierre, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, PROVOST Françoise, NAUD Jean Paul, KHALDI PROVOST Isabelle, BESNIER Jean Luc, VIEL Jocelyne, NOURRY Barbara, MAINDRON Frédéric, CHARRIER Jean François, ROGER Jean Louis, NIESCIEREWICZ Valérie, HENRY Jean Yves, GUILLEMINÉ Laurence, BOMMÉ Stanislas, BORIE Daniel, ROYER Alain, CADOU Catherine, HENRY Catherine, LERAT Yvon, BÉZIER Joseph, LAMIABLE Patrick, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, PORTIER Joël.

**Pouvoirs :**

METLAINE Aïcha pouvoir à DAUVÉ Yves  
SARLET Bruno pouvoir à BESNIER Jean Luc  
SIEBENHUNER Bruno pouvoir à KHALDI PROVOST Isabelle  
MONDAIN Régine pouvoir à LEFEUVRE Sylvain  
ALEXANDRE Maryline pouvoir à NOURRY Barbara  
RENOUX Emmanuel pouvoir à PORTIER Joël

**Absents - Excusés :** DOUSSET Arnaud, BURCKEL Christine, KOGAN Jean Jacques.

**Assistants :** GARNIER Dominique-DGS - HOTTIN Françoise-DGA- MÉNARD Philippe-DAE - DÉSORMEAU Edith-responsable des assemblées-

DURASSIER Murielle – Trésorière principale.

**Secrétaire de séance :** Jean Pierre CLAVAUD

<i>Nombre de membres :</i>	
<i>en exercice</i>	<i>45 titulaires</i>
<i>Présents</i>	<i>36 titulaires</i>
<i>Votants</i>	<i>42</i>

**INSTAURATION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)  
POUR FINANCEMENT D'EQUIPEMENT PUBLIC COMMUNAL –  
AUTORISATION DE SIGNER LA CONVENTION**

En vertu du transfert de la compétence PLU, opéré par publication de l'arrêté de M. le Préfet intervenue le vendredi 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CCEG), la communauté de communes est compétente en matière d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément au L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, compétente en matière de plan local d'urbanisme, une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01- DE Date de télétransmission : 27/09/2018 Date de réception préfecture : 27/09/2018
--

Dans le cadre ainsi défini, il est proposé la signature d'une convention de PUP tripartite entre la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, l'aménageur/constructeur de l'opération « société TERBOIS SARL » et la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES maître d'ouvrage des équipements visés dans la convention.

La convention a notamment pour objet de préciser les caractéristiques et les modalités d'institution de ce PUP sur la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES : le périmètre sur lequel s'applique le PUP, le programme des équipements publics à réaliser par la commune, les modalités de financement basées notamment sur le rapport de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics envisagés et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, la durée d'exonération de taxe d'aménagement, ...

La présente délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention qui s'imposera au futur aménageur/constructeur du périmètre, et d'approuver la convention de PUP avec la société TERBOIS SARL.

M. le Vice-président en charge de la compétence urbanisme expose :

- **Contexte**

La société TERBOIS SARL projette la réalisation d'une opération de construction de 31 logements sur une emprise foncière située à l'angle de la rue de la VERTIERE et de la rue des LYS A GRANDCHAMP-DES-FONTAINES. Cette emprise est située pour sa totalité en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

La société TERBOIS SARL déposera à cet effet un permis de construire groupé, valant division.

Les 31 logements prévus sur le secteur de l'opération apporteront une population théorique évaluée à 84 nouveaux habitants. **Or, l'offre scolaire sera prochainement saturée et il est nécessaire pour la commune de la développer.**

Au vu des investissements publics qui seront mobilisés pour répondre aux besoins scolaires et pour permettre à la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES de se doter de ressources financières en rapport avec les besoins générés par les futures constructions, il apparaît opportun de fixer une participation de la société TERBOIS SARL par l'instauration d'un PUP.

- **Périmètre du Projet Urbain Partenarial Durée d'institution du périmètre**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente délibération.

Le périmètre est institué pour une durée de 5 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

- **Programme des équipements publics lien de proportionnalité**

Les équipements visés dans la convention et réalisés par la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES concernent la construction d'une école maternelle/primaire et d'une salle de sport.

Équipements publics	Maître d'ouvrage	Délais de réalisation	Coût prévisionnel TTC
Réalisation d'une école maternelle et primaire	Commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	24 mois	3 150 000,00 €
Réalisation d'une salle de sport	Commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	18 mois	1 440 000,00 €
<b>Coût prévisionnel total</b>			<b>4 590 000,00 €</b>

La capacité des équipements publics susvisés excédant les seuls besoins de l'opération de la société TERBOIS SARL, celle-ci ne financera que la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération définie.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

#### Calcul des besoins scolaires générés par les futures constructions

Les 31 logements prévus sur le secteur de l'opération apporteront une population théorique, selon les statistiques du Plan Local de l'Habitat de 2,71 habitants par logement soit 84 nouveaux habitants. Pour estimer l'impact qu'auront ces nouveaux habitants sur les besoins d'équipements de la commune, une analyse comparative, basée sur les besoins générés par les deux dernières opérations réalisées sur la commune et accueillant un public équivalent (lotissements du Bocage et du Cormier), a été réalisée.

#### Statistiques logements et enfants scolarisés en maternelle et primaire public dans les lotissements du Bocage et du Cormier :

- 95 logements habités (56 Cormier + 39 Bocage)
- 23 enfants scolarisés en maternelle soit 0.242 enfant/ logement
- 8 enfants scolarisés en primaire soit 0.084 enfant/ logement

La part de l'aménageur/constructeur est définie en appliquant le ratio : part d'enfant scolarisé par logement / nb de logement de l'opération

#### Equipement sportif multifonctions :

Population communale au 1 Janvier 2018 source INSEE : 5767 habitants

Population générée par l'opération : 84 habitants

Total : 5851 habitants

La part de l'aménageur/constructeur est définie en appliquant le ratio : Cout d'investissement / nb habitants

- Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

La commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, maître d'ouvrage des équipements, s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires, en partie, par les projets de constructions du périmètre du PUP ci-annexé, dans un objectif d'ouverture à la rentrée scolaire 2020.

- Mode de répartition du coût des équipements publics

Le coût global des équipements publics s'élève à 4,6 M€. L'accueil de population nouvelle ne peut être poursuivi sans mise à niveau de l'offre scolaire par la ville. Ces équipements publics bénéficieront aux futurs habitants et usagers c'est pourquoi le coût de ces équipements justifie l'instauration d'une participation de la société TERBOIS SARL.

Il est proposé de faire contribuer le constructeur de logements au coût des équipements publics en fixant la quote-part mise à sa charge à 80% du montant des dépenses d'équipements directement générées par les besoins des habitants de la zone de PUP.

Equipements à créer	Financement aménageur	Financement commune	Gestionnaire futur	Coût prévisionnel HT
Ecole primaire et maternelle	3.74%	96.26%	Commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	2 625 000 €
Salle de sports	1.149%	98.851%	Commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	1 200 000 €

Cette part s'établit à :

- pour la classe maternelle, la somme de 70 312,50 €
- pour la classe primaire, la somme de 27 857,14 €
- pour la salle de sport, la somme de 13 782,25 €

- Montant de la participation financière due par l'opérateur

En conséquence, la participation de la société TERBOIS SARL s'élève à la somme forfaitaire et définitive de **111 951,89 €**.

Dans l'hypothèse où le cout effectif global de l'ensemble des équipements publics se révélait d'un montant inférieur, le montant de la participation serait ramené au coût effectif.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

- **Modalités de paiement de la participation**

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur versera à la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge en trois versements :

- 50 % : versés sous 1 mois à compter de la date de déclaration de démarrage des travaux réels par TERBOIS SARL
- 30 % : versés sous 1 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier du 1<sup>er</sup> équipement public à réaliser dans le cadre de la convention
- 20 % : versés sous 1 mois à compter de la déclaration d'achèvement du dernier équipement public à réaliser dans le cadre de la convention

- **Exonération de la taxe d'aménagement**

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial, est de 5 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

Pour mémoire, la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP.

- **Affichage – Caractère exécutoire – formalités**

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Une même mention sera en outre publiée :

- Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

Ceci exposé :

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment et notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11-4

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la CCEG et notamment ses compétences en matière d'élaboration de PLU,

**Vu** le PLU de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES approuvé en date du 17 décembre 2007,

**Vu** la convention de PUP à signer avec la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES et la société TERBOIS SARL,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux à vocation scolaire et sportive qui vont bénéficier aux habitants résidant actuellement à GRANDCHAMP-DES-FONTAINES ainsi qu'aux habitants et usagers du projet immobilier qui va se développer dans le périmètre PUP,

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

CONSIDERANT qu'il peut être mis à charge du constructeur des futurs logements la participation ci-dessus présentée à l'investissement des futurs équipements,

CONSIDERANT que par délibération du 10 juillet 2018, le Conseil Municipal de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, a autorisé l'institution du périmètre de PUP, approuvé la répartition des coûts selon les modalités présentées et autorisé Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée.

**DÉCISION :**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, DÉCIDE :

- d'instituer le périmètre de projet urbain partenarial (PUP) ci-annexé, au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme
- d'approuver la répartition des coûts selon les modalités précisées ci-dessus et le programme des équipements publics ci-annexé
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention ci-annexée avec la commune et GRANDCHAMP-DES-FONTAINES et la société TERBOIS SARL

L'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 5 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

La présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre sera reporté aux annexes du PLU.

Les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

Le Président,  
Yvon LERAT



Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le

**27 SEP. 2018**

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

**ANNEXES à la délibération**

**Annexe n°1 : PERIMETRE PUP**



PLAN MASSE INITIAL GENERAL ECH 1

GRANDCHAMP DES FONTAINES

rue de la Vertière

ESQUISSE  
Le 26 Mars 2018

**Annexe n°2 : EQUIPEMENTS A REALISER**

**Annexe n°3 : CONVENTION PARTENARIALE TRIPARTITE**

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

**Annexes :**

Annexe 1 : Plan du périmètre du Projet Urbain Partenarial (correspondant au périmètre d'application de la présente convention)

Annexe 2 : Descriptif technique des équipements publics

Annexe 3 : Convention PUP

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018



PLAN MASSE INITIAL GENERAL ECH 1

GRANDCHAMP DES FONTAINES

rue de la Vertière

ESQUISSE  
Le 26 Mars 2018

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

**Annexe n°2 : EQUIPEMENTS A REALISER**

**1) Hypothèses de calcul des participations des aménageurs et / ou propriétaires foncier**

**École :**

Nombre de logements prévus au projet : 31

Population induite selon statistiques PLH : 2,71 ha/log soit 84 habitants

Statistiques logements/enfants scolarisés en maternelle et primaire publics dans les lotissements du Bocage et du Cormier :

- 95 logements habités (56 Cormier + 39 Bocage)
- 23 enfants scolarisés en maternelle soit 0.242 enfant/ logement
- 8 enfants scolarisés en primaire soit 0.084 enfant/ logement

**Projet de construction d'une école**

Ouverture en septembre 2020

Budget prévisionnel : 2 100 000.00 € HT pour 7 classes + VRD/Cours/Clôture + mobilier estimé à 525 000 €

Soit un total de 2 625 000. 00 € HT

Coût par classe  $2\,625\,000.00\ \text{€} / 7 = 375\,000.00\ \text{€}$

Effectif par classe :

Maternelle 32 enfants

Primaire 28 enfants

**Equipement sportif multifonctions :**

Coût de la construction + études : 1 200 000 € HT

Population communale au 1 janvier 2018 source INSEE : 5767 habitants

Population générée par l'opération : 84 habitants

**Total : 5851 habitants**

Cout d'investissement par habitant pour l'équipement sportif multifonctions :  $1\,200\,000.00\ \text{€ HT} / 5851 = 205.09\ \text{€}$

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

## 2) Périmètre zone de PUP

Besoins en équipements scolaires :

	Nombre logements	Maternelle : 0,242 élèves/logements	Primaire : 0,084 élèves/logements
PUP	31	7,50 élèves	2,60 élèves

- **Besoins école primaire**

Statistique logements/enfants scolarisés en primaire pour les lotissements du Bocage et du Cormier

95 logements habités au 1<sup>er</sup> mai 2018 : 8 enfants scolarisés au primaire public

Soit  $8/95 = 0,084$  enfant/logement

Soit appliqué la zone de PUP :  $0,084 \times 3 = 2.60$  élèves

Coût école par classe : 375 000.00 € HT

Effectif classe primaire : 28 élèves

Besoin PUP : 2.60 élèves

Soit  $(375\ 000.00/28) \times 2,60 = 34\ 821,43$  €

Part induite :  $34\ 821,43 \times 0,80 = 27\ 857,14$  €

- **Besoins école maternelle**

$31 \times 0,242 = 7.50$  élèves

$[(375\ 000.00 / 32) \times 7.50] \times 0.8 = 70\ 312.50$  €

- **Salle de sport**

Coût estimé = 1 200 000,00 € HT

Population officielle commune au 01/01/2018 = 5 767 habitants

Population estimée sur périmètre de PUP = 84 habitants

Base de calcul :  $5\ 767 + 84 = 5\ 851$  habitants

Périmètre PUP  $[(1\ 200\ 000 / 5\ 851) \times 84] \times 0,8$  13 782.25 €

- **Montant total du PUP**

Ecole :  $70\ 312.50 + 27\ 857,14 = 98\ 169,64$  €

Salle de sport : 13 782.25 €

Total : 111 951.89 €

3) Note d'opportunité et comparative de la fiscalité de l'urbanisme applicable à l'opération d'habitat du secteur

- *Taxe communale d'aménagement au taux de 5%*

	Surface	Taxe
17 maisons	1 739 m <sup>2</sup>	
6 logements collectifs	397 m <sup>2</sup>	
8 logements sociaux	505 m <sup>2</sup>	Exonérés

Nous ignorons à ce stade de la procédure si certains logements seront acquis à l'aide de PLS, PLSA, PLUS. L'hypothèse de taxe n'en tient pas compte.

Total taxable : 2 176 m<sup>2</sup>

SP :	$(2\ 176\ m^2 \times 363) \times 5\%$	39 494,40 €
Stationnements :	$(64\ places \times 2000) \times 5\%$	6 400 €
<b>Total TA à 5% =</b>		<b>45 849,40 €</b>

- *TAM à 10%*

SP	$(2\ 176\ m^2 \times 363) \times 10\%$	78 988,80 €
Parking	$(64 \times 2000) \times 10\%$	12 800 €
<b>Total TAM à 10 %</b>		<b>91 788,80 €</b>

La TAM aurait dû être instauré avant le 30/11/17 sur le périmètre de l'opération pour pouvoir être appliquée.

Le groupe scolaire sera composé comme suit :

- 1 hall d'entrée et circulations
- 1 salle de motricité
- 7 salles de classes avec leur atelier + 1 optionnelle
- 4 salles de siestes
- 1 espace professoral
- 1 zone technique
- Sanitaires et douche
- 1 préau

Surfaces de bâtiment à créer : 1070 m<sup>2</sup>

**Hors Marché de Maitrise d'œuvre :** Il est envisagé en partenariat avec Enedis que le bâtiment accueille des panneaux solaires photovoltaïques en autoconsommation direct pour la zone artisanale (le chiffrage ne tient pas compte de l'équipement des panneaux sur la couverture, ainsi que du surcote engendré par la surcharge sur la structure du bâtiment).

#### **Hall d'entrée et circulation : 220m<sup>2</sup>**

Espace d'entrée permettant d'accéder aux classes, suffisamment grand pour permettre aux parents d'attendre les enfants à la sortie de l'école.

Couloir de circulation équipés de porte manteaux, largeur 2m80

Revêtement mural ou système d'accroche permettant l'affichage de documents sur toute la longueur des couloirs et du hall d'entrée.

Protection en partie basse des circulations, revêtement facilité d'entretien

#### **Salle de motricité : 100m<sup>2</sup>**

Espace permettant les activités de motricité

Protection en partie basse des murs, revêtement facilement détachable

Local de stockage conséquent permettant le rangement de tous les accessoires et équipements d'animation

#### **7 Salles de Classes avec Ateliers**

Salles de classes de 60m<sup>2</sup> chacune

1Atelier de 15m<sup>2</sup> mutualisé pour 2 salles de classes

Prévoir rangement intégré dans chaque salle et dans atelier, avec point d'eau

Chaque salle de classe sera équipée de 5 prises RJ45, et 3 dans chaque atelier

Revêtement mural ou système d'accroche permettant l'affichage de documents

Prévoir 2 petits blocs sanitaires (composé de 2wc maternels et d'un lave main) mutualisé entre 2 classes

#### **4 Salles de Siestes**

Salle de sieste de 40m<sup>2</sup>

1 Toilette enfant fermé dans chaque salle de sieste

Isolation phonique

Accès direct sur les salles de classe à privilégier

Equipement de Placard pour rangement des couvertures enfants

#### **Espace professorale :**

1 bureau de direction de 12m<sup>2</sup>

1 salle des professeurs de 15 m<sup>2</sup> avec coin reprographie et une kitchenette

1 salle des ATSEM 12 m<sup>2</sup> avec coin kitchenette

1 sanitaire personnels PMR

#### Espace technique

1 local buanderie ménage : 8m<sup>2</sup> minimum avec sortie extérieur pour sèche-linge, bonde au sol, vide sseau, rangements, alimentation lave-linge...

1 chaufferie

1 local TGBT et informatique avec baie de brassage, local ventilé

#### Sanitaires

2 gros bloques sanitaires équipés de 10 sanitaires et 10 points d'eau, d'une surface de 20m<sup>2</sup> chacun, avec accès sur la circulation principale pour le 2 et un accès sur l'extérieur sous le préau pour l'un des deux.

1 douche PMR

#### Préau et local de jeu extérieur

Préau de 10m<sup>2</sup> fermé sur la façade Nord pour protection du vent et de la pluie

Local de jeu extérieur fermant à clé de minimum 10m<sup>2</sup> permettant de stocker tous les jeux extérieurs

#### Prescription générale :

Control d'accès de la porte d'entrée principale par visiophone avec interphone fixe dans bureau direction et tablette mobile utilisable dans toutes les salles de classe.

Volet roulant électrique sur toutes les menuiseries, store électrique opaque sur issues de secours, avec 1 centralisation générale sur horloge, 1 commande centralisée par pièce et 1 commande par volet.

Eclairage zénithale LED.

Faux plafond en dalle 60x60 blanche.

Revêtement de sol carrelage, avec tapis intégré à tous les accès, sauf salle de motricité.

Faïence toute hauteur dans les sanitaires.

