

Annexe 1 **Analyse des avis des Personnes Publiques Associées**

Remarques		Etat	Analyse des remarques dans le cadre du PLUI
La justification des choix	Le respect de l'objectif de « moins 35 % » mérite que soient clarifiés les éléments chiffrés de la consommation d'espace, dont le caractère fluctuant selon les pièces du PLUI nuit à la bonne compréhension du dossier.		Les explications concernant la consommation d'espace ont été clarifiées dans le dossier. A noter que 3 zones 2AUe représentant une superficie de 11,89 ha, ont été supprimées après l'arrêt pour changement de destination du Pôle Métropolitain.
	En matière d'activités économiques, le rapport de présentation fait état du potentiel foncier restant à la vente en 2018 sans préciser s'il intègre le potentiel d'optimisation des sites existants figurant comme un objectif du PAOD. Cette précision sera à apporter.		Ce potentiel en zone économique correspond aux terrains qui font l'objet d'une commercialisation, il a été mis à jour. Le potentiel d'optimisation des sites existants est bien intégré comme un potentiel d'implantation à terme dans le cadre de projets de renouvellement urbain.
	Apporter les éléments de précisions nécessaires pour justifier des périmètres retenus des STECAL		Les périmètres des STECAL identifiés par la CDPENAF ont été revus et justifiés. La justification des STECAL repose sur la volonté de permettre le maintien d'activités isolées existantes en zone agricole et naturelle, non liées à une activité agricole, mais également de permettre le développement de certains projets touristiques sur le territoire.
	Apporter des informations sur la part des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en lien avec la production globale de logements prévus à échéance 2030		Les bâtiments susceptibles de changer de destination n'ont pas été pris en compte dans la production de logements prévus à l'échéance 2030, compte tenu du caractère incertain de la réalisation du changement de destination. En effet, le repérage n'importe pas l'acceptation du changement de destination, qui reste soumis à avis conforme de la CDPENAF ou CDNPS au stade de l'instruction de la demande. Il a donc été convenu que le chiffre n'était pas assez représentatif pour être considéré comme ayant un effet significatif sur la part de production de logements.
	Compléter le rapport de présentation sur les conditions et les critères ayant permis d'opérer les choix quant aux changements de destination		Le rapport de présentation a été complété en ce sens.
Les zones humides	Avoir un tableau récapitulatif du nombre de logements et de l'augmentation de la population commune par commune pour apprécier la cohérence des chiffres du potentiel de nouveaux logements en fonction de la capacité restante de chacune des stations d'épuration des eaux usées domestiques de la CCEG		Le projet de territoire conditionne les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées du territoire. L'analyse des capacités des stations d'épuration a été réactualisée à partir des 12 zonages d'assainissement « eaux usées » révisés en parallèle du PLUI. Au regard du projet de développement proposé par le PLUI, il ressort différentes situations : _Un ensemble de stations présente une capacité suffisante pour répondre aux objectifs de développement fixés par le PLUI à horizon 2030, _Plusieurs stations dont le potentiel résiduel permet de répondre de manière immédiate aux objectifs de développement à moyen terme et pour lesquels il est prévu dans le programme d'investissement les travaux nécessaires pour répondre aux objectifs à long terme du PLUI.
	Concernant l'assainissement, un certain nombre d'ouvrages sont proches de la saturation et d'autres nécessitent un programme de travaux pour permettre l'urbanisation des secteurs. Par conséquent, les capacités d'assainissement collectifs sont susceptibles d'être un facteur limitant pour la réalisation des zones d'urbanisation future. Cette thématique doit être intégrée à votre réflexion afin de définir un échéancier des ouvertures à l'urbanisation en adéquation avec la programmation nécessaire des équipements.		L'évaluation environnementale a été mise à jour sur ce point et a conduit à confirmer la compatibilité entre le potentiel des ouvrages d'assainissement et le potentiel d'urbanisation inscrit au projet de PLUI à échéance 2030.
	Analyser les risques d'antagonismes ou contraintes liées à certaines orientations afin de bien les anticiper : _eaux pluviales _multifonctionnalité des zones à urbaniser et risque d'exposition à des nuisances _réduction des émissions atmosphériques par la densification et risque d'augmentation de l'exposition de la population à une qualité de l'air dégradée en l'absence d'un aménagement adapté		Ces risques ont bien été analysés et pris en compte lors de la sélection des zones à ouvrir à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. En effet, un tri a été opéré lors de l'élaboration du PLUI afin de réduire la surface consommée en extension des enveloppes. Cette sélection s'est faite sur la base de critères rappelés dans le rapport de présentation, tenant compte des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales, de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commune, de l'insertion vis à vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité des réseaux de voirie existant, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés. Par ailleurs, pour les secteurs retenus, des OAP ont été élaborées afin notamment de prendre en compte les éventuels risques et d'en diminuer les impacts sur la population, mais également afin de diminuer les impacts de l'urbanisation sur l'environnement. Enfin, le règlement écrit renvoie aux zonages d'assainissement des eaux pluviales communaux visant à traiter les eaux pluviales et de ruissellement et ainsi réduire les risques d'inondations.
	Modifier la légende "présomption de Zones Humides" et "Zones Humides"		La légende du règlement graphique est la suivante : "présomption de zones humides : espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique". Il a été convenu de conserver cette terminologie compte tenu du caractère "potentiel" de l'inventaire des zones humides réalisé en 2011/2012 "à titre informatif" dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux réalisées. Cet inventaire a été validé par l'organe de gestion du SAGE. Or le repérage de ces zones est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction de la modification des conditions environnementales, hydrauliques mais aussi en fonction d'une éventuelle évolution des critères ou de leur interprétation tels que définis par la loi. Ainsi, considérant les méthodologies différentes utilisées pour les inventaires, le PLUI s'attache à reprendre les secteurs en tant que « Présomption d'existence d'une zone humide ». Dans ce cadre, le PLUI prévoit dans son règlement que ces inventaires puissent être actualisés dans le respect de la méthodologie loi sur l'eau fixée par la loi. Il reprend également les dispositions réglementaires s'appliquant aux projets concernés.
	Revoir le maintien de certaines zones 2AU couvertes à 100 % de zones humides avérées : ex. zonage 2AU 100% humide "ZA de notre Dame des Landes"		La zone 2AUe de Notre Dame des Landes a été supprimée au regard de la compatibilité avec le SCOT et considérant également son caractère humide.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception en préfecture : 20/12/2019

