

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## MODIFICATION N°2

Notice de présentation

*Vu pour être annexé à la délibération  
du 23 février 2022*



FEVRIER 2022

# Sommaire

## PREAMBULE

### 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION ..... 9

1.1 - *Historique de l'évolution du document d'urbanisme* ..... 9

1.2- *Evolutions envisagées* ..... 9

1.3- *Définition du champ d'application de la procédure* ..... 12

1.4 - *Précisions sur les modalités à appliquer* ..... 18

1.5 - *Constitution du dossier* ..... 19

### 2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

#### ENVISAGEES ..... 20

##### 2.1 - *Evolution du règlement graphique* ..... 24

2.1.1 - *Description des projets et évolutions prévues sur la commune de CASSON* ..... 24

2.1.2 - *Description des projets et évolutions prévues sur la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES* .... 29

2.1.3 - *Description des projets et évolutions prévues sur la commune d'HERIC* ..... 39

2.1.4 - *Description des projets et évolutions prévues sur la commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES* ..... 49

2.1.5 - *Description des projets et évolutions prévues sur la commune de PETIT-MARS* ..... 68

2.1.6 - *Description des projets et évolutions prévues sur la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT* ..... 69

2.1.7 - *Description des projets et évolutions prévus sur la commune de SUCE-SUR-ERDRE* ..... 73

2.1.8 - *Description des projets et évolutions prévus sur la commune de NORT-SUR-ERDRE* ..... 76

2.1.9 - *Description des projets et évolutions prévues sur la commune de TREILLIERES* ..... 78

2.1.10 - *Description des projets et évolutions prévus sur les communes d'HERIC et de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES* ..... 79

##### 2.2 - *Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation* ..... 82

2.2.1 – *OAP D 01 – Casson (Evolution CAS 02)* ..... 82

2.2.2 – *OAP A 09 et A11 – Grandchamp-des-Fontaines (Evolution GDF 02)* ..... 84

2.2.3 – *OAP A 07 – Grandchamp-des-Fontaines (Evolution GDF 03)* ..... 87

2.2.4 – *OAP B 06 – Héric (Evolution HER 01)* ..... 89

2.2.5 – *OAP C 30 – Notre-Dames-des-Landes (Evolution NDD 01)* ..... 91

2.2.6 – *OAP B 19 – Saint-Mars-du-Désert (Evolution SMD 01)* ..... 92

2.2.7 – *OAP B 39 – Sucé-sur-Erdre (Evolution SSE 01)* ..... 95

2.2.8 – *OAP C 23 – Les Touches (Evolution LT 01)* ..... 96

##### 2.3 - *Evolution du règlement écrit* ..... 97

2.3.1. Zone Ua ..... 97

2.3.2. Zones Ub ..... 100

2.3.3. Zones Uc ..... 107

2.3.4. Zone Uh ..... 110

2.3.5. Zone Ul ..... 114

2.3.6. Zone 1AU ..... 115

2.3.7. Zone 1AUe ..... 118

2.3.8. Zone A ..... 120

2.3.9. Zone N ..... 124

2.3.10. Chapitre 9 : Définitions générales ..... 129

##### 2.4 - *Mise à jour des annexes* ..... 130

### 3. BILAN DES SURFACES ..... 131

### 4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE PADD ..... 132

### 5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 135

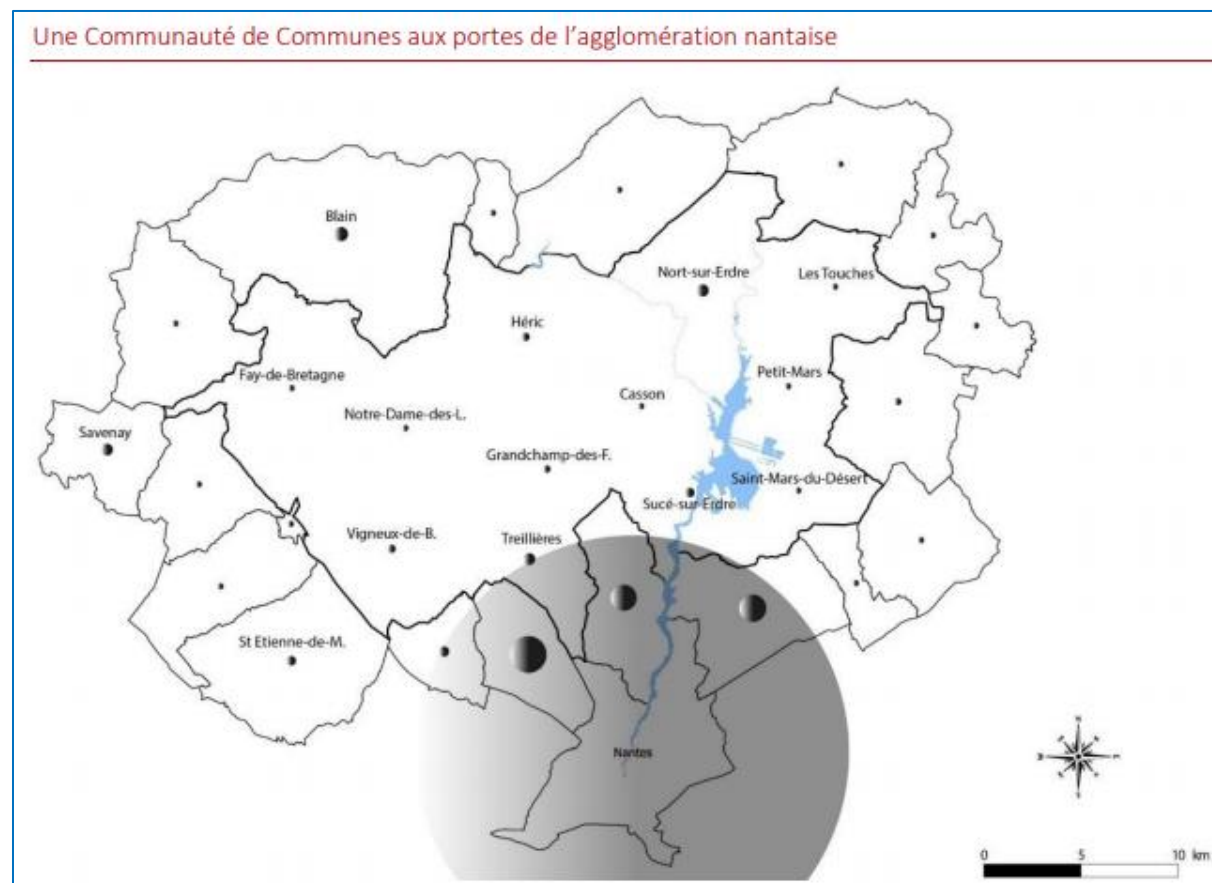
### 6. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 139

**7. ANNEXES ..... 143**

## Préambule

### ❖ Situation

Territoire de 50 000 hectares, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CEG) 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.



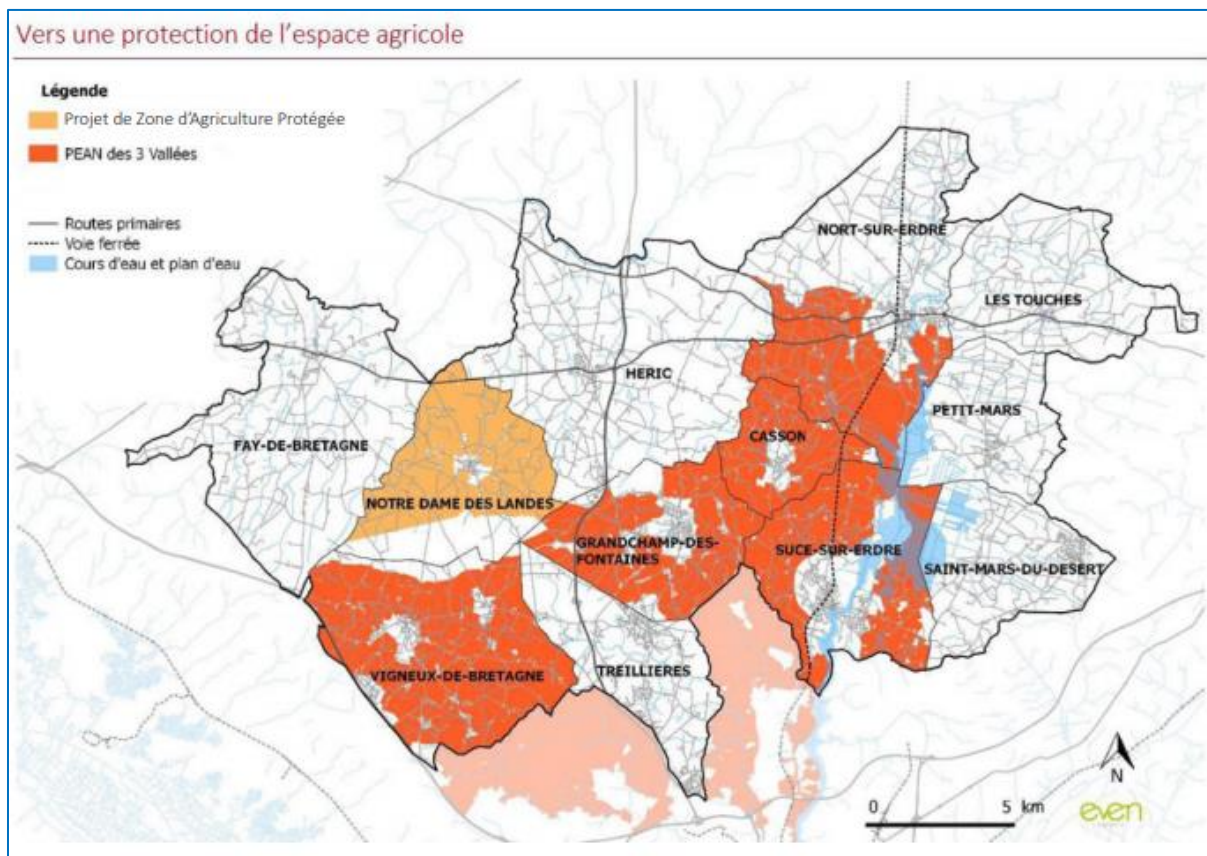
Source : PLUI CEG

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/km <sup>2</sup> )	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
<b>CCEG</b>	<b>60 180</b>

Source : PLUI CCEG \_ Données INSEE 2015

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

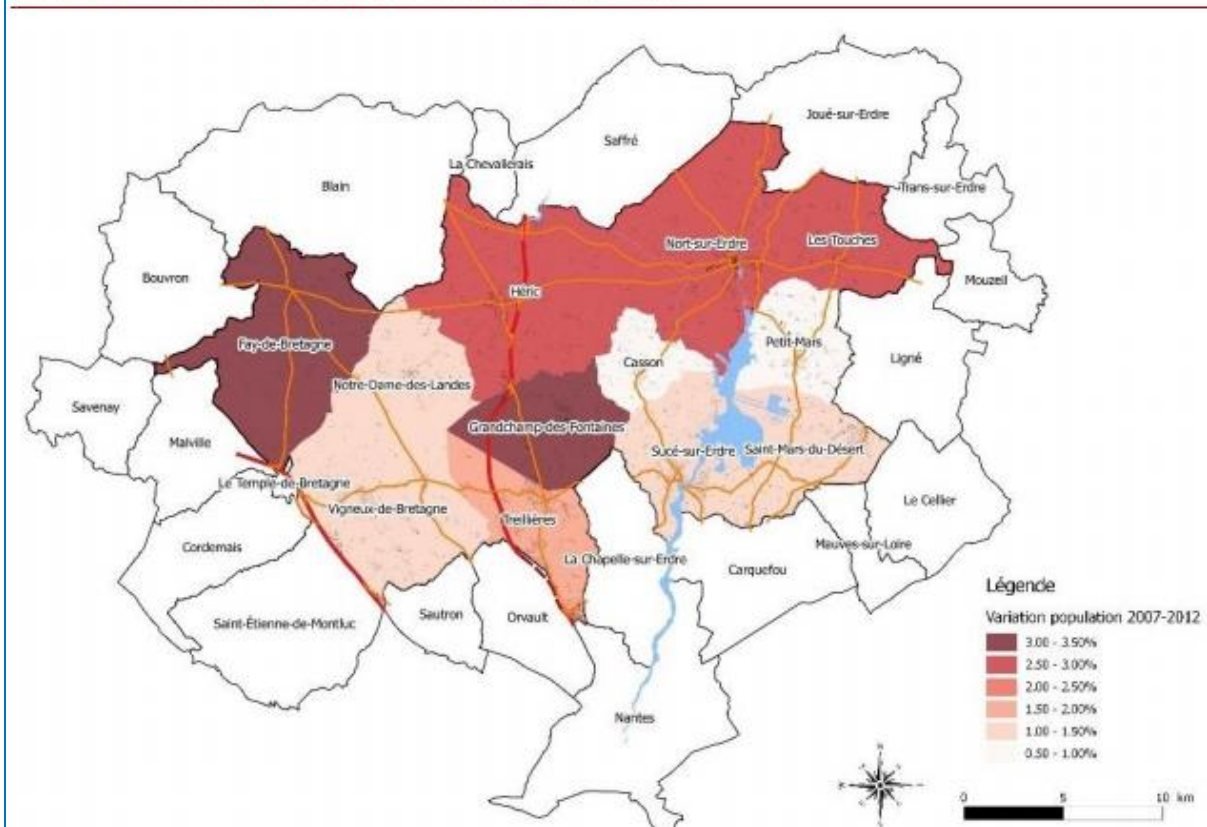
Avec 1,94% de croissance démographique annuelle sur la période 2007-2012, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES reste un territoire attractif même si le « pic » démographique est intervenu entre 1975 et 1982 où la croissance annuelle moyenne sur le territoire atteignait 4,20% avec un maximum de 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	%
<b>Ensemble</b>	<b>24 812</b>	<b>100,0</b>	<b>21 889</b>	<b>100,0</b>
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>	22 659	91,3	20 219	92,4
<i>Appartements</i>	1 997	8,0	1 550	7,1

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.

Une première modification du PLUi a été engagée le 26 février 2020 puis approuvée le 27 janvier 2021. Elle visait à faire évoluer ponctuellement certains éléments permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement et la correction d'erreurs matérielles apparues en phase de relecture du PLUi soumis à approbation.

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

## 1.2- Evolutions envisagées

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. Dans cette perspective, une première modification a été prescrite le 26 février 2020 et approuvée lors de la séance du Conseil Communautaire du 27 janvier 2021, et ce afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement et de réaliser des adaptations mineures du document.

Depuis, de nouvelles évolutions des pièces réglementaires du PLUi sont apparues nécessaires, notamment afin de tenir compte des avancées des communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement.

Par ailleurs, il a pu être mis en évidence dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, des difficultés d'application de certaines règles qui nécessitent donc des ajustements et clarifications ; ceci dans une recherche de simplification et de facilitation d'application par les services instructeurs et pour les administrés. Il a également pu être mis en évidence des coquilles ou erreurs matérielles au niveau du règlement graphique, qui nécessitent des ajustements à la marge (oubli ou mauvaise identification de bâtiments pouvant changer de destination, oubli de protection...).

Enfin, dans le cadre de l'analyse des recours exercés à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUi, il pourra être proposé des évolutions ponctuelles au règlement écrit et au règlement graphique dès lors que celles-ci rentreront dans le cadre de la procédure de modification.

Les modifications du document d'urbanisme portent sur les points suivants **(les évolutions de la présente notice issues des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique figurent en bleu dans le document) :**

### ❖ SUR LA COMMUNE DE CASSON

- Modification du zonage au sein de la zone Urbaine : évolution du zonage de la parcelle cadastrée AC 59 afin d'y permettre l'accueil des activités associatives et de loisirs ;



- Modification de l'OAP sectorielle D01 : exclusion de la parcelle cadastrée AC 38 afin d'y intégrer la possibilité d'accueillir des activités de services, dans le cadre du développement des services médicaux de la commune ;
- Correction d'erreurs matérielles
  - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelles D 981 et D 980.
  - Suite à l'enquête publique : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination sur la parcelle B 571
  - Avis de la commune : Evolution du règlement écrit de la zone UI afin de corriger un oubli : préciser la règle relative au stationnement pour les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.

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

- Suppression de l'emplacement réservé ER C14, celui-ci n'étant plus nécessaire pour la commune ;
- Modification de plusieurs OAP sectorielles :
  - Regroupement des OAP sectorielles A09 et A11 et évolution de la programmation (densité), la mise en œuvre étant rendue complexe par l'application des règles de la zone UH, le recul lié à la route départementale et l'enjeu de préservation des espaces paysagers et patrimoniaux ;
  - Modification de l'OAP sectorielle A07 : exclusion des parcelles cadastrées AK 57, 58, 59 et 65p du fait de leur intégration dans le périmètre de projet (périmètre d'étude permettant à la commune de surseoir à statuer) ;
- Suppression du périmètre de projet du règlement graphique, ce périmètre n'ayant pas à être intégré réglementairement dans cette pièce du PLUi ;
- Modification du périmètre de constructibilité limitée par l'intégration des parcelles cadastrées AE 22 et AE 23 et exclusion d'une portion de la parcelle AE 20 ;
- Création d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur les parcelles cadastrées AK 33 et AK 35, afin d'y interdire toute autre construction que le logement locatif social ;
- Création d'un linéaire commercial sur les parcelles cadastrées AK 3 et AE17p afin d'y interdire le changement de destination des commerces et activités en logements ;
- Ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, au sein de la ZAC Erette Grand'Haie dans le cadre de la compensation de destruction de haies protégées ;
- Correction d'erreurs matérielles :
  - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle BI 43.

#### ❖ SUR LA COMMUNE D'HERIC

- Modification de l'OAP sectorielle B06 afin de mettre en cohérence les principes d'aménagements graphiques et écrits ;
- Création d'un linéaire commercial au lieudit « Bout de Bois » afin d'y interdire le changement de destination des commerces et activités en logements ;
- Suppression de l'emplacement réservé D11 du fait de la redéfinition de l'emprise nécessaire dans le cadre du futur aménagement du carrefour ;
- Ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, au sein de la ZAC Erette Grand'Haie dans le cadre de la compensation de destruction de haies protégées ;
- Modification du zonage au sein de la zone Urbaine : évolution du zonage des parcelles cadastrées AI 161 et AI 162, afin d'assurer une cohérence de réglementation sur l'ensemble du lotissement ;
- Avis de la commune : suppression de l'emplacement réservé D02
- Correction d'erreurs matérielles :

- Modification du tracé d'un cheminement doux sur la parcelle cadastrée AC 52 ;
- Modification du tracé d'un cheminement doux sur la parcelle cadastrée ZS 133 ;
- Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination, sur la parcelle ZM 107, celui-ci ne répondant pas aux critères définis dans le PLUi.
- [Avis de la commune et suite de l'enquête publique : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination sur la parcelle XN 262.](#)

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

- Modification de l'OAP sectorielle C30 en excluant la parcelle cadastrée I768 qui n'a pas vocation à être intégrée à cette OAP du fait de sa faible emprise et de sa situation géographique ;
- Modification du zonage au sein de la zone Urbaine : évolution du zonage des parcelles cadastrées I 695, I 18p, I20 et I21 pour assurer une cohérence règlementaire au sein de l'opération (zonage Ub uniquement) ;
- Ajout d'éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : parcelle cadastrée K 1099, parcelles cadastrées D 1291, D 1294 et I17, parcelles cadastrées K 161 et K 163, parcelle K 1134 ; [parcelles F1975, entre les parcelles D955 et D1359, parcelle D1260, parcelles I 850, I 851, I852, I853, I634, parcelle I626 et I627, parcelle K163, parcelle I230, parcelles I 477, I476 et I414, I186, I185 ;](#)
- [Suite enquête publique : ajout de linéaires commerciaux sur les parcelles I488 et I221 ;](#)
- Correction d'erreurs matérielles :
  - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle K 858 ;
  - [Suite enquête publique : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination sur les parcelles H1599, H1363 et H384 ;](#)
  - Evolution du zonage de la parcelle cadastrée I 800 du fait d'un décalage du cadastre au moment de l'élaboration du PLUi ;
  - [Suite enquête publique : revoir le positionnement d'une haie à protéger au niveau des parcelles K979, 978 et 977.](#)

#### ❖ **SUR LA COMMUNE DE PETIT-MARS**

- Correction d'erreurs matérielles :
  - Erreur d'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZS 212.

#### ❖ **SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARS-DU-DESERT**

- Modification de l'OAP sectorielle B19 ;
- Ajout d'une haie à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sur les parcelles cadastrées section AD 28, 453 et 179 ;
- Correction d'une erreur matérielle :
  - Oubli d'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZV 387.

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

- Suppression de l'OAP sectorielle B39, l'OAP ayant été mise en œuvre sur les 2/3 de son emprise. Cette OAP ne visait qu'à réglementer les accès, elle devient de fait sans objet.
- [Correction d'erreurs matérielles \(suite enquête publique\) :](#)
  - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZK 240
  - Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle YH 39.

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

- Correction d'erreurs matérielles : évolution de la délimitation de la zone UH sur la parcelle cadastrée BH 93 du fait du non-respect de la règle de la délimitation des zones Uh définie dans le rapport de présentation du PLUi (distance de 25 mètres).

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

- Mise en cohérence du règlement de la zone UB2 de la ZAC de la Gergauderie avec le CCCT de la ZAC.

❖ **SUR LA COMMUNE DE TREILLIERES**

- Correction d'une erreur matérielle :
  - Erreur d'identification d'un EBC sur la parcelle cadastrée section AA 20.

❖ **SUR LA COMMUNE DE LES TOUCHES**

- Avis de la commune : Evolution de l'OAP C23 afin de permettre un phasage dans sa mise en œuvre.

❖ **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 ;
- La modification du règlement littéral et graphique sur des objets se rapportant aux contentieux en cours relatifs au PLUi et ressortant d'une procédure de modification ;
- La mise à jour des annexes.

**NB : le rapport de présentation du PLUi sera mis à jour suivant les évolutions graphiques et écrites apportées par la présente procédure de modification.**

### **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 ».

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 communauté de communes d'Erdre et Gesvres est riche de ses espaces naturels remarquables et ordinaires. De nombreux inventaires ont mis en avant la présence d'une grande richesse faunistique et floristique.

On retrouve ainsi plusieurs sites **Natura 2000** sur le territoire, représentant une superficie de 2.363 hectares, soit environ 4,6% de la surface totale, uniquement sur le Marais de l'Erdre.

Le territoire de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ne comporte pas de Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

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 : INPN

On retrouve sur le territoire d'autres espaces naturels protégés, comme par exemple **des 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.

#### Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes du territoire

ID	Superficie	Communes concernées (Communauté de Communes)	Descriptions
FR3800316 / 44004 Tourbière de Logné	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 Logné, Société Commune d'Indivision). La tourbière de Logné 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 Armoricaïn. 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 <sup>2</sup> 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> ), espèce animale protégée.

On retrouve également un certain nombre d'inventaires comme ceux des **Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**. On retrouve sur le territoire 15 ZNIEFF de type 1 recensant les secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et 4 ZNIEFF de type 2 définissant les grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

ID	Superficie	Communes concernées (Communauté de Communes)	Descriptions
520006611 - Erdre à l'amont de Nort-sur-Erdre, Bois de la Lucière et environs	218.1 ha	Nort-sur-Erdre	Ensemble constitué d'un bois de feuillus situé sur un versant pentu avec ses clairières et ses fourrés pré-forestiers, ainsi que d'une vallée où coule une rivière lente bordée de versants boisés, de prairies bocagères, de peupleraies et d'un canal. Risque d'extension de la populiculture et de fermeture du milieu.
520013092 – Vallée du Gesvres	783.91 ha	Treillières Vigneux de Bretagne	Vallée d'un des principaux affluents de l'Erdre bordé de prairies humides, de zones marécageuses, de prairies bocagères, de coteaux boisés et de quelques fragments de landes.
520013140 – Etang de bout-de-Bois	35.51 ha	Héric	Etang artificiel situé sur le cours d'une petite rivière, avec ses ceintures de végétations constituées de roselières et de cariçaies bordées de prairies humides inondables. Intéressantes végétations aquatiques et amphibies, avec notamment certaines plantes d'intérêt patrimonial.
520120026 – Zones voisines du canal de Nantes à Brest à l'ouest du Pas d'Héric	53.92 ha	Héric	Ensemble diversifié de milieux à peu près naturels avec végétation aquatique et amphibies en bordure du canal, pelouses, landes sèches et humides tourbeuses, fourrés et zones boisées diverses.
520120038 – Bois, Landes et bocage au sud-ouest de Notre Dame des Lands	153.65 ha	Fay de Bretagne Notre Dame des Lands	Ensemble de zones bocagères et boisées constituées de prairies naturelles de fond de vallons, de bosquets, de landes résiduelles tourbeuses, de ruisseaux d'eau courante, d'étangs, avec un maillage de haies bien conservé.
520120040 – Landes résiduelles aux environs de l'Hôtel de France	3.62 ha	Fay de Bretagne	Petite zone de landes mésophiles et humides en cours de boisement abritant une flore typique et intéressante, dont une plante particulièrement rare, protégée dans notre région.

520006644 – Partie du Marais de Saint Mars à l'avant de la digue « Marais sauvage »	471.26ha	Saint Mars du Désert Sucé-sur-Erdre	Vaste tourbière infra-aquatique (bas-marais) peuplée de roselières, de cariçaies plus ou moins colonisées par les taillis marécageux, sillonné de douves et d'anciennes boires, et actuellement en partie exploitée par les tourbiers.
520006645 – Tourbière de Logné	230.99 ha	Sucé-sur-Erdre	Zone exceptionnelle constituée d'une tourbière à sphaignes et d'une tourbière plate (bas-marais) en voie de comblement colonisé par les taillis et fourrés marécageux, les landes à Ericacées, les roselières et cariçaies et bordées d'étangs parfois artificiels (extraction de tourbe) ou de prairies et boisements divers.
520015272 – Marais de la Gamotrie Sud et de la grande Bodinière	112.75 ha	Sucé-sur-Erdre	Marécage peuplé de vastes étendues de roselière et de cariçaies parsemées de trous d'eau, plus ou moins colonisées par les Aulnais-Saulaies, avec en périphérie quelques prairies humides.
520015273 – Marais des Duneaux, des Belles et de la Noé Guy	92.29 ha	Nort-sur-Erdre	Ensemble de prairies humides inondables, de roselières et de cariçaies sillonnées de douves, alternant ici et là avec quelques plans d'eau et des boisements marécageux. Les marais des Duneaux et des Belles constituent aussi une zone intéressante pour plusieurs espèces de chauves-souris (chiroptères) en tant que zone d'alimentation, de reproduction et d'hibernation (ponts).
520015274 – Boire de Nay (vallon du Hocmard)	101 ha	Sucé-sur-Erdre	Site pittoresque formé d'un marécage peuplé de taillis et fourrés inondés alternant avec des roselières variées et des cariçaies, bordées de quelques prairies humides, s'étendant le long d'un des affluents de l'Erdre.
520015387 – Plaines de Mazerolles et de la Poupinière	253.19 ha	Nort-sur-Erdre Petit Mars Sucé-sur-Erdre	Vastes plans d'eau et les plaines, formés par l'élargissement de l'Erdre, bordés de marécages, peuplés localement d'herbiers aquatiques. Cette zone en relation étroite avec les marais de Mazerolles.

