

Département de Loire Atlantique

Le mercredi 3 novembre 2021 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle du conseil communautaire à Grandchamp-des-Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 28 octobre 2021, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

EUZENAT Philippe, DEFONTAINE Claudia, LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean Pierre (arrivée à 19h15), PINEL Patrice, ALLAIS Didier, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, GUERON Lydie, LE RIBOTER Christine, NAUD Jean-Paul, PROVOST Isabelle, BESNIER Jean Luc, PABOIS Chrystophe, ROGER Jean-Louis, NIESCIEREWICZ Valérie, HENRY Jean-Yves, GAILLARD Anne-Marie, MENDES Mickaël, RINCE Claude, LERAT Yvon, CHEVALIER Christine, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, DARROUZES Didier.

Pouvoirs :

CHARTIER Isabelle pouvoir à JOUTARD Jean-Pierre,
GUILLEMIN Laurence pouvoir à DARROUZES Didier,
VEYRAND Bruno pouvoir à Sylvain LEFEUVRE,
BARÈS Xavier pouvoir à DAUVE Yves,
BOQUIEN Denys pouvoir à BESNIER Jean Luc,
RIVIERE Magali pouvoir à PABOIS Chrystophe,
NOURRY Barbara pouvoir à EUZENAT Philippe,
CHARRIER Jean-François pouvoir à GUERON Lydie,
BOISLEVE Frédéric pouvoir à OUVRARD François,
MAINGUET Karine pouvoir à LAUNAY Hélène,
BERAGNE Maité pouvoir à RINCE Claude,
RENOUX Emmanuel pouvoir à CHEVALIER Christine,
DRION Elisa pouvoir à MENDES Mickaël,
JAMIS Pierre-Jean pouvoir à PLONÉIS MÉNAGER Sandrine,
LAMIABLE Patrick pouvoir à LERAT Yvon.

Absents - Excusés : PERRAY Mikael.

Assistants : GARNIER Dominique-DGS – HOTTIN Françoise-DGA – MENARD Philippe -DAE – BUREAU Axèle - Responsable communication – BREHERET Dimitri -Responsable finances –BERTHELOT Mélissa-direction générale.

Secrétaire de séance : LE PISSART Claudine.

<i>Nombre de membres :</i>
<i>En exercice 45 titulaires</i>
<i>Présents 29 titulaires</i>
<i>Votants 44</i>

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES – OUVERTURES A L'URBANISATION DES SITES « LES EGREAS NORD » A CASSON ET « LES TERTRES DE LA DOUSSINIÈRE » A SUCE-SUR-ERDRE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a été approuvé le 18 décembre 2019 en Conseil Communautaire. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets. Dans cette perspective, il a connu depuis plusieurs prescriptions de procédures, dont une approuvée par le Conseil Communautaire.

En parallèle, pour permettre le développement des communes de Casson et de Sucé-sur-Erdre, une nouvelle procédure d'évolution du PLUi est apparue nécessaire afin de rendre possible deux opérations d'habitat sur des secteurs actuellement fermés à l'urbanisation (zonage 2AU), à savoir :

- La zone « Les Egréas Nord », située au nord du bourg de Casson, pour une opération d'environ 50 logements,
- La zone « Les Tertres de la Doussinière », située à l'est du bourg de Sucé-sur-Erdre, pour une opération d'environ 55 logements.

Par ailleurs, afin de permettre l'évolution d'un projet d'urbanisation sur la commune de Sucé-sur-Erdre, il est apparu nécessaire d'ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante. Enfin, il convient de préciser certaines dispositions du règlement écrit pour améliorer la compréhension et l'appropriation du document par les pétitionnaires et le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1. Objectifs de la modification n°3 du PLUi

La procédure de modification portera sur l'analyse des points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Egréas Nord » à Casson, induisant un classement au règlement graphique en 1AU, et l'évolution de l'OAP correspondante,
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Tertres de la Doussinière » à Sucé-sur-Erdre, induisant un classement au règlement graphique en 1AU, et l'évolution de l'OAP correspondante,
- La réduction du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle B32 intitulée « La Beaumondière », ainsi que l'évolution de la programmation, afin de tenir compte des faisabilités urbaines et architecturales,
- La modification du règlement littéral et/ou graphique à des fins d'ajustements et adaptations de mesures et/ou articles.

Conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, cette procédure portant sur deux ouvertures à l'urbanisation, il convient de justifier de « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. » par le biais d'une délibération motivée de l'organe délibérant.

2. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Egréas Nord » à Casson au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

2.1. Rappel des objectifs de production de logements

Le Programme Local de l'Habitat 2015-2021 approuvé par le Conseil Communautaire en mai 2015 fixe comme objectif maximum pour la commune de Casson la production de 400 logements entre 2010 et 2030 dont 120 en renouvellement urbain et 280 en extension, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 20 logements neufs par an. Le PADD du PLUi approuvé le 18 décembre 2019 fixe quant à lui **une production de 180 logements de 2018 à 2030, soit une production moyenne annuelle de 15 logements** pour la commune de Casson, en tant que pôle de proximité.

Au regard de l'analyse des données du service Application du Droit des Sols (ADS) et plus particulièrement l'évolution du nombre d'autorisations visant à la réalisation d'un logement par année, on constate un nombre élevé d'autorisations délivrées en 2017 et 2018. Cet état correspond à l'ouverture à l'urbanisation du site de « la Rivaudière » en 2016, qui prévoyait la réalisation d'environ 70 logements. Après avoir lissé cette production de logements sur les années, **on peut constater que la commune respecte à ce jour les objectifs de production de logements**. On remarque néanmoins depuis 2019 une baisse du nombre d'autorisations délivrées avec seulement 7 autorisations délivrées en 2020.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombres de logements autorisés	14	14	15	50	53	19	7

Source : données ADS - CCEG

La production de logements est également basse en 2021, puisqu'à ce jour il y a eu 7 autorisations délivrées. Ce phénomène révèle une réelle difficulté à produire des logements par l'utilisation spontanée des gisements privés dans le bourg.

Parallèlement, on constate une augmentation du taux de vacances sur la commune entre 2013 et 2018. Il est en effet passé de 4.3% en 2013 à 6.7% en 2018 et a ainsi vu basculer 26 logements dans la vacance. Compte tenu du taux (<7%), il n'a pas été jugé opportun d'en tenir compte dans l'analyse.

2.2. Etude de la capacité d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

L'étude du gisement foncier disponible dans le bourg menée au cours de l'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une cartographie annexée à la présente délibération (ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS FONCIERS AU SEIN DU BOURG DE CASSON). Les surfaces identifiées au sein de la zone urbanisée représentent un **potentiel d'environ 75 logements** (4.9 hectares avec une densité de 15 logements/ha), ces secteurs n'ont à ce jour pas été urbanisés. Cela représente une **production annuelle de 8 logements par an d'ici 2030**. A cela peut s'ajouter le BIMBY (densification) avec un **potentiel de 20 logements, soit 2 logements par an**.

Concernant les opérations d'aménagement récentes (opération du « Clos du Plessis » et opération de « la Rivaudière »), il n'y a plus aucun terrain disponible et il n'existe plus de zones 1AU à destination d'habitat. Il n'existe aujourd'hui pas de friches sur la commune pouvant faire l'objet d'une reconquête.

Le potentiel de logements au sein des zones urbanisées peut donc être estimé à 10 logements/an. Ce qui est en deçà des objectifs de production annuelle fixés par le PLH et le PLUi.

La faisabilité opérationnelle des différents gisements fonciers identifiés et non mobilisés à ce jour a fait l'objet d'une analyse qui est annexée à la présente délibération (ANNEXE 2 : ANALYSE DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS LES GISEMENTS IDENTIFIES AU SEIN DU BOURG DE CASSON). Cette analyse a révélé une **réelle difficulté à produire des logements par l'utilisation spontanée des gisements privés dans le bourg**.