La Directive Territoriale d'Aménagement	Une zone d'urbanisation future à long terme pouvant accueillir jusqu'à 69 logements a été programmée sur la commune de Sucé-sur-Erdre. Compte-tenu de la nature de ces espaces qui n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation d'une telle ampleur, un retour en zone Ap s'impose.	Le règlement écrit a été revu afin de respecter les orientations de la directive territoriale d'aménagement qui accepte dans ces espaces une constructibilité limitée. Ainsi, l'OAP B28 a été modifiée afin de tenir compte des spécificités du site. La densité a été diminuée (15 logements/ha au lieu de 20), les hauteurs ont été revues (R+1-vc ou R+50% en comble) afin de prendre en compte la topographie du site et ainsi de préserver des vues sur la zone naturelle, et un corridor est prévu afin de préserver une lisière verte entre la zone urbanisée et la zone naturelle.
	Revoir la bande d'inconstructibilité de part et d'autres des cours d'eau	Le règlement écrit a été modifié en zone U et AU, afin de porter à 6 mètres au lieu de 5 mètres la bande d'inconstructibilité, et ce conformément au code de l'environnement.
	Annexer un plan grand format du réseau hydrographique	Un plan du réseau hydrographique, format A0, a été ajouté au dossier d'approbation.
La protection de la ressource en eau	Modifier le zonage autour du captage d'eau potable (notamment protection du Plessis Pas Brunet), et faire évoluer le règlement écrit afin de reprendre la servitude.	Le périmètre immédiat du captage du Plessis Pas Brunet a été classé en zone N au PLUI approuvé. Le règlement écrit a été précisé afin d'assurer la prise en compte des prescriptions de la servitude d'utilité publique relative à ce captage dans toutes les zones concernées. Par ailleurs, dans les zones concernées par le périmètre de protection rapprochée 1, il a été ajouté une interdiction pour les constructions sur sous sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).
		Le règlement écrit a été précisé sur la prise en compte du risque inondation pour reprendre les dispositions du PGRI : - Sur les communes du bassin versant de l'Erdre : Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, pour être constructible, le terrain naturel doit avoir une cote NGF supérieure ou égale à 5,95 m. - Pour les terrains dont la cote est située entre 5,95m et 6,95m : - a au moins un accès piéton et véhicule devra être positionné à 6,95 m ou plus. - a les constructions sont autorisées à condition que la partie habitable ou utilisée (hors stationnement) soit située à une cote minimale de 6,95 m NGF, sol fini. - a prendre en compte des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque inondation (réseaux électriques descendants, prises électriques en hauteur, matériaux des sols et des murs résistants à l'eau, surélévation de 40 cm pour les équipements lourds de type chaudière, etc...).
	Risque inondation : Consultation du syndicat du bassin versant de l'Isac afin de déterminer la cote atteinte lors de l'inondation de 2013 Héric. Reprendre les dispositions du PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation) dans les zones concernées.	Sur les communes du bassin versant de l'Isac : Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, les implantations des dalles de constructions et installations doivent respecter la cote de zone inondable + 0,5 m définies dans l'étude cartographique des zones inondables de l'Isac validé par le Comité Syndical du bassin versant du 12 décembre 2017 Sur ce dernier point, les données du Comité syndicat du bassin versant de l'Isac ont bien été reprises.
La prise en compte des risques	Risque lié au domaine minier: le règlement du PLU en zone A devra clairement formaliser le caractère inconstructible des terrains concernés par un aléa minier.	Par ailleurs, les dispositions du PGRI ont été reprises dans les zones concernées.
	Prise en compte du risque lié au TMD gaz	Le règlement écrit a été précisé pour les zones concernées par ce risque "toute construction nouvelle et toute extension du bâti existant devront y être interdites quelle qu'en soit la destination. Seuls pourront être admis les projets de faible dimension non soumis à PC."
	Ajouter une orientation sur la mobilité : concernant les secteurs bien desservis, il pourrait être ajouté une proposition pour "Aménager les voiries et les espaces publics afin de faciliter les rabattements, notamment en modes actifs, vers les PEM ou les gares".	Les servitudes ont été mises à jour. Les OAP ont été modifiées afin d'intégrer ce risque.
La Mobilité	Mettre à jour le rapport de présentation concernant le classement des axes routiers	Une orientation "mobilité" est déjà intégrée dans le PLUI. Par ailleurs les communes ont élaboré en parallèle de leur PLUI un plan de mobilités actives permettant d'identifier les continuités existantes et à créer visant notamment la connexion aux gares ou arrêts des lignes structurantes.
	Mettre à jour le rapport de présentation concernant le nombre d'aire de covoiturage	Le rapport de présentation a été mis à jour.
	Faire évoluer le règlement écrit dans les zones concernées par la traversée du chemin de fer.	Le rapport de présentation a été mis à jour.
Le règlement des zones A et N	En zone A, faire évoluer les règles relative à l'implantation du logement de fonction.	Le règlement écrit a été modifié : "Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies ferrées en service."
	Vérifier la mise en place d'un zonage NF pour les Plans Simples de Gestion	Le règlement écrit a été modifié : "L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole"
	Le secteur An pourrait être renommé Ab : espace agricole de transition aux abords de bourgs et de villages sans nouvelle construction ou installation agricole Le secteur Ap pourrait être renommé An de la charte agricole : espace agricole à enjeu environnementaux ou paysagers, inconstructibles	Le zonage Nf n'existe pas dans le PLUI de la CCEG, mais est inclus dans le zonage N.
Les SUP	Modifier le règlement de la zone A sur les éoliennes	Ces modifications ont été apportées au PLUI, sans incidence sur les règles applicables dans ces zones.
Plans	Compléter l'annexe concernant les servitudes d'utilité publiques	Le règlement écrit de la zone A a été modifié afin d'intégrer les éoliennes au sein des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
	Intégrer un tableau d'assemblage à échelle identique aux annexes 5.2.2 des PEAN et ZAP, comportant les 12 communes	Les documents fournis par les PPA ont été ajoutées à l'annexe du PLUI.
	Annexer des plans thématiques à grande échelle : ensemble des zones AU et des OAP, rivières et cours d'eau, EBC, haies, TVB, SUP...	Dans un souci de clarté, un tableau d'assemblage a été ajouté au PLUI (Règlement graphique).
Energie renouvelable	Recenser les sites dégradés qui peuvent être valorisés par l'installation de centrales photovoltaïques	Compte tenu de la lourdeur du dossier PLUI il n'a pas été ajouté de plans thématiques autres que ceux présents dans le dossier arrêté (sauf réseau hydrographique).
		Ce recensement pourra être réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET qui doit être approuvé fin 2019 à l'appui d'une étude spécifique permettant une sélection de ces sites.