520616266 – Marais endigué de Saint Mars et Petit Mars	833.98 ha	Petit Mars Saint Mars du Désert Sucé-sur-Erdre	Vaste marécage sillonné de douves et d'anciens mortiers, en partie isolé de l'Erdre par une digue, constitué de prairies marécageuses peuplées de roselières et de cariçaies diversifiées plus ou moins colonisées par les taillis et fourrés marécageux et de vastes plans d'eau artificiels issus de l'extraction de la tourbe.
520120037 – Bois et landes de Rohanne et des fosses noires	42.4	Notre Dame des Landes	Ensemble de landes, de bois et de bocages abritant une remarquable diversité spécifique tant sur le plan faunistique (Mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, lépidoptères rhopalocères,...) que floristique.

Source : INPN

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 du territoire

ID	Superficie	Communes concernées (Communauté de Communes)	Descriptions
520006643 – Vallée et marais de l'Erdre	3 782.3 ha	Nort-sur-Erdre Petit Mars Saint Mars du Désert Sucé-sur-Erdre	Ensemble pittoresque de marécages, de tourbières, de zones bocagères et boisées, situés de part et d'autre d'une rivière élargie en vaste plan d'eau. En liaison écologique avec la ZNIEFF de type 1 « BOIRE DE NAY ET VALLON DU HOCMARD »
520006626 - Vallée du Cens	413.59 ha	Vigneux de Bretagne	Vallée d'un petit cours d'eau affluent de l'Erdre présentant une végétation encore assez diversifiée malgré les divers aménagements réalisés.
520120039 – Zone bocagère relictuelle d'Héric et de Notre Dame des Landes	6 357.97 ha	Notre Dame des Landes Vigneux de Bretagne	Plateau présentant un bocage humide relictuel typique très bien préservé constituée de prairies naturelles fauchées et pâturées, de bosquets, de mares etc. Ce bocage se caractérise par un maillage serré de haies avec un développement végétal plutôt arbustif à dominante de chênes et de saules. Les haies sont denses et bien entretenues, mais les talus sont absents ou relativement bas.
520120041 – Bocage relictuel et landes du secteur de Malville	2 846.91 ha	Fay de Bretagne	Zone bocagère relictuelle typique très bien préservé constituée de prairies naturelles fauchées et pâturées, de bosquets, de mares etc. Ce bocage se caractérise par un maillage serré de haies et des arbres caducifoliés à fort développement à dominante de

			chêne. Deux types de bocage peuvent être distingués : Un bocage à Chêne pédonculé dominant, classique du massif armoricain, qui couvre l'essentiel du territoire et un bocage à Chêne tauzin, cette essence, en limite nord de répartition, devenant plus dominante à l'approche du Sillon de Bretagne. Localement, les haies sont plutôt constituées de saules en condition humides et de châtaigniers en conditions plus sèches. Les haies sur talus sont denses et bien entretenues
--	--	--	--

Source : INPN

520620013 - BOCAGE HUMIDE ET LANDES RELICTUELLES AU SUD DE NOTRE-DAME-DES-LANDES	450 ha	Fay-de-Bretagne Notre-Dame-des-Landes Vigneux-de-Bretagne Treillières	Ensemble de zones bocagères en grande partie humide présentant un cortège d'habitats oligotrophes remarquables, prairies, landes et groupements aquatiques colonisant les ruisseaux et les mares. Le bocage mixte à chêne pédonculé et tauzin présente une densité exceptionnelle d'environ 140 m/ha en grande partie sur talus oligotrophe. 145 mares ont été recensées soit une densité de 32 mares/km2, représentant une des densités les plus importantes de la région.
--	--------	--	---

Source : INPN

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.104-3 du Code de l'Urbanisme).

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente modification ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (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.**

Par une décision en date du 14 septembre 2021 – PDL-2021-5556, le projet de modification n°2 du PLUi n'a pas été soumis à évaluation environnementale.

#### **1.4 - Précisions sur les modalités à appliquer**

##### **❖ Concertation**

Selon l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une concertation les procédures de modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale.

**Considérant que cette procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale, il n'est pas envisagé de réaliser de concertation avec la population.**

***NB : Dans l'hypothèse où la MRAe jugerait néanmoins nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, il conviendrait alors de préciser par arrêté du Président de la CCEG les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation, puis d'en arrêter le bilan à son issue.***

##### **❖ Déroulement de la Procédure**

Etapes	Référence du Code de l'urbanisme	Date de réalisation
Délibération du Conseil Communautaire	L.153-38	31 Mars 2021
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 2021
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 2021
Projet de modification soumis à enquête publique.	L.153-41	Octobre 2021
Approbation du projet de Modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA qui ont été joints au dossier, des observations	L.153-43	Février 2022

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'approbation**

L'approbation consiste à :

- Approuver la modification par délibération 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.

### **1.5 - Constitution du dossier**

- **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 et les évolutions apportées pour tenir compte des observations émises dans le cadre de l'enquête publique, des avis des personnes publiques associées et consultées, et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.
- **Les annexes**
  - Annexe 1: Délibération de prescription de la Modification n°2 du PLUi d'Erdre et Gesvres

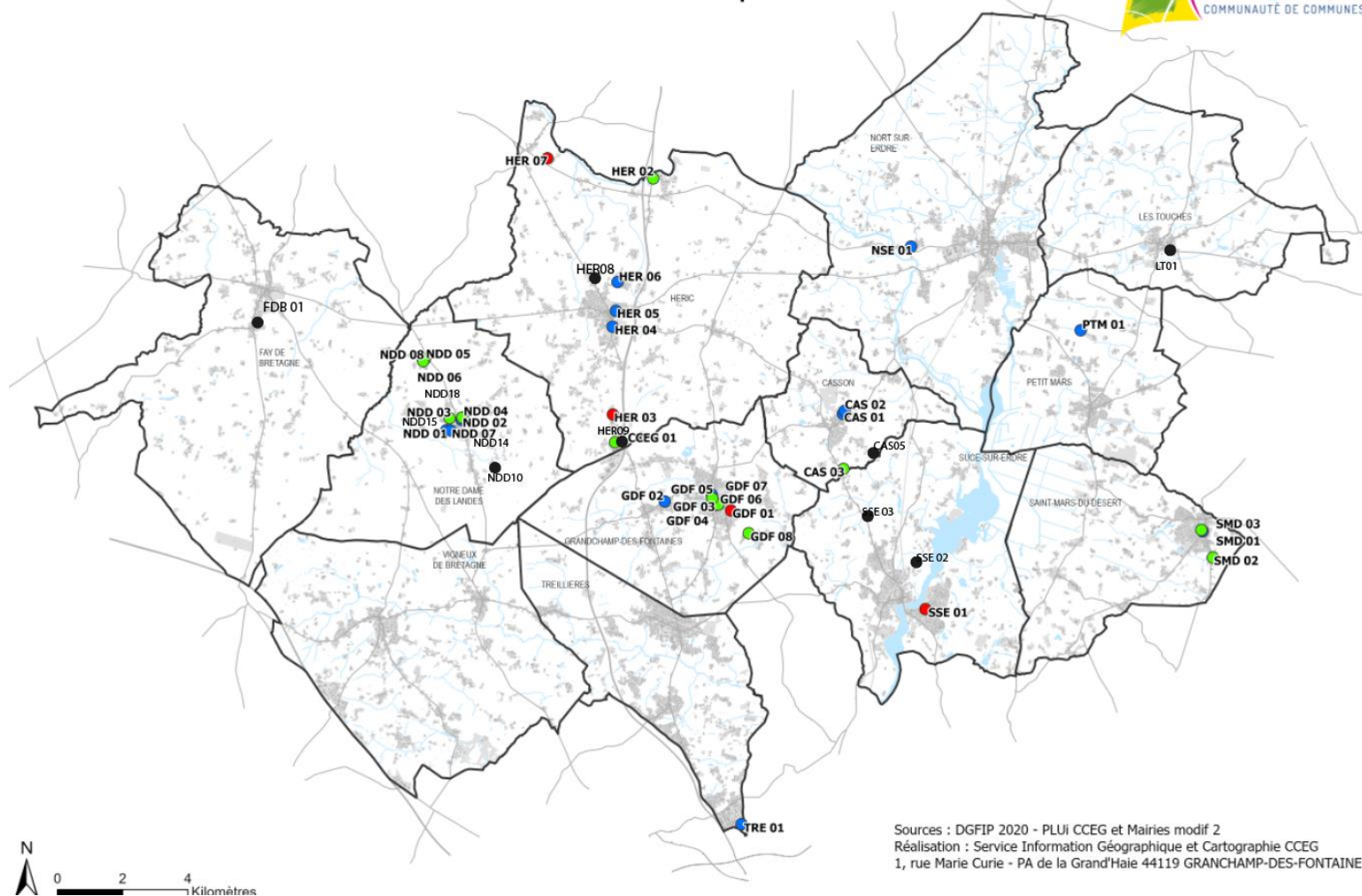
Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLUi d'ERDRE ET GESVRES et de présenter les évolutions apportées au PLUi à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.



## 2. Présentation et justification des évolutions envisagées

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

PLUi d'Erdre & Gesvres : secteurs concernés par la modification n° 2





Commune	Numéro	Notice	Page notice
Casson	CAS 01	Modification ponctuelle du tracé d'une zone urbaine	24
Casson	CAS 02	Modification de l'OAP D01 et du zonage associé	25 82
Casson	CAS 03	Correction d'erreurs matérielles : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination	27
Casson	CAS 04	<b>Avis de la Commune</b> : Evolution du règlement écrit de la zone UI	114
Casson	CAS 05	<b>Enquête publique</b> : prise en compte de l'observation n° 63 : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination	29
CCEG	CCEG 01	Ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme au sein de la ZAC Erette Grand'Haie	80
Fay-de-Bretagne	FAY 01	Mise en cohérence du règlement de la zone UBz2 de la ZAC de la Gergauderie et du CCCT de la ZAC	100
Grandchamp-des-Fontaines	GDF 01	Suppression de l'Emplacement Réservé C14	30
Grandchamp-des-Fontaines	GDF 02	Modification des OAP A09 et A11	31 84
Grandchamp-des-Fontaines	GDF 03	Modification de l'OAP A07	32 87
Grandchamp-des-Fontaines	GDF 04	Suppression du périmètre de projet du règlement graphique	33
Grandchamp-des-Fontaines	GDF 05	Modification du périmètre de constructibilité limitée	34
Grandchamp-des-Fontaines	GDF 06	Création d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux	36
Grandchamp-des-Fontaines	GDF 07	Création d'un linéaire commercial	37
Grandchamp-des-Fontaines	GDF 08	Correction d'erreurs matérielles : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination	38
Héric	HER 01	Modification de l'OAP B06	40 89
Héric	HER 02	Création d'un linéaire commercial	41
Héric	HER 03	Suppression de l'Emplacement Réservé D11	42
Héric	HER 04	Modification ponctuelle du tracé d'une zone urbaine	44

<b>Héric</b>	HER 05	Correction d'erreurs matérielles : correction du tracé d'un cheminement doux	<b>45</b>
<b>Héric</b>	HER 06	Correction d'erreurs matérielles : correction du tracé d'un cheminement doux	<b>46</b>
<b>Héric</b>	HER 07	Correction d'erreurs matérielles : suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination	<b>47</b>
<b>Héric</b>	HER 08	<b>Avis de la Commune</b> : suppression de l'emplacement réservé D02	<b>43</b>
<b>Héric</b>	HER 09	<b>Enquête publique et avis de la Commune</b> : prise en compte de l'observation n° 50 : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination	<b>48</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 01	Modification de l'OAP C30 et du zonage associé : exclusion de la parcelle I768	<b>49 91</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 02	Modification ponctuelle du tracé d'une zone urbaine	<b>50</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 03	Ajout d'éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU : K 1099	<b>52</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 04	Ajout d'éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU : D 1291, D 1294 et I 17 <b>Suite enquête publique</b> : ajout de protections au titre de l'article L. 151-23 au niveau du lotissement "Clos Saint Jean"	<b>53</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 05	Ajout d'éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU : K 161 et K 163	<b>54</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 06	Ajout d'éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU : K 1134	<b>55</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 07	Correction erreur matérielle : évolution du zonage UB	<b>63</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 08	Correction d'erreurs matérielles : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination	<b>65</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 09	<b>Suite enquête publique</b> : ajout de linéaires commerciaux sur les parcelles I488 et I221	<b>51</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 10	<b>Suite enquête publique</b> : ajout de protections au titre de l'article L. 151-23 : parcelle F1975	<b>56</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 11	<b>Suite enquête publique</b> : ajout de protections au titre de l'article L. 151-23 : entre D955 et D1359	<b>57</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 12	<b>Suite enquête publique</b> : ajout de protections au titre de l'article L. 151-23 : D1260	<b>58</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 13	<b>Suite enquête publique</b> : ajout de protections au titre de l'article L. 151-23 : I850, I851, I852, I853, I634	<b>59</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 14	<b>Suite enquête publique</b> : ajout de protections au titre de l'article L. 151-23 : I626 et I627	<b>60</b>

<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 15	<b>Suite enquête publique</b> : ajout de protections au titre de l'article L. 151-23 : I230	<b>61</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 16	<b>Suite enquête publique</b> : ajout de protections au titre de l'article L. 151-23 : I 477, I476 et I414, I186, I185	<b>62</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 17	<b>Suite enquête publique</b> : Correction d'erreurs matérielles : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination	<b>66</b>
<b>Notre-Dame-des-Landes</b>	NDD 18	<b>Suite enquête publique</b> : Correction d'erreurs matérielles : implantation haie à protéger K979, 978, 977	<b>67</b>
<b>Nort-sur-Erdre</b>	NSE 01	Correction erreur matérielle : évolution du zonage UH	<b>77</b>
<b>Petit-Mars</b>	PTM 01	Correction d'erreurs matérielles : erreur d'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination	<b>68</b>
<b>Saint-Mars-Du-Désert</b>	SMD 01	Modification de l'OAP B19	<b>69 92</b>
<b>Saint-Mars-Du-Désert</b>	SMD 02	Correction d'erreurs matérielles : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination	<b>70</b>
<b>Saint-Mars-Du-Désert</b>	SMD 03	Ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	<b>72</b>
<b>Sucé-sur-Erdre</b>	SSE 01	Suppression de l'OAP B39	<b>73 95</b>
<b>Sucé-sur-Erdre</b>	SSE 02	<b>Suite enquête publique</b> : Correction d'erreurs matérielles : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : ZK 240	<b>74</b>
<b>Sucé-sur-Erdre</b>	SSE 03	<b>Suite enquête publique</b> : Correction d'erreurs matérielles : oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : YH 39	<b>75</b>
<b>Treillières</b>	TRE 01	Correction d'erreurs matérielles : suppression d'un espace boisé classé	<b>78</b>
<b>Les Touches</b>	LT 01	<b>Avis de la Commune</b> : demande de préciser que l'OAP C23 ne sera pas soumise à opération d'ensemble	<b>96</b>

## 2.1 - Evolution du règlement graphique

### 2.1.1 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune de CASSON

#### ➤ Evolution de zonage de la parcelle AC 59 (Evolution n° CAS 01)

Suite au départ des services techniques de la parcelle cadastrée AC 59, située en zone UE, la commune de Casson a souhaité réfléchir à la future vocation de cette parcelle. La réorientation du bâtiment a été validée par les élus, afin d'y favoriser les activités sportives et associatives. Les associations prévues sont :

- Association des Jeux Bretons : activités sportives, notamment musculation,
- Autres associations : activités de danse.

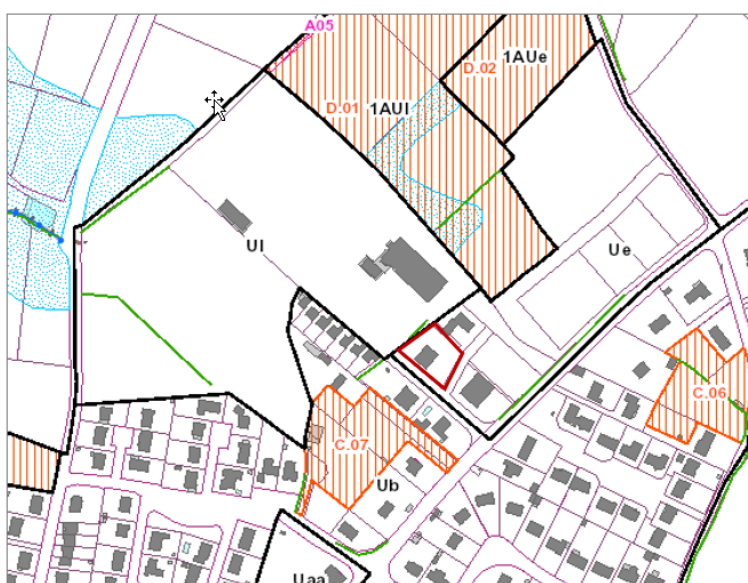
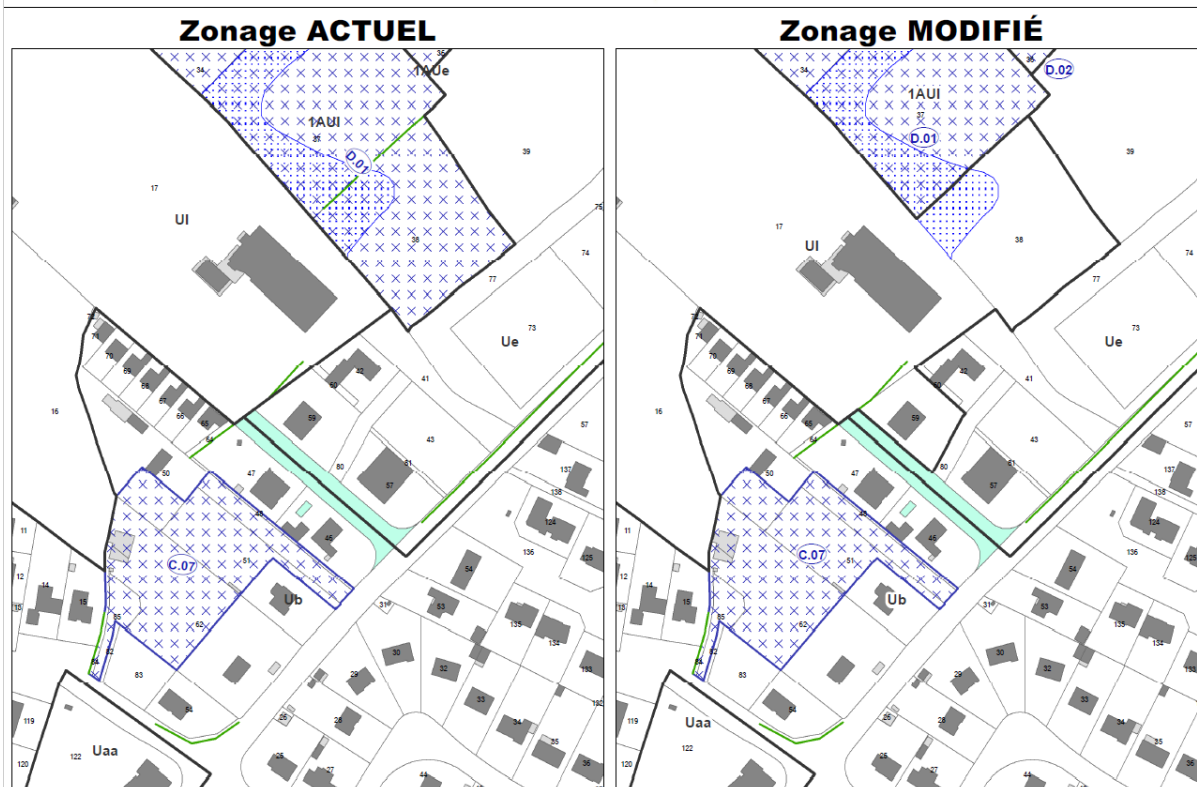


Figure 1 Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**L'évolution vise à donc à rattacher la parcelle à la zone UI, dédiée spécifiquement aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, afin de pérenniser la vocation du site.**

**Les pièces suivantes du PLU sont modifiées : 4.2.2.1 ; 4.2.1.12**



➤ Modification de l'OAP D 01 (Evolution n° CAS 02)

La commune de Casson souhaite favoriser l'accueil des services médicaux et paramédicaux sur son territoire. Dans cette optique, la parcelle cadastrée AC 38 a été identifiée pour pouvoir accueillir notamment un projet de cabinet de kinésithérapeutes.

Cette parcelle a été ciblée pour les raisons suivantes :

- L'utilisation d'une emprise foncière conséquente pour la réalisation de leur projet,
- Des accès facilités par une voirie confortable,
- Situation au sein d'une zone d'activités et d'équipement : le flux de véhicules généré par cette activité ne générera pas de nuisances pour les riverains.

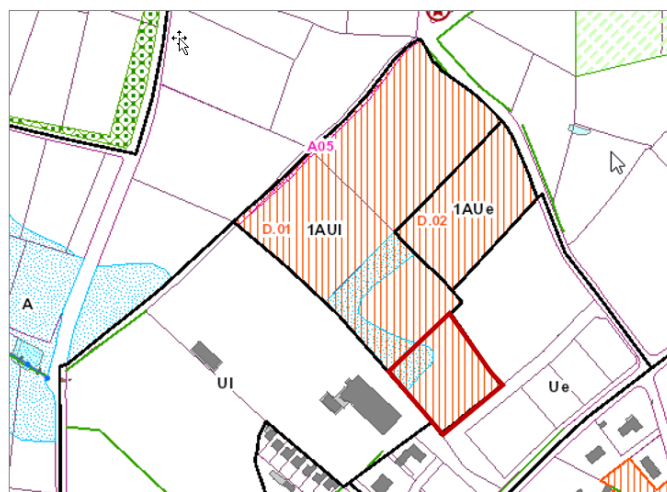


Figure 2:Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**L'évolution vise donc à retirer la parcelle AC 38 du périmètre de l'OAP D 01 et à l'intégrer au zonage UI au sein duquel les activités de service sont autorisées.**

L'OAP D01 ne sera pas remise en cause par cette évolution, puisque l'implantation de la future salle polyvalente est prévue au nord de la zone, sur la parcelle cadastrée AC 34. Les parkings sont quant à eux prévus au nord-est de la parcelle AC 35. L'évolution du zonage de la parcelle AC 38 ne remet donc pas en cause la réalisation de la salle polyvalente. Par ailleurs, une liaison douce sera maintenue afin de permettre une accessibilité au reste de la zone. Enfin, la zone humide présente sur ce secteur ne sera pas impactée, les futurs bâtiments destinés à l'accueil d'un cabinet de kinésithérapeute devant s'implanter au nord-ouest de la parcelle.

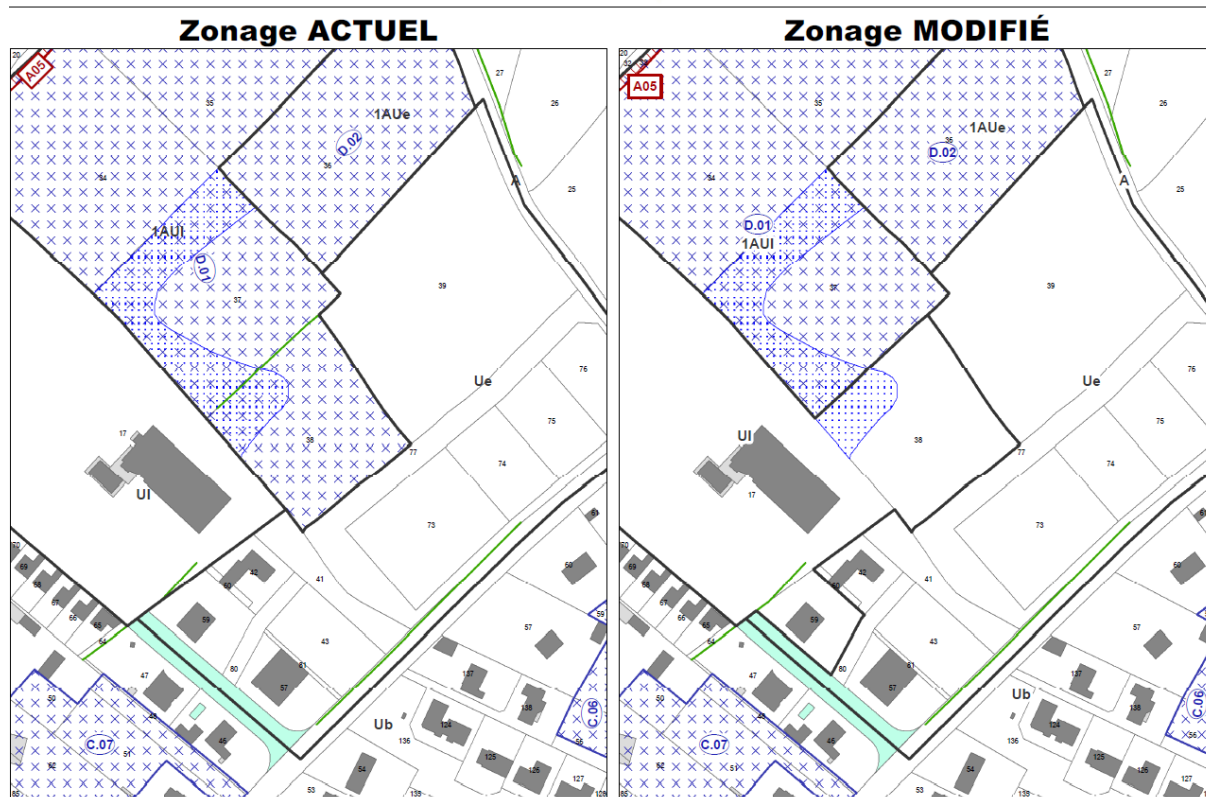
**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.1 ; 4.2.1.12**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**CAS 02**



Source : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie-Curie - Pôle de Grandville 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
jan 2021



➤ Correction d'erreurs matérielles

Il convient également via la présente procédure de modification du PLUi de corriger les erreurs matérielles décelées depuis l'approbation du PLUi.

