

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°1

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du 27 Janvier 2021



JANVIER 2021

Sommaire

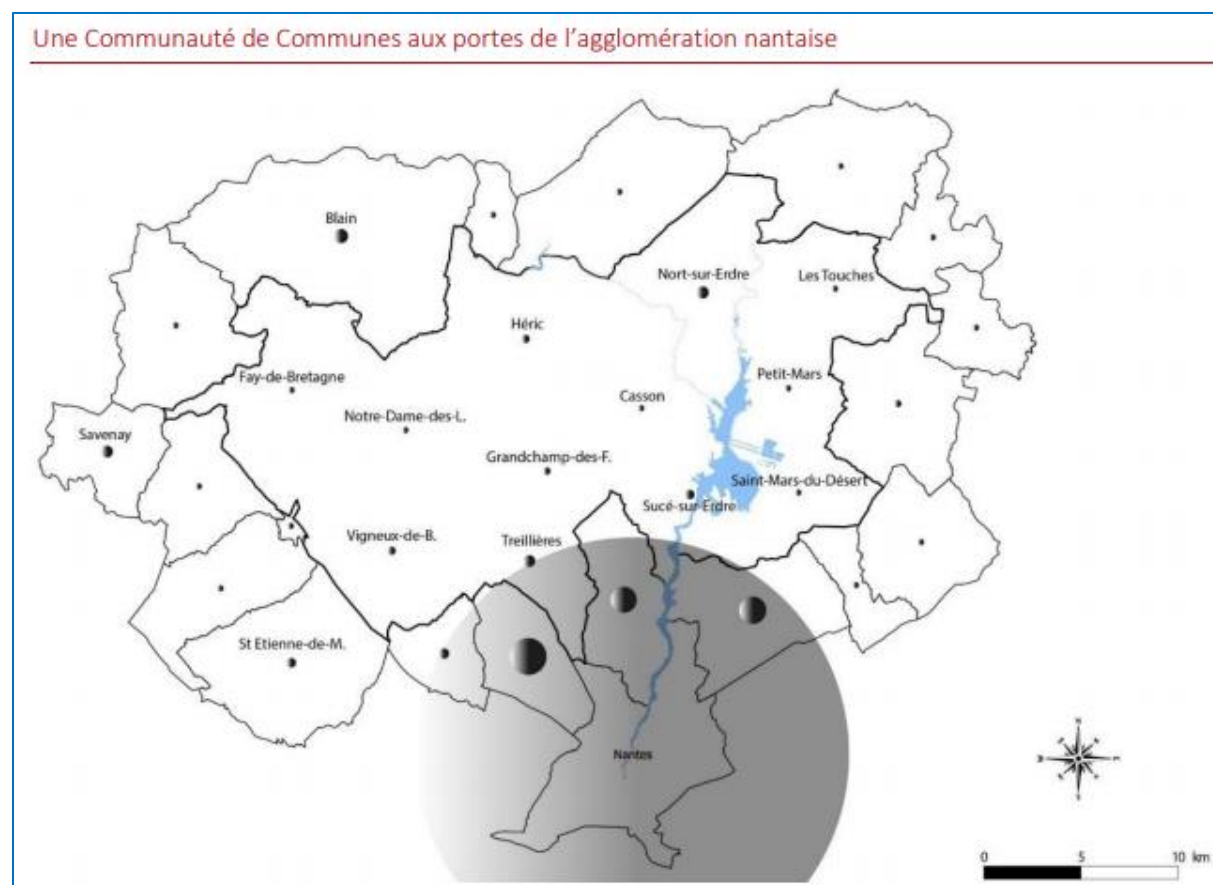
PREAMBULE

1.	CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION.....	8
1.1 -	<i>Historique de l'évolution du document d'urbanisme</i>	8
1.2 -	<i>Evolutions envisagées.....</i>	8
1.3 -	<i>Définition du champ d'application de la procédure :.....</i>	9
1.4 -	<i>Précisions sur les modalités à appliquer.....</i>	11
2.	OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION.....	12
2.1	- <i>Les modifications du document d'urbanisme portent sur :</i>	12
2.2 -	<i>Le dossier comprend :</i>	14
3.	PRESENTATION DES PROJETS ET EVOLUTIONS DU PLUI PAR	
COMMUNE.....		17
3.1 -	<i>Description des projets et évolutions prévues sur la commune de HERIC</i>	17
3.2 -	<i>Description des projets et évolutions prévues sur la commune de SUCE-SUR-ERDRE.....</i>	27
3.3 -	<i>Description des projets et évolutions prévues sur la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES...</i>	47
3.4 -	<i>Description des projets et évolutions prévues sur la commune de TREILLIERES</i>	48
3.5 -	<i>Description des projets et évolutions prévues sur la commune de FAY-DE-BRETAGNE</i>	54
3.6 -	<i>Description des projets et évolutions prévues sur la commune de PETIT-MARS</i>	60
3.7 -	<i>Description des projets et évolutions prévus sur la commune de CASSON.....</i>	61
3.8 -	<i>Description des projets et évolutions prévus sur la commune de NORT-SUR-ERDRE</i>	62
3.9 -	<i>Description des projets et évolutions prévus sur la commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES.....</i>	62
3.10 -	<i>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur.....</i>	63
4.	MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	66
4.1 -	<i>Evolutions du zonage</i>	66
4.2 -	<i>Bilan des surfaces</i>	108
4.3 -	<i>Orientations d'Aménagements et de Programmmations (OAP).....</i>	109
5.	MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	116
6.	PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	119
7.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	122
8.	ANNEXES	124

Préambule

❖ Situation

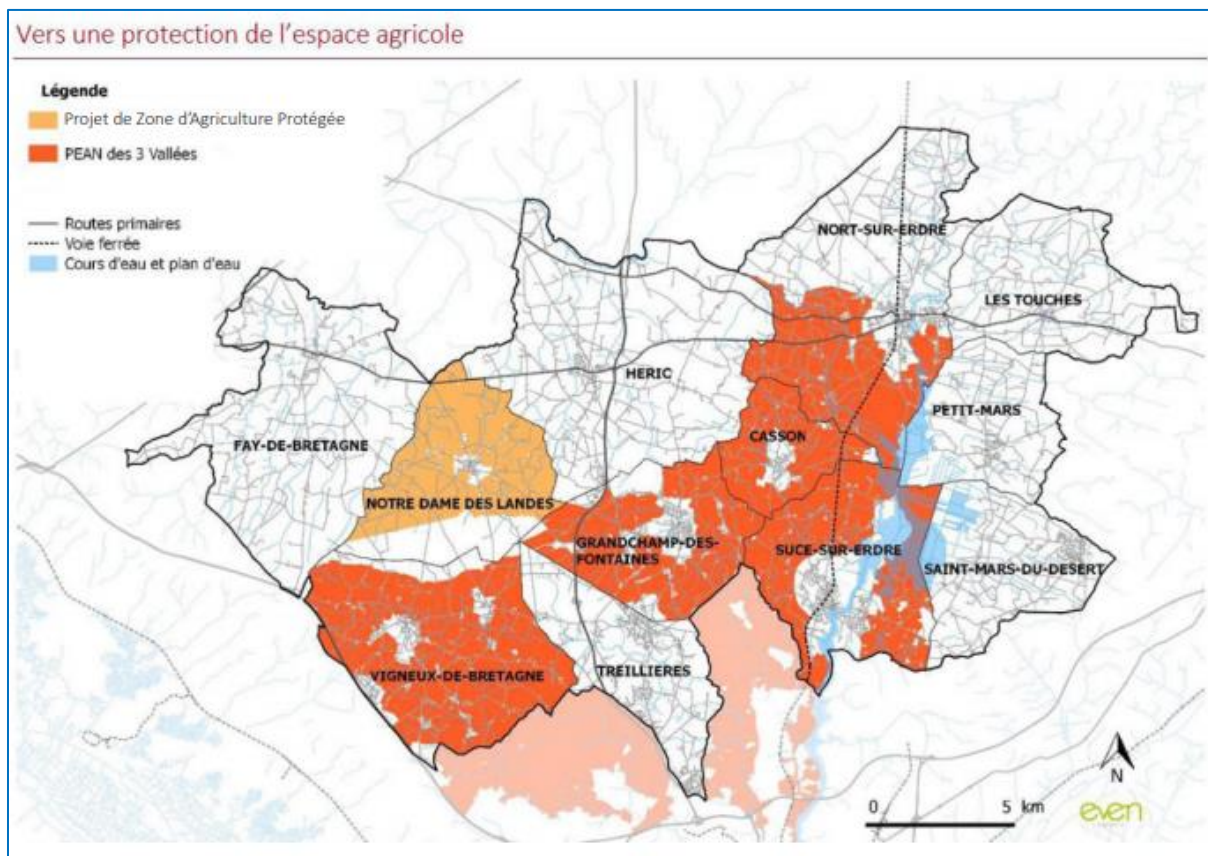
Territoire de 50 000 hectares, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CEEG) est située au Nord-Est de l'agglomération Nantaise, à une vingtaine de kilomètres de NANTES et occupe le vaste plateau agricole du Centre-nord de la LOIRE-ATLANTIQUE traversé par la vallée de l'ERDRE et ses marais.



Le territoire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES est composé de **12 communes** et regroupe plus de **60 000 habitants**. C'est un territoire en très forte croissance démographique qui a connu une urbanisation accélérée, aujourd'hui stabilisée, avec **plus de 500 logements neufs construits chaque année**. La lecture démographique du territoire laisse apparaître actuellement un déséquilibre Est-Ouest en termes de répartition de population qui peut s'expliquer par des coupures naturelles notamment liées à la vallée de l'ERDRE, et la présence d'axes de transport majeur (RN 137 et tram-train) vecteurs d'attractivité et « espaces frontaliers ».

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES s'inscrit au sein d'un territoire aux atouts agricoles et paysagers indéniables, qui contribuent à l'attractivité du cadre de vie et représentent le socle de son identité. Particularités fortes de cet espace, les milieux humides et le bocage marquent profondément le paysage. L'ERDRE, le GESVRES, l'HOCMARD et le CENS, ainsi que de nombreuses petites rivières, irriguent le territoire sur plus de 800 kms. Les zones humides couvrent environ 18 % de l'espace intercommunal, renfermant une richesse écologique remarquable mais fragile. La mise en valeur de ces ressources et leur gestion adaptée font partie des enjeux prioritaires.

Sur les 31 600 hectares d'espaces agricoles, 17 305 hectares sont protégés par le Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) des vallées de l'ERDRE, du GESVRES et du CENS (protection départementale). Les espaces agricoles et naturels représentent plus de 90% de la superficie totale du territoire. Il convient de modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace (-35% de moins que les 10 dernières années).



Source : PLUI

Fort de paysages emblématiques, le tissu urbain s'est parfois développé en dehors de ces caractéristiques paysagères rurales ces dernières décennies. Il convient de valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel du territoire dans la définition de l'offre résidentielle, notamment en veillant à l'intégration paysagère des opérations. La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES s'inscrit depuis plusieurs années dans une politique de mobilité active visant notamment à renforcer les liaisons douces à l'échelle des espaces urbains constitués mais également à l'échelle de l'ensemble du territoire afin de renforcer une cohésion entre communes. Il convient de renforcer l'offre en termes de circuits de randonnées et de lieux dédiés aux pratiques sportives de plein air.

❖ Le dynamisme démographique et du parc résidentiel

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES comptait 43 201 habitants en 1999, 50 656 habitants en 2006 et 55 541 habitants en 2011. La population est donc en constante augmentation démographique. Cette hausse de population se caractérise par l'arrivée de nouveaux habitants mais également par le renouvellement de la population.

En 2016, selon l'INSEE, le nombre d'habitants de l'intercommunalité a atteint 61 123 personnes.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	21 608	23 984	31 987	37 035	43 201	50 656	55 541	61 123
Densité moyenne (hab/km²)	42,4	47,1	62,8	72,7	84,8	99,5	109,0	120,0

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

La population du territoire par communes

Commune	Population
Casson	2 183
Fay-de-Bretagne	3 568
Grandchamp-des-Fontaines	5 665
Héric	5 876
Nort-sur-Erdre	8 539
Notre-Dame-des-Landes	2 098
Petit-Mars	3 608
Saint-Mars-du-Désert	4 721
Sucé-sur-Erdre	6 903
Les Touches	2 463
Treillières	8 734
Vigneux-de-Bretagne	5 822
CCEG	60 180

Source : PLUI CCEG _ Données INSEE 2015

En 2015, les trois communes les plus peuplées (les pôles structurants du territoire) étaient GRANCHAMP-DES-FONTAINES avec 5 665 habitants, NORT-SUR-ERDRE avec 8 539 habitants et TREILLIERES avec 8 734 habitants.

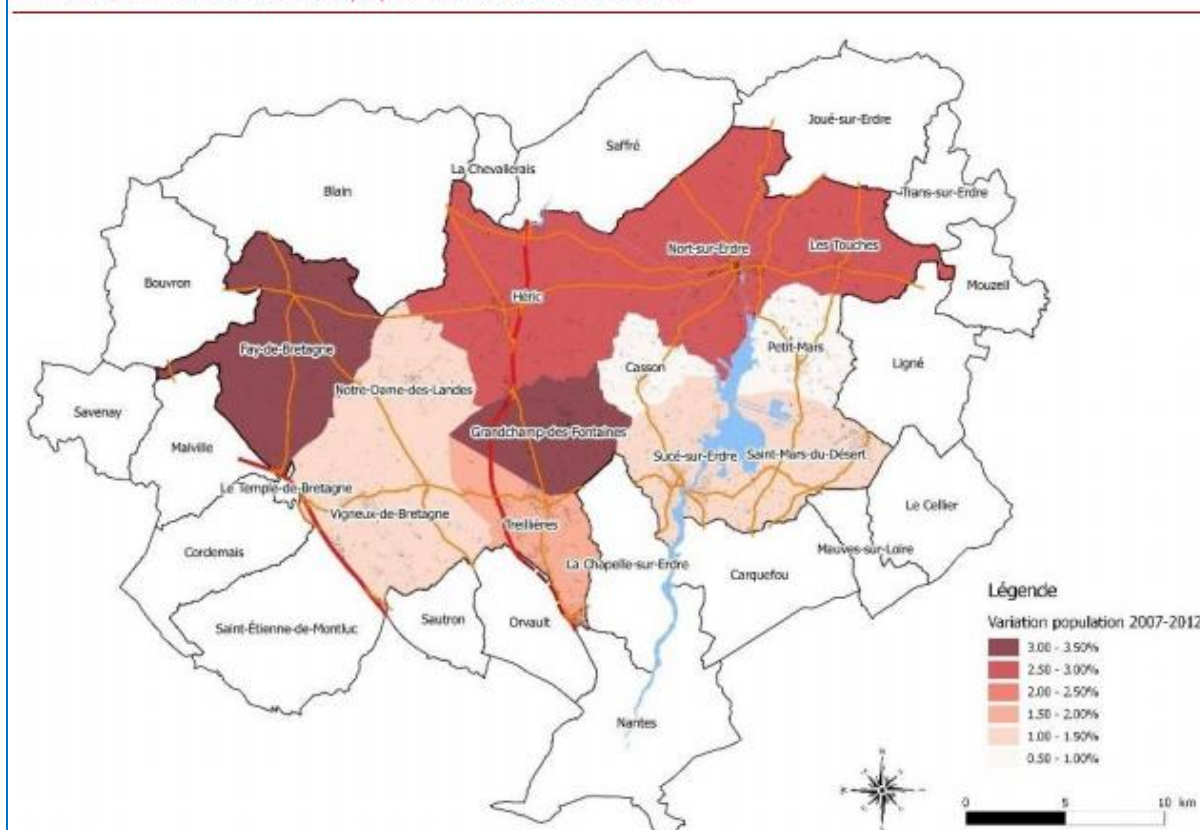
Avec 1,94% de croissance démographique annuelle sur la période 2007-2012, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES reste un territoire attractif même si le « pic » démographique est intervenu entre 1975 et 1982 où la croissance annuelle moyenne sur le territoire atteignait 4,20% avec un maximum de 8,43% par an pour SUCE-SUR-ERDRE.

L'analyse de la croissance sur le long terme (1968-2012) laisse clairement apparaître la montée en puissance de trois communes sur cette période : GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, SUCE-SUR-ERDRE et TREILLIERES, qui ont toutes connu des taux de croissance annuel supérieurs à 3% sur cette période.

En revanche, sur la période récente, ce sont davantage les plus petites communes qui se sont démarquées (FAY-DE-BRETAGNE, LES TOUCHES). Le cas de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES reste spécifique étant donné la durabilité de taux de croissance démographiques soutenus (supérieur à 3% par an) à la fois sur le court et le long terme.

Sur les 30 dernières années, si la croissance démographique de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES s'établit entre 1,5 et 2% par an selon les différentes périodes, les rythmes de croissance démographique restent très hétérogènes entre les communes.

Taux de croissance annuel de population entre 2007 et 2012



Source : PLUI CCEG _ Données INSEE 2007-2012

❖ La croissance démographique participe au dynamisme du parc immobilier

Avec 22 500 logements décomptés lors du recensement de 2012, le parc de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES a fortement progressé ces dernières décennies pour accompagner un double phénomène à l'œuvre : forte croissance et desserrement démographique. La prédominance des logements individuels (93,2% en 2013) et des propriétaires occupants (80%) sont caractéristiques d'un parc « monotypé » destiné principalement à l'accession à la propriété de maisons individuelles.

La croissance du parc de logements (+2,58% entre 2007 et 2012) est par ailleurs à mettre en perspective avec le parc vacant qui se stabilise autour de 5%, taux relativement cohérent et qui permet une rotation satisfaisante. Néanmoins, ce phénomène de vacance, déjà faible à SUCE-SUR-ERDRE et VIGNEUX-DE-BRETAGNE, a eu tendance à reculer sur la période récente, preuve d'un marché immobilier plus tendu qui pourrait conduire à des hausses de prix importantes, facteur d'exclusion du marché pour de nombreux ménages. Sous l'impulsion du Schéma de Secteur et du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) mis en œuvre au milieu des années 2000, on constate une diversification tant dans les formes urbaines (programmation de logements collectifs) que dans les typologies de logements produits (rééquilibrage sur des typologies plus petite : T2/T3).

Avec une production moyenne annuelle de 515 logements entre 2004 et 2013 dont les deux tiers en individuel pur, le territoire a connu une dynamique de construction soutenue conforme aux objectifs définis dans le Schéma de Secteur. Cette production davantage diversifiée a permis au parc collectif de croître de 2,3 points entre 2005 et 2013.

En 2016, 24 812 logements étaient comptabilisés sur le territoire de l'intercommunalité dont 22 861 résidences principales (22 659 maisons individuelles et 1 997 appartements). **Le parc de logement en 2016 était composé de 91,3% de maisons individuelles et 8% d'appartements. Un pourcentage de logements collectifs en hausse ces dernières années.**

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2016	%	2011	%
Ensemble	24 812	100,0	21 889	100,0
Résidences principales	22 861	92,1	20 358	93,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	646	2,6	487	2,2
Logements vacants	1 305	5,3	1 044	4,8
<i>Maisons</i>	<i>22 659</i>	<i>91,3</i>	<i>20 219</i>	<i>92,4</i>
<i>Appartements</i>	<i>1 997</i>	<i>8,0</i>	<i>1 550</i>	<i>7,1</i>

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019 .

❖ **Armature urbaine**

Une des spécificités de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES est de ne pas présenter une ville-centre clairement identifiable, mais plutôt un réseau de bourgs présentant chacun des caractéristiques de polarités : un niveau d'équipement public minimal, une structure commerciale et associative, un centre historique qui s'est développé au fil des dernières décennies, etc. Au sein de l'aire urbaine de la métropole NANTES-SAINT NAZAIRE en plein essor, ce réseau de bourgs représente une armature territoriale essentielle à conforter à travers un développement relativement réparti et adapté à chaque commune.

Le territoire distingue trois niveaux de polarités :

- Les pôles structurants : NORT-SUR-ERDRE et TREILLIERES / GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
- Les pôles intermédiaires : SUCE-SUR-ERDRE, HERIC, SAINT-MARS-DU-DESERT et VIGNEUX-DE-BRETAGNE
- Les pôles de proximité : FAY-DE-BRETAGNE, PETIT MARS, CASSON, LES TOUCHES ET NOTRE-DAME-DES-LANDES.

Le développement est porté en priorité sur les trois communes formant les pôles structurants. Les pôles intermédiaires et de proximité doivent être confortés. En dehors des bourgs et des deux villages identifiés au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le développement est limité aux espaces compris à l'intérieur des enveloppes urbaines. Une densification adaptée sera permise dans les hameaux constitués les plus importants, dans le respect des sensibilités environnementales et agricoles

1. Champ d'application de la modification

1.1 - Historique de l'évolution du document d'urbanisme

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2014, exécutoire au 31 janvier 2014, a modifié les statuts de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, en matière de compétence PLU. La CCEG détient la compétence pleine et entière en matière d'élaboration, révision, modification des PLU sur les 12 communes du territoire.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 18 Décembre 2019.

La CCEG souhaite aujourd'hui procéder à une modification de son PLUi.

1.2- Evolutions envisagées

Les grandes orientations et les grands objectifs du PLUi d'Erdre et Gesvres sont fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ceci étant, il s'avère nécessaire, tout en respectant l'économie générale du PADD, de **faire évoluer ponctuellement certains éléments du PLUi**, ne serait-ce que pour permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement, régler et procéder aux ajustements nécessaires d'un document toujours perfectible. Ce sont ces évolutions ponctuelles et limitées qu'il est proposé de modifier dans le cadre de cette procédure de modification.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 février 2020, il a été prescrit une **procédure de modification n° 1** du PLUi d'ERDRE ET GESVRES.

Le présent projet de modification n°1 porte sur les objets suivants :

❖ SUR LA COMMUNE DE HERIC

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle
- Modification d'une OAP sectorielle pour intégrer une remarque du contrôle de légalité
- Modification du recul de la loi Barnier
- Correction d'erreurs matérielles

❖ SUR LA COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE

- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUL et création d'une OAP sectorielle
- Création de règles graphiques en zone UB
- Correction d'erreurs matérielles

❖ SUR LA COMMUNE DE GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

- Autorisation du commerce de détail sur l'îlot Nord de la ZAC BELLE ETOILE

❖ SUR LA COMMUNE DE TREILLIERES

- Correction d'erreurs matérielles

❖ SUR LA COMMUNE DE FAY-DE-BRETAGNE

- Suppression d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle
- Correction d'erreurs matérielles

❖ **SUR LA COMMUNE DE PETIT-MARS**

- Correction d'une erreur matérielle

❖ **SUR LA COMMUNE DE CASSON**

- Correction d'erreurs matérielles

❖ **POUR TOUTES LES COMMUNES**

- La modification du règlement littéral à des fins d'ajustements et adaptations de mesures et/ou articles du PLUi visant à améliorer la compréhension et l'appropriation du document par les pétitionnaires et le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLUi d'ERDRE ET GESVRES et de présenter les évolutions apportées au PLUi à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

1.3- Définition du champ d'application de la procédure :

❖ **Détermination du champ d'application de la procédure :**

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par ***l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme*** précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, ***l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme*** précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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 nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 ».

Concernant plus précisément le 4^{ème} point de cet article, l'approbation du PLUi d'ERDRE ET GESVRES datant du 18 Décembre 2019, l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre de la présente procédure ne date pas de plus de neuf ans.

De ce fait les objets du projet de modification ne répondent pas aux critères nécessitant l'application d'une procédure de révision et **entrent donc dans le champ d'application d'une procédure de modification.**

❖ Détermination de la réalisation une enquête publique :

Par ailleurs, **l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme** précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

La procédure de modification entre dans le cas décrit au 1° de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme : il s'agit donc d'une **procédure de modification soumise à enquête publique**.

❖ Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES dispose de quelques espaces de protection du patrimoine naturel comme le réseau Natura 2000. **En effet, les sites Natura 2000 du territoire représentent une superficie de 2 363 hectares, soit environ 4.6 % de la surface totale, uniquement sur le marais de l'ERDRE.** On retrouve donc une Zone de Protection Spéciale (ZPS) – directive Oiseaux – et une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) – Directive Habitat.

Les sites Natura 2000 du territoire				
ID	Superficie	Communes concernées (Communauté de Communes)	Descriptions	Vulnérabilité
FR5212004 ZPS – Marais de l'Erdre	2 747 ha	Casson, Nort-sur-Erdre, Petit Mars, Saint Mars du Désert, Sucé-sur-Erdre	Vaste plaine inondable composée de zones humides diversifiées : cours d'eau, plans d'eau, marais, tourbières, prairies et boisements alluviaux. Intérêt paysager et culturel aux portes de l'agglomération nantaise.	Pollution et eutrophisation développement des espèces envahissantes perturbation de l'équilibre hydraulique ; exploitation de la tourbe
FR5200624 ZSC – Marais de l'Erdre	2 561 ha			

Source : PLUI

Les sites de la présente procédure ne sont pas inclus dans les périmètres ci-dessus.

Une procédure de modification doit être soumise à Evaluation environnementale si elle est susceptible d'avoir « des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 » (article L.104-2 du Code de l'Urbanisme). Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente modification ne sont pas susceptibles d'affecter notablement Natura 2000 (cf. justifications comprises dans le dossier).

Néanmoins, dans le cas présent, le dossier de modification du PLUi est transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) qui est l'Autorité compétente. Cette demande d'examen au cas par cas doit permettre à la MRAe de se prononcer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la présente procédure de modification du PLUi notamment si cette dernière est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

❖ Détermination de la justification de l'ouverture à l'urbanisation :

Dans la mesure où il s'agit notamment d'ouvrir une zone à l'urbanisation, l'**article L153-38 du code de l'Urbanisme** s'applique, nécessitant des justifications précises dans une délibération de l'autorité compétente : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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. » **Il s'agit donc de justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation envisagée. (Cf. justifications comprises dans le dossier)**

1.4 - Précisions sur les modalités à appliquer

❖ Concertation

L'article L.103-3, du code de l'urbanisme, laisse à la collectivité le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. **Durant cette procédure de modification il n'est pas envisagé de réaliser de concertation avec la population.**

❖ Déroulement de la Procédure

Etapes	Référence du Code de l'urbanisme	Date de réalisation
Délibération motivée du Conseil Communautaire (détail des objets et justification de l'ouverture à l'urbanisation envisagée à SUCE-SUR-ERDRE)	L.153-38	26 Février 2020
Notification du projet de Modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT.	L.153-40 L.132-7 L.132-9	Juillet 2020
Notification à la MRAe pour une étude au cas par cas déterminant la nécessité ou non de réaliser une étude environnementale	Arrêté n°400420 Conseil d'Etat 19/07/2017	Juillet 2020
Projet de modification soumis à enquête publique.	L.153-41	Sept - Oct 2020
Approbation du projet de Modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur à condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet	L.153-43	Décembre 2020 - Janvier 2021

❖ L'approbation

L'approbation consiste à :

- Approuver la modification par délibération motivée du Conseil Communautaire,
- Transmettre la délibération d'approbation accompagnée du dossier de modification au Préfet,
- Insérer un avis dans un journal diffusé dans le département en rubrique annonces légales pour informer le public de l'approbation de la modification du PLU.

2. Objectifs et justifications de la modification

2.1- Les modifications du document d'urbanisme portent sur :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la COMMUNAUTE DE COMMUNES 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.

De ce fait, il est apparu opportun d'engager rapidement une procédure d'évolution mesurée du PLUI. L'objectif est de permettre la réalisation de plusieurs projets d'aménagement et de réaliser des adaptations mineures du document. Cette procédure permettra notamment de clarifier certaines règles figurant dans le règlement écrit et de corriger des erreurs matérielles apparues en phase de relecture du PLUI soumis à approbation.

De plus, la modification du PLUI permettra de prendre en compte les remarques émises par le contrôle de légalité dans son courrier en date du 11 février 2020. *Les évolutions pour lesquelles la couleur du texte est en bleu ont été intégrées suite à l'enquête publique. Les remarques ont donc été effectuées soit dans le cadre des avis PPA soit durant l'enquête publique.*

Les modifications du document d'urbanisme portent sur :

❖ **SUR LA COMMUNE DE HERIC**

- Créer une OAP rue Aimé Césaire pour cadrer les futurs projets d'aménagement : parcelles AK 5, AK 32, AK 33 et AK 34
- Modifier l'OAP B04 pour intégrer le caractère inondable du site
- Modifier le recul de la loi Barnier sur la ZAC Erette Grand'Haie afin de permettre la réalisation d'une station d'épuration : parcelle XN 140 _ *demande de dérogation à la loi Barnier annexée à la notice*
- Corriger des erreurs matérielles :
 - Oubli d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 du CU : parcelles ZK 47 et ZK 66
 - Oubli d'un EBC : parcelle YC 3
 - Erreurs d'identifications de bâtiments pouvant changer de destination : parcelles XB 111, YE 117 et YD 62
 - Intégration de remarques issues de l'enquête publique :
 - Oubli d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 du CU : parcelle ZT 154.
 - Oublis de bâtiments pouvant changer de destination : parcelles ZA 102, YN 32 et YT 131.

❖ **SUR LA COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE**

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUL du site de « la Papinière » pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire : parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70
- Créer une OAP sur le site du futur groupe scolaire : parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70
- Créer des règles graphiques spécifiques pour permettre la réalisation d'un projet de construction de bureaux : parcelles AB 730 et AB 455
- Corriger des erreurs matérielles :
 - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZH 47
 - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZS 81
 - Suppression d'un arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 : parcelle AB 6
 - Intégration de remarques issues de l'enquête publique :
 - Erreur de zonage : parcelle YD 185
 - Parcelles AB 730 et AB 455 : seul le RDC du projet doit être à vocation de bureaux ou de services.

❖ **SUR LA COMMUNE DE GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

- ~~Autoriser sous condition le commerce de détail sur l'îlot Nord de la ZAC BELLE-ETOILE : zone 1AUEz2~~ : du fait de certains avis PPA, cette évolution est supprimée

❖ **SUR LA COMMUNE DE TREILLIERES**

- Corriger des erreurs matérielles :
 - Oubli d'une partie du linéaire commercial : parcelles AP 65, AP 66, AP 67, AP 69, AP 109 et AP 127
 - Oubli d'un EBC : parcelle AH 88
 - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelles YK 158 et YK 160
 - Erreurs de zonage : parcelles YB 226, ZV 317, AR 7 et AE 85
 - Retrait de la parcelle ZO 47 : périmètre OAP A45
 - Intégration de remarques issues de l'enquête publique :
 - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle A 1516
 - Modification de : les clôtures « de type » par les clôtures « d'aspect »

❖ **SUR LA COMMUNE DE FAY-DE-BRETAGNE**

- Supprimer l'OAP C21
- Corriger des erreurs matérielles :
 - Erreur d'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle XP 07
 - Erreurs d'identifications de bâtiments repérés au titre du L 151-19 du CU : parcelles G 385, E 1049, E 1089, G 1470, AB 437
 - Intégration de remarques issues de l'enquête publique :
 - Erreur de zonage : parcelles C 1211 et C 1218
 - Oublis de bâtiments pouvant changer de destination : B 468 et B526

❖ **SUR LA COMMUNE DE PETIT-MARS**

- Corriger une erreur matérielle :
 - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle AN 81

❖ **SUR LA COMMUNE DE CASSON**

- Corriger des erreurs matérielles :
 - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle C 596
 - Erreur d'identification d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 du CU : parcelle C 612

❖ **SUR LA COMMUNE DE NORT-SUR-ERDRE**

- Intégration de remarques issues de l'enquête publique :
 - Oublis d'un bâtiment pouvant changer de destination : XB 139

❖ **SUR LA COMMUNE DE NOTRE-DAME-DES-LANDES**

- Intégration de remarques issues de l'enquête publique :
 - Erreur de zonage : parcelle I 640
 - Oublis de bâtiments pouvant changer de destination : H 1559 et F 1512

Le tableau sur la page suivante liste et numérote les évolutions réalisées dans le cadre de la modification n°1.

❖ **POUR TOUTES LES COMMUNES**

- La modification du règlement littéral à des fins d'ajustements et adaptations de mesures et/ou articles du PLUi visant à améliorer la compréhension et l'appropriation du document par les pétitionnaires et le service en charge de l'instruction des autorisations du droit des sols.

2.2 - Le dossier comprend :

- **La Notice de présentation**, reprenant notamment :
 - Le cadre réglementaire
 - Les éléments de contexte
 - La présentation et la justification des modifications proposées dans le cadre de la présente procédure *(les évolutions pour lesquelles la couleur du texte est bleu ont été intégrées suite à l'enquête publique ou l'analyse des avis PPA)*
- **Les annexes**
 - Annexe 1 : Dossier de demande de dérogation à la loi Barnier – RN137 – commune de HERIC – PA GRAND'HAIE
 - Annexe 2 : Délibération de prescription de la Modification n°1 du PLUi d'Erdre et Gesvres

Inventaire des évolutions par commune (numérotation et page de consultation)

COMMUNE	NUMERO	NOTICE	Pages notice
HERIC	HER 01	Création OAP : parcelles AK 5, 32, 33 et 34 (cadrer les futurs projets d'aménagement rue Aimé Césaire)	17, 67, 109
HERIC	HER 02	Modification OAP : B04 (intégrer le caractère inondable du site)	22, 110
HERIC	HER 03	Modification recul de la loi Barnier : parcelle XN 140 (ZAC Erette Grand'Haie : réalisation station d'épuration)	22, 68
HERIC	HER 04	Correction erreur matérielle : oubli d'un EBC : parcelle YC 3	23, 69
HERIC	HER 05	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 : parcelles ZK 47 et 66	23, 70
HERIC	HER 06	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment pouvant changer de destination : parcelles XB 111	24, 72
HERIC	HER 07	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment pouvant changer de destination : parcelles YE 117	24, 73
HERIC	HER 08	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment pouvant changer de destination : parcelles YD 62	24, 74
SUCÉ s/E	SSE 01	Ouverture urbanisation : zone 2AUL « la Papinière » : parcelles ZV 68, 69 et 70 (réalisation groupe scolaire)	27, 78
SUCÉ s/E	SSE 02	Création OAP : parcelles ZV 68, 69 et 70 (réalisation groupe scolaire)	27, 111
SUCÉ s/E	SSE 03	Création règles graphiques : parcelles AB 730 et 455 (projet de construction de bureaux en RDC)	39, 79
SUCÉ s/E	SSE 04	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZH 47	44, 80
SUCÉ s/E	SSE 05	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZS 81	44, 81
SUCÉ s/E	SSE 06	Correction erreur matérielle : suppression d'un arbre repéré : parcelle AB 6	45, 82
GDF	GDF 01	Autorisation commerce de détail _ l'îlot Nord de la ZAC BELLE ETOILE : zone 1AUEz2	47
TREILLIERES	TRE 01	Correction erreur matérielle : oubli linéaire commercial : parcelles AP 65, 66, 67, 69, 109 et 127	48, 84
TREILLIERES	TRE 02	Correction erreur matérielle : oubli d'un EBC : parcelle AH 88	49, 85
TREILLIERES	TRE 03	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelles YK 158 et YK 160	49, 86
TREILLIERES	TRE 04	Correction erreur matérielle : erreur de zonage : parcelle YB 226	50, 88
TREILLIERES	TRE 05	Correction erreur matérielle : erreur de zonage : parcelle ZV 317	51, 89
TREILLIERES	TRE 06	Correction erreur matérielle : erreur de zonage : parcelle AR 7	52, 90
TREILLIERES	TRE 07	Correction erreur matérielle : erreur de zonage : parcelle AE 85	52, 91
TREILLIERES	TRE 08	Correction erreur matérielle : OAP A45 (retrait de la parcelle ZO 47 du périmètre de l'OAP)	53, 114
FAY DE B	FAY 01	Suppression OAP C21	54, 92, 115
FAY DE B	FAY 02	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment pouvant changer de destination : parcelle XP 07	55, 93
FAY DE B	FAY 03	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment _ inventaire du patrimoine : parcelle G 385	57, 94
FAY DE B	FAY 04	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment _ inventaire du patrimoine : parcelles E 1049 et E 1089	57, 95
FAY DE B	FAY 05	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment _ inventaire du patrimoine : parcelle G 1470	58, 96
FAY DE B	FAY 06	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment _ inventaire du patrimoine : parcelle AB 437	59, 97
PETIT-MARS	PTM 01	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment pouvant changer de destination : parcelle AN 81	60, 101
CASSON	CAS 01	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle C 596	61, 102
CASSON	CAS 02	Correction erreur matérielle : erreur identification bâtiment _ inventaire du patrimoine : parcelle C 612	61, 103

Inventaire des évolutions issues des avis PPA ou de l'enquête publique par commune (numérotation et page de consultation)

FAY DE B	FAY 07	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle B 468) Bâtiment 1	56, 98
FAY DE B	FAY 08	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle B 468) Bâtiment 2	56, 98
FAY DE B	FAY 09	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle B 526)	56, 99
FAY DE B	FAY 10	Correction erreur matérielle : correction du zonage Ubz2 pour correspondre au périmètre de la ZAC (ajout C 1218	56, 100
TREILLIERES	TRE 09	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle A 1516)	50, 87
NORT s/E	NSE 01	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle XB 139)	62, 104
SUCE s/E	SSE 07	Correction erreur matérielle : erreur de zonage (parcelle YD 185 à intégrer dans le zonage Uh)	46, 83
HERIC	HER 09	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 (parcelle ZT 154)	23, 71
HERIC	HER 10	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle ZA 102)	24, 75
HERIC	HER 11	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle YN 32)	24, 76
HERIC	HER 12	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle YT 131)	24, 77
NDDL	NDD 01	Correction erreur matérielle : erreur de zonage (parcelle I 640 - intégrer toute la parcelle en Ub)	62, 105
NDDL	NDD 02	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle H 1559 et 1665)	62, 106
NDDL	NDD 03	Correction erreur matérielle : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle F 1512 et 1508)	62, 107

3. Présentation des projets et évolutions du PLUi par commune

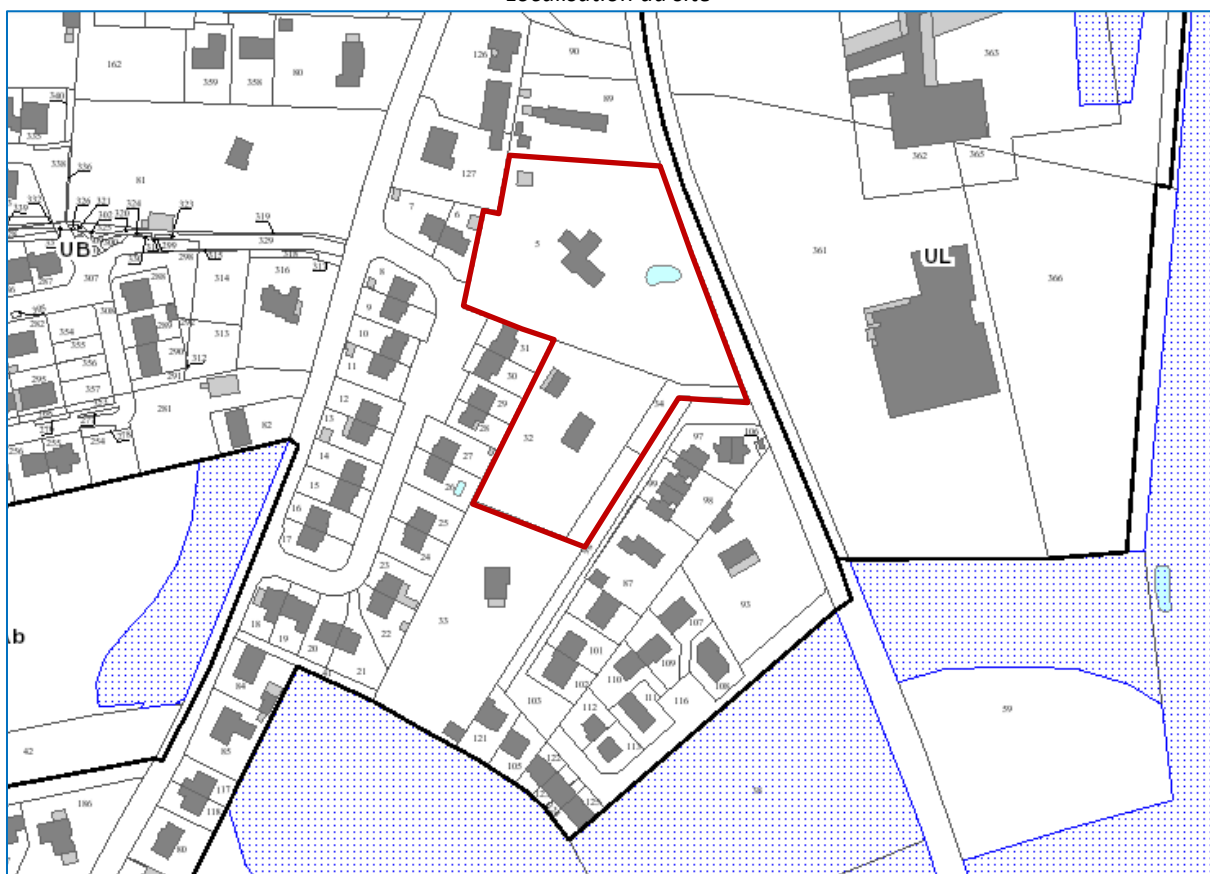
3.1 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune de HERIC

3.1.1.a : Création d'une OAP (Evolution n° HER 01)

La commune de HERIC souhaite créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle rue Aimé Césaire sur **les parcelles cadastrées AK 5, AK 32, AK 33 et AK 34** situées en zone UB. Les parcelles sont situées au Sud du bourg à proximité d'équipements publics.

L'OAP permettra d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur, ceci notamment en imposant une programmation précise (densité à l'hectare, nombre de logement, accès définis...).

Localisation du site



Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Le projet d'OAP vise donc à contraindre les futurs porteurs de projets de manière plus importante que via le seul règlement écrit existant et ainsi augmenter la qualité de la future opération d'aménagement en protégeant notamment le végétal existant sur le site.

La programmation proposée est conforme à la densité minimale imposée dans le PADD du PLUi à savoir au moins 20 logements par hectare dans les nouvelles opérations.

3.1.1 b : Etat initial de l'environnement

❖ Occupation des sols

Photographie aérienne



Le site, d'une surface de 1.09 hectare, est entouré de maisons individuelles mitoyennes et intégré à une zone pavillonnaire. L'usage est donc résidentiel.

En termes d'occupation des sols, le secteur présente un caractère urbain. L'environnement est bâti. On y retrouve des établissements publics avec la présence du collège Marcelle Baron et de l'espace des Bruyères.

Le végétal est bien présent sur le site avec l'existence d'imposantes haies le long des limites de parcelles. La préservation du végétal sera un enjeu de l'aménagement du site.

Carte des sols



Légende

- Agriculture
- Sylviculture
- Activités d'extraction
- Pêche et aquaculture
- Autres productions primaires
- Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel
- Réseaux routiers
- Réseaux ferrés
- Réseaux aériens
- Réseaux de transports fluvial et maritime
- Autres réseaux de transport
- Service logistique et stockage
- Réseaux d'utilité publique
- Zones de transition
- Zones abandonnées
- Sans usage
- Usage inconnu

Sources : Geoportail (2017)

La carte d'occupation du sol en ligne sur le site Géoportail, mise à jour en novembre 2017, présente l'usage résidentiel du site.

❖ Milieux naturels et biodiversité

Il n'y a aucune proximité du site avec un périmètre Natura 2000. En effet, sur le territoire de la CCEG ces périmètres sont présents sur l'ERDRE donc à une distance d'environ 10 km à vol d'oiseau.

Périmètre de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



Source : GEOPORTAIL

Une partie du site est intégrée au périmètre de ZNIEFF de type II qui entoure tout le bourg d'HERIC.

❖ Risques naturels

• RISQUE INONDATION

Le territoire d'ERDRE ET GESVRES est soumis à des risques naturels majeurs de différentes natures. Un des risques importants est le risque inondation. Aucun plan de prévention (PPRI) n'existe sur le territoire, mais les informations concernant les zones inondables existantes sont détaillées dans un Atlas des Zones Inondables (AZI) pour la rivière de l'ERDRE. **Un autre AZI concerne notamment la commune de HERIC : l'AZI des affluents de la Vilaine (LA CHERE, LE DON et l'ISAC).**

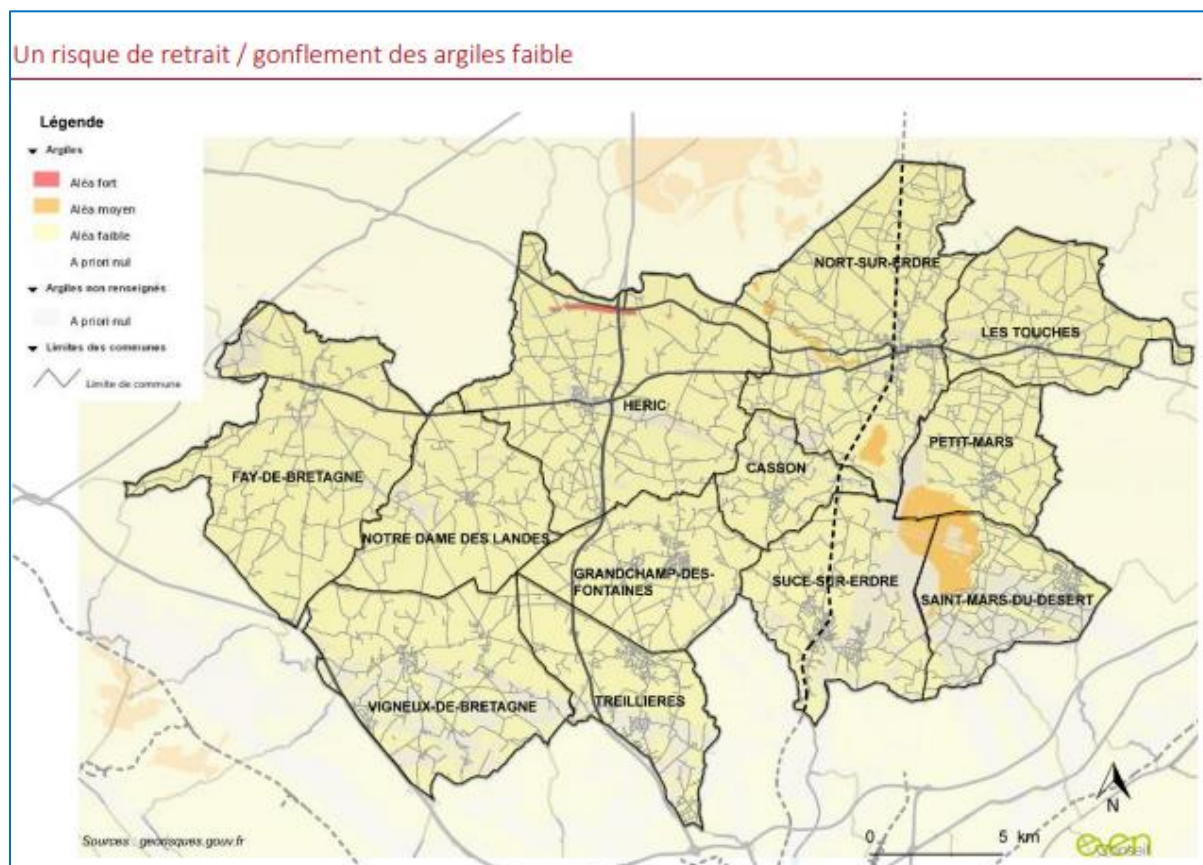
Pour ne pas augmenter les risques d'inondation en lien avec le changement climatique qui pourrait accentuer ces risques, l'urbanisation pourra être limitée dans les zones identifiées par les AZI du territoire. Sur le territoire d'HERIC, l'AZI est situé à l'Est et à l'Ouest du bourg. **Le risque inondation n'impacte pas le site rue Aimé Césaire** (PLUI pièce 5.3.1).