Accusé de réception en préfecture
04-24400505-20191218-CONSEIL_12_01-
Date de réception : 20/12/2019
Date de transmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Pôle métropolitain		
Compatibilité SCOT	Assurer la compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT concernant les parcs d'activités de proximité de trois projets de zones d'activités qui ne sont pas situées en continuité de l'enveloppe urbaine.	Les zones de la Cosnière (Nort-sur-Erdre), de l'Alaska (Notre-Dame-des-Landes) et de la Madeleine (Fay-de-Bretagne) ont été supprimées pour respecter la compatibilité avec le SCOT.
	Renforcer les justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes	Des justifications ont été apportées au rapport de présentation afin de préciser les enjeux de la limitation de l'urbanisation en zone agricole. Les hameaux retenus à l'arrêt ont été sélectionnés sur la base des critères rappelés dans le rapport de présentation et détaillés dans une annexe spécifique. Le caractère éliminatoire était le nombre de bâtis (30 entités bâties), les autres critères étant cumulatifs, mais non exclusifs. Les critères inscrits au SCOT ont bien été repris dans le cadre du PLUI.
	Renforcer les justifications des zones AU du rapport de présentation, au regard de l'analyse des capacités d'optimisation des zones d'activités existantes, et au regard de l'analyse de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation prévue	Des justifications complémentaires ont été apportées pour mieux expliquer le potentiel de zone d'extension dédiée à l'activité économique qui vise à répondre aux besoins d'installation d'entreprises sur le territoire tout en veillant à rationaliser la consommation. Dans ce cadre, les capacités d'optimisation des parcs existants ont été intégrées même si elle restent limitées. A noter que 3 secteurs ont été supprimés au titre de la compatibilité avec le SCOT ce qui a en outre permis de mieux encadrer le potentiel d'extension.
	Compléter les justifications des périmètres de STECAL des activités isolées.	Les périmètres des STECAL ont été revus et justifiés au regard de l'activité et des besoins liés. De manière générale, les autres STECAL ont été maintenus. La justification des STECAL repose sur la volonté de permettre le maintien d'activités isolées existantes en zone agricole et naturelle, non liées à une activité agricole, mais également de permettre le développement de certains projets touristiques sur le territoire.
Développement économique	Favoriser la densification des zones d'activités économiques existantes	Le règlement des zones Ue, Uss et Uss instaura une implantation des nouvelles constructions et des extensions à 3m des limites séparatives. Les zones 1AUe n'ont pas été modifiées du fait du respect des règles de ZAC.
	Renforcer les orientations en matière de qualité urbaines et paysagère des extensions des zones d'activités	Les orientations concernant les secteurs d'activités s'attachent à ce que les projets intègrent les enjeux de qualité urbaine et paysagère dans l'aménagement des parcs d'activités.
	Faire évoluer le règlement écrit afin de renforcer la place du commerce dans les centralités.	Le règlement écrit a été modifié. Un seuil adossé à l'autorisation du commerce de détails dans les zones commerciales existante et dans les extensions a été défini. Et le plafond de 300 m² dans les zones UA et UB a été supprimé.
Conseil Départemental		
Déplacement - Transport	Prendre en compte le schéma routier départemental dans les différentes pièces du PLUI	Le rapport de présentation a été complété pour mieux prendre en compte ce schéma. Le règlement écrit a évolué en ce sens : insertion de règles relatives aux interdictions d'accès sur certaines routes départementales, aux marges de recul, à la limitation des changements de destination, aux exhaussements et excavations (...). Néanmoins les propositions d'inscription des marges de recul de 100 mètres pour l'habitat n'ont pas été reprises, s'agissant de mesures plus restrictives que la loi Barnier, et ne permettant plus la mise en place de dérogations en cas de projet urbain justifiant la prise en compte des nuisances. Par ailleurs, seuls les reculs par rapport aux voies classées à grande circulation sont retranscrits dans le règlement graphique. Les marges de recul issues du schéma routier départemental sont indiquées dans le règlement écrit, mais n'ont pas été reprises dans le règlement graphique.
		Les remarques du conseil départemental relatives aux OAP ont été prises en compte lorsque celles-ci ne visaient pas à remettre en cause la faisabilité opérationnelle des opérations. La prise en compte de la sécurité des accès sur des routes départementales a été traitée soit en limitant ces accès ou en précisant la nécessité de réaliser un aménagement sécurisé lorsque cela s'avérerait nécessaire. A noter que le Conseil Départemental aura de fait un avis à fournir sur tout projet ayant un accès sur son réseau dans le cadre de l'instruction du droit des sols.
	Prendre en compte les projets routiers départementaux dans les différentes pièces du PLUI	Le rapport de présentation a été actualisé au vu des projets routiers départementaux. Les emplacements réservés ont été mis à jour sur la base des fichiers transmis par le conseil départemental. Les éléments de protection du patrimoine figurant à l'intérieur de certains emplacements réservés désignés par le Conseil Départemental ont été supprimés lorsqu'ils étaient susceptibles d'être incompatibles avec l'opération projetée. L'emplacement réservé pour compensations environnementales liées à des projets routiers a été intégré à la demande du Conseil Départemental.
	Assouplir les règles du secteur Ne	Concernant la procédure de création de nouveaux STECAL, elle est régit par le code de l'urbanisme qui met en avant leur caractère « exceptionnel ». Une demande de création doit donc s'appuyer sur l'analyse d'un projet précis et détaillé et non des intentions ou des projets non aboutis. Ils doivent être conformes aux objectifs définis par le code de l'urbanisme, et sont soumis à l'avis de la CDPENAE. Une modification réglementaire a été apportée visant à autoriser la vocation touristique en plus de la vocation commerciale, en cas de changement de destination. Les autres règles restent inchangées.
Développement touristique (maisons éclosières)	Maison éclosière de la Tindière : placer la parcelle XO 29 en ER au bénéfice du département, pour permettre la création d'un parking et la construction d'annexes à la maison éclosière. Exclure cette parcelle de la zone humide compte tenu du caractère artificiel de l'étang existant.	Le demande relative à la suppression de la zone humide n'a pas été suivie. Il apparaît plus opportun de procéder à la réalisation d'études précises au moment de la mise en œuvre du projet. Compte tenu de la présence d'une zone humide sur la totalité de la parcelle, la demande de création d'emplacement réservé n'a pas été suivie.
	Maison éclosière de la Haie Pacoret : modifier le bénéficiaire de l'emplacement réservé	Le PLUI a été modifié en ce sens.
Environnement	Faire référence à la servitude de marche/pied	Le règlement écrit a été modifié en ce sens.
	Réglementer les usages privés aux abords de l'Erdre. Permettre les travaux, constructions, et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et la restauration du Domaine public fluvial départemental	Le PLUI s'appuie sur les dispositions du code de l'urbanisme et n'a pas vocation à régir les usages au sein du domaine public fluvial.
Energie renouvelable	Mettre en cohérence le zonage avec le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels	Ces travaux rentrent dans la destination "constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs", et sont donc autorisés.
	Favoriser l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques : Il semble pertinent de clarifier la signification du terme « une bonne intégration dans le site » afin d'éviter toute confusion et de contraindre l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.	Les limites des hameaux constructibles ont été revues pour tenir compte du périmètre du PEAN et de la législation interdisant le classement en zone urbaine de secteurs inscrits dans ces périmètres. La nécessité d'une bonne intégration est maintenue car suffisamment claire : elle vise à s'assurer que les ouvrages réalisés s'intègrent dans leur environnement de part leur implantation, leur localisation, ...