❖ **Erreur matérielle : bâtiments pouvant changer de destination**

Le règlement du PLUi peut identifier, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Et ce conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme qui 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.

Suite à l'approbation du PLUi, il y a eu des oublis d'identifications des bâtiments répondant aux critères permettant d'être recensés comme pouvant changer de destination. Il convient de corriger ces erreurs en identifiant les bons bâtiments.

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 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- raccordement possible aux réseaux ;
- état général du bâtiment ;
- existence d'accès ...

○ Parcelle D 980 et D 981 (Evolution n° CAS 03)

Un bâtiment situé sur les parcelles cadastrées section D n° 980 et 981 a été oublié. Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité, absence de bâtiments d'exploitation ou d'élevage à proximité*).



**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.**

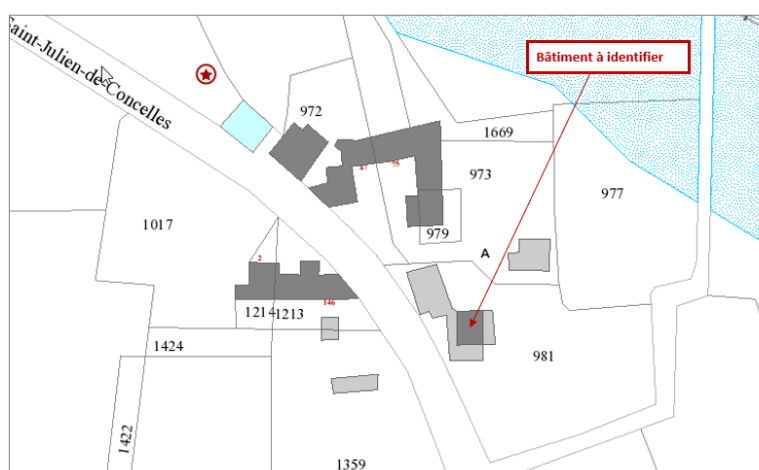


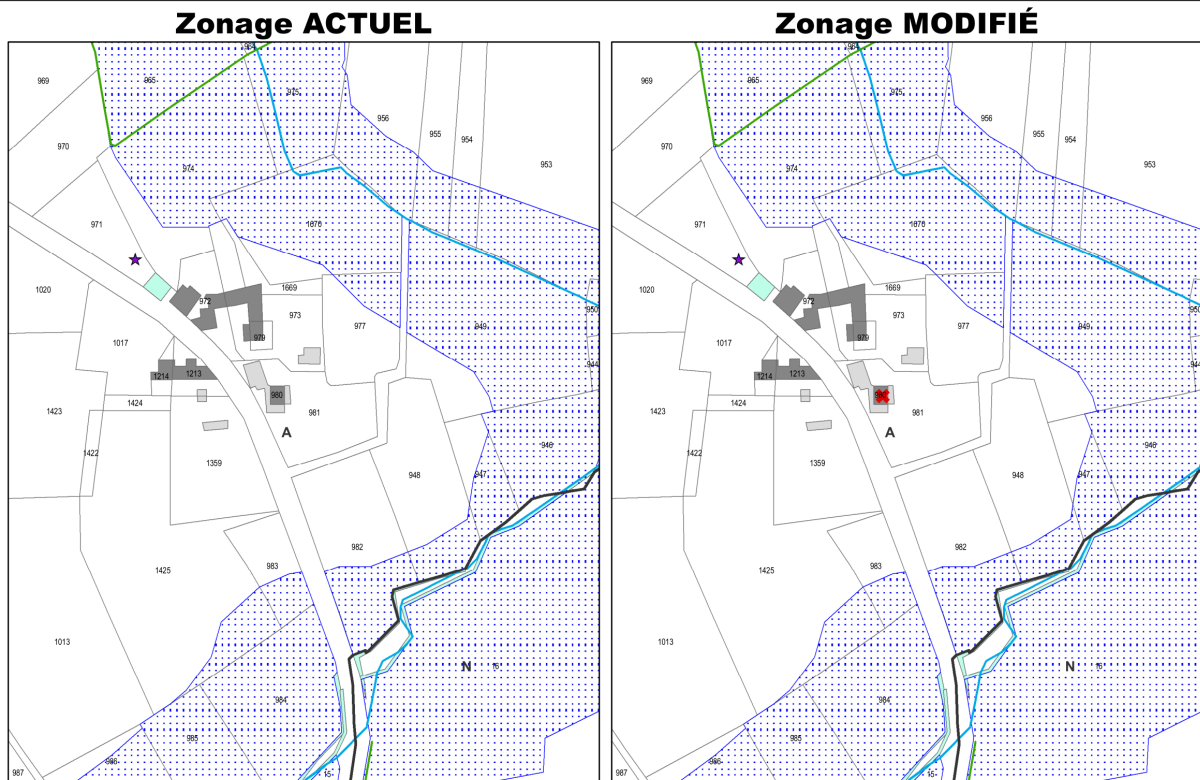
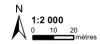
Figure 3 : Source : WebsIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

## Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.12

PLUi de la CCEG : Modification n°2 **CAS 03**



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PK de la Grandhaie 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
juin 2021



### ○ Parcelle B 571 (Evolution n° CAS 05)

Lors de l'enquête publique, il a pu être mis en évidence (observation n°63) que le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section B 571 a été oublié. Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*emprise d'environ 120 m<sup>2</sup>, présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité, absence de bâtiments d'exploitation ou d'élevage à proximité, présente un intérêt architectural*).

**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.**







Figure 4 - Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

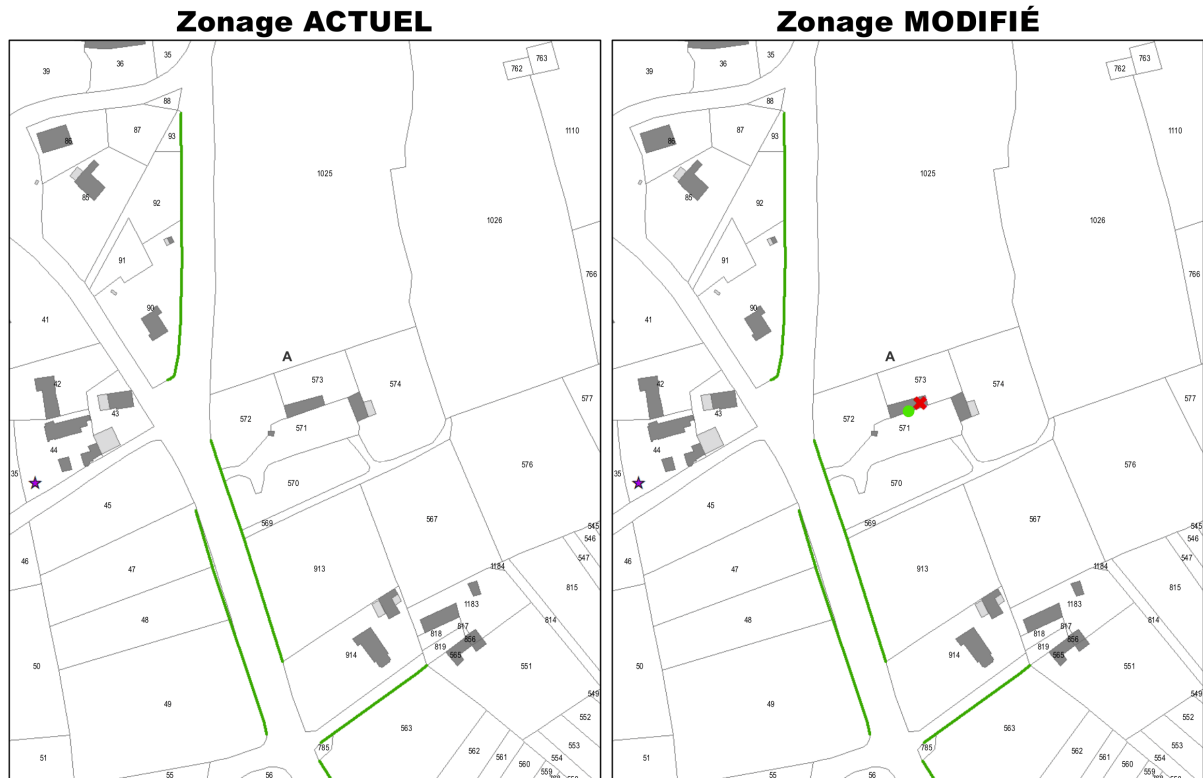
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.1 et 4.2.1.12

PLUi de la CCEG : Modification n°2

CAS 05



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Marie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PK de la Grandchamps 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Février 2022



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

### ➤ Suppression de l'Emplacement Réservé C14 (Evolution GDF 01)

Lors de l'élaboration du PLUi, l'emplacement réservé C14 a été positionné par erreur sur les parcelles cadastrées section AL 150 et AL 151, alors qu'il n'aurait dû concerner que la parcelle cadastrée section

AL 151 sur une largeur plus importante. Compte tenu de l'autorisation d'urbanisme demandée sur la parcelle cadastrée section AL 151 tenant compte de l'emprise de l'emplacement réservé telle que prévue que PLUi actuel, il n'est plus possible pour la commune de régulariser cette erreur matérielle.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de supprimer l'emplacement réservé C14 identifié sur la carte ci-dessous, ce dernier ne pouvant en l'état être mis en œuvre par la commune.**



Figure 5 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

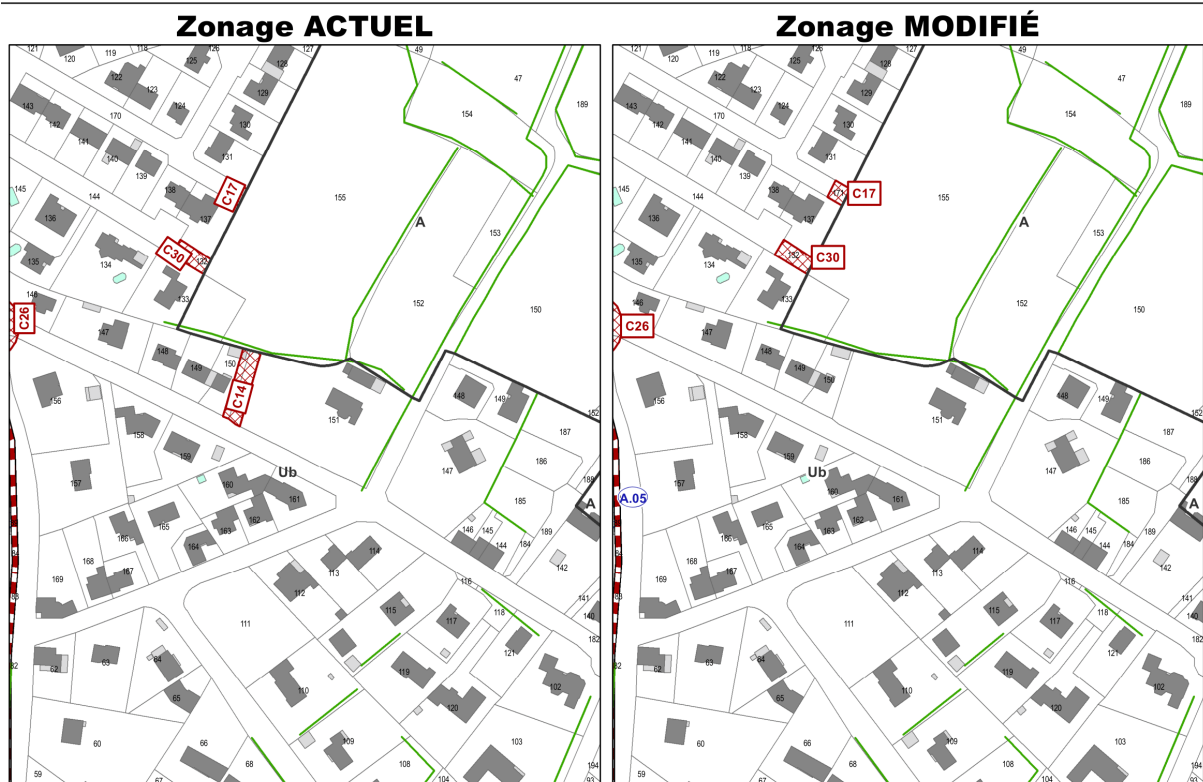
**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.3 ; 4.2.2.4 ; 4.2.1.16**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**GDF 01**



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - P.A. de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-CES-FONTANES  
jun 2021



**Le rapport de présentation sera également mis à jour : pièce 1.2 Justification des choix.**

➤ Modification des OAP A 09 et OAP A 11 (Evolution GDF 02)

Les OAP A09 et A 11 sont 2 OAP en densification situées au sein du hameau de la Loeuf. Elles imposent une densité minimale de 20 logements à l'hectare. La mise en œuvre de ces orientations s'est heurtée à la réglementation de la zone Uh, aux contraintes d'accès et aux enjeux de préservation des espaces paysagers et patrimoniaux. En effet, d'une part le règlement de la zone Uh impose que les constructions s'implantent dans une bande allant de 0 à 20 mètres à partir de l'alignement de la voie principale. Une voie interne de desserte peut déclencher cette bande seulement si elle dessert au moins 5 logements. D'autre part le règlement du PLUi impose en zone Uh une emprise au sol maximale de 25% du terrain. Enfin, une partie de ces OAP est impactée par la marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

Dans ces conditions, il n'est pas possible de parvenir à une densité minimale de 20 logements à l'hectare sur ces secteurs.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de regrouper les OAP A09 et A11 et de revoir leur programmation.**

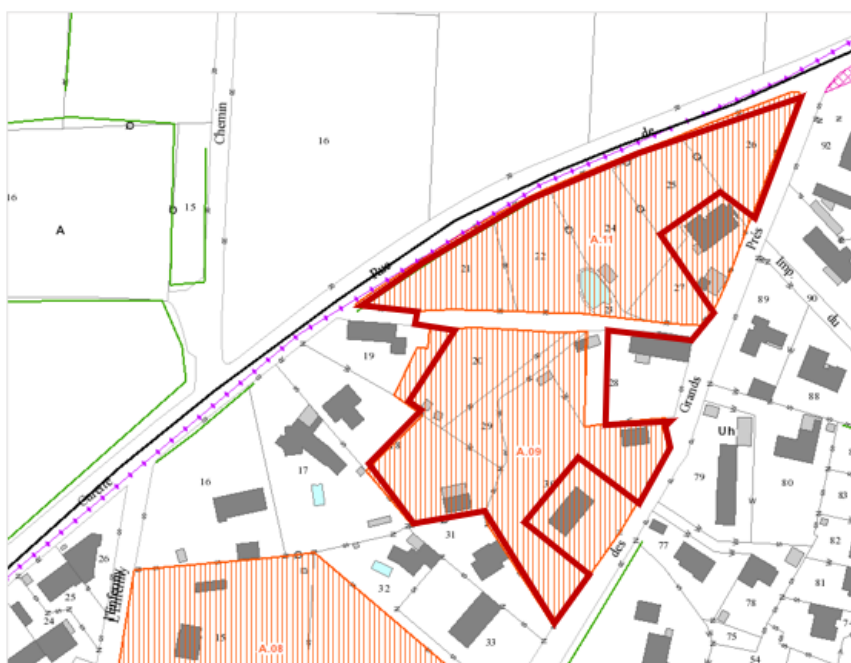
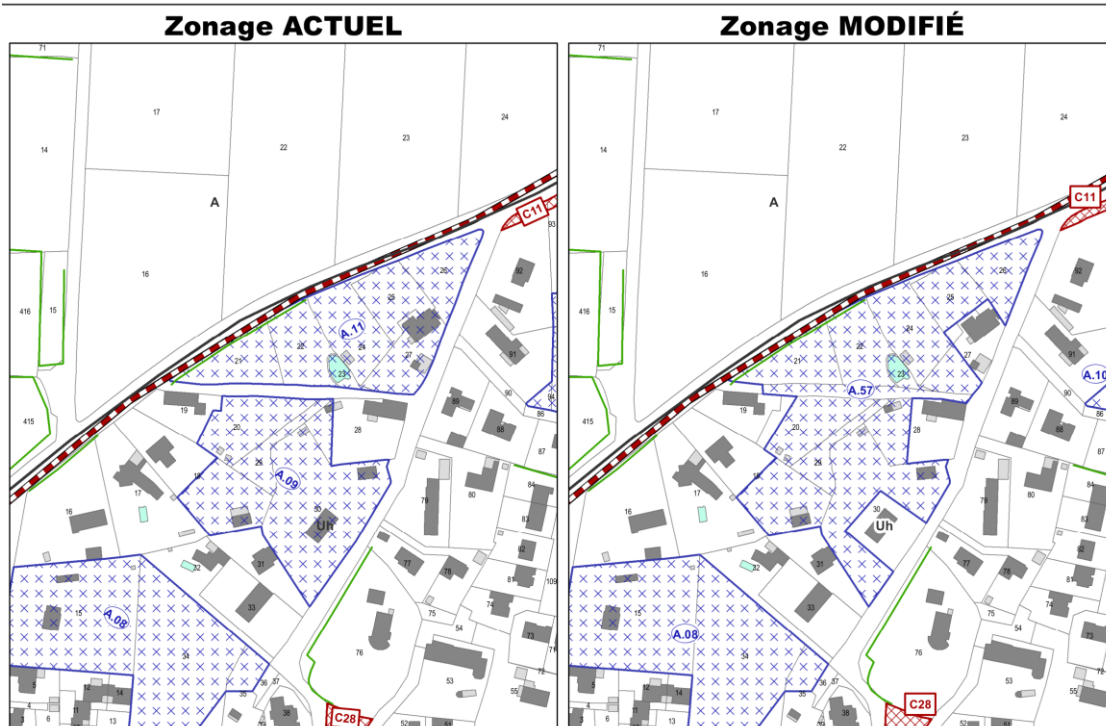


Figure 6 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.16**



➤ Modification de l'OAP A 07 (Evolution GDF 03)

L'OAP A 07 porte sur un secteur de renouvellement urbain situé en cœur de bourg. Elle s'articule aujourd'hui en 3 phases d'aménagement, celles-ci pouvant être réalisées indépendamment les unes des autres.

Il est aujourd'hui prévu de venir rattacher les parcelles situées au sud de l'OAP, cadastrées section AK 57, 58, 59 et 65p au projet actuellement à l'étude situé plus au sud.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient d'exclure la phase 3 de l'OAP A07 afin de l'intégrer au périmètre d'étude en cours d'élaboration situé au sud.**

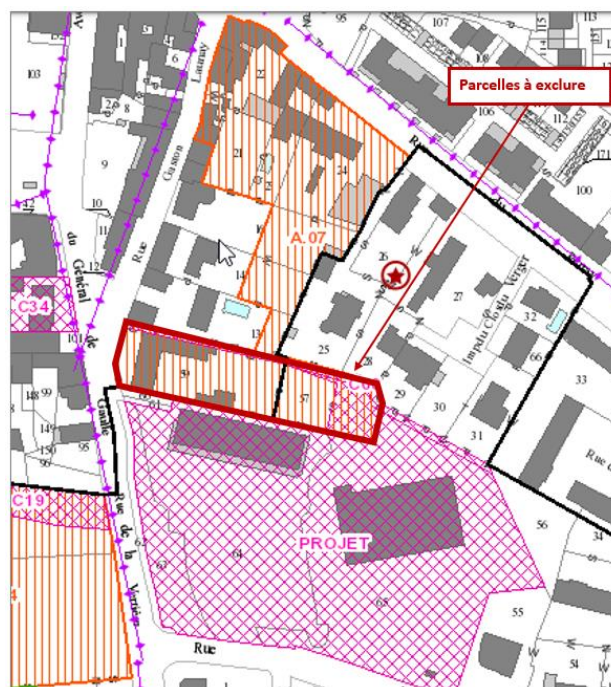
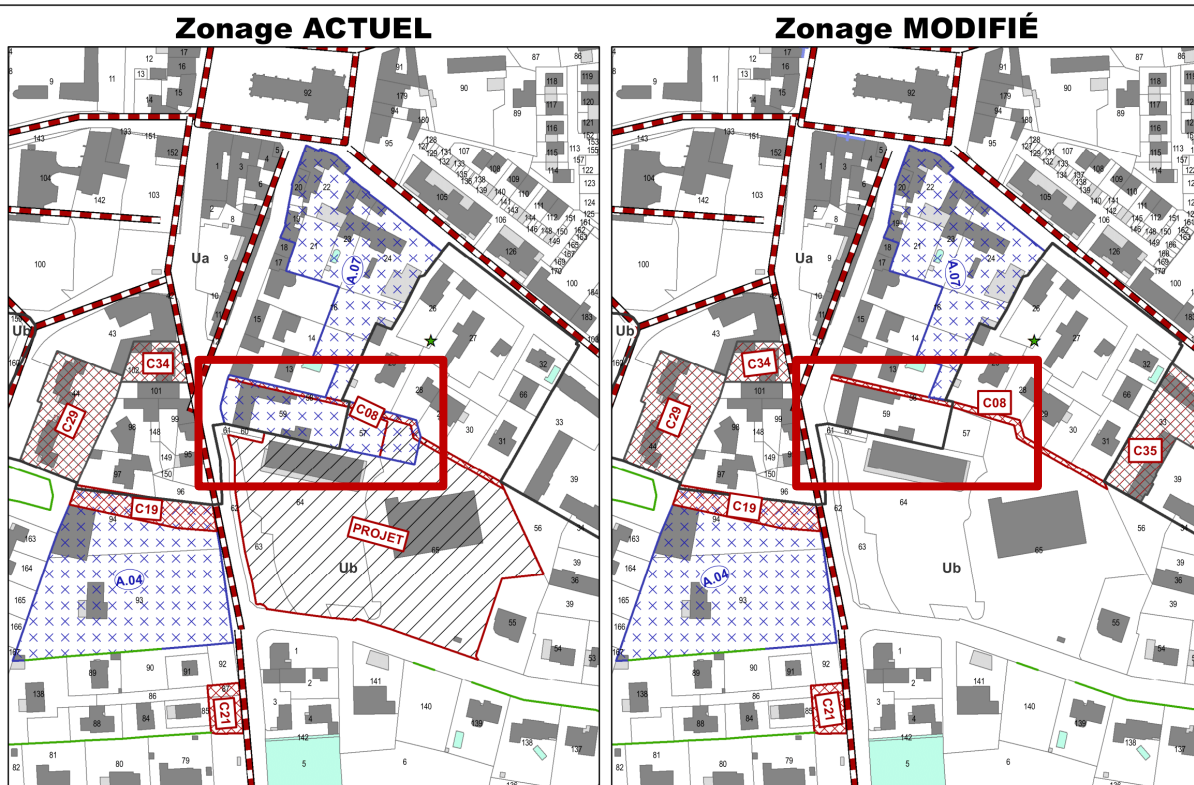


Figure 7 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.3 ; 4.2.1.16**





➤ Suppression du périmètre de projet du règlement graphique (Evolution GDF 04)

Lors de l'élaboration du PLUi, un périmètre de projet a été intégré au règlement graphique du PLUi. Il s'agit en réalité d'un périmètre d'étude au sens de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, qui permet à la commune de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation qui serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que ce projet a été pris en considération par la commune. Ce périmètre n'a en réalité pas encore été pris en considération par la commune et n'a pas vocation à être intégré au règlement graphique. Il pourra être annexé au PLUi via une procédure de mise à jour lorsque ce périmètre aura fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

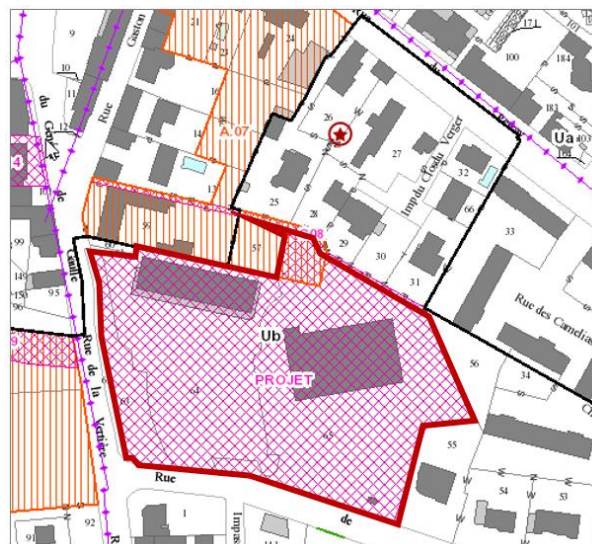
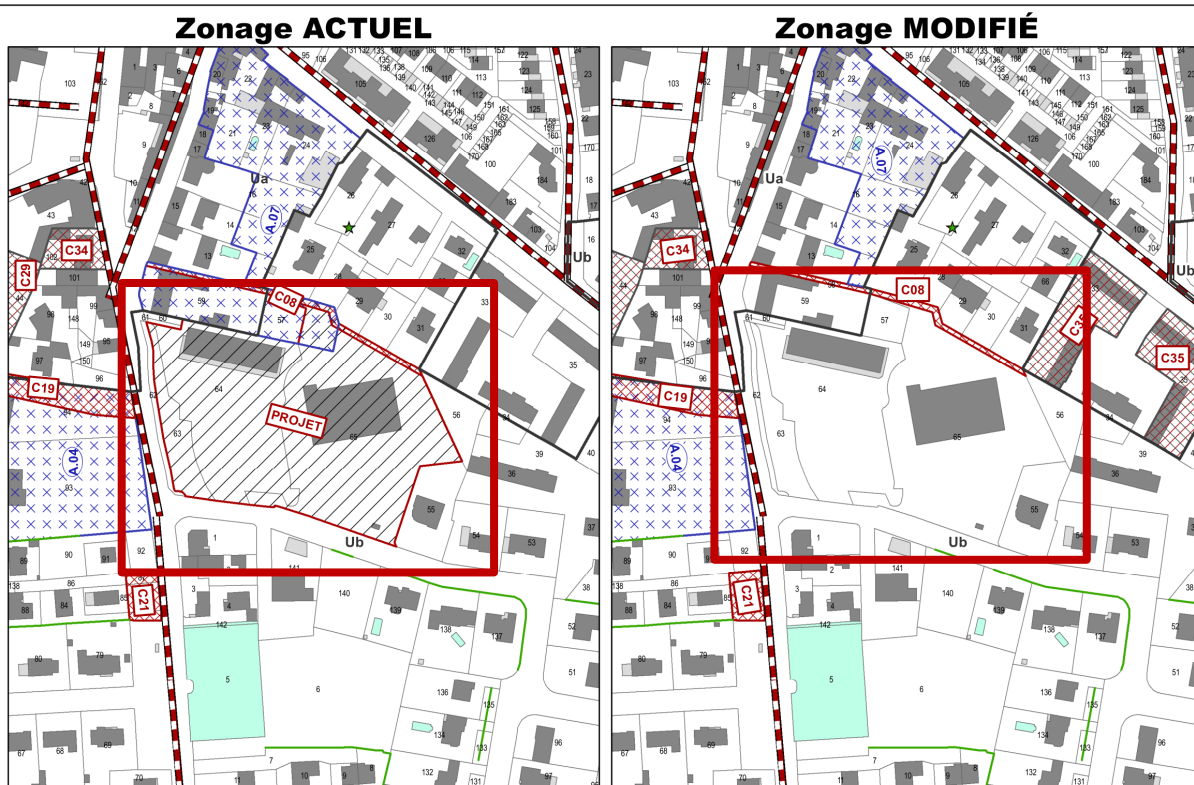


Figure 8 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de supprimer le report de ce périmètre du règlement graphique, s'agissant d'une erreur matérielle.**

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.3 ; 4.2.1.16**



*Le rapport de présentation sera également mis à jour : pièce 1.2 Justification des choix.*

➤ Modification du périmètre de constructibilité limitée (Evolution GDF 05)

Suite à la réalisation d'un étude urbaine de requalification du centre-bourg de la commune, le secteur de l'avenue du Général de Gaulle a fait l'objet de plusieurs prescriptions graphiques, à savoir un périmètre de constructibilité limitée, prévu par les articles L. 151-41 et R. 151-32 du code de l'urbanisme, sur les parcelles cadastrées AE n° 18, 19, 20 et 21 ; ainsi qu'un emplacement réservé visant à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur les parcelles cadastrées section AE n° 18 et 19.