2.3. Conclusion

L'état des lieux de la faisabilité opérationnelle des opérations dans les gisements fonciers identifiés couplé à l'analyse de la production de logement révèle une réelle difficulté à produire des logements par l'utilisation spontanée des gisements privés dans le bourg. Compte tenu de la difficulté de mise en œuvre et l'incertitude liée à la mutation de ces secteurs, la commune sera donc en deçà de ses objectifs dans les années à venir. Dans l'hypothèse où les gisements fonciers seraient finalement amenés à muter plus rapidement, le constat serait identique, étant donné que le potentiel est estimé à 10 logements/an, soit en deçà de l'objectif annuel de 15 logements.

Ainsi pour pouvoir proposer un parcours résidentiel complet à la population, il est donc nécessaire pour la commune de CASSON d'ouvrir à l'urbanisation la zone « Les Egréas Nord » afin de maintenir la dynamique de construction et d'atteindre les objectifs de production de logements fixés à échéance 2030.

3. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Tertres de la Doussinière » à Sucé-sur-Erdre au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

3.1 Rappel des objectifs de production de logements

Le Programme Local de l'Habitat 2015-2021 approuvé par le Conseil Communautaire en mai 2015 fixe comme objectif maximum pour la commune de Sucé-sur-Erdre la production de 1 200 logements entre 2010 et 2030 dont 360 en renouvellement urbain et 840 en extension, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 60 logements neufs par an. Le PADD du PLUi approuvé le 18 décembre 2019 fixe quant à lui **une production de 720 logements de 2018 à 2030, soit une production moyenne annuelle de 60 logements** pour la commune de Sucé-sur-Erdre, en tant que pôle intermédiaire.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements autorisés	82	48	28	21	48	121	35	61	83

Source : données ADS - CCEG

Au regard de l'analyse des données du service Application du Droit des Sols (ADS), et plus particulièrement l'évolution du nombre d'autorisations visant à la réalisation d'un logement par année, **on peut constater que la commune respecte à ce jour les objectifs de production de logements.**

Par ailleurs, le taux de vacances reste relativement bas sur le territoire (en 2018 : 5%). Compte tenu du taux (<7%), il n'a pas été jugé opportun d'en tenir compte dans l'analyse (il est estimé qu'un territoire à l'équilibre nécessite entre 6 et 7% de logements vacants).

3.2 Etude de la capacité d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

L'étude du gisement foncier disponible a pu mettre en évidence le potentiel dont une cartographie est annexée à la présente délibération (ANNEXE 3 : CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS FONCIERS AU SEIN DU BOURG DE SUCE-SUR-ERDRE).

Les surfaces identifiées au sein de la zone urbanisée représentent un **potentiel d'environ 370 logements** (18 hectares avec une densité de 20 logements/ha).

A ce jour, **7.9 hectares ont été mobilisés** sur ces surfaces identifiées, ce qui correspond à 139 logements produits et/ou à produire. Au sein de ces opérations il reste aujourd'hui un potentiel de 44 logements. A cela s'ajoute les 10.5 hectares non urbanisés, ce qui représente un potentiel de 190 logements, **soit au total un potentiel de 234 logements d'ici 2030, soit 26 logements/an.** A cela peut s'ajouter le BIMBY avec un potentiel de 165 logements, soit 13 logements par an d'ici 2030. Ainsi que le potentiel au sein des villages et hameaux, qui est d'environ 1 logement par an sur la durée de vie du PLUI. Il n'existe aujourd'hui pas de friches sur la commune pouvant faire l'objet d'une reconquête.

Le potentiel de logements au sein des zones urbanisées peut donc être estimé à 40 logements/an. Ce qui est en deçà des objectifs de production annuelle fixés par le PLH et le PLUI.

La faisabilité opérationnelle des différents gisements fonciers identifiés et non mobilisés à ce jour a fait l'objet d'une analyse qui est détaillée en annexe (ANNEXE 4 : ANALYSE DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS LES GISEMENTS IDENTIFIES AU SEIN DU BOURG DE SUCE-SUR-ERDRE).