Un Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations (PAPI) existe aussi sur le territoire de la communauté de commune. Il s'agit du PAPI de la VILAINE. Il s'étend sur 7 communes de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES mais ne concerne qu'une superficie limitée de certaines communes, comme TREILLIERES et VIGNEUX DE BRETAGNE (délimitation SAGE Vilaine). De plus, un Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin LOIRE-BRETAGNE vient d'être adopté et est opposable à partir du 22 décembre 2015.

- RISQUE RETRAIT/GONFLEMENT

Le risque de retrait/gonflement des argiles reste faible sur la majorité des communes. Le marais de l'ERDRE est considéré en aléa moyen. **Seule la commune d'HERIC est concernée sur une petite partie au Nord de son territoire par un aléa fort de risque retrait/gonflement des argiles.**

Le risque retrait/gonflement des argiles n'impacte pas le site rue Aimé Césaire.



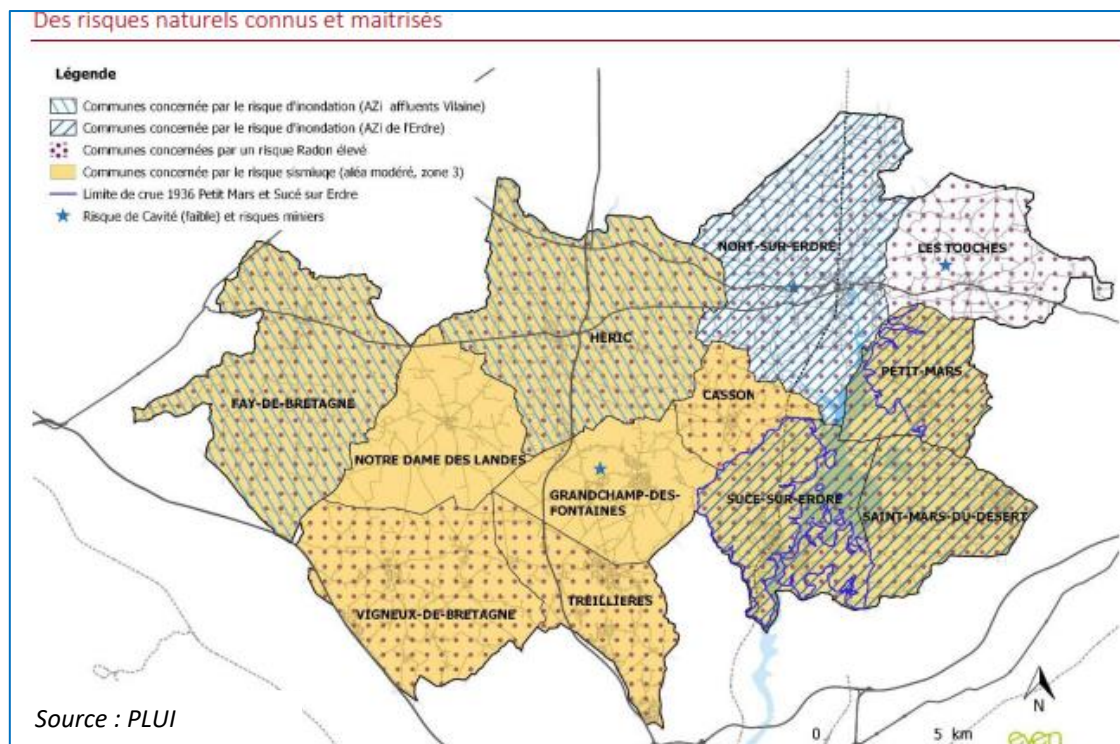
Source : PLUI

- MOUVEMENT DE TERRAIN

Aucun mouvement de terrain important (effondrement, éboulement, glissement, etc.) n'a été enregistré par le BRGM sur la Communauté de Communes et les inventaires ne font état d'aucune cavité naturelle dangereuse sur le territoire. Le risque est donc minime.

- RISQUES TEMPETE ET RADON

On retrouve aussi sur l'ensemble des communes de la COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES **un risque de tempête** (faible). Il existe **un risque « radon »** sur l'ensemble du territoire, dont les zones concernées correspondent aux formations géologiques naturellement riches en uranium (dans ce cas : le Sillon de Bretagne essentiellement). Cette cartographie conduit à classer les communes du territoire en 2 catégories : les communes à potentiel élevé (zone 3) (CASSON, FAY-DE-BRETAGNE, **HERIC**, NORT-SUR-ERDRE, PETIT-MARS, SAINT-MARS-DU-DESERT, SUCE-SUR-ERDRE, LES TOUCHES, TREILLIERES ET VIGNEUX-DE-BRETAGNE) et les communes à potentiel moyen (zone 2) mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments (NOTRE-DAME-DES-LANDES et GRANDCHAMP-DES-FONTAINES).

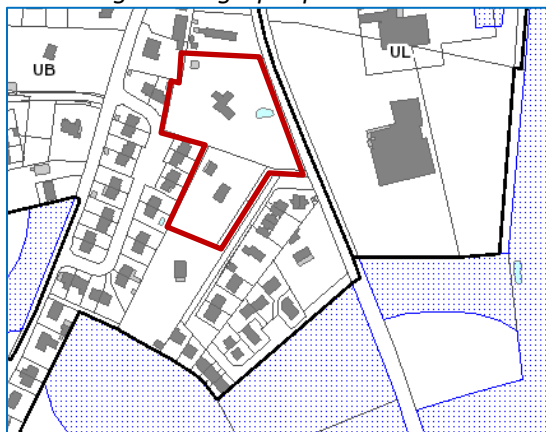


L'ensemble du territoire communal de HERIC est par ailleurs situé en zone de sismicité modérée (sismicité de niveau 3 – Sismicité modérée), en application du décret ministériel du 22 octobre 2010.

❖ Cycle de l'eau

• COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

Extrait règlement graphique – Zones humides



Source : webSIG privé de la CCEG (GEO M@p)

Il n'y a pas de cours d'eau à proximité du site de projet.

Aucune zone humide ne se trouve sur les parcelles concernées par le projet.

• EAU POTABLE

Le site bénéficie du raccordement au réseau d'eau potable.

• EAUX USEES

Le site est desservi par les réseaux eaux pluviales et eaux usées. Le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

❖ Servitudes

Le site rue Aimé Césaire n'est grevé par aucune servitude.

3.1.2 : Modification d'une OAP (Evolution n° HER 02)

Par courrier en date du 11 février 2019, le contrôle de légalité a attiré l'attention de la CCEG sur l'intégration des dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne dans les différentes règles du PLUI. **La préfecture a notamment signifié l'oubli de cette mention au sein de l'OAP B04 correspondant au secteur dit « Les Chassus » à HERIC.**

Il convient, de la même manière que pour les autres OAP dont le site présente un risque inondation, d'ajouter la phrase suivante :

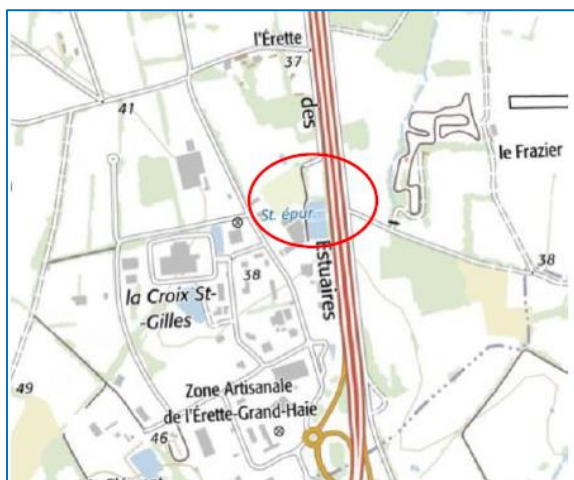
Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, chapitre 2 du règlement.

Ainsi, la rédaction de l'OAP B04 est complétée pour faire état du risque inondation.

3.1.3 : Modification recul Loi Barnier (Evolution n° HER 03)

Cette modification doit être effectuée en bordure de la RN 137, sur le parc d'activité ERETTE GRAND'HAIE, pour autoriser la construction d'une station d'épuration à l'emplacement des lagunes actuelles. La création de cet équipement viendra répondre à des besoins d'assainissements liés au parc d'activité mais également de la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES.

Localisation du site au sein de la ZAC



Zone de construction sur la parcelle XN 140



Source : DLE

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi et seulement sur l'emprise du projet de station d'épuration (parcelle XN 140), il convient de modifier la marge de recul existante en passant le recul existant de 55m à un recul de 27 m par rapport à l'axe de la RN 137.

Le dossier de demande de dérogation à la loi Barnier est annexé à la présente notice. Il s'agit de l'annexe n°2.

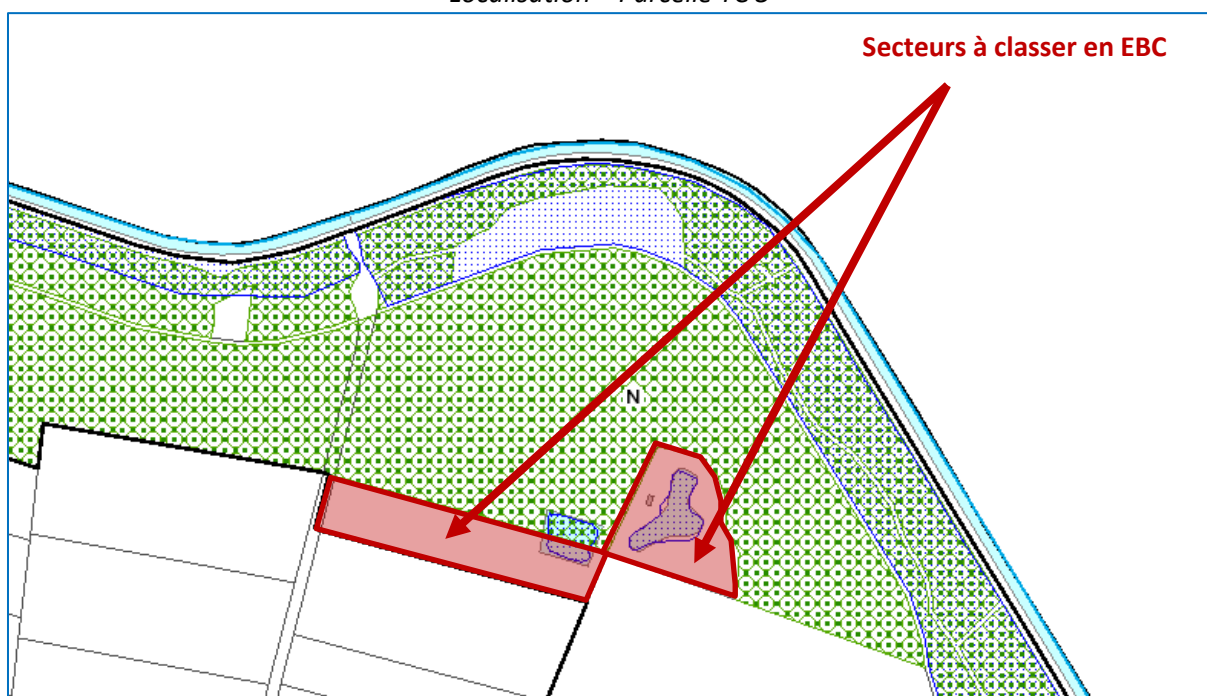
3.1.4 Correction d'erreurs matérielles

Il convient également via la présente procédure de modification du PLUI de corriger les erreurs matérielles issues de la phase d'élaboration du PLUI (oublis, coquilles...).

❖ Erreur matérielle : EBC (Evolution n° HER 04)

Lors de l'enquête publique, la remarque n°713 faisait état d'une demande de classement en EBC de la **parcelle cadastrée YC 3** située près du canal de NANTES à BREST. **Cette demande a été acceptée par la commune d'HERIC et le COPIL PLUI mais des parties de la parcelle ont été oubliées. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.**

Localisation – Parcelle YC 3



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de classer en EBC les parties en rouge sur la carte ci-dessus.

❖ Erreurs matérielles : éléments repérés au titre du L151-19 du CU

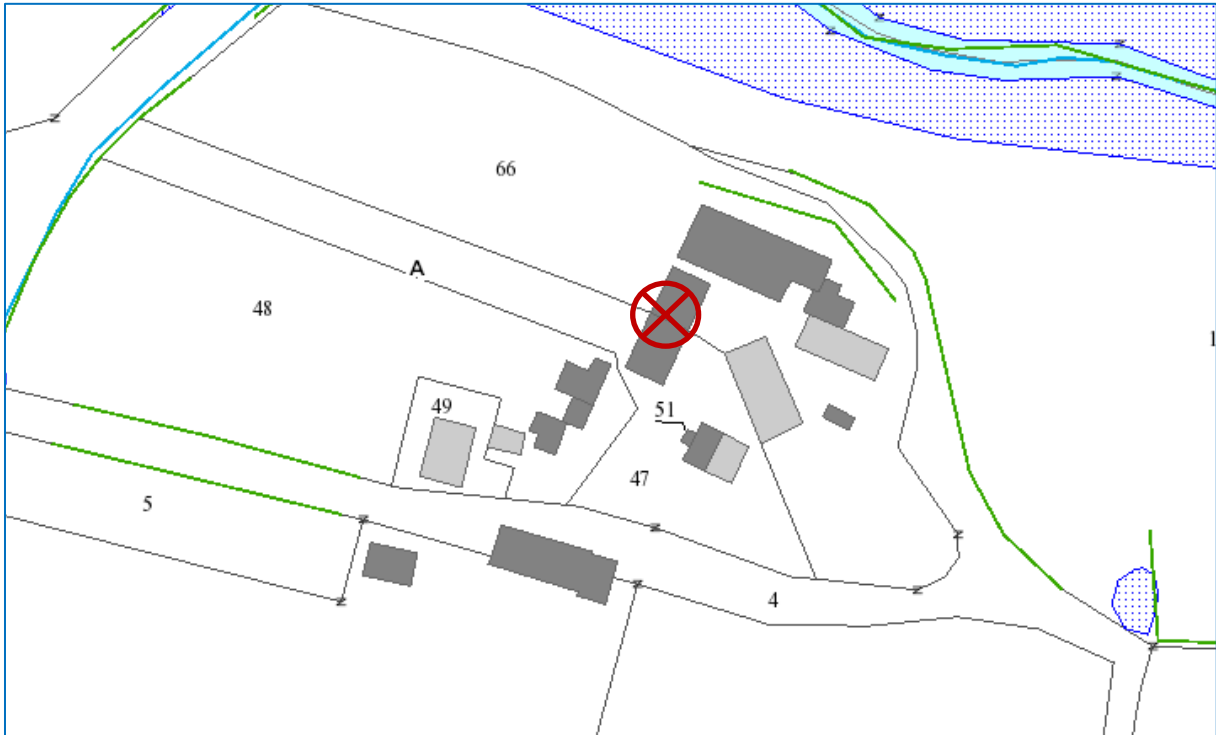
Le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Avant l'approbation du PLUI, lors de la phase de relecture, deux éléments recensés comme présentant un intérêt architectural sur la commune de Héric ont été oubliés :

- un bâtiment : parcelles cadastrées ZK 47 et ZK 66 au lieu-dit « Le château de Dreneuf » (Evolution n° HER 05)
- un calvaire : parcelle cadastrée ZT 154 au lieu-dit « Laquais » (enquête publique : remarque n°32) (Evolution n° HER 09)

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de corriger ces erreurs matérielles.

Localisation –Parcelles ZK 47 et ZK 66



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

❖ **Erreurs matérielles : bâtiments pouvant changer de destination**

De la même manière, il y a eu des erreurs ou oublis d'identifications de bâtiments recensés comme pouvant changer de destination. Il convient de corriger ces erreurs en identifiant les bons bâtiments. Ces erreurs ou oublis d'identification ont eu lieu sur les parcelles suivantes :

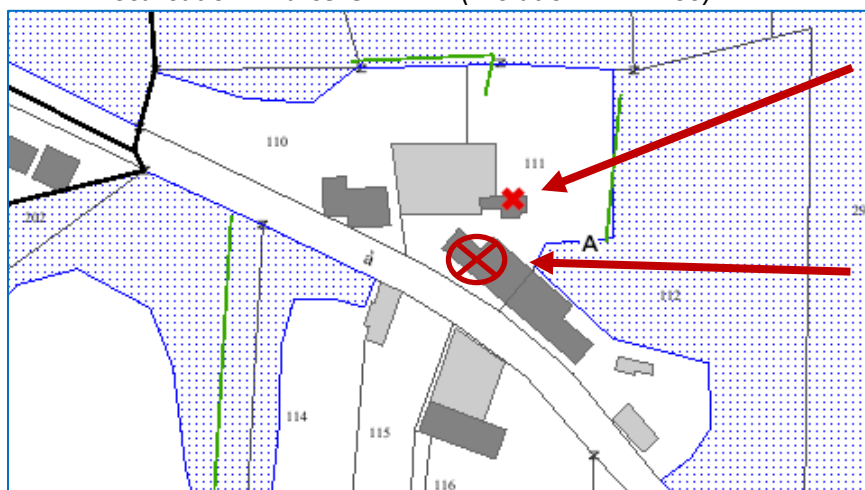
- Parcelle cadastrée XB 111 située au lieu-dit « Le beau Chemin » (*Evolution n° HER 06*)
- Parcelle cadastrée YE 117 située au lieu-dit « Le Petit Boudon » (*Evolution n° HER 07*)
- Parcelle cadastrée YD 62 située au lieu-dit « La maison brulée » (*Evolution n° HER 08*)
- Parcelle cadastrée ZA 102 située au lieu-dit « La Coindière » (*Evolution n° HER 10*)
- Parcelle cadastrée YN 32 située au lieu-dit « La Guimacerie » (*Evolution n° HER 11*)
- Parcelle cadastrée YT 131 située au lieu-dit « La Forgette » (*Evolution n° HER 12*)

Pour rappel, l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut « [...] Désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » Tout projet de changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Il est important de préciser que ces bâtiments correspondent aux critères définis collectivement pour établir l'inventaire à savoir :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole actuellement et dans le futur ;
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- surface supérieure ou égale à 50m² d'emprise au sol ;
- raccordement possible aux réseaux ;
- état général du bâtiment ;
- existence d'accès ...

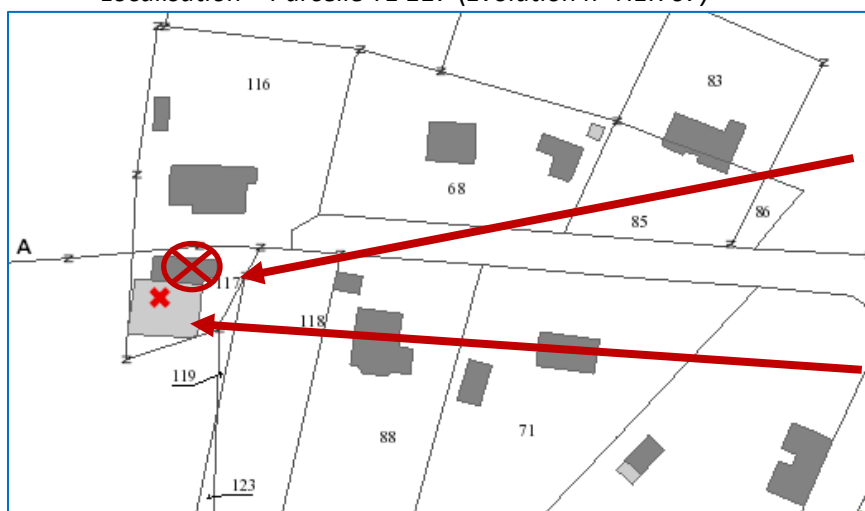
- Localisation – Parcelle XB 111 (Evolution n° HER 06)



Pastillage à supprimer

Bâtiment à identifier

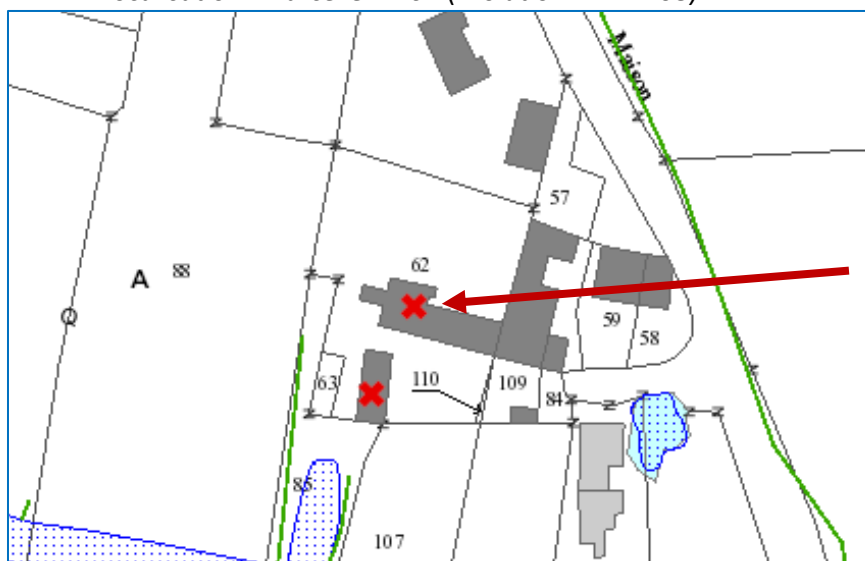
- Localisation – Parcelle YE 117 (Evolution n° HER 07)



Bâtiment à identifier

Pastillage à supprimer

- Localisation – Parcelle YD 62 (Evolution n° HER 08)



Pastillage à supprimer

Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de corriger ces erreurs matérielles en identifiant les bons bâtiments

- Localisation – Parcelle ZA 102 (Evolution n° HER 10)

Le bâtiment correspond à une ancienne étable en pierres, d'une surface supérieure à 50m² et ayant la possibilité de faire stationner deux véhicules ; il correspond aux critères de sélection d'un bâti susceptible de pouvoir changer de destination. De plus, il est situé au sein d'un hameau. **Au vu de ces précisions, il a été donné un avis favorable à l'intégration de cette remarque réalisée dans le cadre de l'enquête publique (remarque n°24).**



- Localisation – Parcelle YN 32 (Evolution n° HER 11)

Le bâtiment correspond à une ancienne dépendance en pierres d'environ 90m², couvert et ayant des conditions d'accès voitures satisfaisantes ; il correspond aux critères de sélection d'un bâti susceptible de pouvoir changer de destination. De plus, il est situé à proximité des réseaux. **Au vu de ces précisions, il a été donné un avis favorable à l'intégration de cette remarque réalisée dans le cadre de l'enquête publique (remarques n° 18 et 97).**



- Localisation – Parcelle YT 131 (Evolution n° HER 12)

Le bâtiment est intégré à un corps de ferme, d'une surface supérieure à 50m² et ayant des conditions d'accès et de stationnement satisfaisantes ; il correspond aux critères de sélection d'un bâti susceptible de pouvoir changer de destination. Le bâtiment situé à proximité d'une exploitation agricole pourra éventuellement changer de destination s'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole (gites, ...). **Au vu de ces précisions, il a été donné un avis favorable à l'intégration de cette remarque réalisée dans le cadre de l'enquête publique (remarque n°83).**



3.2 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune de SUCE-SUR-ERDRE

3.2.1.a : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (Evolutions SSE 01 et SSE 02)

La commune de SUCE-SUR-ERDRE a pour projet de réaliser un établissement scolaire regroupant maternelle et élémentaire sur le site dit de « la Papinière », plus précisément sur **les parcelles ZV 68, 69, 70.**

Ce projet est justifié par différents besoins comme la création de classes supplémentaires et la construction d'un site de restauration supplémentaire. Ces besoins s'expliquent par la saturation des établissements existants.

En effet, le total du nombre des classes sur la commune ne cesse d'augmenter depuis l'année scolaire 2014/2015 comme en atteste le tableau ci-dessous :

	nb de classes par école						
Ecoles	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
du Levant	8	8	8	7	7	7	7
St Etienne maternels	4	4	4	4	4	4	3
St Etienne élémentaires	7	7	7	7	7	6	6
R. Descartes	14	13	12	12	12	12	12
total classes	33	32	31	30	30	29	28

Source : mairie de SUCE-SUR-ERDRE

Ces chiffres expliquent la croissance des effectifs au sein des sites de restauration et donc la nécessité de construire un espace pour la restauration scolaire. Le fonctionnement est aujourd'hui mutualisé avec les écoles publiques mais cela pose problème au vu de l'évolution des effectifs et du pourcentage d'élève déjeunant à la cantine.

Effectivement, il existe à l'heure actuelle trois sites de restauration et toutes les salles sont en effectifs maximum. Les services sont donc réalisés par roulement afin que tous les enfants ne mangent pas en même temps. Les effectifs par site de restauration ne cessent d'augmenter depuis l'année scolaire 2016/2017 comme en atteste le tableau ci-dessous :

	Effectifs de la restauration par site (en moyenne par jour)				
Sites	Capacité d'accueil	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Levant	187 places	186	186	172	144
St Etienne	75 places	117	118	124	119
Descartes	190 places	436	393	367	370
Total	452	739	697	663	633

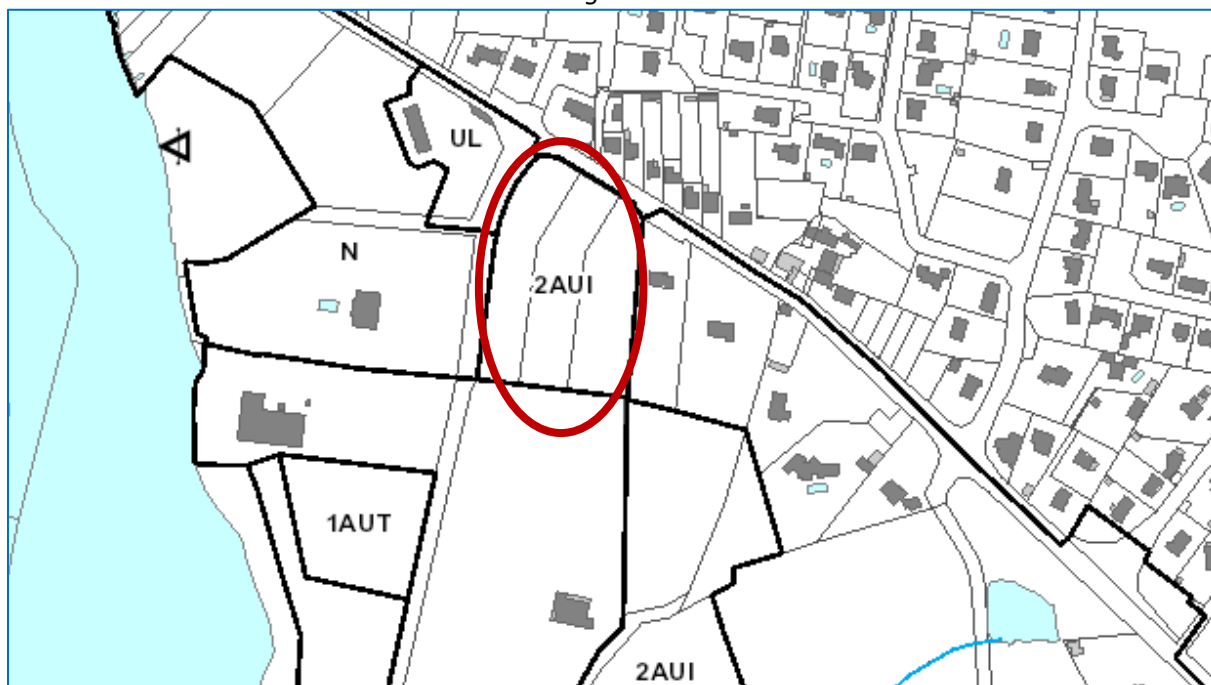
Source : mairie de SUCE-SUR-ERDRE

De plus, les élus communaux ont exprimé la volonté de regrouper les deux écoles actuelles qui sont toutes les deux sur des sites très contraints ne permettant pas une évolution des bâtiments. Ceci sans oublier la vétusté de certains bâtiments notamment des préfabriqués. Ces espaces libérés situés dans la ZAC centre-ville pourront ainsi être récupérés par la commune pour permettre de nouveaux projets.

Pour toutes ces raisons, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI localisée à l'entrée du site de la Papinière pour la construction d'un groupe scolaire est justifiée.

Il est à noter que le programme est actuellement finalisé, la prochaine étape consistera à lancer un concours d'architecte. L'ouverture de l'école est prévue pour la rentrée 2022.

Zonage actuel



Source : Géomap

Il conviendra sur ce site de garantir la meilleure inscription des bâtiments dans leur parcelle et leur environnement afin de préserver les panoramas de la vallée visibles depuis la rivière. Un des enjeux, dans le PLUI notamment, sera de préserver de l'urbanisation ces secteurs d'arrière-plan paysager afin de garantir au site de la Vallée de l'ERDRE son épaisseur paysagère.

D'autres enjeux émergent également comme l'organisation des modalités d'accès, de circulation et de stationnement automobile autant que la place des piétons et des circulations douces sur l'ensemble du site, intégrant les différents usages et sentiers existants. De même, il conviendra de composer avec les différentes typologies végétales et paysagères existantes à l'échelle de la parcelle et du site dans son ensemble (arbres de parcs, haie bocagère, plantations horticoles...).

Pour étudier au mieux ces enjeux, une étude paysagère a été réalisée par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) afin de définir les différentes intentions à réglementer via le PLUI :

- magnifier l'allée de la Papinière ;
- redessiner des cheminements piétons ;
- marquer et sécuriser les carrefours ;
- assurer la continuité des haies bocagères ;
- s'inspirer des typologies végétales de la commune et ainsi intégrer des essences plus horticoles ; issues des parcs environnants ainsi que des essences locales issues du bocage traditionnel
- ...

Pour ce faire, il convient via la présente procédure d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUI et de réaliser une OAP sectorielle sur ce secteur afin de cadrer le projet (accès, insertion paysagère...).

3.2.1.b : Etat initial de l'environnement

❖ Occupation des sols

Les parcelles à l'étude offrent une situation particulière du fait de leur localisation en proue du site de « La Papinière » et en entrée de ville. Le site, accroché au carrefour, amorce ainsi la séquence d'équipements publics et sportifs de la ville de SUCE-SUR-ERDRE. Il est localisé à la lisière administrative du site classé, et à l'intérieur du site inscrit. Il doit faire l'objet d'une attention particulière quant à l'impact que pourrait avoir son aménagement sur le paysage environnant. La rue de la Papinière est l'axe de desserte principal de cet ensemble d'équipements et d'espaces de loisirs.

Le site dans son environnement



Source : Campo

Dans les années 1950, le site de la Papinière était à vocation agricole. Un chemin agricole historique reliait la route de Carquefou au corps de ferme de la Papinière. Vers 1985, après la construction de la route, les premiers équipements viennent coloniser ses abords. Au dépend du chemin historique qui s'enfriche. Au fil des années, c'est un mélange entre terres agricoles et équipement qui vient composer le site.

Aujourd'hui, le site offre un parcours reliant l'ensemble des équipements et les abords de la route ne comprennent plus d'enclaves champêtres. Le tout formant un grand parc avec des poches agricoles à son extrémité.

Prise de vues sur le site de la Papinière



Source : Campo



1 _ Entrée de ville et du site de la Papinière



2 _ Circulations piétonnes, cyclables à l'entrée du site



3 _ Skate park le long de la haie bocagère



4 _ Entrée du sentier bocager



5 _ Escale culture



6 _ Fin de la route publique

L'arrivée d'un groupe scolaire en tête de proue de ce secteur nécessite d'intégrer de nouveaux flux (car scolaires, véhicules particulier, livraison, vélos...) et donc d'engager une réflexion sur l'ensemble du site de la Papinière. La commune de SUCE-SUR-ERDRE a donc réalisé une étude via le cabinet CAMPO afin de déterminer les enjeux d'aménagement du site et de déterminer des préconisations pour l'intégration du groupe scolaire de la Papinière dans son contexte paysager.

❖ Milieus naturels et biodiversité

- NATURA 2000

Le site du futur groupe scolaire de la Papinière est situé à environ 200m du Site Natura 2000 des Marais de l'Erdre.

Ce dernier s'étend sur 2 565 ha de zones humides situées de part et d'autre de la partie navigable de l'Erdre. Il est caractérisé par une vaste plaine inondable composée de zones humides diversifiées : cours d'eau, plans d'eau, marais, tourbières, prairies et boisements alluviaux. Une partie de la zone de marais est endiguée, l'autre est restée à l'état naturel.

Le site fait partie du vaste complexe d'importance internationale de la basse Loire estuarienne. Il comporte une variété de groupements végétaux : végétations aquatiques, roselières, cariçaies, aulnaies, landes tourbeuses et tourbières à sphaignes... Son fonctionnement hydraulique et la diversité des milieux apportent les ressources et les conditions nécessaires à l'avifaune aux divers stades de leurs cycles biologiques. On note une importance particulière pour les ardéidés, les anatidés et les espèces paludicoles. Le marais de l'Erdre accueille régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau. On peut également identifier une forte richesse entomologique associée aux habitats tourbeux : présence du batracien hybride Triton de Blasius (*Triturus blasii*).

Site Natura 2000 des Marais de l'Erdre



Le site Natura 2000 est sensible et vulnérable au développement des espèces envahissantes, à la perturbation de l'équilibre hydraulique, à la déprise agricole, à la pression urbaine, au développement des infrastructures et à l'exploitation de la tourbe.

Localisé à environ 200m, le site du futur groupe scolaire n'est donc pas situé dans le périmètre Natura 2000.

Source : Geoportail

- ZICO

La Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Marais de Mazerolles et Petit-Mars » a été désignée en 1991 et réactualisée en mars 2001. Elle regroupe 2 700 ha de marais.

Zone humide comprenant une rivière élargie en vaste plan d'eau (les plaines) et un ensemble de marais avec roselières, bois hygrophiles et tourbières. Ce site accueille en période de reproduction une avifaune nicheuse remarquable. Ces marais sont aussi un lieu d'étape migratoire, ainsi qu'un site d'hivernage important pour diverses espèces d'oiseaux.

Menaces :

- assèchement et drainage ;
- déprise agricole ;
- extension de l'exploitation de la tourbe ;
- remblayages ;
- extension des zones cultivées en périphérie ;
- gestion hydraulique mal contrôlée ;
- pression de chasse excessive ;
- activité nautique perturbante sur les stationnements d'anatidés.

The map shows the area around Sucé-sur-Erdre, France. A red circle is drawn on the road between Monretrait and la Clavierie. A distance measurement box is overlaid on the map, showing the distance between the two points as 624.619 m. The map includes labels for various locations such as Sucé-sur-Erdre, Monretrait, la Clavierie, les Herses, la Miltière, la Papinière, la Taillanderie, and Logné. It also shows the Loire river and several roads, including Rue du Pin, Rue d'Angleterre, Rue de la Papinière, Rue de la Miltière, Rue de la Lanée, and Rue de la Durandière.

Le site du futur groupe scolaire de la Papinière est situé à environ 600 m du ZICO le plus proche. Le site du futur groupe scolaire n'est donc pas situé dans le périmètre ZICO.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont particulièrement intéressantes d'un point de vue écologique. Elles participent au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Sans valeur réglementaire, cet inventaire sert de référence pour la mise en place de mesures de protection.

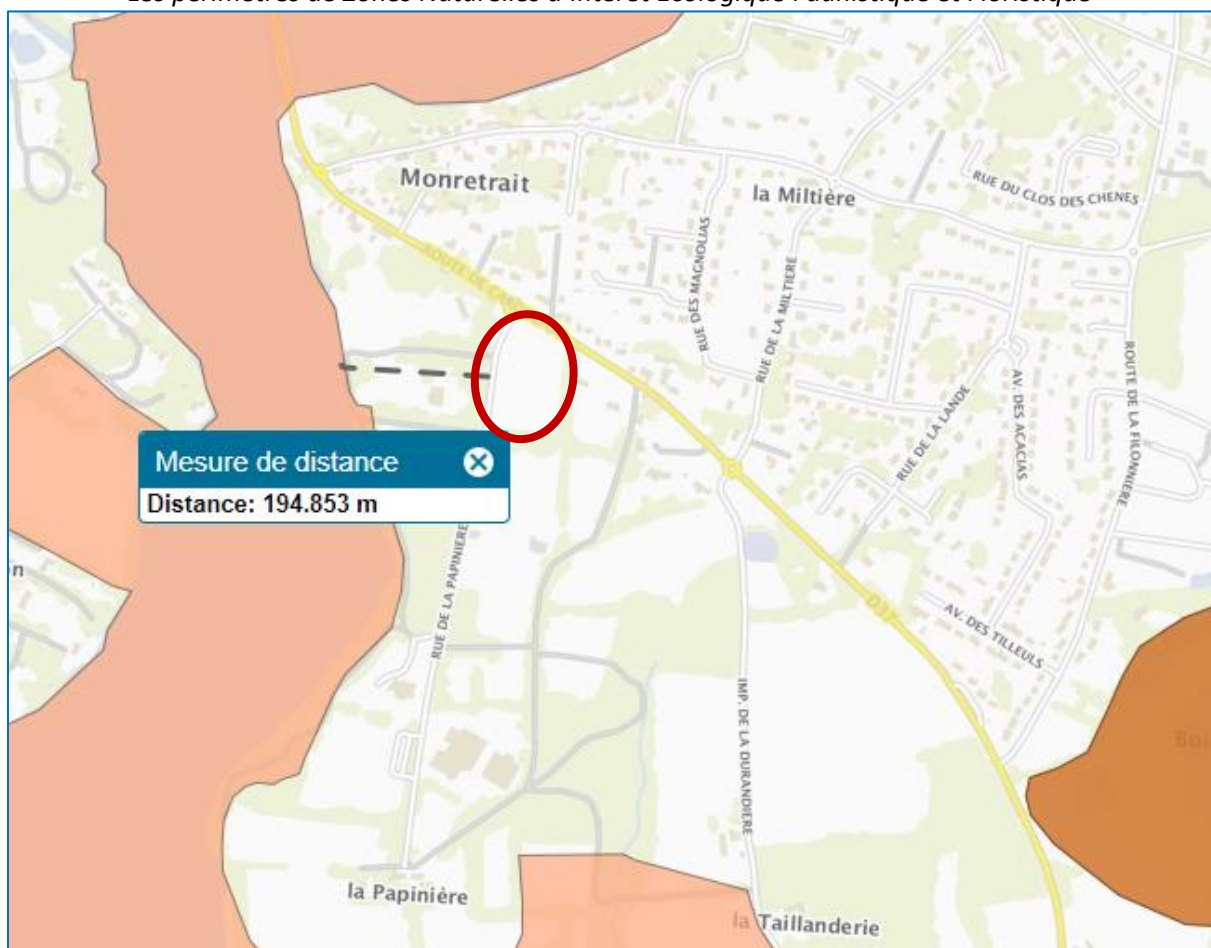
On distingue deux types de ZNIEFF, pouvant concerner le milieu terrestre et marin :

- les ZNIEFF de type I : superficie généralement limitée, définie par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Plusieurs ZNIEFF concernent le territoire de SUCE-SUR-ERDRE. Cependant, le secteur de « La Papinière » n'est pas directement intégré aux périmètres.

1. ZNIEFF de type I : BOIRE DE NAY ET VALLON DU HOCMARD (520015274)
2. ZNIEFF de type I : MARAIS DE LA GAMOTRIE SUD ET DE LA GRANDE BODINIERE (520015272)
3. ZNIEFF de type I : MARAIS ENDIGUÉS DE SAINT-MARS ET PETIT-MARS (520616266)
4. ZNIEFF de type I : PARTIE DU MARAIS DE SAINT-MARS A L'AVANT DE LA DIGUE "MARAIS SAUVAGE" (520006644)
5. ZNIEFF de type I : PLAINE DE MAZEROLLES ET DE LA POUPINIERE (520015387)
6. ZNIEFF de type I : TOURBIERE DE LOGNE (520006645)
7. ZNIEFF de type II : VALLEE ET MARAIS DE L'ERDRE (520006643)

Les périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



Source : SIGLOIRE

Le site de la zone 2AUI est situé à environ 200 m du périmètre des ZNIEFF de type I "Partie du marais de Saint-Mars à l'avant de la digue Marais sauvage" et "Plaine de Mazerolles et de la Poupinière" et de la ZNIEFF de type II Vallée et marais de l'Erdre. Les ZNIEFF inventoriées entre 1982 et 1994 recouvrent une surface de plus de 2 600 ha pour les ZNIEFF de type I et 1 540 ha pour la ZNIEFF de type II.

Le site du futur groupe scolaire n'est donc pas situé dans les périmètres ZNIEFF.

- PROTECTION DE BIOTOPE

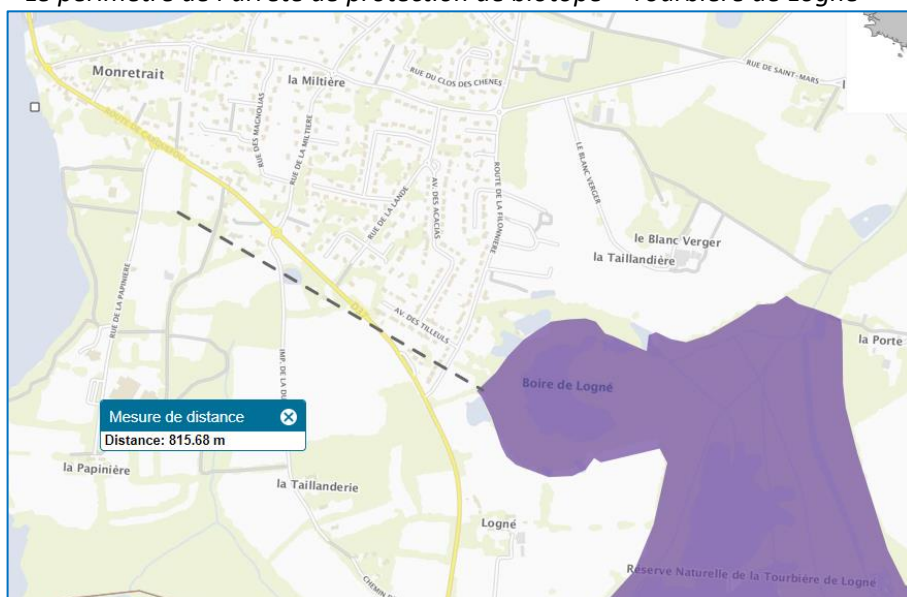
On trouve sur le territoire de l'intercommunalité des espaces naturels protégés de type Aires de Protection de Biotope (APB). Afin de préserver les habitats, l'arrêté édicte des mesures spécifiques qui s'appliquent sur le biotope et non aux-espèces protégées.

La particularité de l'APB « Tourbière de Ligné », est qu'elle est aussi protégée par une Réserve Naturelle Régionale (RNR). Ainsi, une zone de 61 ha, localisée au cœur de la tourbière est classée en RNR. L'objectif n'est donc pas seulement de protéger l'habitat de certaines espèces (classement APB) mais aussi de répondre aux enjeux de préservation de la faune, de la flore, du patrimoine géologique, paléontologique ou d'une manière générale, de protéger des milieux naturels qui présentent une importance patrimoniale particulière.

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes du territoire			
ID	Superficie	Communes concernées (Communauté de Communes)	Descriptions
FR3800316 / 44004 Tourbière de Ligné	109.77 ha (dont 61 ha classés en RNR)	Sucé-sur-Erdre	La totalité de la tourbière est en propriété privée (9 propriétaires dont le principal est la SCI des tourbières de Ligné, Société Commune d'Indivision). La tourbière de Ligné est la plus méridionale des tourbières bombées de plaine du sud-ouest de l'Europe. C'est l'une des trois dernières tourbières à sphaignes typique du Massif Armoricain. Elle est constituée de 2 grands types de végétation : tourbière haute et basse.
FR3800812 / 44011 Combles et clocher de l'église Saint-Louis à Casson	0.05 ha	Casson	Les parties concernées de l'église correspondent aux combles d'une superficie de 500 m ² et au clocher, ainsi qu'aux accès des animaux à ces parties. L'église Saint-Louis à Casson abrite, en période de reproduction, une colonie de Grands Murins (<i>Myotis myotis</i>), espèces animale protégée.

Source : PLUI

Le périmètre de l'arrêté de protection de biotope – Tourbière de Ligné



Source : SIGLOIRE

Le site du futur groupe scolaire est situé à environ 800 m de l'aire de protection de biotope de la tourbière de Ligné.

Le site du futur groupe scolaire n'est donc pas situé dans le périmètre de l'APB.

❖ Le patrimoine protégé autour de l'Erdre

On retrouve un **site inscrit (15/09/1971) et classé (07/04/1998) « la Vallée de l'Erdre »**, sur la commune de SUCE-SUR-ERDRE. Ces espaces ont été inscrits ou classés puisqu'ils présentent un intérêt général du point de vue artistique, historique ou pittoresque. Le classement offre une protection renforcée en comparaison de l'inscription, en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de travaux tendant à modifier l'aspect général du site.

En parallèle, la totalité des berges de l'Erdre n'est pas couverte par ces protections (sites inscrit / sites classés), et laisse ainsi se transformer les paysages des berges. Historiquement, le patrimoine bâti de la vallée de l'Erdre se divise en deux ensembles : d'un côté les constructions destinées à la vie locale dépendantes de l'agriculture et du trafic fluvial et de l'autre, les grandes demeures.