Ventilation réglementaire de tous les locaux.

Traitement acoustique parois et plafond dans circulation et salle de motricité.

Réglementation PMI à appliquer : anti-pince doigt, radiateur paroi tempéré...

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018



## Programme Construction d'une Salle Multisport

Ce complexe sportif sera composé de 3 espaces :

- 1 salle principale pour sports de filet
- 1 salle multisport (en option)
- 1 hall d'entrée, club House, vestiaire sanitaire....

Surfaces de bâtiment à créer : 1460 m<sup>2</sup> ferme + 540m<sup>2</sup> optionnel

Le maître d'œuvre devra concevoir l'intégralité du projet, déposer le PC, ainsi que préparer le DCE et le PRO sur l'ensemble des 2 tranches (ferme et optionnelle). Les travaux de la phase optionnelle seront réalisés en fonction du montant des offres à l'ouverture des plis.

**Hors Marché de Maitrise d'œuvre :** Il est envisagé en partenariat avec Enedis que le bâtiment accueille des panneaux solaires photovoltaïques en autoconsommation direct pour la zone artisanale (le chiffrage ne tient pas compte de l'équipement des panneaux sur la couverture, ainsi que du surcote engendré par la surcharge sur la structure du bâtiment).

**Salle Principale pour sport de filet : 1326m<sup>2</sup>**

Aire de jeu : 36m x 36m ; pouvant accueillir les sports suivants :

Tennis, Badminton, Volley

Local de stockage divisible pour matériel pédagogique de 30 m<sup>2</sup>

Hauteur de jeu libre (sous luminaires) : 7 m

Eclairage zénithale LED, réglementation compétition le plus contraignantes des activités.

Revêtement de sol amortissant à définir (hors terre battue), compatible avec tous les sports de filet, privilégier le tennis, et circulaire avec nacelle.

Local isolé, non chauffé, ventilé

Eclairage naturelle par parois polycarbonates verticales sur la périphérie.

Porte d'accès secondaire sur espace de jeu vitrées

Porte d'accès direct vitrée

Portail d'accès technique pour Nacelle ou autre

**Salle Multisport : 540m<sup>2</sup> ; (en tranche optionnelle)**

30 à 36 x 15m

Local de stockage divisible pour matériel pédagogique de 10 m<sup>2</sup>

Espace de stockage ouvert pour 16 tables de ping pong

Hauteur de jeu libre (sous luminaires): 4,5 m

Eclairage zénithale LED, réglementation compétition pour le Tennis de table

Revêtement de sol parquet ou sol souple à définir

Local isolé, chauffé, ventilé

Eclairage naturelle à trouver, zénithale ou latérale

Traitement acoustique parois et plafond

Pan de mur avec miroir occultable par rideau

Murs périphériques de couleur compatible avec la pratique du tennis de table compétition

**Club House, hall d'entrée, vestiaire : 134m<sup>2</sup>**

Centré entre les 2 salles de sports

Hall d'entrée / Club house 72m<sup>2</sup>, partie vitrée sur les 2 salles de sport

2 vestiaires de 14m<sup>2</sup>, avec bancs et porte-manteaux pour une dizaine de personne, avec 3 douches collectives et 1 douche privative PMR, vestiaires non sexués, avec affichage interchangeable.

1 bloc sanitaire 12m<sup>2</sup> mixte composé de 2 WC simples et un WC PMR

1 petit bureau de 6 m<sup>2</sup>

1 zone bar refermable par Volet roulant électrique à clé : 6 m<sup>2</sup>

Local TGBT et baie de brassage informatique à prévoir : 5m<sup>2</sup>

Local ménage : 5 m<sup>2</sup>

Hauteur sous plafond : 2,5 à 3 m

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Eclairage zénithale LED,  
Revêtement de sol carrelage, avec tapis intégré à tous les accès  
Faïence toute hauteur dans les sanitaires et vestiaires  
Local isolé et chauffé  
Ventilation réglementaire de tous les locaux  
Eclairage naturelle à trouver  
Traitement acoustique parois et plafond  
Chauffage par aérothermie, non soufflé dans vestiaires et sanitaires

**Connectivité :**

Tous les espaces (salle principale, salle multisport, hall d'entrée, bureau), seront équipés d'une prise RJ45, pour l'équipement futur par le maître d'Ouvrage de bornes Wifi.

Dans le cadre du déploiement de la vidéo protection sur la commune, le hall d'entrée et les extérieurs de la salle seront équipés en caméra par le Maître d'Ouvrage, prévoir 4 alimentations RJ 45 et une alimentation électrique et RJ45 ramené au local électrique.

Gestion des entrées par badges, et contrôle d'accès par logicielle fournies par le Maître d'ouvrage, prévoir gâches électriques et gaines entre les portes d'accès et local technique électrique.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

### ENTRE

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, représenté(e) par son président en exercice, Monsieur Yvon LERAT, habilité à l'effet des présentes par une délibération de l'assemblée délibérante de l'EPCI en date du 26 septembre 2018, reçue en Préfecture le 1<sup>er</sup> octobre 2018,

Ci-après désignée « La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres »

D'une part

### ET

La Société « TERBOIS SARL », dont le Siège Social est à 75 001 PARIS, 10-12 Place Vendôme, SAS au Capital de ..... € enregistrée au R.C.S. PARIS sous le n° SIREN ..... représentée aux fins des présentes par M(me)....., agissant en tant que ....., dûment habilité au terme d'un pouvoir ci-annexé en date du .....établi par M.....

Ci-après désignée " La société TERBOIS SARL "

D'autre part

### ET

La commune de Grandchamp des Fontaines, représentée par son Maire Monsieur François OUVRARD, Maire de la commune de Grandchamp-des-Fontaines, habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2018, reçue en Préfecture le 18 juillet 2018.

Ci-après désignée « La Commune de Grandchamp des Fontaines ».

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ

La société TERBOIS SARL envisage de réaliser une opération de construction de logements sur les terrains suivants :

Section	Numéro
G	1900
G	1899
G	858p
G	860p
G	861p
G	1487p
G	2458p
G	1486p
Superficie totale de 10 391m <sup>2</sup> sous réserve d'arpentage	

Sur cette assiette foncière, la société TERBOIS a déposé une demande de permis de construire n° 044 066 18 E 1057 pour la réalisation de 31 logements répartis de la manière suivante :

- 17 maisons individuelles
- 6 logements groupés
- 8 logements sociaux

Accusé de réception en préfecture  
N° 2018-0926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Le projet représente une Surface de Plancher totale de 2641 m<sup>2</sup> (dont 505 m<sup>2</sup> de logements sociaux) pour un apport de population estimée d'environ 84 nouveaux habitants.

Ce terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2007.

Outre la réalisation des équipements propres définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, l'opération projetée par la société TERBOIS SARL nécessite la réalisation de(s) (l') équipement(s) public(s) ci-après défini(s) à l'article 2.

En vue de la réalisation et du financement de ces équipement public, les parties ont décidé de conclure, sous diverses conditions suspensives, la présente convention de Projet Urbain Partenarial, en application des articles L.332-6, L.332-11-3, L.332-11-4, L. 331-7 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme.

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT

### ARTICLE 1 – PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial est défini par un liseré de couleur rouge sur le plan ci-annexé (annexe n°1).

Ce périmètre correspond au périmètre d'application de la présente convention.

### ARTICLE 2 – ÉQUIPEMENT(S) PUBLIC(S) À RÉALISER ET DÉLAIS DE RÉALISATION

L'apport de population généré par cette opération induit des besoins supplémentaires en équipements publics

Équipement(s) public(s)	Maître d'ouvrage	Délais de réalisation**	Coût prévisionnel HT
Réalisation d'une école maternelle et primaire	Commune de Grandchamp-des-Fontaines	24 mois	2 625 000,00 €
Réalisation d'une salle de sport	Commune de Grandchamp-des-Fontaines	18 mois	1 200 000,00 €
<b>Coût prévisionnel total HT</b>			<b>3 825 000,00 €</b>

\*\* (Ces délais sont exprimés en mois, sans fixer de dates puisque le point de départ est aléatoire)

Les travaux relatifs aux équipements publics seront réalisés par la commune de Grandchamp-des-Fontaines dans les délais de réalisation indiqués ci-dessus, lesdits délais courant à compter de la notification du démarrage des travaux de l'opération dans les conditions prévues par l'article 8.

Ces travaux seront conformes au descriptif technique annexé à la présente convention (annexe n° 2).

(Dans l'hypothèse où les travaux des équipements incombent à des concessionnaires) : La commune de Grandchamp-des-Fontaines se porte garante, vis-à-vis de la société TERBOIS SARL, du respect, par son (ses) concessionnaire(s), des dispositions de la présente convention relatives au programme d'équipement et aux délais de réalisation.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Toutefois, en cas de recours contre les permis de construire des équipements publics à réaliser, visés dans la présente convention, le délai de réalisation ci-dessus sera prorogé du délai courant entre la requête introductive d'Instance et la décision de la juridiction administrative devenue définitive.

En cas de non réalisation de tout ou partie des équipements publics prévus à l'article 2, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'aménageur. La taxe d'aménagement se substituerait alors au PUP restant à percevoir en réfection des sommes déjà perçues.

### ARTICLE 3 – PRISE EN CHARGE FINANCIÈRE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La capacité de(s) (l') équipement(s) public(s) visé(s) à l'article 2 excédant les seuls besoins de l'opération de la société TERBOIS SARL, celle-ci ne financera que la part de(s) (l') équipement(s) correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération définie à l'article 1.

Cette part s'établit à :

Équipement à créer	Financement aménageur	Financement commune	Gestionnaire futur	Coût prévisionnel HT
Ecole maternelle et primaire	3.74 %	96.26%	Commune de GDF	2 625 000.00 €
Salle de sports	1.149 %	98.851 %	Commune de GDF	1 200 000.00 €

3.74 % du coût de l'équipement scolaire soit la somme de 98 169.64 €

1.149 % du coût de l'équipement pour la salle de sport soit la somme de 13 782,04 €

En conséquence, la participation de la société TERBOIS SARL s'élève à la somme forfaitaire et définitive de 111 951,68 €.

Toutefois, dans l'hypothèse où le coût effectif global de l'ensemble des équipements publics tel que résultant des marchés publics d'études et de travaux contractés par la commune de Grandchamp-des-Fontaines, se révélait d'un montant inférieur, le montant de la participation serait ramené au coût réel des travaux et équipements, déduction faite des éventuelles subventions obtenues par la commune pour la réalisation de ces équipements publics.

### ARTICLE 4 – EXIGIBILITÉ DE LA PARTICIPATION - MODALITÉS DE PAIEMENT

La participation financière sera exigible à compter de la notification prévue à l'article 8 ou, à défaut, à compter du démarrage effectif par la société TERBOIS SARL des travaux d'exécution du permis de construire.

La société TERBOIS SARL s'acquittera de sa participation financière au bénéfice de la commune de Grandchamp des fontaines sous la forme suivante :

- Participation en numéraire : versement à la commune de Grandchamp-des-Fontaines de la somme de 111 915,68€ (représentant 100% de la participation totale prise en charge par la société TERBOIS SARL), en trois fractions successives :
  - 50 % : versés sous 1 mois à compter de la date de la déclaration de démarrage des travaux produite par TERBOIS SARL tel que prévu à l'article 8 ; Soit un montant de 55 957.84 €
  - 30 % : versés sous 1 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier du 1<sup>er</sup> équipement public à réaliser dans le cadre de cette convention ; Soit un montant de 33 574.70 €
  - 20 % : versés sous 1 mois à compter de la déclaration d'achèvement du dernier équipement public à réaliser dans le cadre de cette convention. Soit un montant de 22 383.14 €

044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

## ARTICLE 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation des équipements publics prévus par l'article 2 ainsi que le fondement et le versement de la participation à la charge de la société TERBOIS SARL étant conditionnés, en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme et du principe de nécessité qu'il institue, par la mise en œuvre effective de l'opération visée à l'article 1, la présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice de la commune de Grandchamp-des-Fontaines et de la société TERBOIS SARL:

- 1) Absence de tout recours, dans le délai de droit commun, contre la délibération instituant le présent Projet Urbain Partenarial et contre la présente convention.
- 2) Absence de tout recours, dans le délai de droit commun, contre les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier défini à l'article 1 à savoir un permis de construire.  
Cette ou ce(s) autorisation(s) devra (devront) être devenue(s) définitive(s).

Étant entendu que la présente convention ne présume pas de la décision que prendra le Maire à l'issue de l'instruction, au titre de la police de l'Urbanisme, en application de la réglementation en vigueur.

- 3) Obtention, par la société TERBOIS SARL, d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (*ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable*) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
- 4) Renonciation du Préfet à toute prescription au titre de l'archéologie préventive, ou, en cas de prescription d'un diagnostic et/ou d'une fouille archéologique, obtention d'une attestation préfectorale de libération de la totalité de l'emprise du terrain d'assiette du permis de construire susvisé.
- 5) Intervention des actes authentiques d'acquisition au bénéfice de la société TERBOIS SARL (ou, par substitution, de toute autre société du groupe EUROPEAN HOMES) pour la totalité des parcelles visées dans l'exposé liminaire.

## ARTICLE 6 – AFFICHAGE DU PERMIS ET TRANSMISSION AU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

La commune de Grandchamp-des-Fontaines transmettra dans les meilleurs délais au Préfet le dossier complet du permis de construire.

Elle procédera dans le délai maximum de huit jours à l'affichage en Mairie d'un extrait du permis conformément aux dispositions de l'article R.424-15 du code de l'urbanisme.

Dans les 15 jours suivant réception de la notification du permis de construire, la société TERBOIS SARL procédera à l'affichage sur le terrain prévu par l'article susvisé, et fera procéder, à ses frais, aux constats d'huissier attestant de la durée et de la permanence de cet affichage.

## ARTICLE 7 – INFORMATION RÉCIPROQUE

La commune de Grandchamp-des-Fontaines communiquera dès réception le récépissé préfectoral du permis à la société TERBOIS SARL, ainsi que toute demande éventuelle de communication de pièces complémentaires qui serait effectuée par le Préfet.

Accuse de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

De son côté, la société TERBOIS SARL informera dans les meilleurs délais la commune de Grandchamp-des-Fontaines de la réalisation successive des conditions suspensives.

#### ARTICLE 8 – NOTIFICATION DU DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE L'OPÉRATION

Le démarrage des travaux par la société TERBOIS SARL n'interviendra qu'après réalisation de la dernière des conditions suspensives.

Il fera l'objet d'une notification par la société TERBOIS SARL à la commune de Grandchamp-des-Fontaines par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, précisant, au titre de la présente convention, la date de démarrage effectif des travaux.

Cette notification à caractère contractuel, et qui engage la responsabilité de la société TERBOIS SARL vis-à-vis de la commune de Grandchamp-des-Fontaines au titre de la présente convention, est distincte de la Déclaration d'Ouverture de Chantier que doit effectuer parallèlement la société TERBOIS en application de l'article R.424-16 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 9 – DURÉE D'EXCLUSION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

En application des dispositions des articles L.332-6 (1°) et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention de Projet Urbain Partenarial sont exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement pendant un délai de 5 années à compter du premier jour d'affichage de la mention visée à l'article 13.

Toutefois, en cas de caducité de la présente convention, l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement cessera de plein droit.

#### ARTICLE 10 – CADUCITÉ DE LA CONVENTION

La présente convention deviendra caduque, sans indemnités de part ni d'autre, si les conditions suspensives ne sont pas intégralement réalisées dans le délai d'une année à compter de ce jour.

Toutefois, en cas de recours contre le permis de construire visé à l'article 6, le délai ci-dessus sera prorogé du délai courant entre la requête introductive d'instance et la décision de la juridiction administrative devenue définitive.

En outre, la présente convention sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de retrait du permis de construire prononcé à la demande de la société TERBOIS, pour quelque motif que ce soit, avant réalisation de toutes les conditions suspensives.

#### ARTICLE 11 - TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En cas de transfert total du permis de construire visé à l'article 6, le bénéficiaire du transfert sera substitué de plein droit à la société TERBOIS dans les droits et obligations résultant de la présente convention. Cette substitution fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

En cas de transfert partiel du permis de construire, le bénéficiaire du transfert partiel interviendra par avenant à la présente convention en vue de fixer la répartition des charges.

#### ARTICLE 12 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ – TRANSMISSION AU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

La présente convention de projet urbain partenarial fera l'objet des mesures de publicité suivantes dans les plus courts délais suivant sa signature :

- 1) Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie et au siège de l'EPCI et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.
- 2) Une même mention en sera en outre publiée (*selon le cas*) :
  - Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales (*lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus*) ;
  - Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales (*lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus*).
- 3) En outre, elle sera transmise au représentant de l'Etat dans le département.

La commune de Grandchamp-des-Fontaines justifiera de l'accomplissement de ces formalités auprès de la société TERBOIS SARL, en lui transmettant les documents justificatifs (récépissé préfectoral, certificat d'affichage et de publication).

#### ARTICLE 13 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, en leur adresse respective.

#### ARTICLE 14 – AVENANT

La présente convention pourra être modifiée par avenant après accord formel des trois cosignataires. Il est toutefois à noter que la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement stipulée à l'article 9 de la présente convention ne saurait en tout état de cause faire l'objet d'une prolongation à l'occasion de la conclusion d'un avenant.

#### ARTICLE – 15 - ACHEVEMENT DE LA CONVENTION

La convention expirera lorsque les obligations des parties dans la présente convention auront été exécutées.

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01- DE Date de télétransmission : 27/09/2018 Date de réception préfecture : 27/09/2018
--

À Grandchamp-des-Fontaines, le 1<sup>er</sup> octobre 2018, en 3 exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties

Pour la COMMUNE de Grandchamp-des-  
Fontaines  
Le Maire,  
Monsieur François OUVRARD

Pour la SOCIETE TERBOIS SARL  
  
M(me) .....

Pour la Communauté de  
Communes d'Erdre et Gesvres  
Le Président,  
Monsieur Yvon LERAT

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20180926-CONSEIL\_06\_01-  
DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Département de Loire Atlantique

Le **mercredi 8 novembre 2023** à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont à la salle du conseil au siège de la Communauté de communes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 2 novembre 2023, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

**Membres présents :**

EUZENAT Philippe (à partir de 19h28), LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, PERRAY Mikael, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean Pierre, CHARTIER Isabelle, ALLAIS Didier, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, GUERON Lydie, LE RIBOTER Christine, GUEGAN Pierrick, NAUD Jean-Paul, BESNIER Jean-Luc, RIVIERE Magali, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean-François, MAINGUET Karine, BOISLEVE Frédéric, LE METAYER Julien, MOREAU Patrick (à partir de 19h22), COUFFY-MORICE Marie-Laure, CHEVALIER Christine, LERAT Yvon, RINCE Claude, GROLLEAU Isabelle, LORY Jean-Claude, JAMIS Pierre-Jean, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, PITARD Vincent.