3.3 Conclusion

L'analyse de la faisabilité opérationnelle dans ces gisements démontre une réelle difficulté à produire des logements par l'utilisation spontanée des gisements privés dans le bourg. Compte tenu de la difficulté de mise en œuvre et l'incertitude liée à la mutation de ces secteurs, la commune sera donc en deçà de ses objectifs dans les années à venir. Dans l'hypothèse où les gisements fonciers seraient finalement amenés à muter plus rapidement, le constat serait identique, étant donné que le potentiel est estimé à 40 logements/an, soit bien en deçà de l'objectif annuel de 60 logements.

Ainsi pour pouvoir proposer un parcours résidentiel complet à la population, il est donc nécessaire pour la commune de Sucé-sur-Erdre d'ouvrir à l'urbanisation la zone « Les Tertres de la Doussinière » afin de maintenir la dynamique de construction et d'atteindre les objectifs de production de logements fixés à échéance 2030.

4. Modalités de concertation s'appliquant durant la procédure

Il a été décidé d'organiser une concertation d'une durée de 3 semaines, du lundi 15 novembre 2021 au vendredi 3 décembre 2021. Cette concertation devra permettre de :

- Informer les habitants de l'objet de la modification du PLUI et plus particulièrement des projets d'aménagement à venir sur les communes de Casson et Sucé-sur-Erdre
- Recueillir leurs contributions et avis.

Les modalités suivantes de concertation ont été fixées :

- Moyens d'information :
 - Publication d'une note sur le site internet <http://plui.cceg.fr/> ainsi que sur les sites internet des mairies de Casson et Sucé-sur-Erdre,
 - Mise à disposition de cette note en version papier dans les mairies concernées.
- Moyens d'expression
 - Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée dans les mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre aux heures et jours habituels d'ouverture. Les remarques pourront également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes ou à l'adresse mail plui@cceg.fr en précisant « Modification n°3 du PLUI ». Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées aux registres mis à disposition du public.

A l'issue de la concertation, un bilan sera tiré par le conseil communautaire. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique avec les avis des personnes publiques associées (PPA).

Ceci exposé :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-31 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme ;

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,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Considérant, selon les articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme, que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que ces ouvertures à l'urbanisation se justifient au regard des éléments exposés ci-avant et complétés dans les annexes jointes à la présente délibération ;

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire de prescrire la modification n°3 du PLUI.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, , après en avoir délibéré, sur 44 voix : 38 POUR, 3 CONTRE (Christine CHEVALIER, Emmanuel RENOUX, Didier DARROUZES), 3 ABSTENTIONS (Yves DAUVE, Xavier BARES, Laurence GUILLEMINE) DECIDE DE :

MOTIVER l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU « Les Egréas Nord » à Casson et « Les Tertres de la Doussinière » à Sucé-sur-Erdre au regard des justifications exposées ci-dessus.

PRESCRIRE la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour concrétiser les projets d'aménagement :

- en modifiant le règlement graphique pour classer les zones 2AU « Les Egréas Nord » à Casson et « Les Tertres de la Doussinière » à Sucé-sur-Erdre en zones 1AU ;
- en modifiant et/ou mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- en faisant évoluer le règlement littéral et graphique à des fins de modification, ajustement et adaptation de mesures et/ou articles du PLU.

FIXER les objectifs de la concertation de la manière suivante :

- Informer les habitants de l'objet de la modification du PLUi et plus particulièrement des projets d'aménagement à venir sur les communes de Casson et Sucé sur Erdre
- Recueillir leurs contributions et avis.