Accusé de réception en préfecture
 Date : 24/04/2019
 Date de transmission : 20/12/2019
 Date de réception préfecture : 20/12/2019

RTE	
Mise à jour des annexes	Les annexes du PLUI ont été mises à jour et notamment la pièce relative aux servitudes d'utilité publique, sur la base des documents transmis par les services gestionnaires des servitudes.
Servitude d'utilité publique	Servitudes 14 incompatibles avec le classement en espace boisé classé (EBC) : distance réglementaire allant de 5 à 100 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes. Il convient de déclasser les EBC sous ces bandes. Le règlement graphique a été mis à jour.
Centre régional de la propriété forestière	
Avis défavorable du fait de l'absence d'un diagnostic forestier plus approfondi (d'après données du 11/02/2016) : surface boisée, taux de boisement, nb de propriétaires...	Les surfaces boisées ont été protégées dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUI sur la base de la méthodologie rappelée dans le rapport de présentation, découlant de l'identification de la trame verte et bleue, et en l'état des connaissances à ce stade. Cela a conduit, notamment, à préserver les bois identifiés via l'outil "loi paysage" ou "Espace Boisé Classé". La définition du zonage "Agricole" ou "Naturel" dépendait de la vocation des sols.
Identification de tous les petits boisements	Dans le cas où des études spécifiques seraient menées ultérieurement, une évolution du zonage et des prescriptions du PLUI pourra être envisagée. Afin d'établir un document d'urbanisme à une échelle intercommunale, une Trame Verte et Bleue a été identifiée à cette échelle. Elle permet de mettre en avant que certains boisements ont plus d'intérêts écologiques. Ainsi, il est identifié plus de 400 ha de boisements en réservoirs majeurs de biodiversité (boisement de grandes superficies) ainsi que des boisements au sein de réservoirs complémentaires de biodiversité (incluant des boisement de plus faible superficie). Ce travail a permis de mettre en avant les boisements d'intérêt écologique à l'échelle de la communauté de communes et de préciser la Trame Verte et Bleue repérer à l'échelle du SCOT. Le PLUI s'est donc attaché à protéger les boisements qui présentaient un intérêt dans ce cadre. Il n'a pas protégé la totalité des petits boisements qui n'ont pas tous nécessairement un intérêt écologique et correspondent pour partie à des terrains agricoles qui se sont "enfrichés" et dont l'identification empêcherait un retour à la vocation agricole d'origine.
Chambre de commerce et d'industrie	
Revoir l'identification des linéaires commerciaux servant à maintenir une vocation commerciale propice et à fort potentiel en évitant de générer des effets contre productifs (présence de friches, atteinte inutile au droit de propriété, blocage de transfert...) sur les communes d'Héric, de Treillères (périmètre marchand), de Notre Dame des Landes, de Vigneux de Bretagne et de Petit Mars	Au sein des linéaires commerciaux, le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit pour garantir le maintien de locaux commerciaux dans ces centralités comme le souhaite la CCI. Leur mise en place permet de répondre à un objectif du PADD qui est de renforcer les centres-bourgs en permettant la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme de ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes. Ces linéaires ont été analysés et sont jugés pertinents, ils ont été maintenus.
La préservation du commerce de proximité en centre bourg	Dans les zones UA et UB, la règle instaurant un plafond maximum de 300m2 de surface de vente pour l'implantation d'un commerce a été supprimée. Par ailleurs, la règle relative aux stationnements a été modifiée de la façon suivante pour prendre en compte la remarque : "Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 place par tranche commençant de 100 m 2 de surface de vente. Exonération en-dessous de 100 m2 de surface de vente." Enfin, le règlement des zones 1AUez2 (ZAC Belle Etoile – secteur Nord), UE24 (ZAC Erette-Grand'Haie) et UEB (ZAC Pancarte Sud – Nord-sur-Erdre) a été modifié afin de ne permettre l'artisanat et le commerce de détail que dans le cas de la vente de biens, et sous réserve qu'il s'agisse d'une activité complémentaire à une activité artisanale et/ou industrielle existante dans la zone (en showroom, concession automobile en lien avec un garage de réparation, ...). De même, le règlement des zones UE22, UE23 (ZA Pancarte - Les Touches) et UEC (zones d'activités économiques à vocation commerciale) a été modifié afin de ne permettre l'artisanat et le commerce de détail que dans le cas où la surface de vente par cellule n'est pas inférieure à 300 m².
Les règles relatives aux zones d'activité	L'emprise correspondant au Décathlon dans la zone du Ragon a été classée en Uec. Le règlement a été modifié pour la zone UE afin de ne prévoir qu'une seule règle de recul par rapport aux limites séparatives à 3 mètres et favoriser ainsi la densification. Le règlement de la zone 1AUe (secteurs à vocation économique) ayant déjà fait l'objet de projets autorisés n'a pas été modifié, et ce afin de respecter les principes d'aménagement des projets urbains mis en place.
La place des activités artisanales dans le tissu urbain	Le règlement a été modifié compte tenu du fait de la présence de l'artisanat de production au sein du tissu urbain sous réserve toutefois de rester compatible avec la proximité de l'habitat. La règle suivante a été inscrite en zone UA et UB : la destination Industrie est autorisée sous condition "seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher du volume existant à la date d'approbation du PLUI, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel." La règle suivante a été inscrite en zone UEa : la destination Industrie est autorisée sous condition : "Seule l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel"
Les règles relatives aux carrières	Le règlement du secteur Noa a été modifié. La version approuvée est la suivante : "-Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur, avec une surface de bâti dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ; - Les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un retour à l'état naturel en fin d'exploitation."