**Pouvoirs :**

EUZENAT Philippe pouvoir à OUVRARD François (jusqu'à 19h28),  
PINEL Patrice pouvoir à CHARTIER Isabelle,  
GUILLOUX Marine pouvoir à NAUD Jean-Paul,  
PABOIS Chrystophe pouvoir à BESNIER Jean-Luc,  
DRION Elisa pouvoir à GROLLEAU Isabelle,  
MENDES Mickaël pouvoir à LERAT,  
RENOUX Emmanuel pouvoir à CHEVALIER Christine.

**Absents - Excusés :** LERMITE Murielle, BOQUIEN Denys, GAILLARD Anne-Marie.

**Assistants :** GARNIER Dominique-DGS – HOTTIN Françoise-DGA – MENARD Philippe -DAE –BERTHELOT Mélissa-direction générale.

**Secrétaire de séance :** Didier ALLAIS.

<i>Nombre de membres :</i>	
<i>En exercice</i>	<i>45 titulaires</i>
<i>Présents</i>	<i>36 titulaires</i>
<i>Votants</i>	<i>42</i>

**CONCLUSION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) POUR  
LE FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS COMMUNAUX A SUCE-SUR-ERDRE /  
AUTORISATION DE SIGNATURE**

Pièce jointe :

ANNEXE : CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) – SSE

En vertu du transfert de la compétence PLU, la communauté de communes est compétente en matière d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**1. Contexte**

Dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, le secteur des Tertres de la Doussinière a été ouvert à l'urbanisation (zonage 1AUb). Des aménagements seront à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération. Le Projet Urbain Partenarial (PUP) permet le

financement par le constructeur des équipements rendus nécessaires par l'opération d'aménagement initiée par ce dernier.

Ainsi, conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, cela nécessite au préalable la signature d'une convention de Projet Urbain Partenarial tripartite entre la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, compétente en matière de PLUi, l'aménageur « VAL D'ERDRE PROMOTION » porteur de l'opération d'aménagement des Tertres de la Doussinière, et la commune de SUCE-SUR-ERDRE, maître d'ouvrage des équipements à réaliser et visés dans la convention.

La convention annexée à la présente délibération précise l'ensemble des informations ci-dessous et fixe les modalités d'institution sur la commune de SUCE-SUR-ERDRE, à savoir : le périmètre sur lequel s'applique la convention de PUP, le programme des équipements publics à réaliser par la commune, les modalités de financement basées notamment sur le rapport de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics envisagés et les besoins des futurs habitants et usagers, la durée d'exonération de taxe d'aménagement, ...

## **2. Besoin en équipements publics**

Cette ouverture à l'urbanisation prescrivait des contraintes d'aménagement dont l'aménagement du chemin (rue de l'étang prolongée) reliant la sortie du lotissement à la rue de Saint Mars assurant l'unique desserte pour les véhicules de ce site. Cet aménagement est nécessaire et entièrement lié à l'aménagement de ce secteur à urbaniser.

D'autres travaux seront nécessaires pour améliorer les circulations douces, à savoir :

- un cheminement au Nord-ouest du secteur appartenant pour partie à la commune sera empierré pour prolonger l'aménagement existant du chemin des Tertres de la Doussinière reliant la rue de la Filonnière. Cet aménagement sera également entièrement à la charge de l'aménageur.
- l'éclairage sera réalisé depuis la sortie piétonne du lotissement jusqu'à rejoindre la rue de la Filonnière en passant par la rue de l'Etang, afin d'assurer la circulation des piétons et notamment des enfants devant rejoindre l'aubette de car scolaire. Cet équipement étant de nature à profiter également aux riverains de cet axe le montant des travaux sera proratisé entre la commune et le lotisseur.
- le tronçon entre la sortie piétonne et l'accès véhicule au lotissement sera réalisé en liaison douce entièrement à la charge du lotisseur.

Enfin, la partie de la rue de l'étang non aménagée devant être la voie d'accès au chantier du lotissement sera aménagée à cet effet et cela entièrement à la charge du lotisseur.

## **3. Présentation des principaux éléments de la convention annexée à la présente délibération**

### **a. Objet et contexte**

Par la présente convention (**Annexe 1**), la commune de Sucé-sur-Erdre s'engage à réaliser les équipements publics nécessités par le projet de lotissement tels que décrits à l'article suivant, et le lotisseur s'engage à participer à leurs coûts.

### **b. Programme de l'opération d'aménagement envisagée et coût des équipements publics**

Le terrain devant servir d'assiette au lotissement est situé aux Tertres de la Doussinière sur les parcelles cadastrées section ZO 1, 2, 3, 4p, et 111p, représentant une superficie de 3,4 ha.

Le lotisseur souhaite édifier ou faire édifier sur ces terrains un programme de construction à usage d'habitation. Le nombre de logement est encore à préciser au moment de la rédaction de cette convention mais il ne pourra être inférieur à la densité minimale imposée par l'OAP relative à ce secteur.

**Ces terrains constituent le périmètre d'application de la présente convention, périmètre annexé à la présente délibération (**Annexe 3 de la convention**).**

Le projet implique la réalisation d'une voie d'accès et des réseaux suivants :

- Aménagement du chemin de l'Etang en voie de desserte du lotissement,
- L'aménagement d'une liaison douce en prolongement de la voie existante chemin des Tertres de la Doussinière,

- L'éclairage de la rue de l'Etang jusqu'à la rue de la Filonnière.

Les plans de localisation des travaux sont annexés à la présente délibération (*Annexes 4, 5 et 6 de la convention*)

Le coût total des dépenses de réalisation de cette voie et des réseaux correspondants est fixé prévisionnellement à **480 925,02 € HT**.

La Commune s'engage à la réalisation de ces équipements sur le plan pluriannuel d'investissements 2020 – 2026. Les autorisations de programme et crédits de paiements de ces opérations sont déjà retranscrits au budget de la Commune.

c. Montant, nature, bénéficiaire de la participation et exonération de la taxe d'aménagement

Compte tenu de l'utilité de ces équipements pour le projet, la part de dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge du lotisseur est la suivante :

- 100% pour ce qui concerne l'aménagement de la voie de desserte, le chemin des Tertres de la Doussinière et de la voirie provisoire d'accès au chantier,
- 60% pour la mise en place de l'éclairage rue de l'étang.

Le montant de la participation du lotisseur au coût des équipements publics s'élève donc à **450 827,80 € HT** (un tableau annexé à la convention retrace les dépenses et leur prise en charge : *Annexe 2 de la convention*).

La participation susvisée sera acquittée sous forme d'une contribution financière qui sera versée directement à la commune en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux de voirie.

Cette participation entraîne, dans le périmètre de la convention, une **exonération de Taxe d'Aménagement qu'il est proposé de fixer à 10 ans** à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES. Cette exonération est établie pour 10 ans à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention conformément à l'article R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme

Cette exonération ne concerne que la part communale ou intercommunale de la TA. La part départementale (voire régionale) reste due (articles L. 331-7 et L. 331-8 du code de l'urbanisme).

d. Révision du montant de la participation – dégrèvement

La convention est passée suivant un montant prévisionnel de travaux qui pourra être réévalué une fois le marché attribué.

En cas de modification du permis d'aménager entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis d'aménager, ou d'abandon du projet par le lotisseur, ce dernier pourra demander, selon les cas, la décharge ou la restitution de la participation mise à sa charge, à l'exception des dépenses déjà engagées par la commune, maître d'ouvrage au titre des équipements publics prévus par la présente convention.

e. Modalités de paiement de la participation

Le lotisseur s'engage à verser le montant de la participation prévue par la présente convention, selon l'échéancier suivant :

- 10 % dans les 15 jours suivant l'autorisation du lotissement purgé des délais de recours,
- 90% dans les 3 mois suivant la déclaration d'ouverture de chantier du lotissement.

Le versement sera précédé d'un titre de recettes émis par la commune de Sucé-sur-Erdre.

Les délais de paiement pour les versements seront de 1 mois à compter de la réception du titre de recettes.

Passées leurs dates d'échéance, toutes les sommes dues par le lotisseur au titre de la présente convention de participation, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

f. Réalisation des équipements publics

La réalisation de la voie d'accès et des réseaux relève en principe de la compétence de la maîtrise d'ouvrage de la commune.

Les délais de réalisation sont différents pour la voie provisoire et pour la voie nouvelle.

**Concernant la voie provisoire :** La commune s'engage à avoir réalisé le revêtement bicouche dans un délai de 3 mois à compter du permis d'aménager devenu définitif soit purgé de tous recours et tous retraits.

**Concernant la voie nouvelle rue de l'Etang et le cheminement doux chemin des Tertres de la Doussinière :** La commune ne débutera les travaux qu'une fois la déclaration d'ouverture de chantier déposée par le lotisseur.

La commune s'engage à achever la réalisation des équipements publics dans un délai de 18 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier et les autorisations administratives obtenues.

Si à cette échéance, la voie n'est pas achevée et ouverte au public, le lotisseur, les colotis et les entreprises réalisant les travaux d'aménagement et de construction au sein du lotissement pourront emprunter la rue de l'étang jusqu'à l'ouverture au public de la nouvelle voie.

Le lotisseur s'assurera de la remise en état de la rue de l'étang en cas de dégradation de celle-ci, du fait des travaux relatifs au lotissement ou des constructions réalisées dans ce périmètre.

g. Contenu général de la convention

La convention de PUP, jointe en annexe, détaille l'ensemble des informations ci-dessus et fixe notamment :

- Les équipements à financer tels qu'identifiés ci-avant
- Le montant de la participation telle qu'indiquée ci-avant ainsi que ses modalités et délais de versement, de révision et de dégrèvement éventuel
- La nature de la participation
- Le délai de réalisation des équipements publics
- La durée d'exonération de la TA
- Le périmètre de la convention

**4) Affichage – Caractère exécutoire – formalités**

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

La mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans la mairie concernée (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Une même mention sera en outre publiée sous format électronique dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du CGCT, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

**Ceci exposé :**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et suivants et R. 332-25-1 et suivants,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la CCEG et notamment ses compétences en matière d'élaboration de PLU,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération en date du 18 décembre 2019, et modifié, révisé et mis en compatibilité par plusieurs délibérations successives du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021, du 23 février 2022, du 28 septembre 2022, du 14 décembre 2022 et du 10 mai 2023 ;

**Vu** le projet de convention de Projet Urbain Partenarial annexé à la présente délibération ;

**Considérant** la réalisation des travaux d'équipements publics municipaux tel que présentés dans la convention, rendus nécessaires par l'opération d'aménagement des Tertres de la Doussinière ;

**Considérant** qu'il peut être mis à charge de l'aménageur la participation ci-dessus présentée à l'investissement des futurs équipements, suivant la répartition rappelée dans la convention ;

**DÉCISION :**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, sur 42 voix : 31 POUR, 10 ABSTENTIONS (Claude LABARRE, Mikael PERRAY, Hélène LAUNAY, Sylvain LEFEUVRE, Pierrick GUEGAN, Christine LE RIBOTER, Lydie GUERON, Yves DAUVE, Emmanuel RENOUX, Vincent PITARD), 1 CONTRE (Christine CHEVALIER) :

**INSTITUE** le périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) présenté ci-dessus et annexé à délibération.

**APPROUVE** la répartition des coûts selon les modalités et le programme des équipements présentés ci-dessus et annexés à la délibération.

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer la convention annexée à la délibération avec la commune de Sucé-sur-Erdre et la société VAL D'ERDRE PROMOTION.

**EXONERE** de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la convention pendant une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la communauté de communes Erdre et Gesvres.

La présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R. 332-25-1 et -2 du code de l'urbanisme.

Les périmètres seront annexés au PLUi.

Le Président,  
Yvon LERAT

A blue circular official stamp of the Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres is overlaid with a handwritten signature in black ink.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le 16/11/2023

# Convention de PUP

## ENTRE,

**La communauté de communes d'Erdre et Gesvres**, représentée par Monsieur Yvon LERAT, son Président, agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 8 novembre 2023

Ci-après dénommée « **la communauté de communes** »

**D'une part,**

## ET

La **Société VAL D'ERDRE PROMOTION**, au capital de 37 000 €, inscrite au RCS de NANTES (44) sous le n° 381 203 470, dont le siège social est à LA CHAPELLE SUR ERDRE (44240), 6 Rue de Thessalie, représentée par M. Jérôme PERION, son Directeur général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 15 octobre 2015

Ci-après dénommée « **le lotisseur** »

## ET

**La commune de Sucé-sur-Erdre**, représentée par Monsieur Julien LE METAYER, son Maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 07 Novembre 2023

ci-après dénommée « **la commune** »

## EXPOSE

La modification n°3 du PLUi, approuvée par le conseil communautaire le 10 mai 2023, a ouvert à l'urbanisation le secteur des Tertres de la Doussinière, sur la commune de Sucé-sur-Erdre, en le classant en zone 1AU à vocation d'habitat.

Conformément à la destination de cette zone, le lotisseur a établi un projet visant à la réalisation d'un lotissement, impliquant la réalisation par la commune d'une voie provisoire éclairée et d'une voie d'accès au sud, rue de l'Étang.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

En application de l'article susvisé et compte tenu de la nécessité de réaliser une voie provisoire, un éclairage public et une voie d'accès pour assurer la desserte du projet, les parties (la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, compétente en matière de PLU, l'aménageur « Perion Réalisations » porteur de l'opération d'aménagement des Tertres de la Doussinière, et la commune de Sucé-sur-Erdre, maître d'ouvrage des équipements à réaliser) ont décidé de conclure sous diverses conditions suspensives la présente convention de projet urbain partenarial.

La présente convention a notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation au coût des voies d'accès et des aménagements due par le lotisseur.

## Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :

### **ARTICLE 1 – Objet et nature de la convention**

Par la présente convention, la commune de Sucé-sur-Erdre s'engage à réaliser les équipements publics nécessités par le projet de lotissement tels que décrits à l'article 3, et le lotisseur s'engage à participer leur coût.

La convention est passée sur le fondement de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2 – Programme de l'opération d'aménagement envisagée**

Le terrain devant servir d'assiette au lotissement est situé aux Tertres de la Doussinière sur les parcelles cadastrées section ZO 1, 2, 3, 4p, et 111p, représentant une superficie de 3,4 ha.

Ce terrain constitue le périmètre d'application de la présente convention. Il est représenté sur le plan annexé aux présentes.

Le lotisseur souhaite édifier ou faire édifier sur ce terrain un programme de construction à usage de d'habitation d'une densité de 15 logements par hectare minimum, conformément à l'OAP relative au secteur.

### **ARTICLE 3 – Programme et coût des équipements publics**

Le projet visé à l'article 2 implique la réalisation des équipements suivants :

- la mise en place d'un revêtement bicouche sur la partie de la rue de l'étang comprise entre la rue du vallon et l'entrée du lotissement afin d'assurer l'accès provisoire à celui-ci ainsi que l'éclairage public allant de l'entrée du lotissement à la rue de la Filonnière comme indiqué sur le plan annexé
- la réalisation d'une voie d'accès nouvelle, depuis l'entrée du lotissement jusqu'à la rue de St Mars et l'aménagement du carrefour sur la rue de Saint Mars
- la continuité de l'aménagement du chemin des Tertres de la Doussinière au Nord du périmètre du lotissement

Le coût total des dépenses de réalisation des travaux de cette voie et des réseaux correspondants (y compris la maîtrise d'œuvre et les coûts annexes au chantier) est fixé prévisionnellement à **480 925,02 € HT**.

Compte tenu de l'utilité de ces équipements pour le projet, la part de dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge du lotisseur est de 100% pour ce qui concerne l'aménagement de la voie de desserte et le chemin des Tertres de la Doussinière et la voirie provisoire d'accès au chantier, 60% pour la mise en place de l'éclairage rue de l'étang.

Il est précisé que les montants indiqués ne sont qu'estimatifs et que les montants définitifs, à la hausse ou à la baisse, seront indiqués par voie d'avenant aux présentes, au vu du résultat de l'appel d'offres relatif aux travaux de réalisation de ces équipements.

La commune sera tenue de justifier ces montants définitifs auprès du lotisseur.

L'ajustement éventuel de la participation à la hausse ou à la baisse est toutefois limité à 10%.

### **ARTICLE 4 – Montant, nature et bénéficiaire de la participation**

Le montant de la participation du lotisseur au coût des équipements publics s'élève donc à **450 827,80 € HT**.

La participation susvisée sera acquittée sous forme d'une contribution financière.

Cette contribution sera versée directement à la commune en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux de voirie.

### **ARTICLE 5 – Révision du montant de la participation**

En cas de modification du programme ou de l'assiette foncière ou de tout autre élément nouveau à l'initiative du lotisseur ayant un impact sur les équipements publics à réaliser, le montant de la participation pourra être revu, à la hausse ou à la baisse en fonction des nouveaux besoins de l'opération.

Il en ira de même en cas d'évolution du programme des équipements publics et notamment de leur coût.

Ces évolutions seront actées par voie d'avenant et feront l'objet le cas échéant d'un titre de recette émis par la commune dans un délai maximum de **3 mois** à compter de la signature de l'avenant.

### **ARTICLE 6 – Dégrèvement**

En cas de modification du permis d'aménager entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis d'aménager, ou d'abandon du projet par le lotisseur, ce dernier

pourra demander, selon les cas, la décharge ou la restitution de la participation mise à sa charge, à l'exception des dépenses déjà engagées par la commune, maître d'ouvrage au titre des équipements publics prévus par la présente convention.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne peut être demandée.

### **ARTICLE 7 – Modalités de paiement**

Le lotisseur s'engage à verser le montant de la participation prévue par la présente convention, selon l'échéancier suivant :

- 10 % dans les 15 jours suivant l'autorisation du lotissement purgé de tous recours et tous retrais,
- 90% dans les 3 mois suivant la déclaration d'ouverture de chantier du lotissement.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la commune de Sucé-sur-Erdre.

Les délais de paiement pour les versements seront de 1 mois à compter de la réception du titre de recettes.

Passées leurs dates d'échéance, toutes les sommes dues par le lotisseur au titre de la présente convention de participation, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

### **ARTICLE 8 – Réalisation des équipements publics**

La réalisation des équipements publics prévus à l'article 3 relève en principe de la compétence et donc de la maîtrise d'ouvrage de la commune.