FIXER les modalités de la concertation de la manière suivante :

sur une période de 3 semaines, du lundi 15 novembre 2021 au vendredi 3 décembre 2021 :

- Moyens d'information :
 - Publication d'une note sur le site internet <http://plui.cceg.fr/> ainsi que sur les sites internet des mairies de Casson et Sucé-sur-Erdre.
 - Mise à disposition de cette note en version papier dans les mairies concernées.
- Moyens d'expression
 - Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée en mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre aux heures et jours habituels d'ouverture, pendant la durée de la concertation. Les remarques pourront également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes, 1 rue Marie Curie, 44119 Grandchamp-des-Fontaines ou à l'adresse mail plui@cccg.fr en précisant « Modification n°3 du PLUi ». Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées aux registres mis à disposition du public.

Conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCEG et dans les mairies des communes durant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération, accompagnée du projet de modification du PLUi, sera notifiée pour avis au préfet de LOIRE-ATLANTIQUE, aux personnes publiques associées (PPA) mentionnés aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code, ainsi qu'aux maires des communes concernées, avant le début de l'enquête publique.

En application de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet sera soumis à enquête publique.

La présente délibération sera exécutoire dès réception par le Préfet et après accomplissement des mesures de publicités précitées.

Le Président,
Yvon LERAT

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

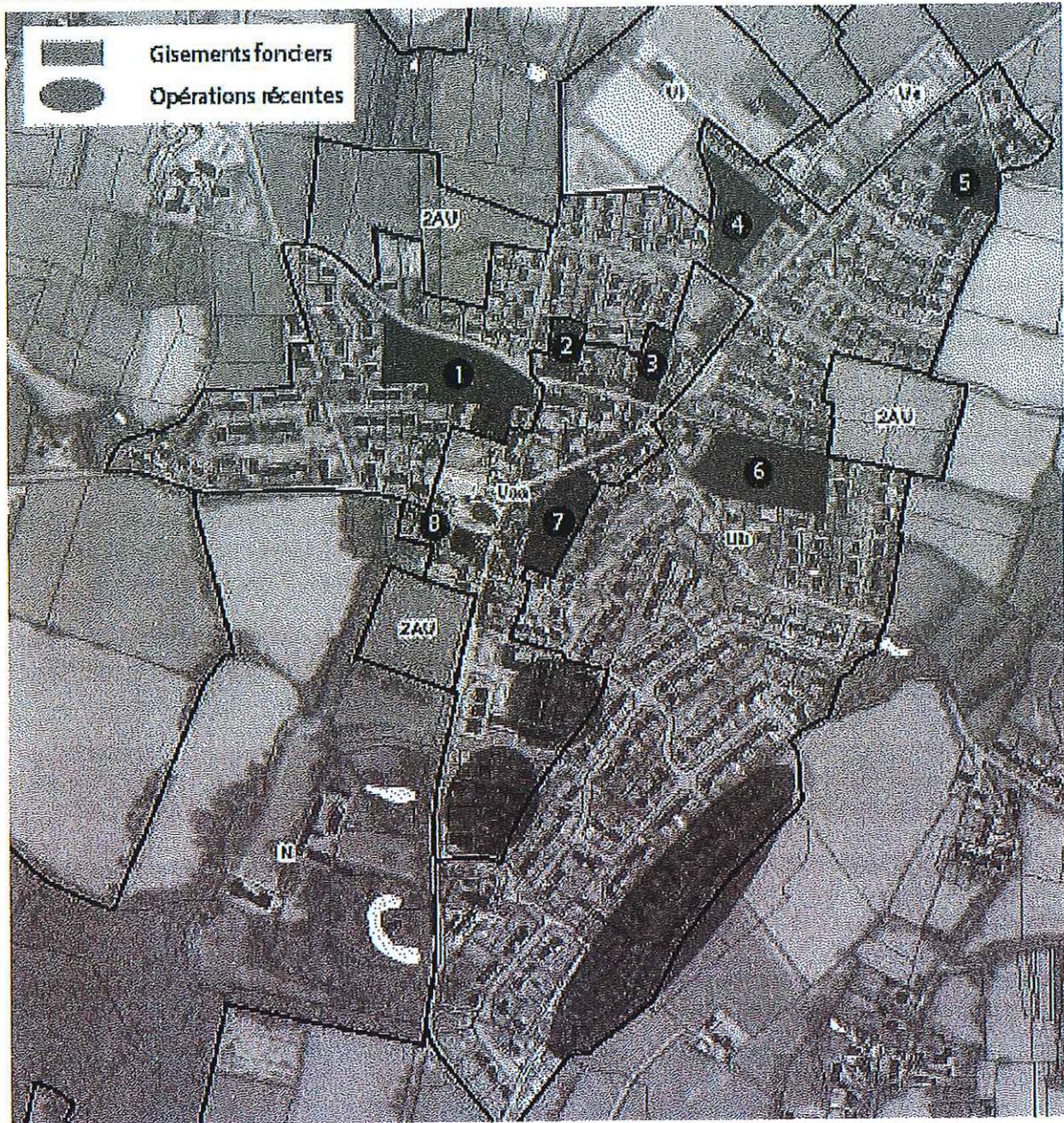
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le 05 NOV. 2021