Aujourd'hui, avec l'expansion de l'agglomération et la pression urbaine, les différentes typologies d'habitat tendent à se confondre. Des lotissements vont être installés au bord de l'eau comme à l'Onglette (SUCE-SUR-ERDRE), ayant un impact important sur les vues depuis la rivière. Ainsi, la création du site inscrit, puis du site classé le long de l'Erdre est une première réaction à ces phénomènes, celle-là ne concernant qu'une part limitée des berges. En effet, la rive gauche du centre bourg de SUCE-SUR-ERDRE, n'a aucune protection, alors que ce sont ces berges les plus vues depuis le port de Sucé-sur-Erdre. Une extension du site classé vers le Nord est donc en questionnement (PAC, 2016).



Le périmètre du site inscrit, en orange sur la carte ci-dessus, intègre le secteur 2AUI de « La Papinière ». Le site du projet étant impacté par la zone de protection « site inscrit », la municipalité a associé l'Architecte des Bâtiments de France à la réalisation du projet.

❖ Risques naturels

En référence au Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune de SUCE-SUR-ERDRE est concernée par le risque inondation : atlas des zones inondables de l'Erdre. **Cet atlas fait apparaître que le secteur de la Papinière n'est pas en zone inondable** (Cf_ atlas des zones inondables en annexe du PLUi).

De plus, le territoire communal, a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.

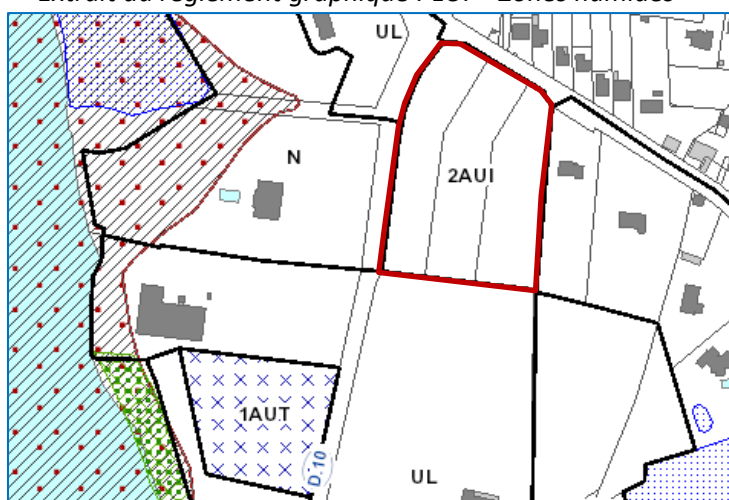
N° INSEE	Communes	Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
44201	SUCE-SUR-ERDRE	Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
44201	SUCE-SUR-ERDRE	Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
44201	SUCE-SUR-ERDRE	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

L'ensemble du territoire communal de Sucé-sur-Erdre est par ailleurs situé en zone de sismicité modérée (sismicité de niveau 3 – Sismicité modérée), en application du décret ministériel du 22 octobre 2010. La commune et le site d'étude ne sont pas concernés par les autres risques : risque industriel et le risque de transport de matières dangereuses.

❖ Cycle de l'eau

- COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

Extrait du règlement graphique PLUI – Zones humides



Source : Géomap

Il n'y a pas de cours d'eau à proximité du site de projet.

Aucune zone humide ne se trouve sur les parcelles concernées par le projet d'aménagement du groupe scolaire.

- EAU POTABLE

Le site bénéficie du raccordement au réseau d'eau potable.

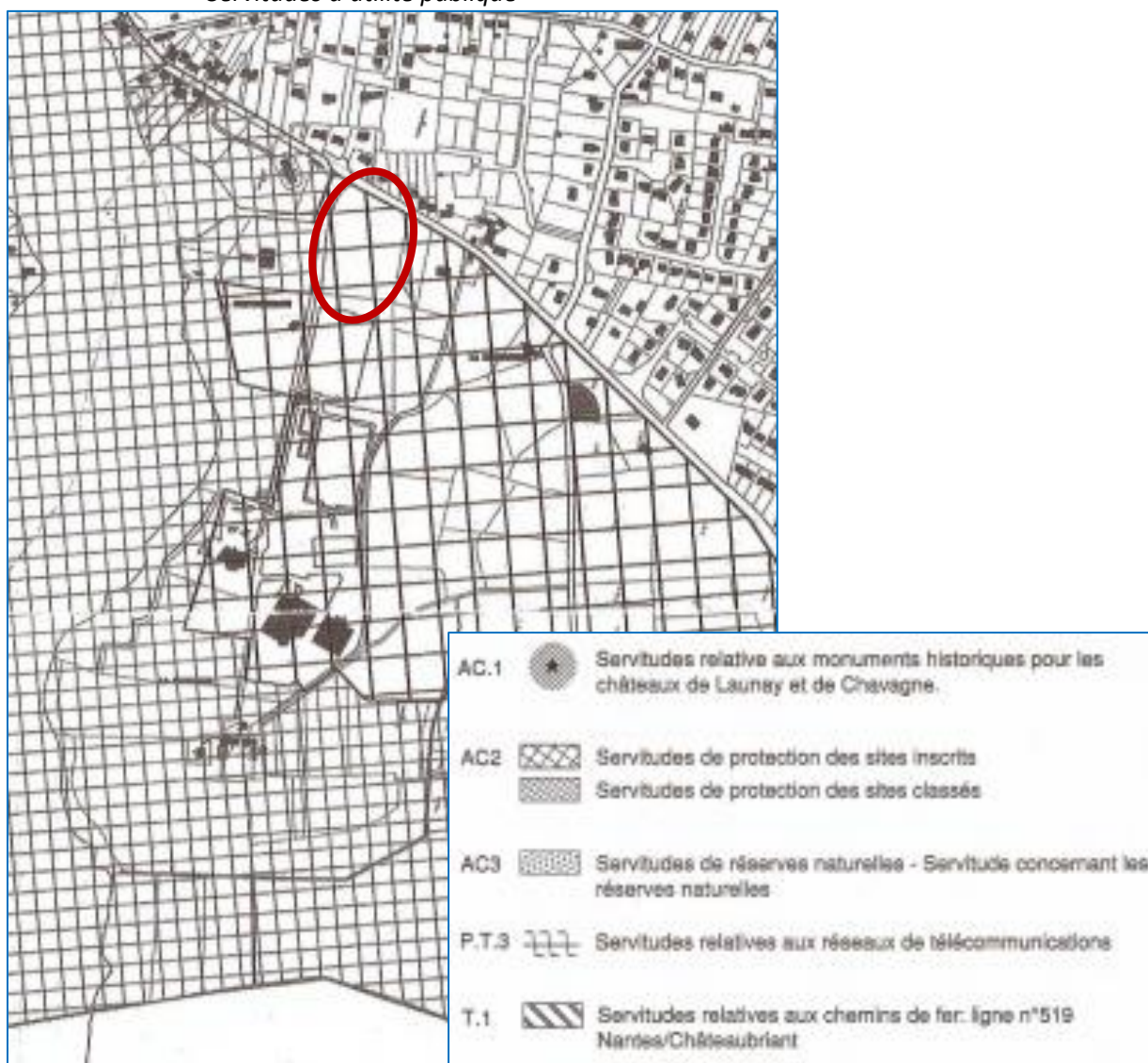
- EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

Le secteur de la Papinière est desservi par les réseaux eaux pluviales et eaux usées. Le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. La station de refoulement des eaux usées dispose d'une capacité suffisante pour recevoir les volumes prévisibles d'eaux usées rejetées par le projet.

❖ Servitudes

Comme vu précédemment, le site du futur groupe scolaire est intégré au sein du périmètre de protection des sites inscrits. **Le site d'étude n'est grevé par aucune autre servitude.**

Servitudes d'utilité publique



Source : PLUI

3.2.2.a : Création de règles graphiques en zone UB (Evolution SSE 03)

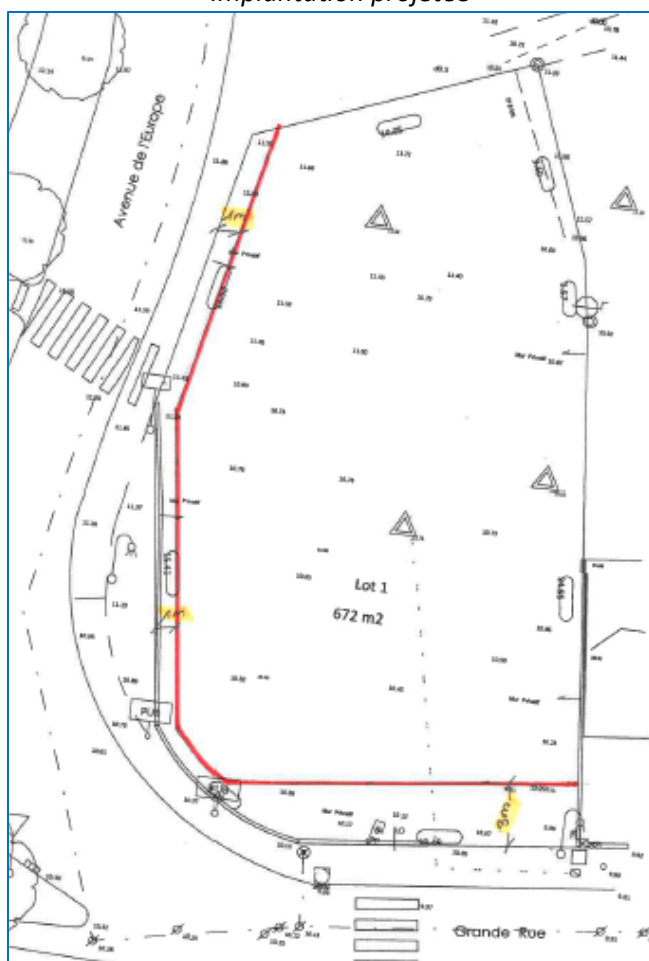
Il existe un projet de construction de bureaux à SUCE-SUR-ERDRE sur un site situé à l'angle de la Grande Rue et du Boulevard de l'Europe, plus précisément sur **les parcelles AB 730 et AB 455**. Ce site a été étudié avec un architecte conseil qui a donné les prescriptions suivantes : « *Du fait de sa situation, la construction sur cette parcelle présente plusieurs enjeux majeurs en termes d'urbanisme et d'architecture. Elle marque l'entrée de la ville et fait la jonction entre la ville haute et la ville basse et constitue de fait une rotule. La construction sera visible sur 3 façades et doit réussir la jonction entre l'architecture de type individuel présent dans la Grande Rue, et l'architecture plus haute présente sur le boulevard de l'Europe, tout en préservant l'intimité de la construction voisine. Le choix d'un programme de bureaux répond parfaitement à la vocation du site et permet de gérer au mieux les contraintes et enjeux, mais nécessite une architecture particulière car il s'agit de construire un immeuble de bureaux en ville.* »

De ce fait, les règles générales de la zone UB ne correspondent pas aux enjeux de la parcelle, il convient de créer des règles spécifiques à ce secteur pour permettre un projet cohérent, notamment pour son implantation.

Le projet qui accueillera des bureaux en RDC aura donc une implantation différente des règles de la zone UB, à savoir :

- une implantation en retrait de 1m minimum par rapport à l'avenue de l'Europe
- une implantation en retrait de 3m minimum par rapport à la Grande rue

Implantation projetée



Pour ce faire, il convient via la présente procédure de créer des règles graphiques spécifiques pour l'implantation du projet (L 151-17 et 151-18 du CU).

Source : commune de SSE

3.2.2.b : Etat initial de l'environnement

❖ Occupation des sols

En termes d'occupation des sols, le site du projet présente un caractère urbain de centre-ville. L'environnement est totalement bâti. A proximité, on y retrouve la vie commerciale de l'hypercentre ainsi que les services administratifs et culturels (place Charles de Gaulle).

Vue aérienne



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

❖ Milieux naturels et biodiversité

- NATURA 2000

Site Natura 2000 des Marais de l'Erdre



Le secteur du projet est situé à environ 200 m du site Natura 2000 des Marais de l'Erdre.

Il n'est donc pas situé dans le périmètre Natura 2000.

Source : DREAL Pays de la Loire IGN SCAN

- ZNIEFF

Les périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

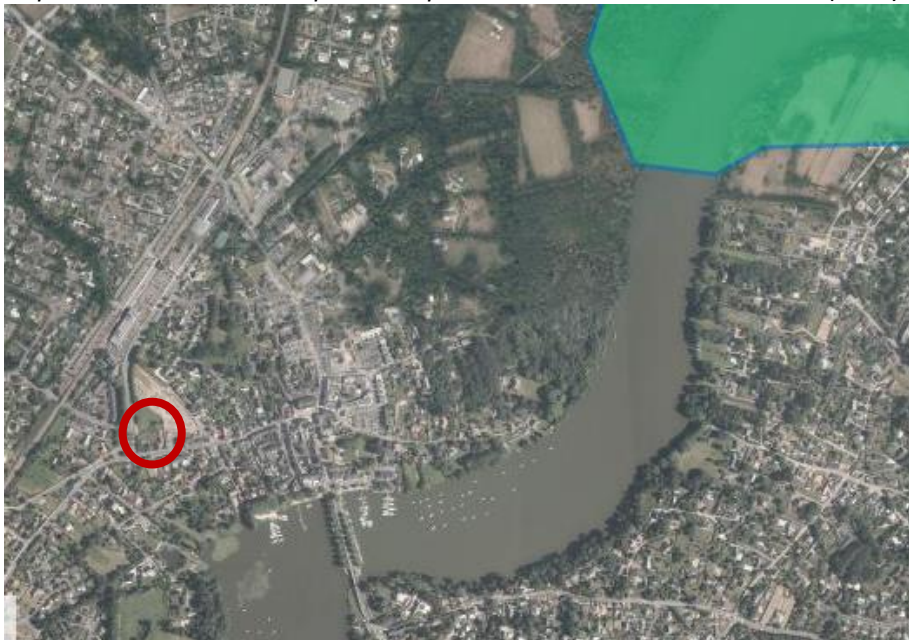


De la même manière, **le secteur du projet est situé à environ 200m du périmètre ZNIEFF** de type I "Partie du marais de Saint-Mars à l'avant de la digue Marais sauvage" et "Plaine de Mazerolles et de la Poupinière" et de la ZNIEFF de type II Vallée et marais de l'Erdre. **Il n'est donc pas situé dans les périmètres ZNIEFF.**

Source : DREAL Pays de la Loire IGN SCAN

- ZICO

Le périmètre de Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)



Le secteur de projet n'est pas situé dans le périmètre ZICO.

Source : DREAL Pays de la Loire IGN SCAN

Arrêté de protection de biotope _ Tourbière de Logné



Le secteur de projet n'est pas situé dans le périmètre de la Tourbière de Logné.

Source : GEOPORTAIL

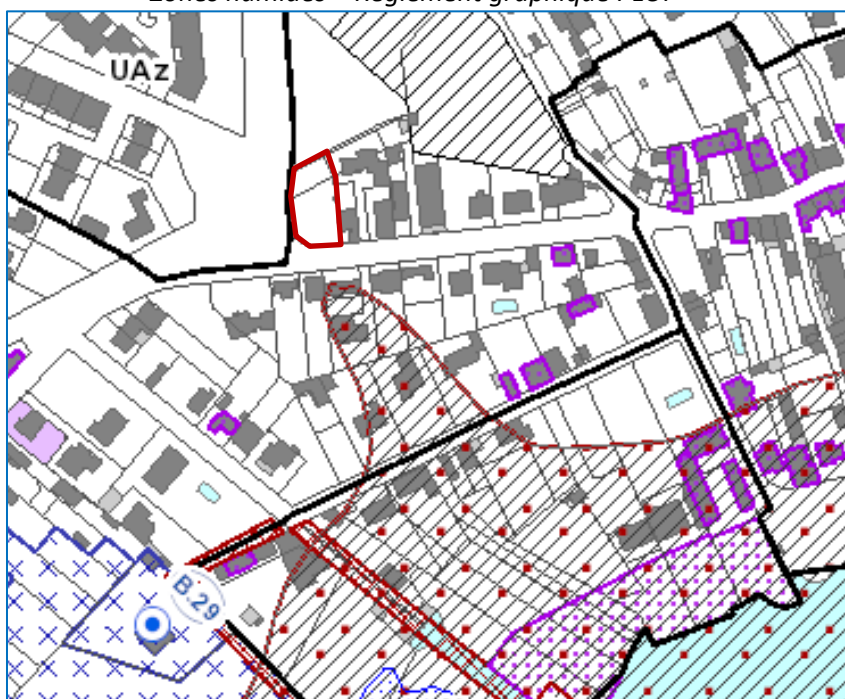
❖ Risques naturels

En référence au Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune de SUCE-SUR-ERDRE est concernée par le risque inondation : atlas des zones inondables de l'Erdre. **Cet atlas fait apparaître que le site Bd de l'Europe n'est pas en zone inondable** (Cf_ atlas des zones inondables en annexe du PLUi).

❖ Cycle de l'eau

- COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

Zones humides – Règlement graphique PLUi



Il n'y a pas de cours d'eau à proximité du site de projet.

Aucune zone humide ne se trouve sur les parcelles concernées par le projet.

Source : Géomap

- EAU POTABLE

Le site bénéficie du raccordement au réseau d'eau potable.

- Eaux USEES

Le site est desservi par les réseaux eaux pluviales et eaux usées. Le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. La station de refoulement des eaux usées dispose d'une capacité suffisante pour recevoir les volumes prévisibles d'eaux usées rejetées par le projet.

- ❖ Servitudes

A proximité immédiate du périmètre de protection des sites inscrits, **le site d'étude n'est grevé par aucune servitude.**

Servitudes d'utilité publique



Source : PLUI

AC.1		Servitudes relative aux monuments historiques pour les châteaux de Launey et de Chavagne.
AC2		Servitudes de protection des sites inscrits
		Servitudes de protection des sites classés
AC3		Servitudes de réserves naturelles - Servitude concernant les réserves naturelles
P.T.3		Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications
T.1		Servitudes relatives aux chemins de fer: ligne n°519 Nantes/Châteaubriant

3.2.3 : Corrections d'erreurs matérielles

Il convient également via la présente modification du PLUi de corriger les erreurs matérielles issues de la phase d'élaboration de ce dernier (oublis, coquilles...).

❖ **Erreurs matérielles : bâtiments pouvant changer de destination**

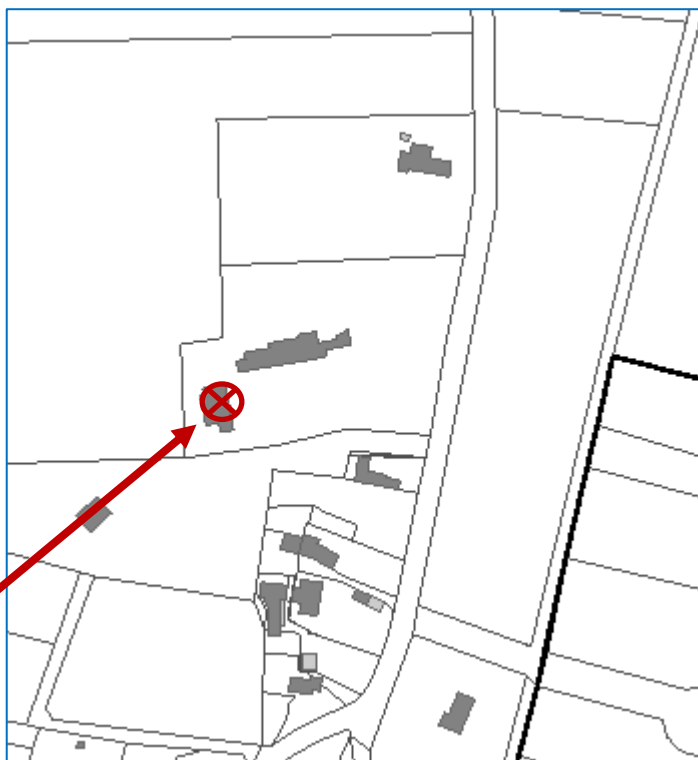
1. Parcelle ZH 47 (Evolution SSE 04)

Un bâtiment situé **sur la parcelle ZH 47** à SUCE-SUR-ERDRE recensé dans l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été oublié lors de l'élaboration du PLUi. Ce bâtiment était déjà repéré dans le PLU communal et répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer le bâtiment identifié sur la carte comme étant susceptible de pouvoir changer de destination.

Bâtiment à identifier

Localisation – Parcelle ZH 47



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

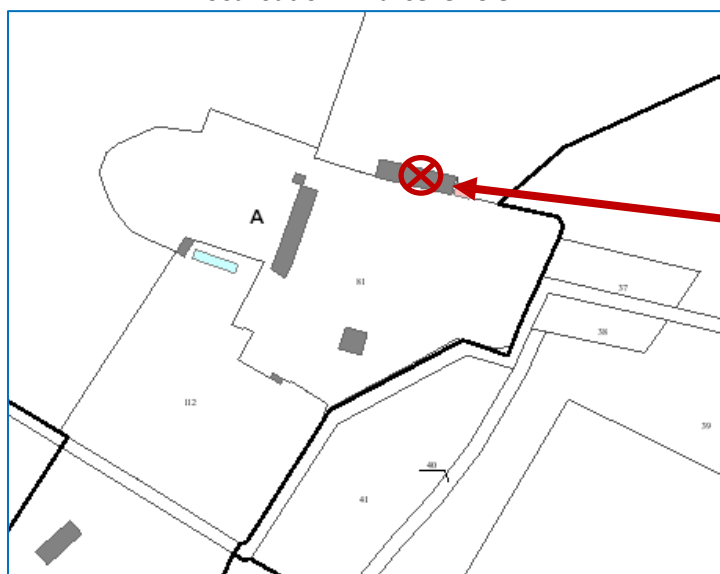
2. Parcelle ZS 81 (Evolution SSE 05)

Un bâtiment situé **sur la parcelle ZS 81** à SUCE-SUR-ERDRE recensé dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination a été oublié lors de l'élaboration du PLUi. Le bâtiment répond aux critères de sélection (cf. photos ci-dessous).



Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer le bâtiment identifié sur la carte ci-dessous comme étant susceptible de pouvoir changer de destination.

Localisation – Parcelle ZS 81

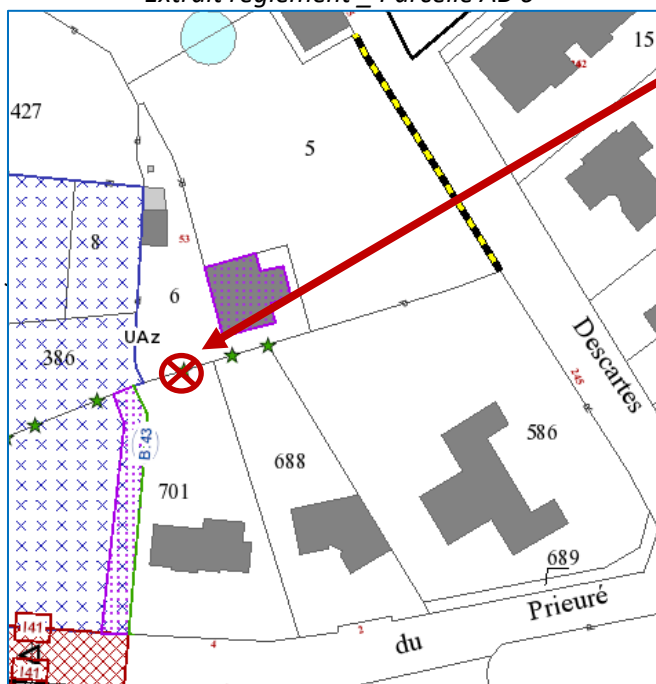


Bâtiment à identifier

Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

❖ **Erreur matérielle : arbre à protéger au titre de l'article L 151-23 (Evolution SSE 06)**

Extrait règlement _ Parcelle AB 6



Arbre à supprimer



Absence d'arbre

Source : WebSIG privé de la CCEG (GEO M@p)

Un arbre situé sur la parcelle AB 6 à SUCE-SUR-ERDRE a été repéré lors de l'élaboration du PLUi comme étant un arbre remarquable à protéger or cet arbre n'existe pas (cf. photos ci-dessus) et pourrait gêner un projet de construction de terrasse.

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle en supprimant le repérage de cet arbre.

❖ **Erreur matérielle : zonage** (Evolution SSE 07)

Dans le cadre de l'enquête publique (remarque n°100), il est fait état d'une erreur de zonage concernant la parcelle YD 185. Après analyse, il est donné un avis favorable à l'intégration de cette remarque s'agissant d'une erreur matérielle. En effet, la limite de la zone Uh ne respecte pas la limite des 25m de la construction principale car l'unité foncière n'a pas été prise en compte au moment du tracé. Or, conformément à la méthodologie utilisée lors de l'élaboration du PLUI il convenait de prendre en compte l'unité foncière.

La méthodologie utilisée s'appuie sur l'analyse d'une zone tampon de 25 mètres strict autour de chaque bâti (bâti principal, hors bâtiments légers type hangar, abris de jardin, etc.). Cette distance de 25 mètres a été retenue en cohérence avec le règlement de la zone A qui l'impose comme une distance maximale pour l'implantation des annexes par rapport aux constructions principales, et ce afin de limiter l'étalement urbain.

Deux situations ont été distinguées pour la définition des limites de ces zones :

- *Lorsque les unités foncières sont comprises entièrement au sein de cette zone tampon, elles sont intégrées en totalité à l'enveloppe urbaine en suivant les limites parcellaires ;*
- *lorsque les unités foncières, ou parcelles ne sont pas comprises entièrement au sein de cette zone tampon (ex : parcelles en lanière), la limite constructible est définie sur la base de cette distance de 25 mètres.*

Extrait annexe n°2 : Délibération approbation du PLUi

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de corriger cette erreur matérielle en intégrant la parcelle YD 185 au zonage Uh.

3.3 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

3.3.1 : Modification du règlement 1AUez2 (Evolution GDF 01)

La zone 1AUE correspond aux secteurs à vocation économique, elle comprend également un secteur 1AUez1 qui correspond au secteur Est de la ZAC Belle Etoile ainsi qu'un secteur 1AUez2 correspondant au secteur Nord de la ZAC Belle Etoile à vocation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.

Actuellement, dans la zone 1AUez2, le PLUi n'autorise que des showrooms en tant qu'activité complémentaire à de l'artisanat et/ou industrielle. Or, pour donner suite à la pré-commercialisation d'une partie de l'îlot Nord de la ZAC BELLE ETOILE, **il est souhaité autoriser le commerce de détail sur le secteur**

Il convient donc, par la présente procédure de modification du PLUi de modifier le règlement de la zone 1AUez2 en y autorisant, sous condition, l'artisanat et commerce de détail. L'autorisation sera conditionnée au fait que le projet ne contienne pas de cellule commerciale d'une surface de vente inférieure à 300m².

Extrait règlement PLUi

	1AUE	1AUez1 Ilot Est	1AUez2 Ilot Nord
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*
<u>Condition :</u> - dans le cas de la vente de biens, sous réserve qu'il s'agisse d'une atteinte complémentaire à une activité artisanale et/ou industrielle existante dans la zone (en showroom, concession automobile en lien avec un garage de réparation, ...)			
Restauration	V	V	V*
<u>Condition :</u> - sous réserve qu'elles soient destinées à répondre spécifiquement aux besoins de la population active présente sur la zone (ex. restaurant d'entreprise)			
Commerce de gros	V	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V
Cinéma	V	X	X

Source : PLUi

Le chapeau de la zone est également à modifier afin de le mettre en cohérence avec la modification du règlement de la zone 1AUez2. Il convient donc d'ajouter la vocation commerciale aux vocations autorisées sur le secteur.

– Un secteur 1AUez2, correspondant au secteur Nord de la ZAC de la Belle Etoile à vocation d'activités **commerciales**, artisanales, industrielles et tertiaires.

Ces modifications sont intégrées en rouge dans le règlement écrit.

3.4 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune de TREILLIERES

3.4.1 : Correction d'erreurs matérielles

❖ Erreur matérielle : linéaire commercial (Evolution TRE 01)

Lors de l'élaboration du PLUi différentes versions de zonage ont été réalisées. La version correspondant au zonage du PLUi approuvé n'intègre pas la totalité du linéaire commercial issu de l'étude commerciale réalisée en 2018 à TREILLIERES. Cette demande de correction a été spécifiée dans l'avis PPA de la commune dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi.

Extrait des prescriptions



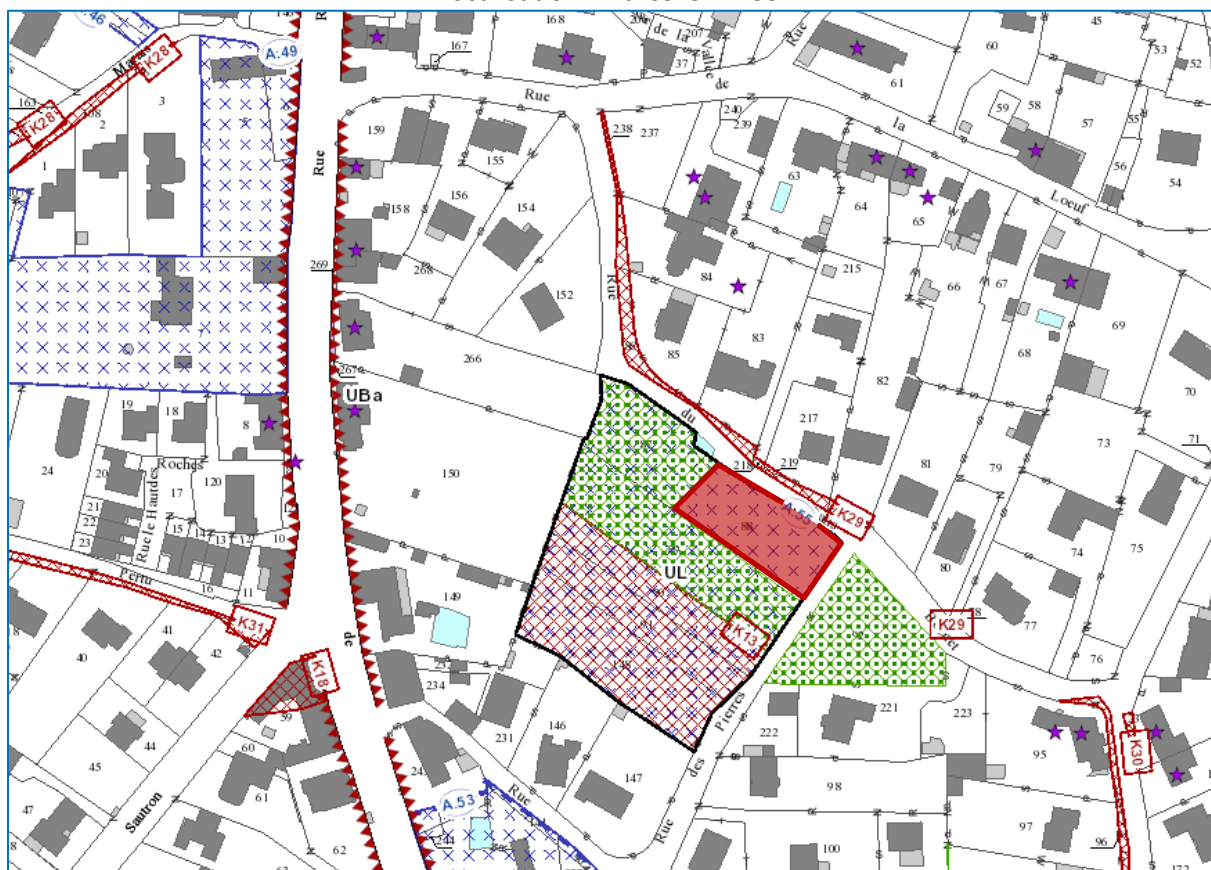
Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger l'oubli de la prescription correspondant au linéaire commercial sur les parcelles AP 65, AP 66, AP 67, AP 69, AP 109 et AP 127 tel que dessiné en rouge sur la carte ci-dessus.

❖ **Erreur matérielle : EBC (Evolution TRE 02)**

Lors de l'enquête publique, la remarque n°25 faisait état d'une demande de création d'un EBC sur la **parcelle cadastrée AH 88**. Cette demande a été acceptée par la commune de TREILLIERES et le COPIL PLUI mais l'EBC a été oublié dans le dossier approuvé. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.

Localisation – Parcelle AH 88



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de classer en EBC la parcelle en rouge sur la carte ci-dessus.

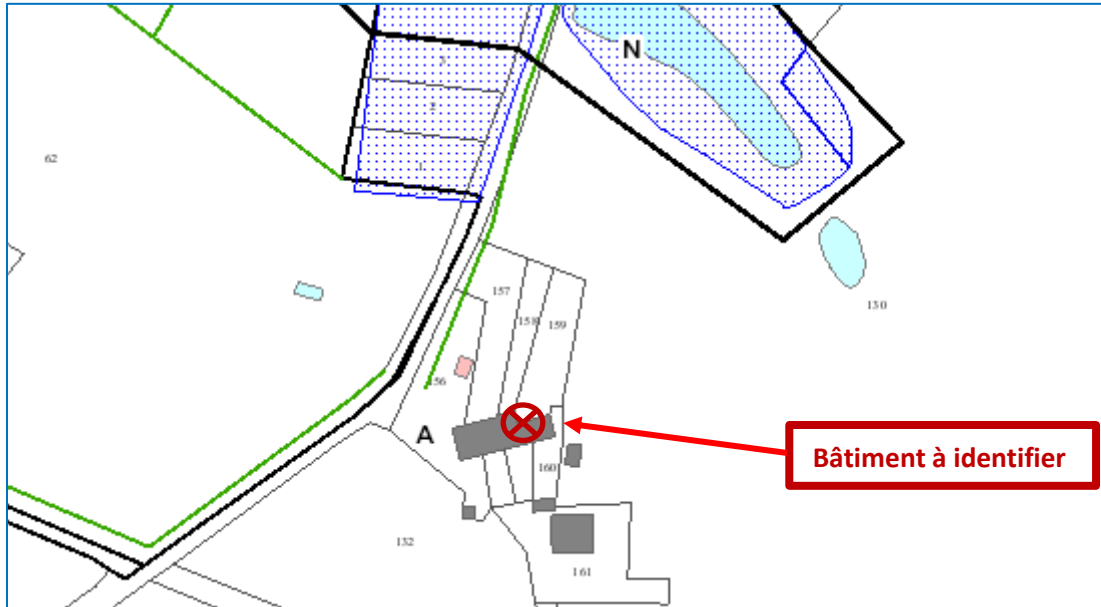
❖ **Erreurs matérielles : bâtiments pouvant changer de destination**

Deux bâtiments, situés à Treillières, pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été oubliés lors de l'élaboration du PLUI. La réhabilitation en logement de ces bâtiments d'environ 50 m² d'emprise au sol contribuera à la mise en valeur du patrimoine bâti rural et ne viendra pas compromettre l'activité agricole.

- Un bâtiment situé sur les parcelles YK 158 et YK 160 (Evolution TRE 03)



Localisation _ Parcelles YK 158 et YK 160



Source : PLUI

- Un bâtiment situé sur la parcelle A 1516 (*Evolution TRE 09*)



L'accès à la construction est existant et ne nécessite donc pas de nouveau busage. L'eau et l'électricité passent au droit de la parcelle. Le bâtiment jouxtant la parcelle est repéré comme devant être préservé, il n'y a donc pas d'intérêt à laisser un bâtiment tomber en ruine (ne participe pas à la préservation du patrimoine rural). Le changement de destination du bâtiment (sous réserve avis conforme de la CDPENAF) ne compromet pas l'activité agricole.

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger ces erreurs matérielles et de repérer ces bâtiments comme étant susceptibles de pouvoir changer de destination.

❖ Erreurs matérielles : zonage

Quatre erreurs matérielles ont été remarquées sur le zonage du PLUi approuvé, plus précisément sur la commune de TREILLIERES :

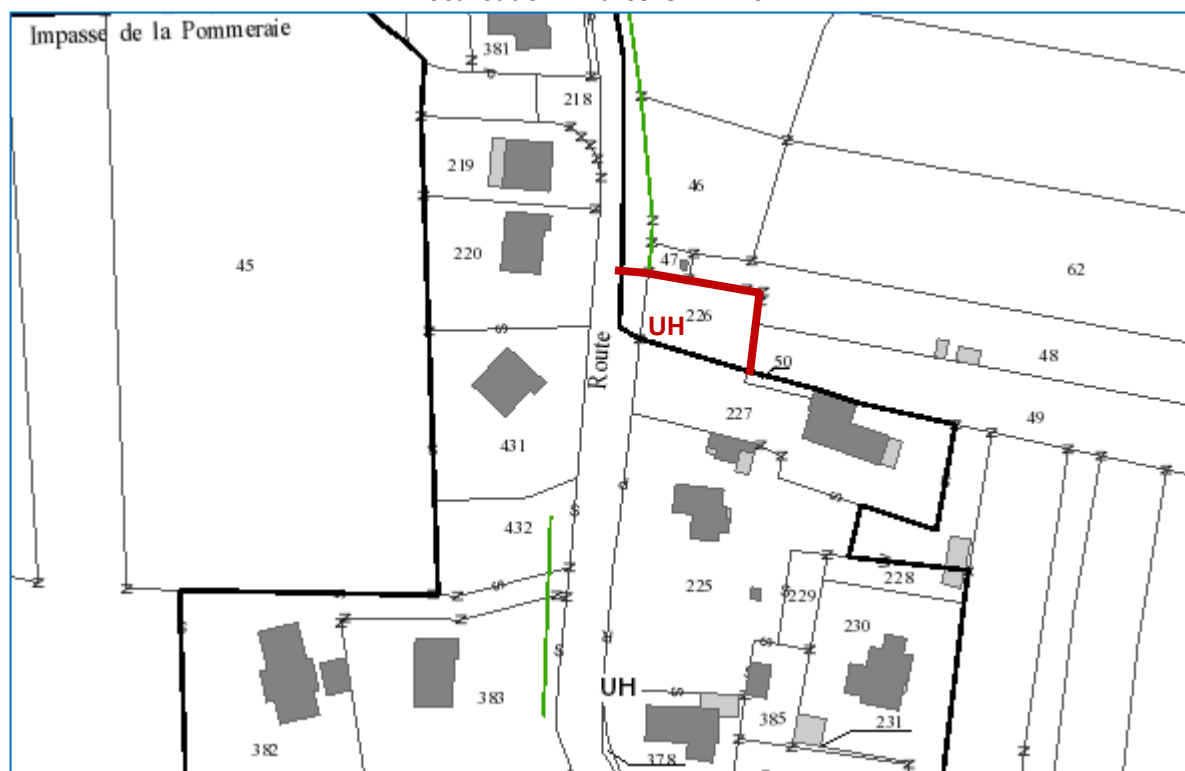
1. Parcelle YB 226 (*Evolution TRE 04*)

La parcelle YB 226 a été classée en zone UH dans le PLUi arrêté puis, à la suite de la reprise de l'enveloppe urbaine des hameaux réalisée en réponse à différentes remarques issue de l'enquête publique, a été classée en zone A lors de l'approbation.

Cependant, un permis de construire a été accordé et les travaux ont commencés en 2018. Cette donnée n'apparaissant pas sur le cadastre, **la parcelle a été classée en zone A alors que s'agissant d'une parcelle urbanisée, cette dernière doit être classée en zone UH.**

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger le zonage de la parcelle YB 226 en l'intégrant dans le zonage UH tel que présenté sur la carte ci-dessous.

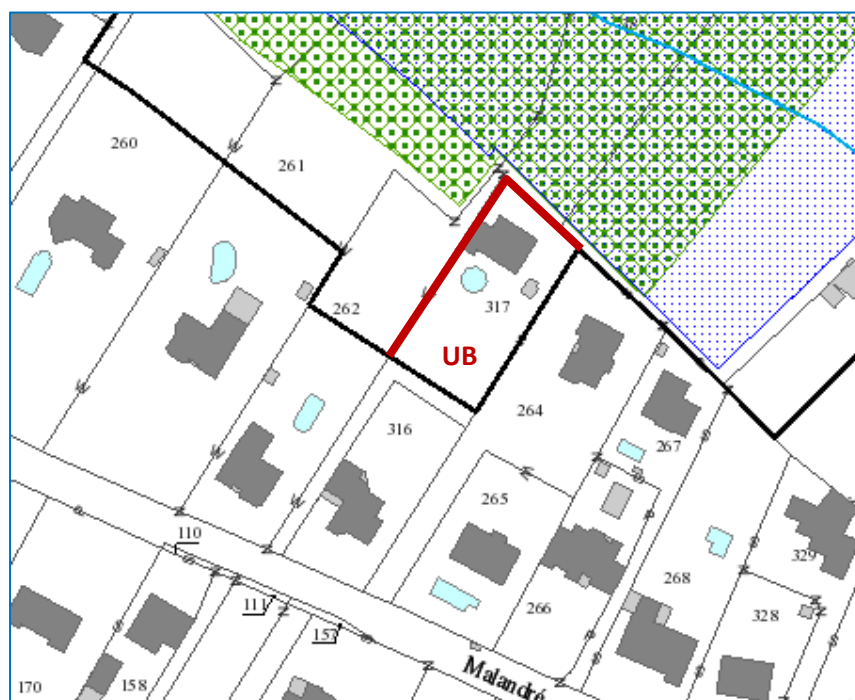
Localisation – Parcelle YB 226



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

2. Parcelle ZV 317 : (Evolution TRE 05)

Localisation – Parcelle ZV 317



Source : Géomap

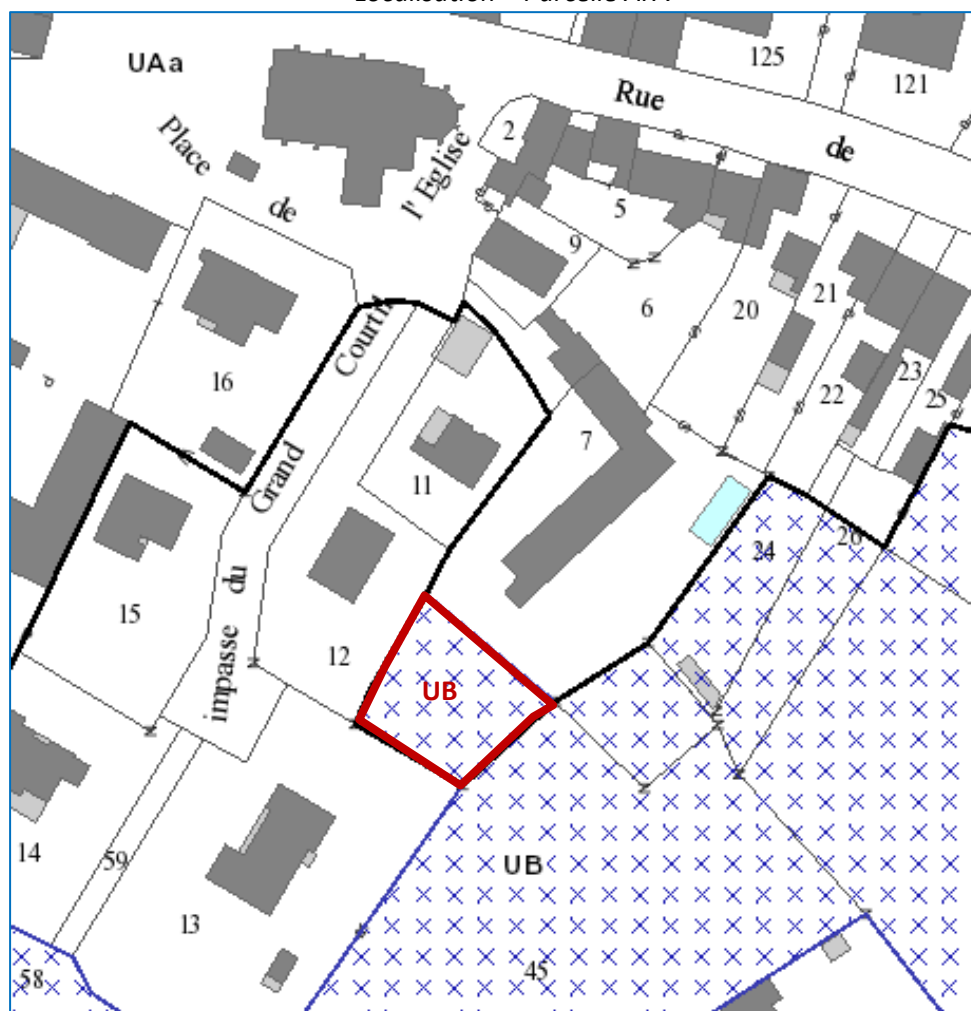
La parcelle bâtie ZV 317 a par erreur été classée en zone N alors que cette dernière doit être classée en UB car intégrée à l'enveloppe urbaine.

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de corriger le zonage de la parcelle ZV 317 en l'intégrant dans le zonage UB tel que présenté sur la carte ci-contre.

3. Parcelle AR 7 : (Evolution TRE 06)

À la suite de l'enquête publique les élus ont décidé de prendre en compte la remarque n°827 afin d'intégrer en partie la **parcelle AR 7** à l'OAP A41. Cependant, la modification du zonage liée à cette intégration a été oubliée.

Localisation – Parcelle AR 7



Source : Géomap

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de corriger le zonage d'une partie de la parcelle AR 7 en l'intégrant dans le zonage UB tel que présenté sur la carte ci-dessus.

4. La parcelle AE 85 : (Evolution TRE 07)

La parcelle bâtie AE 85 a par erreur été classée en zone A alors que cette dernière doit être classée en UBa car construite et intégrée à l'enveloppe urbaine.

Localisation – Parcelle AE 85

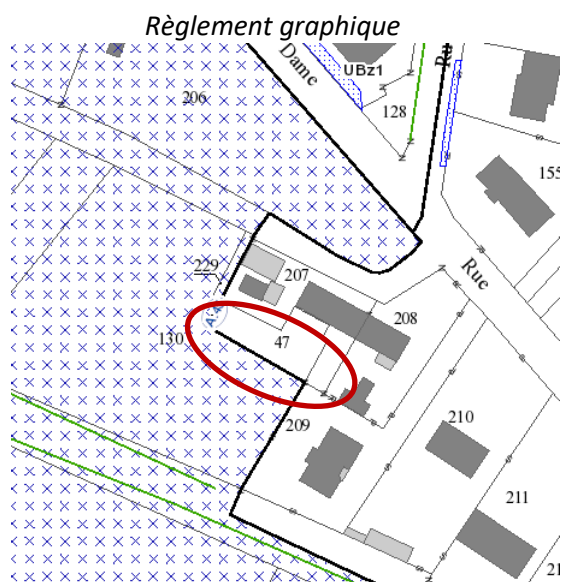


Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de corriger le zonage de la parcelle AE 85 en l'intégrant dans le zonage UBa tel que présenté sur la carte ci-contre.