La commune étant en cours d'acquisition de la parcelle cadastrée section AE n° 23, il est prévu d'élargir le périmètre de la future opération. Ainsi, dans l'attente de la définition plus précise du projet porté par la commune et de l'acquisition de la totalité des parcelles constitutives de l'assiette foncière du projet, il convient de limiter la constructibilité de ces parcelles, et ce afin de ne pas compromettre la réalisation future de l'opération de renouvellement urbain. Néanmoins, la commune étant en cours de cession d'une portion de la parcelle cadastrée section AE n°20 au bénéfice de l'office notarial, il est prévu d'exclure cette emprise du périmètre de constructibilité limitée.

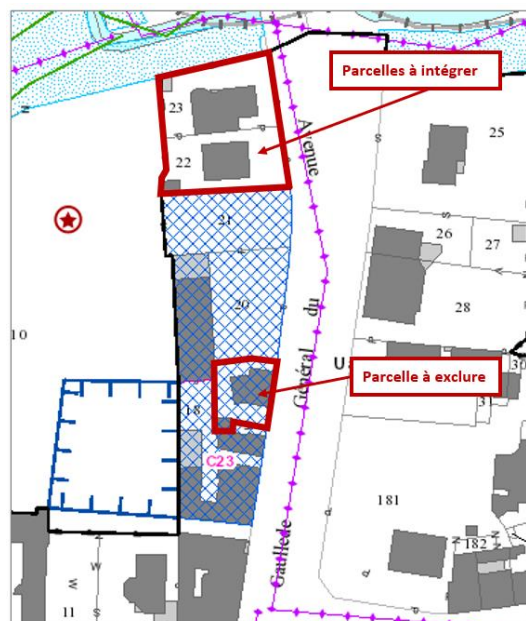


Figure 9 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc d'intégrer les parcelles cadastrées section AE n° 22 et 23 au périmètre de constructibilité, et d'en exclure la portion de parcelle cadastrée section AE n°20p, en cours de cession à l'office notariale. Au sein du périmètre de constructibilité, comme rappelé en annexe du règlement écrit, seules seront autorisées les constructions dont l'emprise au sol n'excédera pas 20 m<sup>2</sup>.

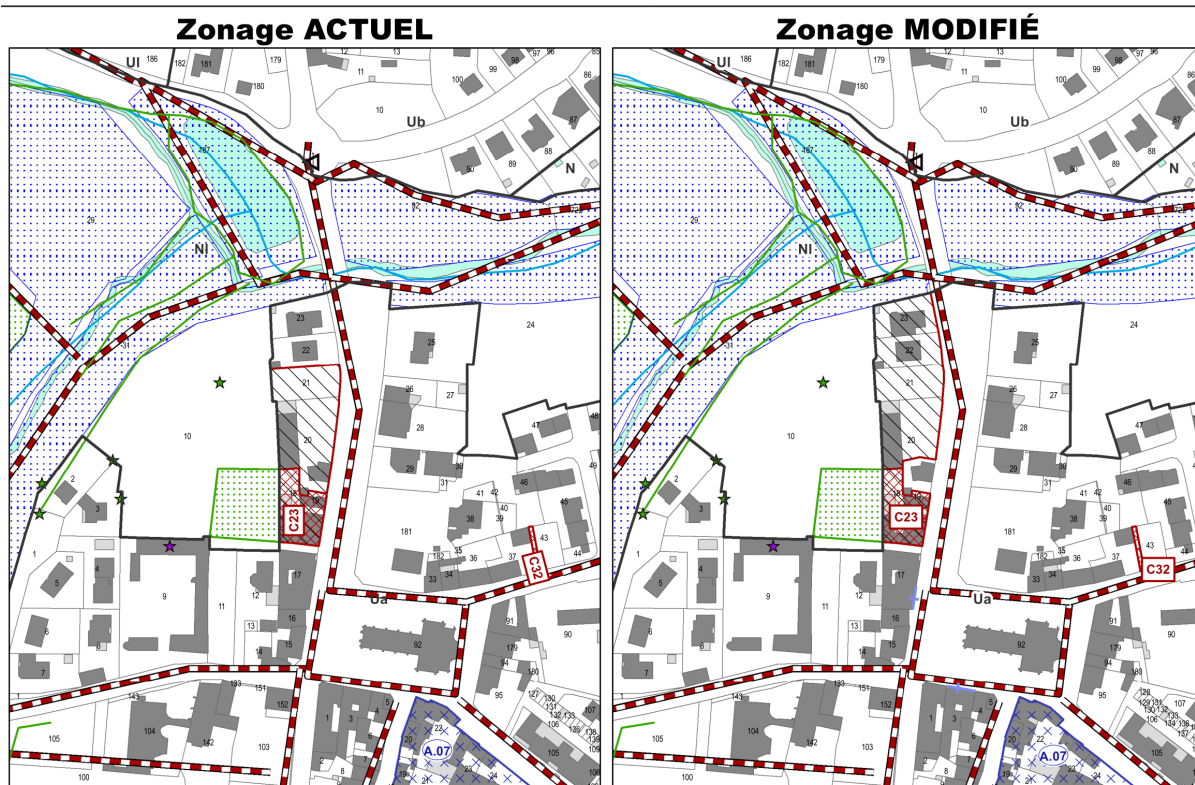
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.3 ; 4.2.1.16

PLUi de la CCEG : Modification n°2

GDF 05



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
jan 2021



Le rapport de présentation sera également mis à jour : pièce 1.2 Justification des choix.

- Création d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (Evolution GDF 06)

Les parcelles cadastrées section AK n°33 et 35 supportent aujourd'hui des logements locatifs sociaux. Afin de préserver la vocation sociale de ces emprises et le volume de logements locatifs sociaux sur la commune, il est proposé de délimiter un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme comportant 100 % de logements locatifs sociaux.



Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc d'instituer un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (100%) sur les parcelles cadastrées section AK n°33 et 35 identifiées sur la carte ci-après.

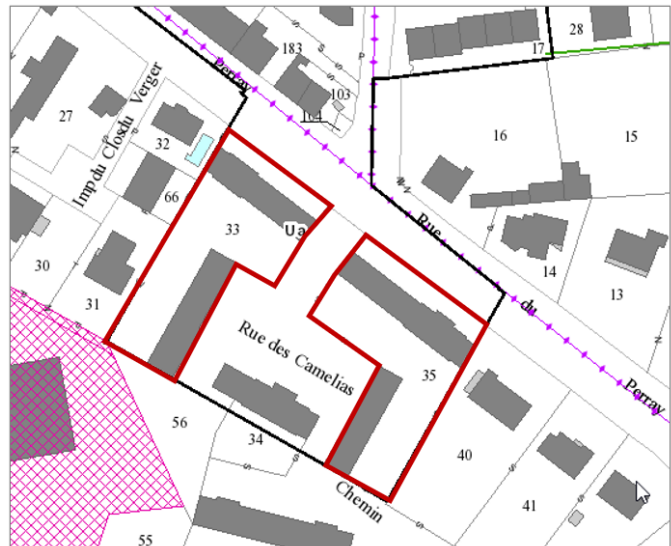


Figure 10 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

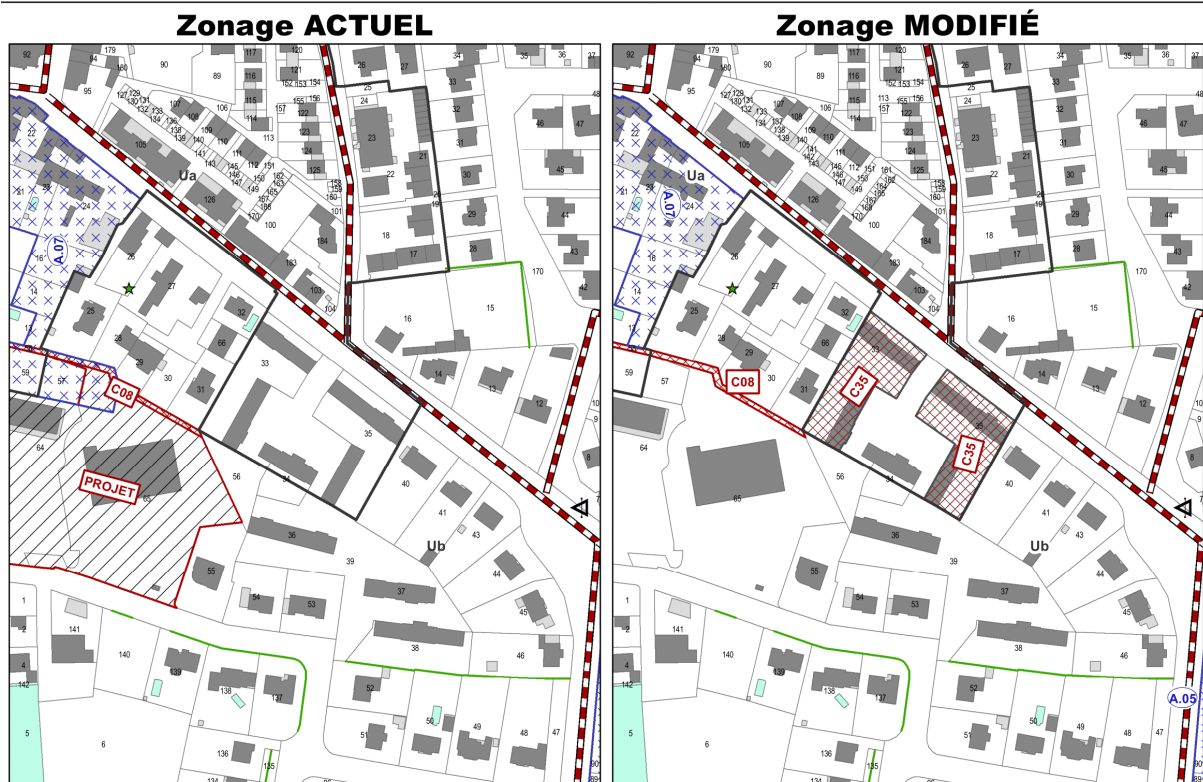
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.3 ; 4.2.1.16

PLUi de la CCEG : Modification n°2

GDF 06



Source : cadastre DGFiP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Halle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
juin 2021



Le rapport de présentation sera également mis à jour : pièce 1.2 Justification des choix.

➤ 3.2.7 : Création d'un linéaire commercial (Evolution GDF 07)

Conformément à l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLUi peut identifier et délimiter des quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Dans cette perspective, le règlement du PLU identifie des linéaires commerciaux au sein desquels les



changements de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc d'instituer un linéaire commercial sur les parcelles cadastrées section AE n°17 et AK n°3, identifiées sur le plan ci-dessous, afin de préserver la vocation commerciale des cellules situées en rez-de-chaussée.**

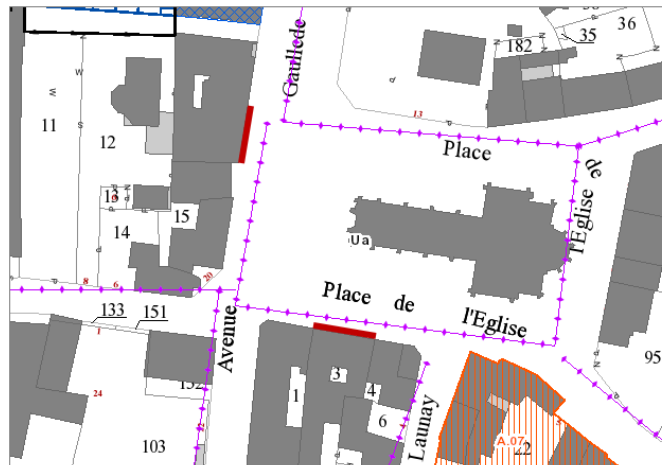
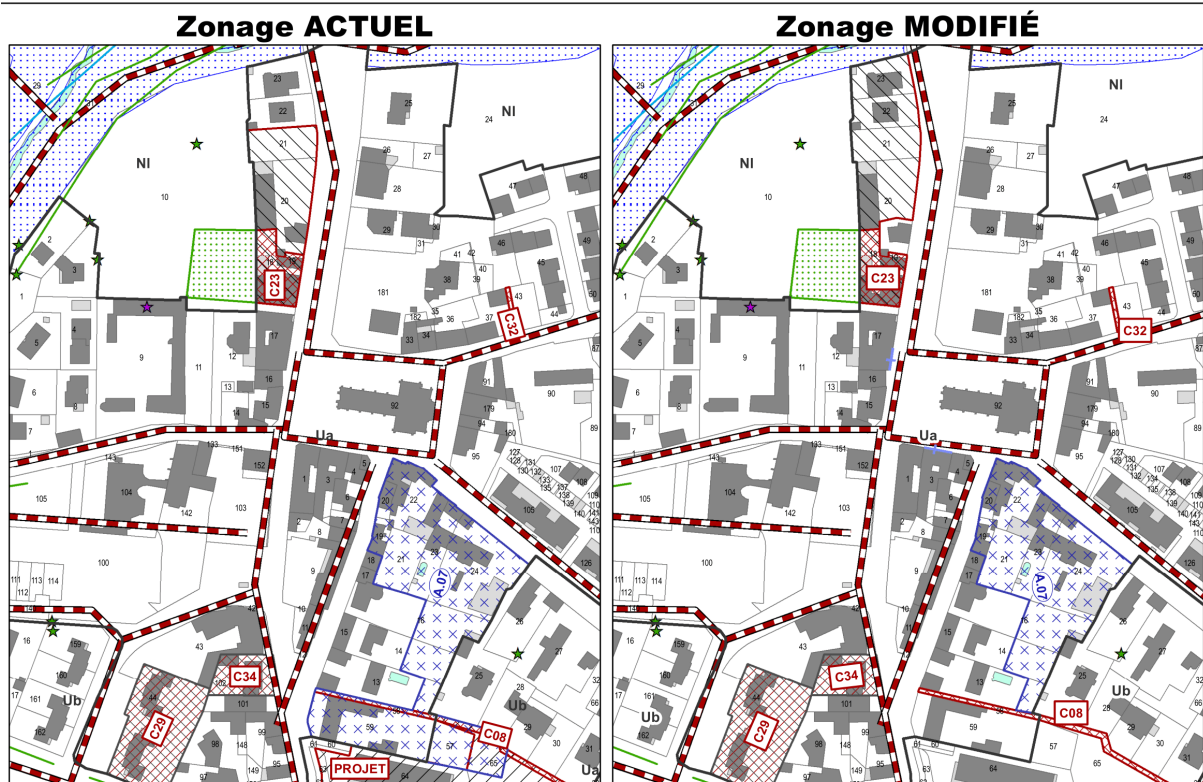


Figure 11 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.3 ; 4.2.1.16



## ➤ Corrections d'erreurs matérielles

Il convient également via la présente procédure de modification du PLUI de corriger les erreurs matérielles décelées depuis l'approbation du PLUi (oublis, coquilles...).

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

#### 1. Parcelle BI 43 (Evolution GDF 08)

Deux bâtiments situés **sur la parcelle BI 43** à GRANDCHAMP-DES-FONTAINES ont été oubliés lors de l'élaboration du PLUi. Ces bâtiments répondent aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité, absence de périmètre de réciprocité, absence de gêne pour l'activité agricole*).



Figure 12 : 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 les bâtiments identifiés sur la carte comme étant susceptibles de pouvoir changer de destination.**



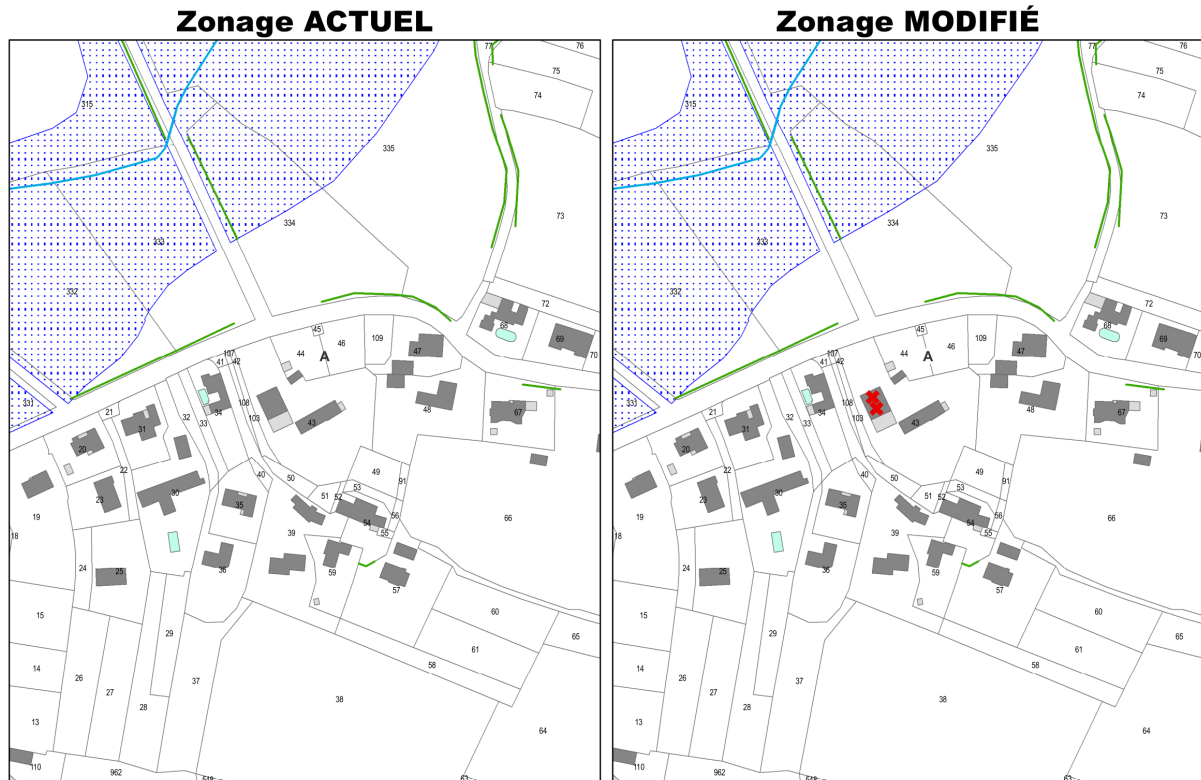
## Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.4 ; 4.2.1.16

PLUi de la CCEG : Modification n°2

GDF 08



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie-Curie - PK de la Grandhaie 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
juin 2021



### 2.1.3 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune d'HERIC

#### ➤ Evolution du zonage au sein de l'OAP B06 (Evolution HER01)

L'orientation d'Aménagement et de Programmation B 06 est concernée par deux zonages, à savoir le zonage Ua et le zonage Ub. Dans le cadre de son avis, la commune a sollicité une évolution de la délimitation de ces 2 zones afin de garantir une cohérence d'aménagement.

**Par la présente procédure de modification, il convient de modifier la délimitation des zones Ua et Ub au sein de cette OAP telle que représentée sur le plan ci-dessous.**



Figure 13 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

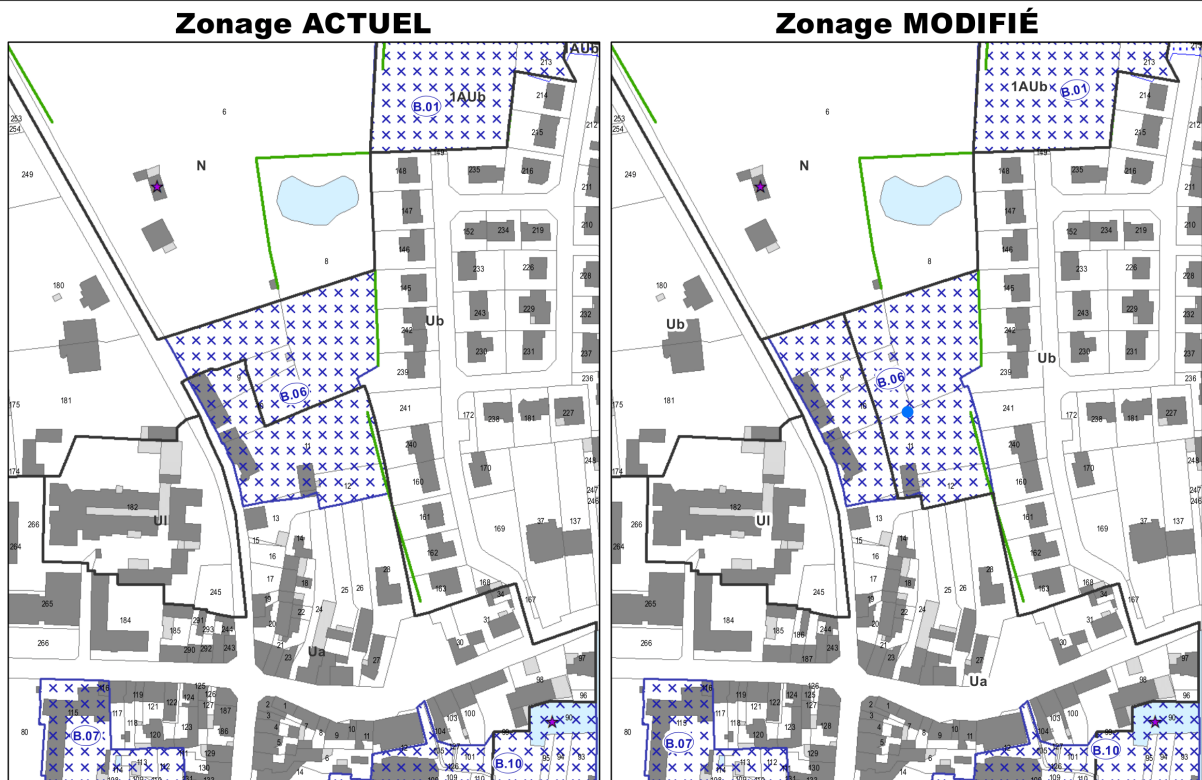
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.5 ; 4.2.1.11

PLUi de la CCEG : Modification n°2

HER 01



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Maire  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandRue-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Février 2022



➤ Création d'un linéaire commercial (Evolution HER02)

Conformément à l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLUi peut identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Dans cette perspective, le règlement du PLU identifie des linéaires commerciaux au sein desquels les



changements de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc d'instituer un linéaire commercial sur les parcelles cadastrées section ZZ n°80 et n°154, identifiées sur le plan ci-dessous, afin de préserver la vocation commerciale des cellules situées en rez-de-chaussée, et ce en vue de conforter leur présence à proximité d'un secteur touristique (canal de Nantes à Brest, site de Bout de Bois).**