Accusé de réception en préfecture
044-24440503-20191219-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

	Concernant l'implantation des logements de fonction : demande de reprendre les dispositions de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire	Le règlement écrit a été modifié : "L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole "
Règlement écrit	Modifier la règle selon laquelle le règlement autorise les activités d'hébergement en priorité dans les bâtiments existants ou par constructions neuves, en supprimant la notion de construction neuve.	Le règlement écrit a été modifié en ce sens.
	Modifier le règlement écrit pour fixer la largeur d'arrachage de 10 mètres au lieu de 5 pour les haies protégées. Inscrire une exception pour le cas des aménagements routiers sans aménagement foncier : nécessaire de pouvoir arracher certaines haies afin de réaliser la reconstitution d'îlots parcellaires et ainsi éviter les délaisers agricoles.	La mise en place de la protection des haies permet une protection modulable des haies repérées. Le dépôt d'une déclaration préalable avant tout travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments est obligatoire. L'autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières (cf. COMPENSATION) si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.
	Installations photovoltaïques	Le règlement écrit n'a pas été modifié considérant qu'une largeur de 5 mètres était suffisante et qu'elle pourrait de fait être étendue sous réserve de justifications.
	Encadrer les conditions d'installation de photovoltaïques au sol en précisant comme le rappelle la charte agricole que « ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel préalable de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centres de stockage de déchets ménagers ou inertes ».	Cette précision a été apportée aux pièces réglementaires du PLUI.
STECAL	Dans les secteurs Aea, il est demandé que les habitats légers de loisirs soient implantés à 100 mètres de la limite de la zone afin de ne pas contraindre les activités agricoles notamment au regard des règles d'épandage vis-à-vis des tiers	Les règles des STECAL Aea n'ont pas été revues dans ce sens. Les périmètres des STECAL étant déjà contraints justement pour encadrer les possibilités d'implantation.
Zone humide	Redéfinition des zones humides sur le secteur de l'ancienne zone aéroportuaire qui comportent de nombreuses incohérences et englobent des parcelles drainées.	L'inventaire réalisé dans le cadre de l'ancien projet aéroportuaire sur la base de la méthodologie définie par la loi sur l'eau, qui avait fait l'objet d'un arrêté, a été repris sur ce secteur. Il n'a pas été apporté de modification à cet inventaire.
	Ajouter une exception pour les zones humides : "les affouillements et exhaussements liés et nécessaires aux activités agricoles dès lors qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide."	Le règlement s'appuie sur le cadre légal et n'a pas été modifié
Carrières	Le réaménagement des carrières en espaces agricoles doit être privilégié.	Le règlement écrit prévoit un retour à l'état naturel des carrières. Il n'a pas été apporté de précisions supplémentaires au règlement, cette règle n'interdisant pas un usage agricole à terme.
EBC	Revoir le classement en EBC des peupleraies, friches... Ce classement est incompatible avec l'exploitation de ces boisements.	Le classement en Espace Boisé Classé n'interdit pas de fait l'exploitation forestière dès lors que le terrain reste bien affecté à un boisement existant ou à créer notamment dans le cadre de cet exploitation.
Mission régionale d'autorité environnementale		
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. La MRAE relève que le PLUI traduit la volonté de la CCEG de structurer un territoire en forte croissance aux confins de l'agglomération nantaise, tout en préservant la qualité de son cadre de vie, en recherchant notamment les moyens de limitation de la consommation d'espace. Son avis détaille l'ensemble des observations et recommandations qui visent à étayer et justifier les ambitions affichées par la collectivité.		
Consommation d'espace	Compatibilité SCOT : justifier de la diminution de la consommation espace de 35%	Les explications concernant la consommation d'espace ont été clarifiées dans le dossier. A noter que 3 zones ZAUE représentant une superficie de 11,89 ha, ont été supprimées après l'arrêt pour prendre en compte les remarques du Pôle Métropolitain. Compte tenu de ces éléments, il est bien justifié d'une diminution de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de 35%.
	Il est recommandé de justifier de la bonne mise en oeuvre des clés de répartition retenues des nouveaux logements entre les différentes communes et polarités, en fonction des objectifs de densité déterminés à la commune et des potentiels identifiés d'implantation dans les enveloppes urbaines existantes. Elle invite la collectivité à ré-examiner la possibilité d'optimiser le potentiel existant.	Le potentiel lié à l'optimisation du foncier a bien été étudié et certains secteurs ont même été inscrits en OAP afin de permettre cette optimisation foncière. La traduction réglementaire au PLUI et notamment la définition des zones AU dédiées à l'habitat a été réalisée sur la base des répartitions entre communes et polarités. Dans ce cadre, l'objectif d'optimisation foncière a bien été pris en compte en prévoyant qu'environ 50% de la production de logement se fasse au sein des enveloppes urbaines.
	Au titre des zones urbaines faisant l'objet d'opérations de densification, justifier que certains choix n'opèrent pas une extension de l'enveloppe urbaine existante dans la mesure où ils autorisent des constructions sur ses franges ou reliant 2 hameaux éloignés : OAP A11 et 15, OAP B47 et 51.	Concernant les OAP A11 et A15 sur la commune de Grandchamp des Fontaines, elles se situent au sein des enveloppes urbaines des hameaux, délimitées selon la méthodologie rappelée dans le rapport de présentation (justification des choix), et basées sur celle du SCOT. Les opérations réalisées à l'intérieur de ces zones ne constituent donc pas des extensions de l'enveloppe urbaine. Concernant les OAP B47 et 851 sur la commune de Vigneux de Bretagne, il s'agit de terrains enserrés entre des zones UA, UB et UL. Leur urbanisation ne constitue donc pas une extension de l'enveloppe urbaine.
	Reprenre analyse des scénarios : étayer l'exposé consacré à la comparaison des alternatives de développement du territoire.	L'évaluation environnementale a été complétée sur la comparaison des scénarios.
	Explorer d'autres secteurs de développement sur des zones identifiées sensibles, notamment autour de la vallée de l'Erde	Une sélection des sites a déjà été faite avant l'arrêt du PLUI sur la base de critères rappelés dans le rapport de présentation. Les sites sensibles protégés ont fait l'objet d'OAP spécifique prenant davantage en compte la spécificité de ces sites. A ce titre l'OAP de la Doussinière à Sucé sur Erdre a été modifiée avec un encadrement des hauteurs suivant la topographie du site afin de préserver des vues, la diminution de la densité, la préservation d'un corridor entre les espaces naturels et les espaces urbanisés.
	Reconsidérer l'écart observé entre les potentialités identifiées (60 %) et les objectifs retenus (30 %) de la part de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes.	L'objectif inscrit au PADD visait à garantir qu'un minimum de 30 % de la production de logement se fasse au sein des enveloppes urbaines. Cet objectif s'inscrit en lien direct avec un objectif de réduction de 35% de la consommation foncière. Pour assurer le respect de ces objectifs complémentaires, il sera réalisé environ 50% de la production de logement au sein des enveloppes urbaines répondant en cela à l'objectif minimal indiqué.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191216-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Zones humides	Compléter l'inventaire des zones humides afin d'identifier de manière exhaustive celles susceptibles d'être concernées par l'urbanisation	Cette démarche a déjà été mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, une sélection a été opérée lors de l'élaboration du PLUi afin de réduire la surface consommée en extension des enveloppes. Cette sélection s'est faite sur la base de critères rappelés dans le rapport de présentation, tenant compte des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides), de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun, de l'insertion vis à vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité des réseaux de voirie existant, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés. Figurent ainsi parmi les critères éliminatoires, la présence d'une zone Natura 2000, et parmi les critères discriminants, la présence d'une ZNIEFF, la présence d'une zone humide (suite aux études complémentaires), la présence d'une zone inondable et la gestion des eaux pluviales.
	Mettre en œuvre une démarche plus aboutie de la recherche d'évitement sur les zones à ouvrir à l'urbanisation susceptibles d'être concernées par une zone humide	Concernant les zones humides, des études complémentaires ont été menées sur les sites étudiées, sur la base de la méthodologie définie par la loi sur l'eau, et ont permis d'identifier de manière précise la présence de zone humide avérée. Cela a donc conduit à choisir les sites les moins impactant pour les zones humides. Compte tenu de ces éléments la démarche d'évitement a bien été mise en œuvre.
Développement économique	Compléter l'analyse des incidences du choix d'aménagement du site de la Jacopière	L'évaluation environnementale a été complétée. Il convient de rappeler que la totalité de la zone a été reclassée en zone 2AU dans l'attente de la réalisation de l'ensemble des études préalables à la création de la ZAC. Ces études permettront d'identifier précisément l'ensemble des enjeux notamment environnementaux et proposer les solutions adaptées à leur prise en compte à l'appui notamment d'une étude d'impact et dans le respect de la législation en vigueur : définition du périmètre final d'aménagement, préservation des milieux naturels et prise en compte des enjeux environnementaux, mode de gestion des eaux pluviales et usées, ...
	Justifier le choix du site OAP D 02, notamment au regard de l'examen d'alternatives possibles (situation au milieu de parcelles agricoles de la zone 1AUe)	Cette zone, située à Casson, se situe en continuité d'une zone UE existante elle-même en continuité de la zone urbaine. Son maintien s'explique par la cohérence de l'extension et sa connexion au réseau existant.
	L'encadrement par les OAP des extensions des enveloppes urbaines pour les activités devrait être mieux assuré. Il est recommandé de justifier la couverture partielle par les OAP des zones d'extension.	Les projets d'extension des zones d'activités sont régis par des procédures spécifiques d'aménagement, type ZAC, qui nécessitent la réalisation d'études préalables, concertation, études environnementales, ... la réalisation de ces études est préalable à la définition des orientations d'aménagement sur ces secteurs. Il n'a donc pas été souhaité de créer des OAP sur ces extensions à ce stade.
Capacité des stations d'épuration	Mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle avec celles d'un renforcement nécessaire de gestion des eaux usées sur le territoire de la communauté de communes pour le respect des objectifs de préservation du milieu naturel	Le projet de territoire tend à conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées du territoire. L'analyse des capacités des stations d'épuration a été réactualisée à partir des 12 zonages d'assainissement « eaux usées » révisés en parallèle du PLUi. Au regard du projet de développement proposé par le PLUi, il ressort différentes situations : _ Un ensemble de stations présente une capacité suffisante pour répondre aux objectifs de développement fixés par le PLUi à horizon 2030. _ Plusieurs stations dont le potentiel résiduel permet de répondre de manière immédiate aux objectifs de développement à moyen terme et pour lesquels il est prévu dans le programme d'investissement les travaux nécessaires pour répondre aux objectifs à long terme du PLUi.
Emplacements réservés	Expliciter les éléments de motivation qui ont abouti aux choix opérés sur les projets routiers intégrés au PLUi	L'évaluation environnementale a été mise à jour sur ce point et a conduit à confirmer la compatibilité entre le potentiel des ouvrages d'assainissement et le potentiel d'urbanisation inscrit au projet de PLUi à échéance 2030.
Qualité de l'eau	Finaliser l'étude d'incidences sur les sites Natura 2000 et démontrer de la bonne mise en œuvre de la démarche ERC, notamment dans le cadre des projets d'infrastructures routières.	L'évaluation environnementale a été complétée.
	Concernant le captage du Plessis Pas Brunet, le PLUi pourrait appuyer les protections prises par des mesures plus spécifiques de nature à influencer indirectement sur la protection du captage (maintien des boisements et haies bocagères, préservation des espaces de biodiversité ordinaire, interdiction des constructions sur sous sol et interdiction des stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel dans le périmètre de protection rapprochée.	Le périmètre immédiat du captage du Plessis Pas Brunet a été classé en zone N au PLUi approuvé. Par ailleurs, des haies sont identifiées et protégées. Le règlement écrit a été précisé afin de renvoyer à ce captage dans toutes les zones concernées. Par ailleurs, dans les zones concernées par le périmètre de protection rapprochée 1, il a été ajoutée une interdiction pour les constructions sur sous sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception en préfecture : 20/12/2019