❖ **Erreur matérielle : OAP** (Evolution TRE 08)

Suite à l'enquête publique les élus ont décidé de prendre en compte la remarque n°726 sollicitant le retrait **de la parcelle ZO 47** de l'OAP A45. La modification sur le règlement graphique a été réalisée mais la parcelle apparaît toujours au sein de l'OAP sectorielle.



Source : PLUI

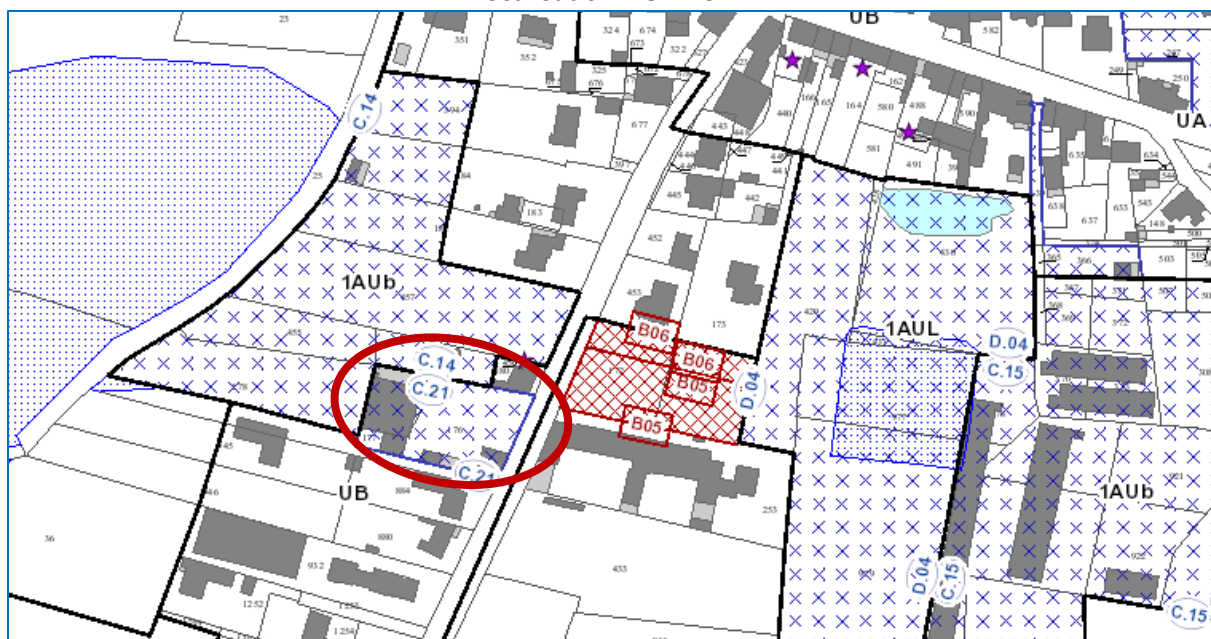
Extrait de l'OAP 45



Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de retirer la parcelle ZO 47 de l'OAP A45 afin de mettre en cohérence le règlement graphique et l'OAP.

3.5.1 : Suppression d'une OAP (Evolution FDB 01)

Localisation – OAP C21



Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient donc de supprimer l'OAP C21 pour permettre la réalisation du projet de construction de maison médicale.

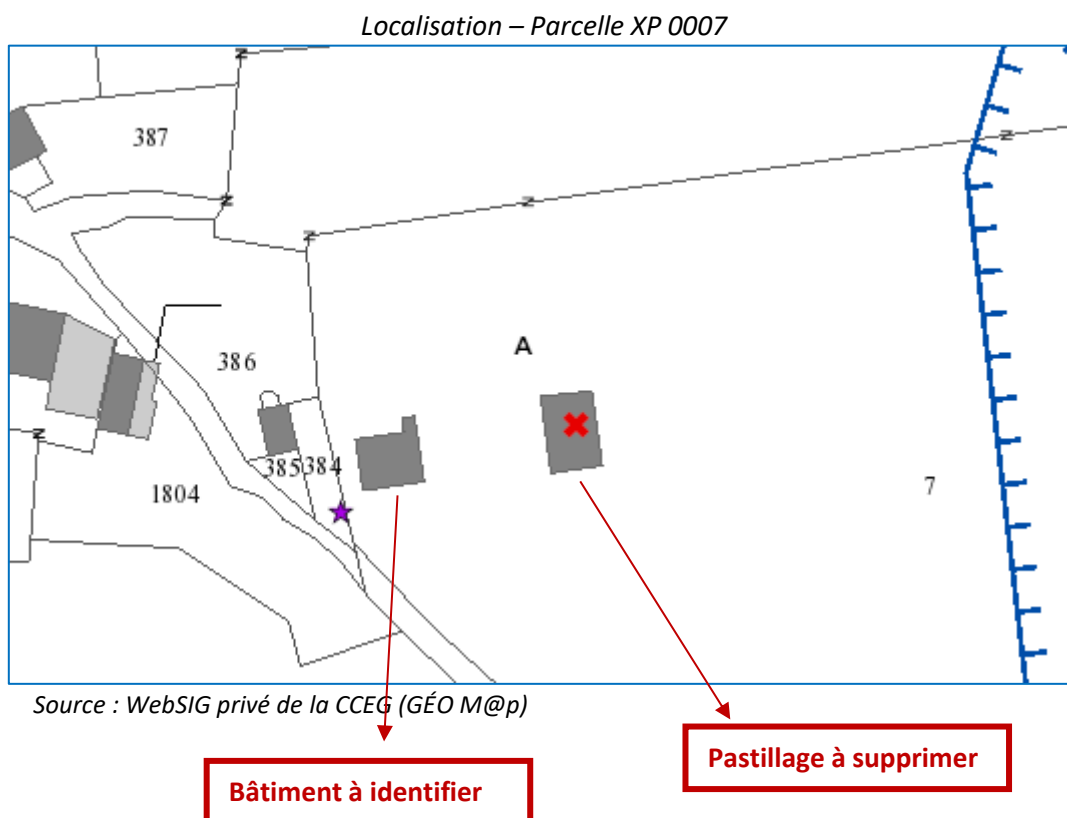
3.5.2 : Corrections d'erreurs matérielles

❖ **Erreurs matérielles : bâtiments susceptible de pouvoir changer de destination**

Lors de l'élaboration du PLUI et du recensement du bâti susceptible de pouvoir changer de destination, une erreur de repérage a eu lieu :

- Parcelle cadastrée XP 007 située au lieu-dit « Le beau Chemin » (*Evolution FDB 02*)

En effet, le bâtiment identifié sur **la parcelle XP 007** correspond à un hangar agricole en taule qui ne répond donc pas aux critères de sélection. C'est en fait le bâtiment voisin qui avait été identifié et aurait dû être pastillé.



Il s'agit d'un bâtiment en pierres, en très bon état. Sa superficie est supérieure à 50m².

Par la présente procédure de modification, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer le bâtiment identifié sur la carte ci-dessus comme étant susceptible de pouvoir changer de destination.

De la même manière, il y a eu des oublis d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination :

- Parcelle cadastrée B 468 située au lieu-dit « Le bois Morinet » (*Evolutions n° FDB 07 et FDB 08*)
- Parcelle cadastrée B 526 située au lieu-dit « Parignac » (*Evolution n° FDB 09*)
- *Localisation – Parcelle B 468 (Evolutions n° FDB 07 et FDB 08)*



Les bâtiments situés au lieu-dit « Le bois Morinet » sont en pierres et non compris dans un périmètre de 100m d'un bâtiment d'exploitation agricole. Ils n'ont plus d'usage agricole et n'en auront plus. **Au vu de ces précisions, il a été donné un avis favorable à l'intégration de cette remarque issue de l'enquête publique ainsi que de l'avis PPA de la commune.**

- Parcelle cadastrée B 526 (*Evolution n° FDB 09*)

Le bâtiment situé au lieu-dit « Parignac » est en pierres et non compris dans un périmètre de 100m d'un bâtiment d'exploitation agricole. Il n'a plus d'usage agricole et n'en aura plus. **Au vu de ces précisions, il a été donné un avis favorable à l'intégration de cette remarque issue de l'enquête publique ainsi que de l'avis PPA de la commune.**



❖ Erreur matérielle : zonage (*Evolution FAY 10*)

La commune de Fay-de-Bretagne indique dans son avis PPA en date du 25 septembre 2020, l'erreur de zonage relative aux parcelles C 1211 et C 1218 ;

En effet, ces parcelles sont intégrées au périmètre de la ZAC et devraient être zonées en Ubz2 (zonage propre à la ZAC de la Gergauderie). Le zonage Ub qui s'applique actuellement à des conséquences pour l'instruction des permis de construire car les règles sont sensiblement différentes.

Par la présente procédure de modification, il convient donc de corriger cette erreur matérielle de zonage.

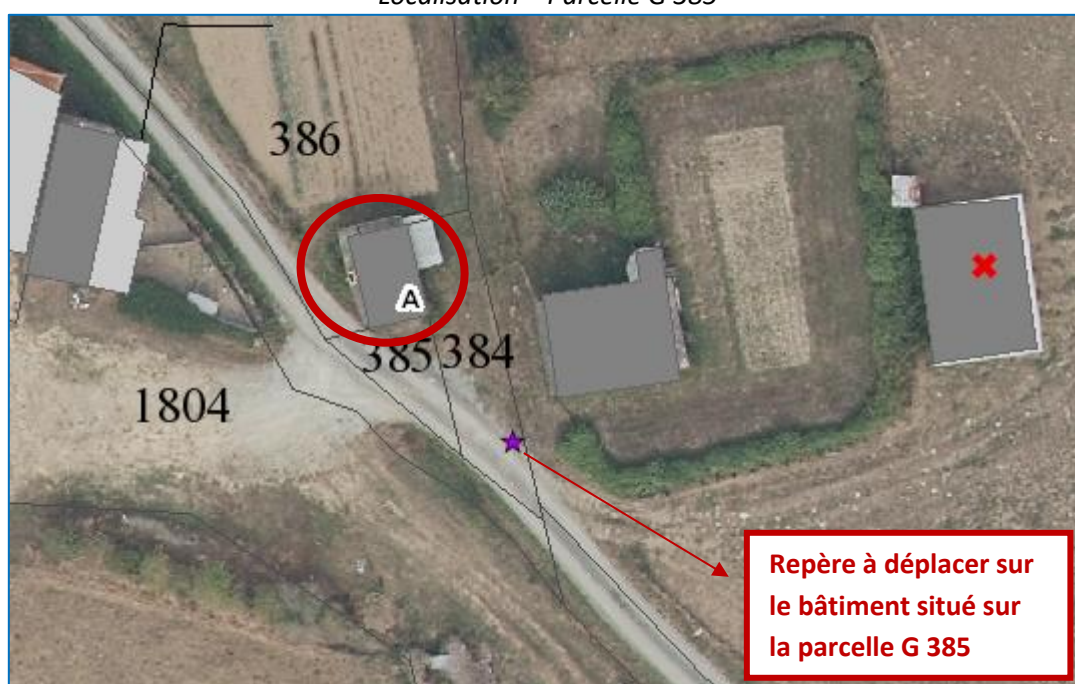
❖ **Erreur matérielle : bâtiments repérés au titre du L 151-19 du CU**

1. Parcelle G 385 (Evolution FDB 03)

Le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Avant l'approbation du PLUI, lors de la phase de relecture, un bâtiment présentant un intérêt patrimonial n'a pas été précisément identifié. En effet, le positionnement du repérage a été effectué sur la route. Le bâtiment est situé sur **la parcelle G 385** à FAY DE BRETAGNE au lieu-dit « La Noé ».

Localisation – Parcelle G 385



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer le bâtiment identifié sur la carte ci-dessus comme présentant un intérêt patrimonial et architectural.

2. Parcelles E 1049 et E 1089 (Evolution FDB 04)

Deux éléments de petit patrimoine à préserver ont été mal positionnés dans le PLUI approuvé au lieudit « le Ferré du Tillon » à FAY-DE-BRETAGNE. Il s'agit d'un puit et d'un four à pain. **Le repérage existant sur la parcelle XH 50 est à déplacer sur la parcelle E 1049.** Sur la parcelle E 1089, il y a bien un élément positionné mais il n'est pas au bon endroit.

Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de corriger ces erreurs matérielles et de repérer tels qu'identifiés sur la carte ci-dessous les deux éléments bâtis d'intérêt patrimonial.

Localisation – Parcelles E 1049 et E 1089



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

3. La parcelle G 1470 (Evolution FDB 05)

Un élément de petit patrimoine à préserver a été mal positionné dans le PLUi approuvé. Il s'agit d'un puit au lieudit « La Hamonais » à FAY-DE-BRETAGNE. **Le repérage existant sur la parcelle G 1445 est à déplacer sur la parcelle G 1470.**

Localisation – Parcelles G 1470



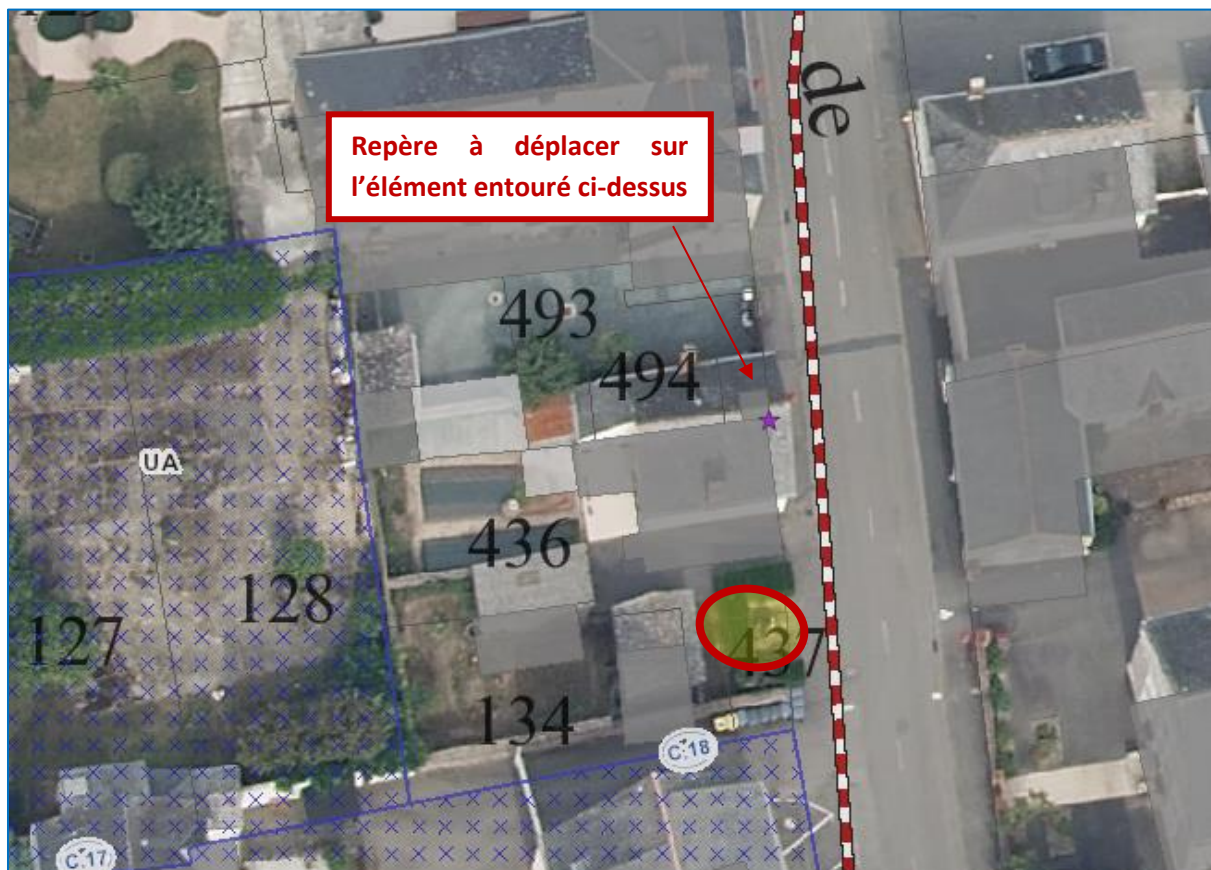
Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer l'élément bâti d'intérêt patrimonial tel qu'identifié sur la carte ci-contre.

Repère à déplacer sur l'élément entouré

4. La parcelle AB 437 (Evolution FDB 06)

Un « élément du patrimoine bâti ou du petit patrimoine à protéger » au titre du L 151-19 du CU est positionné sur la parcelle AB 493. Cependant l'identification est mauvaise car la croix à identifier est localisée sur la parcelle AB 437. **Le repérage existant sur la parcelle AB 493 est à déplacer sur la parcelle AB 437.**

Localisation – Parcelles B 437



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

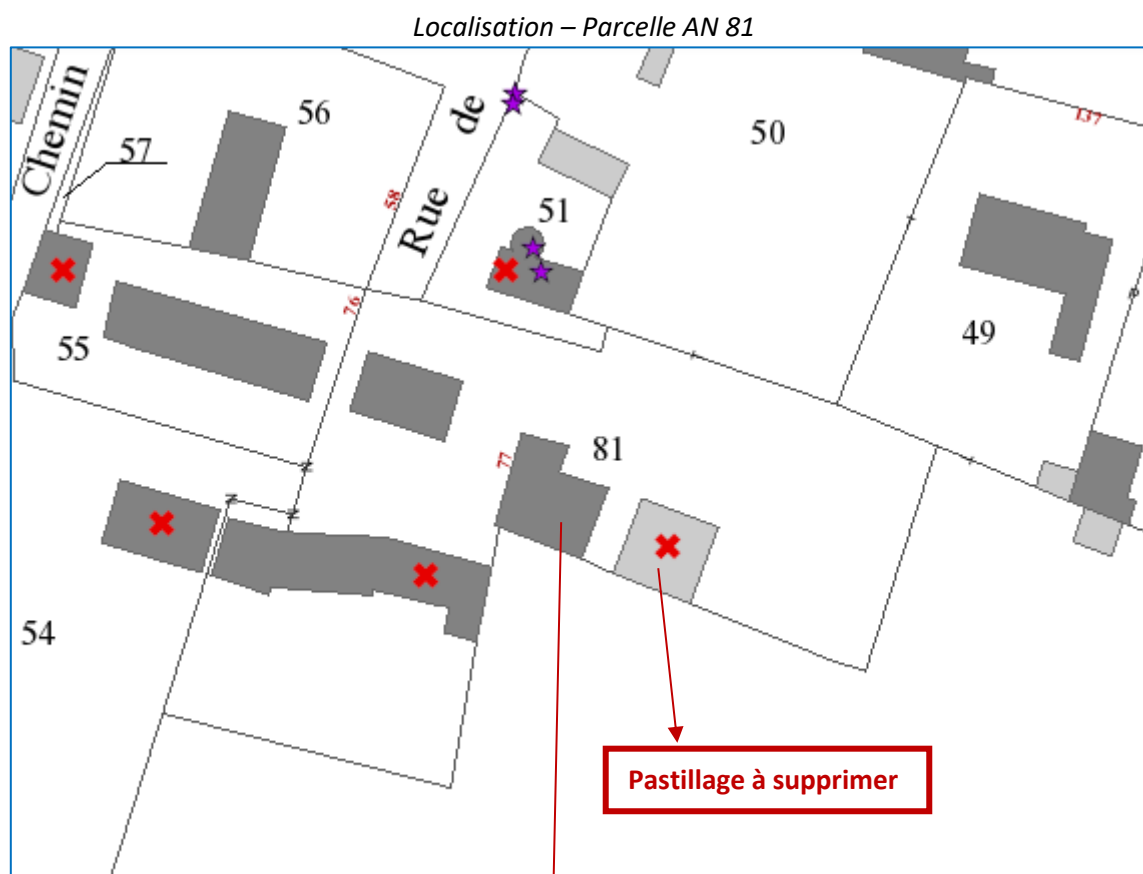


Par la présente procédure de modification du PLUI, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer tel qu'identifié sur la carte ci-dessus le monument à conserver

3.6 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune de PETIT-MARS

❖ Erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination (Evolution PTM 01)

Lors de l'élaboration du PLUI et du recensement du bâti susceptible de pouvoir changer de destination, une erreur de repérage a eu lieu. En effet, deux bâtiments se trouvent côte à côte sur **la parcelle AN 81**. Le bâtiment qui a été repéré est en tôles et ne répond donc pas aux critères de sélection des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination. C'est en fait le bâtiment voisin qui devait être identifié.



Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)



Bâtiment à identifier

Il s'agit d'un bâtiment en pierres, en très bon état. Sa superficie est d'environ 108 m². Le bâtiment étant situé dans un hameau, il ne nécessite pas d'extension de réseau et n'impacte pas l'activité agricole.

Par la présente procédure de modification, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer le bâtiment identifié sur la carte ci-dessus comme susceptible de pouvoir changer de destination.

3.7 - Description des projets et évolutions prévus sur la commune de CASSON

3.7.1: Corrections d'erreurs matérielles

❖ Erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination (Evolution CAS 01)

Un bâtiment situé sur la parcelle C 596 à CASSON susceptible de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination a été oublié lors de l'élaboration du PLUi. La réhabilitation en logement de ce bâtiment d'environ 50 m² d'emprise au sol contribuera à la mise en valeur du patrimoine bâti rural et ne viendra pas compromettre l'activité agricole.



Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer le bâtiment identifié sur la carte ci-dessous comme susceptible de pouvoir changer de destination.

Bâtiment à identifier

Localisation – Parcelles C 596 et C 612



Repère à déplacer sur l'élément entouré

Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

❖ Erreur matérielle : bâtiment repéré au titre du L 151-19 du CU (Evolution CAS 02)

Un « élément du patrimoine bâti ou du petit patrimoine à protéger » au titre du L 151-19 du CU est positionné sur la parcelle C 666. Cependant l'identification est mauvaise car le four à identifier est localisé sur la parcelle C 612. Le repérage existant sur la parcelle C 666 est à déplacer sur la parcelle C 612.

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer tel qu'identifié sur la carte ci-dessus l'élément patrimonial à préserver.

3.8 - Description des projets et évolutions prévus sur la commune de NORT-SUR-ERDRE

❖ Erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination (Evolution NSE 01)

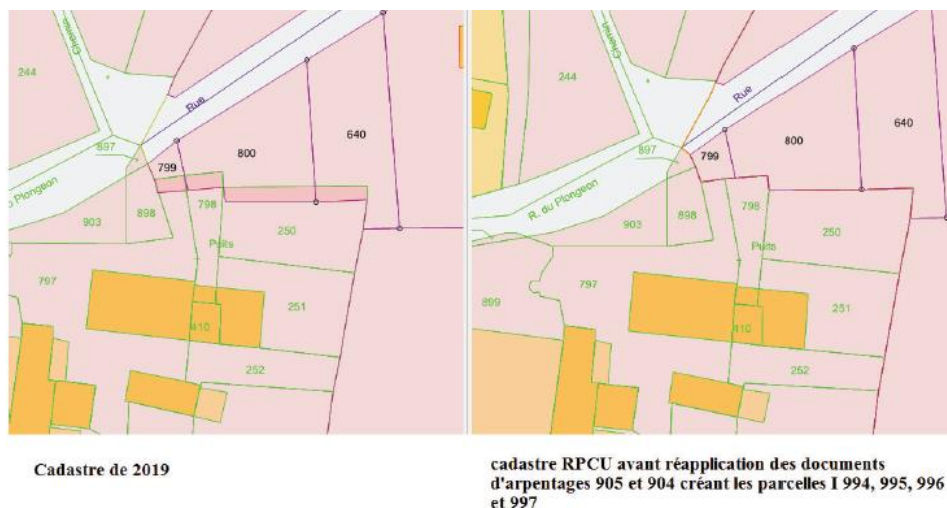


Le bâtiment située sur la parcelle XB 139 n'a plus d'usage agricole et n'en aura plus. D'une superficie supérieure à 50m² d'emprise au sol, en pierres et en bon état, il ne constitue pas une gêne pour l'activité ou une menace pour la pérennité d'un siège d'exploitation si, sous réserve de l'avis de la CDPENAF, le bâtiment devait changer de destination. **Au vu de ces précisions, il a été donné un avis favorable à l'intégration de cette remarque issue de l'enquête publique (remarque n° 51).**

3.9 - Description des projets et évolutions prévus sur la commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

❖ Erreur matérielle : zonage (Evolution NDD 01)

Dans le cadre de l'enquête publique, remarque n°14, il a été fait remarquer l'existence d'une erreur matérielle relative au zonage de la **parcelle I 640**. En effet, les services du cadastre attestent d'un chevauchement de subdivisions de section cadastrale (cf. ci-dessous).



On voit donc sur ce plan que la parcelle I640 n'a pas lieu d'avoir deux zonages et doit donc être en UB en totalité.

Il convient donc de corriger cette **erreur matérielle**.

❖ Erreurs matérielles : bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (Evolution NDD 02 et NDD 03)

Comme vu précédemment, il y a eu des oublis d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination :

- Parcelles cadastrées H 1559 et 1665 située au lieu-dit « La gare » (Evolutions n° NDD 02)
- Parcelles cadastrées F 1512 et 1508 située au lieu-dit « L'épine » (Evolution n° NDD 03)

Ces bâtiments sont en pierres et non compris dans un périmètre de 100m d'un bâtiment d'exploitation agricole. Ils n'ont plus d'usage agricole et n'en auront plus. **Au vu de ces précisions, il a été donné un avis favorable à l'intégration de ces remarques issues de l'avis PPA de la commune en date du 16 juillet 2020.**

3.10 - Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur

Par délibération du 18 Décembre 2019, le conseil communautaire d'ERDRE ET GESVRES a approuvé le plan local d'urbanisme (PLUi).

Le projet d'Erdre et Gesvres se fonde sur 3 axes transversaux :

AXE 1 - Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine

- MÉNAGER UN SOCLE AGRICOLE ET NATUREL EN FORTE ÉVOLUTION, EN ADOPTANT UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

L'objectif de cette orientation est notamment de favoriser le développement du territoire vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels. Pour réaliser cet objectif, le PADD permet l'accueil à minima de 30% des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis. De plus, le PLUi devra permettre d'adapter la densité des logements, en fonction du pôle d'appartenance et du contexte dans lequel il s'inscrit pour atteindre, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, une moyenne d'au moins 20 logements par hectare dans les nouvelles opérations. Le PADD incite aussi à l'optimisation des capacités existantes pour l'évolution des besoins en termes d'équipements mais aussi des parcs d'activités existants et futurs.

Dans le cadre de la modification n°1, la création d'une OAP habitat à HERIC participe à la densification du tissu bâti. L'ouverture à l'urbanisation à SUCE-SUR-ERDRE quant à elle répond à l'incitation du PADD à optimiser les capacités en termes d'équipements.

- INTÉGRER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET DE TERRITOIRE

Le territoire bénéficie donc d'un grand nombre de protections et d'inventaires sur la biodiversité remarquable, tels que les sites Natura 2000, les espaces protégés de la DTA Estuaire de la Loire, etc. Cependant, il existe également une richesse écologique au travers des espaces de nature plus ordinaire. Il ne s'agit donc pas seulement de prendre en compte la nature remarquable, qui fait déjà l'objet de mesures de protection et de gestion. Le projet de territoire veut donc aller dans le sens d'une meilleure prise en compte de la biodiversité ordinaire, qui permet, associée à la biodiversité remarquable, d'assurer la cohésion d'un écosystème. Pour cela, le PADD vise à protéger les réservoirs de biodiversité majeurs, les réservoirs complémentaires de biodiversité, mais également les connexions écologiques entre ces derniers.

Dans le cadre de la modification n°1, les projets d'aménagements sont sans impact sur les sites NATURA 2000, les zones humides et autres éléments divers de la nature. De plus, deux EBC sont agrandis via la correction des erreurs matérielles.

- PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE D'ERDRE ET GESVRES

Le territoire de la communauté de communes est marqué par de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt, souvent présents à proximité des principaux cours d'eau. Cependant, ce patrimoine est peu protégé par des dispositifs nationaux. De plus, il existe une richesse patrimoniale liée au petit patrimoine local qui est très peu protégé. Pour maintenir la présence et la qualité de ces éléments patrimoniaux, le PADD ambitionne de maintenir et préserver les éléments et ensembles patrimoniaux qui témoignent de l'histoire du territoire.

Dans le cadre de la modification n°1, le règlement graphique identifie de nouveaux bâtiments à préserver du fait de leur intérêt architectural et patrimonial. En outre, les OAP participent à la préservation des éléments paysagers dans les opérations d'aménagement.

- ENCADRER L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX, ÉCARTS ET SITES D'ACTIVITÉS ISOLÉS EN DÉFINISSANT DES MARGES D'ÉVOLUTION ADAPTÉES AUX BESOINS ET AU CONTEXTE

Le PADD entend permettre le changement de destination des constructions à usage agricole selon plusieurs conditions, notamment que ce dernier n'implique pas d'incidence significative pour le fonctionnement de l'agriculture ou des milieux naturels.

Dans le cadre de la modification n°1, la correction des erreurs matérielles permet une bonne identification des bâtiments pouvant changer de destination.

- FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN CULTIVANT DES RAPPORTS QUALITATIFS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

AXE 2 - Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement

- ADOSSER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LE RÉSEAU DES BOURGS D'ERDRE ET GESVRES, EN DISTINGUANT TROIS NIVEAUX DE PÔLES

Le projet identifie les communes de HERIC, SAINT-MARS-DU-DESERT, SUCE-SUR-ERDRE et VIGNEUX-DE-BRETAGNE en tant que pôles intermédiaires. Ces pôles viennent compléter le maillage territorial, en appui aux pôles structurants, notamment en termes d'offre d'équipements, de logements, etc. Le PADD ambitionne d'organiser le développement de ces quatre communes en favorisant l'attractivité de leurs offres de services et d'équipements et leur desserte en transport en commun. Dans cette perspective, les pôles intermédiaires devront accueillir entre 30 et 40% des logements créés à l'échelle de la communauté de communes, en prévoyant une part supérieure sur HERIC et SUCE-SUR-ERDRE compte tenu de leur accessibilité, de leur desserte et de leur offre de services. Les pôles intermédiaires devront également prévoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune.

Dans le cadre de la modification n°1, la création d'une OAP habitat à HERIC participe à l'atteinte des objectifs de production de logement.

- ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN ET EN PROLONGEMENT DES BOURGS EN S'APPUYANT SUR DIFFÉRENTS POTENTIELS DE PROJETS
- METTRE EN ADÉQUATION L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET LES RÉSEAUX AVEC LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Le PLUI doit permettre de prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements et des infrastructures, en recherchant l'optimisation des capacités existantes. En effet, le PADD prévoit à l'horizon 2030, la réalisation de 6360 logements, ce qui induit un nombre important de nouveaux habitants. Le PLUI devra donc veiller à travers la localisation et la conception des équipements publics à faciliter leurs usages, leur capacité de mutualisation et leur évolutivité, dans une logique intercommunale de maillage et de complémentarité.

Dans le cadre de la modification n°1, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI à SUCE-SUR-ERDRE afin de réaliser un groupe scolaire participe à l'atteinte de cet objectif.

- RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL EN PRIVILÉGIANT UN ACCUEIL DES ACTIVITÉS ET DU COMMERCE DANS LES BOURGS, EN COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS

Concernant les parcs d'activités existants, ces derniers devront être confortés, notamment en incitant à l'optimisation de ces derniers afin de favoriser leur attractivité.

Dans le cadre de la modification n°1, l'évolution du règlement de la zone 1AUEz2 permet de développer le site d'activités de la Belle Etoile et de limiter l'arrivée de petites cellules commerciales sur le site.

- METTRE EN VALEUR AU SEIN DES TISSUS URBANISÉS, DES TRAMES DE « NATURE EN VILLE » ET LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Divers éléments contribuant à la nature en ville sont repérés sur le règlement graphique, notamment les Espaces Boisés Classés (EBC). Dans le cadre de la modification n°1, deux EBC sont agrandis via la correction des erreurs matérielles.

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

Disposant de risques d'inondation nombreux notamment dans les communes de la vallée de l'Erdre mais également les communes d'HERIC et FAY-DE-BRETAGNE, la collectivité a une connaissance relativement précise des risques d'inondation encourus mais ne dispose pas de plans de prévention. Ainsi, dans un objectif de résilience, le projet devra prendre en compte ces risques dans les choix d'aménagement à partir des connaissances existantes (atlas des zones inondables), de maîtriser l'imperméabilisation des sols afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain en lien avec la mise en place des zonages d'assainissement des eaux pluviales sur chaque commune.

Dans le cadre de la modification n°1, le risque inondation a été précisé dans l'OAP B04 à HERIC.

AXE 3 - Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins

- FAIRE DES QUESTIONS DE MOBILITÉ UN AXE CENTRAL DANS LA RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, EN TANT QUE VECTEUR DE LIENS AVEC LE GRAND TERRITOIRE
- DÉPLOYER UN RÉSEAU DE PARCS D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES AUX VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES POUR CLARIFIER L'ORGANISATION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE, DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT ET LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE D'ERDRE ET GESVRES
- DÉVELOPPER DES QUARTIERS EMBLÉMATIQUES ET EXEMPLAIRES PERMETTANT DE RENFORCER LES PÔLES STRUCTURANTS ET LEURS SECTEURS GARES
- DÉVELOPPER LE TOURISME VERT SUR LE TERRITOIRE EN VALORISANT SES ATTRAITS, NOTAMMENT LES PÔLES NAUTIQUES, SPORTS DE PLEIN AIR LIÉ À L'EAU AUTOUR DE L'ERDRE, DU GESVRES, DU CANAL DE NANTES À BREST ET SA RIGOLE ALIMENTAIRE
- INCITER ET METTRE EN OEUVRE DES SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DURABLES

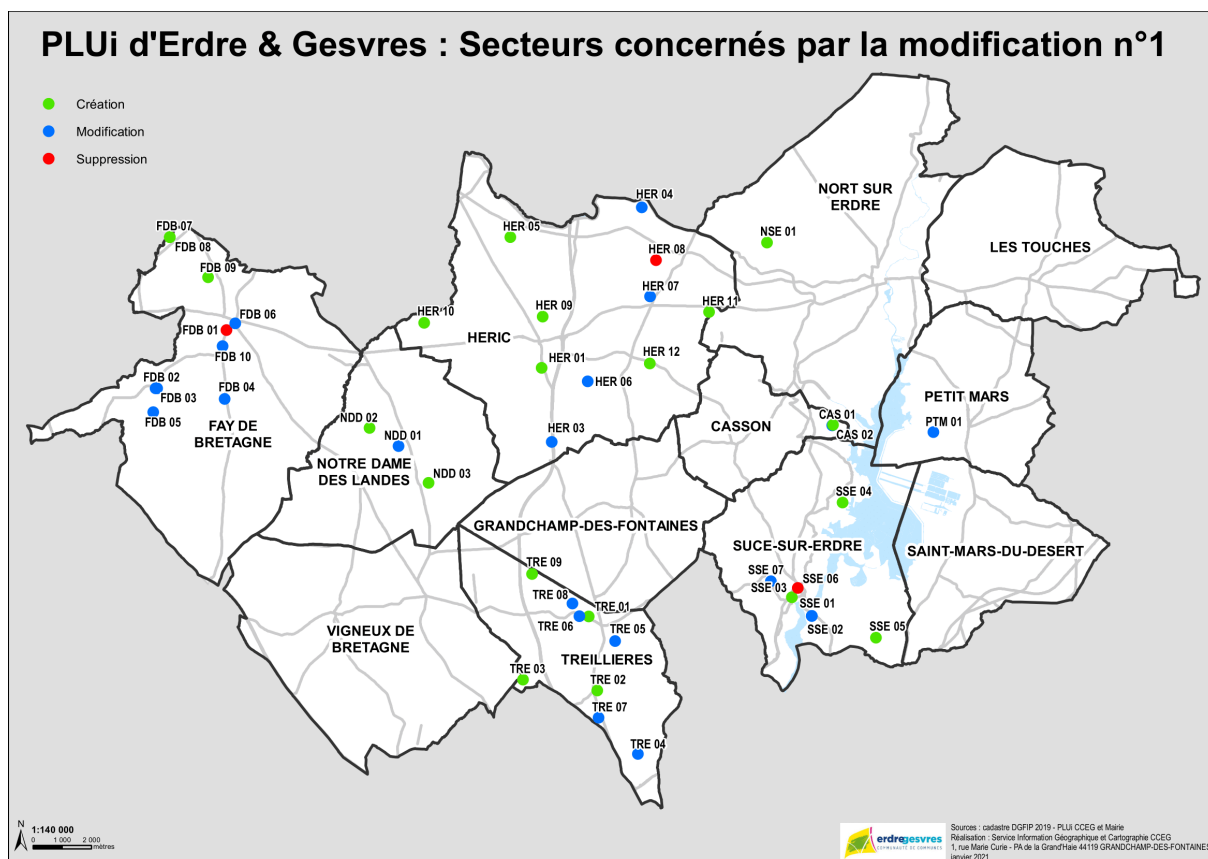
Aucun point de cet axe du PADD n'est concerné par les évolutions de la modification n°1.

Au vu de ces éléments, le projet de modification n°1 ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'ERDRE ET GESVRES.

4. Modification du règlement graphique

4.1 - Evolutions du zonage

Il est proposé, via la présente procédure, de procéder à l'évolution de la pièce 4.2 du PLUI correspondant au règlement graphique composée elle-même des pièces 4.2.1 zonage général et 4.2.2 zoom bourg.



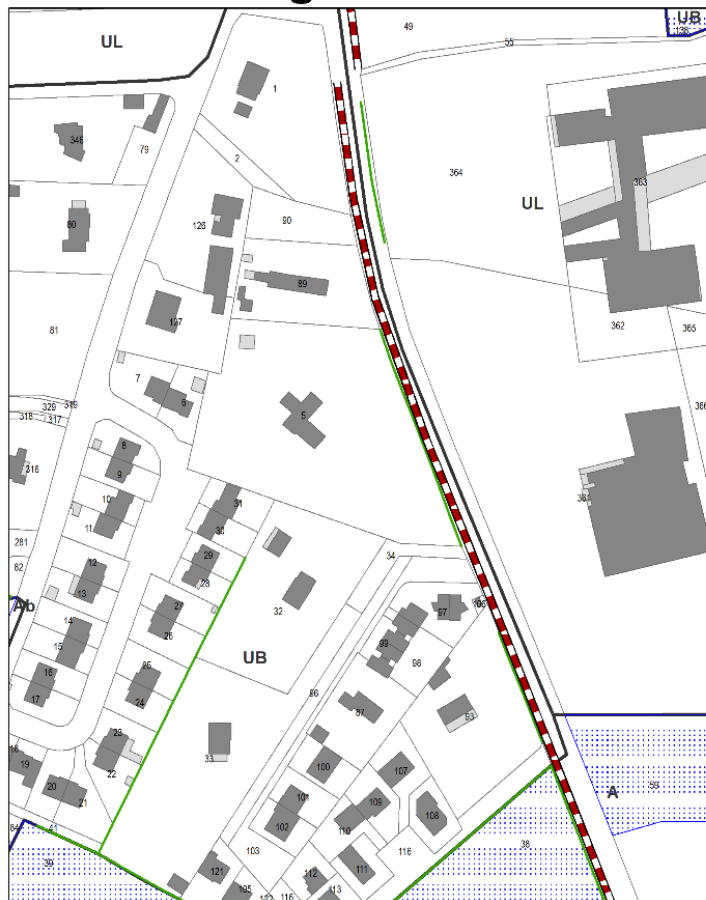
Les évolutions ayant un impact sur le zonage sont localisées sur la carte ci-dessus. Pour rappel, chaque évolutions du document est numérotée (cf tableau page 13). [La carte intègre les évolutions faisant suite à la prise en compte des remarques des PPA et/ou de l'enquête publique.](#)

Les communes de VIGNEUX-DE-BRETAGNE, GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, LES TOUCHES et SAINT-MARS-DU-DESERT ne sont pas concernées par une évolution du règlement graphique du PLUi.

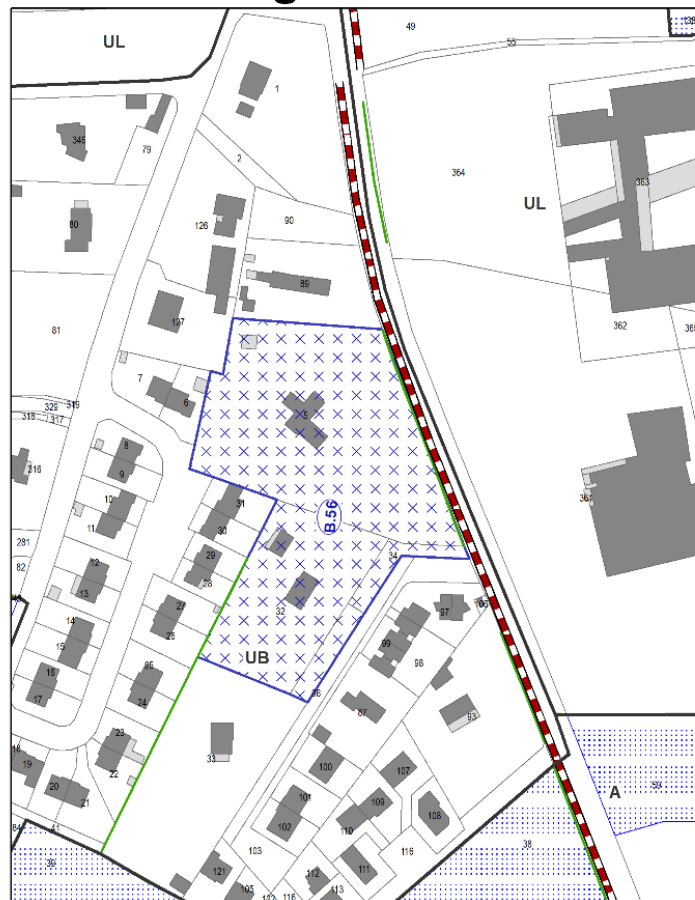
❖ **HERIC**

- 1) Création d'une OAP – parcelles AK 5, AK 32, AK 33, AK 34
(Evolution HER 01)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

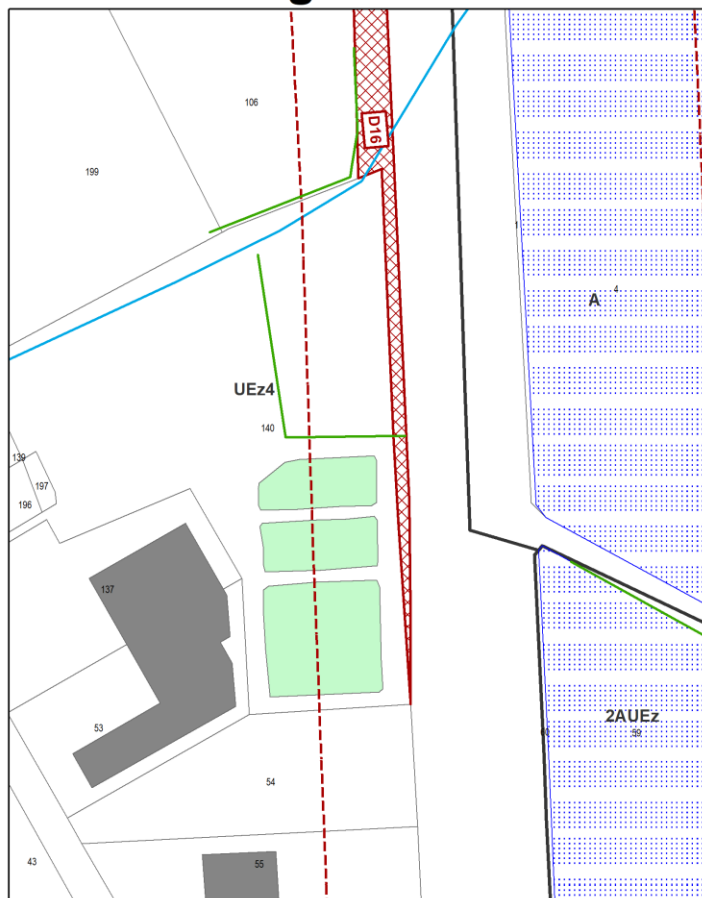


Pour rappel, une OAP est créée rue Aimé Césaire afin de cadrer de manière plus stricte que le règlement écrit le futur projet sur ce site. La zone n'est pas modifiée mais la prescription surfacique correspondant à l'existence d'une OAP sectorielle est ajoutée.