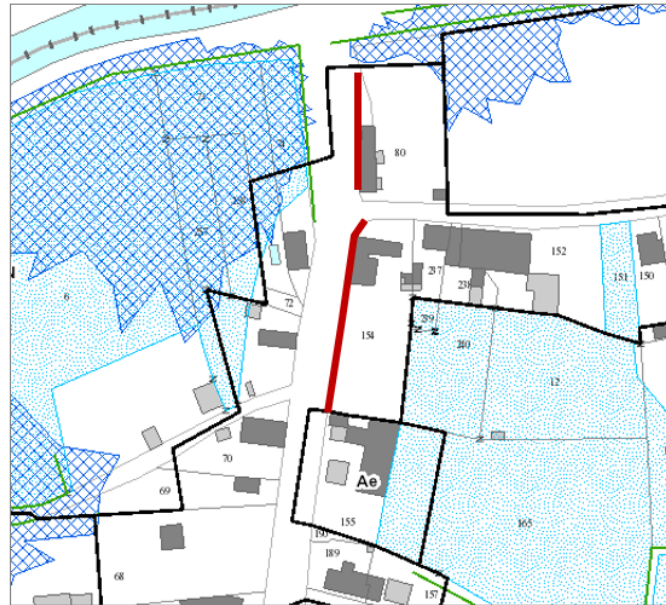


Figure 14 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

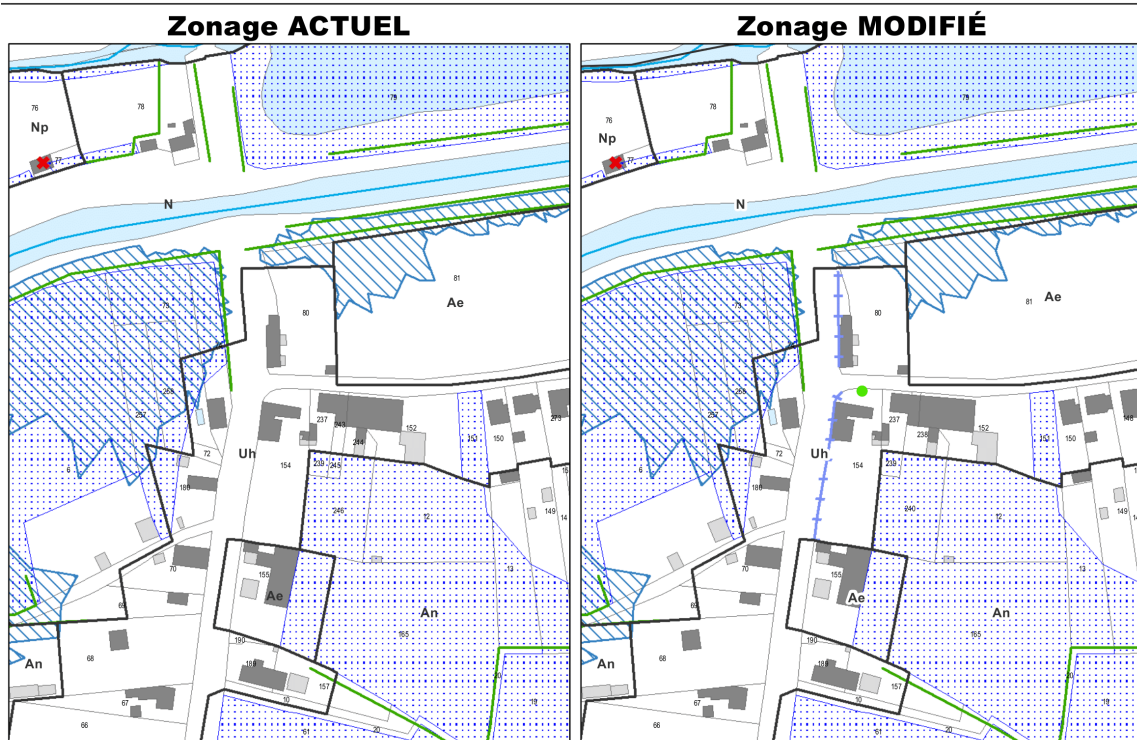
**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.2**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**HER 02**



Sources : cadastre DGF 2019 - PLUi CCEG et Maine  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - FR de la Grand-Pierre 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Novembre 2022



➤ Suppression de l'Emplacement Réservé D11 (Evolution HER03)

L'emplacement réservé D11 a pour objet l'aménagement d'un carrefour dans le cadre de la zone d'aménagement concerté Erette Grand'Haie. Suite aux études menées sur cet aménagement il s'est avéré que l'emprise réservée dénommée D10 sur le règlement graphique serait suffisante pour sécuriser les infrastructures routières à ce niveau.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de supprimer l'emplacement réservé D 11 qui n'a aujourd'hui plus d'utilité pour la commune.**



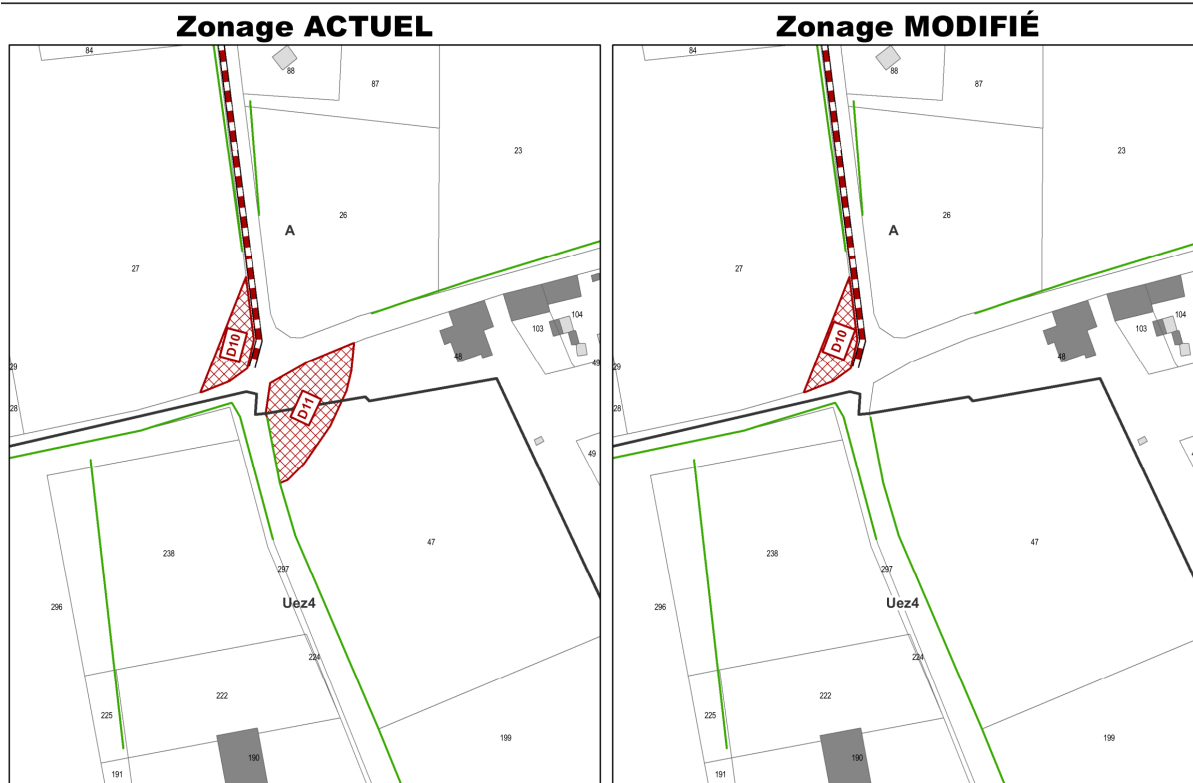
Figure 15 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.25 ; 4.2.1.11

**PLUi de la CCEG : Modification n°2 HER 03**



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie-Curie - 196 de la Grand'Haie 44119 GRANDCHAMP-ZEES-FONTANES  
juin 2021



Le rapport de présentation sera également mis à jour : pièce 1.2 Justification des choix.



➤ Suppression de l'emplacement réservé D02 (Evolution HER 08)

Dans le cadre de son avis, la commune a indiqué qu'elle ne souhaitait pas conserver le bénéfice de l'emplacement réservé D02, institué sur la parcelle ZS 135 en vue de la réalisation d'un aménagement de voirie. Cette demande est justifiée du fait que la voie actuelle est suffisamment large pour permettre l'aménagement prévu.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de supprimer l'emplacement réservé D02.**

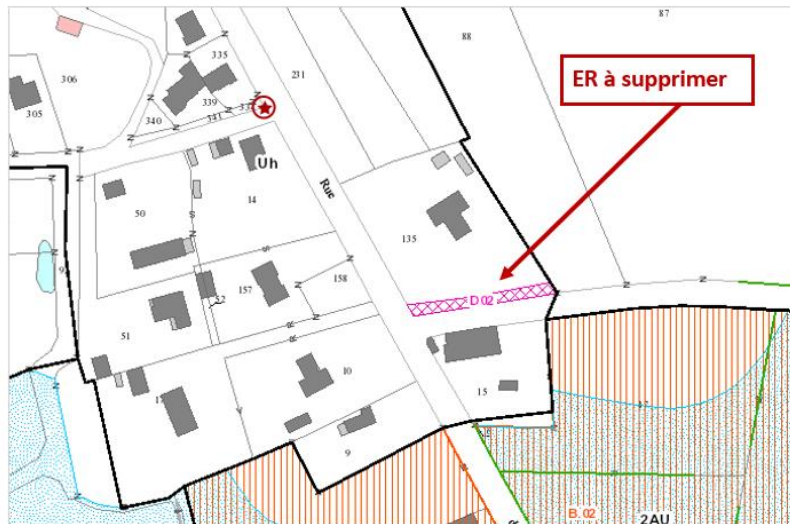


Figure 16 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

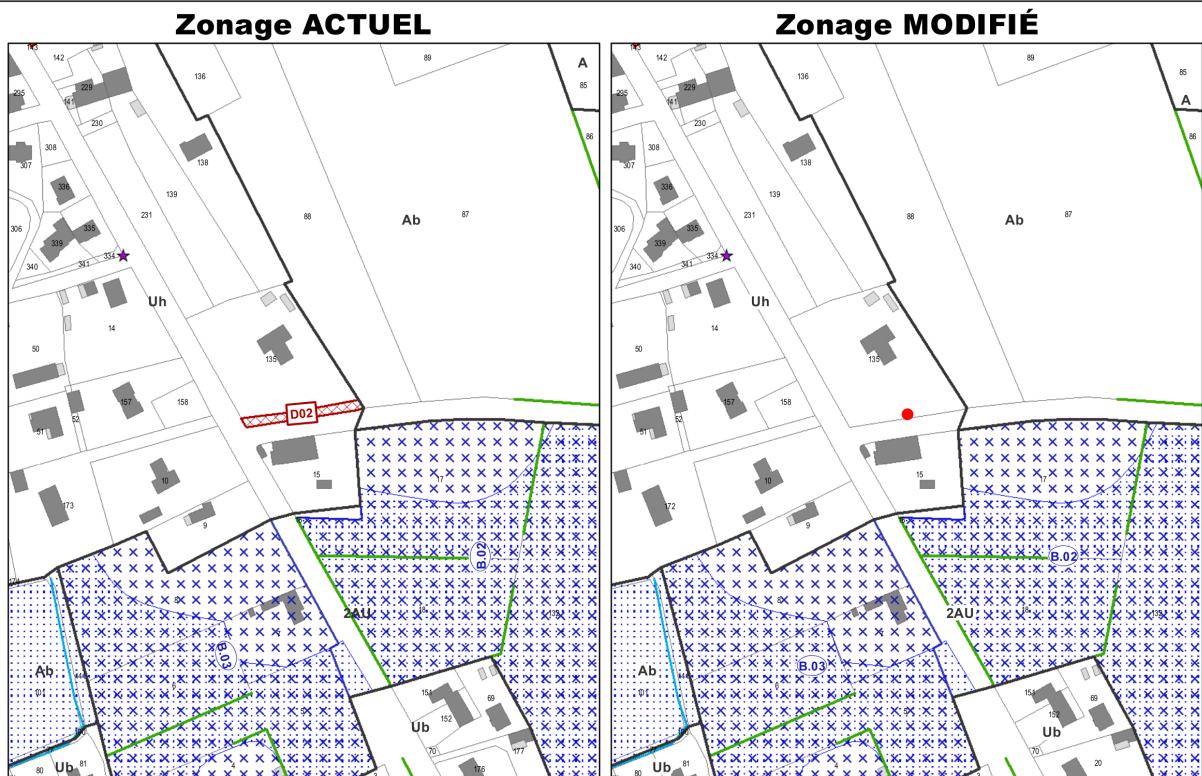
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.2 ; 4.2.1.11

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**HER 08**



Source : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Marie  
Réalisation : Service Informatique Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandRue 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Mars 2022



➤ Modification ponctuelle du tracé d'une zone urbaine : Evolution du zonage des parcelles cadastrées AI 161 et AI 162 (Evolution HER04)

Par une déclaration préalable référencée DP 44073 19 E2124 en date du 30/12/2019 le Maire de la commune d'Héric a autorisé la division de 2 terrains en 3 lots à bâtir. L'assiette foncière du lotissement se trouve sur 2 zones différentes du PLUi, à savoir la zone Ua et la zone Ub. Afin de garantir une cohérence d'aménagement au sein du lotissement il est envisagé de classer en zone Ub la totalité du lotissement.

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de classer en zone Ub les parcelles cadastrées section AI 161 et AI 162, identifiées sur le plan ci-après, en zone Ub.

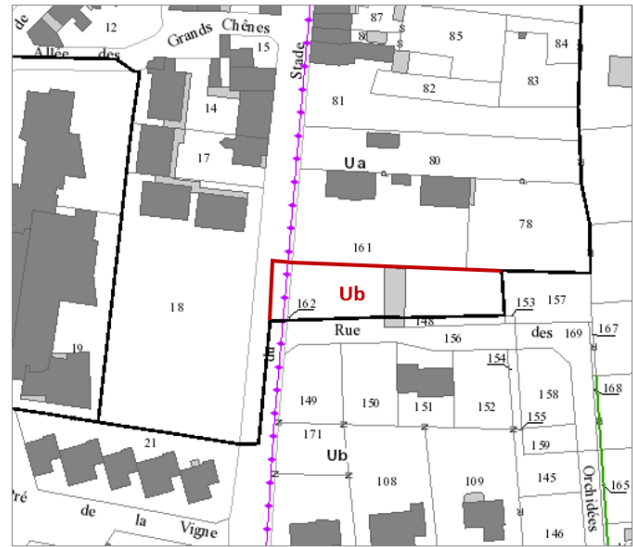


Figure 17 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

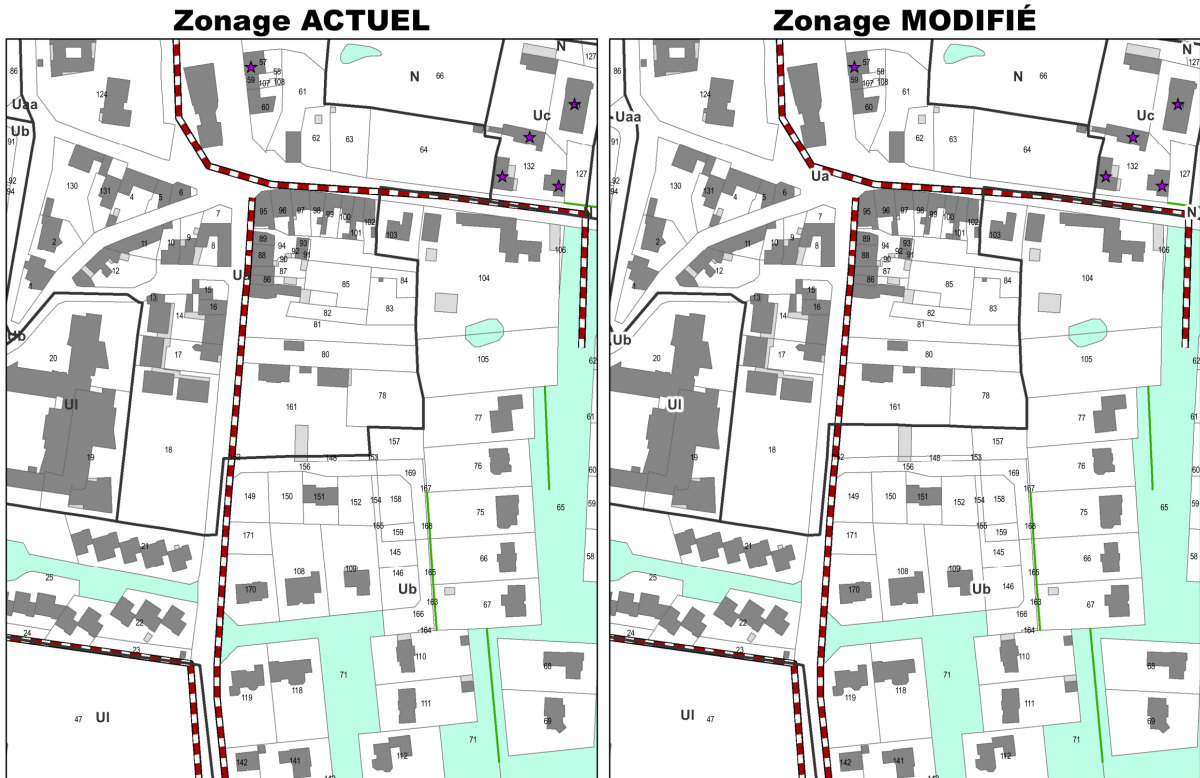
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.6 ; 4.2.1.11

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**HER 04**



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Maire  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographique CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Haie 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
juin 2021



➤ Corrections d'erreurs matérielles

❖ Erreur matérielle : cheminement doux

En vertu de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulations à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables (...). Dans cette perspective, le règlement du PLUi a identifié des sentiers de déplacements doux et des ruelles urbaines à fort intérêt patrimonial.

Sur la commune d'Héric, des erreurs de tracé ont été constatées sur 2 cheminements doux, qui sont présentées ci-dessous.

- Sur la parcelle cadastrée AC 52 (Evolution HER 05)

Le tracé du cheminement doux situé rue des Garennes – rue de la République a été positionné par erreur sur une parcelle privée, à savoir la parcelle cadastrée section AC n° 52.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de déplacer le tracé du cheminement doux sur le domaine public, tel qu'identifié sur le plan ci-après.**



Figure 18 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

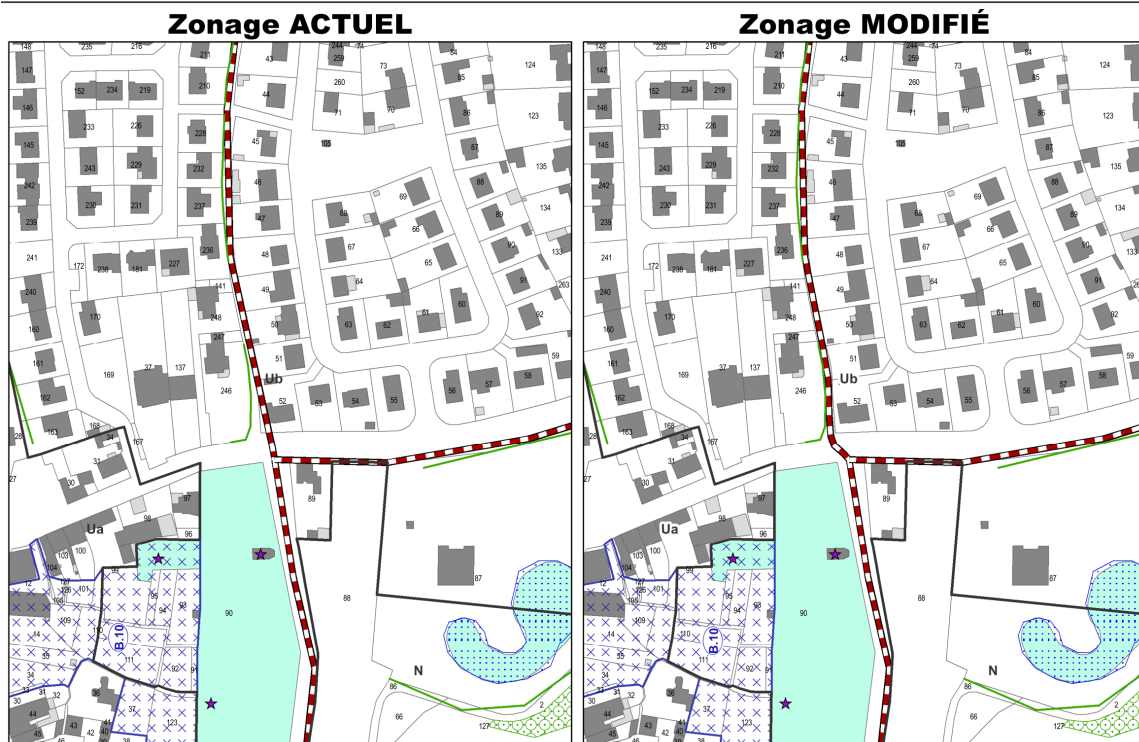
**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.5 ; 4.2.2.6 ; 4.2.1.11**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**HER 05**



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Maïre  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la Grandchaise 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Juin 2021



- Sur la parcelle cadastrée ZS 133 (*Evolution HER 06*)

Le tracé du cheminement doux situé au niveau du Laquais a été positionné par erreur sur une parcelle privée, à savoir la parcelle cadastrée section ZS n° 133.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de déplacer le tracé du cheminement doux sur le domaine public, tel qu'identifié sur le plan ci-dessous.**

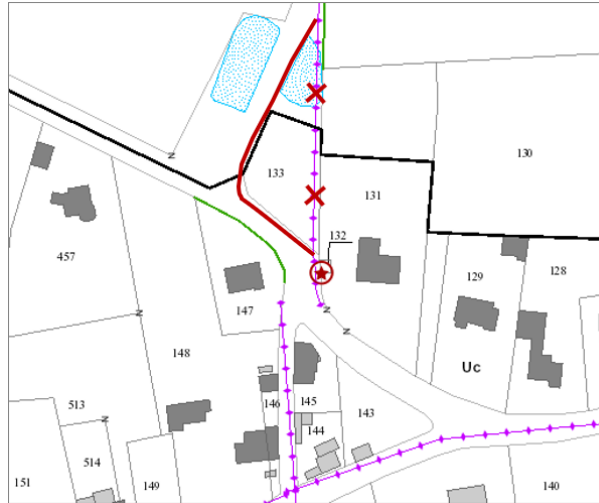


Figure 19 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

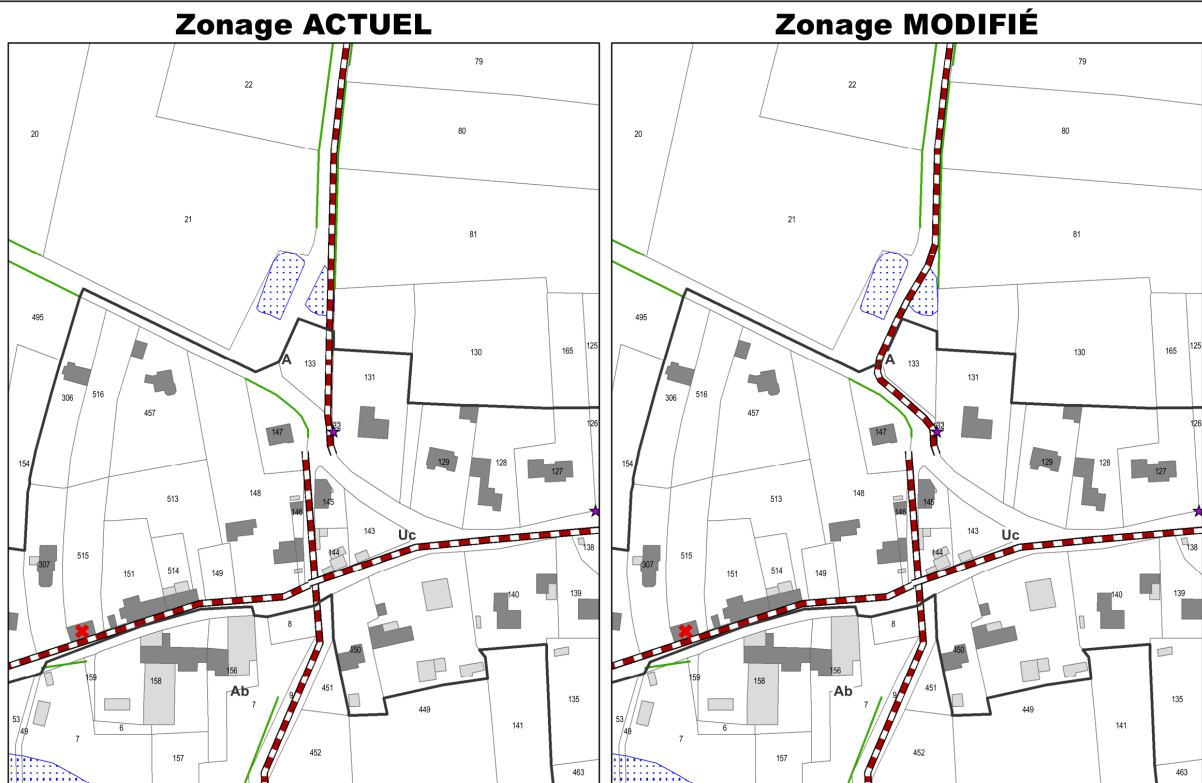
**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.2 ; 4.2.2.5 ; 4.2.1.11**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**HER 06**



Source : cadastre DCFP 2019 - PLUi CCEG et Maire  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Halle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
juin 2021





❖ **Erreur matérielle : changement de destination**

- Parcelle ZM 107 (*Evolution HER 07*)

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, le bâtiment identifié sur la parcelle cadastrée section ZM 107 correspond à un bâtiment agricole en taule, et ne permet donc pas de concourir à la préservation du patrimoine bâti rural. L'identification de ce bâti ne répond donc pas aux critères de sélection.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de supprimer le pastillage présent sur le bâtiment identifié sur le plan ci-après.**