Les délais de réalisation sont différents pour la voie provisoire et pour la voie nouvelle.

#### **Concernant la voie provisoire :**

La commune s'engage à avoir réalisé le revêtement bicouche dans un délai de 3 mois à compter du permis d'aménager devenu définitif soit purgé de tous recours.

#### **Concernant la voie nouvelle rue de l'Etang et le cheminement doux chemin des Tertres de la Doussinière :**

La commune ne débutera les travaux qu'une fois la déclaration d'ouverture de chantier déposée par le lotisseur.

La commune s'engage à achever la réalisation des équipements publics dans un délai de 18 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier et les autorisations administratives obtenues.

Si à cette échéance, la voie n'est pas achevée et ouverte au public, le lotisseur, les colotis et les entreprises réalisant les travaux d'aménagement et de construction au sein du lotissement pourront continuer à emprunter la rue de l'étang jusqu'à l'ouverture au public de la nouvelle voie.

Le lotisseur s'assurera de la remise en état de la rue de l'étang en cas de dégradation de celle-ci du fait des travaux relatifs au lotissement ou des constructions réalisées dans ce périmètre.

## **ARTICLE 9 – Exonération de Taxe d'Aménagement**

Toute construction édifée sur le terrain d'assiette identifié à l'article 2 est exonérée de TA.

Cette exonération est établie pour 10 ans à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention conformément à l'article R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme rappelé à l'article 14.

Cette exonération ne concerne que la part communale ou intercommunale de la TA. La part départementale (voire régionale) reste due.

## **ARTICLE 10 – Conditions suspensives**

La présente convention est conclue sous la condition suspensive d'obtention définitive du permis d'aménager et de toutes les autres autorisations nécessaires à la réalisation du projet, purgée de tous recours et tous retraits.

Dans l'hypothèse où l'une de ces autorisations serait refusée, la présente convention sera nulle et de nul effet, aucune participation ne pourra être réclamée au lotisseur.

Dans l'hypothèse où l'une de ces autorisations ferait l'objet d'un recours gracieux et/ou contentieux, les parties conviennent de se rencontrer pour envisager par avenant l'avenir de la présente convention.

Dans l'hypothèse où l'une de ces autorisations ferait l'objet d'une annulation, la présente convention sera nulle et de nul effet, aucune participation ne pourra être réclamée au lotisseur.

Le lotisseur informera la communauté de communes et la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la levée de la condition suspensive.

## **ARTICLE 11 – Avenants**

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

## **ARTICLE 12 – Mutation – Transfert – Droits réels**

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, le lotisseur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

## **ARTICLE 13 – Publicité de la convention**

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée au siège de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres ainsi qu'en commune de Sucé-sur-Erdre.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

La présente convention sera en outre inscrite sur le registre mis en Mairie, à la disposition du public, par application des articles L.332-29 et R.332-41 et R.332-42 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 14 – Litiges**

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Nantes.

## **ARTICLE 15 – Effets**

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis d'aménager déposée par le lotisseur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction, ni des délais d'obtentions des différentes autorisations administratives.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

## **ARTICLE 16 – Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- pour la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, à La Grand'Haie, 1 Rue Marie Curie 44119 Grandchamp-des-Fontaines
- pour la commune, à la mairie de Sucé sur Erdre, 25 rue de la Mairie 44240 SUCESUR ERDRE
- pour le lotisseur, en son siège social à LA CHAPELLE SUR ERDRE (44240), 6 Rue de Thessalie

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_, en trois exemplaires originaux

**La communauté de commune**

**La Société PERION Réalisations**

**Le Président**  
**M. YVON LERAT**

**Le Directeur Général**  
**M. JEROME PERION**

**La commune**

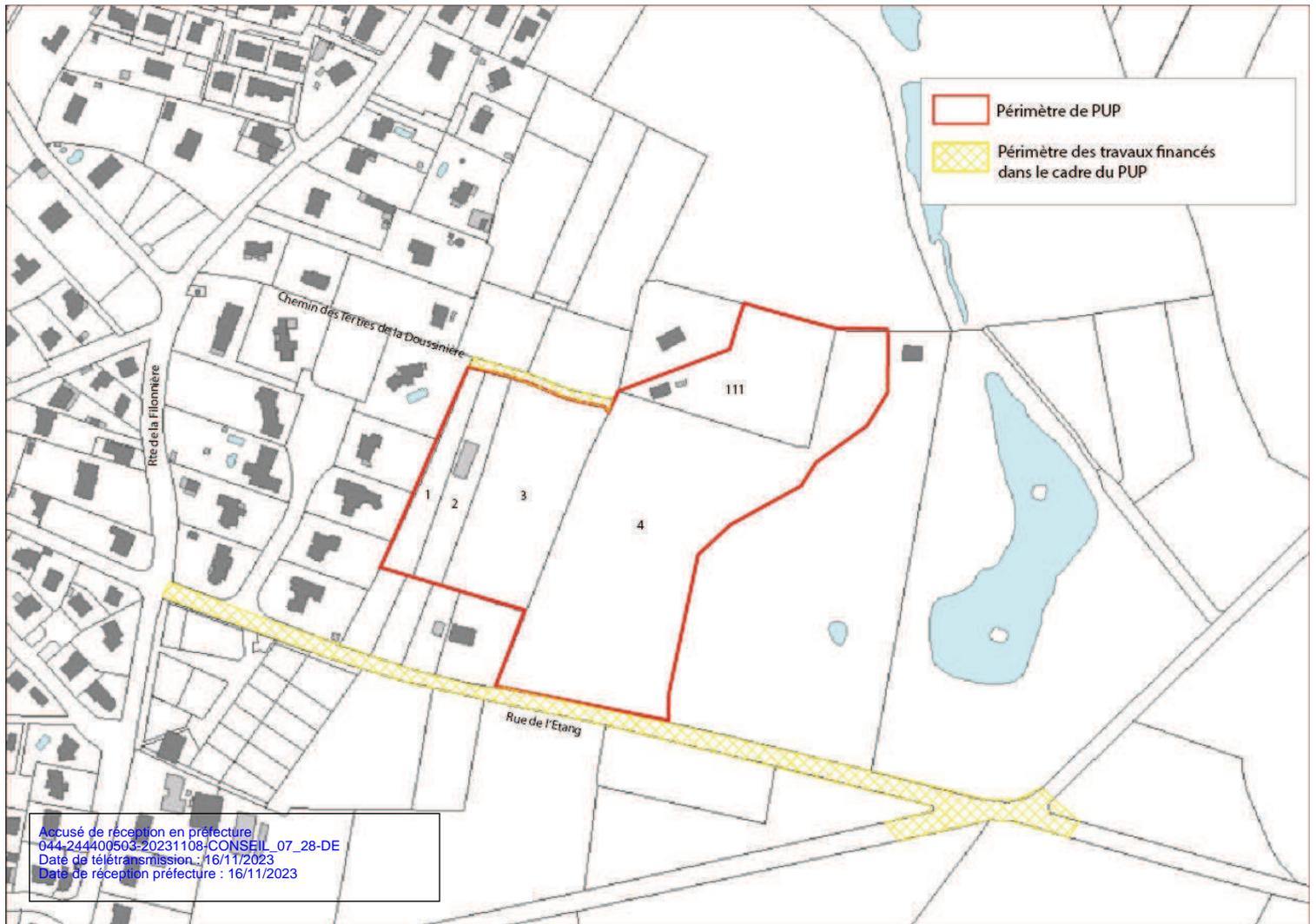
**Le Maire**  
**M. JULIEN LE METAYER**

Mairie de Sucé sur Erdre  
 Aménagement de la desserte routière du lotissement les Terres de la Doussinière  
 Avant Projet

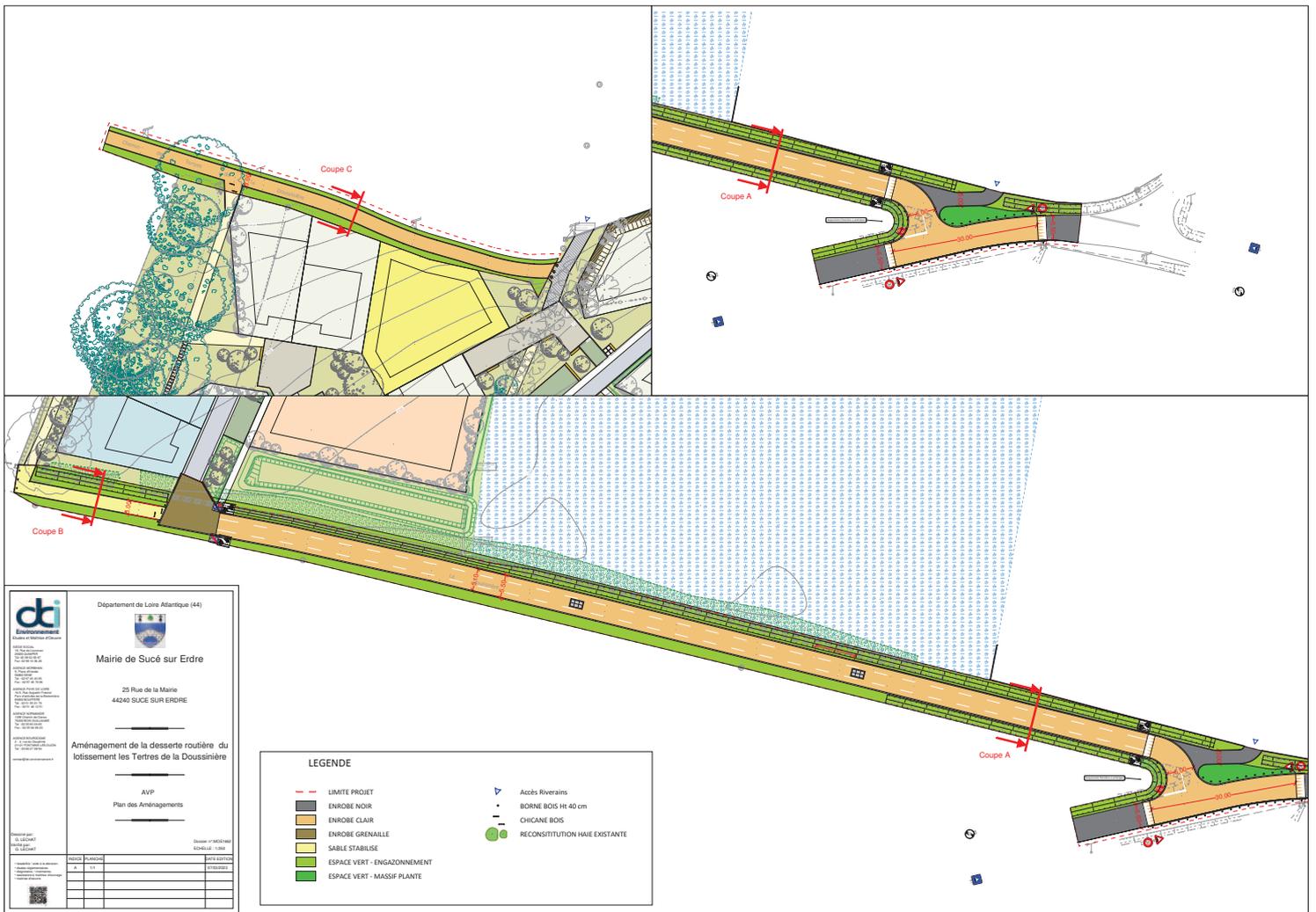
			Base		Part Communale		Part lotisseur	
	Unité	Prix unitaire	Quantité	Total	Quantité	Total	Quantité	Total
Frais Généraux / Installation de chantier / Travaux Préparatoire 5%			16 241 €		1 048 €		16 241 €	
<b>Sous Total Frais Généraux / Installation de chantier / Travaux Préparatoire 5%</b>			<b>16 241 €</b>		<b>1 048 €</b>		<b>16 241 €</b>	
Réseau Eau Pluviale	Élimination B500 / 25x	m	10	1 750,00 €	0	0	10	1 750,00 €
	Dépose réseau existant	m	23	690,00 €	0	0	23	690,00 €
	Reprofilage de fosse	m	300	3 000,00 €	0	0	300	3 000,00 €
	Emmersion faux	m	4	2 800,00 €	0	0	4	2 800,00 €
	Unité			8 240,00 €				8 240,00 €
<b>Sous Total Réseau Eau Pluviale</b>			<b>8 240,00 €</b>		<b>0 €</b>		<b>8 240,00 €</b>	
Réseau Télécommunication	Franchise + Grillage avertisseur	m	505	15 150,00 €	0	0	505	15 150,00 €
	Foureaux TPVC4/45 + Appellage	m	1515	3 787,50 €	0	0	1515	3 787,50 €
	Chambre L21	w	4	2 400,00 €	0	0	4	2 400,00 €
	Rafication de tranchée	m	90	2 700,00 €	0	0	90	2 700,00 €
<b>Sous Total Réseau Télécommunication</b>			<b>24 037,50 €</b>		<b>0 €</b>		<b>24 037,50 €</b>	
Voie	Démolition de Chaussée VC Bordure	m2	500	5 000,00 €	0	0	500	5 000,00 €
	Suppression chicane existante	F	1	1 500,00 €	0	0	1	1 500,00 €
	Structure Véhicule	m2	2040	61 200,00 €	0	0	2040	61 200,00 €
	Structure Piédonne	m2	115	1 725,00 €	0	0	115	1 725,00 €
	Grave Blanche Piédonne	m2	300	6 000,00 €	0	0	300	6 000,00 €
	Enrobé noir	m2	200	2 800,00 €	0	0	200	2 800,00 €
	Enrobé GOASO VC grenallage	m2	120	3 000,00 €	0	0	120	3 000,00 €
	Enrobé Béton	m2	1720	60 700,00 €	0	0	1720	60 700,00 €
	Sable stabilisé	m2	85	1 275,00 €	0	0	85	1 275,00 €
	Bicoche accès par rue de l'étang	m2	850	2 730,00 €	0	0	850	2 730,00 €
	Site de 3,2x6 Embois 0/6 chemin Terres de la Doussinière	m2	425	6 375,00 €	0	0	425	6 375,00 €
	Bordure Béton 20 cm	m	570	19 950,00 €	0	0	570	19 950,00 €
	Bordure P3	m	335	6 700,00 €	0	0	335	6 700,00 €
	Couluis en Béton	U	2	12 000,00 €	0	0	2	12 000,00 €
	Signalisation	F	1	2 500,00 €	0	0	1	2 500,00 €
<b>Sous Total Voie</b>			<b>192 945,00 €</b>		<b>0 €</b>		<b>192 945,00 €</b>	
Éclairage Rue de l'Étang (E44)	Franchise + Grillage avertisseur	m	231	6 930,00 €	0	0	231	6 930,00 €
	Foureaux TPVC4/45 + Appellage	m	462	2 079,00 €	0	0	462	2 079,00 €
	Cable 5g16&	m	231	4 273,50 €	0	0	231	4 273,50 €
	Cable mise à la terre	m	231	1 732,50 €	0	0	231	1 732,50 €
	Mat Béton 14 cm / 4x10	U	15	37 500,00 €	0	0	15	37 500,00 €
<b>Sous Total Éclairage Rue de l'Étang (E44)</b>			<b>52 515,00 €</b>		<b>40%</b>		<b>21 006,00 €</b>	
Espaces verts	Espace Vert Plantée	m2	100	5 000,00 €	0	0	100	5 000,00 €
	Espace Vert Engazonné	m2	12 500	20 875,00 €	0	0	12 500	20 875,00 €
	Espace Vert engazonné chemin des Terres de la Doussinière (travaux + apport terre végétale)	m2	75	937,50 €	0	0	75	937,50 €
	Reconstruction Vase Existant	m	10	10 000,00 €	0	0	10	10 000,00 €
<b>Sous Total Espaces verts</b>			<b>36 875,00 €</b>		<b>0 €</b>		<b>36 875,00 €</b>	
Mobilier	Borne Bois	U	36	8 100,00 €	0	0	36	8 100,00 €
	Chicane Bois	U	3	2 100,00 €	0	0	3	2 100,00 €
<b>Sous Total Mobilier</b>			<b>10 200,00 €</b>		<b>0 €</b>		<b>10 200,00 €</b>	
<b>TOTAL TRAVAUX HT</b>			<b>341 053,13 €</b>		<b>22 053,52 €</b>		<b>318 999,60 €</b>	
<b>TOTAL TRAVAUX HT Y COMPRIS ALEA 5%</b>			<b>358 105,78 €</b>		<b>23 156,20 €</b>		<b>334 949,58 €</b>	
TVA			71 621,16 €		4 632,24 €		66 988,92 €	
<b>TOTAL</b>			<b>429 726,94 €</b>		<b>27 788,44 €</b>		<b>401 938,50 €</b>	
Maîtrise d'œuvre			Honoraires d'étude (MOE CPS, Gestech.) 10 %		Forfait		10%	
			35 810,58 €		6,45%		2 356,78 €	
<b>Sous Total Maîtrise d'œuvre</b>			<b>35 810,58 €</b>		<b>2 356,78 €</b>		<b>38 500,80 €</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL HT</b>			<b>480 925,02 €</b>		<b>30 097,22 €</b>		<b>450 827,80 €</b>	
TVA			96 285,00 €		6 029,44 €		102 314,44 €	
<b>TOTAL</b>			<b>577 110,02 €</b>		<b>36 116,66 €</b>		<b>540 993,36 €</b>	

Cette approche financière ne comprend pas :

- la viabilisation HT/DT du lotissement (étude Eneadis à lancer par l'aménageur)
- la viabilisation Telecom du lotissement (étude Orange à lancer par l'aménageur)
- la défence incendie du lotissement (nécessité de création d'un PI à étudier par l'aménageur)
- l'entretien des réseaux aériens
- les dépollutions éventuelles



Accusé de réception en préfecture  
 044.244400503-20231108/CONSEIL\_07\_28-DE  
 Date de télétransmission : 16/11/2023  
 Date de réception préfecture : 16/11/2023



Département de Loire Atlantique (44)