ANNEXE 1

CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS FONCIERS AU SEIN DU BOURG DE CASSON



Source : PLUI Communauté de Communes Erdre et Gesvres

ANNEXE 2

ANALYSE DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS LES GISEMENTS IDENTIFIES AU SEIN DU BOURG DE CASSON

1/ Les Egréas Sud : secteur d'une superficie de 1.4 hectares situé en zone Ub et concerné par l'OAP C08 qui prévoit la réalisation de 21 logements minimum. **La commune ne maîtrise pas ce foncier et sa mutation n'est pas envisagée à court/moyen terme.**

2/ Le Bas du Bourg Ouest : secteur d'une superficie de 2000 m² situé en zone Ua et concerné par l'OAP C10 qui prévoit la réalisation de 3 logements. **La commune ne maîtrise pas ce foncier. Il s'agit de fonds de parcelles à usage de jardin.**

3/ Le Bas du Bourg Est : secteur d'une superficie de 2800 m² situé en zone Ua et concerné par l'OAP C07 qui prévoit la réalisation de 9 logements. **La commune ne maîtrise pas ce foncier. Ce secteur est morcelé foncièrement et concerne en partie des fonds de jardins.**

4/ La Close : secteur d'une superficie de 6200 m² situé en zone Ub et concerné par l'OAP C05 qui prévoit la réalisation de 4 logements. **La commune ne maîtrise pas ce foncier. Il s'agit de fonds de parcelles à usage de jardin. La commune ne maîtrise pas ce foncier et sa mutation n'est pas envisagée à court/moyen terme.**

5/ La Conardière : secteur d'une superficie de 4900 m² situé en zone Ub et concerné par l'OAP C06 qui prévoit la réalisation de 7 logements. **La commune ne maîtrise pas ce foncier. Le morcellement foncier et la morphologie de ce secteur rendent complexe sa mutation.**