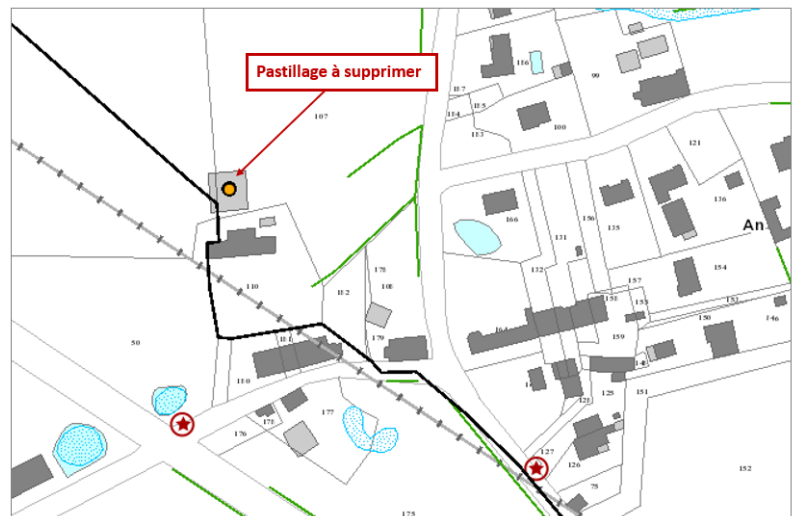


Figure 20 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

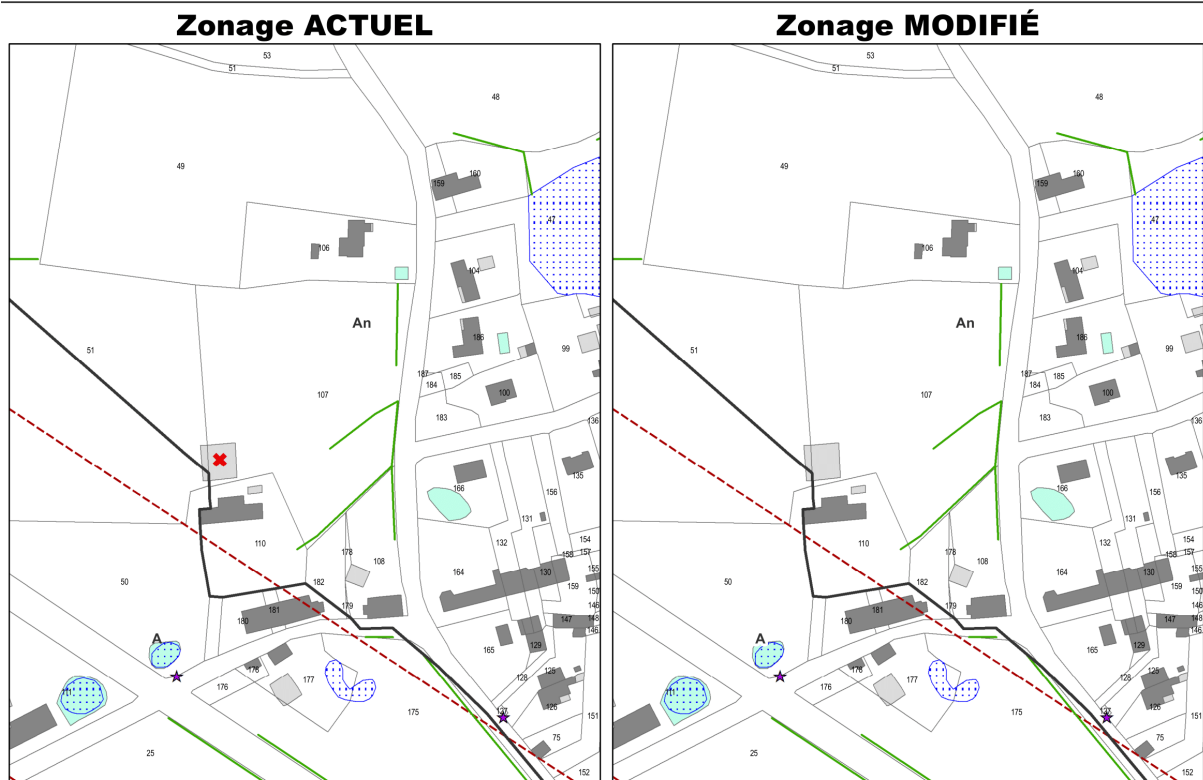
**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.2**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**HER 07**



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTANES  
jan. 2021



- Parcelle XN 262 (Evolution HER 09)

Dans le cadre de l'avis de la commune, il a été mis en évidence qu'un bâtiment situé **sur la parcelle XN 262** à HERIC a été oublié lors de l'élaboration du PLUi. Une observation a également été émise en ce sens lors de l'enquête publique (observation n°50). Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité, absence de périmètre de réciprocité, absence de gêne pour 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 comme étant susceptible de pouvoir changer de destination.**

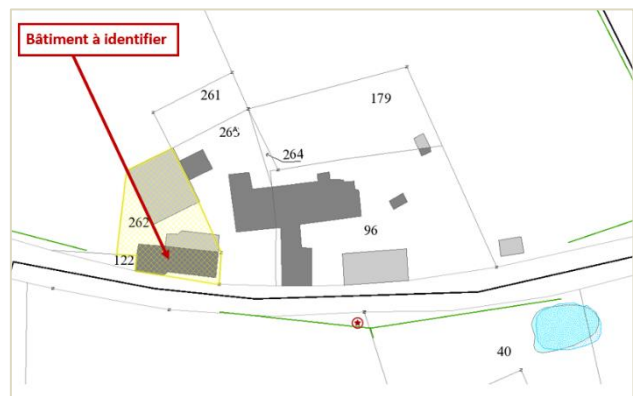


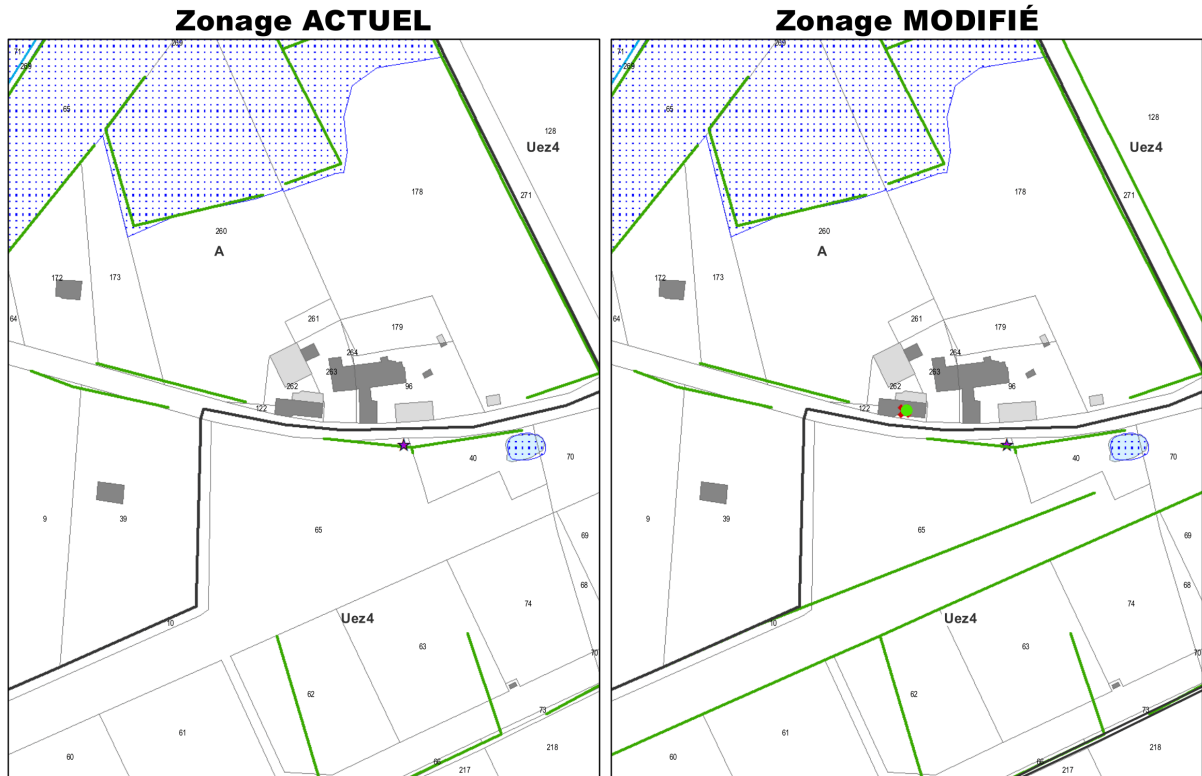
Figure 21 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.11 ; 4.2.2.25**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2 HER 09**



Source : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHae-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Briery 2022





## 2.1.4 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES

- Modification de l'OAP sectorielle C30 et évolution du zonage associé (Evolution NDD 01)

Lors de l'élaboration du PLUi, la parcelle cadastrée section I768 située la Primaudière à Notre-Dame-des-Landes a été classée en zone 2AU et intégrée à l'OAP C30. Or il s'avère que cette parcelle est rattachée à la parcelle voisine, à savoir la parcelle cadastrée section I761, qui est bâtie. Il s'agit en effet d'une partie du jardin de cette habitation, classée en zone Ub.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc d'exclure la parcelle cadastrée section I 768 de l'OAP C30 et de l'intégrer au zonage Ub.**

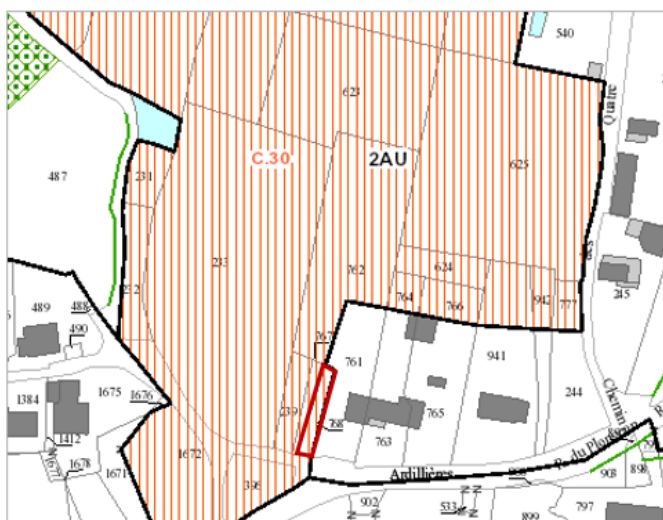


Figure 22 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

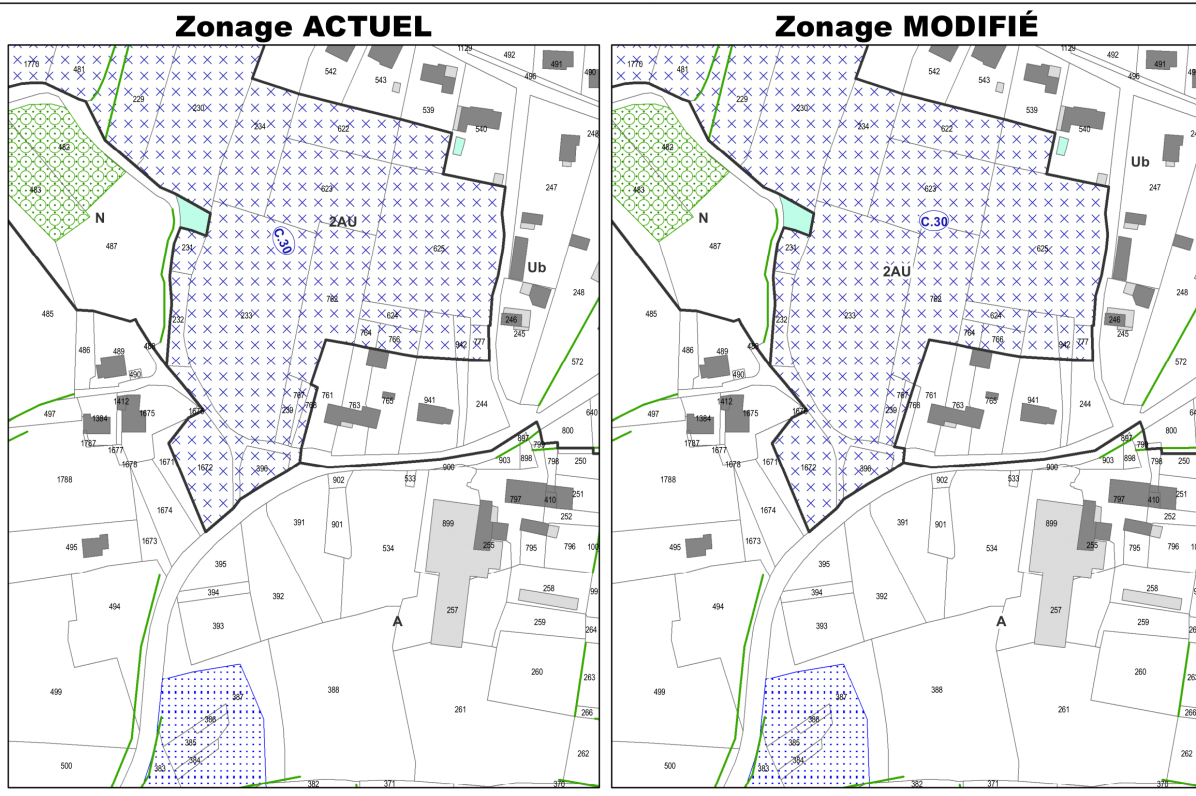
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.11 ; 4.2.1.10

PLUi de la CCEG : Modification n°2

NDD 01



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie-Curie - FR de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
juin 2021



➤ Evolution du zonage des parcelles cadastrées I 695, I18p, I20 et I21 (Evolution NDD 02)

L'OAP C34 porte sur l'aménagement d'un secteur d'environ 1,65 ha situé rue des Genêts à Notre-Dame-des-Landes. Elle concerne des parcelles classées en zone Ub mais également en zone Uaa. Afin de garantir une cohérence d'aménagement et éviter des difficultés au moment de l'instruction d'un futur permis d'aménager, il convient de classer les parcelles aujourd'hui classées en zone Uaa, en zone Ub.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de classer en zone Ub les parcelles identifiées sur le plan ci-après.**

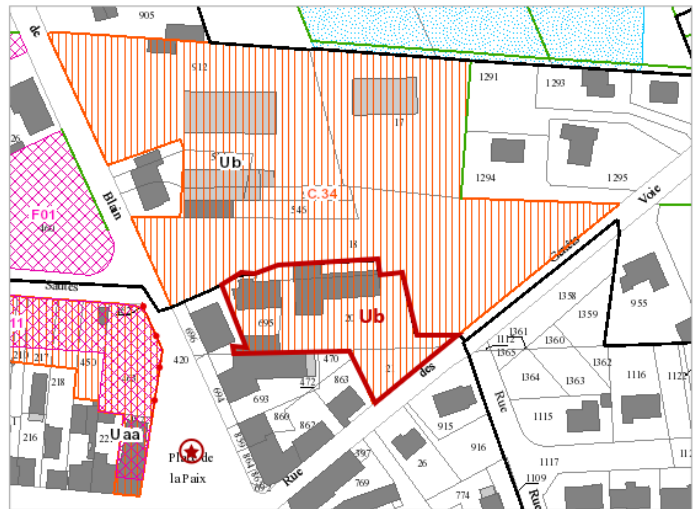
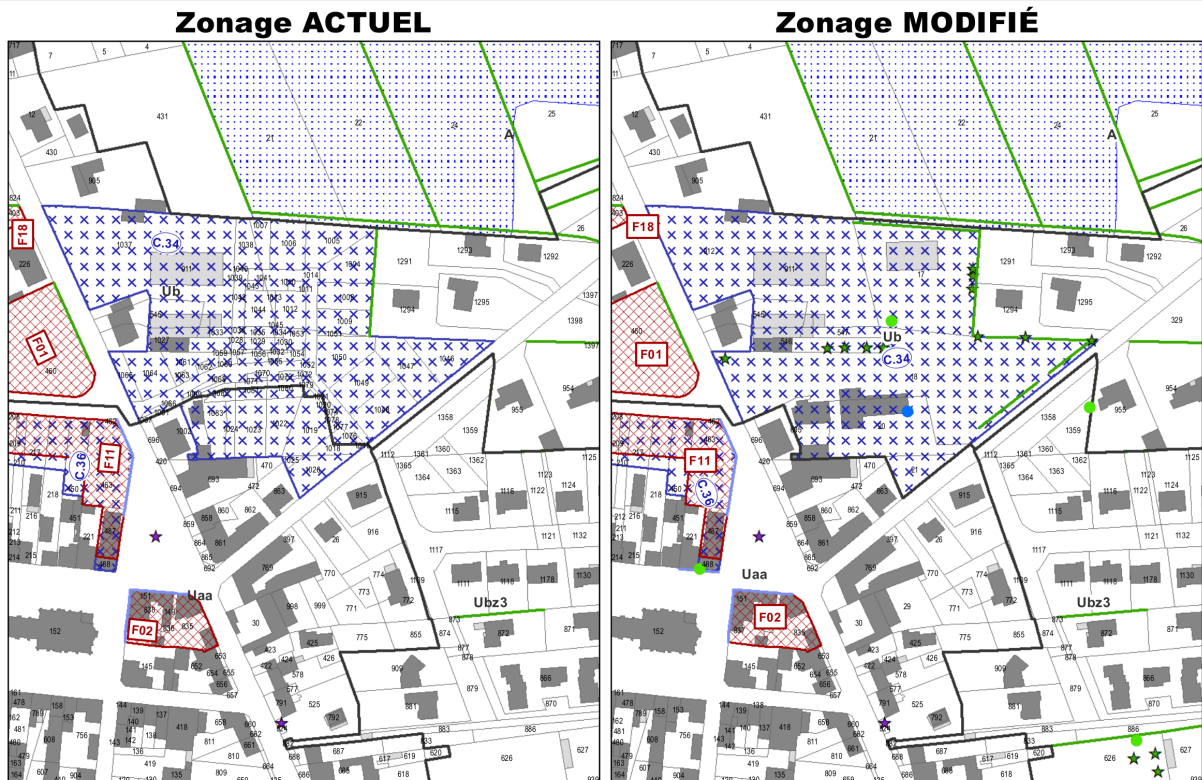


Figure 23 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

**PLUi de la CCEG : Modification n°2 NDD 02**  Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Maire  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHaie-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Février 2022 



La pièce 3.2 « OAP sectorielles » sera également mise à jour (zonage).

➤ Ajout de linéaires commerciaux (Evolution NDD 09)

Conformément à l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLUi peut identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Dans cette perspective, le règlement du PLU identifie des linéaires commerciaux au sein desquels les changements de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit.

Par la présente procédure de modification du PLUi, et suite à l'observation n°45 issue de l'enquête publique, il convient donc d'instituer un linéaire commercial sur les parcelles cadastrées I488 et I221, identifiées sur le plan ci-dessous, afin de préserver la vocation commerciale des cellules situées en rez-de-chaussée, et ce afin de préserver la présence des commerces de proximité au sein des centres-bourgs.



Figure 24: Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

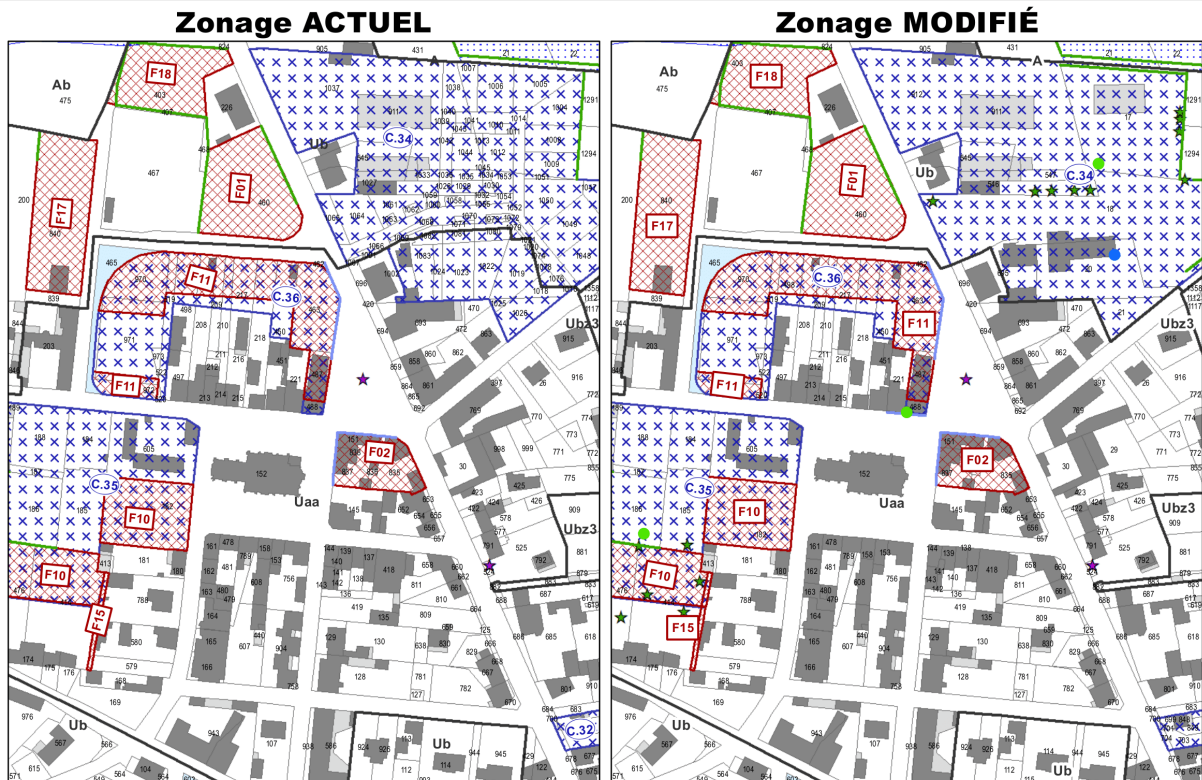
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

PLUi de la CCEG : Modification n°2

NDD 09



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Merle  
Réalisation : Service Information Géographique CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Haie 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Mars 2022





➤  Ajout d'éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Dans cette perspective, il est proposé de protéger plusieurs arbres remarquables, identifiés ci-dessous.

- Parcelle K 1099 – lotissement les Landes de Beausoleil ( Evolution NDD 03)

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient d'identifier sur le règlement graphique l'arbre localisé sur le plan ci-après.**



Figure 25 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

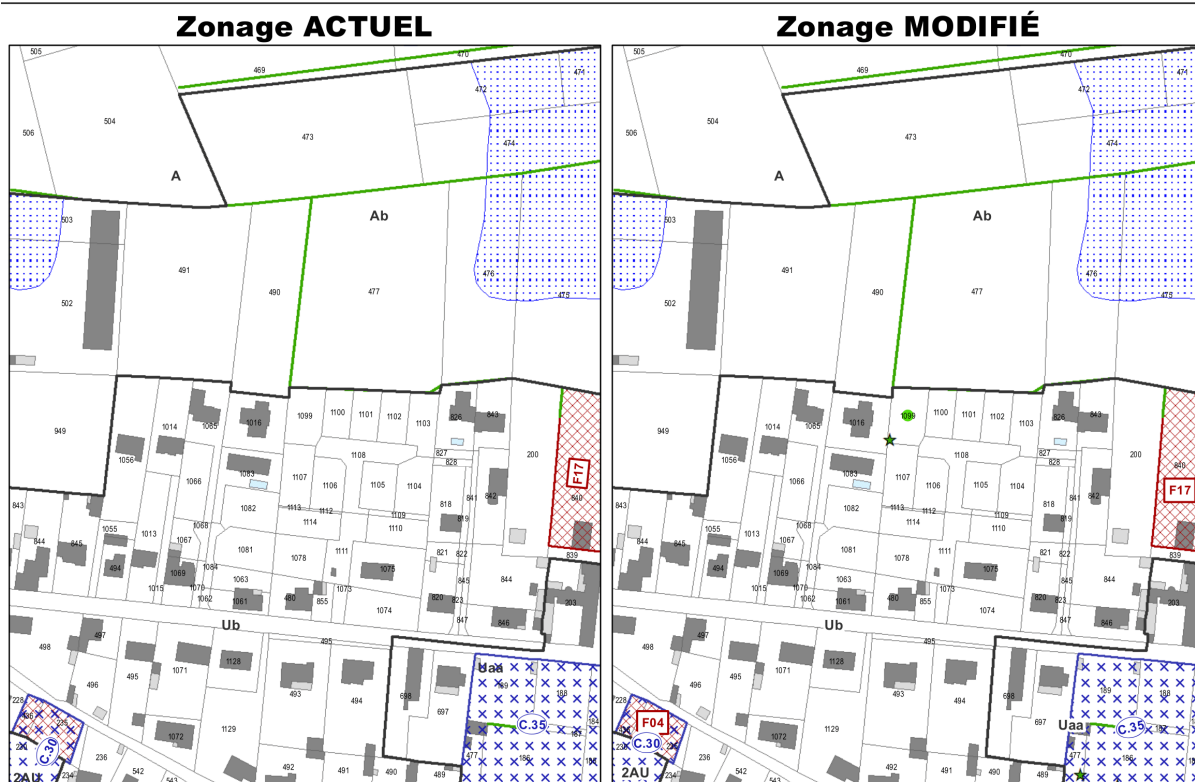
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**NDD 03**



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - Pk de la Grandchêne 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Février 2022



- Parcelles D 1291, D 1294 et I 17, Lotissement « Clos Saint Jean » (*Evolution NDD 04*)

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient d'identifier sur le règlement graphique les arbres localisés sur le plan ci-dessous, ainsi que les éléments repérés à la suite de l'enquête publique (observation n° 45).