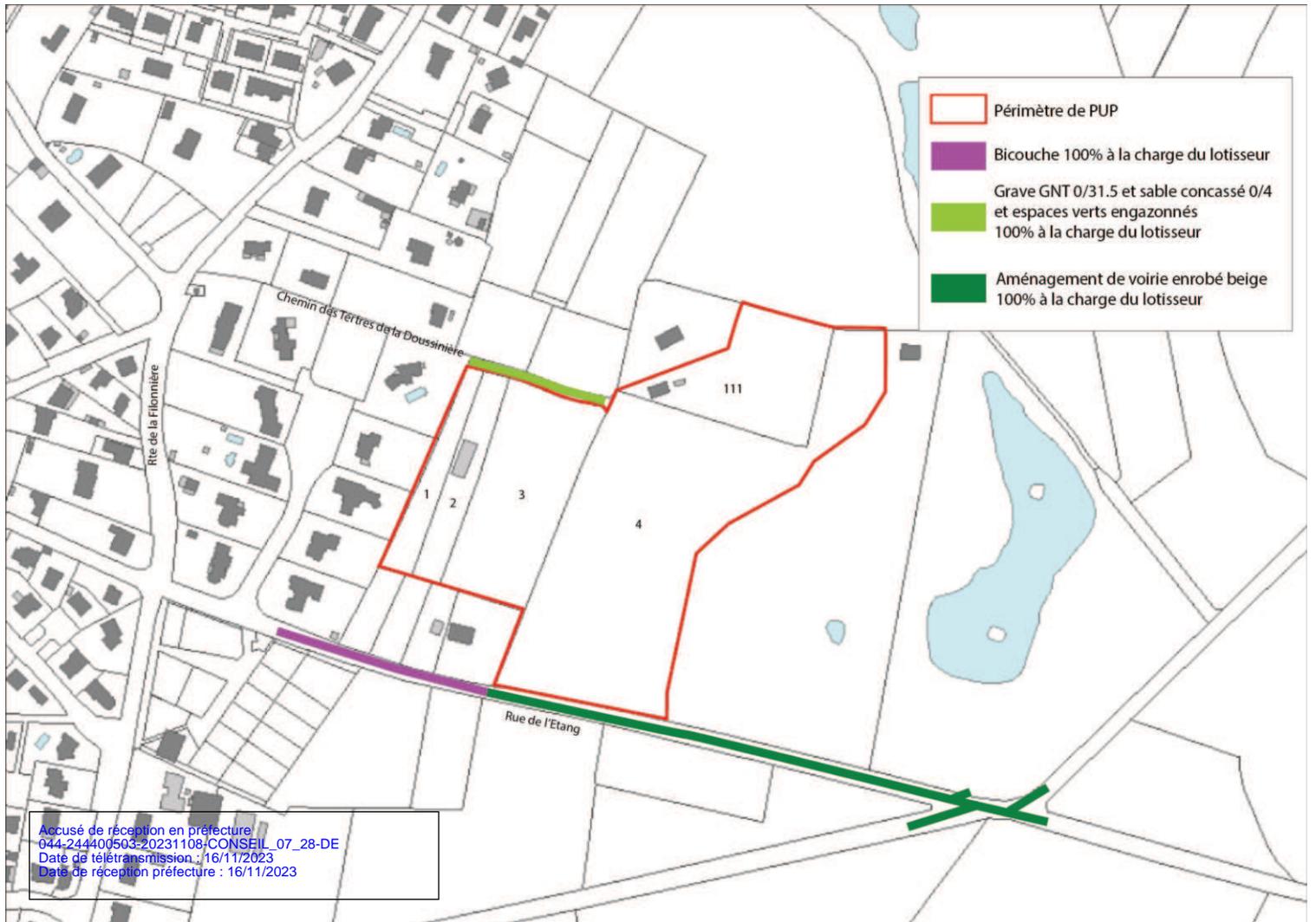
Mairie de Sucé sur Erdre

25 Rue de la Mairie  
 44240 SUCÉ SUR ERDRE

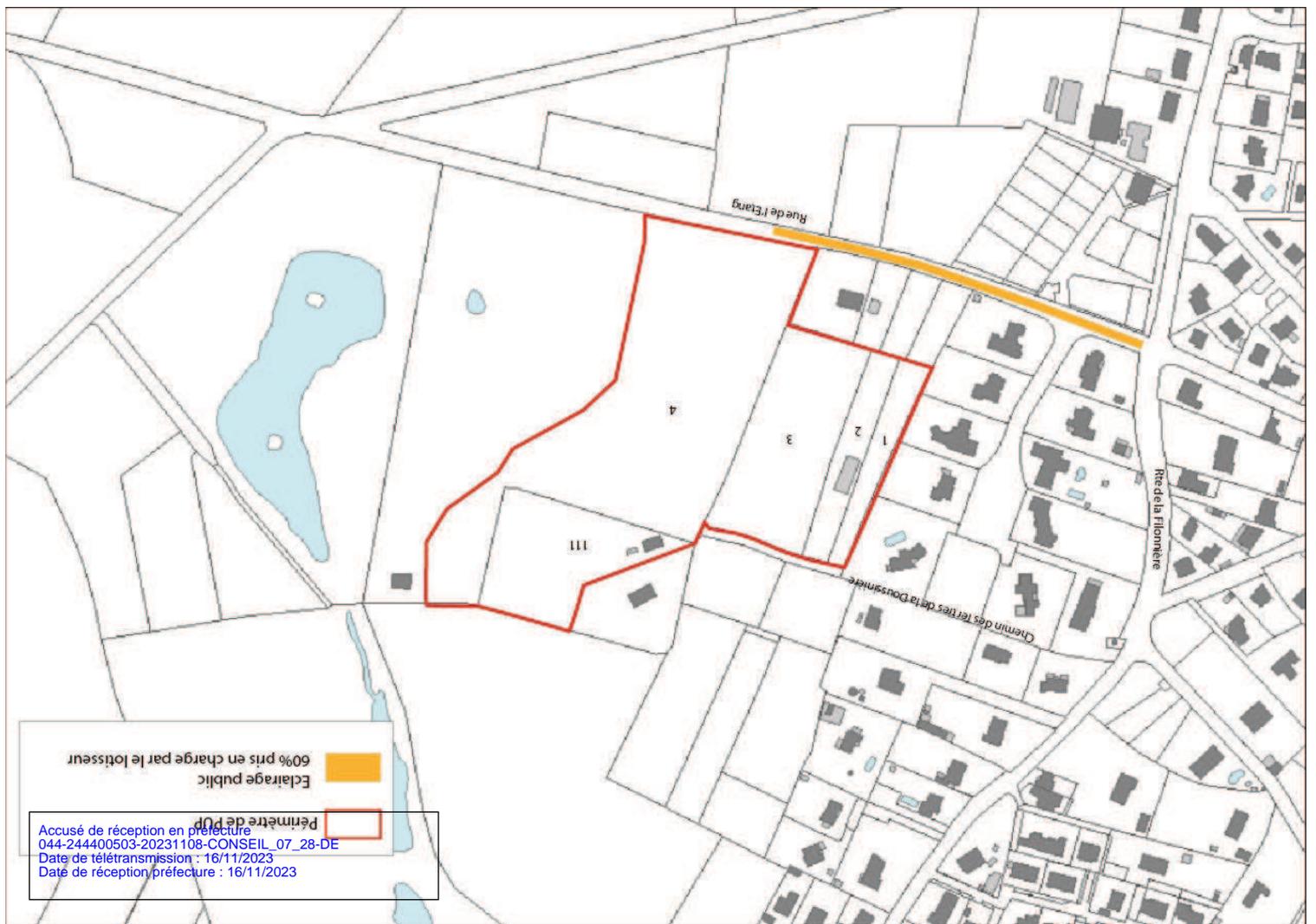
Aménagement de la desserte routière du lotissement les Terres de la Doussinière

AVP  
 Plan des Aménagements

DATE	REVISION	DESCRIPTION



Accusé de réception en préfecture  
 044-244400503-20231108\_CONSEIL\_07\_28-DE  
 Date de télétransmission : 16/11/2023  
 Date de réception préfecture : 16/11/2023



## Annexe 1 : périmètre du Projet Urbain Partenarial



Département de Loire Atlantique

Le mercredi 27 septembre 2023 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle du conseil au siège de la Communauté de communes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21 septembre 2023, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

**Membres présents :**

EUZENAT Philippe, LERMITE Murielle, BIDET Stéphanie, PERRAY Mikael, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, JOUTARD Jean Pierre, CHARTIER Isabelle, PINEL Patrice, ALLAIS Didier, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, GUERON Lydie, LE RIBOTER Christine, GUEGAN Pierrick, BOQUIEN Denys, NAUD Jean-Paul, GUILLOUX Marine, PABOIS Chrystophe, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean-François, BOISLEVE Frédéric, MAINGUET Karine, LE METAYER Julien, COUFFY-MORICE Marie-Laure, CHEVALIER Christine, LERAT Yvon, DRION Elisa, RINCÉ Claude, GROLLEAU Isabelle, RENOUX Emmanuel, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, DARROUZES Didier (jusqu'à 19h45).

**Pouvoirs :**

LABARRE Claude pouvoir à BIDET Stéphanie,  
OUVRARD François pouvoir à LE PISSART Claudine,  
LAUNAY Héléne pouvoir à THIBAUD Dominique,  
BESNIER Jean Luc pouvoir à PABOIS Chrystophe,  
MOREAU Patrick pouvoir à LE METAYER Julien,  
MENDES Mickaël pouvoir à RINCE Claude,  
JAMIS Pierre-Jean pouvoir à PLONÉIS MÉNAGER Sandrine,  
DARROUZES Didier pouvoir à RENOUX Emmanuel (à partir de 19h45).

**Absents - Excusés :** RIVIERE Magali, GAILLARD Anne-Marie, LAMIABLE Patrick.

**Assistants :** GARNIER Dominique-DGS – MENARD Philippe -DAE – BUREAU Axèle -Responsable communication – MENTEC Olivier-DEE– BREHERET Dimitri-Responsable finances – BERTHELOT Mélissa-direction générale.

**Secrétaire de séance :** Didier DARROUZÈS.

Nombre de membres :	
En exercice	45 titulaires
Présents	34 titulaires
Votants	42

SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET PARTENARIAL (PUP) POUR LA CREATION  
D'UN GIRATOIRE A LA PANCARTE 1 (NORT-SUR-ERDRE)

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 332-11-3, et suivants,

Vu la délibération de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 27 septembre 2023, par laquelle la suppression de la ZAC de la Pancarte à Nort-sur-Erdre a été actée,

Considérant qu'au regard de l'ampleur du projet commercial prévu à Nort-sur-Erdre, il s'avère nécessaire de réaliser un nouveau giratoire sur la RD 178,

Considérant que le montant des travaux de ce giratoire, estimé à 250 000€ HT,

Considérant l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, qui stipule que lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les lotisseurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements,

Considérant que la répartition du coût du giratoire susmentionné a été arrêtée sur un financement de 50% par le constructeur, et 50% par les collectivités publiques,

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) ci-annexé,

**DÉCISION :**

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :**

**DECIDE d'instituer le périmètre de Projet urbain Partenarial (PUP) ci-annexé ;**

**APPROUVE les termes de la convention de Projet urbain Partenarial (PUP) ci-annexée ;**

**FIXE à 10 ans la durée d'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement dans le périmètre du PUP ;**

**AUTORISE le Président à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.**

Le Président,  
Yvon LERAT

The image shows a blue ink signature of Yvon Lerat over a circular official stamp. The stamp contains the text "Communauté d'Équipement et de Services des Communes" around the perimeter.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le **04/10/2023**

## Convention de Projet Urbain Partenarial Giratoire – zone commerciale de la Pancarte 1 Nort-sur-Erdre

### ENTRE,

**La Communauté de communes Erdre & Gesvres**, représentée par Monsieur LERAT, son Président, agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019

Ci-après dénommée « La Communauté de communes » ou « CCEG »,

### **D'une part,**

### ET

#### **La Société FONCIERE CHABRIERES**

Société civile à capital variable, dont le siège social est à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, identifiée sous le numéro SIREN 344.092.341 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Guillaume GEBERT

Ci-après dénommée « la société FONCIERE CHABRIERES » ou « la Société » ou « le constructeur »

### EXPOSE

La société FONCIERE CHABRIERES est propriétaire d'une unité foncière d'une superficie de 3 hectares 50 ares et 25 centiares (parcelles cadastrées AV n°150, 152, 153 et 159) située à Nort-sur-Erdre (44390), rue de Bretagne à l'intérieur du périmètre de l'ancienne ZAC dite de la Pancarte dont la décision de suppression a été prise par délibération du conseil communautaire datée du 27 septembre 2023.

Ce terrain est inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Erdre & Gesvres en zonage UEZ2, à vocation économique. Il sert d'ores et déjà d'assiette à un supermarché d'une superficie 4936 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que d'une cellule commerciale de 1477 m<sup>2</sup>. Une station-service et une station de lavage sont également implantées dans cette zone économique, le tout avec aires d'accès, de circulation, de stationnement et espaces verts.

La société FONCIERE CHABRIERES envisage aujourd'hui de réaliser une extension de son centre commercial, et de créer trois cellules commerciales, ainsi qu'un garage, et les places de stationnement nécessaires pour subvenir aux besoins des futurs usagers du programme.

Au regard de l'ampleur de ce projet commercial et pour en assurer la desserte, il s'avère nécessaire de réaliser un nouveau giratoire sur la RD 178. Cet équipement permettra également :

- De fluidifier le trafic autour de la zone commerciale de la Pancarte,
- De retravailler l'entrée de ville de Nort-sur-Erdre autour de ce futur projet,
- D'anticiper les liaisons douces par un franchissement sécurisé de ce futur carrefour,
- De sécuriser la desserte du lotissement d'habitations situé en face de la zone commerciale.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les lotisseurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, **une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.**

La Communauté de communes Erdre et Gesvres (CCEG) étant l'autorité compétente en matière de PLUi, c'est elle qui se trouve compétente pour conclure les conventions de PUP. De plus, au titre de sa compétence en matière de développement économique, **c'est la CCEG qui assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux du giratoire, après accord du Département de Loire Atlantique par une permission de voirie.**

**La répartition de la prise en charge du coût du giratoire (travaux définis à l'article 4 de la présente convention) a été déterminée, en application des principes de causalité et de proportionnalité énoncés à l'article L. 332-11-3 sus visé, comme suit :**

- 50% à la charge de la société FONCIERE CHABRIERES, dans la mesure où la réalisation de l'extension du centre-commercial est la cause de la réalisation du giratoire et où 50 % environ des flux de circulation autour de ce giratoire seront générés par les usagers du centre-commercial,
- 50 % à la charge des collectivités territoriales :

**Une convention spécifique sera adoptée entre la commune, la communauté de communes et le Département (le cas échéant), afin de répartir les clés de répartition sur le futur giratoire.**

En vue de la réalisation et du financement de cet équipement public, les parties ont décidé de conclure, sous diverses conditions suspensives, **la présente convention de Projet Urbain Partenarial**, en application des articles L.332-6, L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme et l'article 1635 7° du code général des impôts. Elle a notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation de la Société au coût du giratoire.

En application des articles susvisés et compte tenu des besoins en équipements publics induits notamment par le projet d'extension du centre-commercial, **la Communauté de communes, par délibération en date du 27 septembre 2023, a :**

- institué le périmètre de PUP,
- approuvé les stipulations de la présente convention,
- autorisé le Président à la signer.

**Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1 – PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL**

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial est défini sur le plan ci-annexé (annexe n°1).

### **ARTICLE 2 – Objet et nature de la convention**

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), qui s'inscrit dans le champ des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, a pour objet de définir le giratoire nécessaire pour satisfaire aux besoins des futurs usagers du programme immobilier projeté par la société FONCIERE CHABRIERES et la part du coût de cet équipement qui sera prise en charge par ladite société, en application des principes de causalité et de proportionnalité posés par l'article L. 332-11-3 sus visé.

### **ARTICLE 3 – Programme de construction envisagé**

Le terrain devant servir d'assiette au projet d'extension du centre-commercial est situé sur le parc d'activités de la Pancarte 1 à Nort-sur-Erdre et correspond aux parcelles cadastrées AV n°150, 152, 153 et 159, pour une contenance globale de 35 025 m<sup>2</sup>.

Ce terrain constitue le périmètre d'application de la présente convention. Il est représenté sur le plan annexé aux présentes.

La société FONCIERE CHABRIERES souhaite réaliser sur ce terrain 3 cellules commerciales d'environ 3167 m<sup>2</sup> de SDP, ainsi qu'un garage de réparation automobile (pneumatique, pare-brise, entretien courant...) d'environ 841 m<sup>2</sup> de SDP, et un réaménagement des parkings existants. Un parking complémentaire sera également créé à proximité des moyennes surfaces, afin d'accueillir le public.

### **ARTICLE 4 – Programme et coût des équipements publics**

Le projet visé à l'article 3 implique la réalisation d'un giratoire sur la RD 178 présentant les caractéristiques suivantes :

- Rayon général du giratoire : 12.00m
- Largeur de l'anneau : 7.00m
- Ilot central : non franchissable rayon 2.70m et anneau franchissable 2.30m
- Nombre de branches : 4 dont une permettant le raccordement de la rue de Bretagne à la RD178.
- Traversée piétonne : 4 dont une sur plateau surélevé.
- Prise en compte des deux roues par marquage sur l'anneau.
- Aménagement en agglomération vitesse limitée à 50km/h.

Son coût prévisionnel est estimé à **250 000 € H.T.**

Il est précisé que ce coût indiqué est estimatif et que le coût définitif de l'ouvrage sera réajusté à l'issue de la phase de sélection des offres des entreprises et bureaux d'études, qui permet d'arrêter un coût de l'équipement public fiabilisé (ci-après dénommé « le coût définitif »).

En cas de dépassement du coût ci-dessus indiqué de plus de 10%, les parties conviennent de se réunir pour convenir ensemble de la suite à donner au projet. Un avenant à ladite convention pourra alors être régularisé.

### **ARTICLE 5 – Montant, nature et bénéficiaire de la participation**

Conformément à la délibération du Conseil communautaire du 27 septembre 2023, et au principe de proportionnalité posé par l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, la part des dépenses de réalisation du giratoire, mise à la charge de la Société, est calculée en fonction des besoins générés par son opération.

Etant donné que le giratoire aura essentiellement pour vocation de desservir le centre-commercial étendu, et que ce giratoire n'aurait pas été réalisé sans ledit projet, il est prévu que **le constructeur participe à hauteur de 50% du cout global des travaux** visés à l'article 4. Le restant du coût du giratoire sera réparti entre les collectivités territoriales : commune, CCEG, département (le cas échéant), qui fera l'objet d'une convention de participation indépendante de la présente convention de PUP.

Le montant de la participation du constructeur au coût du giratoire s'élève donc à **125 000 €**. **Cette participation est entendue sur la base de montants estimés de manière contradictoire par les parties en date de valeur du 5 juin 2023.**

Dans le cas où le coût prévisionnel global de l'équipement public défini à l'article 4 venait à être réévalué, c'est-à-dire en cas d'écart entre l'estimation des travaux contenue dans les présentes et le montant des marchés qui seront passés par la CCEG, les parties s'engagent à se rencontrer pour convenir de la régularisation d'un avenant à la présente convention pour acter du coût définitif dudit équipement et du montant définitif de la participation de la Société.