	Le règlement écrit a été précisé, pour mieux garantir la prise en compte du risque inondation en lien avec le PGRI : " Sur les communes du bassin versant de l'Erdré : Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, pour être constructible, le terrain naturel doit avoir une cote NGF supérieure ou égale à 5,95 m. Pour les terrains dont la cote est située entre 5,95m et 6,95m : - o au moins un accès piéton et véhicule devra être positionné à 6,95 m ou plus. - o les constructions sont autorisées à condition que la partie habitable ou utilisée (hors stationnement) soit située à une cote minimale de 6,95 m NGF sol fini. - o prendre en compte des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque inondation (réseaux électriques descendants, prises électriques en hauteur, matériaux des sols et des murs résistants à l'eau, surélévation de 40 cm pour les équipements lourds de type chaudière, etc...). Sur les communes du bassin versant de l'Isac : Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, les implantations des dalles de constructions et installations doivent respecter la cote de zone inondable + 0,5 m définies dans l'étude cartographique des zones inondables de l'Isac validé par le Comité Syndical du bassin versant du 12 décembre 2017 " Par ailleurs, les dispositions du PGRI ont été reprises dans les zones concernées. Enfin, les OAP ont été complétées afin de mentionner le risque inondation lorsque celui-ci existe.
Prise en compte des risques	Prise en compte des risques d'aléas tassement et effondrement localisé Prise en compte des risques liés au transport de matières dangereuses Une redéfinition du périmètre de protection de la zone Ns serait de nature à réduire certaines incidences, comme par exemple sur le découpage d'une zone Ae en lien avec une activité agricole existante à Sucé sur Erdre
Indicateurs - bilan PLUi	Préciser pour chaque indicateur la valeur d'état zéro et les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.