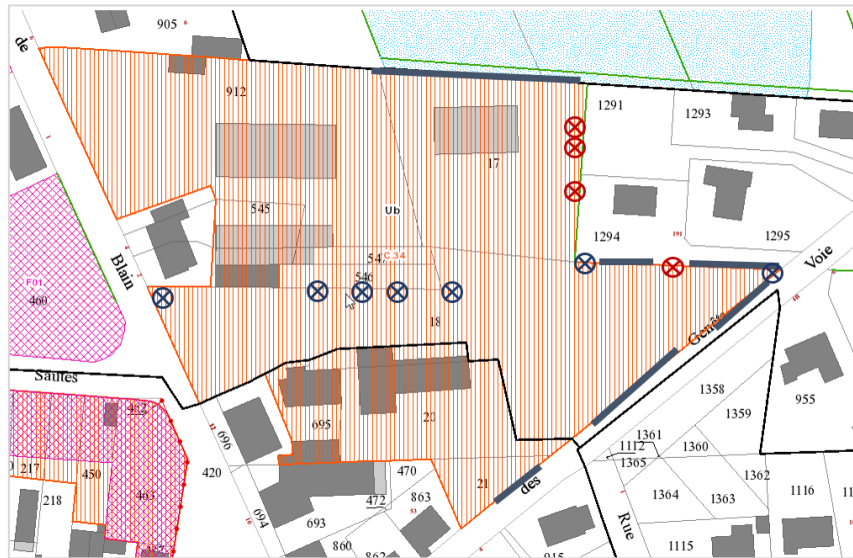
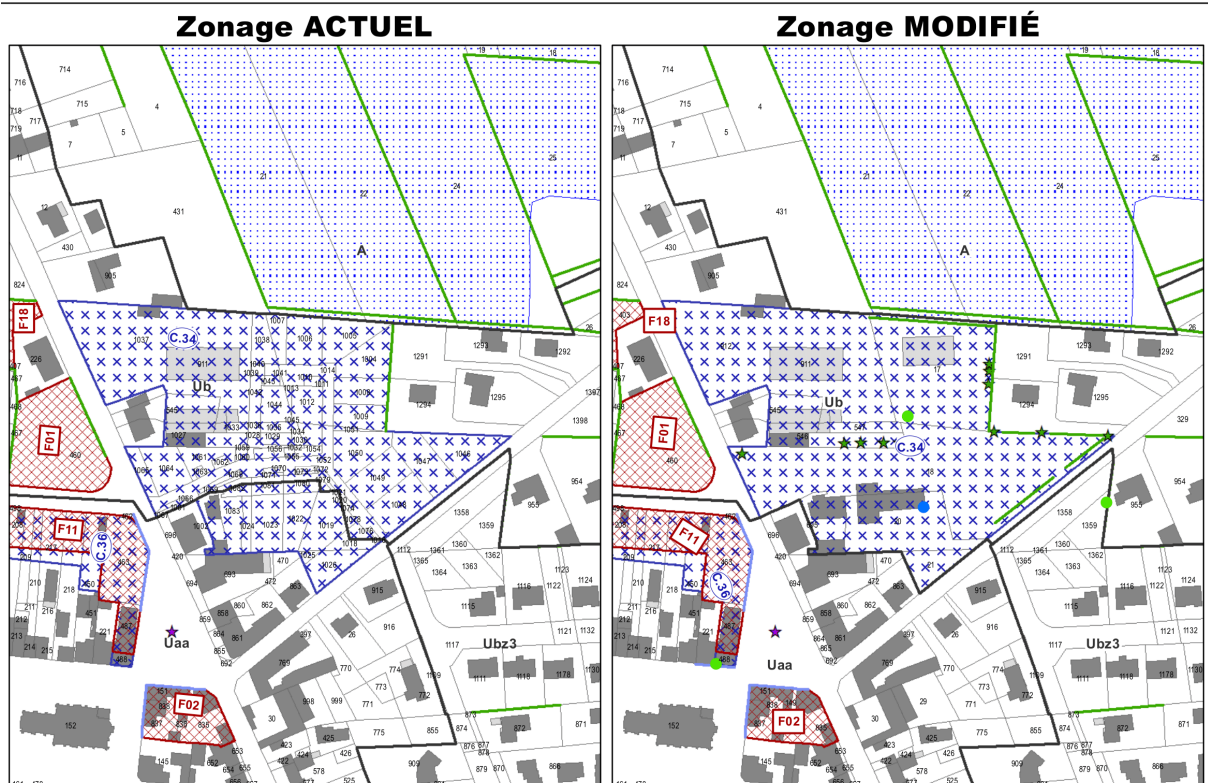


Figure 26 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11



- Parcelles K 161 et K 163 (Evolution NDD 05)

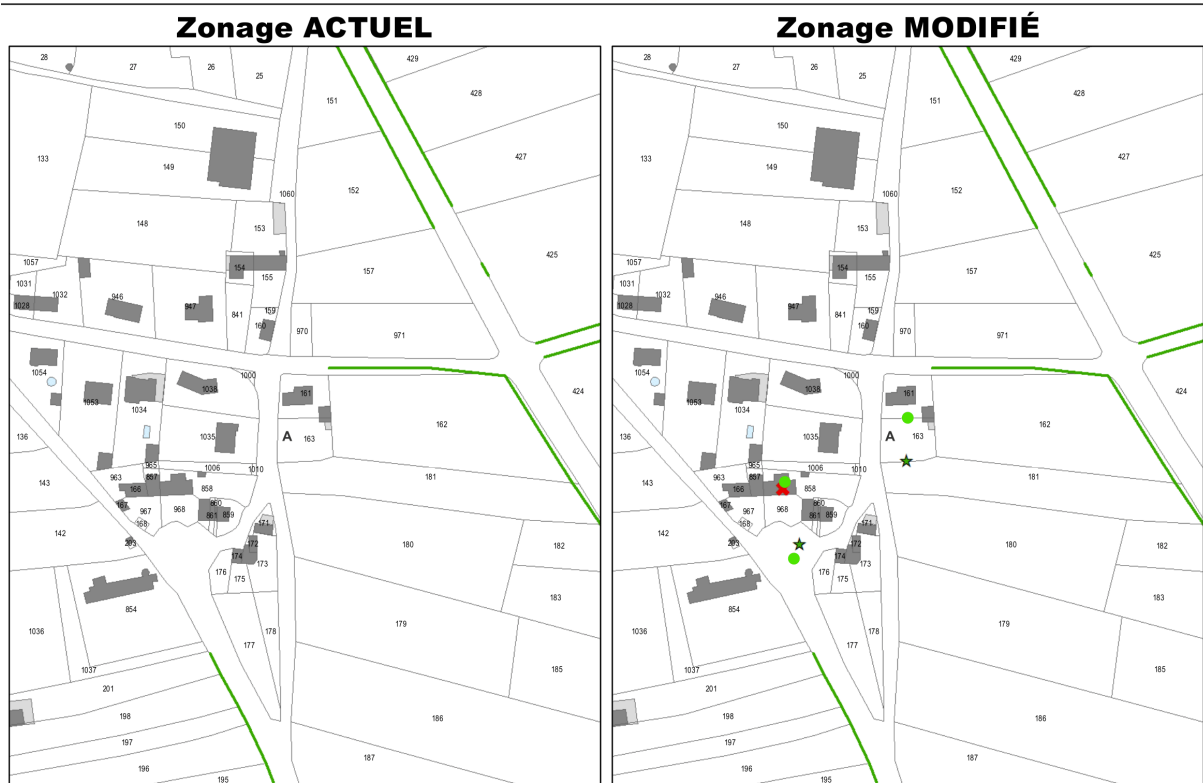
Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient d'identifier sur le règlement graphique l'arbre localisé sur le plan ci-dessous. La localisation de l'arbre à identifier est modifiée suite au retour de l'enquête publique (observation n°45).



Figure 27 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10

**PLUi de la CCEG : Modification n°2 NDD 05**  Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Marie  
Réalisation : Service Informaton Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandRue 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Boite 2022 





- Parcelle K.1134 (Evolution NDD 06)

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient d'identifier sur le règlement graphique l'arbre localisé sur le plan ci-dessous.

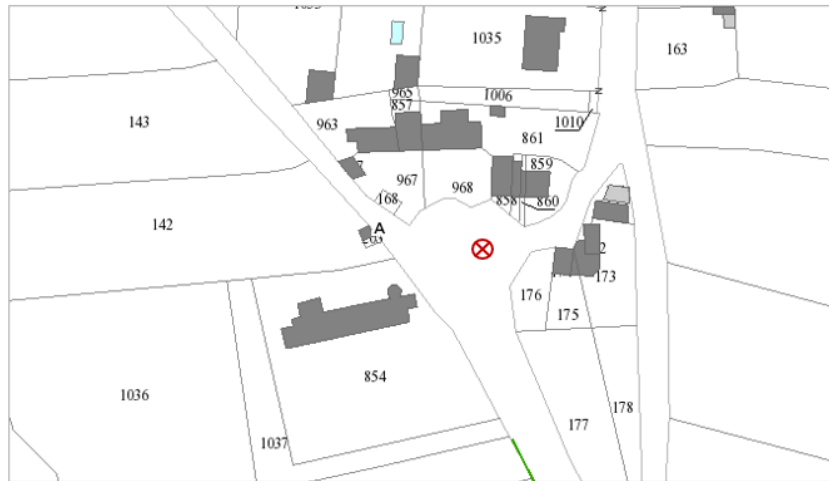


Figure 28 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

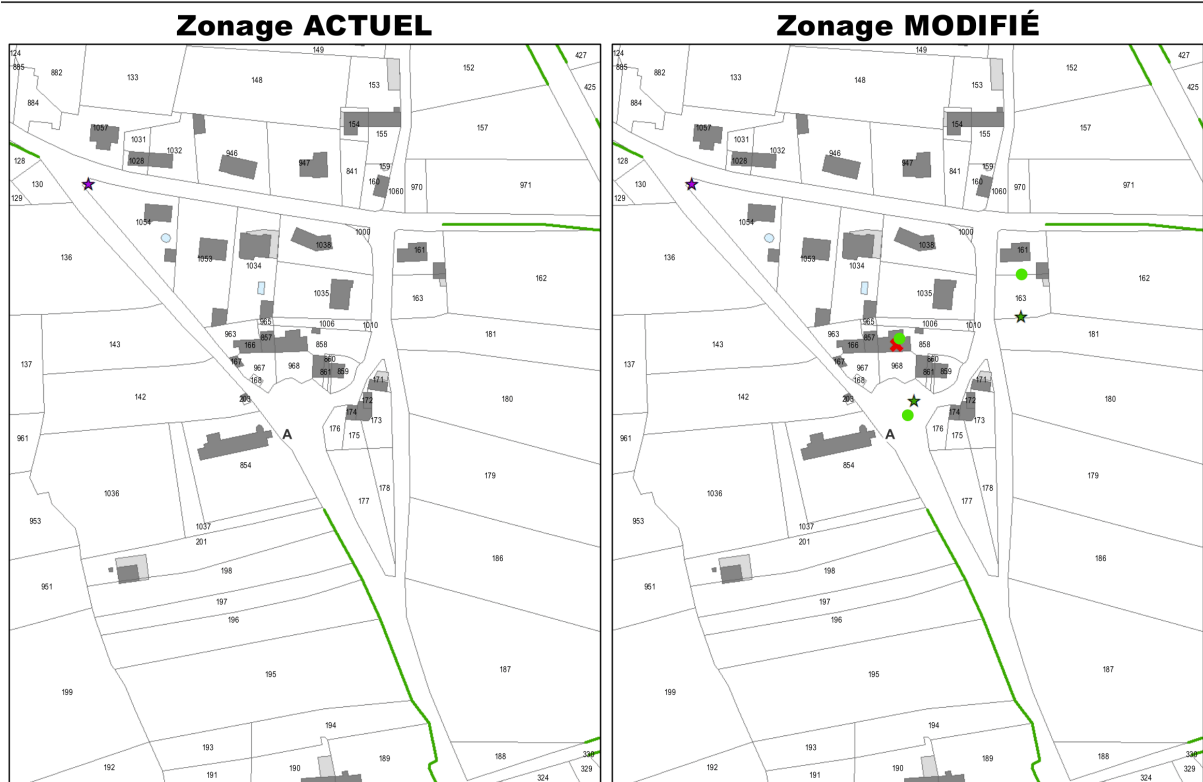
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**NDD 06**



Source : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Mars 2022



- Parcelle F 1975, lieudit Les Fossés (Evolution NDD 10)

Par la présente procédure de modification du PLUi et suite à l'observation n° 45 issue de l'enquête publique, il convient d'identifier sur le règlement graphique les haies localisées sur le plan ci-dessous.



Figure 29 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

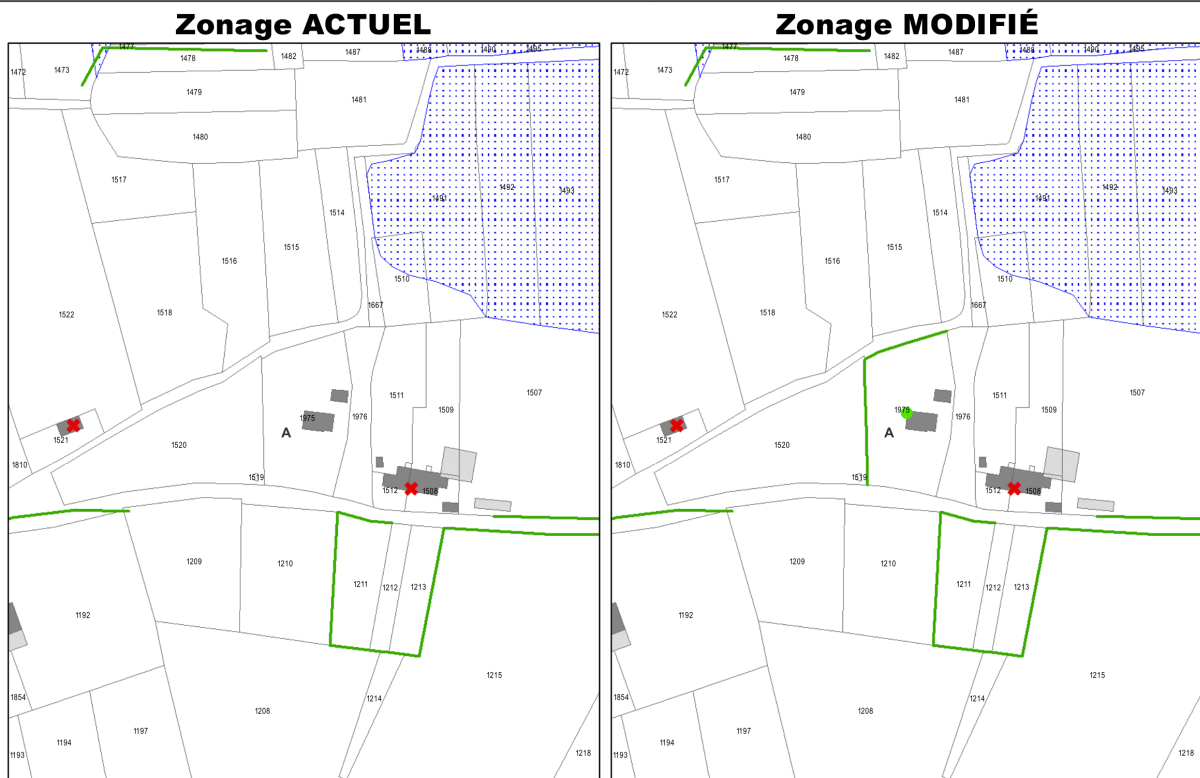
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.15

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**NDD 10**



Source : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Marie  
Réalisation : Service Informatique Géographique et Cartographique CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Brest 2922



- Entre les parcelles D 955 et D 1359, Square Pierre Miché (Evolution NDD 11)

Par la présente procédure de modification du PLUi et suite à l'observation n° 45 issue de l'enquête publique, il convient d'identifier sur le règlement graphique l'alignement d'arbres localisé sur le plan ci-dessous.



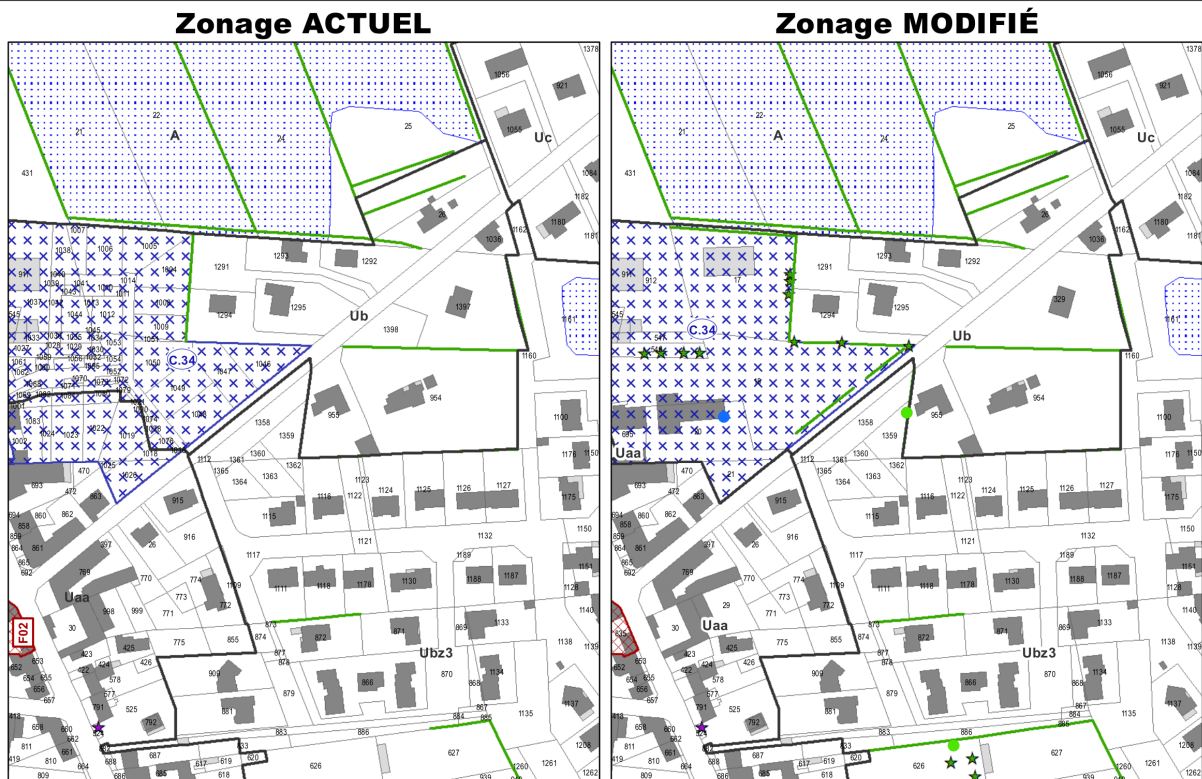
Figure 30 Source : WebsIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.15

**PLUi de la CCEG : Modification n°2 NDD 11**



Source : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Marie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandRive-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Fevrier 2022



Parcelle D.1260, Rue des Garennes (Evolution NDD 12)

Par la présente procédure de modification du PLUi et suite à l'observation n° 45 issue de l'enquête publique, il convient d'identifier sur le règlement graphique l'arbre localisé sur le plan ci-dessous.

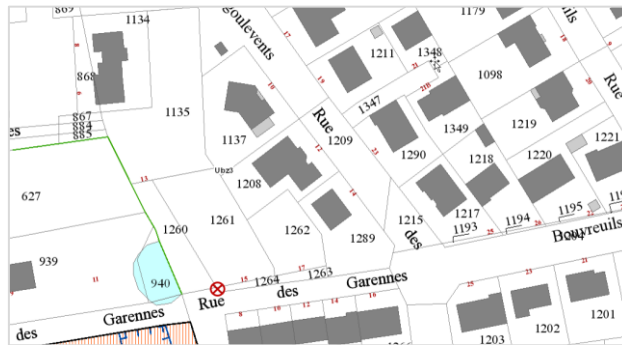


Figure 31 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

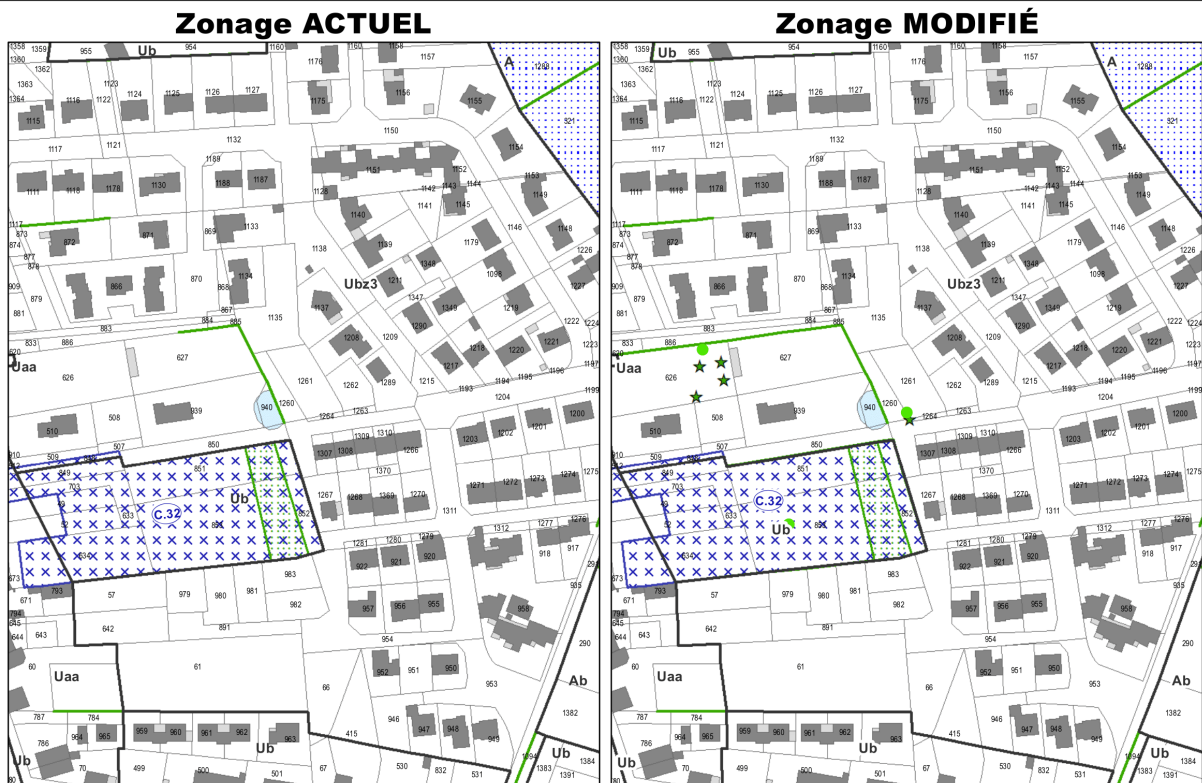
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

PLUi de la CCEG : Modification n°2

NDD 12



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Marie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - Parc de la Grandchaise 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Février 2022





- Parcelle I 850, I 851, I 852, I 853, I 634, Rue des Garennes (Evolution NDD 13)

Par la présente procédure de modification du PLUi et suite à l'observation n° 45 issue de l'enquête publique, il convient d'identifier sur le règlement graphique les alignements localisés sur le plan ci-dessous.

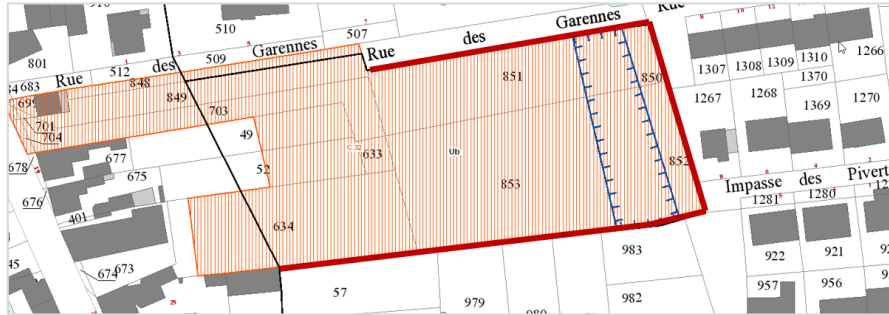


Figure 32 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

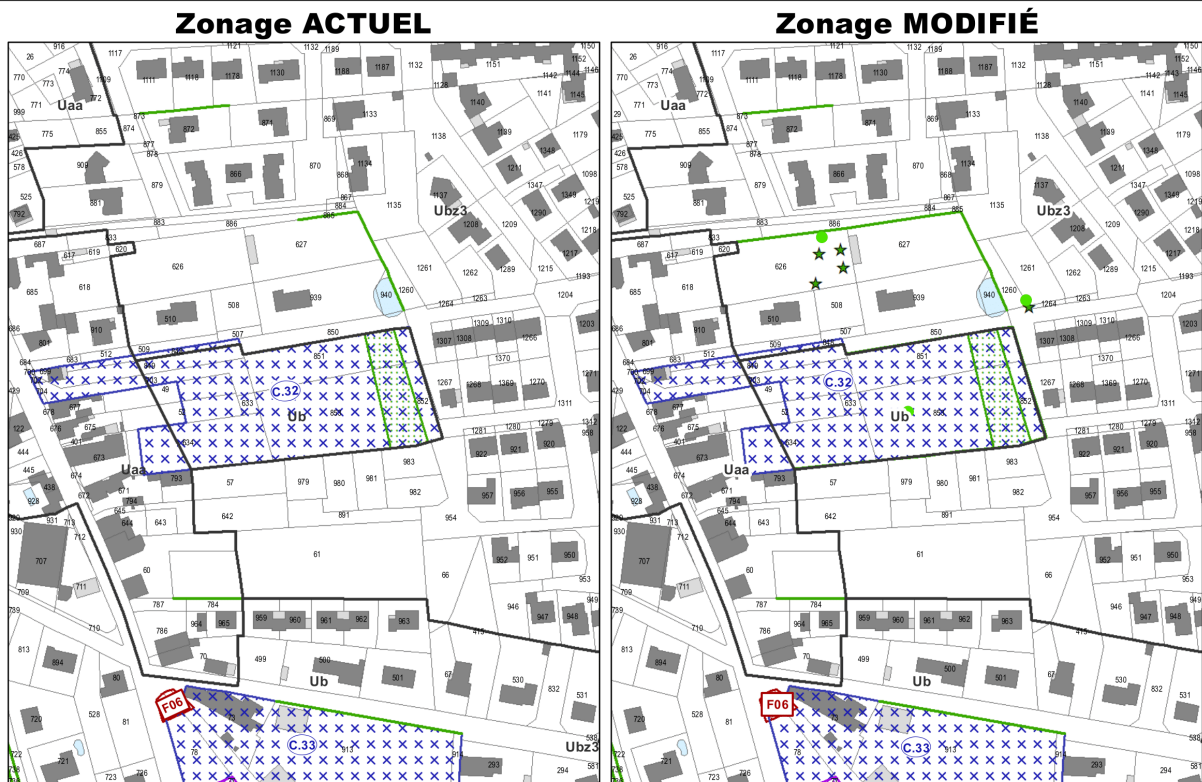
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.15

PLUi de la CCEG : Modification n°2

NDD 13



Sources : cadastre DCFP 2019 - PLUi CCEG v1 Maie  
Réalisation: Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandRue-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Mars 2022



○ Parcelles 1626 et 627 (Evolution NDD 14)

Par la présente procédure de modification du PLUi et suite à l'observation n° 45 issue de l'enquête publique, il convient d'identifier sur le règlement graphique les alignements et arbres localisés sur le plan ci-dessous.