La participation susvisée sera acquittée sous forme d'une contribution financière versée en numéraire.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, la participation sera directement versée à la CCEG, maître d'ouvrage de l'équipement public décrit à l'article 4.

#### **ARTICLE 6 – Modalités de paiement**

Le pétitionnaire s'engage à verser le montant de la participation prévue par la présente convention, selon l'échéancier suivant :

- A l'obtention du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale purgé de tout recours, tout retrait et tout déféré préfectoral : 50% soit la somme de 62 500€,
- Le solde après achèvement des travaux du giratoire au vu du bilan financier de l'opération sur la base des dépenses réelles constatées.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Communauté de communes.

Le délai de paiement pour les versements est de 1 mois à compter de la réception du titre de recettes.

Passées leurs dates d'échéance, toutes sommes dues par le pétitionnaire au titre de la présente convention de participation, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

#### **ARTICLE 7 – Réalisation du giratoire – Engagement de la Collectivité**

Le giratoire décrit à l'article 4 ci-avant relève de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, après autorisation du Conseil Départemental par permission de voirie.

La CCEG s'engage à inscrire dans ses budgets le financement nécessaire à la réalisation des travaux prévus à l'article 4 et à achever la réalisation de l'équipement public dans un délai de 36 mois à compter de la signature de la présente convention, sous réserve du respect des conditions suspensives prévues à l'article 10.

La réalisation des travaux devra être coordonnée avec ceux du Constructeur.

En cas de non-réalisation à cette date, les parties conviennent de se réunir et décider de la suite à donner au projet.

#### **ARTICLE 8 – Exonération de Taxe d'Aménagement**

Toute construction édifée sur le terrain d'assiette identifié à l'article 3 est exonérée de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Cette exonération est établie pour les 10 ans à compter de l'affichage du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres conformément à l'article R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 9 – Avenants**

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### **ARTICLE 10 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la Délibération du Conseil Communautaire approuvant la présente convention,
- Obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires au projet décrit à l'article 3, par le Constructeur, purgée de tout recours, tout retrait et tout déféré préfectoral,
- Obtention de la permission de voirie par le Département pour la réalisation du giratoire.

Au plus tard dans un délai de trente-six (36) mois à compter de ce jour.

#### **ARTICLE 11 – Clause résolutoire**

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non-obtention du permis de construire ou de non-réalisation du programme décrit à l'article 3 dans les 3 ans de la signature des présentes.

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non-obtention de permission de voirie par le département, pour la réalisation du giratoire.

#### **ARTICLE 12 – Mutation – Transfert – Droits réels**

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels ou tout ayant droit de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs ou tout ayant droit, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

#### **ARTICLE 13 – Publicité de la convention**

Une mention sera affichée au siège de la Communauté de communes et de la Commune. Cette mention fera état de la signature de la présente convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales.

La présente convention sera en outre inscrite sur le registre mis à la CCEG, à la disposition du public, par application des articles L.332-29 et R.332-41 et R.332-42 du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la présente convention de PUP sera reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

#### **ARTICLE 14 – Litiges**

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Nantes.

#### **ARTICLE 15– Effets**

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

#### **ARTICLE 16 – Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- Pour la Communauté de communes, en son siège, 1 Rue Marie Curie, PA La Grand'Haie à Grandchamp des Fontaines
- Pour le Constructeur, en son siège social

Fait à Grandchamp des Fontaines, le 2 octobre 2023, en deux exemplaires originaux

**La CCEG**

**FONCIERE CHABRIERES**

**Le Président**

Représenté par M. Gébert

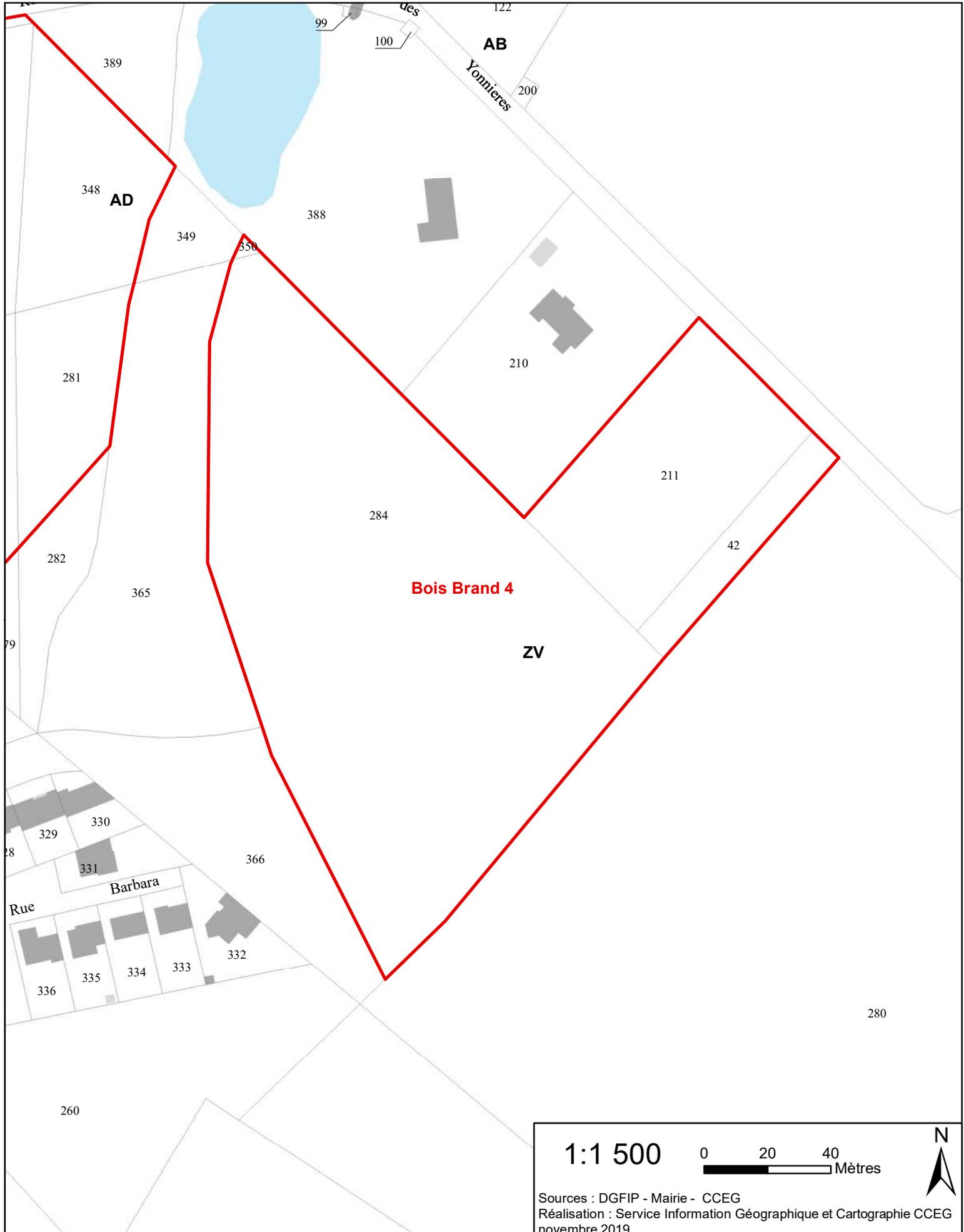
M. Yvon LERAT

#### **Annexe 1 : périmètre du Projet Urbain Partenarial**





# Périmètre de la convention de Projet Urbain Partenarial Secteur Bois Briand 4



1:1 500

0 20 40  
Mètres



Sources : DGFIP - Mairie - CCEG  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
novembre 2019



Département de Loire Atlantique

Le 18 décembre 2019 à 19h00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 11 décembre 2019, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

**Membres présents :**

EUZÉNAT Philippe, DOUSSET Arnaud (*à partir de 21 :15*), LABARRE Claude, CLAVAUD Jean-Pierre, GROUSSOLLE Françoise, OUVRARD François, DENIS Laurent (*jusqu'à 21h15*), THIBAUD Dominique, LERAY Patrice, CHAILLEUX Marie-Odile, JOUTARD Jean-Pierre, GIROT Monique, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, NAUD Jean-Paul, KHALDI-PROVOST Isabelle, BESNIER Jean-Luc, VIEL Jocelyne, MONDAIN Régine, NOURRY Barbara, ALEXANDRE Maryline, CHARRIER Jean-François, ROGER Jean-Louis (*jusqu'à 21h15*), NIESCIEREWICZ Valérie, HENRY Jean-Yves, GUILLEMIN Laurence, BOMMÉ Stanislas, BORIE Daniel, ROYER Alain, LERAT Yvon, CADOU Catherine, RENOUX Emmanuel, HENRY Catherine, BÉZIER Joseph, LAMIABLE Patrick, PORTIER Joël.

**Pouvoirs :**

DÉFONTAINE Claudia pouvoir à Patrick LAMIABLE  
BURCKEL Christine pouvoir à François OUVRARD  
PROVOST Françoise pouvoir à DAUVE Yves  
METLAINE Aïcha pouvoir à LEFEUVRE Sylvain  
MAINDRON Frédéric pouvoir à NOURRY Barbara  
PLONEIS MENAGER Sandrine pouvoir à BEZIER Joseph  
DOUSSET Arnaud pouvoir à EUZENAT Philippe (*de 19h10 à 21h15*)  
LAURENT DENIS pouvoir à Dominique THIBAUD (*de 21h15 à 22h40*)  
ROGER Jean-Louis pouvoir à NIESCIEREWICZ Valérie (*de 21h15 à 22h40*)

**Absents - Excusés :** KOGAN Jean-Jacques, SARLET Bruno, SIEBENHUNER Bruno.

**Assistants :** GARNIER Dominique-DGS - HOTTIN Françoise-DGA – MÉNARD Philippe-DAE – MENTEC Olivier-Développement économique- BERTHELOT Mélissa-direction générale- BREHERET Dimitri-Responsable finances –DURASSIER Murielle – Trésorière principale.

**Secrétaire de séance :** RENOUX Emmanuel.

<b>Nombre de membres :</b>	
en exercice	45 titulaires
Présents	35 titulaires
Votants	42

**Instauration de trois conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le financement d'équipements publics communaux à Saint Mars du Désert  
Autorisation de signature des conventions**

M. le Vice-président en charge de la compétence urbanisme expose :

En vertu du transfert de la compétence PLU, opéré par publication de l'arrêté de M. le Préfet intervenue le vendredi 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CCEG), la communauté de communes est compétente en matière d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément au L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, compétente en matière de plan local d'urbanisme, une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20191218-CONSEIL_12_09- DE Date de télétransmission : 23/12/2019 Date de réception préfecture : 23/12/2019
--

Dans le cadre du programme local de l'habitat et des nécessités d'accueillir une nouvelle population, la Commune de Saint-Mars-Du-Désert se doit de produire 45 nouveaux logements par an en moyenne. Ce développement urbain futur de la commune de SAINT MARS DU DESERT se doit d'être organisé de manière régulée et cohérente. Ce développement nécessite d'adapter les équipements publics et de prévoir certains aménagements pour répondre à l'accueil de la nouvelle population. Dans ce contexte, il est prévu le lancement de 3 opérations immobilières sur le secteur du bourg. Leurs incidences sur les besoins en équipements publics a conduit à envisager un partenariat.

Dans le cadre ainsi défini, il est proposé la signature de 3 conventions de PUP tripartite entre la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, les aménageurs /constructeurs « METAY Promoteur Immobilier » porteur de 2 opérations immobilières (haute Noé et Bois Briand 4), « URBAREVA porteur de l'opération Bois Briand 3 et la commune de SAINT MARS DU DESERT, maître d'ouvrage des équipements à réaliser et visés dans les conventions.

La convention a notamment pour objet de préciser les caractéristiques et les modalités d'institution de ces conventions sur la commune de SAINT MARS DU DESERT : les périmètres sur lesquels s'appliquent chaque convention de PUP, le programme des équipements publics à réaliser par la commune, les modalités de financement basées notamment sur le rapport de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics envisagés et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, la durée d'exonération de taxe d'aménagement, ...

La présente délibération a pour objet d'approuver les dispositions des conventions qui s'imposeront au futur aménageur/constructeur du périmètre, et d'autoriser le Président à les signer.

## 1. Bilan et prospective

La Commune de Saint Mars du Désert proche de l'agglomération nantaise est un territoire d'Erdre et Gesvres très attractif pour l'accueil de nouveaux habitants.

Pôle intermédiaire de l'intercommunalité et conformément au programme local de l'habitat, la commune de Saint-Mars-Du-Désert a autorisé en moyenne 45 nouveaux logements de 2014 à 2019. Une production de logements qui inclue les logements abordables et sociaux.

Les nouvelles constructions se sont implantées jusqu'à présent dans les secteurs de la Fresnaie et de Saint-Jean.

De nouvelles capacités de construction existent encore dans les secteurs de la Haute-Noé, du Bois Briand 3 et 4, identifiées au sein du PLU et du projet de PLUI par un classement en zones 1 AUB.

Certains secteurs, au sein de ces zones, ont d'ores et déjà été identifiés comme susceptibles d'accueillir des projets en termes de production de nouveaux logements selon les prospectives ci-après et selon un planning permettant de réguler et de lisser la production de logements.

Le planning serait le suivant :

- **Secteur Bois Briand 3 :**
  - Commercialisation Décembre 2020
  - Commencement des travaux mars 2021
- **Secteur Bois Briand 4 :**
  - Commercialisation Décembre 2021
  - Commencement des travaux mars 2022
- **Secteur de La Haute Noé :**
  - Commercialisation Décembre 2022
  - Commencement des travaux mars 2023

## 2. Contexte

Trois projets immobiliers portés par l'aménageur « METAY Promoteur Immobilier » doivent être mis en œuvre sur le bourg de la commune de Saint Mars du Désert :

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20191218-CONSEIL_12_09- DE Date de télétransmission : 23/12/2019 Date de réception préfecture : 23/12/2019
--

N° OP sur le plan	Opérateur et opération	Réf cadastrales	Nombre de lgt	SdP en m²
1	Urbareva Opération : Bois Briand 3	AD 234 AD 235 AD 348p AD 351 AD 352 AD 353 AD 354 AD 355 AD 356 AD 432 ZV 250 ZV 278 ZV 281 p ZV 286	44	7000
2	Métay Promoteur Immobilier Opération : Bols Briand 4	AD 350 – ZV 284 – ZV 42 – ZV 211	41	8000
3	Métay Promoteur Immobilier Opération : Haute Noé	ZW 357 – 358	36	7500
<b>Total</b>			121	22500

### 3. Besoins en équipements publics

La mise en œuvre de ces opérations laisse présager un apport de population de l'ordre de 280 habitants, parmi lesquels des ménages avec enfants.

**Projection rentrée scolaire 2020** : 57 GS sortent de Ph Corentin, remplacés par environ le même nombre d'entrées en PS, soit des effectifs stables.

Cependant avec l'extension prévue de l'école maternelle, la possibilité d'accueillir des PPS peut à nouveau être envisagée, soit 6 élèves de plus. Le nombre d'élèves peut donc être estimé à 178, chiffre inférieur au seuil d'ouverture qui est de 192. Néanmoins la livraison de nouveaux logements non prise en compte dans cette projection, peut amener entre 5 et 10 enfants nouvellement installés sur la commune.

Il est à envisager une ouverture prévisible d'une classe à l'école G Sand à la rentrée 2020.

- 41 CM2 sortent de l'établissement pour 57 arrivées en CP, soit de 240 à 256 élèves avec un seuil d'ouverture à 252, sans compter l'arrivée possible de nouvelles familles.

L'offre scolaire arrivera donc à saturation.

En tenant en compte de l'évolution de la population amenée par les différentes opérations immobilières, la prospective en matière d'effectifs scolaires peut-être la suivante :

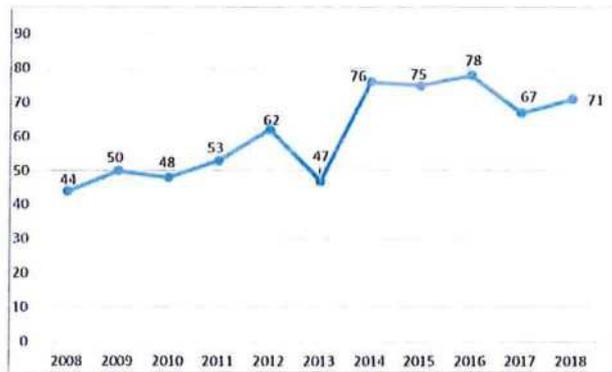
	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	
PC TPS	6	4	0	0	6	6	
PC PS	50	55	60	50	57	65	sur la base de 45 logements nouveaux par an 8 enfants de plus en maternelle publique 6 de plus en élémentaire publique
PC MS	48	44	60	65	50	57	
PC GS	57	50	48	57	65	50	
<b>Permis const</b>					<b>8</b>	<b>8</b>	
<b>Total Ph Co</b>	<b>161</b>	<b>163</b>	<b>168</b>	<b>172</b>	<b>186</b>	<b>194</b>	
GS CP	45	57	49	48	57	65	
GS CE1	44	49	56	53	48	57	
GS CE2	46	43	47	50	53	48	
GS CM1	44	44	43	48	50	53	
GS CM2	37	44	43	41	48	50	
<b>Permis const</b>					<b>6</b>	<b>6</b>	
<b>Total G Sand</b>	<b>216</b>	<b>237</b>	<b>238</b>	<b>240</b>	<b>262</b>	<b>285</b>	
<b>TOTAL PUBLI</b>	<b>377</b>	<b>390</b>	<b>406</b>	<b>412</b>	<b>448</b>	<b>479</b>	
					10ème et GS	11ème et GS	
						7ème et PC	

Il apparaît donc clairement que l'offre scolaire s'avèrera insuffisante au regard de la nouvelle population attendue.

Du reste, cet apport de population génère également des besoins d'accueil pour les plus petits en matière de petite enfance.

L'évolution des naissances dans la Commune depuis plusieurs années est constante :

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20191218-CONSEIL\_12\_09-  
DE  
Date de télétransmission : 23/12/2019  
Date de réception préfecture : 23/12/2019



Sur la Commune les offres de gardes d'enfants sont les suivantes :

- 57 assistantes maternelles agréées, proposant 166 places d'accueil,
- Une micro-crèche privée de 12 places
- Une MAM de 10 places.
- Une halte-garderie de 12 places

Aussi, il convient d'étoffer et de diversifier les modes de gardes en accueil collectif et de permettre l'émergence de nouveaux lieux mutualisés au service des familles.