Accusé de réception en préfecture
044-24440503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Annexe 1 **Analyse des avis communaux**

Communes	Synthèse des remarques	Prise en compte dans le PLUi
	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	
Grandchamp des Fontaines	_ Modifier l'OAP A14 en supprimant la parcelle G 1491 qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée avant le 28/11/2018 date d'arrêt du PLUi _ Préciser graphiquement les 3 tranches de l'OAP A07 et préciser pour chacune d'entre elles, la répartition suivante des logements sociaux, tranche A = 25%, la tranche B exonérée et tranche C=100%	
Sucé sur Erdre	Evolution des OAP afin de faciliter la faisabilité opérationnelle des projets et de respecter les orientations de la commune	
Saint Mars du Désert	OAP B37 - Rue de la Bénatière : demande de suppression de cette OAP car les projets sont désormais engagés	
Vigneux de Bretagne	Demande d'ajout d'une OAP sur la parcelle AC 251 pour garantir un aménagement cohérent du secteur	
Héric	Demande de modification d'une limite de l'emprise de l'OAP n° B21	
Treillières	Rectification du phasage de l'OAP B46 à inscrire en 2AU.	
	Demande de précisions sur les principes d'aménagement de certaines OAP (localisation accès, circulation,...) et amélioration de la cohérence entre le règlement graphique et l'OAP	
	Assurer la cohérence entre la référence au nombre de logements minimum à créer et la densité minimale avec les objectifs chiffrés du PADD en terme de production de logements	
	Apporter des précisions sur la gestion des déchets	
	Assurer la cohérence des OAP avec des projets autorisés et les règlements des zones concernées.	
	Apporter des précisions afin de faciliter la faisabilité opérationnelle des OAP	
	Préciser l'OAP Belle Etoile au regard du projet validé dans le cadre de la ZAC	
Nort sur Erdre	Permettre un phasage de la mise en œuvre de certaines OAP en densification afin de faciliter l'urbanisation par tranche tout en respectant la programmation globale définie dans l'OAP et, notamment les objectifs en terme de production de logements.	
Fay de Bretagne	Permettre un phasage de la mise en œuvre de l'OAP C17 afin de faciliter l'urbanisation par tranche tout en respectant la programmation globale définie dans l'OAP et, notamment les objectifs en terme de production de logements.	
Petit Mars	Préciser le phasage dans le temps de ses extensions urbaines de 2 OAP : - Secteur du Chemin des Vignes - Secteur de la Pellerie	
Les Touches	Demande de précision sur la programmation de 2 OAP : OAP C42, OAP C40	
Casson	Demande de Précision pour l'OAP "La Favrie" et "chemin des Varennes" sur les conditions de stationnement	
	OAP C09 : précision sur les principes de cette OAP pour une meilleure cohérence de l'aménagement.	

Les OAP ont été revues afin de prendre en compte les remarques des communes, sans que cela ne remette en cause les orientations générales du PLUi

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
PLU
Date de télétransmission : 2012/2019
Date de réception préfecture : 2012/2019

Règlement écrit	
Grandchamp des Fontaines	Vérifier la cohérence du règlement de la zone Aeb avec le projet défini dans le cadre du PLU communal
Sucé sur Erdre	Demande de précisions pour faciliter la compréhension par les pétitionnaires et assurer la cohérence avec les principes inscrits en OAP
	Demande de préciser les règles relatives aux travaux sur les bâtiments existants
	Demande d'harmonisation des règlements des zones sur le stationnement des caravanes
	Préciser des points règlementaires des secteurs UCa et UAz
	Préciser le règlement écrit concernant les changements de destination en zone A et N
Héric	Clarifier les dispositions relatives aux toitures et aux clôtures pour faciliter la compréhension
	Clarifier les règles en zones UH afin de faciliter l'application et la compréhension
	Mettre en cohérence les règlements des zones concernant les annexes
	Préciser le règlement écrit sur les changements de destination en zone A et N
	Ajuster certaines règles concernant un STECAL afin de pouvoir pérenniser l'activité
Treillières	Harmonisation des règlements des zones concernant les accès
	Evolution du règlement en zone UH afin de faciliter la lecture par les pétitionnaires
	Stationnement : élargir les règles pour le stationnement sécurisé et couvert des vélos à l'ensemble des destinations autorisées dans la zone et pas uniquement pour les équipements publics et d'intérêt collectif
	Apporter des précisions sur le changement de destination en zone A et N au sein du règlement écrit.
	Préciser les règles relatives au commerce pour Treillières : règlement écrit et linéaires commerciaux
Nort sur Erdre	Préciser la réglementation spécifique au village de la Ménardais concernant notamment les alignements
	Préciser le recul par rapport à l'ancienne voie ferrée sur la base du PLU communal
	Vérifier les règles relatives à la ZAC de Vireloup sur la base des règles existantes
	Vérifier les règles relatives à la ZAC de Belle Etoile dans le règlement écrit
	Harmonisation les règles en zone N
Nort sur Erdre	Correction d'erreurs matérielles pour une meilleure compréhension du document
	Préciser les règles relatives au stationnement pour les zones spécifiques de Nort sur Erdre pour améliorer la mise en oeuvre
	Préciser le règlement de la zone Ap
	Veiller à une harmonisation des règlements des zones A et N.
Règlement graphique	
Ajustement des limites des zones	
Ensemble des communes	Rectifier à la marge des délimitations de zones pour mieux correspondre à la réalité de l'usage ou de l'urbanisation existante (mise à jour des enveloppes, passage de UA à UB, de UB à UL ...)
Les remarques des communes visent avant tout à clarifier la lecture du PLU et faciliter la compréhension par les pétitionnaires et ainsi limiter des interprétations divergentes lors de l'instruction Des précisions ont été apportées pour veiller à la compatibilité avec des projets validés (ZAC de Vireloup, ZAC de Belle Etoile, ...) Certaines règles spécifiques aux STECAL ont été revues à la marge pour assurer la cohérence avec les activités et projets	
Ces demandes ne visent pas à remettre en cause les orientations du PLU mais plutôt à prendre en compte l'état existant : caler le zonage avec la vocation de la zone, se raccrocher à la réalité du terrain.	