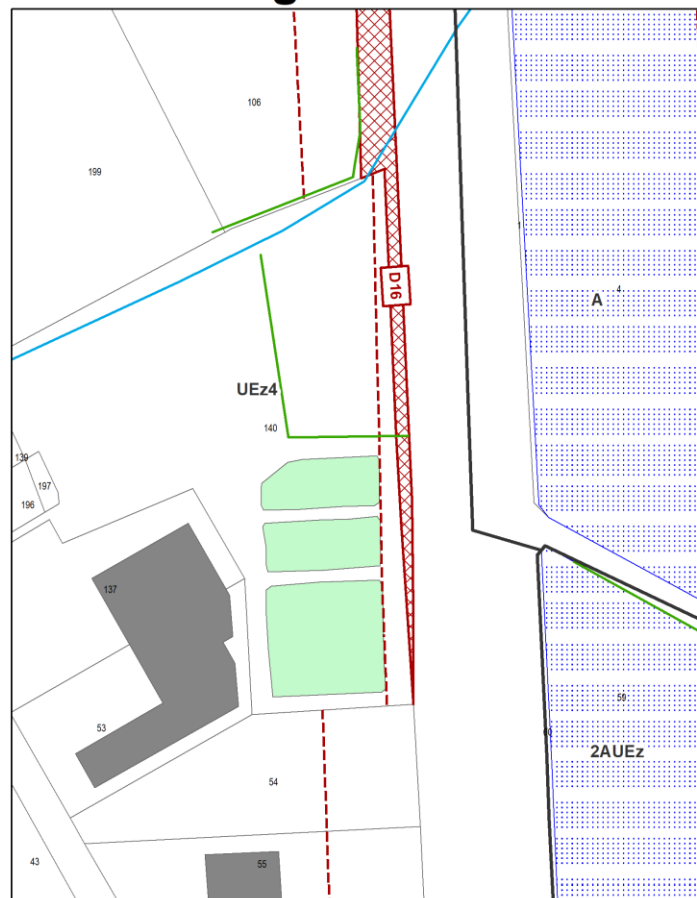
L'OAP B56 est créée sur les parcelles AK 5, AK 32, AK 33 et AK 34 à HERIC. La prescription surfacique correspondant aux OAP est ajoutée sur les pièces 4.2.1.11 et 4.2.2.6

2) Modification du recul de la loi Barnier – parcelle XN 140
(Evolution HER 03)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

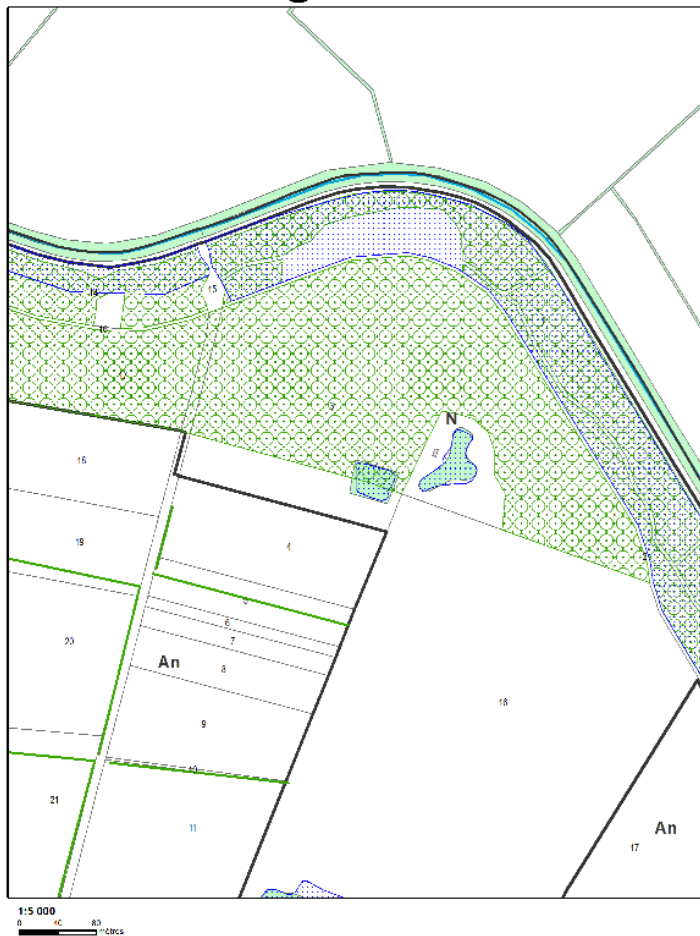


Pour rappel, afin de permettre la construction d'une station d'épuration en lieu et place des lagunes existantes sur la parcelle XN 140 située dans la ZAC ERETTE GRAND'HAIE à HERIC, il convient de modifier le recul de la loi Barnier sur ce site.

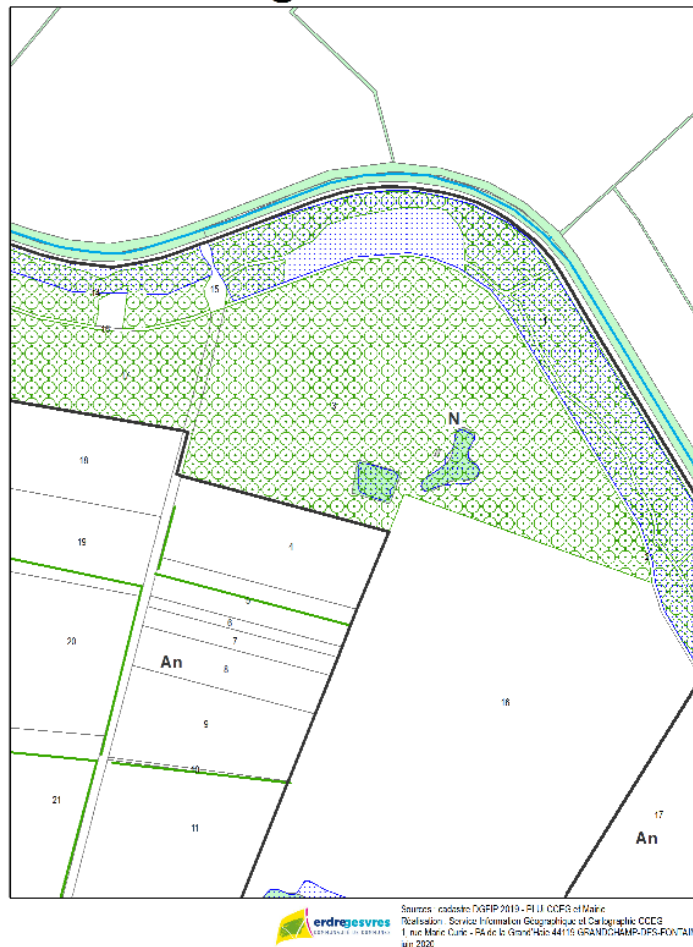
Le recul de la loi Barnier est modifié sur les pièces 4.2.1.11 et 4.2.2.25

3) Correction erreur matérielle : EBC – Parcelle YC 3
(Evolution HER 04)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



Pour rappel, une partie d'Espace Boisé Classé (EBC) présent sur la parcelle YC 3 à HERIC a été oubliée dans la version approuvée du PLUI.

L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.2 et 4.2.1.3

4) Correction erreur matérielle : bâtiment repéré au titre du L 151-19

a) Parcelles ZK 47 et ZK 66
(Evolution HER 05)

Zonage ACTUEL



1:2 000
0 10 20 Mètres

Zonage MODIFIÉ



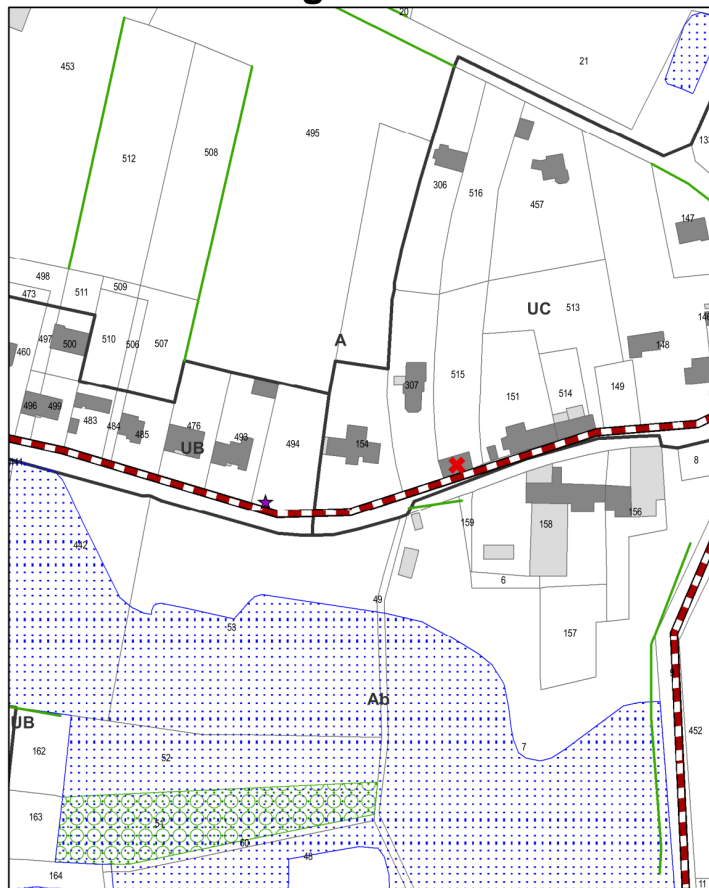
Sources : cadastre DGF H 2019 - PLU CCEG et Maire
Réalisation : Service Informatique Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - P.A. de la Grand-Hie 41110 GRAND-AMPEL-DES-FONTAINES
juin 2023

Pour rappel, un bâtiment présentant un intérêt architectural a été oublié dans la version approuvée du PLU. Les parcelles concernées sont référencées ZK 47 et ZK 66 à HERIC.

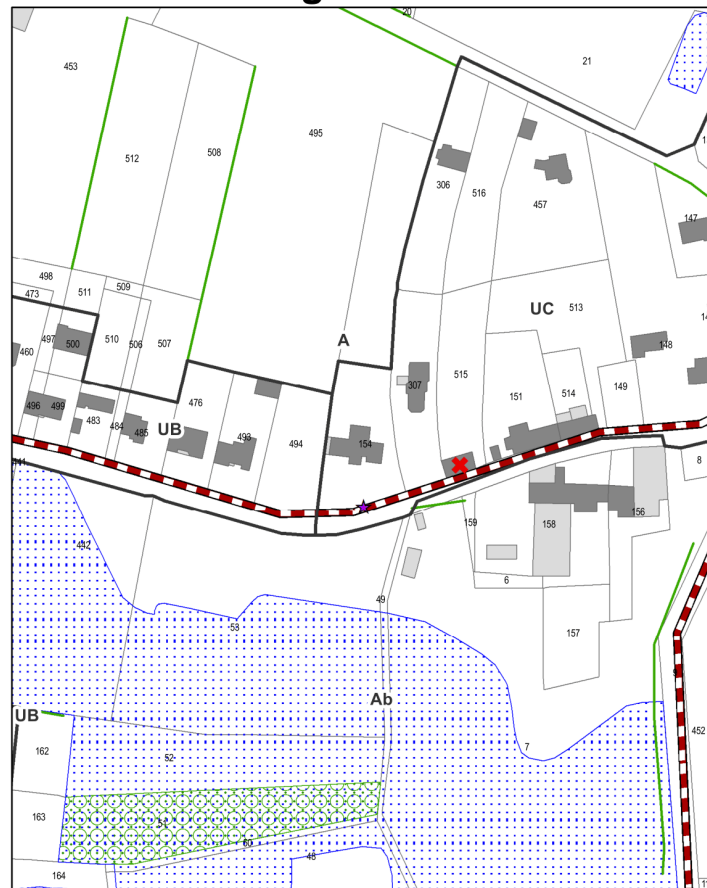
L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.2

b) Parcelle ZT 154
(Evolution HER 09)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



Pour rappel, un bâtiment présentant un intérêt architectural a mal positionné. La parcelle ZT 154 est concernée à HERIC.

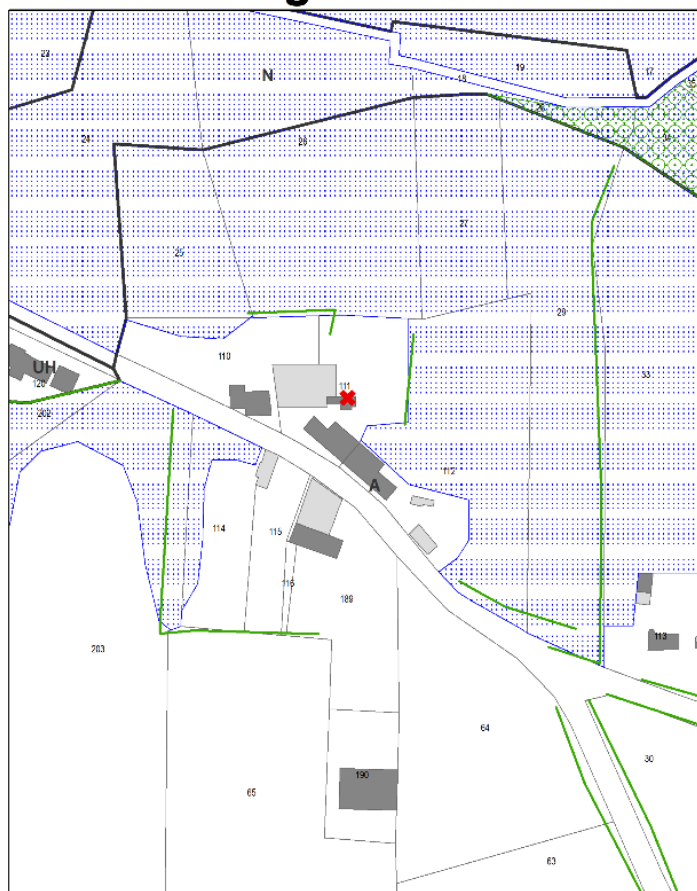
L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.2.5

5) Correction erreurs matérielles : bâtiments pouvant changer de destination

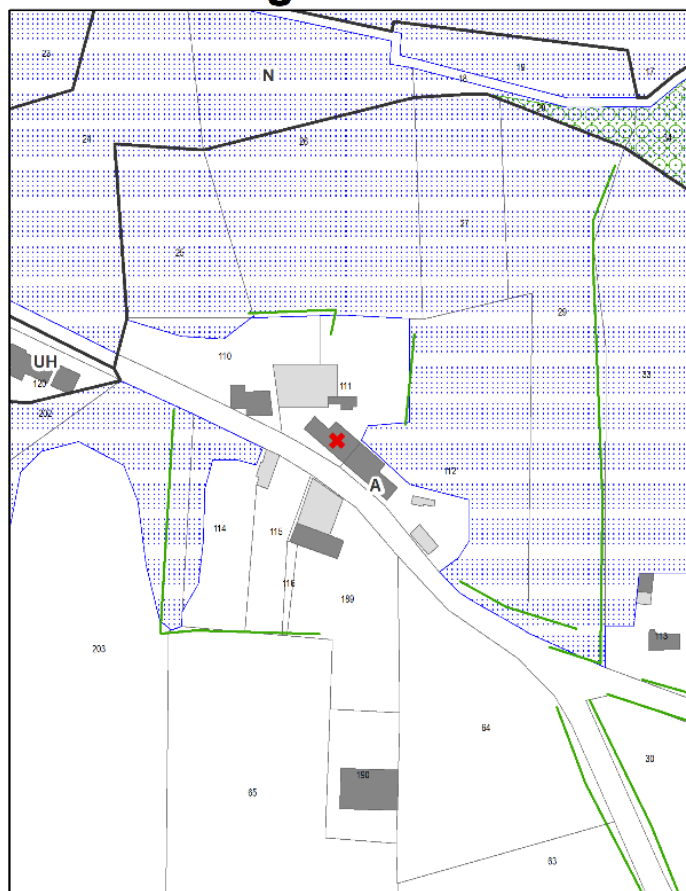
Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des erreurs d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination.

a) Parcelle XB.111
(Evolution HER 06)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



L'erreur matérielle est corrigée
sur la pièce 4.2.1.11.

- b) Parcelle YE 117
(Evolution HER 07)

Zonage ACTUEL



1:2 000
0 10 20
mètres

Zonage MODIFIÉ



Sources : cadastre DGPR 2019 - P.L.I. CCRG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCRG
1, rue Marie Curie - P.A. de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONCTAINES
juillet 2020

L'erreur matérielle est corrigée
sur la pièce 4.2.1.3

c) Parcelle YD.62
(Evolution HER 08)

Zonage ACTUEL



1:2 000
0 10 20
mètres

Zonage MODIFIÉ



erdre
sresvres
COMMUNAUTÉ DE CLERMONT

Sources : cadastre DCFIP 2019 - PLU CCEG et Meire
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - PK de la Grand'Haie 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
juillet 2020

L'erreur matérielle est corrigée
sur la pièce 4.2.1.3

d) Parcelle ZA 102
(Evolution HER 10)

Zonage ACTUEL



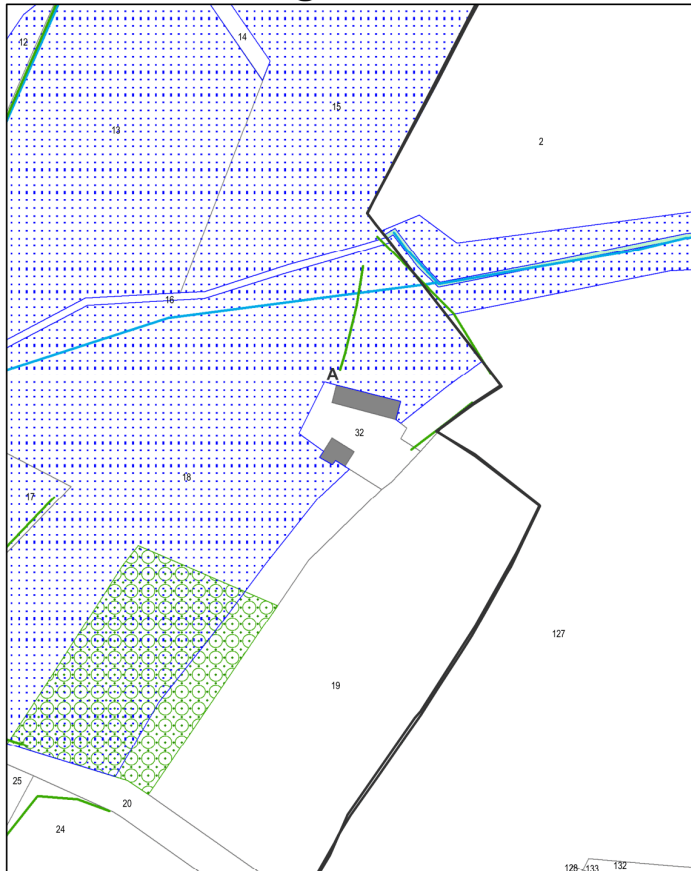
Zonage MODIFIÉ



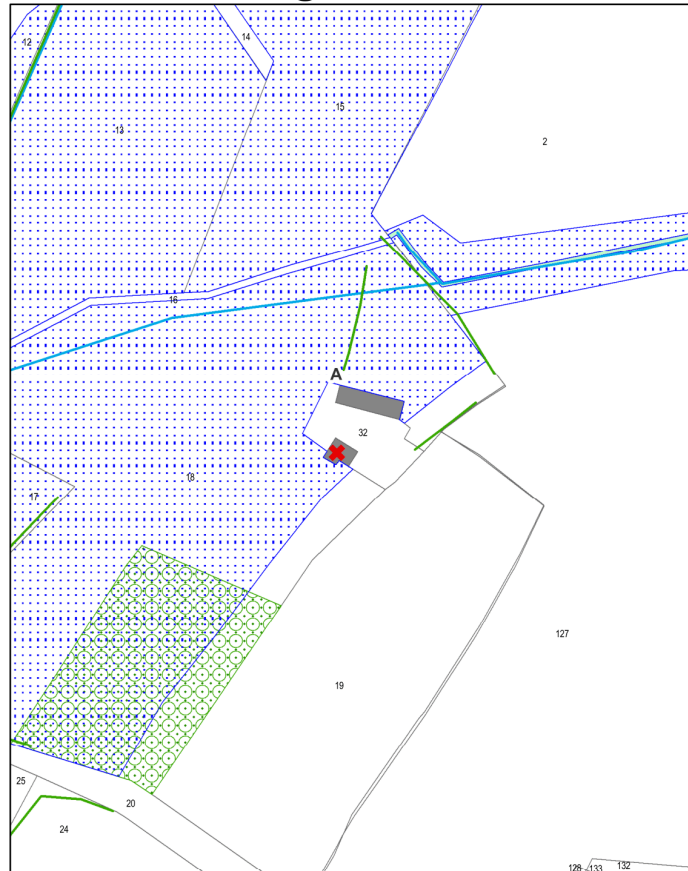
L'erreur matérielle est corrigée
sur la pièce 4.2.1.10

e) Parcelle YN.32
(Evolution HER 11)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIE



L'erreur matérielle est corrigée
sur la pièce 4.2.1.11

f) Parcelle YT 131
(Evolution HER 12)

Zonage ACTUEL



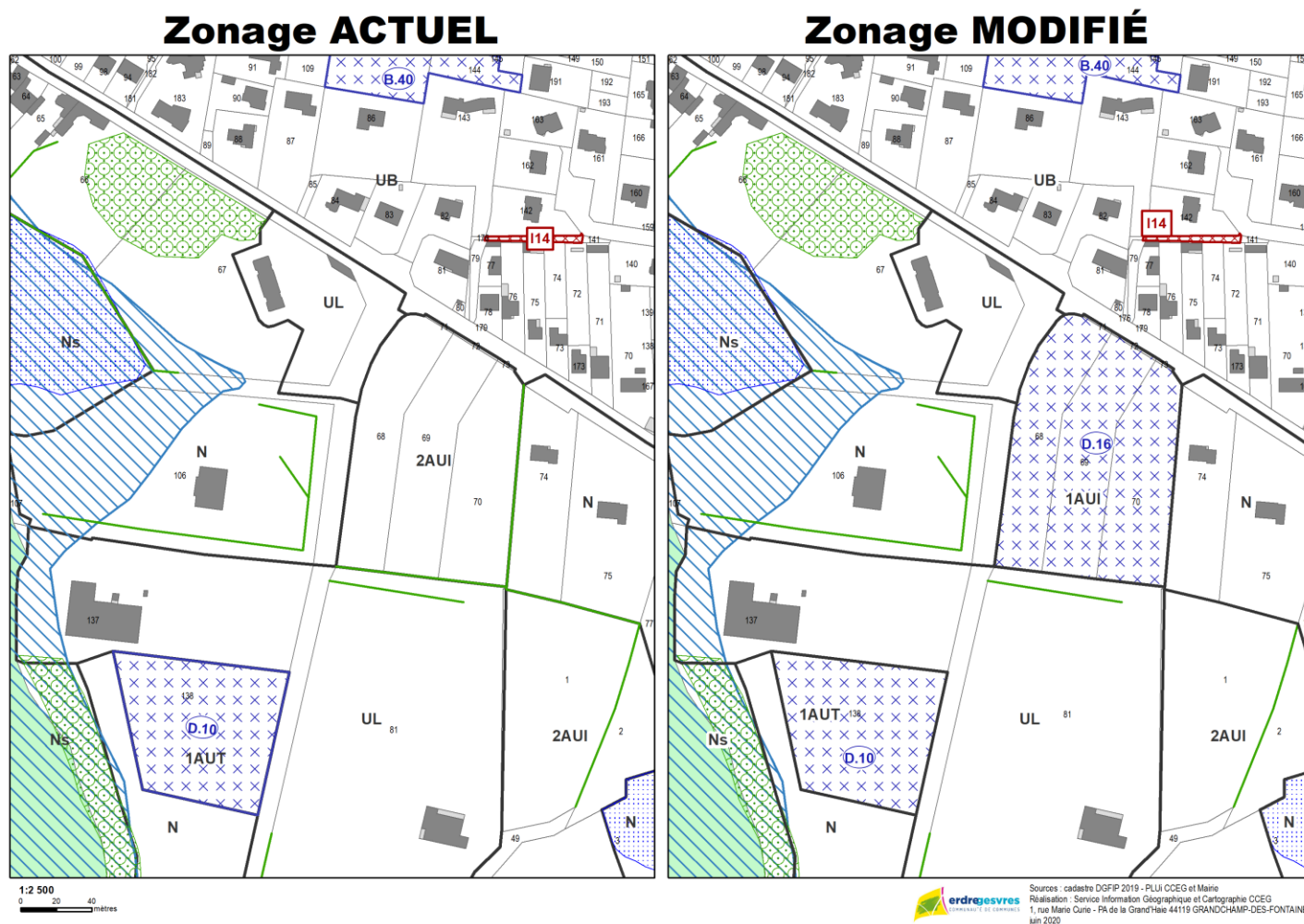
Zonage MODIFIÉ



L'erreur matérielle est corrigée
sur la pièce 4.2.1.11

❖ SUCE SUR ERDRE

- 1) Ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP – Parcelles ZV 68, ZV 69, ZV 70
(Evolution SSE 01)



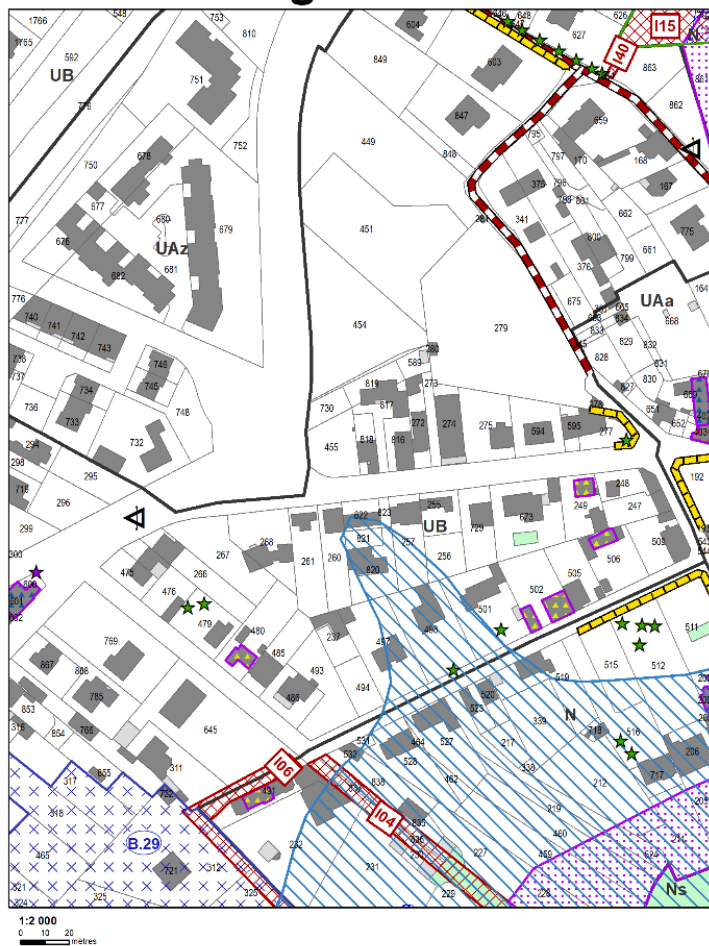
Pour rappel, la commune a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70 pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire rue de Carquefou sur le site de la « Papinière ».

L'OAP D 16 est créée sur les parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70 à SUCE-SUR-ERDRE.

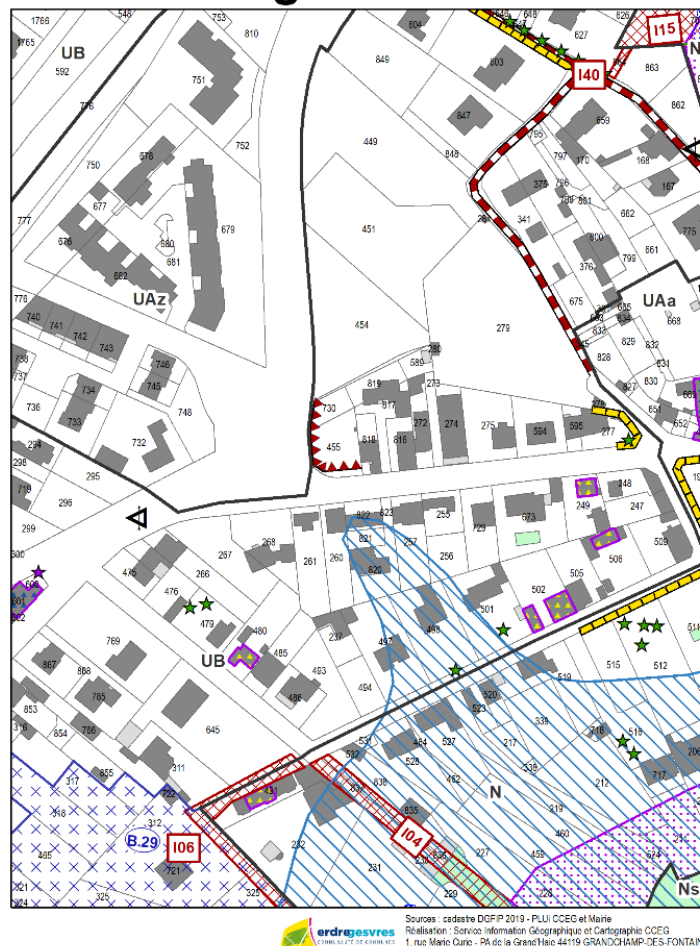
La modification de zonage de 2AUI à 1AUI ainsi que l'ajout de la prescription surfacique correspondant aux OAP sont effectués sur les pièces 4.2.1.17, 4.2.2.15 et 4.2.2.17.

2) Création de règles graphiques : zone UB – Parcelles AB 730, AB 455
(Evolution SSE 03)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



Pour rappel, la commune a pour projet de permettre un la réalisation de bureaux en RDC sur les parcelles AB 730 et AB 455. Le site étant très contraint, il convient de créer des règles propres au projet.

A cet effet, un linéaire spécifique est ajouté sur le site, l'implantation sera :

- en retrait de 1 m minimum par rapport à l'avenue de l'Europe ;
- en retrait de 3 m minimum par rapport à la Grand rue.

La création de règles graphiques propres au secteur de projet est intégrée sur les planches 4.2.1.17, 4.2.2.15 et 4.2.2.17.

3) Correction erreurs matérielles : bâtiments pouvant changer de destination

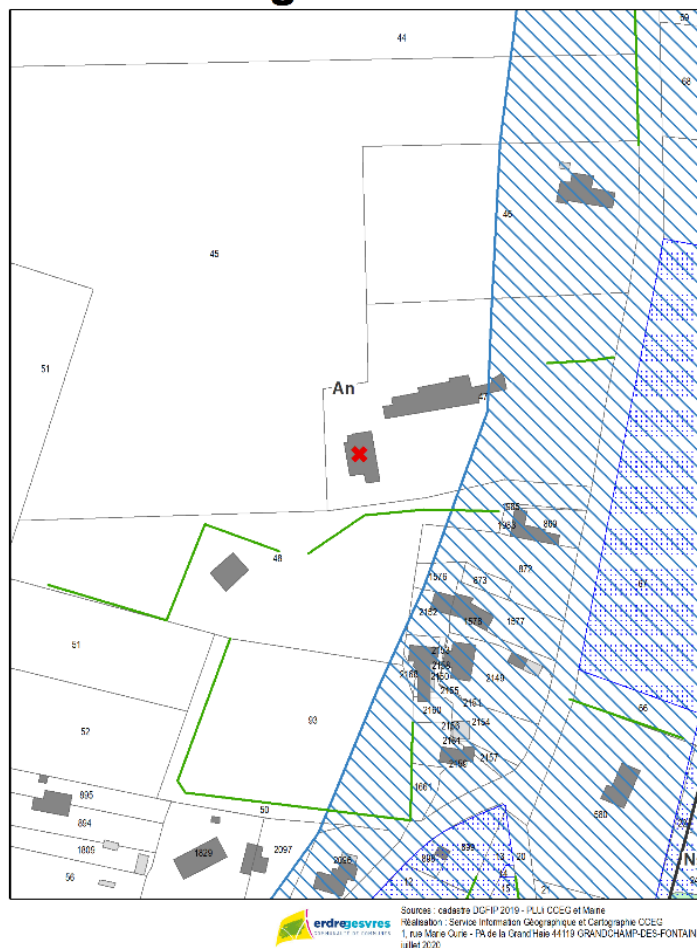
Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des oublis d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination

- a) Parcelle ZH 47
(Evolution SSE 04)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



L'erreur matérielle est corrigée
sur la pièce 4.2.1.12.

b) Parcelle ZS 81
(Evolution SSE 05)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

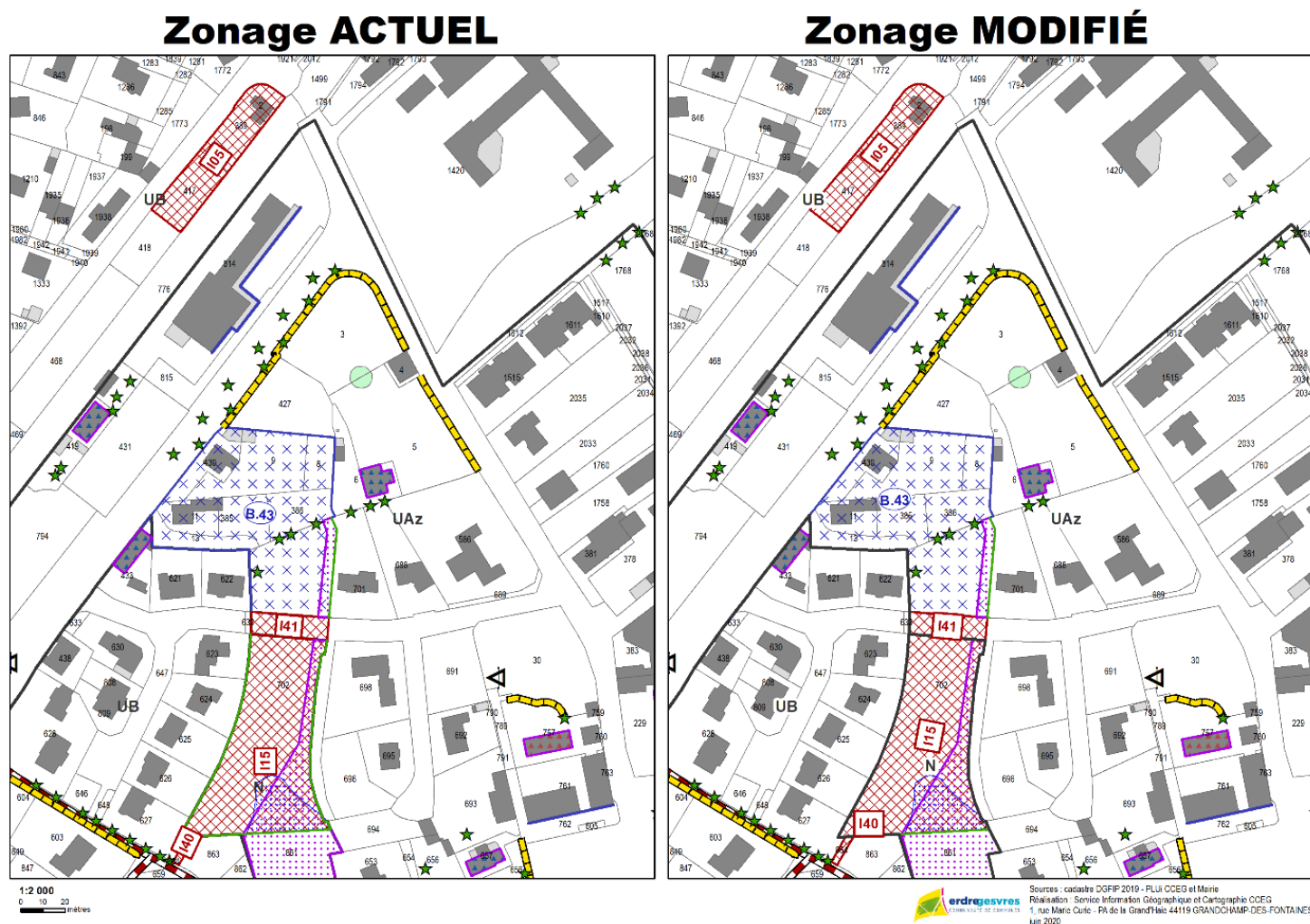


L'erreur matérielle est corrigée
sur la pièce 4.2.1.17.



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLU CCG de Mayenne
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographique CCG
1, rue Marie Curie - 79000 Le Grand-Prie 41119 GRAND-CHAMPEL-DES-FONTAINES
juillet 2020

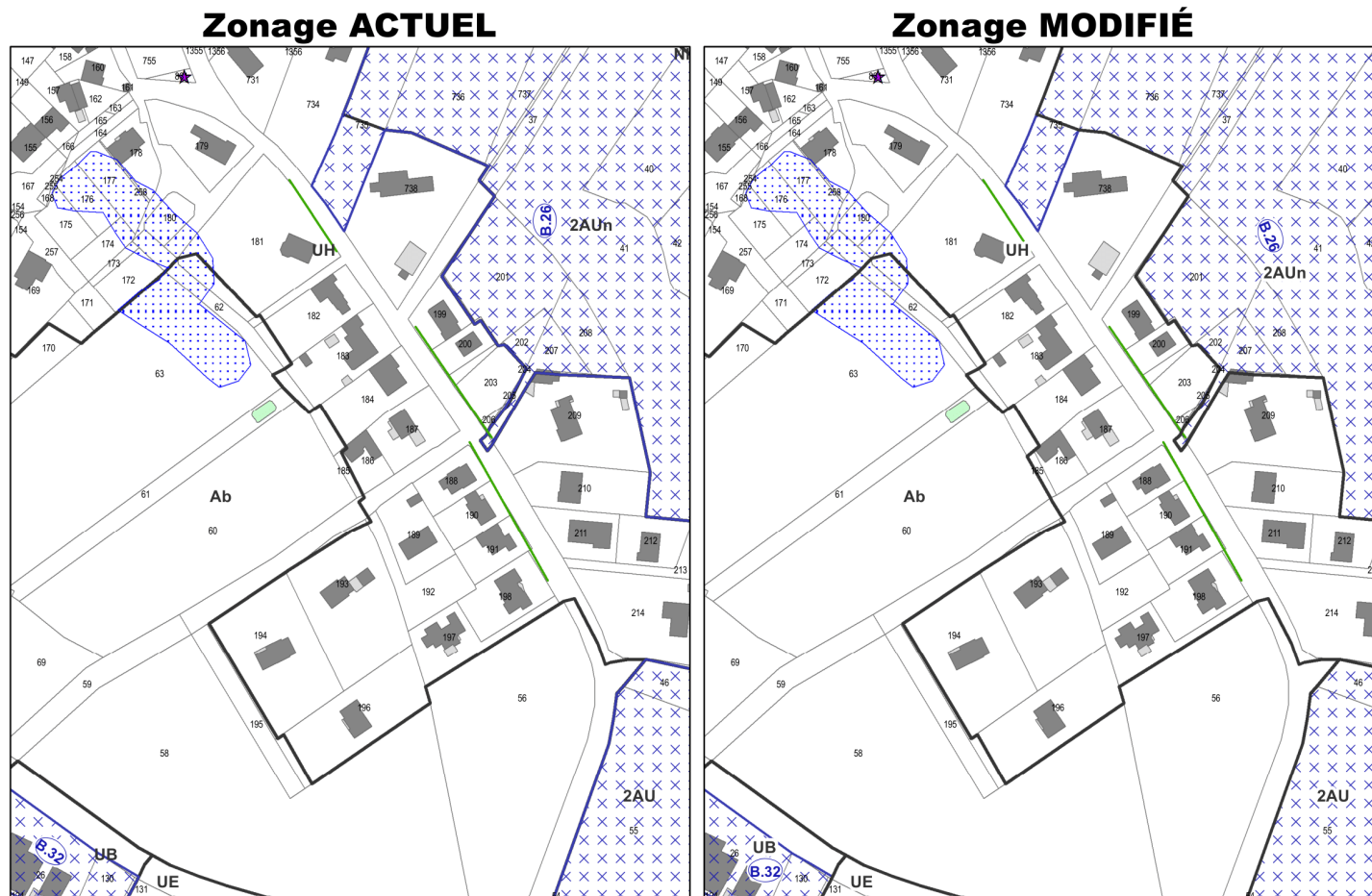
- 4) Correction erreur matérielle : arbre à protéger au titre de l'article L 151-23 : Parcelle AB 6
(Evolution SSE 06)



Pour rappel, un arbre à l'ouest de la parcelle AB 6 à SUCE-SUR-ERDRE a été repéré comme étant à protéger or, aucun arbre n'existe à cet emplacement. De plus, ce réperage non justifié est susceptible de bloquer un projet de construction de terrasse.

L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.17 et 4.2.2.16

5) Correction erreur matérielle : zonage parcelle YD 185
(Evolution SSE 07)



Pour rappel, dans le cadre de l'enquête publique, il est fait état d'une erreur de zonage concernant la parcelle YD 185. Après analyse, il est donné un avis favorable à l'intégration de cette remarque s'agissant d'une erreur matérielle.

En effet, la limite de la zone Uh ne respecte pas la limite des 25m de la construction principale car l'unité foncière n'a pas été prise en compte au moment du tracé.

L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.2.15

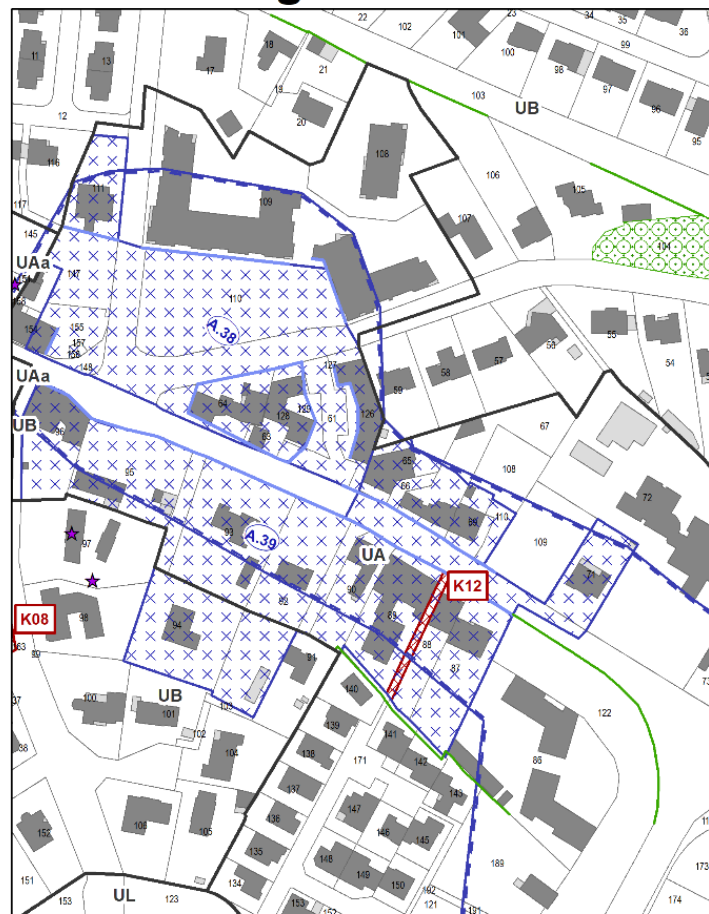
❖ TREILLIERES

- 1) Correction erreur matérielle : linéaire commercial – Parcelles AP 65, AP 66, AP 67, AP 69, AP 109, AP 127
(Evolution TRE 01)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

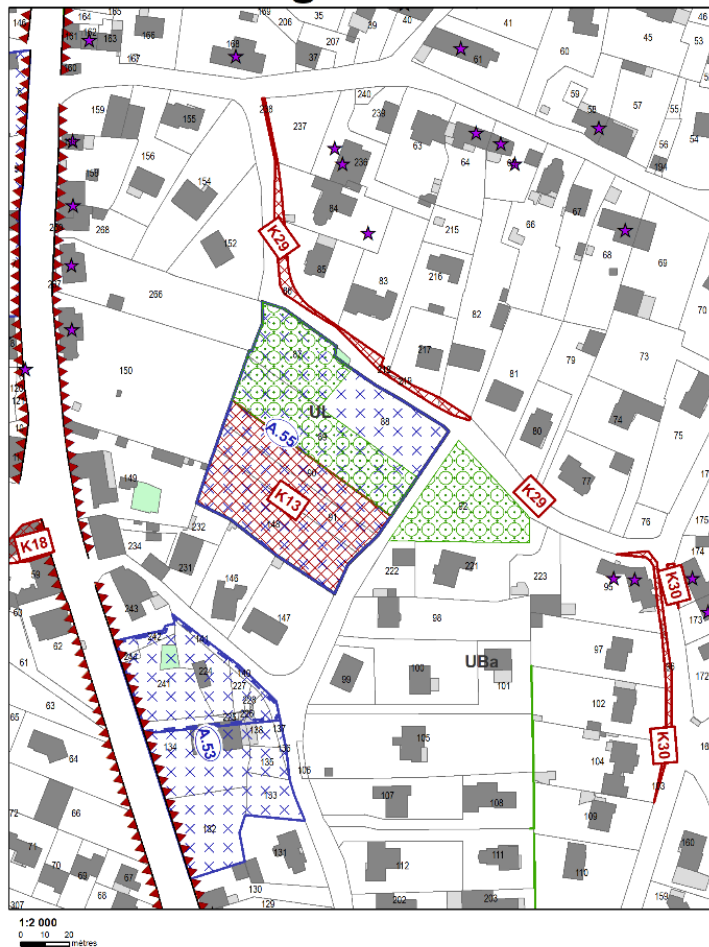


Pour rappel, dans la version approuvée du PLUI, des parties du linéaires commercial ont été oubliées dans le bourg de TREILLIERES. Le linéaire commercial est donc corrigé afin de correspondre au périmètre validé lors de l'étude commerciale réalisée en 2018 sur la commune.

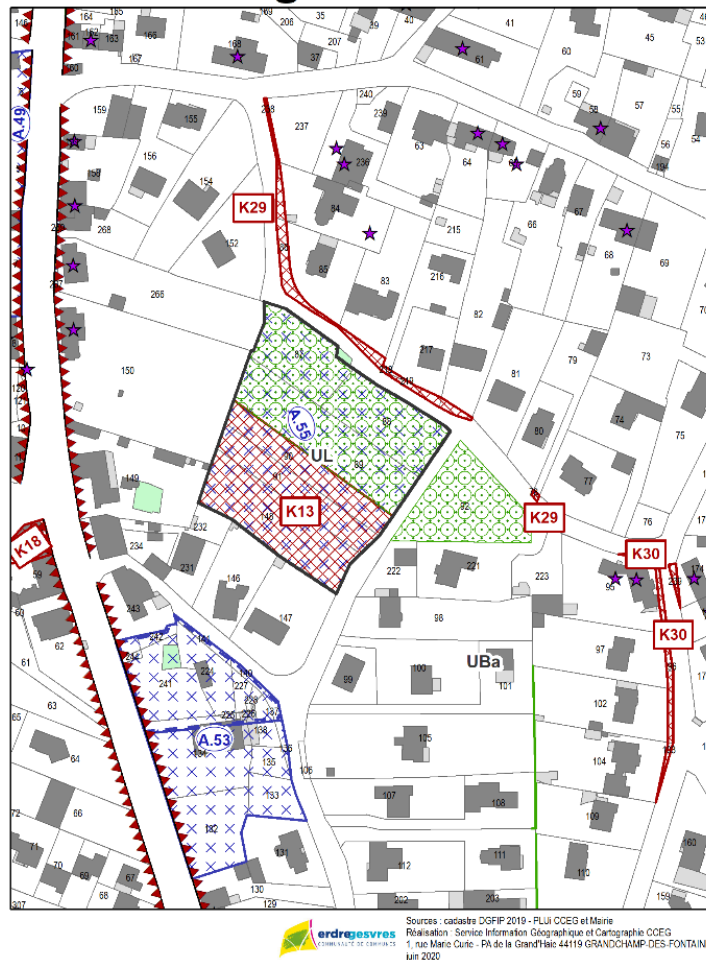
L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.16 et 4.2. 2.18.