**Le projet de pôle dédié à la petite enfance regroupant un multi accueil de 24 places (création), le RAM, un accueil parents enfants (création) en est la traduction.**

C'est pourquoi la Commune estime nécessaire et liée à la mise en œuvre de ces opérations immobilières :

- L'extension de l'école maternelle : création de 2 classes supplémentaires pour un montant de 930 190 euros HT
- La création d'une nouvelle école élémentaire comprenant 10 classes, un restaurant scolaire et un gymnase pour un montant de 6 592 500 euros HT
- La création d'un pôle dédié à la petite enfance pour un montant de 1 331 896 euros HT

Le coût total des dépenses de réalisation de ces équipements est ainsi fixé de manière prévisionnelle à **8 854 586 € HT**.

Concernant le secteur dit de la Haute Noé, cette opération nécessite de surcroît la création d'un giratoire sur la RD 9 pour un montant prévisionnel de 250 000 euros HT. Le trafic supplémentaire apporté par les futurs habitants de ce secteur est estimé à 12%.

La Commune s'engage à la réalisation de ces équipements sur le plan pluriannuel d'investissements 2020 – 2026. Les autorisations de programme et crédits de paiements de ces opérations sont déjà retranscrites au budget de la Commune.

Le pôle dédié à la petite enfance est en cours de construction. L'extension de l'école maternelle est en phase de démarrage et l'étude de programmation de la nouvelle école élémentaire/équipement sportif est en cours.

#### 4. Besoin d'un financement adapté

Au vu de l'importance du montant des investissements à réaliser, et afin de permettre à la Commune qui sera maître d'ouvrage, de se doter de ressources financières en rapport avec les besoins générés par les futures constructions, il apparaît opportun de fixer une participation des constructeurs par l'instauration de Projets urbains partenariaux (PUP), en application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Le I de cet article dispose en effet que, « lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les lotisseurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements ».

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20191218-CONSEIL\_12\_09-  
DE  
Date de télétransmission : 23/12/2019  
Date de réception préfecture : 23/12/2019

Trois lotissements, portés par la Société METAY PROMOTEUR IMMOBILIER sont actuellement en projet, la présente délibération a pour objet d'approuver les conventions de PUP y afférents, et ainsi fixer les modalités de participation au financement des équipements publics par les constructeurs et aménageurs concernés. Dans ce cadre, la présente délibération a pour objet de fixer trois périmètres de PUP couvrant les périmètres des 3 opérations envisagées en application de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme.

*Le II de cet article dispose en effet que « Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme [...] fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements. Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public pour une durée maximale de quinze ans ».*

La validation et la signature de trois conventions PUP au sein des 3 périmètres fait l'objet de la présente délibération.

#### **5. Objets de la délibération**

Au vu de ce qui précède, la présente délibération a pour objet :

- D'approuver trois périmètres de PUP impliquant de définir les modalités de partage des coûts des équipements
- D'approuver les trois conventions de PUP tripartite entre la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, l'aménageur /constructeur « METAY Promoteur Immobilier » porteur des 3 opérations immobilières et la commune de SAINT MARS DU DESERT, maître d'ouvrage des équipements et aménagements à réaliser et visés dans les conventions

#### **6. Coût des équipements publics à répartir entre les constructeurs**

Les équipements publics susvisés (extension école maternelle, création école élémentaire, pôle petite enfance) sont rendus nécessaires par l'apport de population lié aux cinq opérations repérées au plan annexé. Ils ont toutefois vocation à répondre également aux besoins de la population sur l'ensemble du territoire communal.

Leur dimensionnement est supérieur aux besoins des futurs habitants et usagers des trois opérations aujourd'hui envisagées.

Par suite, en application des principes de nécessité et de proportionnalité, seulement une partie de leur coût sera reportée sur les constructeurs ou lotisseurs, en fonction du nombre de logements créé par chacun.

La Commune conservera à sa charge la quote-part du coût des équipements excédant les besoins des futurs habitants et usagers de ces opérations d'aménagement ou de construction.

En supplément des équipements prévus par la présente délibération, les conventions successives pourront viser le cas échéant des équipements et aménagement publics différents en fonction des spécificités du projet, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

#### **7. Modalités de répartition du coût des équipements publics entre les constructeurs**

Il est proposé de faire contribuer les constructeurs ou lotisseurs au coût des équipements publics au prorata du nombre de logements tel que figurant au sein de leur permis (de construire ou d'aménager).

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20191218-CONSEIL_12_09- DE Date de télétransmission : 23/12/2019 Date de réception préfecture : 23/12/2019
--

## 8. Mode de calcul de la participation

Le coût des équipements publics à réaliser a été divisé par le nombre d'habitants sur la commune, fixé à 4 864 selon le dernier recensement INSEE, soit 8 854 586 / 4 864.

⇒ Ce qui donne un ratio de 1 820 euros par habitant.

Le coefficient d'occupation par logement étant fixé à 2,3, il est possible de calculer, pour chaque opération, l'apport de population qu'elle génère.

Le calcul du montant de la participation au PUP demandée au constructeur sera le suivant :

Nombre de logements figurant dans le permis déposé x 2,3 x 1 820

## 9. Périmètres du PUP élargi et durée d'institution

Les périmètres d'application des 3 conventions est délimité par les 3 plans joints en annexe à la présente délibération.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans.

## 10. Montant des participations dues par le promoteur METAY PROMOTEUR IMMOBILIER pour chacune des trois conventions et exonération de taxe d'aménagement

- La 1<sup>ère</sup> convention concerne le secteur de Bois Briand 3, sur lequel est prévue la réalisation de 44 logements, pour une surface de plancher de 7000m<sup>2</sup>.  
En application du calcul ci-avant exposé, la participation du lotisseur pour cette opération s'élève à 184 228 euros.

Cette participation entraîne, dans le périmètre de la convention tel que figurant en annexe, une exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement qu'il est proposé de fixer à 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

- La 2<sup>ème</sup> convention concerne le secteur de Bois Briand 4, sur lequel est prévue la réalisation de 41 logements, pour une surface de plancher de 8000m<sup>2</sup>.  
En application du calcul ci-avant exposé, la participation du lotisseur pour cette opération s'élève à 171 667 euros.

Cette participation entraîne, dans le périmètre de la convention tel que figurant en annexe, une exonération de la part communale de la Taxe d'aménagement qu'il est proposé de fixer à 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

- La 3<sup>ème</sup> convention concerne le secteur de Haute Noé, sur lequel est prévue la réalisation de 36 logements, pour une surface de plancher de 7500m<sup>2</sup>.  
En application du calcul ci-avant exposé, la participation du lotisseur pour cette opération s'élève à 150 731 euros HT.

Concernant le secteur dit de la Haute Noé, cette opération nécessite de surcroit la création d'un giratoire sur la RD 9 pour un montant prévisionnel de 250 000 euros HT. Le trafic supplémentaire apporté par les futurs habitants de ce secteur est estimé à 12%.

Le giratoire étant en partie nécessité par l'opération mais permettant également de fluidifier la circulation du secteur et améliorer la sécurité, 12% de son cout sera mis à charge du lotisseur, soit 30.000 euros.

Au total, la participation du lotisseur sera donc de 180 731 euros.

Cette participation entraîne, dans le périmètre de la convention tel que figurant en annexe, une exonération de la part communale de la Taxe d'aménagement qu'il est proposé de fixer à 10 ans à

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20191218-CONSEIL\_12\_09-  
DE  
Date de télétransmission : 23/12/2019  
Date de réception préfecture : 23/12/2019

compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

### 11. Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, l'aménageur « METAY Promoteur Immobilier » versera à la commune de SAINT MARS DU DESERT, maître d'ouvrage, la participation fixée dans chacune des trois conventions du projet urbain partenarial selon les modalités suivantes :

- Convention de PUP « Bois Briand 3 »
  - 1<sup>er</sup> semestre 2021 : 67 905 euros
  - 1<sup>er</sup> semestre 2022 : 116 323 euros
- Convention de PUP « Bois Briand 4 »
  - 1<sup>er</sup> semestre 2021 : 67 905 euros
  - 1<sup>er</sup> semestre 2022 : 103 762 euros
- Convention de PUP « Haute Noé »
  - 1<sup>er</sup> semestre 2023 : 180 731 euros

### 12. Contenu générale des conventions

Les conventions de PUP, jointes en annexe de la présente délibération, détaillent l'ensemble des informations ci-dessus et fixe notamment :

- Les équipements à financer tels qu'identifiés ci-avant pour chaque opération
- Le montant de la participation telle qu'indiquée ci-avant pour chaque opération ainsi que ses modalités et délais de versement, de révision et de dégrèvement éventuel
- La nature de la participation
- Le délai de réalisation des équipements publics
- La durée d'exonération de la TA
- Le périmètre de la convention

### 13. Affichage – Caractère exécutoire – formalités

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

La mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans la mairie concernée (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

Ceci exposé

**Vu** le Code générale des Collectivités Territoriales

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment et notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11-4

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20191218-CONSEIL_12_09- DE Date de télétransmission : 23/12/2019 Date de réception préfecture : 23/12/2019
--

Vu l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la CCEG et notamment ses compétences en matière d'élaboration de PLU,  
Vu le PLU de Saint Mars du Désert approuvé en date du 5 mars 2010 et le PLUi approuvé en date du 18 décembre 2019,  
Vu les trois conventions de PUP tripartite entre la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, les aménageurs/constructeur Urbareva pour l'opération Bois Briand 3 et METAY Promoteur Immobilier pour les opérations Bois Briand 4 et Haute Noé et la commune de SAINT MARS DU DESERT, maître d'ouvrage des équipements et aménagements à réaliser et visés dans les conventions

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux à vocation scolaire et de petite enfance qui vont bénéficier aux habitants résidant actuellement à SAINT MARS DU DESERT ainsi qu'aux habitants et usagers des projets immobilier qui vont être mis en œuvre au sein des périmètres de PUP,

**CONSIDERANT** qu'il peut être mis à charge de l'aménageur des trois opérations visées la participation ci-dessus présentée à l'investissement des futurs équipements,

**DÉCISION :**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés,

**INSTITUE** les 3 périmètres de projet urbain partenarial (PUP) ci-annexés, au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme

**APPROUVE** les 3 conventions ci-annexées et les modalités qui y sont fixées et notamment le programme des équipements et aménagements publics à réaliser ainsi que les modalités de partage de coût

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer les 3 conventions ci-annexées avec la commune de Saint Mars du Désert, la société Urbareva pour l'opération Bois Briand 3 et METAY Promoteur Immobilier pour les opérations Bois Briand 4 et Haute Noé.

L'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement sera d'une durée de **10 ans** à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

La présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Les périmètres seront reportés aux annexes du PLUi.

Les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

**Annexes :**

- 1/ Les trois périmètres correspondant aux trois conventions de PUP
- 2/ Les trois conventions de PUP

**Le Président :**

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le **23 DEC. 2019**

Le Président,  
Yvon LERAT



Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20191218-CONSEIL\_12\_09-  
DE  
Date de télétransmission : 23/12/2019  
Date de réception préfecture : 23/12/2019

Délibération n° 2021-01

Département de Loire-Atlantique  
COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de Conseillers** : En exercice : 27                    présents : 25                    votants : 27

L'an deux mille vingt et un le vingt-cinq janvier à dix-neuf heures le Conseil Municipal, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session publique ordinaire à la salle des Etangs, sous la présidence de Monsieur Claude LABARRE, Maire.

**Date de convocation** : 19 janvier 2021

**PRÉSENTS** : Mmes et MM. Michel AUBRY, Hervé BELLANGER, Chantal BERNARD, Stéphanie BIDET, Eloïse CHEMIN, Jean-Pierre CLAVAUD, Franck EYMARD, Christiane FOURAGE, Robert GROSSEAU, Angélique GUÉRIN, Béatrice JOLLY, Claude LABARRE, Pierre-Yves LEBRETON, François LE MAUFF, Christine LEROUX, Luc MAIREAUX, Romuald MARTIN, Audrey MOKHTAR, Olivier NICOT, Mikaël PERRY, Isabelle PRAUD, Jean-Noël REMIA, Delphine ROUSSET, Emmanuelle SAULQUIN et Didier SORIN.

Formant la majorité des membres en exercice.

**ABSENTS** : Mme Muriel CHIFFOLEAU (procuration à Robert GROSSEAU) et Mme Mireille RIOU-CUSSONNEAU (procuration à Delphine ROUSSET).

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Mme Audrey MOKHTAR est désignée secrétaire de séance.

**ASSISTANTE** : Mme Christine ORAIN, Secrétaire Générale

-0-0-0-0-0-0-

**INSTITUTION D'UN PERIMETRE D'ETUDE AU SENS DE L'ARTICLE L. 462-1 DU CODE DE L'URBANISME – PROJET DE FORUM**

- Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 424-1 et L 424-2 ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ;  
Vu le plan guide du bourg en 2014 ;  
Vu l'étude commerciale de la commune en 2020 ;  
Vu le plan intitulé « périmètre d'étude du projet de « forum » » annexé à la présente délibération ;  
Vu la présentation faite en commission aménagement du 15 décembre 2020 et l'avis favorable de celle-ci ;  
M. le Maire donne la parole à M. MAIREAUX, adjoint à l'urbanisme.

**Il est exposé ce qui suit :**

L'entreprise Bernard Agriservices, implantée rue Georges Sicard à Fay-de-Bretagne, a comme projet de déménager dans d'autres locaux. Ce déménagement libérera un terrain de 0,96 hectare. Sa situation en fait un site stratégique pour l'aménagement du bourg de la commune. En effet, il se situe :

- En entrée de bourg ;
- À proximité des services et commerces du cœur de bourg ;
- À proximité d'emprises publiques importantes (parking du Maquis de Saffré, médiathèque de la Grange, rue Georges Sicard) ;
- Entre différents secteurs d'habitats, permettant de les rejoindre entre eux et de les relier aux services et commerces avec des modes de déplacements dits « doux ».

Pour anticiper et encadrer à minima l'aménagement de ce site, la collectivité a mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP C. 16 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Elle vise la réalisation d'un programme mixte en regroupant des fonctions de logements et des commerces. Elle vise

également la réalisation d'un programme mixte en termes de formes architecturales. L'accès au site est aussi précisé et pose la question d'espaces publics dédiés aux commerces.

Un opérateur privé s'intéresse au site. Il a déjà pris contact avec le propriétaire et le Maire, présentant un premier projet.

Plusieurs questions se posent dans la programmation du site, notamment :

- La complexité de prévoir des cellules commerciales à Fay-de-Bretagne qui répondent aux besoins,
- Le nombre de logements et la complexité pour un opérateur de réaliser une opération viable économiquement tout en limitant le nombre de logements créés,
- La qualité des définitions des espaces publics
- La complexité d'avoir des espaces destinés au piéton avec la proximité de la route départementale n°16 très passante,

En outre, les aménagements projetés nécessitent des réflexions qui dépassent le cadre du terrain de l'entreprise et de l'OAP. C'est le cas pour :

- les problématiques d'aménagements commerciaux,
- les problématiques de déplacements,
- les problématiques architecturales et patrimoniales,

En définitive, ce projet comporte d'importants enjeux de renouvellement urbain à l'échelle de Fay-de-Bretagne.

Il est donc nécessaire pour la commune d'anticiper les aménagements à réaliser en dehors de la parcelle de l'entreprise, mais aussi de questionner les aménagements futurs de ce site pour son intégration dans le tissu existant.

Plusieurs études ont été menées ou sont en cours sur le site :

- une étude urbaine en 2014 à l'échelle du bourg de Fay-de-Bretagne, identifiant le secteur comme pouvant donner lieu à la création d'une place appelée « forum » ;
- une étude commerciale, ayant pour objectif la définition d'une stratégie de développement commerciale de la commune, qui a permis d'objectiver les besoins de cellules commerciales ;
- une étude menée par Loire-Atlantique Développement-SELA ;
- une étude de définition des espaces publics menées par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN). Cette dernière est en cours.

Ces différentes études permettent à la commune de définir sa stratégie d'aménagement et de concevoir un projet qui dépasse le cadre de l'Orientation d'Aménagement de Programmation C. 16 actuelle.

Au regard de ces enjeux et des études en cours, il apparaît nécessaire pour la commune de se doter d'outils lui permettant d'une part de participer à la définition des aménagements du site et d'autre part la prise en compte des études qu'elle mène actuellement.