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Emplacements réservés (ER)	
Ensemble des communes	Adapter le tracé de certains emplacements réservés, et adapter si nécessaire l'identité des bénéficiaires. Proposition de nouveaux emplacements réservés pour des projets d'utilité publique et de suppression d'emplacements réservés pour lesquels les acquisitions foncières ont été réalisées.
Sucé sur Erdre	ER 11 "la Papinière" : ajuster les limites aux rives de l'Erdre et préciser son objet : "promenade piétonne" Créer un nouvel ER : la Mahière : "liaison piétonne au sud pour rejoindre la rue Saint Michel" sur les parcelles E1584, 1586, 1946, 2093.
Saint Mars du Désert	Supprimer les ER I43, I15, I20, I29, I36 afin de reprendre les principes dans les OAP et ce pour ne pas imposer de tracé trop précis. Ajustement de 2 emplacements réservés : H01 et H12
Vigneux de Bretagne	Ajustement de l'Emplacement Réservé L03 pour y intégrer une partie de la parcelle cadastrée section AX n°129 (Aménagement d'un carrefour) Suppression de l'Emplacement Réservé L04 en l'absence de projet communal à ce stade, Rectification de l'Emplacement Réservé L06
Petit Mars	Rectification de l'Emplacement réservé G16
Nort sur Erdre	Chemin des Orionnais : proposition de création d'un emplacement réservé sur la parcelle AY 199 afin d'effectuer un élargissement du chemin des Orionnais dans le prolongement de l'existant au bénéfice de la Commune. Rue des Brosses : proposition de création d'un emplacement réservé sur la parcelle AY 236 afin d'effectuer un élargissement de la rue des Brosses dans le prolongement de l'existant au bénéfice de la Commune Préciser le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°26 (Conseil Départemental) pour la réalisation d'une liaison du village de la Rabinière à l'écluse de Pacoret (demande également du Conseil Départemental) Transférer à Erdre & Gesvres le bénéfice des emplacements réservés C5, C6, C12, C13 et C15 correspondant au projet de piste cyclable intercommunale entre Grandchamp-des-Fontaines et Treillières Proposer des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour permettre le développement des continuités piétonnes : _sur les parcelles AS83, AS85, AS86, AS87, _sur la parcelle AE43 _sur les parcelles AY3, AY4 et AY6p
Grandchamp des Fontaines	Créer des emplacements réservés sur les parcelles AR41, AR47, AR48 et AR50 au bénéfice de la commune pour améliorer la desserte viaire du village de la Blanchère Préciser les emplacements réservés C1 pour y retirer la parcelle AS12 et C9 pour le limiter à 2 mètres de large Prolonger l'emplacement réservé C8 sur une largeur de 2 mètres sur les parcelles AK57 et AK58 pour améliorer la mise en œuvre du projet
Treillières	Modifier l'emplacement réservé C20 pour qu'il n'impacte pas les parcelles AC78 et AC79 non concernées par le projet Supprimer les emplacements réservés C3 et C7, propriétés de la commune Modifier l'emplacement réservé n°8 en le réduisant sur la parcelle AR 31 et en intégrant les parcelles AR 161 et 162 ; Supprimer l'emplacement réservé n°32 ; Modifier l'emplacement réservé n°48 afin que le cheminement piéton ne soit localisé que sur la parcelle ZV 212 concernée par le projet.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
Date de réception : 2012/2019
Date de transmission : 2012/2019
Date de réception préfecture : 2012/2019

Fay de Bretagne	Ajustement de l'emplacement réservé B 03 aux contours des parcelles XV 123 et C 1263 correspondant au zonage Np du Moulin de Causzac Rectification de la légende de l'emplacement réservé B 07 qui concerne la création d'une liaison douce vers le lieu-dit la Violaie de Causzac (et non pas une anticipation de voirie) Rectification du tracé de l'emplacement réservé B 07 qui suivra le sud des parcelles XV 37- XV 38 et XV 39 afin de ne pas nuire à l'exploitation des parcelles agricoles, Rectification de l'emplacement réservé B 10 qui concerne unex «une anticipation de voiries» et non pas une liaison douce.	Ces demandes visent à corriger des erreurs de localisation au moment de l'arrêt du PLUi, ou de délimitation de périmètre au regard des projets. Certains emplacements réservés ont également été ajoutés pour prendre en compte les projets de commune et d'autres supprimés du fait de l'abandon de projet ou d'acquisitions réalisées n'imposant plus d'emplacement réservé. Ces évolutions ponctuelles apportées au document graphique ne remettent pas en cause les orientations générales du PLUi
Linéaire commercial		
Sucé sur Erdre	Demande de limiter le linéaire commercial place Charles de Gaulle	S'agissant de rectification d'erreur, ces évolutions sont sans incidence sur l'économie générale du document.
Treillières	Mettre en cohérence le règlement graphique avec le règlement écrit concernant le linéaire commercial	
STECAL		
Casson	Carrière : dans l'attente d'éléments plus précis et qualitatifs du projet d'extension de la carrière, il est souhaité revoir le zonage du secteur concerné.	Suite à la remarque de l'exploitant de la carrière lors de l'enquête publique, il a été convenu, en concertation avec la commune de maintenir le périmètre d'extension de la carrière, nécessaire à l'obtention des autorisations.
Les Touches	Confirmer la demande de création d'un STECAL type Ae au lieu-dit La Guittière pour un projet de salle de réception/mariage/chambre d'hôte.	La création de STECAL nécessitant un avis de la CDPENAF, il n'a pas été donné suite à cette demande à ce stade de la procédure. Elle pourra être étudiée dans une procédure ultérieure
Zone humide		
Treillières	Assurer la cohérence de l'inventaire des zones humides avec celui issu du dossier loi sur l'eau sur la ZAC de Vireloup.	Les zones humides ont été mises à jour, sur la base de ces éléments
Changement de destination		
Ensemble des communes	Rectifier des erreurs matérielles concernant les emplacements de bâtiments susceptibles de changer de destination Demande d'ajouts de bâtiments susceptibles de changer de destination répondant aux critères	Les erreurs de localisation ont été rectifiées Les bâtiments répondant aux critères définis lors de l'élaboration du PLUi ont été ajoutés.
Protections du patrimoine bâti et naturel		
Ensemble des communes	Rectifier des erreurs matérielles concernant la localisation de certaines protections (patrimoine bâti et naturel)	Ces mises à jour ont été apportées dans le sens d'une prise en compte de l'existant et de la réalité du terrain
Demandes diverses		
Grandchamp des Fontaines	Étendre la zone de projet (L151-41-S) aux parcelles AK63 et AK64 correspondant à l'ensemble du pôle commercial	Prise en compte du projet de la commune : évolution à la marge
Nort sur Erdre	Demande de classement en 1AUE secteur Nord du lieu-dit du Prutôt	Cette demande nécessitant des études complémentaires, il est convenu en accord avec la commune de l'étudier ultérieurement
Héric	Ajout d'une zone An pour préserver des implantations agricoles un secteur proche du bourg	La demande s'inscrivant dans une réflexion à très long terme, elle sera étudiée dans une prochaine révision
Casson	Zone 2AU : il est souhaité revoir le tracé du périmètre de la zone 2AU rue des Egréas : ajout de la parcelle AL79. Le secteur pourra être aménagé en 2 temps, secteur 1 (parcelles AL 65 à 68 et 70), secteurs (AL69 et de 79 à 81). Il n'est pas prévu d'ordre dans ce phasage	Cette demande impliquant une augmentation des surfaces en zone AU, elle n'a pas été intégrée en accord avec la commune pour respecter les objectifs de consommation fixés.
Annexes		
Ensemble des communes	Mettre à jour les annexes (périmètre PUP, servitudes d'utilité publique, liste des lotissements)	Les annexes ont été complétées
Sucé sur Erdre et Héric	Proposition d'intégrer, en annexe, un atlas photographique des bâtiments pouvant changer de destination et du petit patrimoine.	Ce document n'est pas obligatoire et n'a pas été intégré. Il pourra néanmoins être réalisé et pris en compte lors d'une prochaine évolution du PLUi

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019