2) Correction erreur matérielle : EBC – Parcelle AH 88
(Evolution TRE 02)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



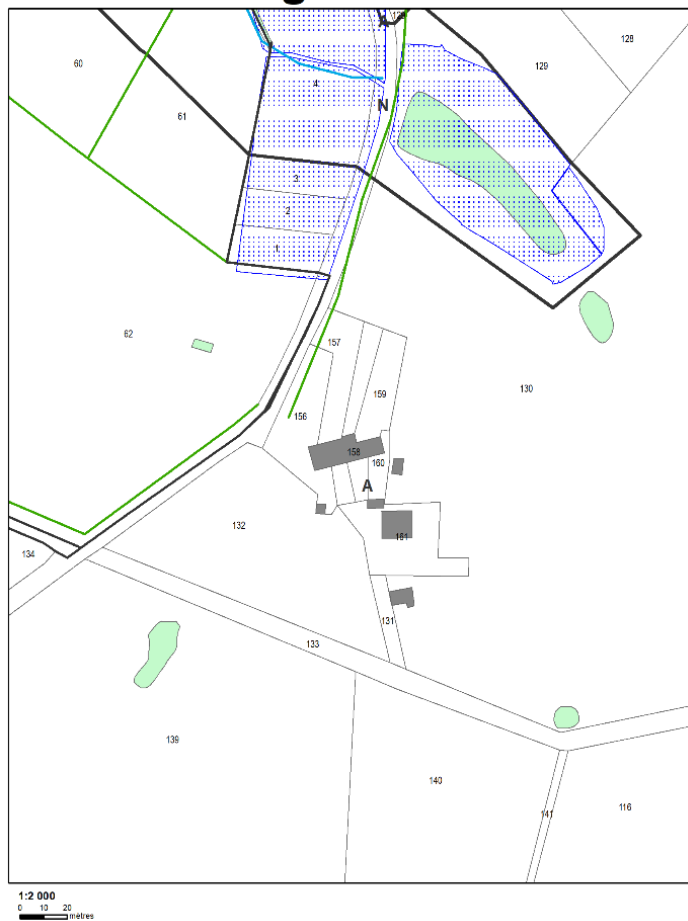
Pour rappel, une partie d'EBC correspondant à la parcelle AH 88 a été oubliée dans la version approuvée du PLUI.

L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.16, 4.2.1.20 et 4.2.2.20.

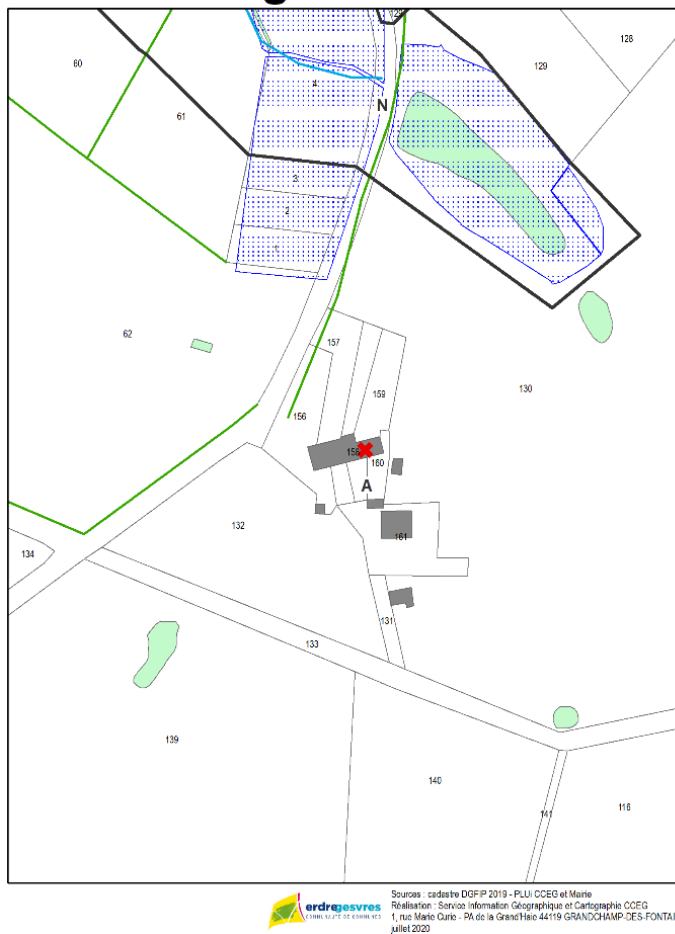
3) Correction erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination

a. Parcelles YK 158, YK 160 (Evolution TRE 03)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des oublis d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination

L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.20.

b. Parcelle A 1516
(*Evolution TRE 09*)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



**L'erreur matérielle est
corrigée sur la pièce 4.2.1.16**

4) Correction erreurs matérielles : zonage

Pour rappel, sur la commune de TREILLIERES, des erreurs matérielles ont été repérées sur le zonage du PLUi approuvé.

a) Parcelle YB 226 (Evolution TRE 04)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

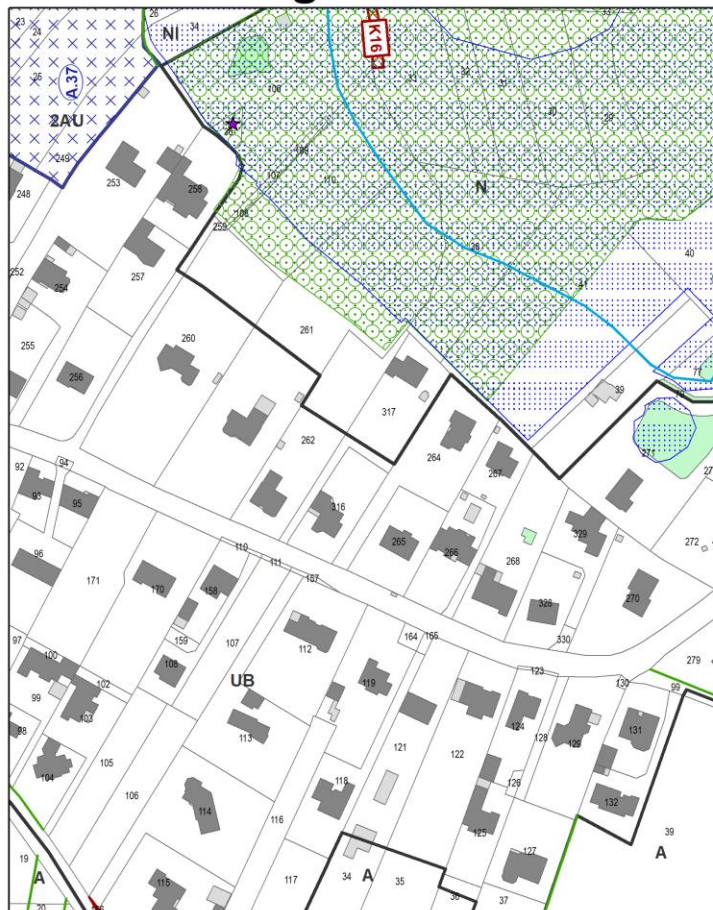


Il s'agit d'une parcelle bâtie. La construction n'apparaissant pas sur le cadastre, la parcelle n'a pas été intégrée dans le zonage UH du hameau. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.

L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.16, 4.2.1.20, 4.2.2.18 et 4.2.2.19.

b) Parcelle ZV.317
(Evolution TRE 05)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

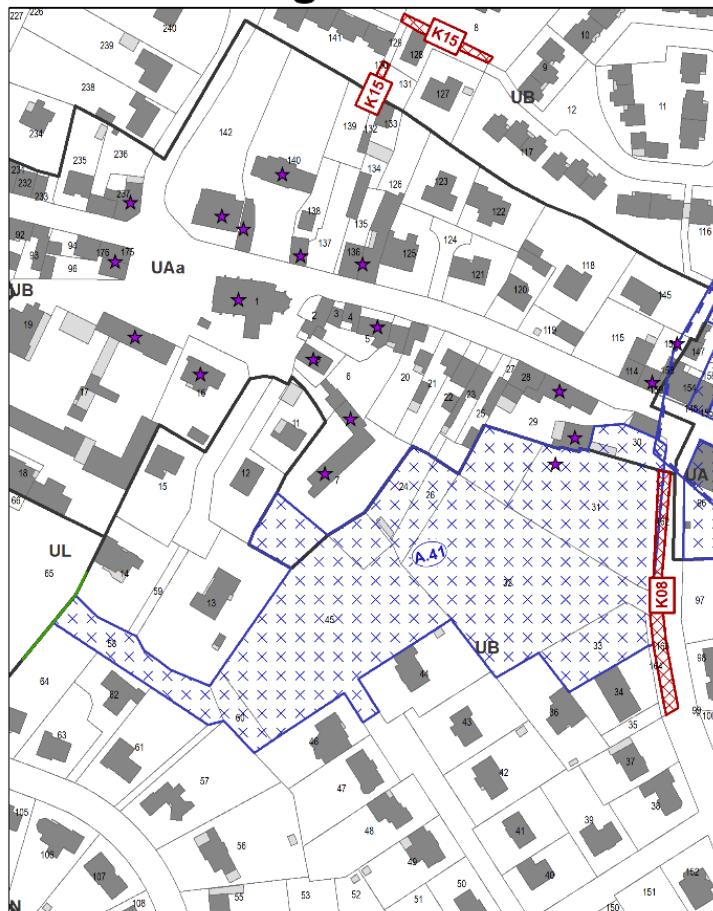


Il s'agit d'une parcelle bâtie qui a par erreur été intégrée à la zone N limitrophe de la zone UB correspondant à des constructions pavillonnaire. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.

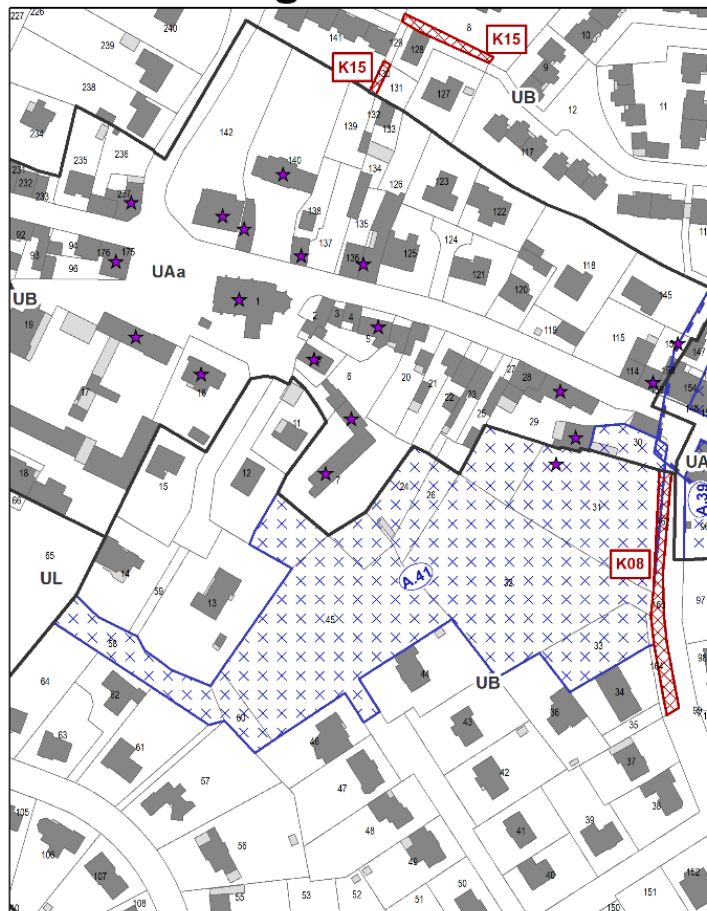
L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.16, 4.2.1.20, 4.2.2.18 et 4.2.2.19

c) Parcelle AR 7
(Evolution TRE 06)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

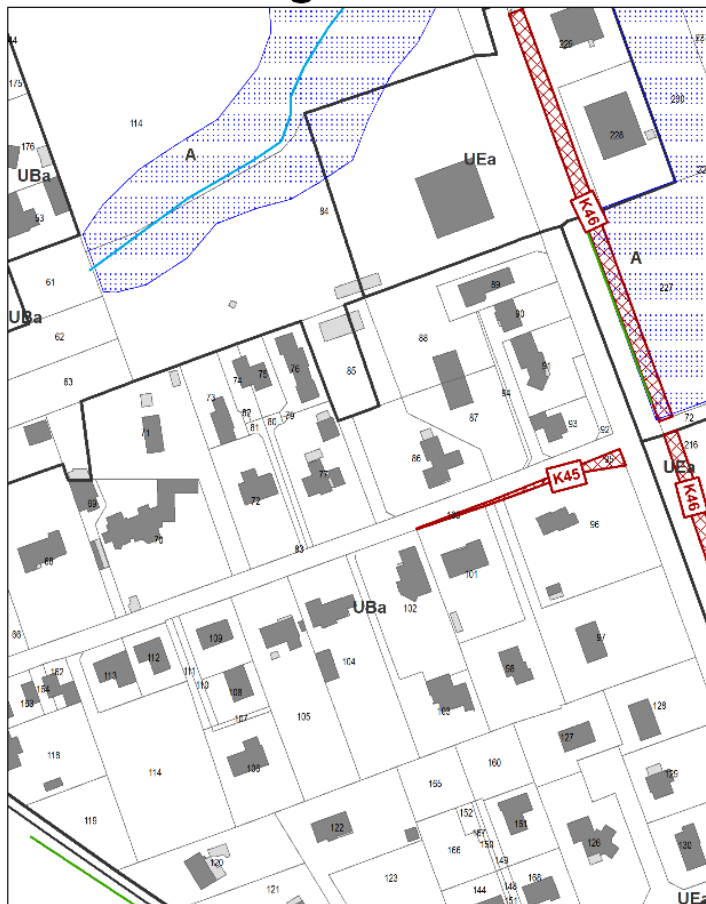


Il s'agit d'une parcelle qui est pour partie intégrée au sein de l'OAP A 41. Les parcelles de l'OAP A 41 sont zonées en UB. Il convient donc de zoner en UB la partie de la parcelle AR 7 intégrée à l'OAP ; partie qui est actuellement zoné en Uaa. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.

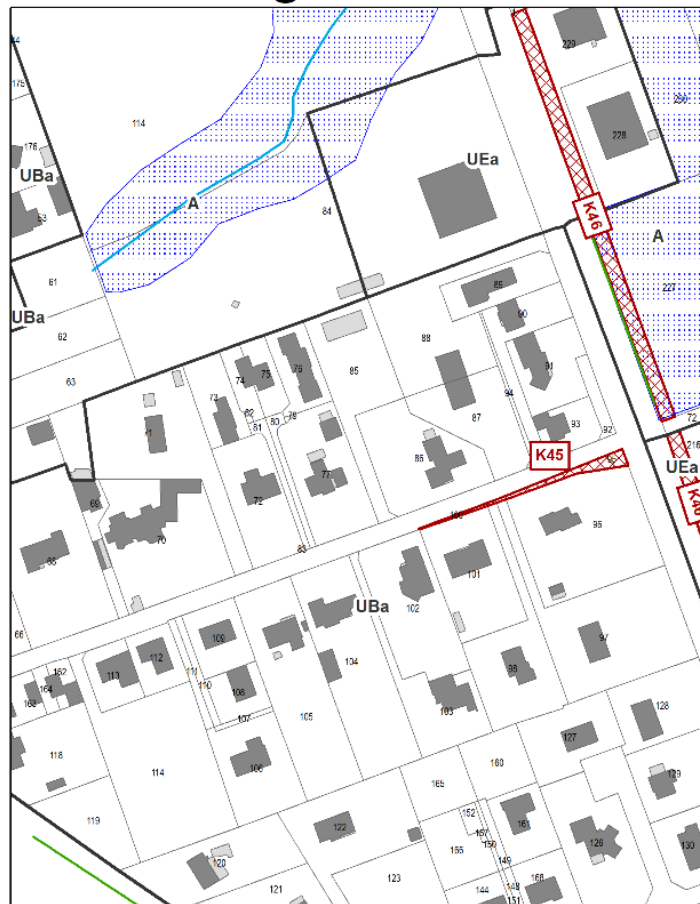
L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.16, 4.2.1.20, 4.2.2.18 et 4.2.2.19

d) Parcelle AE 85
(Evolution TRE 07)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

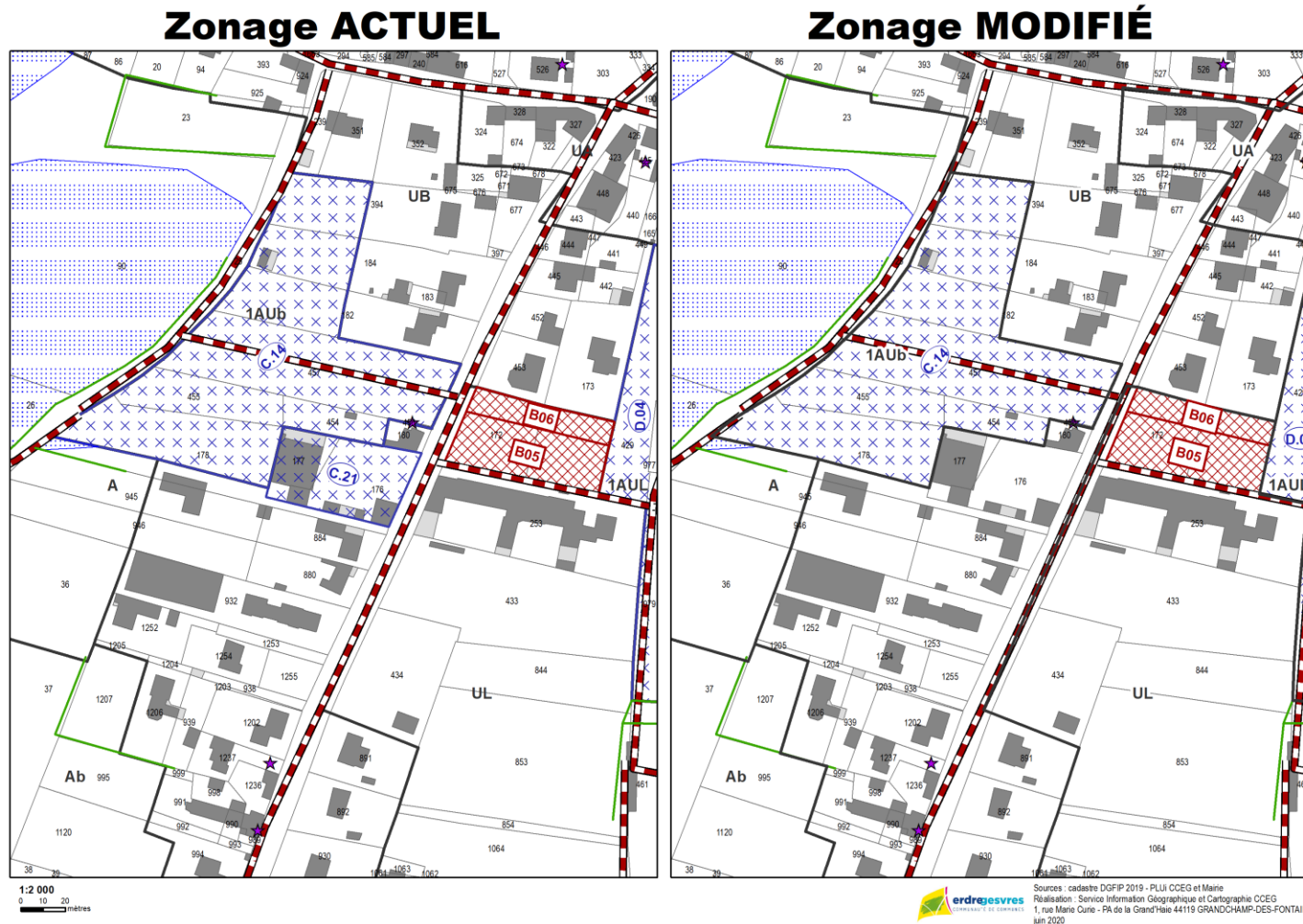


La parcelle AE 85 a pour partie été classée en A alors que cette dernière est intégrée à l'enveloppe urbaine. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.

L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.16, 4.2.1.20, 4.2.2.18 et 4.2.2.19

❖ **FAY-DE-BRETAGNE**

- 1) Suppression d'une OAP : C21
(Evolution FAY 01)

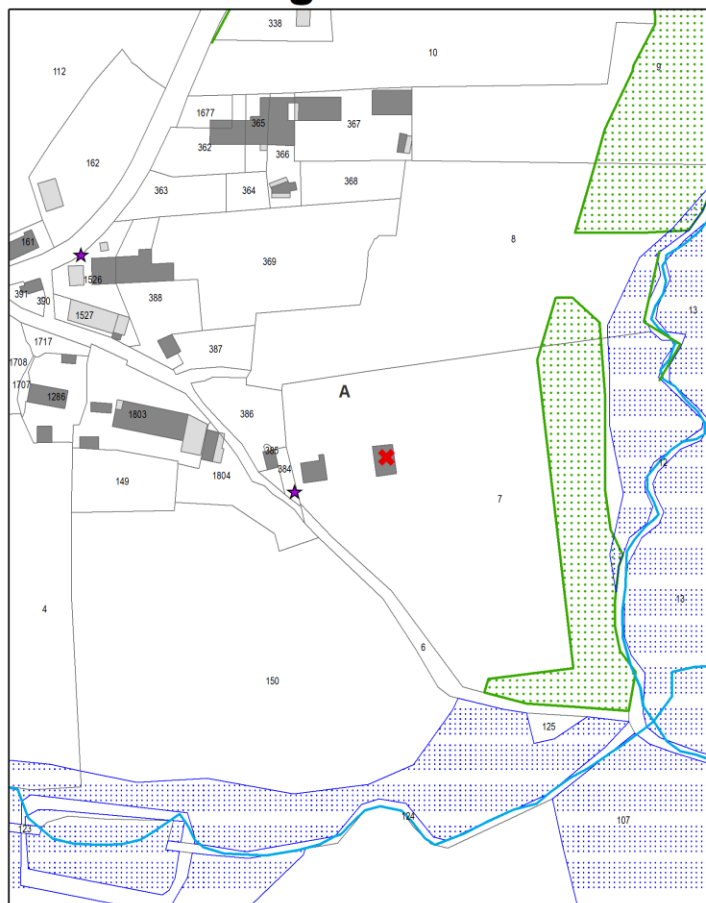


Pour rappel, la commune de FAY-DE-BRETAGNE souhaite supprimer l'OAP sectorielle C 21 afin de permettre la réalisation d'une maison médicale sur le site. La présence de l'OAP actuelle empêche la réalisation de ce projet d'intérêt général.

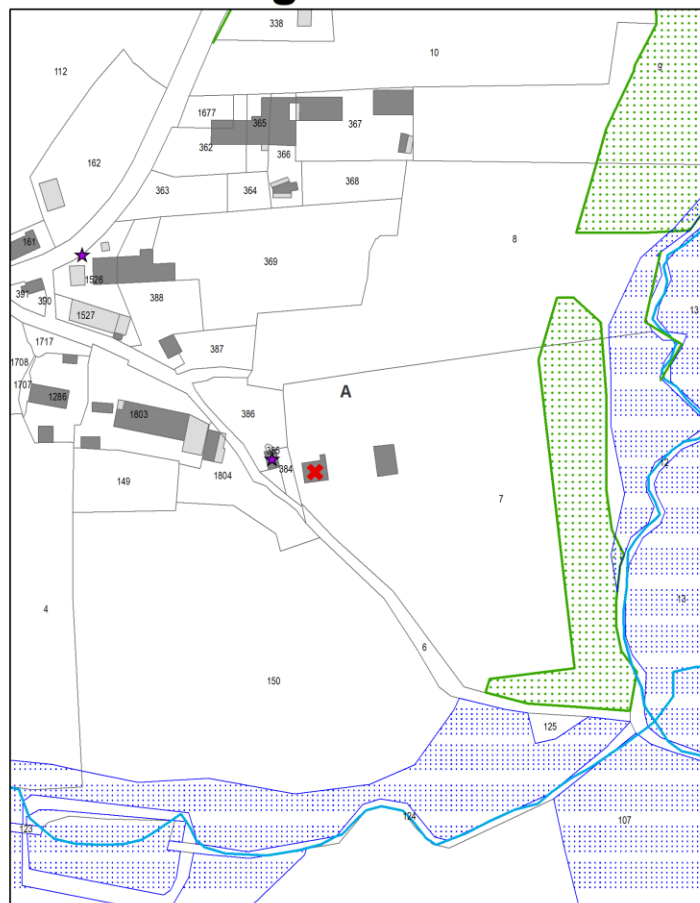
La prescription surfacique correspondant aux OAP est supprimée sur les pièces 4.2.1.1 et 4.2.2.2.

2) Correction erreurs matérielles : bâtiments pouvant changer de destination – Parcelle XP 007
(Evolution FAY 02)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



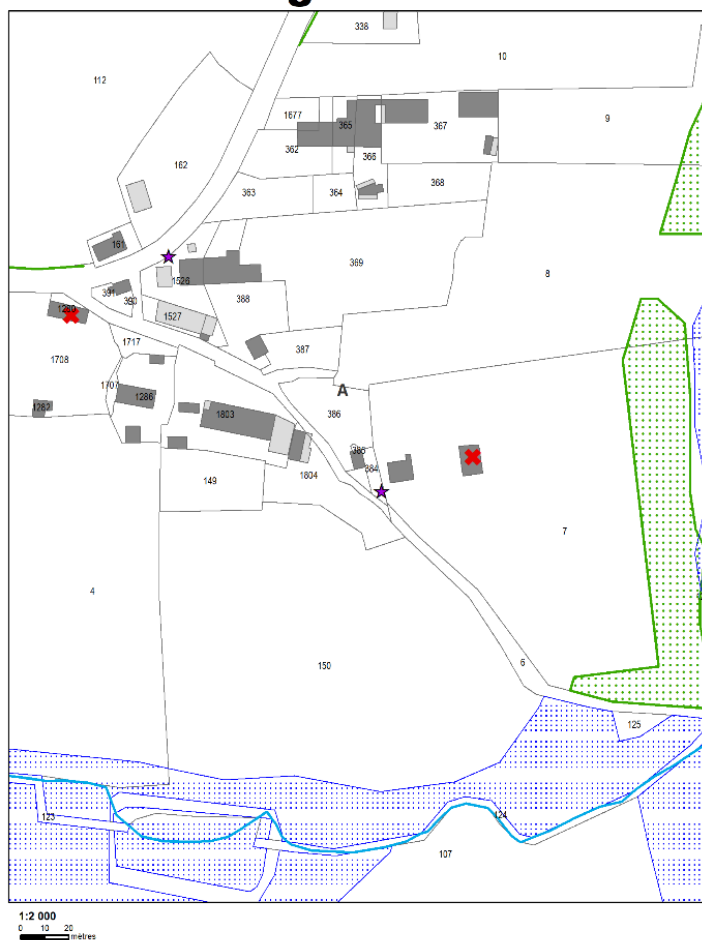
Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des erreurs d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination notamment sur la parcelle XP 007 à FAY-DE-BRETAGNE.

L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.1

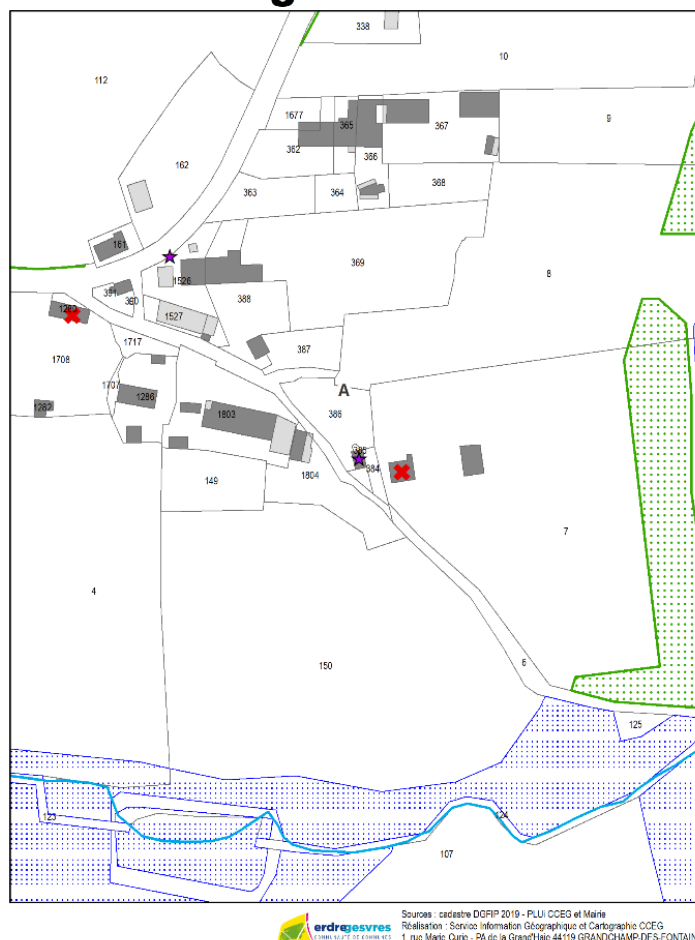
3) Correction erreurs matérielles : bâti repéré au titre de l'article L 151-19

a) Parcelle G 385 (Evolution FAY 03)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



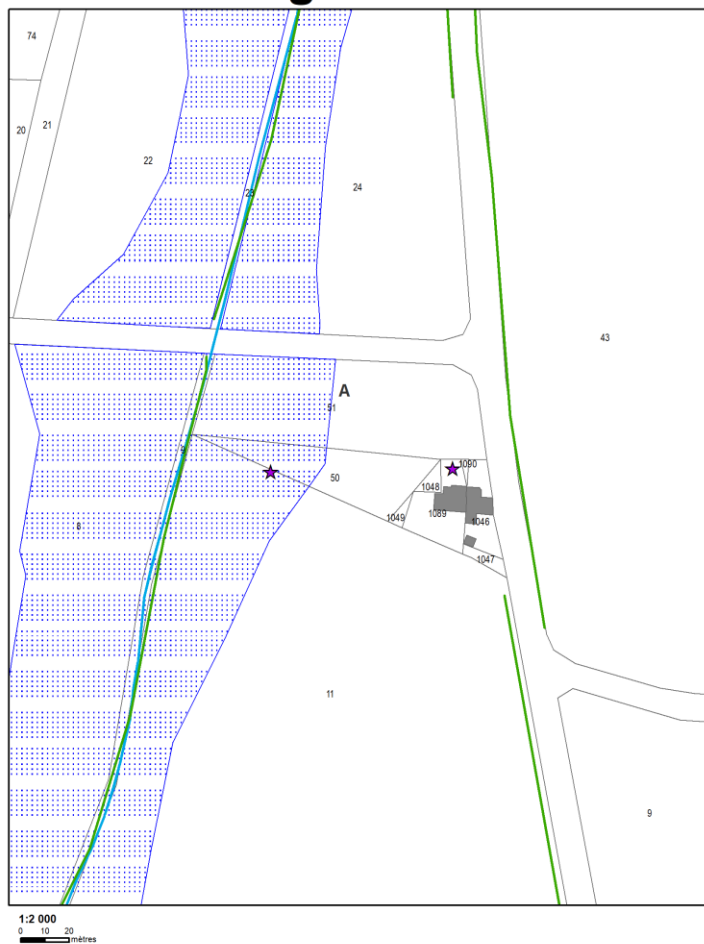
Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des erreurs d'identification de bâtiments et d'élément de petit patrimoine.

A FAY-DE-BRETAGNE, un repère a été placé sur la route alors que le bâtiment à identifier est situé sur la parcelle G 385.

L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.1

b) Parcelles E 1049 et E 1089
(Evolution FAY 04)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



De la même manière, à FAY-DE-BRETAGNE, deux repères ont été mal positionnés au lieu-dit « Le Ferré du Tillon ». Le puit repéré est situé sur la parcelle E 1049 et le four à pain sur la parcelle E 1089.

L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.8

c) Parcelle G 1470
(Evolution FAY 05)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

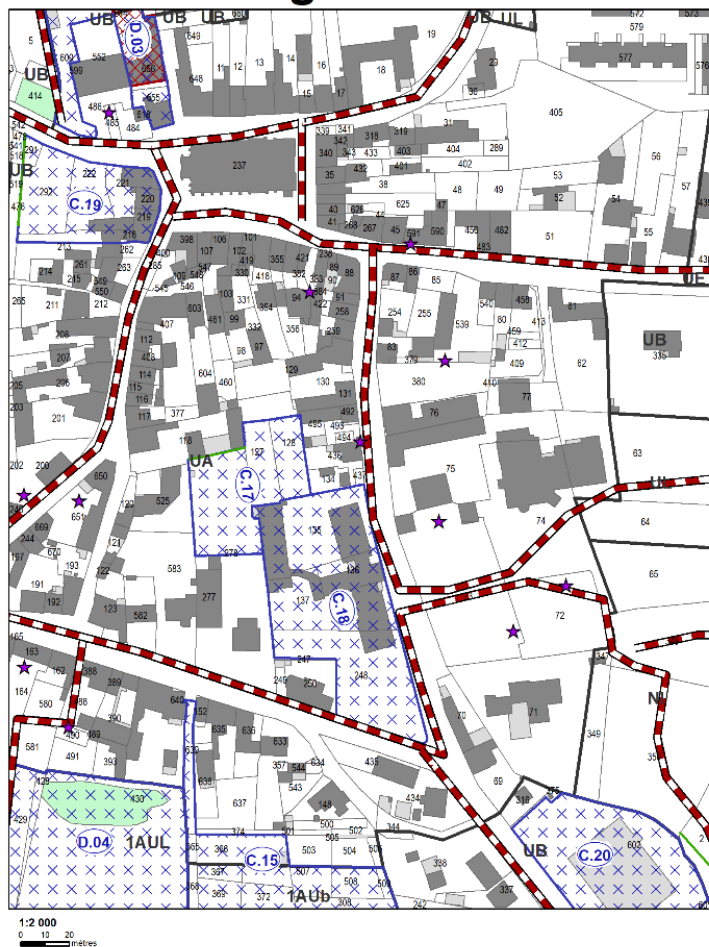


De la même manière, à FAY-DE-BRETAGNE, un repère a été mal positionné au lieu-dit « La Hamonais ». Le puit à repérer est situé sur la parcelle G 1470.

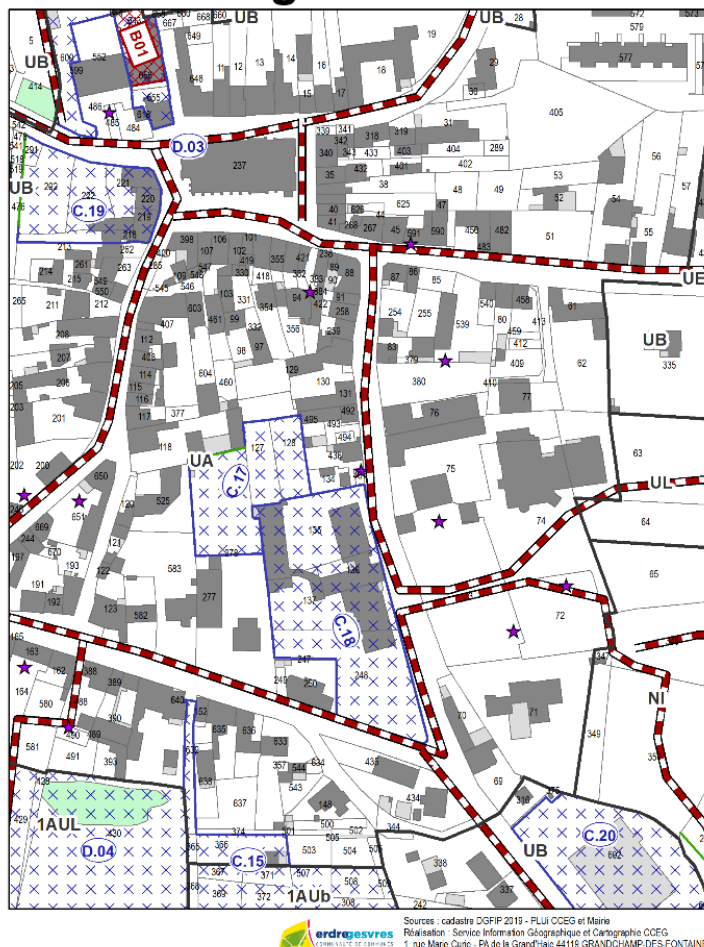
L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.1

d) Parcelle AB 437
(Evolution FAY 06)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



De la même manière, à FAY-DE-BRETAGNE, un repère a été mal positionné rue de la Mairie. La croix à repérer est située sur la parcelle AB 437.

L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.1

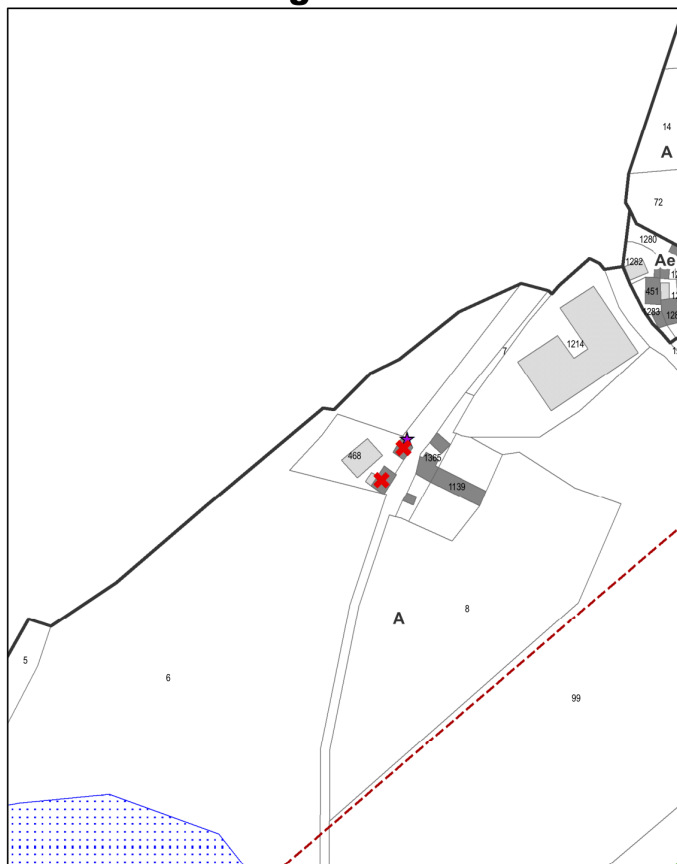
4) Correction erreurs matérielles : bâtiment pouvant changer de destination

- a) Parcelle B 468 Bâtiments n°1 et n°2
(Evolutions *FAY 07* et *FAY 08*)

Zonage ACTUEL



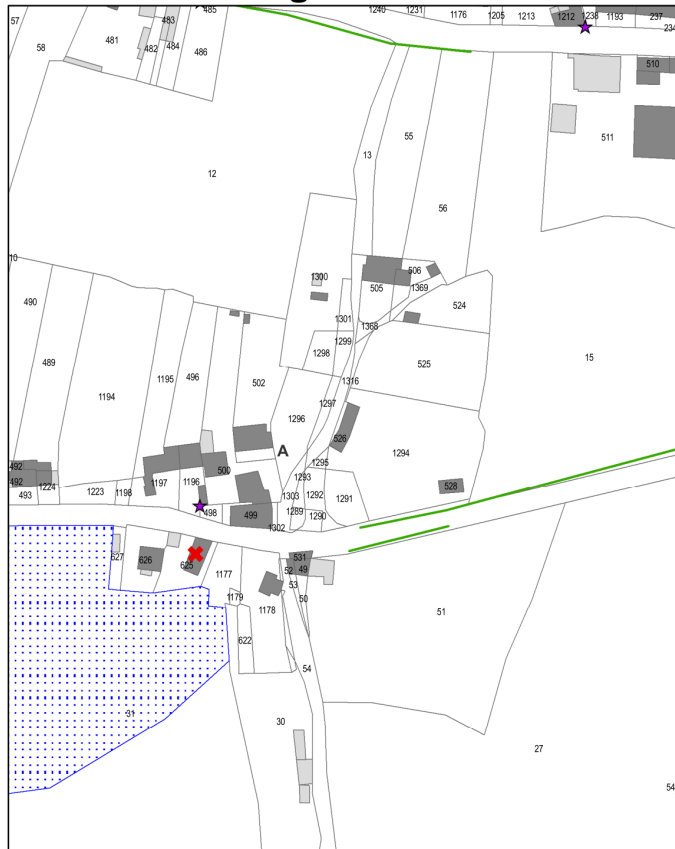
Zonage MODIFIÉ



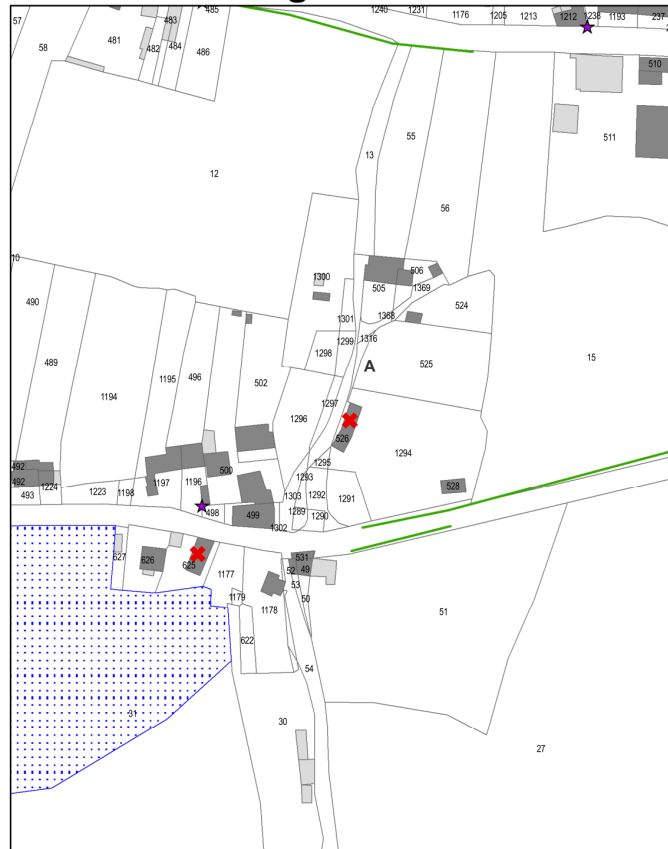
L'erreur matérielle est
corrigée sur la pièce 4.2.1.1

b) Parcelle B.526
(Evolution FAY 09)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



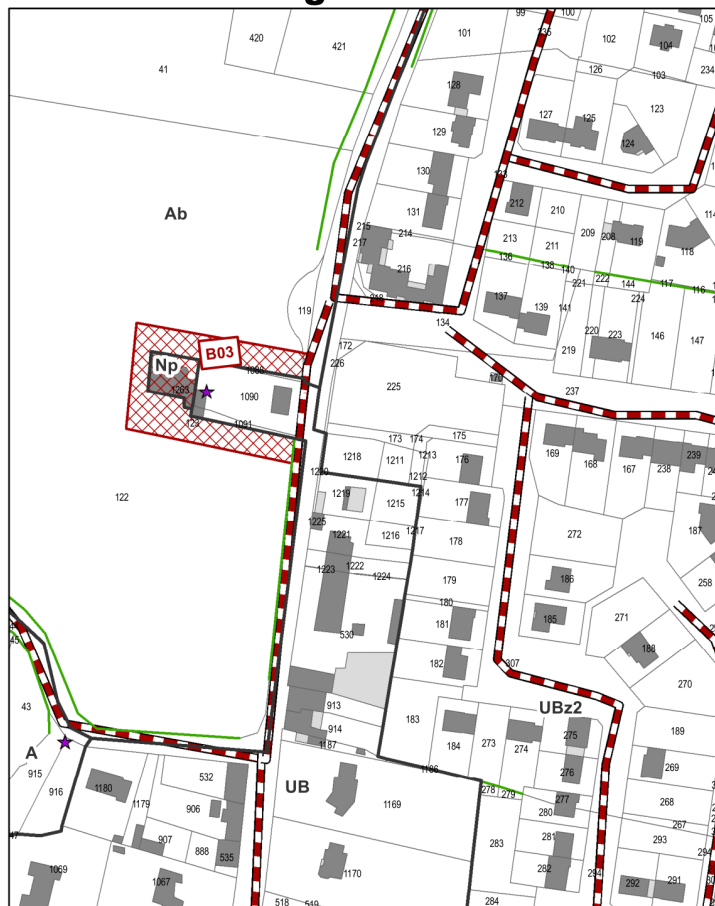
L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.1

5) Correction erreurs matérielles : zonage parcelles C1211, C 1218
 (Evolution *FAY 10*)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

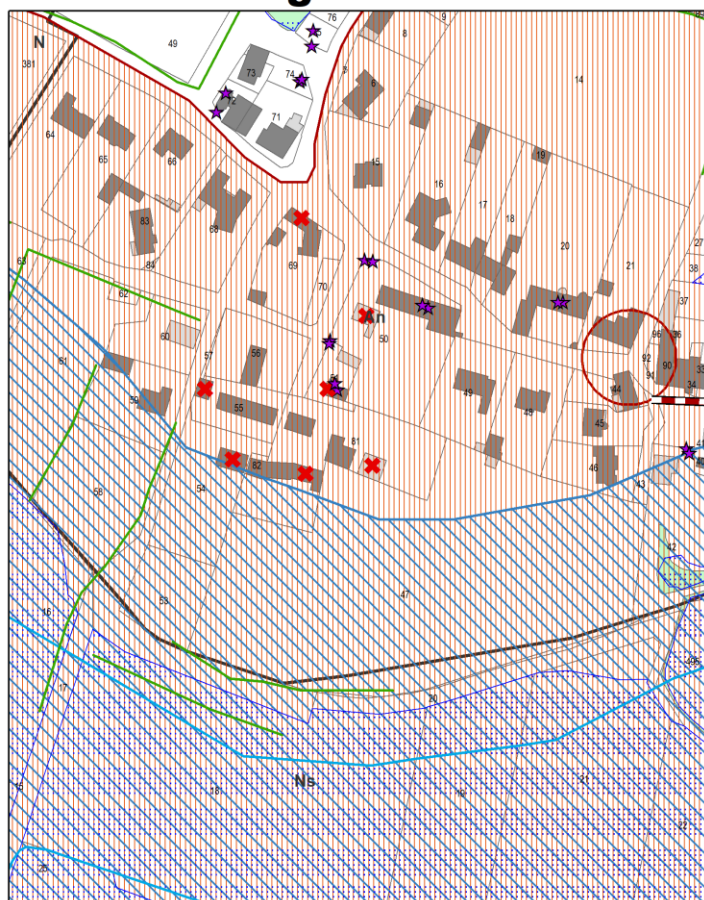


L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.2.2

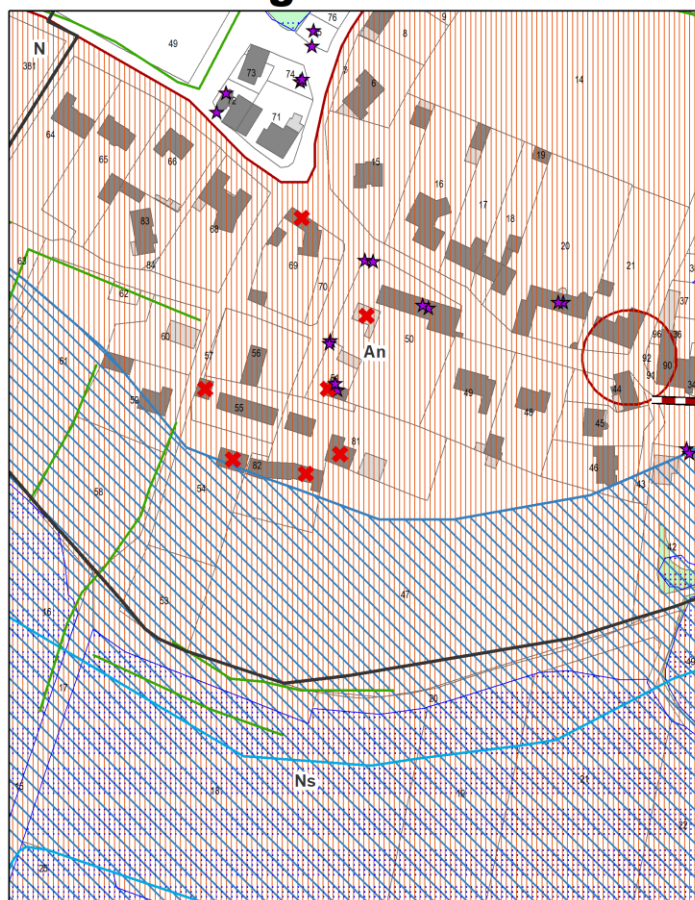
❖ PETIT-MARS

- 1) Correction erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination – Parcelle AN 81
(Evolution PTM 01)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des erreurs d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination notamment sur la parcelle AN 81 à PETIT-MARS.