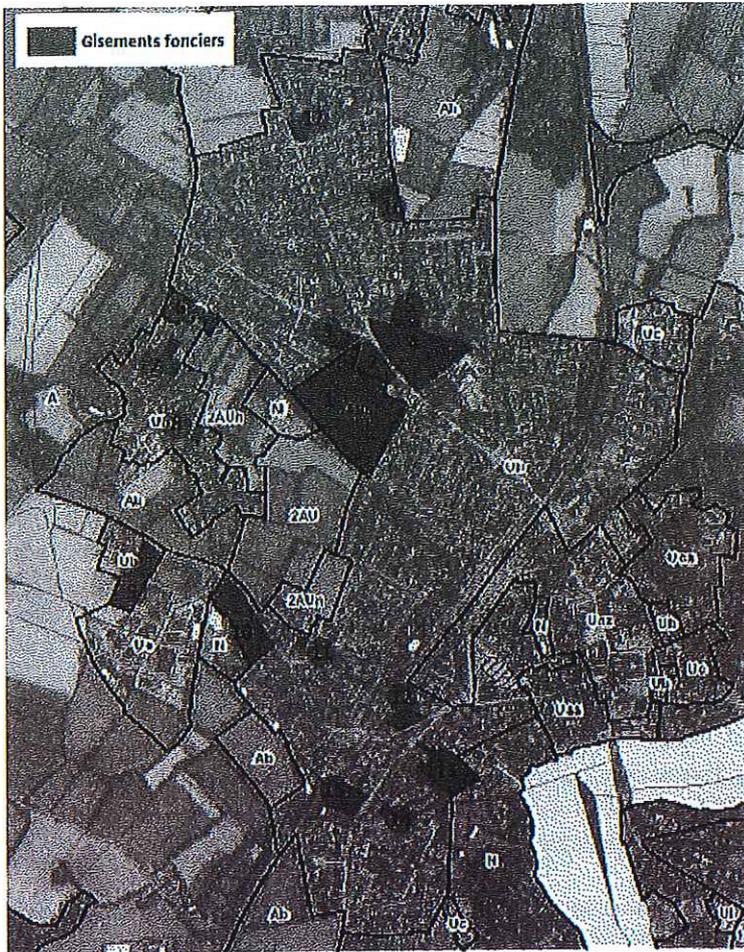
6/ Le Château d'Eau : secteur d'une superficie de 1.19 hectares situé en zone Ub concerné par l'OAP C04 qui prévoit 18 logements minimum. **La commune ne maîtrise pas ce foncier. La mutation de cette zone n'est à ce jour pas envisagée par les propriétaires qui considèrent ce terrain comme le jardin de la maison familiale.**

7/ La rue de la Forge : secteur d'une superficie de 6400 m² situé en zone Ua et concerné par l'OAP C09 qui prévoit la réalisation de 12 logements. **La commune ne maîtrise pas ce foncier. Le morcellement foncier rend complexe sa mutation. Par ailleurs, certaines portions de terrain constituent des fonds de jardin.**

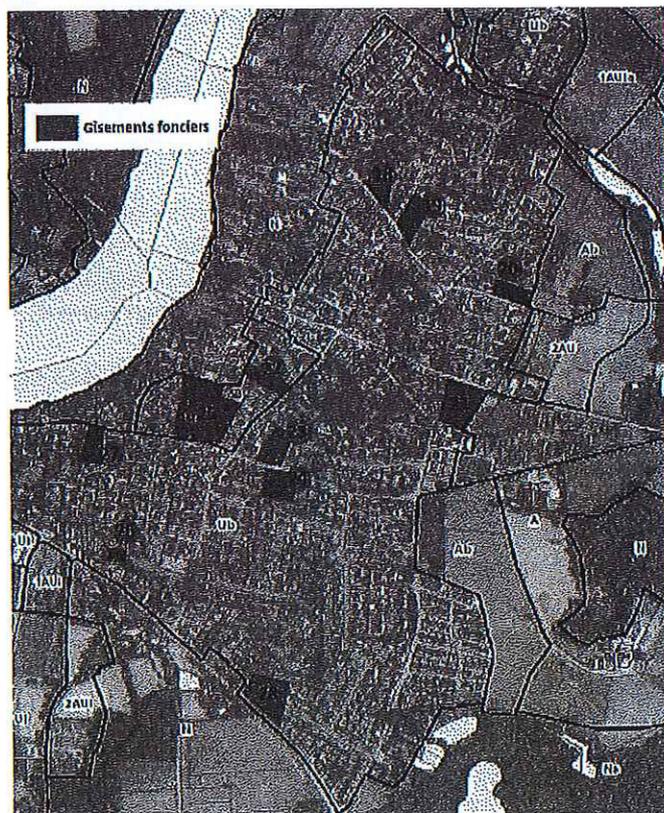
8/ La rue du Patis Jars : il s'agit d'une parcelle d'environ 750 m² occupée par un garage automobile toujours en activité. **Ce foncier n'est donc pas mobilisable à court ou moyen terme.**