Ainsi, dans l'attente d'une nouvelle OAP ou d'une étude de programmation plus précise et afin de ne pas compromettre la faisabilité des opérations futures et les réflexions en cours avec les opérateurs privés, il s'avère aujourd'hui nécessaire d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition permettra à la commune d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de construction ou d'installation qui ne seraient pas en adéquation avec les dispositions futures issues des études engagées.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :**

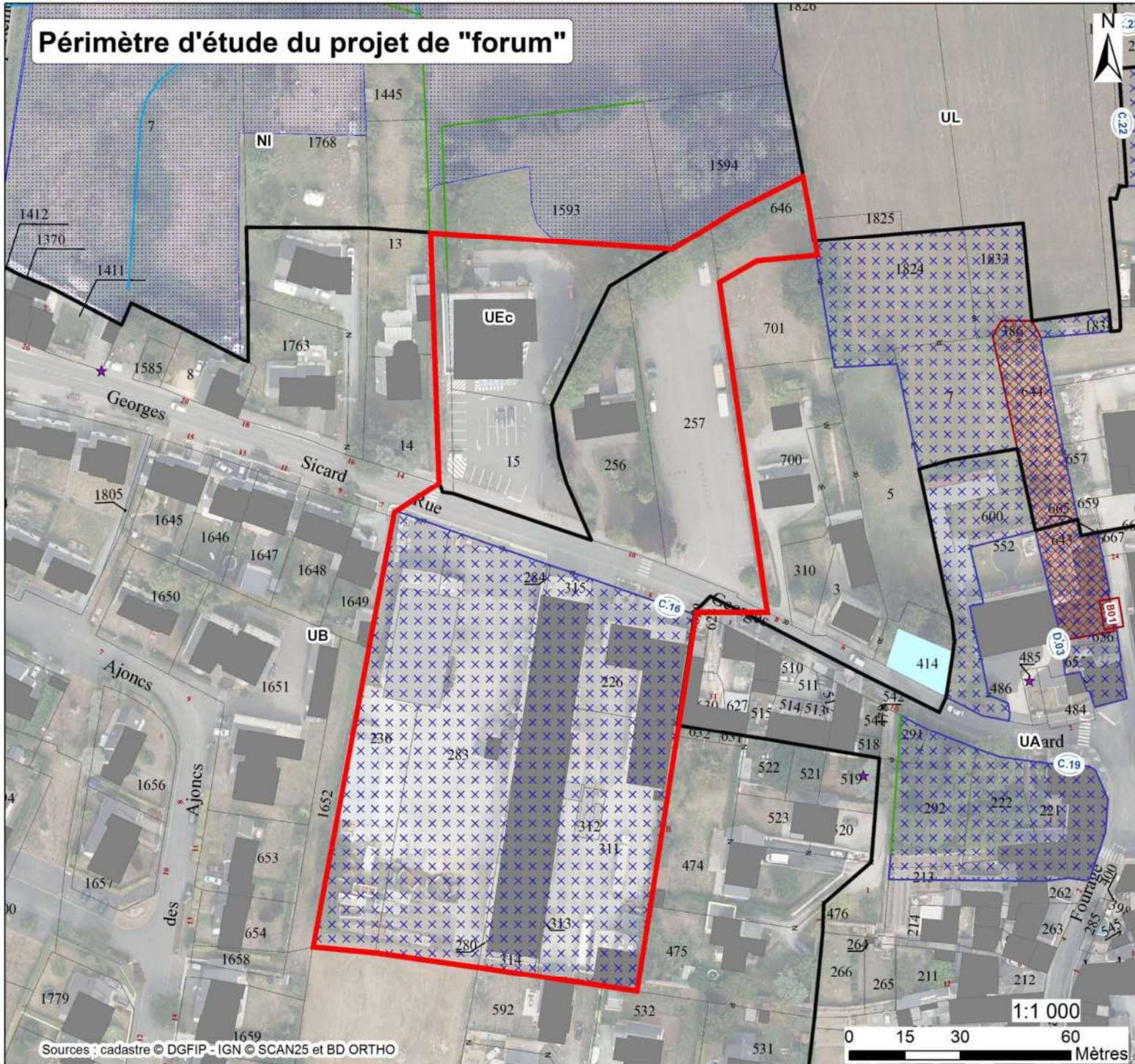
**PREND EN CONSIDERATION** la mise à l'étude de l'aménagement du périmètre annexé (lancement éventuelle d'étude complémentaire et bilan à établir des études précédemment engagées listées ci-dessus),

**APPROUVE** la délimitation du périmètre d'étude annexé à la présente délibération,

**ACTE** qu'il pourra être prononcé sur ce périmètre un sursis à statuer sur les demandes d'autorisations de travaux, construction ou installation à l'intérieur du périmètre ci-dessus défini, conformément à l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme,

**ACTE** que le présent périmètre sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

# Périmètre d'étude du projet de "forum"



## Légende

- ZONAGE : contour et étiquette
- PRESCRIPTIONS : Elément ponctuels**
- ★ Elément de patrimoine bâti ou de petit patrimoine (L151-19 du CU)
- INFORMATIONS : Eléments linéaires**
- Cours d'eau à partir desquels un retrait peut être imposé
- PRESCRIPTIONS : Eléments linéaires**
- Haie ou alignement d'arbres remarquable à protéger
- Cheminement doux à maintenir ou à créer
- PRESCRIPTION : Eléments surfaciques**
- ▨ Emplacement réservé (article L151-41 du CU)
- ▩ Orientation d'Aménagement et de Programmation (L151-6 et 151-7 du CU)
- ▧ Présomption de zone humide (L121-23 du CU)
- ZONAGE COULEUR légende PDF**
- UA : Noyau historique des bourgs
- UB : Zone urbaine pavillonnaire
- UEc : Zone urbaine à vocation d'activités économiques commerciales
- UL : Zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs
- NI : Zone naturelle destinée à l'accueil d'activités de loisirs de plein air (STECAL)
- Périmètre d'étude du projet de « forum »

Sources : cadastre © DGFiP - IGN © SCAN25 et BD ORTHO

Nombre de Conseillers  
En exercice : 29  
Présents : 27 | Pour : 29  
Procurations : 2 | Contre :  
Absents : | Abstention :  
Votants : 29

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'HÉRIC  
Séance du 04 octobre 2021

L'an deux mil vingt et un, le quatre octobre, le Conseil Municipal de la Commune d'HÉRIC dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace des Bruyères, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre JOUTARD, Maire

Date d'envoi de la convocation : 28 septembre 2021

**PRÉSENTS** : JP JOUTARD, I CHARTIER, D JULIENNE, K BOMBRAÏ, C ROBERT, M PITAUD, C MICHEL, P DESCAMPS, JA BIDET, C IMPARATO, F PINEL, S LEMAÎTRE, P PINEL, JN RAGOT, P COUBARD, K COSSET, A BOUJU, E ROINÉ, E COURTOIS, L MÉNORET, N BOISSIÈRE, P GUYOT, M HOLOWAN, D ALLAIS, F FERRÉ, W BOUDAUD, E CHINCHOLE

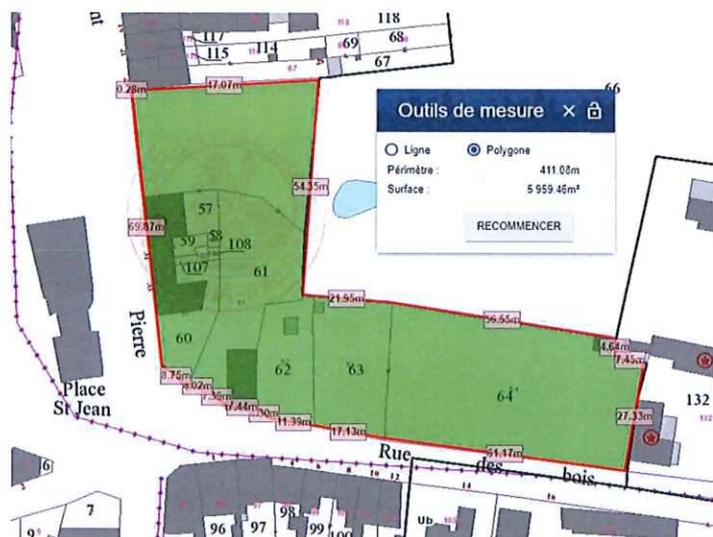
**PROCURATIONS** : B LEFORT à K BOMBRAÏ, O PLOQUIN à D ALLAIS

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : C IMPARATO

### **OBJET : 2021 – 71 INSTITUTION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AU SENS DE L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME – RUE DES BOIS**

Isabelle CHARTIER, adjointe déléguée à l'aménagement, rappelle l'étude de définition de la stratégie urbaine, en cours de réalisation par le groupement FORMA6 (mandataire), CÉRAMIDE et SLC CONSEIL.

La phase 2 relative aux scénarios a identifié des ilots en mutation, non couverts actuellement par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au PLUi. Isabelle CHARTIER présente le périmètre identifié classé en zone Ua au PLUi, situé à proximité immédiate du cœur du bourg et représentant une superficie d'environ 5 900 m<sup>2</sup> :



L'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme permet de définir un **périmètre d'études**, à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, pendant un délai de deux ans, lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement ou de travaux publics.

Compte tenu des enjeux en matière d'aménagement sur ce secteur situé à proximité immédiate du cœur de bourg, la commission Aménagement, lors de sa réunion du 14 septembre 2021, a émis un avis favorable à l'instauration d'un « périmètre d'études » sur ce secteur.

Vu la proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré ;

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)*

*Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.424-1 et R.424-24*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres*

*Vu l'étude de définition de la stratégie urbaine en cours de réalisation par le bureau d'études FORMA6*

*Vu le plan intitulé « rue des Bois » annexé à la présente délibération*

*Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 14 septembre 2021*

1. PREND en considération la mise à l'étude d'aménagement du périmètre rue des Bois ;
2. APPROUVE la délimitation du périmètre d'étude figurant sur le plan annexé à la présente délibération ;
3. ACTE qu'il pourra être prononcé sur ce périmètre un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations à l'intérieur du périmètre ci-dessus défini, conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme ;
4. ACTE que le présent périmètre sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
5. ACTE qu'en application de l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme la présente délibération sera affichée en mairie et au siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres pendant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

POUR EXTRAIT CONFORME  
À HÉRIC, le 04 octobre 2021

Le Maire,



Jean-Pierre JOUTARD

Le Maire :

informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Sous-Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification et que la juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application télécours citoyens accessible à partir du site [www.telercours.fr](http://www.telercours.fr)

## Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

2021-71 INSTITUTION PERIMETRE D'ETUDE SENS ARTICLE L.424-1 CODE URBANISME - RUE DES BOIS

Date de transmission de l'acte : 08/10/2021

Date de réception de l'accusé de  
réception : 08/10/2021

Numéro de l'acte : 20211008-02 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 044-214400731-20211004-20211008-02-DE

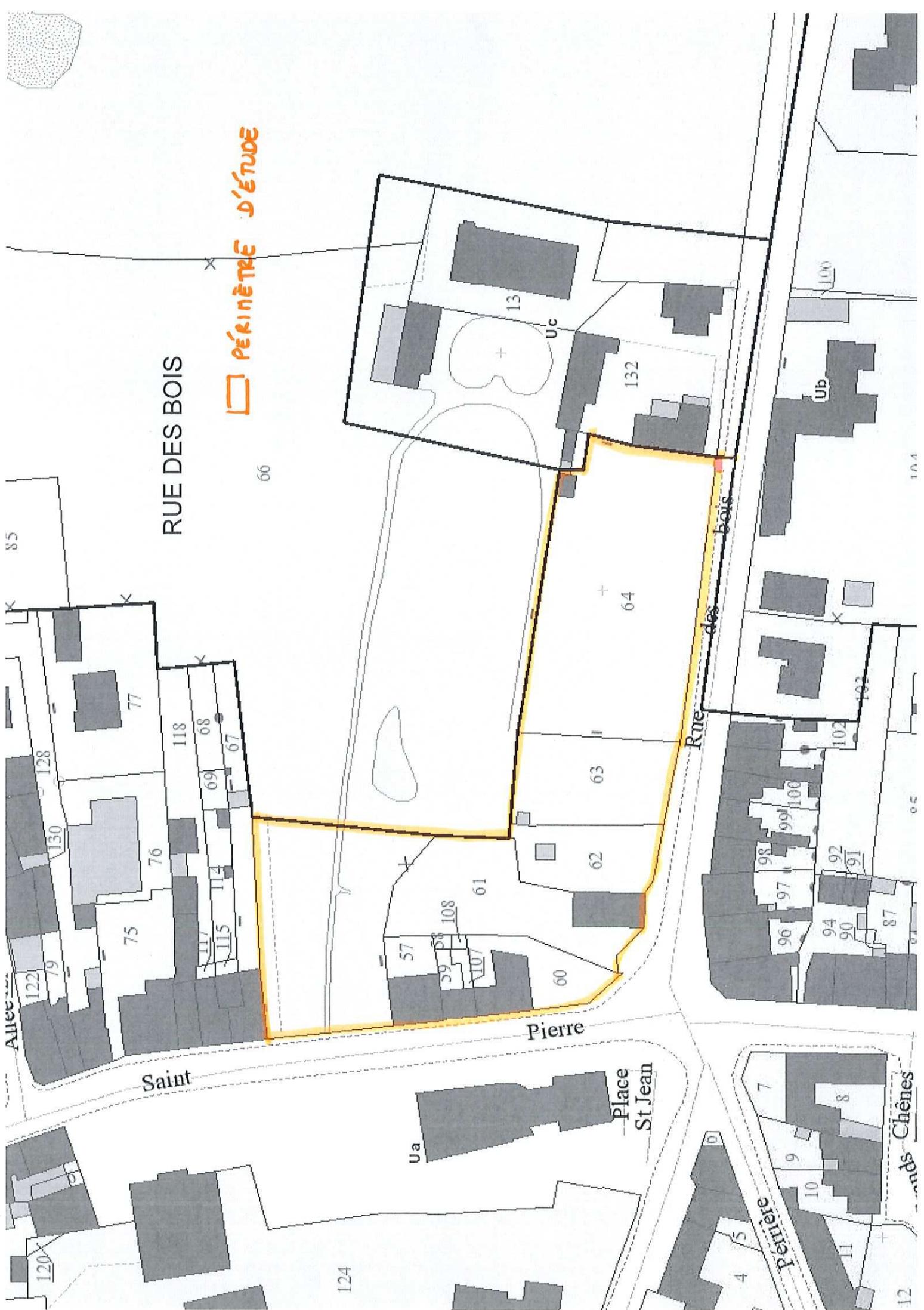
Date de décision : 04/10/2021

Acte transmis par : Jean-Christophe LYONNET

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de competences  
9.1. Autres domaines de competences des communes  
9.1.5. autres





 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

RUE DES BOIS

66

85

Allee

120

122

79

130

128

77

76

118

68

69

67

75

117

115

114

113

112

111

110

108

61

57

107

106

105

60

62

63

64

132

13

Uc

66

Saint

Pierre

Place  
St Jean

Ua

124

Rue  
Pierre

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288



Nombre de Conseillers  
En exercice : 29  
Présents : 27 | Pour : 29  
Procurations : 2 | Contre :  
Absents : | Abstention :  
Votants : 29

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'HÉRIC  
Séance du 04 octobre 2021

L'an deux mil vingt et un, le quatre octobre, le Conseil Municipal de la Commune d'HÉRIC dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace des Bruyères, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre JOUTARD, Maire

Date d'envoi de la convocation : 28 septembre 2021

**PRÉSENTS** : JP JOUTARD, I CHARTIER, D JULIENNE, K BOMBRAV, C ROBERT, M PITAUD, C MICHEL, P DESCAMPS, JA BIDET, C IMPARATO, F PINEL, S LEMAÎTRE, P PINEL, JN RAGOT, P COUBARD, K COSSET, A BOUJU, E ROINÉ, E COURTOIS, L MÉNORET, N BOISSIÈRE, P GUYOT, M HOLOWAN, D ALLAIS, F FERRÉ, W BOUDAUD, E CHINCHOLE

**PROCURATIONS** : B LEFORT à K BOMBRAV, O PLOQUIN à D ALLAIS

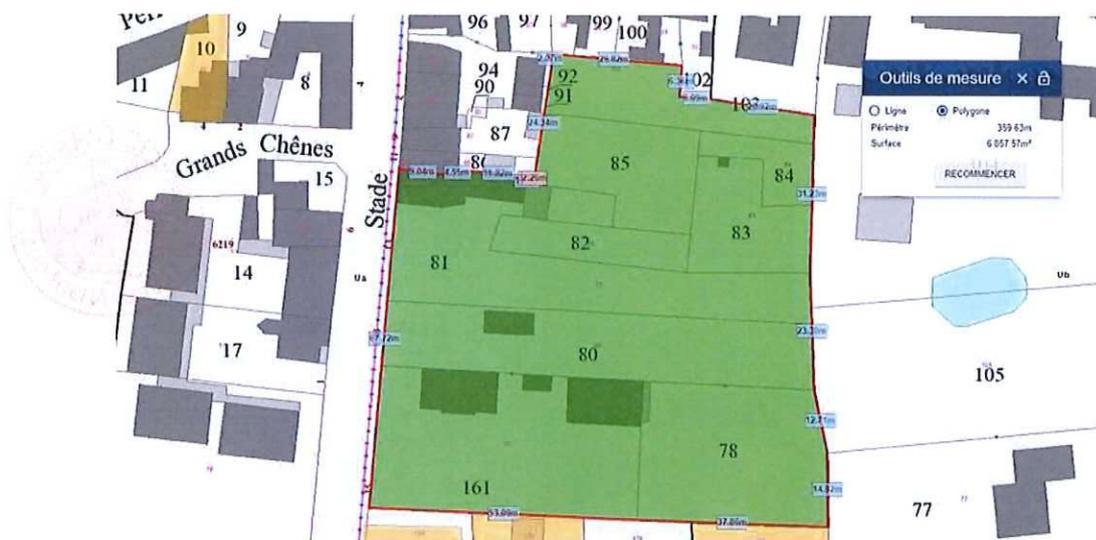
**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : C IMPARATO

### **OBJET : 2021 – 72 INSTITUTION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AU SENS DE L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME – RUE DU STADE**

Isabelle CHARTIER, adjointe déléguée à l'aménagement, rappelle l'étude de définition de la stratégie urbaine, en cours de réalisation par le groupement FORMA6 (mandataire), CÉRAMIDE et SLC CONSEIL.

La phase 2 relative aux scénarios a identifié des ilots en mutation, non couverts actuellement par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au PLUi.

Isabelle CHARTIER présente le périmètre identifié rue du Stade, classé en zone Ua au PLUi, situé à proximité immédiate du cœur du bourg et représentant une superficie d'environ 6 850 m<sup>2</sup> :



L'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme permet de définir un **périmètre d'études**, à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, pendant un délai de deux ans, lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement ou de travaux publics.

Compte tenu des enjeux en matière d'aménagement sur ce secteur situé à proximité immédiate du cœur de bourg, la commission Aménagement, lors de sa réunion du 14 septembre 2021, a émis un avis favorable à l'instauration d'un « périmètre d'études » sur ce secteur.

Vu la proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré ;

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)*

*Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.424-1 et R.424-24*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres*

*Vu l'étude de définition de la stratégie urbaine en cours de réalisation par le bureau d'études FORMA6*

*Vu le plan intitulé « rue du Stade » annexé à la présente délibération*

*Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 14 septembre 2021*

1. PREND en considération la mise à l'étude d'aménagement du périmètre rue du Stade ;
2. APPROUVE la délimitation du périmètre d'étude figurant sur le plan annexé à la présente délibération ;
3. ACTE qu'il pourra être prononcé sur ce périmètre un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations à l'intérieur du périmètre ci-dessus défini, conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme ;
4. ACTE que le présent périmètre sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
5. ACTE qu'en application de l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme la présente délibération sera affichée en mairie et au siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres pendant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

POUR EXTRAIT CONFORME

À HÉRIC, le 04 octobre 2021

Le Maire,

Jean-Pierre JOUTARD



Le Maire :

informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Sous-Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification et que la juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

## Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

2021-72 INSTITUTION PERIMETRE D'ETUDE SENS ARTICLE L.424-1 CODE URBANISME - RUE DU STADE

Date de transmission de l'acte : 08/10/2021

Date de réception de l'accusé de  
réception : 08/10/2021

Numéro de l'acte : 20211008-03 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 044-214400731-20211004-20211008-03-DE

Date de décision : 04/10/2021

Acte transmis par : Jean-Christophe LYONNET

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de compétences  
9.1. Autres domaines de compétences des communes  
9.1.5. autres



RUE DU STADE

Rue des bois

Place St Jean

Terrière

Grands Chênes

Stade

Rue du

des 169

Coguelcois