L'erreur matérielle est corrigée sur les pièces 4.2.1.13 et 4.2.2.12.

❖ CASSON

- 1) Correction erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination – Parcelle C 596
(Evolution CAS 01)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des oublis d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination.

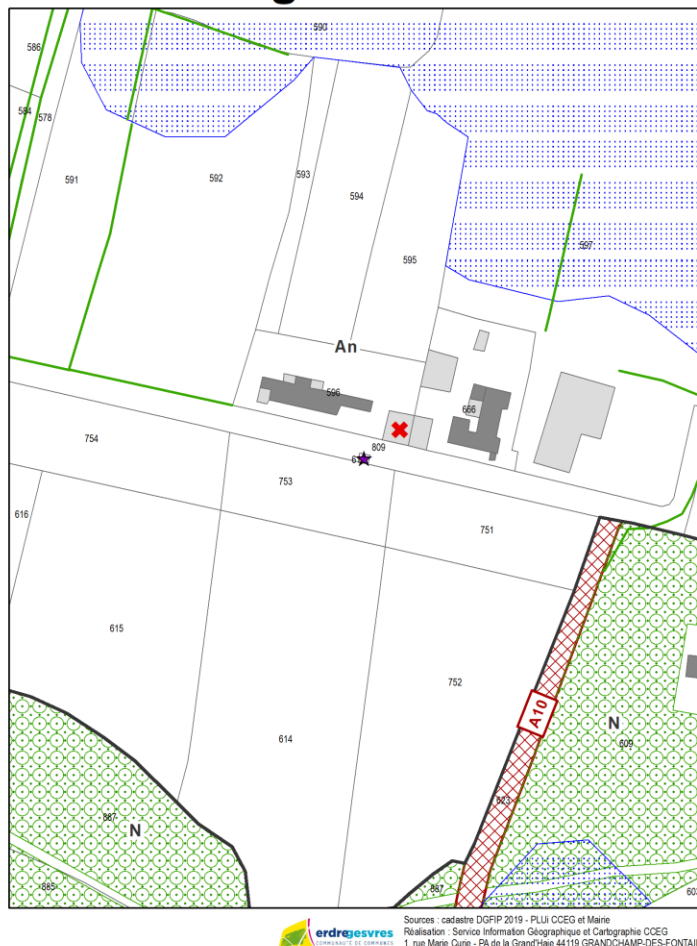
L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.12

- 2) Correction erreur matérielle : bâti repéré au titre de l'article L 151-19 – Parcelle C 612
(Evolution CAS 02)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des erreurs d'identification d'éléments de petit patrimoine.

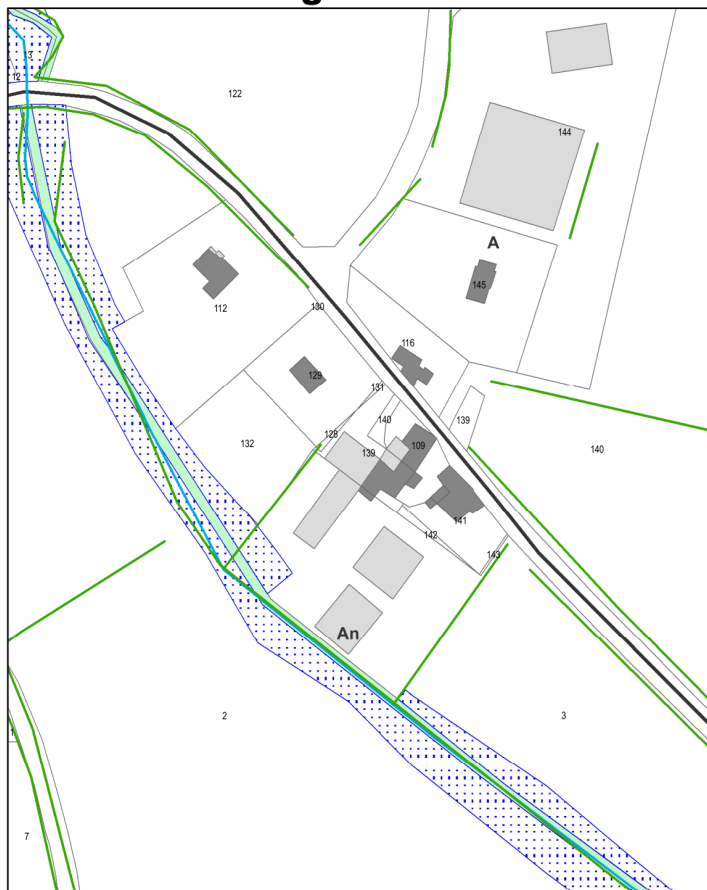
A CASSON, un repère a été placé sur la parcelle C 666 alors que le four à identifier est situé sur la parcelle C 612.

L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.12

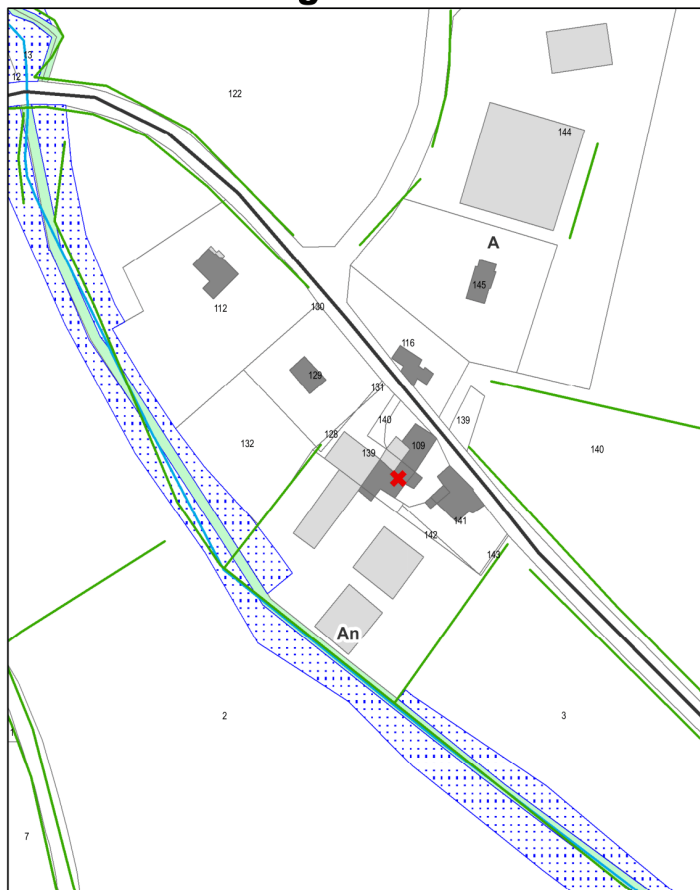
❖ NORT-SUR-ERDRE

- 1) Correction erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination – Parcelle XB 139
(Evolution NSE 01)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ

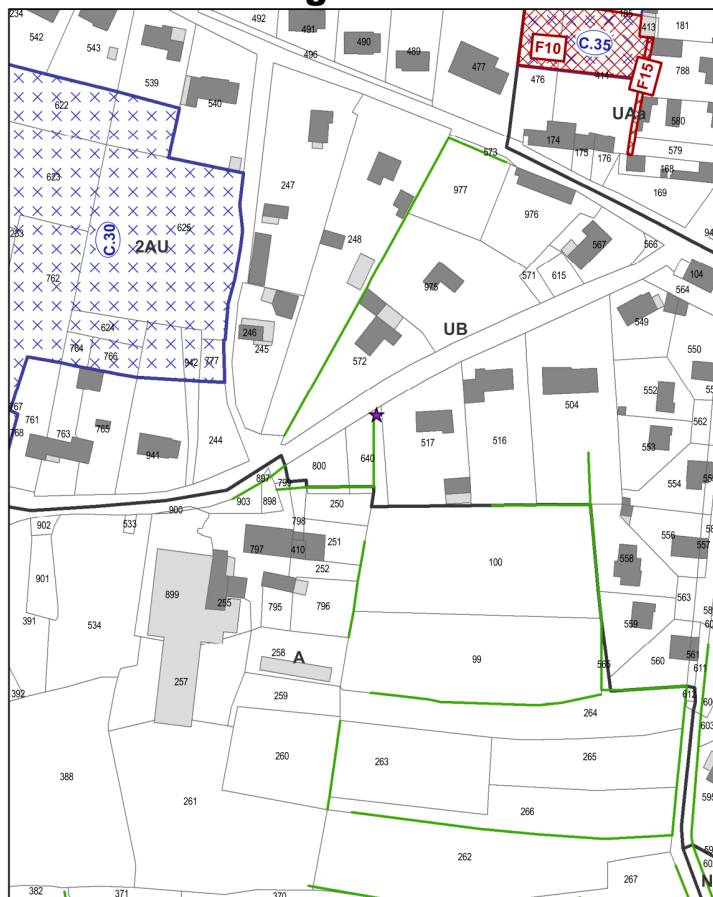


Pour rappel, il y a eu dans la version approuvée du PLUI des oublis d'identification de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination.

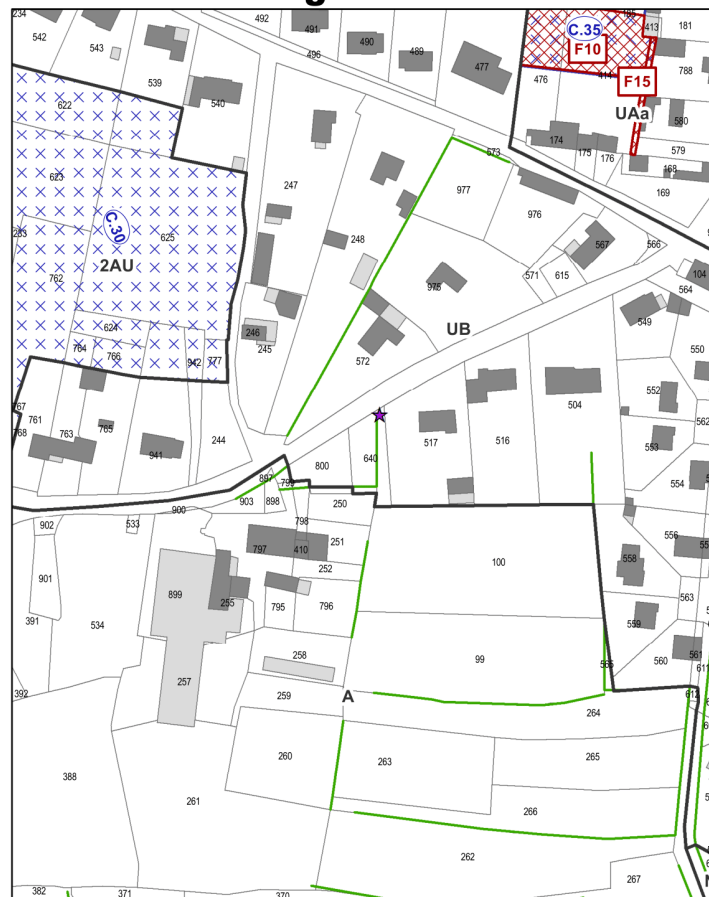
L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.3

1) Correction erreur matérielle : zonage parcelle I 640
(Evolution NDD 01)

Zonage ACTUEL



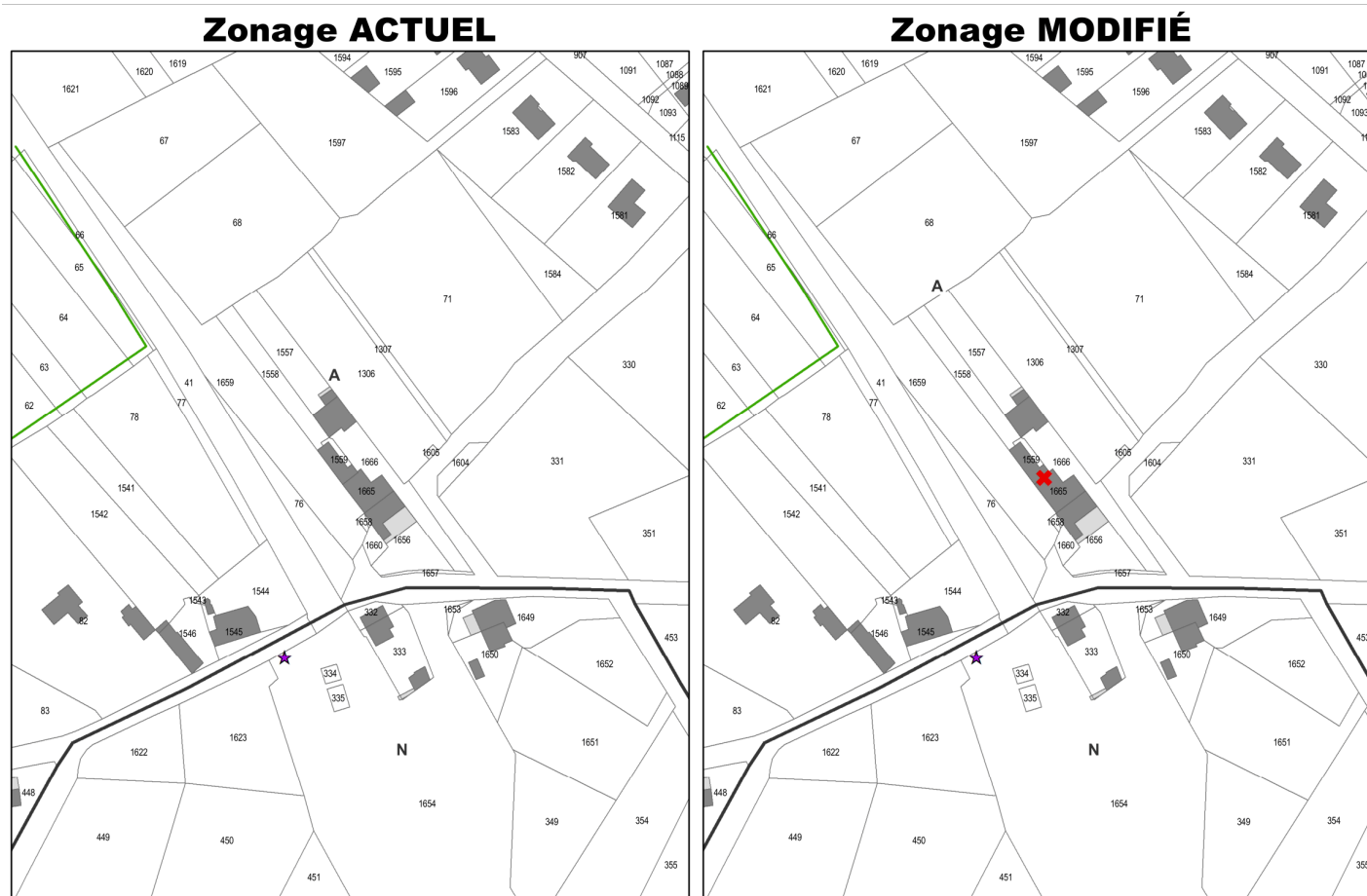
Zonage MODIFIÉ



L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.11

2) Correction erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination

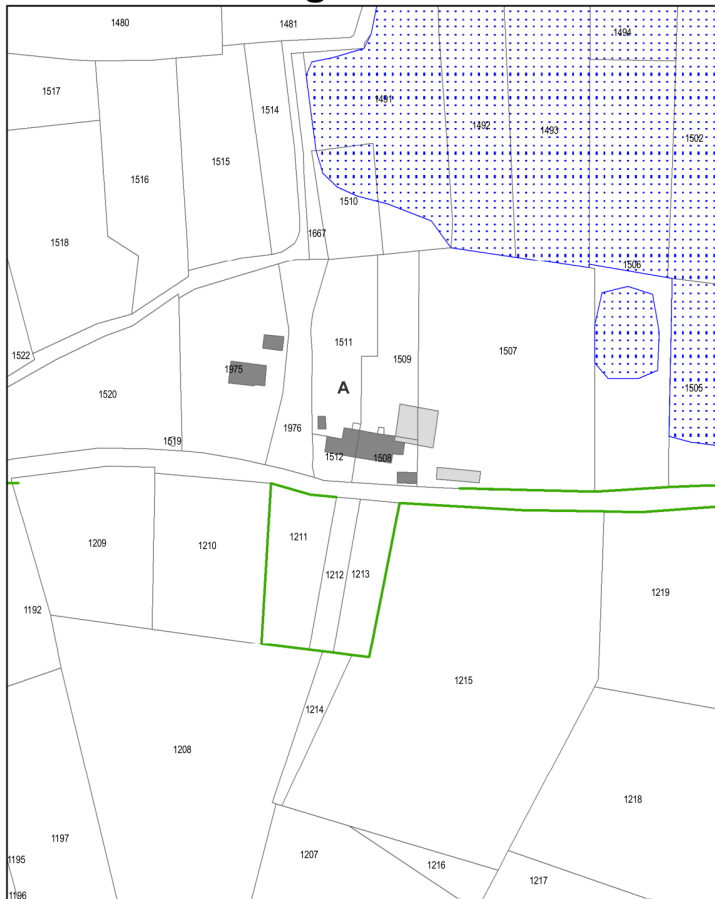
a. Parcelles H 1559 - 1665 (Evolution NDD 02)



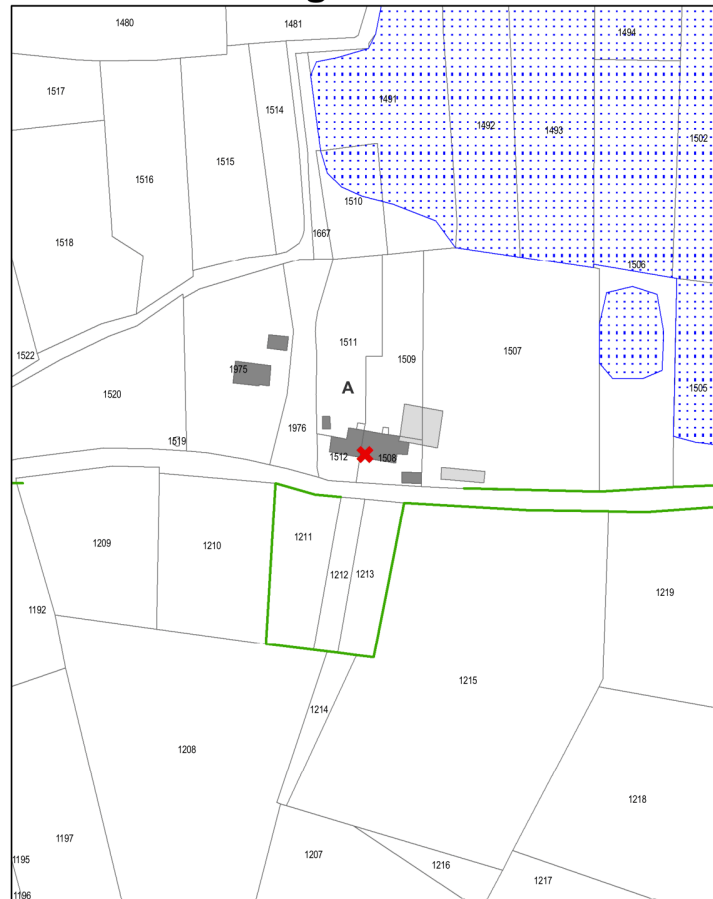
L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.10

b. Parcelles F 1512- 1508
(*Evolution NDD 03*)

Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



L'erreur matérielle est corrigée sur la pièce 4.2.1.15

4.2 - Bilan des surfaces

Le bilan des surfaces du PLUi évolue du fait de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI à SUCE-SUR-ERDRE.

Bilan des surfaces AU – PLUi approuvé

ZONES A URBANISER	
Libellé	Surface totale (ha)
1AUa	6,51
1AUb	43,09
1AUe	0,87
1AUez1	4,89
1AUez2	14,59
1AUI	15,45
1AUla	4,62
1AUt	0,65
1AUz	12,55
2AU	120,13
2AUe	55,04
2AUez	47,71
2AUI	17,14
2AUu	8,41
Total zone AU	351,65

+ 1.25 ha

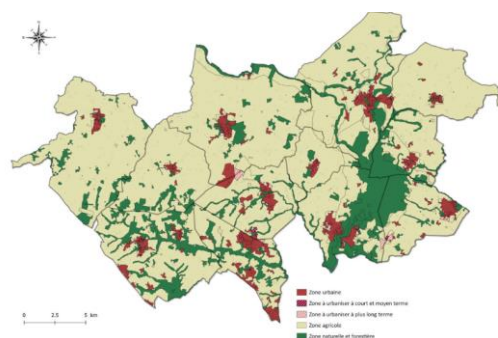
- 1.25 ha

Source : PLUi. Doc 1.2 justifications des choix

Bilan des surfaces – PLUi modifié

ZONES	SURFACE en ha
A - agricole	39 246,39 ha
AU - à urbaniser	104,46 ha
1AUa	6,51 ha
1AUb	43,08 ha
1AUE	0,87 ha
1AUEz1	4,89 ha
1AUEz2	14,59 ha
1AUI	16,70 ha
1AUla	4,62 ha
1AUT	0,65 ha
1AUz	12,55 ha
AU - à urbaniser (bloqué)	247,16 ha
2AU	120,13 ha
2AUE	55,03 ha
2AUEz	47,70 ha
2AUI	15,89 ha
2AUu	8,41 ha
N - naturelle	8 572,27 ha
U - urbain	2 757,62 ha
Total général	50 927,90 ha

L'équilibre général du PLUi n'est donc pas impacté par les évolutions de la Modification n°1 du PLUi.



4.3 - **Orientations d'Aménagements et de Programmatons (OAP)**

Il est proposé, via la présente procédure, de procéder à l'évolution de la pièce 3.2 du PLUI correspondant aux OAP sectorielles.

❖ **HERIC**

1) Création d'une OAP : rue Aimé Césaire (Evolution HER 01)

Pour rappel, une OAP est créée rue Aimé Césaire afin de cadrer de manière plus stricte que le règlement écrit le futur projet sur ce site. Le zonage n'est pas modifié.

HERIC – RUE AIME CESAIRE DENSIFICATION

B 56

Surface du site d'OAP : 1,09 ha
Zonage du PLUi : Ub

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logement : 21 logements minimum

Part minimale de locatif sociaux : 20 % soit 4 logements minimum

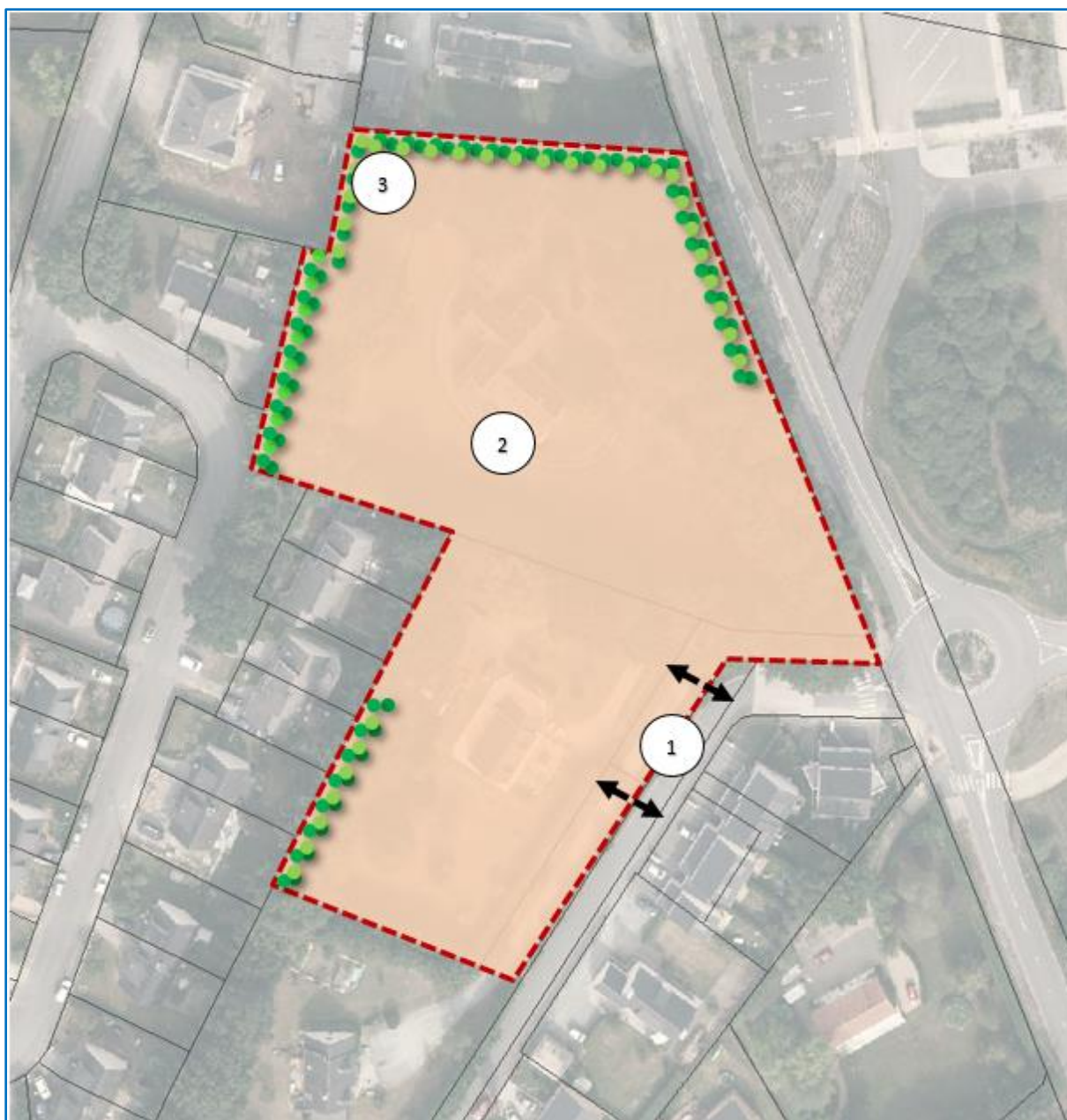
Site non soumis à opération d'ensemble

1/ Les accès s'appuieront sur la rue Aimé Césaire. Des zones de stationnements mutualisés seront prévues au sein de l'opération

2/ Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel et/ou mitoyen, d'habitat intermédiaire et/ou de petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pense, vis-à-vis, etc...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc...)

3/ L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales





Légende

- **Vocation dominante des espaces**
 Logements de type denses (logements mixtes, intermédiaires, individuels dense)
- **Orientations paysagères et environnementales**
 Arborer l'espace et maintenir la végétation existante
- **Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement**
 Accès aux constructions mutualisé ou individuel

L'OAP est ajoutée à la pièce 3.2 du PLUI.

2) Modification d'une OAP : B04 (Evolution HER 02)

Pour rappel, le contrôle de légalité a fait remarquer dans un courrier en date du 11 février 2020 l'oubli de la mention du risque inondation au sein de l'OAP B04.

B04

Ce site de projet est situé au sud-ouest du bourg de la commune d'Héric. Le site est caractérisé par des parcelles agricoles, bénéficiant d'un maillage bocager important.

Les zones humides étant présentes sur une partie du site, l'opération devra prévoir un aménagement adéquate, minimisant l'impact sur l'environnement.

Surface du site d'OAP : 8,02 hectares

ÉCHÉANCE : court terme 0-4 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : 160 logements minimum
Part minimale de locatif social : 20% soit 32 logements minimum

HÉRIC - LES CHASSUS EXTENSION



Le site est concerné par le risque inondation. En phase opérationnelle, le site de projet devra faire l'objet d'une étude altimétrique pour la définition de la présence du risque inondation de façon très précise et dans le respect des dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue inscrites au sein du Titre V, chapitre 2 du règlement.



L'OAP est modifiée à cet effet dans la pièce 3.2 du PLUI.

❖ SUCE SUR ERDRE

1) Création d'une OAP : rue de Carquefou (Evolution SSE 02)

Pour rappel, la commune a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70 pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire.

SUCE-SUR-ERDRE – EQUIPEMENT SCOLAIRE A LA PAPINIÈRE

D 16

Surface du site d'OAP : 1.2 ha

Zonage du PLUi : 1AU1

PROGRAMMATION

Objet : Construction d'un groupement scolaire privé

1/ L'orientation du bâtiment devra permettre des vues pénétrantes depuis la route de Carquefou vers le cœur de la parcelle privée.

2/ La partie nord du site devra permettre d'ouvrir la vue, de donner à percevoir l'échelle du grand paysage (continuité avec le Parc de la Châtaigneraie) en créant des perspectives vers le groupe scolaire et la Papinière par une composition paysagère.

La bande plantée le long de la route de Carquefou doit intégrer des séquences végétales arborées et se prolonger jusqu'au cœur de la parcelle du groupe scolaire afin de créer un effet de profondeur.

3/ La route de la Papinière sera réaménagée comme étant l'épine dorsale de l'ensemble du site en renforçant la boucle piétonne, en apaisant les traversées piétonnes et en créant des effets de seuils.

4/ Les parkings seront aménagés en fonction de l'implantation optimale des bâtiments. Les places de stationnement VL seront mutualisées et le stationnement vélo développé.

5/ Les continuités piétonnes du nord au sud et à l'Est du site seront confortées.

6/ Les haies existantes seront préservées ainsi que les arbres majeurs s'ils ne gênent pas la construction.

8/ Un alignement d'arbres sera à créer route de la Papinière.

9/ Possibilité de réaliser une partie de la construction en R+1 (~~partie la plus au Sud~~)

10/ Créer un parvis identifiant l'accès principal du groupe scolaire interdit aux véhicules.





Légende

- **Orientations liées à l'implantation des formes urbaines**
- Exemple d'implantation des constructions à privilégier
- **Orientations paysagères et environnementales**
- ▭ Cône de vue à préserver
- Créer un alignement d'arbres
- Arborer l'espace et maintenir la végétation existante
- **Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement**
- ↔ Voie structurante à créer
- ⊙ P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
- ↔ Voie de bus / cars
- ↔ Liaisons douces à créer
- ▨ Emplacement réservé

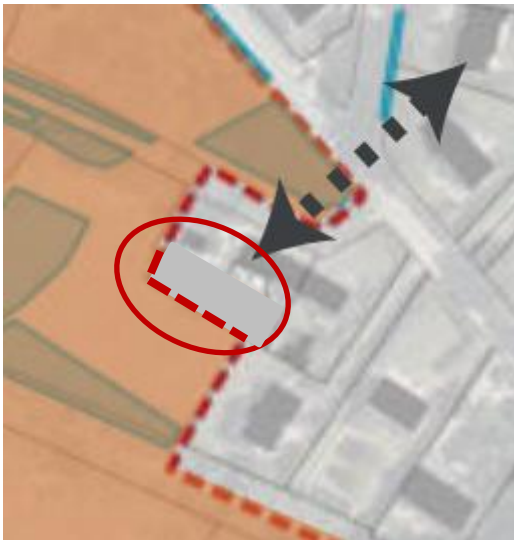
L'OAP est ajoutée à la pièce 3.2 du PLUI.

❖ TREILLIERES

1) Erreur matérielle : OAP (Evolution TRE 08)

Pour donner suite à l'enquête publique les élus ont décidé de prendre en compte la remarque n°726 sollicitant le retrait **de la parcelle ZO 47** de l'OAP A45. La modification sur le règlement graphique a été réalisée mais la parcelle apparaît toujours au sein de l'OAP sectorielle.

Extrait de l'OAP 45



Source : PLUI

La parcelle ZO 47 est supprimée de l'OAP 45 au sein de la pièce 3.2 du PLUI.

❖ FAY DE BRETAGNE

1) Suppression d'une OAP : C21 (Evolution FAY 01)

Pour rappel, la commune de FAY-DE-BRETAGNE souhaite supprimer l'OAP sectorielle C 21 afin de permettre la réalisation d'une maison médicale sur le site. La présence de l'OAP actuelle empêche la réalisation de ce projet d'intérêt général.



L'OAP est supprimée de la pièce 3.2 du PLUI.

5. Modification du règlement écrit

Il est proposé, via la présente procédure, de procéder à l'évolution de la pièce 4.1 correspondant au règlement écrit afin de clarifier les règles qui posent problème lors de l'instruction des demandes d'autorisation à construire mais également de procéder à un toilettage du document afin de supprimer toutes les « coquilles » et « erreurs matérielles » identifiées.

Pour plus de clarté, le texte du règlement en vigueur est en gris.

Les modifications apparaissent en rouge dans le texte

Les évolutions et leurs justifications sont les suivantes :

- de manière générale, l'ordonnancement du règlement a été clarifié sur tout le document (harmonisation des types de police, couleurs, ordre des chapitres, ordre au sein des zones, ordre au sein des paragraphes (cf. paragraphe relatif aux zones humides ...)).
- le nom de la zone à laquelle la règle s'applique a été précisé dans de nombreux cas afin de faciliter la compréhension du document mais aussi l'instruction des demandes.
- l'orthographe des noms de certaines communes a été corrigé.
- certains paragraphes « règles alternatives » ont été remplacés par des paragraphes « dérogations » afin d'harmoniser titre et contenu de ces derniers.
- la date d'approbation du PLUI, à savoir le 18/12/2019, a été précisée à chaque mention.
- les règles du titre V chapitre 5, relatives aux stationnements, ont été déplacées dans le règlement ceci afin de ne laisser que les préconisations dans le chapitre 5.
- différentes définitions du titre V chapitre 9 ont été clarifiées et précisées (ajout de schémas syntaxe...).
- la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » a été remplacée dans tout le règlement par les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » pour donner suite au décret n°2020- 78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les PLU. Le titre V chapitre 10 correspondant aux définitions des destinations des constructions a également été modifié à cet effet.
- des redondances ont été supprimées.
 - o ex : page 39 : la phrase : ~~*Du fait de leur caractère exceptionnel, les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration du site*~~ est supprimée car son sens est identique à la phrase suivante : « Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

- nombreuses règles ont été clarifiées et précisées (syntaxe, ...) :
 - ex : page 43, il est précisé : *l'emprise au sol totale des annexes à l'intérieur de la zone est limitée à 25m².*
 - ex : page 79, les objectifs poursuivis à travers la règle ont été clarifiés : *L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une densité du tissu urbain existant adaptée à ces hameaux. Pour ce faire, hors bande d'implantation, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.*
 - ex : page 29, la rédaction suivante : *Pour Nort-sur-Erdre, en cas de linéaire commercial comprenant moins de 3 logements, il sera exigé une place par tranche pour 3 logements et 1 place supplémentaire au-delà.*
Devient : *Pour Nort-sur-Erdre, en cas de logements dans un linéaire commercial, il sera exigé une place pour les 3 premiers logements et 1 place par logement supplémentaire.*
 - ex : page 66, la rédaction suivante : *Les toitures des constructions à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront une pente comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.*
Devient : *Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.*
 - ex : page 67, la rédaction suivante : *Les clôtures seront végétalisées et perméables en limite d'espaces agricoles et naturels. Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.*
Devient : *En limite d'espaces agricoles et naturels Les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.*
 - ex : en zone Uh, des schémas ont été ajoutés pour clarifier la règle. De la même manière, à des fins de précisions, les règles suivantes ont été corrigées :
 - Page 78 : *Les constructions principales, hors extension, doivent être implantées dans une bande située entre 5 m et 20m par rapport à l'alignement des voies.*
 - Page 79 : *Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente mais sans aggravation du recul ;*
- l'obligation de créer : « En zone UEz4, une citerne enterrée de 5 m3 de volume minimum sera installée afin de stocker une partie des eaux pluviales » est supprimée. En effet, la contrainte n'a aucune justification technique et est en contradiction avec les obligations de rétention à la parcelle mentionnées dans le dossier loi sur l'eau.
- des règles relatives aux ZAC habitat et aux zones d'activités ont été oubliées lors de l'élaboration du PLUi. Ces règles sont réintégrées au sein des différentes zones.
 - ex : page 46 : des règles relatives à la ZAC de Vireloup, à la ZAC des Tannerettes et à la ZAC de la Gergauderie sont réintégrées (Ubz1, Ubz2 et Ubz3).
 - ex : page 126 : Uez1 et Uez4
- des règles spécifiques à la zone 1AUla (secteur des Cardinaux), issues de l'ancien règlement du PLU de SUCE-SUR-ERDRE ont été oubliées lors de l'approbation du PLUi. Ces règles sont réintégrées.

- la mention existante pour les zones 1AUe et 1AUez2 « *en bordure de la voie ferrée, toutes les constructions respecteront un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire* » a été supprimée. En effet, ces zones ne sont pas concernées par des voies ferrées.
- il a été précisé en zones A et N que les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics ne se voyaient imposer qu'une bonne intégration dans le site.
- page 203, il a été ajouté la notion de pérennité des espaces agricoles afin d'être en concordance avec la terminologie du SCOT. « *les espaces agricoles **pérennes*** ».
- les articles n°31,34 et 35 du règlement de la voirie départementale sont intégrés dans le Titre V Chapitre 4 afin de faciliter l'instruction. De la même manière, il est précisé dans ce chapitre la signification de « hors agglomération » à savoir : *au-delà des panneaux d'entrée/sortie des bourgs, village ou hameau*
- les évolutions suivantes sont issues des avis PPA ou de remarques faites dans le cadre de l'enquête publique :
 - avis PPA de la commune de Sucé-sur-Erdre :
Dans le paragraphe des clôtures il est ajouté la précision suivante : Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, « ou de circulation » notamment des accès existants ...
 - avis PPA de la commune de Treillières :
Corrections du règlement de la zone Ubz1 concernant les toitures et les clôtures en limite séparative, et ce conformément au cahier des charges de cession de terrain de la ZAC.
 - remarque n°81 – enquête publique : Selon un avis du Ministère de la cohésion des territoires, seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementée, sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation.
La rédaction : « *Les clôtures **de type** plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.* » est remplacé par « *Les clôtures **d'aspect** plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.* »

Ces évolutions sont mineures et sans impact sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

6. Prise en compte des documents supra-communaux

❖ La DTA

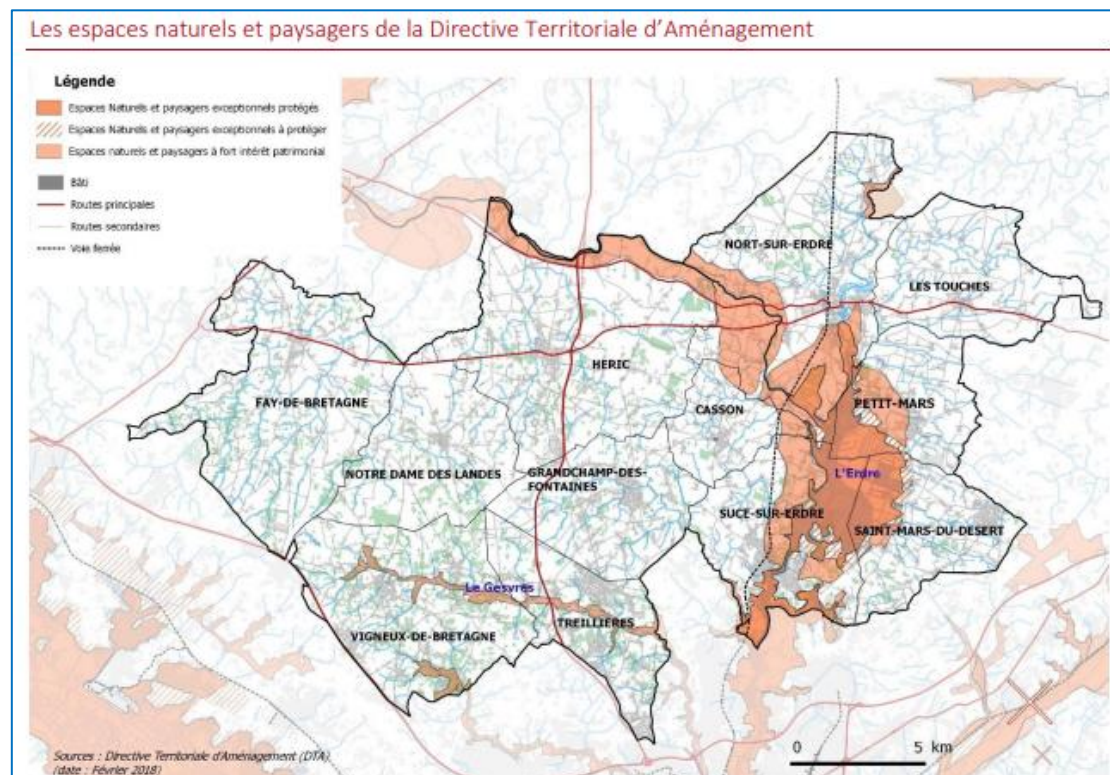
La CCEG est couverte par la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Loire, engagée dès 1996 au titre de l'article 4 de la loi du 4 février 1995. La DTA de l'Estuaire de la Loire a été approuvée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006. Elle fixe, sur son périmètre, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire.

La DTA identifie en bordure des marais de l'ERDRE, des « espaces naturels et paysages exceptionnels protéger et à protéger » et des « espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial ». Ces éléments viennent confirmer la sensibilité des espaces qui frangent la zone Natura 2000.

Ainsi la trame de la DTA est constituée :

- d'espaces naturels et paysages exceptionnels protégés (sites Natura 2000, L146-6, sites classés, Réserves Naturelles Nationales, Réserves Naturelles Volontaires, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, Canal de Nantes à Brest et forêt domaniale du Gâvre)
- d'espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux, Espaces boisés significatifs et projets d'extension de sites classés, hors espaces exceptionnels de type I)
- d'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial (ZNIEFF de 1ère génération, coupures d'urbanisation et autres : Canal de NANTES à BREST, ERDRE, etc.).

Cela concerne essentiellement les principaux abords des cours d'eau comme les vallées du GESVRES et du CENS, les marais de l'ERDRE et le Canal de NANTES à BREST.



Le projet de modification ne portant pas sur des secteurs sensibles ou de projets identifiés dans la DTA, il est compatible avec la DTA.

❖ Le SCOT

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES se situe dans le périmètre du SCOT Métropolitain NANTES – SAINT-NAZAIRE qui regroupe 61 communes et plus de 830 000 habitants. Le SCOT de la métropole NANTES – SAINT-NAZAIRE a été approuvé le 19 décembre 2016, il définit le projet de territoire pour l'ensemble de la Métropole. Il fixe des objectifs qui doivent être mis en œuvre au niveau des six intercommunalités et au niveau des communes dans les Plans Locaux d'Urbanisme

Les cinq orientations du DOO sont les suivantes :

- Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique ;
- La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous ;
- L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique ;
- Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants ;
- Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien.

Les objectifs de la modification proposée s'inscrivent pleinement dans les objectifs du SCOT notamment les créations d'OAP.

Les grandes orientations du SCOT	Modification du PLUi	Rapport de compatibilité
Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique	Participation à la production de l'offre en logements, en lien avec les besoins identifiés : objectif de production de logements, en nombre comme en typologie (logements sociaux), à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	
La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous	Réalisation de règles spécifiques afin de permettre la réalisation de bureaux (participation à la performance économique)	
L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique	Prise en compte des sensibilités naturalistes des sites concernés par procédure d'évolution du PLUi. Préservation du végétal au sein des OAP créées.	
Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants	Objectifs de densité réglementés à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien	Urbanisation au sein des enveloppes urbaines : encouragement du recours aux déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien.	

Le projet de modification est compatible avec le SCOT.