ANNEXE 3

CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS FONCIERS AU SEIN DU BOURG DE SUCE-SUR-ERDRE



Source : PLUI Communauté de Communes
Erdre et Gesvres



ANNEXE 4

ANALYSE DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS LES GISEMENTS IDENTIFIES AU SEIN DU BOURG DE SUCE-SUR-ERDRE

2/ Route de Casson Nord : secteur d'une superficie de 0.49 hectares situé en zone Ub et concerné par l'OAP B37 qui prévoit la réalisation de 5 logements minimum. **La commune ne maîtrise pas ce foncier et sa mutation n'est pas envisagée à court/moyen terme.**

3/ Cette parcelle d'une superficie de 0.35 hectares est situé en zone Ub. **La commune ne maîtrise pas ce foncier et sa mutation n'est pas envisagée à court/moyen terme.**

4/ Le Moulin de la Touche : secteur d'une superficie de 2.53 hectares situé en zone Ub et concerné l'OAP B33 qui prévoit la réalisation de 51 logements minimum. La commune ne maîtrise pas ce foncier. **Le morcellement foncier de ce secteur rend complexe sa mutation à court ou moyen long terme.**

5/ Parcelle d'une superficie de 0.4 hectare située en zone Ub. **La commune ne maîtrise pas ce foncier et sa mutation n'est pas envisagée à court/moyen terme.**

6/ Le bouchon de la Mahère : secteur d'une superficie de 0.65 hectares situé en zone 1AUb et concerné l'OAP B26 qui prévoit secteur la réalisation de 8 logements minimum. **La réalisation de cette opération devra se faire en lien avec l'aménagement de l'ensemble du secteur de la Mahère, classé en 2AU. Ce secteur n'est à ce jour pas prioritaire pour la commune.**

8/ Cette parcelle située en zone Uh est liée au développement de la zone 2AUu. **Ce secteur n'a pas vocation à muter à moyen terme.**

9/ La Beaumondière : secteur d'une superficie de 0.95 hectares situé en zone Ub et concerné par l'OAP B32 qui prévoit la réalisation de 19 logements minimum. La commune ne maîtrise pas ce foncier. **Une étude est en cours sur ce secteur afin de faciliter la mise en œuvre du projet (mutation à court ou moyen terme).**

10/ La Haie Roux : secteur d'une superficie de 1.55 hectares situé en zone Ub et concerné par l'OAP B31 qui prévoit la réalisation de 31 logements minimum. **Le morcellement foncier et l'absence d'intention des propriétaires de céder le foncier, rendent la mutation de ce secteur complexe et aléatoire.**

12/ Parcelles situées rue de Treillières, située en zone Ub, d'une superficie de 0.34ha, concernées par l'OAP B30 qui prévoit un programme 100% locatif social (7 logements minimum). La commune ne maîtrise pas ce foncier. **Ce secteur pourrait être amené à muter à moyen terme.**

13/ Ce secteur d'une superficie de 1.09 hectares est situé en zone Ub et concerné par l'OAP B29 qui prévoit la réalisation de 10 logements minimum. Ce secteur est constitué de plusieurs fonds de jardin. La commune ne maîtrise pas ce foncier. **Le morcellement foncier et l'usage actuel des terrains rendent la mutation de ce secteur complexe et aléatoire (non envisagée à court ou moyen terme).**

14/ et 16/ Parcelles isolées situées en zone Ub : potentiel de 5 logements.

17/ Route de la Goulitière : secteur d'une superficie de 0.24 hectares situé en zone Ub et concerné par l'OAP B34 qui prévoit la réalisation de 5 logements minimum. Ce secteur est aujourd'hui à usage de stockage. **La commune ne maîtrise pas ce foncier et sa mutation n'est pas envisagée à court/moyen terme.**

18/ 19/ 20/ 23/ 24/ 26/ 27/ foncier peu dense repéré à l'est de l'Erdre : potentiel d'une trentaine de logements. **Il s'agit de grandes propriétés foncières. La commune ne maîtrise pas ce foncier et sa mutation n'est pas envisagée à court/moyen terme.**