❖ Le PLH n°2

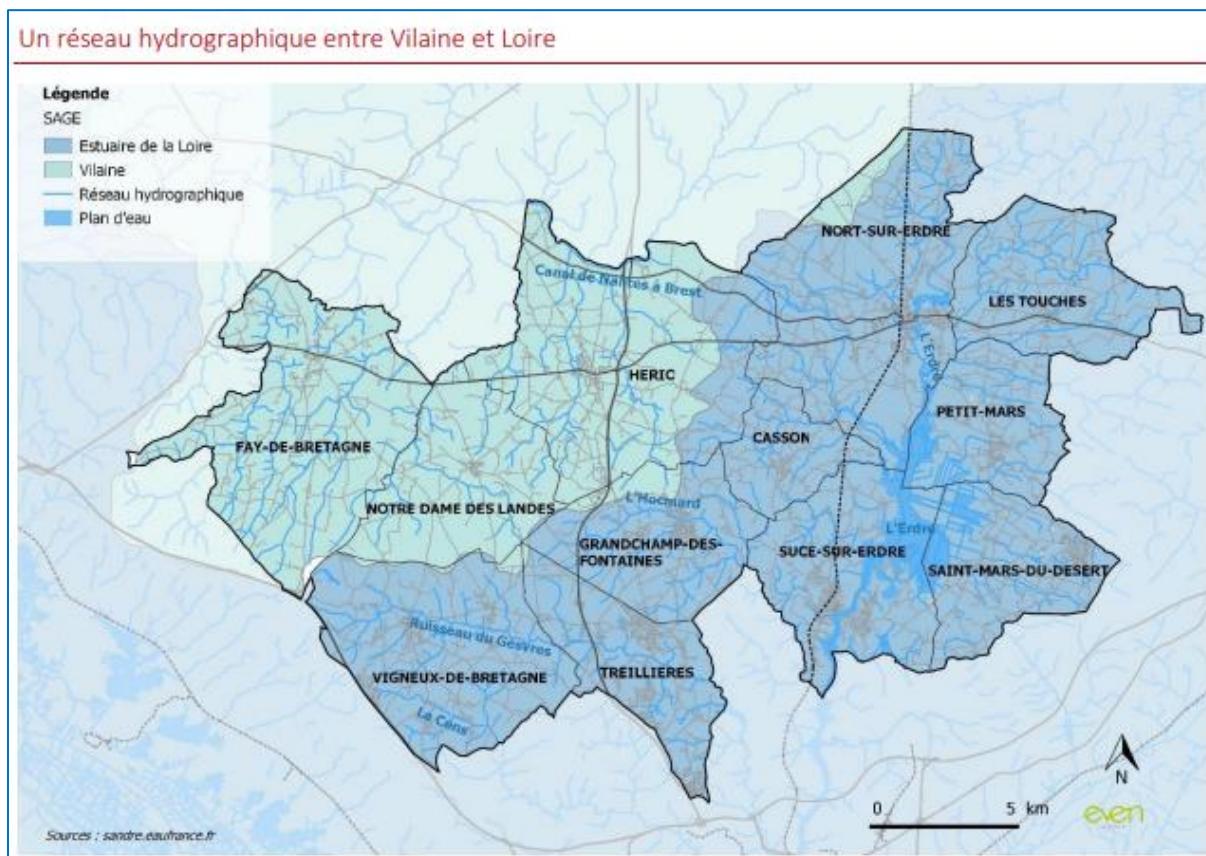
Le PLH 2 de la CCEG a été approuvé en mai 2015. Il couvre une période de 6 ans (2015-2021). Il présente trois grandes orientations :

- Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché
- Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources
- Orientation 3 : Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun

La modification n°1 du PLUi est compatible avec les orientations du PLH n°2 dans le sens où elle permet la création d'une OAP à HERIC et participe ainsi à l'atteinte des objectifs en matière de production de logements.

❖ Le SDAGE et les SAGE

En plus d'être marqué par une densité de réseau hydrographique, le territoire présente la particularité d'être à cheval sur deux bassins versants, faisant chacun l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : la Vilaine et l'estuaire de la Loire.



Les principaux cours d'eau du territoire sont l'ERDRE, le GESVRES, le CENS, l'HOCMARD et le Canal de NANTES à BREST. Ils ont des affluents qui irriguent abondamment tout le territoire. La présence de l'eau se ressent donc sur l'ensemble du territoire, quel que soit l'unité paysagère concernée.

Les zones humides constituent un élément majeur de l'identité paysagère et écologique de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, ils participent notamment à la constitution du bocage et génèrent des milieux naturels remarquables et divers en lien avec les milieux boisés telles que les haies et les boisements et les milieux aquatiques à proximité du réseau hydrographique.

La communauté de communes dispose de nombreux inventaires de zones humides complémentaires les uns aux autres. Ainsi, les zones humides identifiées s'appuient sur les inventaires effectués par EF Etudes selon la méthodologie des SAGE en 2012 sur la communauté de communes. Ils sont complétés par des analyses plus récentes sur les secteurs concernés :

- Etudes d'identification et de fonctionnalités des zones humides sur le site du projet d'aéroport effectué par BIOTOPE en 2011 ;
- Etudes d'identification et de fonctionnalités des zones humides sur les sites de projet potentiellement ouvert à l'urbanisation effectué par EF Etudes en 2017.

Dans le cadre de la présente modification, la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE est assurée du fait de l'absence de zone humide ou de cours d'eau à proximité des sites comprenant un projet d'aménagement.

7. Incidences sur l'environnement

Le territoire intercommunal présente des sites Natura 2000. Une modification de PLUi est soumise à « Evaluation environnementale » notamment si les évolutions envisagées sont susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative.

❖ Analyse des incidences sur Natura 2000

Distance du site Natura 2000



Source : Géoportail

Par rapport au site de la future école à la Papinière à SUCE-SUR-ERDRE, le site Nature 2000 est situé à environ 200m à vol d'oiseau (Les périmètres NATURA 2000 de la Directive Oiseaux et de la Directive HABITAT sont à la même distance du site de la future école).

Au regard des différents objectifs de la modification du PLUi, l'ouverture à l'urbanisation à SUCE-SUR-ERDRE constitue le point le plus sensible vis-à-vis de Natura 2000. Pour autant, elle ne génère aucune incidence directe et indirecte sur ce site Natura 2000.

L'analyse des incidences sur Natura 2000 peut être conclue à ce stade : **les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative.**

Il s'agit néanmoins d'analyser les principales incidences des évolutions envisagées sur l'environnement.

Concernant l'occupation des sols, on peut relever que :

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une logique de programmation. En effet, le zonage 2AU témoigne d'une réflexion d'urbanisation et d'une logique de réserve foncière. Environ 1.2 hectares seront donc aménagés pour un établissement à caractère d'intérêt public ; il faut toutefois souligner que cette perte était prévisible au regard du PLUi (zone classées 2AU). Le site n'étant pas urbanisé : l'ouverture à l'urbanisation conduira à l'artificialisation d'environ 1.2 hectares. Il faut toutefois relever que cette évolution s'inscrit dans le cadre d'un besoin clairement identifié. Finalement, même si l'évolution conduira à une consommation d'espace, on peut considérer que les incidences en la matière sont mesurées.

Concernant les milieux naturels et la biodiversité, l'aménagement du site rue de Carquefou conduira à la destruction d'espaces de pré. La biodiversité sera préservée du fait de la préservation des haies et la création de nouveaux espaces de plantations. Il est important d'indiquer que l'aménagement du site n'impactera aucune zone humide. Ainsi, les incidences peuvent être considérées comme nécessaires et mesurées au regard des enjeux.

Concernant le volet relatif à l'assainissement, le site est raccordable à l'assainissement collectif. Dans la mesure où la station d'épuration présente une capacité suffisante et un fonctionnement satisfaisant, l'urbanisation du site sera sans incidences sur les milieux.

Concernant le volet pluvial, l'enjeu réside dans les modalités de gestion qui seront envisagées, sachant que les principes essentiels sont d'ores et déjà affichés dans l'OAP. Ces éléments permettent de considérer que les incidences sont pleinement prises en compte à ce stade. Les modalités de gestion des eaux de surfaces seront nécessairement assurées en phase opérationnelle.

Concernant les paysages et le patrimoine, l'urbanisation de ce secteur s'inscrit en continuité du tissu urbain existant. De plus, l'urbanisation était programmée dans le PLU en amont de l'être dans le PLUi. Etant donné la logique d'urbanisation de ce site à vocation d'équipements publics, les incidences sont positives : en effet, l'optimisation de ces espaces permettra de répondre aux besoins en équipements scolaires. L'urbanisation de ce site étant parfaitement appropriée à l'échelle de l'agglomération, sur un plan paysager : on peut donc considérer que les incidences sont positives.

❖ Conclusions générales

Les incidences de la présente modification du PLUi sont clairement identifiées. **En particulier, les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative.** De manière générale, les évolutions envisagées présentent des incidences modestes sur les autres plans (activité agricole, paysages, milieux naturels, cycle de l'eau...). Les incertitudes actuelles trouveront une réponse technique adaptée lors de la phase opérationnelle. Ceci étant l'OAP affiche d'ores et déjà des principes forts, qui devront être respectés en phase opérationnelle. **Ainsi, les incidences sur l'environnement générées par la présente procédure de modification peuvent être considérées comme non notables.**

8. ANNEXES

- Annexe n°1 : Demande de dérogation loi Barnier _ RN 137
- Annexe n°2 : Délibération du 26 février 2019 prescrivant la modification n°1 du PLUi d'ERDRE ET GESVRES



Département de Loire Atlantique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le 18 décembre 2019 à 19 h 00, 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 :

EUZENAT Philippe, DOUSSET Arnaud (à partir de 21 :15), LABARRE Claude, CLAVAUD Jean-Pierre, GROUSSOLLE Françoise, OUVREARD 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 Claudie pouvoir à Patrick LAMIABLE
BURCKEL Christine pouvoir à François OUVREARD
PROVOST Françoise pouvoir à DAUVÉ Yves
METLAINE Aïcha pouvoir à LEFEUVRE Sylvain
MAINDRON Frédéric pouvoir à NOURRY Barbara
PLONEIS MENAGER Sandrine pouvoir à BÉZIER 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.

Nombre de membres :	
en exercice	45 titulaires
Présents	35 titulaires
Votants	42

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Vice-Président expose :

1. Rappel sur le PLUi arrêté

Par une délibération en date du 28 novembre 2018, le Conseil Communautaire a constaté que la procédure de concertation relative au PLUi s'était déroulée conformément au code de l'urbanisme et aux modalités définies dans la délibération de prescription. Il a approuvé le bilan de la concertation, et a arrêté le projet de PLUi.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces réglementaires.

Accusé de réception en préfecture 044-244400603-20191218-CONSEIL_12_01- DE Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019
--

Le projet s'appuie sur 3 axes inscrits au PADD :

- AXE 1 - Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine
- AXE 2 - Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement
- AXE 3 - Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers de grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUI veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction d'au moins 35 % du rythme annuel de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre le développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUI prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux. Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée compte tenu de l'enjeu agricole liés à la valeur des terrains et/ou aux pratiques agricoles nécessitant une maîtrise de l'urbanisation sur ces secteurs mais aussi de la prise en compte des problématiques de développement en zone rurale (gestion de l'assainissement et des effets de l'imperméabilisation, desserte routière peu adaptée...).

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT, de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite réglementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUI, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux.

L'identification de secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développées des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi.

La traduction des orientations pour le développement économique :

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

Cela s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires comme la Jacupière inscrite au SCOT et l'optimisation et la qualification des parcs existants.

Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier de l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal...).

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre communes ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer les problématiques liées aux nuisances et aux risques. Ainsi, le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien), notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

2. Les consultations organisées depuis l'arrêt du PLUi

Consécutivement à l'arrêt du projet de PLUi, le dossier a fait l'objet des consultations prévues par le code de l'urbanisme. Les avis et observations recueillis ont permis, après analyse partagée entre la CCEG et les communes membres, d'apporter au projet les modifications et ajustements qui sont apparus pertinents, tels qu'ils seront précisés plus loin dans l'exposé.

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

L'ensemble des avis figure en annexe du dossier de PLUI. Par ailleurs, une analyse des différents avis est présentée en annexe 1 de la présente délibération.

Est présentée ci-dessous une synthèse desdits avis.

Par courrier en date du 3 décembre 2018, les **12 communes membres de la CCEG** ont été invitées à rendre leur avis sur le projet de PLUI arrêté. Les délibérations communales ont été prises entre le 11 février et le 11 mars 2019.

En synthèse, les avis des communes s'attachent à corriger des erreurs sur les documents les concernant directement. Il s'agit majoritairement de demandes de rectification du règlement graphique (erreurs matérielles : bâtiment susceptible de changer de destination mal identifié, protection patrimoniale ou environnementale mal positionnée, rectification des emplacements réservés, prise en compte d'autorisation d'urbanisme dans la délimitation des enveloppes urbaines). Il s'agit également de corriger des erreurs matérielles figurant dans le règlement écrit, afin de faciliter sa future application. Enfin, les demandes des communes visent à procéder à des évolutions mineures des OAP sectorielles (programmation, périmètre, échéancier).

Le Préfet de la Loire Atlantique a émis, le 8 mars 2019, un avis favorable sur le projet de PLUI arrêté sous réserve de prendre en compte notamment les observations suivantes : précisions quant au calcul de la réduction de la consommation d'espace, précisions sur la démarche Eviter Réduire Compenser des zones humides, préservation des espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial de la DTA et intégration du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI).

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été consultée au titre notamment des effets du projet sur les milieux naturels, agricoles et forestiers. Elle a émis un avis le 7 mars 2019. Cet avis porte principalement sur le règlement écrit des zones A et N et sur les STECAL dont une très grande majorité ne donne pas lieu à des remarques. Elle émet néanmoins un avis favorable sous réserve de justifier ou réduire 13 STECAL et un avis défavorable sur 7 STECAL lié à un manque de justification de leur objet ou de leur périmètre. Elle demande également de modifier ou préciser certains points du règlement écrit des zones A et N.

Le Département de Loire Atlantique a émis, le 11 mars 2019, un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations et remarques relatives notamment à la prise en compte du schéma routier départemental (règlement graphique, règlement écrit, OAP sectorielles), et des projets routiers départementaux (emplacement réservé).

Le Pôle Métropolitain de Nantes Saint Nazaire a émis, le 19 février 2019, un avis favorable sur le projet de PLUI arrêté, au motif que les dispositions sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Il demande néanmoins :

- Que les nouvelles zones d'activités soient compatibles avec les orientations du document d'orientation et d'objectifs du SCOT en termes de continuité de l'enveloppe urbaine et de protection des zones humides,
- De renforcer les orientations en matière de qualité urbaine et paysagère des extensions des zones d'activités,
- D'ajuster le règlement sur l'autorisation des activités commerciales,
- Que le rapport de présentation soit complété concernant le périmètre des STECAL des activités isolées, la justification des hameaux, la justification des zones AU au regard de l'analyse des capacités d'optimisation des parcs d'activités existants et de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation.

La Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique a émis, le 12 mars 2019, un avis réservé sur le projet de PLUI arrêté au regard de la consommation d'espace agricole pour les activités économiques et le classement de 604 ha en zone An inconstructible. Elle souligne néanmoins les objectifs en matière de préservation de l'activité agricole et les choix qui en découlent en termes de développement urbain (production de plus de 50% des besoins de logements au sein de l'enveloppe urbaine, réduction de la consommation d'espace et pérennisation des espaces agricoles).

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

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint Nazaire a émis, le 28 février 2019, un avis favorable sur le projet de PLUI arrêté, conditionné par la levée de réserves et d'observations liées notamment à la pertinence de linéaires commerciaux, à l'évolution du règlement des zones UA et UB et des zones d'activités économiques afin de maintenir et favoriser le commerce de proximité en centre bourg, à la densification des espaces d'activités, à l'évolution du règlement de la zone UEa afin de permettre la présence des activités artisanales de production, et à l'évolution du règlement relatif aux carrières.

Le Centre Régional de la propriété forestière de Bretagne – Pays de la Loire a émis, par un courrier du 25 février 2019, un avis défavorable sur le projet de PLUI arrêté, au motif de l'absence d'un véritable diagnostic forestier qui aurait permis d'avoir un état des lieux plus approfondi permettant de juger de la pertinence des orientations territoriales à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux identifiés. Le CRPF recommande d'identifier les petits boisements en zone agricole.

La Région des Pays de la Loire a transmis un courrier daté du 9 janvier 2019 par lequel elle précise ne pas avoir d'observation particulière à formuler sur le dossier de PLUI arrêté.

Par ailleurs, sur l'ensemble des collectivités consultées, la Communauté de Communes Erdre et Gesvres a reçu une réponse de la part de 4 d'entre elles. Il s'agit de la communauté urbaine de Nantes Métropole et des communes de la Chevallerais, de Couëron et de Trans-sur-Erdre.

Nantes Métropole et la commune de Couëron ont émis un avis favorable sur le projet de PLUI arrêté.

Les communes de Trans-sur-Erdre et de la Chevallerais indiquent qu'elles ne formulent aucune observation.

Le PLUI est soumis à évaluation environnementale. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 8 mars 2019. 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.

3. Déroulement et bilan de l'enquête publique

Le projet de PLUI arrêté, complété de l'ensemble des avis recueillis a été soumis à enquête publique conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté en date du 25 février 2019. Il s'agissait d'une enquête publique unique portant sur le projet de PLUI et sur les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des 12 communes.

Cette enquête a été conduite par une commission d'enquête composée de trois commissaires-enquêteurs désignés par décision du Président du Tribunal Administratif en date du 19 décembre 2018. Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies par la CCEG, en concertation avec la Présidente de la commission d'enquête et les 12 communes. L'enquête publique s'est déroulée pendant une période de 40 jours consécutifs, du 15 avril 2019 à 08H30 au 24 mai 2019 à 19H30. La commission d'enquête s'est tenue à disposition du public sur chacun des lieux d'enquête, pour recevoir ses observations et propositions. Deux permanences ont été tenues au siège de la CCEG et 30 permanences au sein des communes (de 2 à 3 permanences par communes), pour un total de 32 permanences, pendant lesquelles 1.271 personnes ont été reçues.

Globalement, l'enquête publique s'est bien déroulée et les personnes souhaitant rencontrer la Commission ont été reçues. A noter néanmoins la présence d'un collectif lié à la ZAD de Notre Dame des Landes lors de la première permanence qui a conduit à encadrer l'accès à la permanence qui se tenait à la Communauté de Communes avec un service d'ordre. Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de la Commission d'enquête, l'accès public est resté ouvert malgré la présence du collectif devant l'entrée du siège. La Présidente

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

de Commission a pu échanger avec ses représentants et un rendez-vous a été organisé le 9 mai avec la Commission d'enquête. S'agissant de la première permanence, les personnes n'ayant pas souhaité venir ce jour ont pu participer à une des 31 autres permanences organisées ensuite.

Les dossiers soumis à l'enquête publique étaient tenus à disposition, sous format papier dans chacune des 12 communes et au siège de la CCEG, et sous format numérique sur le site internet de l'enquête publique. (6.258 « visites » dénombrées).

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations selon 4 moyens : sur les registres papiers disponibles dans chacun des lieux d'enquête (147 observations), par courrier postal envoyé à la présidente de la commission d'enquête (383 observations), sur le registre dématérialisé (469 observations), par courrier électronique sur une boîte courriel spécifique (138 observations). Les observations qui n'ont pas été déposées directement sur le registre dématérialisé, y ont toutes été intégrées au fil de l'eau par les services de la CCEG : ce registre recensait donc l'ensemble des demandes.

Ce sont au total 1.137 observations qui ont été recueillies sur le projet de PLUI. A cela s'ajoute 25 observations émises sur les registres d'enquête publique des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, qui concernaient en réalité le projet de PLUI.

Territorialement, ces observations se répartissent pour environ 33% sur les pôles structurants (Treillières, Grandchamp-des-Fontaines et Nort-sur-Endre), pour environ 48% sur les pôles intermédiaires (Vigneux-de-Bretagne, Saint-Mars-du-Désert, Héric et Sucé-sur-Endre), et environ 18% sur les pôles de proximité (Casson, Les Touches, Petit Mars, Fay-de-Bretagne, Notre-Dame-des-Landes).

Elles portent pour près de 45% sur le zonage : la majorité concerne des demandes d'intégration de parcelles en zones constructibles et de révision des limites des bourgs et hameaux constructibles. Les remarques portant sur les OAP représentent environ 15% des observations. Les demandes d'ajouts de bâtiments susceptibles de changer de destination représentent environ 10% des demandes. En ce qui concerne les protections environnementales et le patrimoine bâti, les observations représentent environ 8%.

Plusieurs sujets ont été plus particulièrement mis en avant au cours de cette enquête : le projet de zone d'activité de la Jacopière (4% des observations), le devenir de l'ancienne ZAD (2% des observations) et la problématique de la protection de la ressource en eau (9% des observations). 5% des observations ont été considérées comme étant « hors sujet » car elles dépassaient le cadre du PLUI, ou ne se situaient pas dans le champ de l'enquête publique mais davantage dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ou n'attendaient pas de réponse spécifique. Certaines observations étaient incomplètes, non détaillées et ne permettaient pas d'en assurer l'instruction.

La commission d'enquête a remis, le 3 juin 2019, son procès-verbal de synthèse des observations du public. La CCEG a transmis en retour à la commission d'enquête le 14 juin 2019 ses éléments d'analyse sur les questions soulevées.

La commission d'enquête a ensuite remis à la CCEG le 4 juillet 2019 son rapport et ses conclusions motivées. La commission d'enquête a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUI arrêté soumis à l'enquête publique.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, copies du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ont été transmises aux 12 communes et à la Préfecture de Loire Atlantique pour y être tenue sans délai à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces mêmes documents ont été publiés sur le site internet du registre dématérialisé de l'enquête publique. Un lien vers ces documents est disponible sur le site internet de la CCEG, et sur les sites internet des communes, lorsque celles-ci le souhaitent.

Les principaux points soulevés dans le rapport et les conclusions

La commission rappelle que s'agissant d'un premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il a nécessité un investissement énorme de la part des élus et techniciens de la CCEG et des communes. Elle considère que la portée intercommunale du PLUI a l'avantage de réglementer de manière uniforme l'application du droit des

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

sois sur le territoire et d'avoir une lecture identique pour toutes les communes du territoire tout en tenant compte des spécificités communales malgré les difficultés que cela peut engendrer.

La commission a émis plusieurs recommandations sur les thématiques énumérées ci-dessous. Les réponses et évolutions du document du PLUi seront synthétisées dans la partie suivante « 4. PLUi soumis à approbation : analyse des avis et propositions d'évolution le cas échéant », ainsi que dans l'annexe 2 de la présente délibération.

> Le classement des hameaux constructibles (UH)

La commission estime que :

- les « critères détaillés n'ont pas été portés au dossier à la disposition du public, en amont de l'enquête publique »,
- les critères utilisés pour déterminer les hameaux classés en zone UH sont parfois jugés sévères, et que l'identification des hameaux pourrait être reconsidérée, et notamment la Bruère à Nort sur Erdre, La Close des Saules à Héric et la Mahère à Sucé sur Erdre (pour les parcelles non intégrées).

> La délimitation de l'enveloppe des zones UH

La commission d'enquête estime, concernant la délimitation de l'enveloppe des zones UH, que la limite de la zone doit être appliquée le plus rigoureusement possible de façon à ne pas créer d'iniquité en se basant sur une règle claire.

> Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Concernant les STECAL, la commission d'enquête considère que certains projets méritent d'être étudiés, tels que « La création d'un éco-hameau en habitat participatif à Fay-de-Bretagne, la Noé, qui permettrait de réhabiliter un bâtiment et d'accueillir huit familles en éco-partage dans le cadre d'un STECAL » ou le projet de la Filloinière.

> Les activités agricoles en zone A

La commission rappelle que des projets sont en cours d'étude pour poursuivre une activité en lien ou pas avec la production initiale. Elle indique que le règlement en zone A ne permet pas toujours un tel développement. Elle souhaite donc que le règlement ouvre des perspectives d'évolution de l'activité agricole en zone A.

> La délimitation des emplacements réservés

La commission d'enquête relève, concernant les emplacements réservés (ER) pour des liaisons douces, que certains emplacements réservés ne semblent pas aboutis. La commission d'enquête évoque des cheminements identifiés en emplacements réservés dont les tracés ne semblent pas cohérents ou ne pas aboutir. Une mise à jour paraît indispensable.

> La délimitation des zones humides et des zones inondables

La commission d'enquête confirme que la cartographie tant des zones inondables que des zones humides pourrait être actualisée, certains contours semblant sujet à discussion.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à l'égard de l'OAP A53 et un avis réservé à l'égard de l'OAP A51. Ces deux OAP se situent sur la commune de Treillières.

Concernant l'OAP A53, la commission indique que « Le projet de la Ménardais prévoit, outre les deux immeubles de 4 étages, une surface commerciale de 100 m². Cette restriction ne satisfait pas les habitants du village qui espèrent non seulement des commerces de proximité mais aussi des services afin d'éviter de prendre systématiquement la voiture.

Concernant l'OAP A51, la commission d'enquête relève « l'implantation d'une crèche sur un site peut-être pollué. »

> Le projet d'hébergement touristique de la Filloinière à Sucé-sur-Erdre

La commission d'enquête relève, concernant le projet de la Filloinière, qu'elle souhaite que la CCEG étudie dans quelle mesure le bâtiment prévu pour accueillir la famille du gestionnaire du site puisse correspondre à une maison d'habitation non limitée à 50 m². Ce type d'exploitation d'hébergement nécessite, en effet, une présence permanente sur place.

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

> Le projet de zone d'activité de la Jacopièrre

La commission d'enquête a relevé que la zone de la Jacopièrre suscite beaucoup d'interrogations. Elle recommande en l'absence d'étude de faisabilité de mettre en place une concertation.

> Le règlement graphique

La commission d'enquête recommande, pour une meilleure lecture de la carte graphique, que la référence complète des parcelles y apparaisse de manière lisible : section et numéro. De plus, elle s'interroge sur la possibilité d'intégrer au règlement graphique le périmètre de recul vis-à-vis d'une exploitation (règle sanitaire).

4. PLUI soumis à approbation : analyse des avis et propositions d'évolution le cas échéant

A l'issue de l'enquête publique, un important travail d'analyse technique puis de validations politiques a été mené entre la CCEG et les 12 communes membres. Celui-ci a porté sur les avis des PPA, sur les délibérations des communes et sur chacune des observations déposées durant l'enquête publique afin de déterminer les suites à leur donner, et les modifications à apporter au dossier arrêté, dans le respect des orientations et des objectifs du PADD.

Sont présentées ci-après en synthèse les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLUI arrêté. La prise en compte des avis des personnes publiques associées est précisée en annexe 1 de la délibération et l'analyse thématique des observations émises lors de l'enquête publique est précisée en annexe 2.

4.1. Les modifications apportées au règlement écrit

Peu d'observations ont été émises sur le règlement écrit lors de l'enquête publique.

Les demandes des communes, dans leur avis, tendent majoritairement à rendre le règlement écrit plus lisible et plus précis afin de faciliter la compréhension et l'application des règles, et à corriger des « coquilles ».

Par ailleurs au regard des avis et de l'enquête publique, un ensemble de modifications de détails ont été apportés au règlement pour en améliorer la compréhension et l'interprétation par les pétitionnaires (exemple : harmonisation des dérogations pour l'implantation par rapport aux voies sur les différentes zones ; clarification de la notion de 20% d'emprise au sol en zone UC et UH...).

Des évolutions de fond ont également été apportées au règlement, dans le respect des orientations du PADD et des autres pièces du PLUI :

> Evolution des règles des zones à vocation économique

Afin de conforter la présence du commerce de proximité dans les centres bourgs, le règlement des zones 1AUez2 (ZAC Belle Étoile – secteur Nord), UEz4 (ZAC Errette-Grand'Hale) et UEb (ZA 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 UEz2, UEz3 (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.

Enfin, le règlement des zones UA (noyau historique des bourgs et villages) et UB (extensions urbaines des bourgs et villages) a été modifié afin de supprimer la règle qui instaure un plafond de 300 m² de surface de vente pour l'implantation d'un commerce, et afin de n'imposer qu'1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface de vente et d'exonérer en dessous de 100 m² de surface de vente, seulement pour la zone UA.

Pour ne pas bloquer les activités artisanales de production existantes au sein des zones UA, UB et UEa (activités économiques insérées dans le tissu urbain), le règlement des zones UA et UB a été modifié afin de permettre l'extension limitée des constructions à destination d'industrie, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUI, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être

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

compatible avec l'environnement résidentiel. De même, le règlement de la zone UEa a été modifié afin d'autoriser l'extension des constructions existantes à destination d'industrie sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.

Comme le recommande la commission d'enquête sur l'avis de la CCI visant à optimiser le foncier des zones d'activités économiques existantes, le règlement de la zone UE (sites accueillant des activités économiques) a été modifié afin d'assouplir les règles de recul par rapport aux limites séparatives et donc permettre une plus grande densification. Néanmoins, les règlements des zones 1AUe (secteurs à vocation économique) ayant déjà fait l'objet de projets autorisés n'ont pas été modifiés pour pouvoir respecter les principes d'aménagement des projets mis en place.

> Evolution des règles dans les zones Agricole (A) et Naturelle (N)

Les principales modifications apportées au règlement écrit des zones A et N portent sur les points suivants :

Concernant la réalisation des logements de fonction, le règlement de la zone « A » a été modifié afin de permettre l'implantation du logement de fonction en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, le logement de fonction devra être inclus intégralement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Concernant la diversification des activités agricoles, le règlement de la zone A a été modifié afin de limiter la réalisation d'activités d'hébergement uniquement au sein des bâtiments existants.

Concernant les STECAL, de manière générale, les règlements ont évolué à la marge, afin de corriger des erreurs et cela dans un but d'amélioration de la compréhension et d'application des règles.

Plus particulièrement, concernant la zone Np (secteur identifiant des entités bâties d'intérêt patrimonial), le règlement a été modifié afin d'insister sur l'aspect qualitatif des annexes. Cette évolution ne répond pas complètement à la demande de la CDPENAF qui souhaitait supprimer la possibilité de réaliser des annexes mais vise à permettre à ces secteurs de pouvoir exercer ou développer des activités qui y sont liées (accueil touristique, séminaire, ...). Par ailleurs, dans un but de préservation de l'aspect patrimonial du site, la distance des annexes par rapport à la construction principale a été portée à 50 mètres de manière à ne pas imposer une trop grande proximité qui pourrait nuire à la qualité du site.

A noter, concernant la réalisation d'annexes en zone A et N, que la demande visant à réduire leur emprise au sol n'a pas été suivie, étant entendu que les règles proposées permettent de maîtriser raisonnablement l'emprise des nouvelles constructions et qu'il n'y a pas lieu de les restreindre encore plus.

> Evolution des règles visant à la prise en compte des risques

Au vu de l'ensemble des avis des PPA et des observations émises lors de l'enquête publique, le règlement écrit a été précisé et complété afin de prendre en compte les thématiques suivantes :

- Les dispositions du schéma routier départemental : recul de 25 et 35 mètres par rapport à l'axe des voies, interdiction d'accès, limitation des changements de destination, clôtures, exhaussement et excavation...
- Les dispositions du PGRI et une meilleure prise en compte du risque inondation sur les territoires des communes concernées par le bassin versant de l'Endre et le bassin versant de l'Isac.
- La prise en compte du risque minier.

> Evolution des règles visant à renforcer la protection des captages d'eau potable

De nombreuses observations ont porté sur l'enjeu de la qualité de l'eau notamment pour l'alimentation en eau potable, et en particulier sur le captage du Pas Brunet à Nort sur Endre.

Des évolutions ont donc été apportées au PLUI afin de mieux intégrer ces enjeux dans le cadre défini par le code de l'urbanisme, en renforçant la protection de ces secteurs, en fixant un ensemble de règles aux constructions et installations et en renforçant la protection des abords du captage.

Accusé de réception en préfecture
044-244400603-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

D'une part, le règlement écrit a été précisé afin d'intégrer les mesures de protection en matière de constructions conformément aux arrêtés fixant les règles : arrêté préfectoral du 25 septembre 2001 déclarant d'utilité publique l'instauration de périmètres de protection immédiate et rapprochée autour des captages au lieu-dit le Plessis Pas Brunet, et les travaux à entreprendre pour prévenir les risques de pollution des eaux captées, et arrêté préfectoral du 27 octobre 2008 relatif à la protection du captage de Mazerolles. Ces arrêtés édictent les prescriptions relatives à la protection des captages et sont repris dans le PLUI.

Dans cette perspective, concernant le captage du Plessis Pas Brunet, le règlement écrit a introduit des interdictions spécifiques au sein des zones concernées par le périmètre de protection rapproché 1 : « sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire). ». Le captage de Mazerolles étant quant à lui classé en grande partie en zone Ns (*espaces naturels ou forestiers à grande sensibilité environnementale*), il bénéficie d'une protection plus forte. Le règlement écrit n'a donc pas été modifié pour ce captage.

4.2. Les modifications apportées au règlement graphique

Les principales demandes émanant des communes visent à corriger des erreurs matérielles (corriger la localisation d'un bâtiment à protéger ou d'un bâtiment susceptible de changer de destination, corriger le périmètre d'un emplacement réservé, prise en compte d'autorisation d'urbanisme mise en œuvre) ou à corriger des oublis. Les différentes demandes ont été analysées sur la base des critères définis lors de l'arrêt du projet de PLUI.

Par ailleurs, les évolutions de fond apportées au règlement graphique dans le respect des orientations du PADD sont présentées ci-après.

> Evolution du zonage UH (hameaux constructibles)

La délimitation des enveloppes urbaines, notamment pour les hameaux a fait l'objet de nombreuses observations et demandes de précisions lors de l'enquête publique, mettant en évidence une incompréhension au sujet de cette délimitation. Dans ses conclusions, la commission d'enquête a d'ailleurs invité la CCEG à appliquer le plus rigoureusement possible les critères définis de façon à ne pas créer d'iniquité parmi les habitants.

La délimitation des enveloppes urbaines a été réalisée dans le respect des orientations rappelées en préambule et en compatibilité avec les orientations du SCOT. Ce dernier a en effet défini la notion d'enveloppe urbaine de la manière suivante : « l'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ... Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis. Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers. Le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire mais il doit parfois s'en libérer, par exemple, un fond de terrain situé clairement en dehors du tissu urbain. »

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, cette méthodologie a été reprise pour les enveloppes des bourgs, villages et hameaux constructibles. De manière plus spécifique, concernant les hameaux, cette méthodologie a été adaptée à leur caractérisation par le SCoT, qui indique qu'ils n'ont pas vocation à s'étendre, et qu'ils doivent être contenus dans la limite de leur enveloppe urbaine. Or, compte tenu de la configuration de nombreux hameaux (longue parcelle en « lanière »), il n'est pas possible de s'appuyer uniquement sur le parcellaire pour définir leur enveloppe.

Afin de clarifier la règle et établir une certaine équité de traitement, il est proposé de préciser cette règle et de l'appliquer de manière plus rigoureuse, ce qui conduit à revoir à la marge les limites proposées lors de l'arrêt du projet de PLUI. La méthodologie utilisée s'appuie sur l'analyse d'une zone tampon de 25 mètres strict autour de chaque bâti (bâti principal, hors bâtiments légers type hangar, abris de jardin, etc.). Cette distance de 25 mètres a été retenue en cohérence avec le règlement de la zone A qui l'impose comme une distance

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

maximale pour l'implantation des annexes par rapport aux constructions principales, et ce afin de limiter l'étalement urbain.

Deux situations ont été distinguées pour la définition des limites de ces zones :

- Lorsque les unités foncières sont comprises entièrement au sein de cette zone tampon, elles sont intégrées en totalité à l'enveloppe urbaine en suivant les limites parcellaires ;
- lorsque les unités foncières, ou parcelles ne sont pas comprises entièrement au sein de cette zone tampon (ex : parcelles en lanière), la limite constructible est définie sur la base de cette distance de 25 mètres.

Il est rappelé que la définition des limites de zones doivent en outre respecter les périmètres de protection (zone inondable, zone humide, périmètre de réciprocity, périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains...) et ne doivent pas participer à l'extension urbaine des hameaux. Il convient également de rappeler que la délimitation de la zone UH ne présage pas de la constructibilité des terrains compris dans cette enveloppe qui sera analysée au regard de l'ensemble des règles du PLUI s'appliquant à cette zone.

> Prise en compte du périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains des Trois Vallées

Des évolutions mineures ont été apportées aux limites des enveloppes des zones U et AU, afin de respecter le périmètre du PEAN des 3 vallées. En effet, l'article L. 113-20 du Code de l'Urbanisme indique que les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un PLU.

> Renforcement de la protection des périmètres de captage

En complément des dispositions relatives aux règles écrites visant à renforcer la protection des captages présentés précédemment, il a été proposé l'inscription en zone N des abords immédiats du captage du Plessis Pas Brunet.

> Evolution du zonage UE

Afin d'être compatible avec le SCOT, une partie de la zone du Ragon, accueillant le Décathlon a été classée en zone UEC dédiée à l'accueil d'activités commerciales.

> Evolution du zonage A et N et des STECAL proposés

Evolution des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Plusieurs réserves ont été émises concernant des Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL). Afin de prendre en compte ces avis, 3 STECAL ont été supprimés :

- Deux secteurs Ae (activités économiques isolées) sur la commune de Fay-de-Bretagne car il n'y avait, pour l'un, pas de projet et, pour le second, un usage qui ne relève pas de l'activité économique.
- Un secteur Ni (zone de loisirs) sur la commune des Touches compte tenu de l'impossibilité d'y développer des constructions à cet usage.

Par ailleurs, les périmètres de plusieurs STECAL ont été réduits afin de prendre en compte la réalité des projets, la présence de protections environnementales ou l'enjeu agricole d'une partie des terrains au sein du périmètre.

Prise en compte de l'étude agro-environnementale sur le secteur de l'ancien projet d'aéroport

Concernant le secteur couvrant l'ancien projet aéroportuaire de Notre-Dame-des-Landes, le diagnostic agronomique et environnemental réalisé en décembre 2018 a été intégré au projet avant l'approbation du PLUI. La traduction réglementaire de ce diagnostic a conduit à classer en zone N des surfaces précédemment classées en zone A afin de renforcer la protection des milieux naturels identifiés. De plus, le maillage de haies identifiées dans cette étude a été intégré pour en assurer la protection.

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

> Evolution des zones 2AU et 1AU

Evolution des zonages AU à vocation économique :

Afin de régler la question de l'incompatibilité du zonage à vocation économique de trois zones avec les orientations et objectifs du SCOT compte tenu de la discontinuité de ces secteurs avec la zone urbaine, il a été décidé de supprimer trois zones 2AUe, à savoir les zones de la Cosnière à Nort-sur-Erdre, de la Madeleine à Fay-de-Bretagne et de l'Alaska à Notre-Dame-des-Landes. La suppression de ces zones induit le retour de 11,89 hectares en zone agricole.

Concernant le secteur de la Jacoplière à Saint Mars du Désert et Sucé sur Erdre :

De nombreuses observations ont été émises au sujet de la future zone d'activité de la Jacoplière située sur les communes de Saint Mars du Désert et de Sucé sur Erdre. Ces observations pointent notamment le manque d'étude et les risques pour l'environnement.

Ce secteur est identifié par le SCOT Métropolitain comme « Parc d'activités structurant d'intérêt Métropolitain » et s'inscrit donc dans la stratégie de développement économique à l'échelle du Pôle Nantes Saint Nazaire, il est donc identifié au PLUI.

L'ensemble du secteur a été classé en zone 2AUe au PLUI approuvé dans l'attente de la mise en œuvre des études relatives à la création de la ZAC.

Evolution des zonages AU à vocation d'habitat :

Par ailleurs, des communes ont souhaité revoir l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones afin d'assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans le respect des objectifs fixés au PADD. Ainsi, environ 15 ha de zones 1AU ont été reclassés en zone 2AU (OAP B47 « la Paquelais Extension » anciennement B46 sur la commune de Vigneux-de-Bretagne, OAP C37 « Chemin des Vignes » et C39 « La Pellera » sur la commune de Petit Mars).

> Evolution des emplacements réservés

Le Conseil Départemental a demandé de mettre à jour les emplacements réservés liés aux projets routiers départementaux. Le règlement graphique a ainsi évolué selon les éléments transmis par les services du Département.

De manière générale, les emplacements réservés ont évolué à la marge afin de tenir compte des remarques des communes dans leur avis (rectification de périmètre) et des observations du public lors de l'enquête publique (diminution de l'emprise de l'ER 101 sur la commune de Sucé sur Erdre et suppression de l'ER K36 sur la commune de Treillières et de l'ER I43 sur la commune de Sucé sur Erdre).

> Evolution des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N

Des évolutions ont été apportées à la localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination, sur la base des avis communaux et des retours de l'enquête publique.

En effet, les observations visent à rectifier la localisation d'un bâtiment susceptible de changer de destination sur une parcelle, ou visent à identifier de nouveaux bâtiments.

Les bâtiments remplissant les critères définis lors de l'élaboration du projet de PLUI ont été repérés au plan de zonage en vue d'un éventuel changement de destination. Il convient de rappeler que ce repérage ne vaut pas autorisation : chaque projet devra ensuite faire l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols et sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ou de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone Naturelle.

4.3. Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

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

D'une manière générale, certaines OAP sectorielles ont été revues afin de prendre en compte les remarques du Département (*sécurisation ou modification des accès en cas de présence d'une route départementale, prise en compte des marges de recul par rapport aux voies départementales*), de l'Etat (*prise en compte des risques inondation, canalisation de gaz*), ainsi que des communes dans leur avis (mise à jour de périmètres au vu de l'avancée de certains projets, révision de la programmation, révision de l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation).

Le détail de ces remarques et de leur prise en compte figurent au sein de l'annexe 1 de la délibération d'approbation du PLUI.

Les OAP ont également évoluées suite à l'analyse des observations émises dans le cadre de l'enquête publique.

Ces évolutions sont présentées dans l'annexe 2 de la délibération d'approbation du PLUI.

4.4. Les modifications apportées aux annexes

En sus des actualisations, compléments et corrections d'erreurs matérielles signalées par les services de l'Etat sur quelques servitudes d'utilités publiques, les annexes du PLUI sont complétées :

- Du périmètre du droit de préemption urbain simple instauré par la délibération du 18 décembre 2019,
- D'une synthèse des zonages d'assainissement des eaux usées communaux,
- D'une synthèse des zonages d'assainissement des eaux pluviales communaux,
- D'un rappel des zones d'aménagement concerté,
- Des périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial.

4.5. Les modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation a été actualisé au vu des modifications apportées au dossier, et particulièrement les tomes relatifs aux justifications des choix et à l'analyse des incidences sur l'environnement.

Les avis joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés lors d'une conférence intercommunale des Maires qui s'est rassemblée le 5 novembre 2019.

Le dossier du PLUI (annexe 3), ainsi que les annexes 1 et 2 à la présente délibération étaient consultables dans leur intégralité par les membres du conseil communautaire avant la présente séance, par voie dématérialisée et au siège de la communauté de communes Erdre et Gesvres, afin qu'ils puissent en avoir une bonne connaissance, de même que les avis des personnes publiques, l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

La note explicative de synthèse correspondant à l'objet de la présente délibération a été annexée aux convocations des élus.

Après transmission au contrôle de légalité de la Préfecture de la Loire Atlantique et accomplissement des formalités de publicité, le PLUI, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site Internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, au service urbanisme de la CCEG, et dans les locaux de la Préfecture de la Loire Atlantique.

Le document complet du PLUI est constitué des documents suivants :

1-Le rapport de présentation

- 1-1 Tome 1 – Le diagnostic
- 1-2 Tome 2 – La justification des choix
- 1-3 Tome 3 – L'évaluation environnementale
- 1-4 Le Résumé non technique
- 1-5 Les annexes : le diagnostic agricole, l'analyse des hameaux, les zones humides et la carte du réseau hydrographique, la cartographie des gisements fonciers l'étude de l'AURAN, le recensement des stationnements, et le guide méthodologique de la trame verte et bleue.

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

- 2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - 3-1 Les OAP thématiques : *OAP cadre de vie et OAP mobilité*
 - 3-2 Les OAP sectorielles
- 4- Règlement
 - 4-1 Le Règlement écrit
 - 4-2 Le Règlement graphique : *le plan d'assemblage, le zonage général et les zooms par bourg.*
- 5- Annexes
 - 5-1 Les Servitudes d'Utilité Publique
 - 5-2 Les Autres annexes règlementaires : *périmètres des secteurs affectés par le bruit, le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels, les annexes sanitaires, les périmètres de ZAC et de PUP, les zones de préemption et la liste des lotissements*
 - 5-3 Les Annexes informatives : *atlas des zones inondables, sites archéologiques et risques mouvements de terrain*
 - 5-4 Le règlement local de publicité de Sucé sur Erdre
- 6- Pièces administratives
 - 6-1 Le bilan de la concertation
 - 6-2 Les délibérations
 - 6-3 Les avis des personnes publiques associées et consultées
 - 6-4 Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête

En conséquence,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
 VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 151-1 et suivants et R.151-1 et suivants,
 VU la Conférence intercommunale des Maires en date du 10 décembre 2015,
 VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUI,
 et fixant les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis,
 VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2015 arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes,
 VU les délibérations du conseil communautaire en date du 10 mai 2017 et du 27 juin 2018 relatives aux débats sur le PADD,

VU les délibérations relatives aux débats sur le PADD, des conseils municipaux des communes de :

- Casson, en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne, en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines, en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric, en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches, en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes, en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre, en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars, en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert, en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre, en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières, en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne, en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 mai 2017 faisant le choix d'opter pour le contenu du PLUI modernisé,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 novembre 2018 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUI,

VU les délibérations relatives aux avis communaux sur le PLUI arrêté, des conseils municipaux des communes de :

- Casson, en date du 26 février 2019,
- Fay-de-Bretagne, en date du 11 février 2019,
- Grandchamp-des-Fontaines, en date du 25 février 2019,
- Héric, en date du 4 mars 2019,
- Les Touches, en date du 1^{er} mars 2019,

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

- Notre-Dame-des-Landes, en date du 25 février 2019,
- Nort-sur-Erdre, en date du 5 mars 2019,
- Petit-Mars, en date du 1^{er} mars 2019,
- Saint-Mars-du-Désert, en date du 26 février 2019,
- Sucé-sur-Erdre, en date du 26 février 2019,
- Treillières, en date du 11 mars 2019,
- Vigneux-de-Bretagne, en date du 19 février 2019.

VU les avis émis par les personnes publiques associées, les personnes devant être consultées ainsi que par celles qui en ont fait la demande et le tableau annexé à la présente délibération qui synthétise le traitement de ces contributions,

VU la décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 19 décembre 2018 désignant les membres de la commission d'enquête, Madame BELIN Françoise (Présidente), Monsieur PRAT René et Monsieur CROSSOUARD Luc,

VU l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres en date du 25 février 2019 prescrivant l'enquête publique unique relative au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres et aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales des 12 communes du territoire,

VU le rapport et les conclusions de la commission d'enquête remis le 4 juillet 2019,

VU la Conférence intercommunale des Maires en date du 5 décembre 2019, au cours de laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,

VU le dossier de PLUI annexé à la présente délibération,

Considérant que le projet de PLUI a été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public émises lors de l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête,

Considérant que les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUI arrêté,

Considérant qu'en cet état, le PLUI ainsi modifié a été mis à disposition des élus du Conseil Communautaire préalablement à cette séance pour qu'ils puissent en prendre connaissance et est prêt à être approuvé,

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, sur 42 votants : 41 POUR, 0 CONTRE, 1 ABSTENTION (JOUTARD Jean-Pierre),

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres tel qu'annexé à la présente délibération.

PRECISE que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et dans les communes de Casson, Fay-de-Bretagne, Grandchamp-des-Fontaines, Héric, Les Touches, Notre-Dame-des-Landes, Nort-sur-Erdre, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre, Treillières, Vigneux-de-Bretagne, durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

PRECISE que conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet de Loire Atlantique.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'approuvé par le Conseil Communautaire sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

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 20 DEC 2019

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

Le Président,
Yvon LERAT

Communauté de Communes
ERDRE ET GESVRES