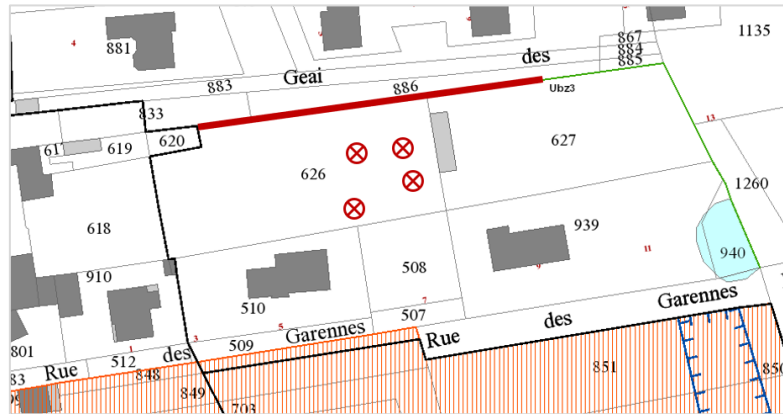


Figure 33 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

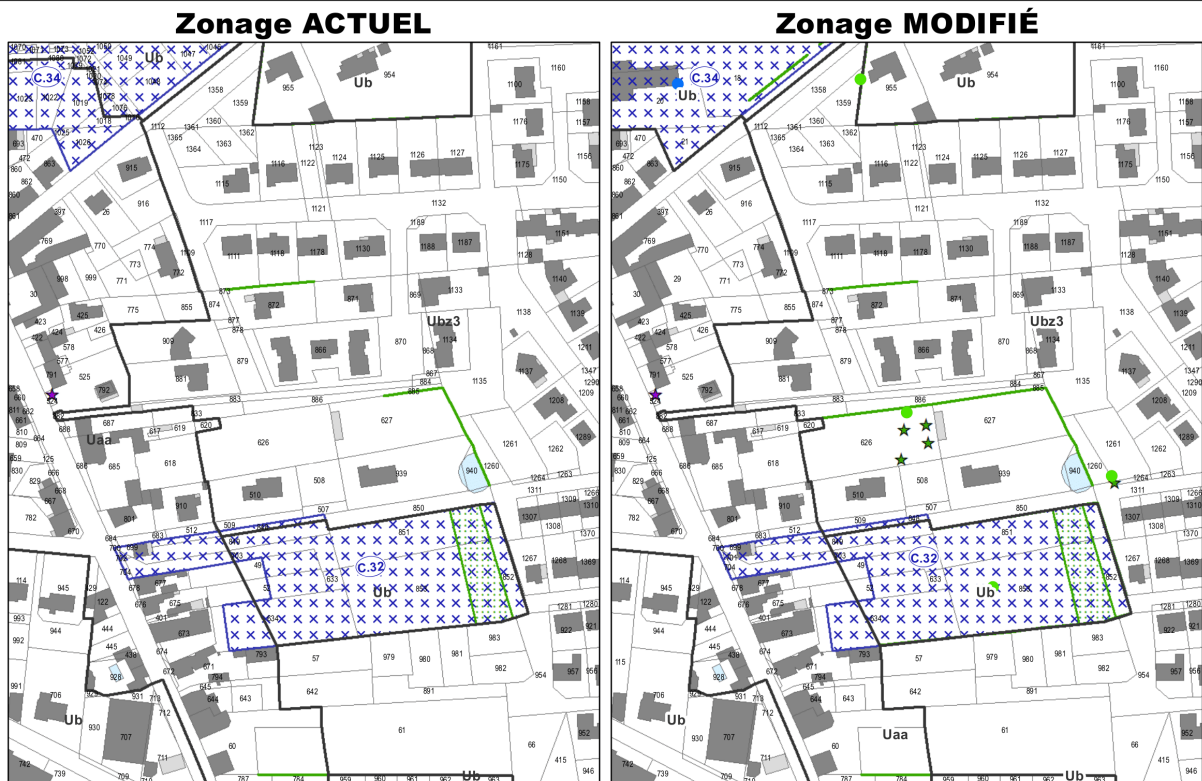
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

PLUi de la CCEG : Modification n°2

NDD 14



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Maire  
Réalisation : Service Informatique Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandRive-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Fevrier 2022



- Parcelle I 230, Rue de la Vieille Forge (Evolution NDD 15)

Par la présente procédure de modification du PLUi et suite à l'observation n° 45 issue de l'enquête publique, il convient d'identifier sur le règlement graphique l'alignement localisé sur le plan ci-dessous.

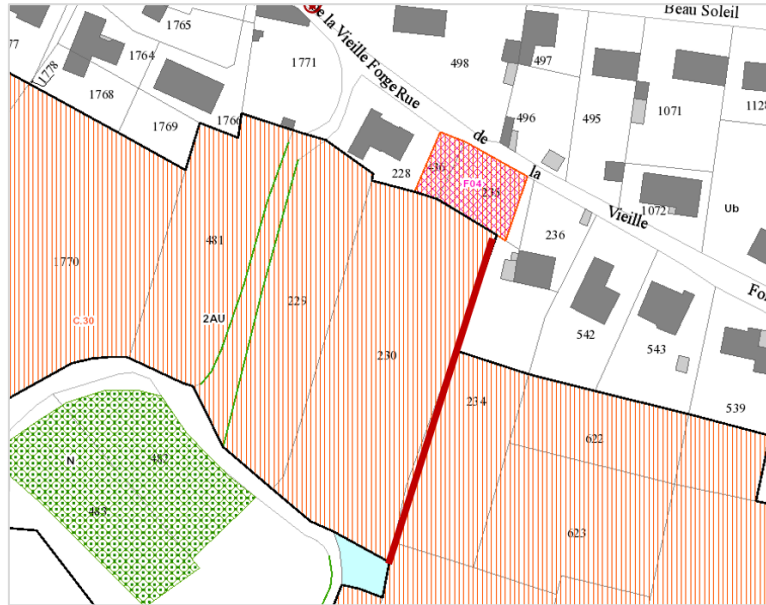


Figure 34 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

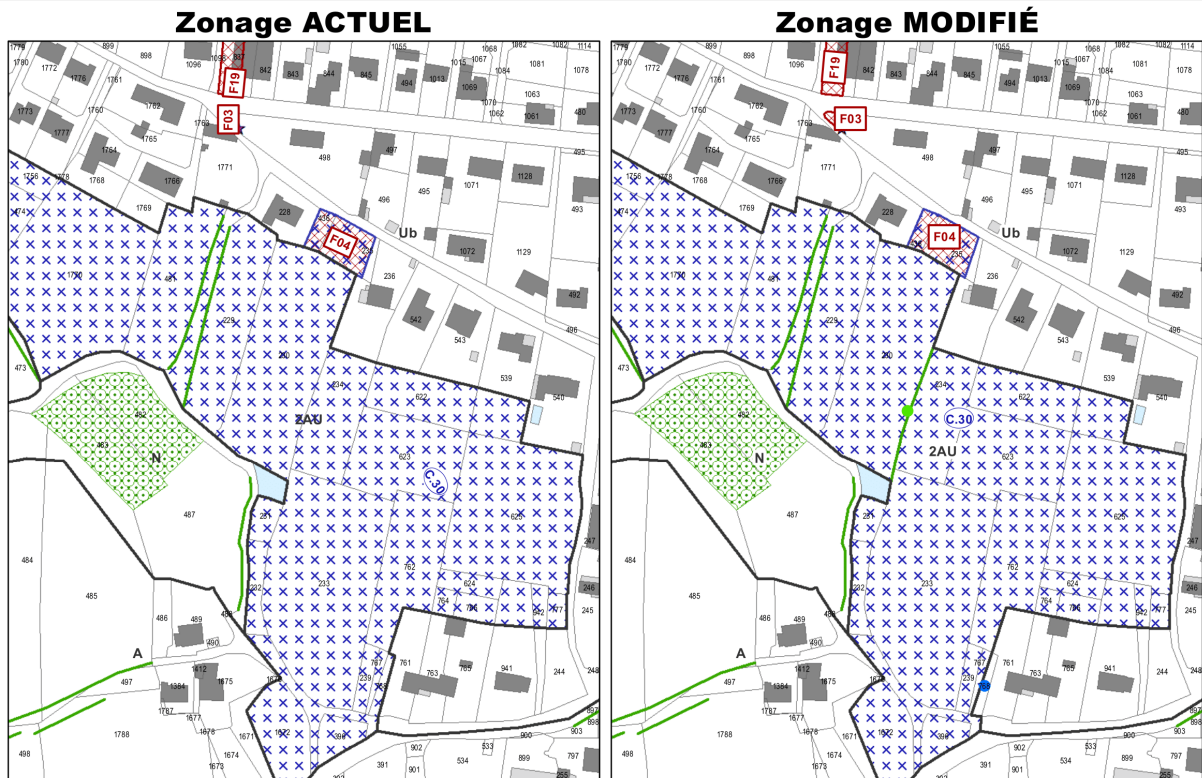
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**NDD 15**



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Meris  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHée-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Mars 2022





- Parcelles I.477, I476 et I414, I186, I185, Rue de la Vieille Forge (Evolution NDD 16)

Suite à l'observation n° 45 issue de l'enquête publique il convient d'identifier sur le règlement graphique les arbres localisés sur le plan ci-dessous.



Figure 35 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

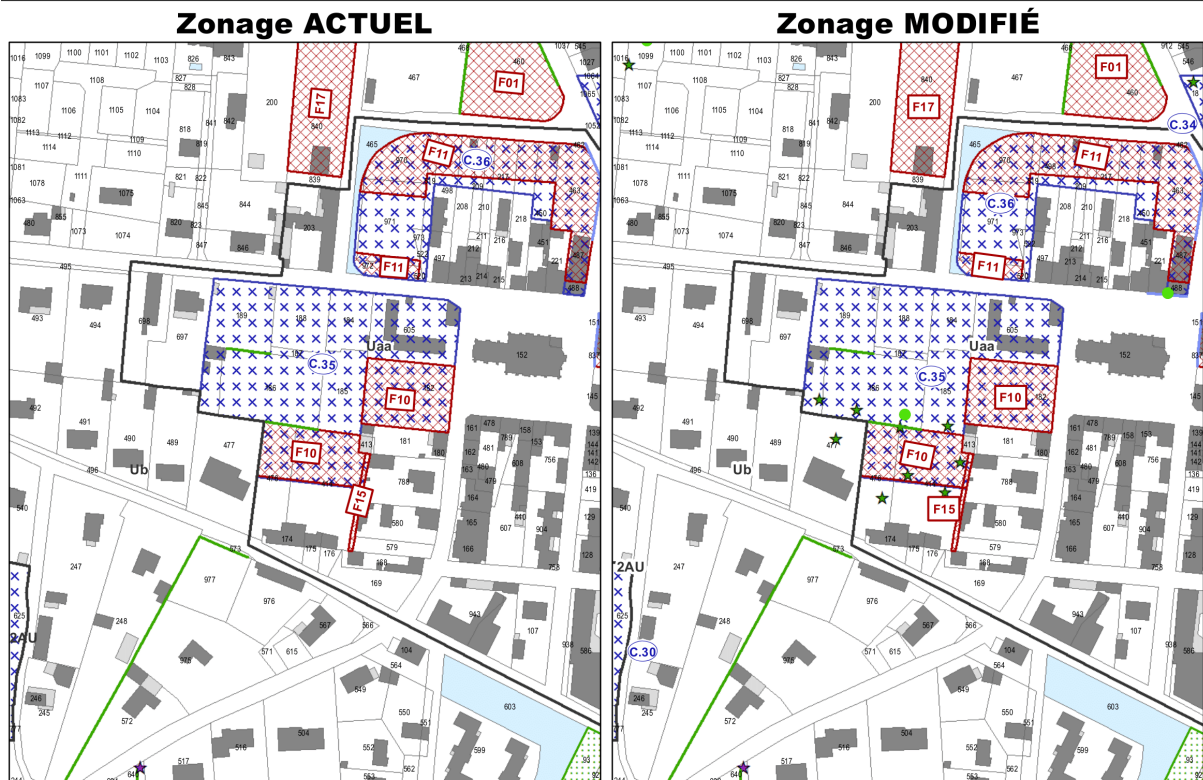
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

PLUi de la CCEG : Modification n°2

NDD 16



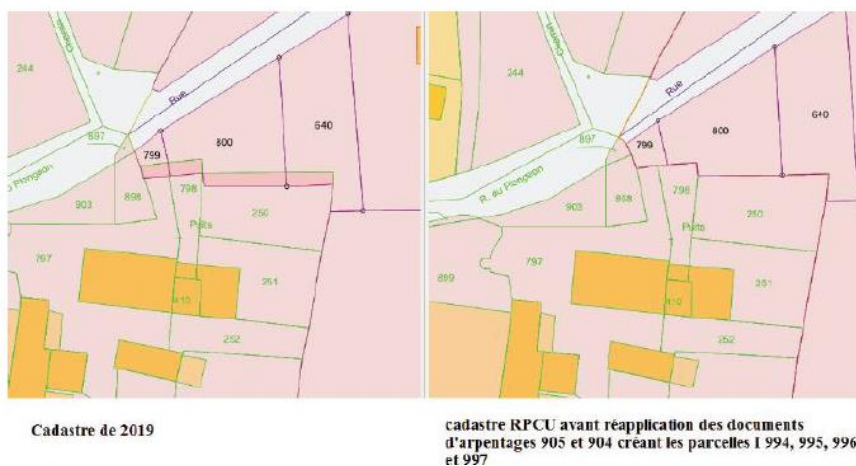
Sources : cadastre DGFiP 2019 - PLUi CCEG et Maire  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Hay 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Fevrier 2022



➤ Corrections d'erreurs matérielles

❖ Erreur matérielle : zonage parcelle I 800 (Evolution NDD 07)

Suite à l'approbation du PLUi, a été relevée une erreur matérielle sur la parcelle cadastrée section I 800 suite à un chevauchement de subdivisions de section cadastrale, comme en atteste le document ci-dessous. La parcelle I800 ne devrait donc pas être concernée par le zonage A.



**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de classer la totalité de la parcelle cadastrée section I n° 800 en zone Ub.**

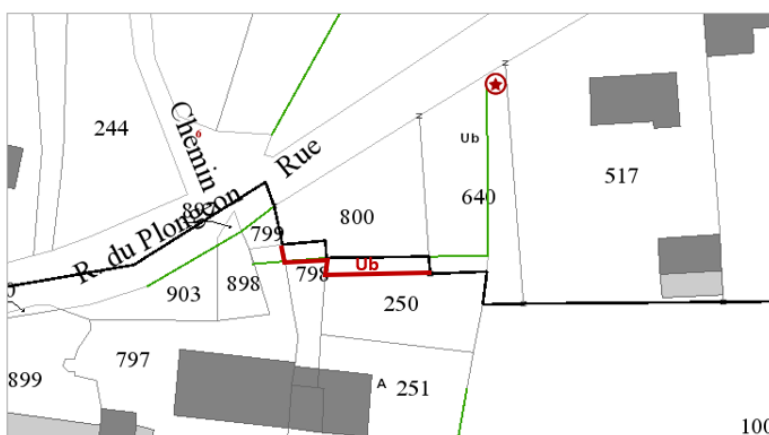
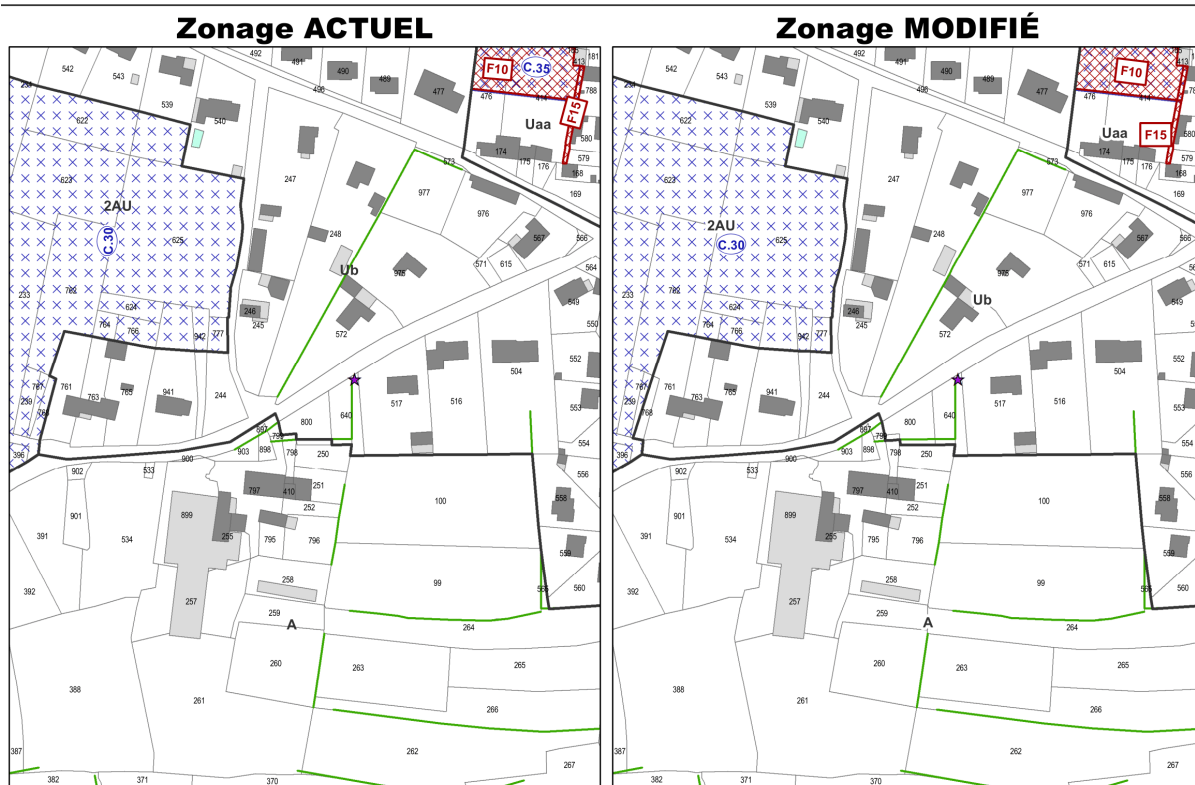


Figure 36 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11**





❖ **Erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination :**

- Parcelle K858 (Evolution NDD 08)

Lors de l'élaboration du PLUi, un bâtiment situé la parcelle cadastrée section K n° 858 à NOTRE-DAME-DES-LANDES a été oublié. Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité, absence de périmètre de réciprocité*).



**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.**

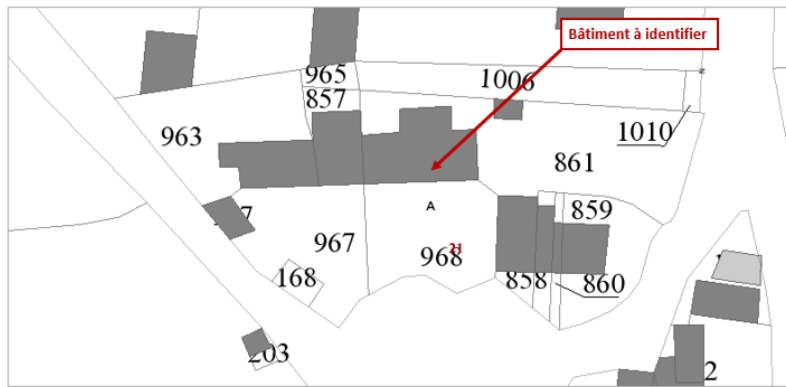


Figure 37 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

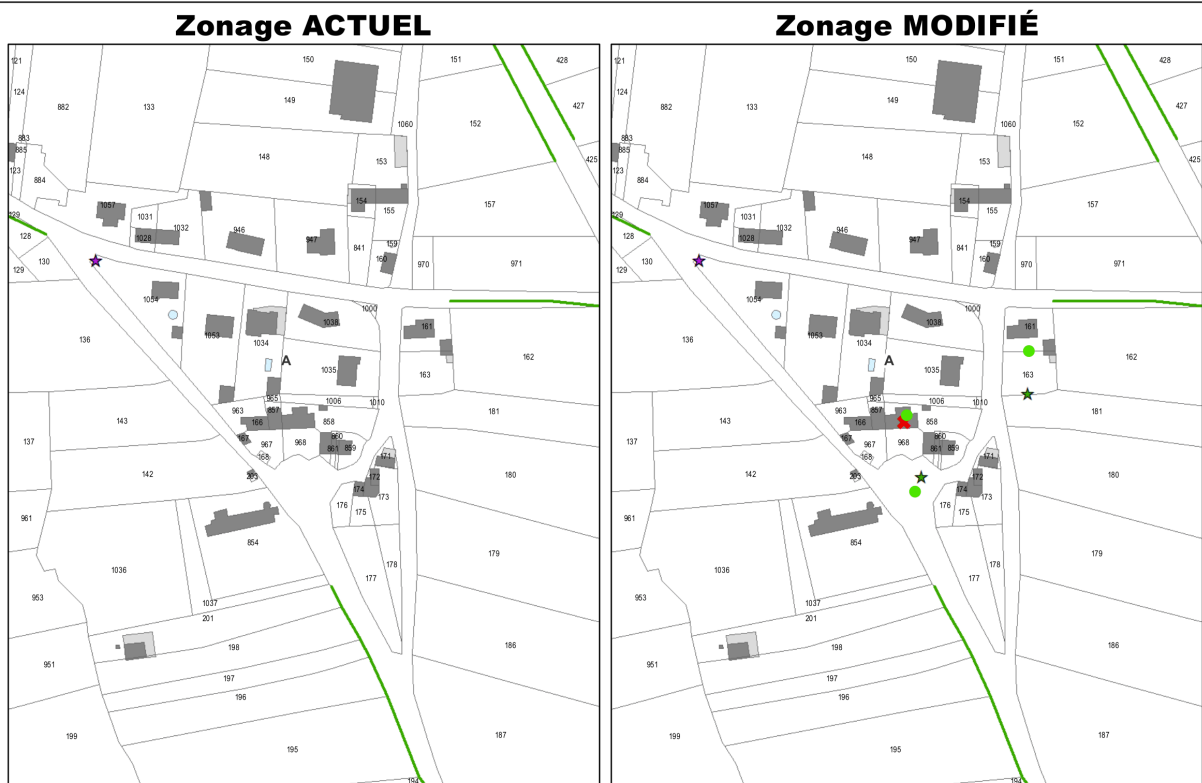
**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**NDD 08**



Source : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Maire  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Mars 2022



- Parcelles H1599, 1363, 384 (Evolution NDD 17)

Dans le cadre de l'avis de la commune, il a été mis en évidence qu'un bâtiment situé **sur les parcelles H1599, 1363 et 384** à NOTRE-DAME-DES-LANDES été oublié lors de l'élaboration du PLUi. Une observation a également été émise en ce sens lors de l'enquête publique (observation n° 26). Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup>, présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité, absence de périmètre de réciprocité, absence de gêne pour 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 comme étant susceptible de pouvoir changer de destination.**

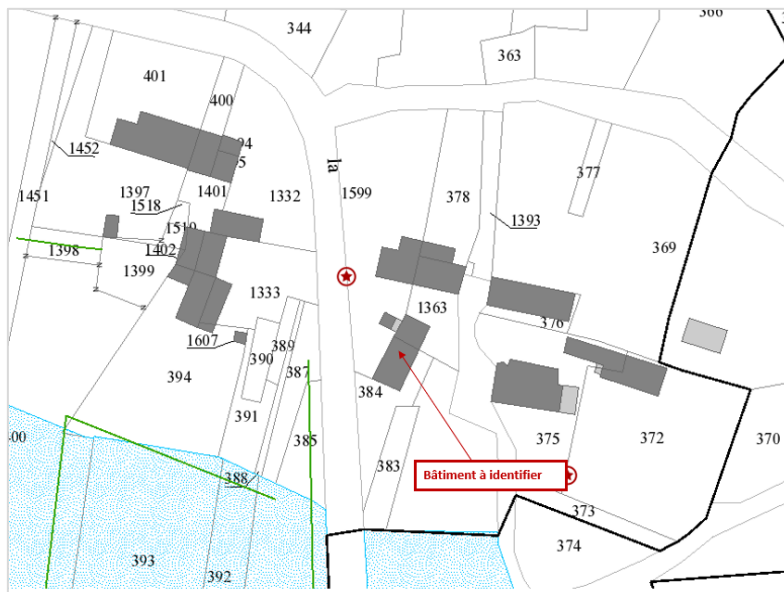


Figure 38 Source : WebsIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

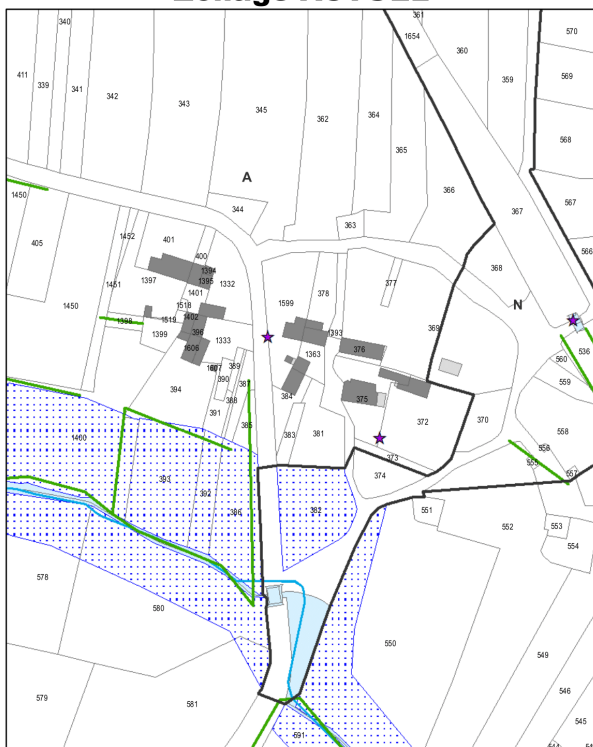
**NDD 17**



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
 Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
 1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Isle-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
 février 2022



**Zonage ACTUEL**



**Zonage MODIFIÉ**



❖ **Erreur matérielle : parcelles K979, 978, 977 : localisation d'une haie identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (Evolution NDD 18)**

Dans le cadre de l'avis de la commune, il a été mis en évidence que la haie située sur les parcelles cadastrées section K n° 979, 978 et 977 n'était pas correctement positionnée.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de revoir le positionnement de la haie tel que représenté sur le plan ci-dessous.**

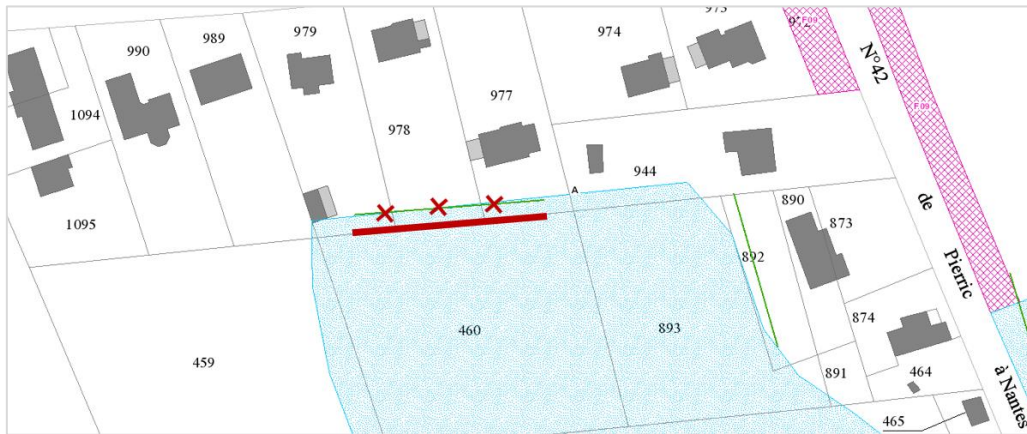


Figure 39 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

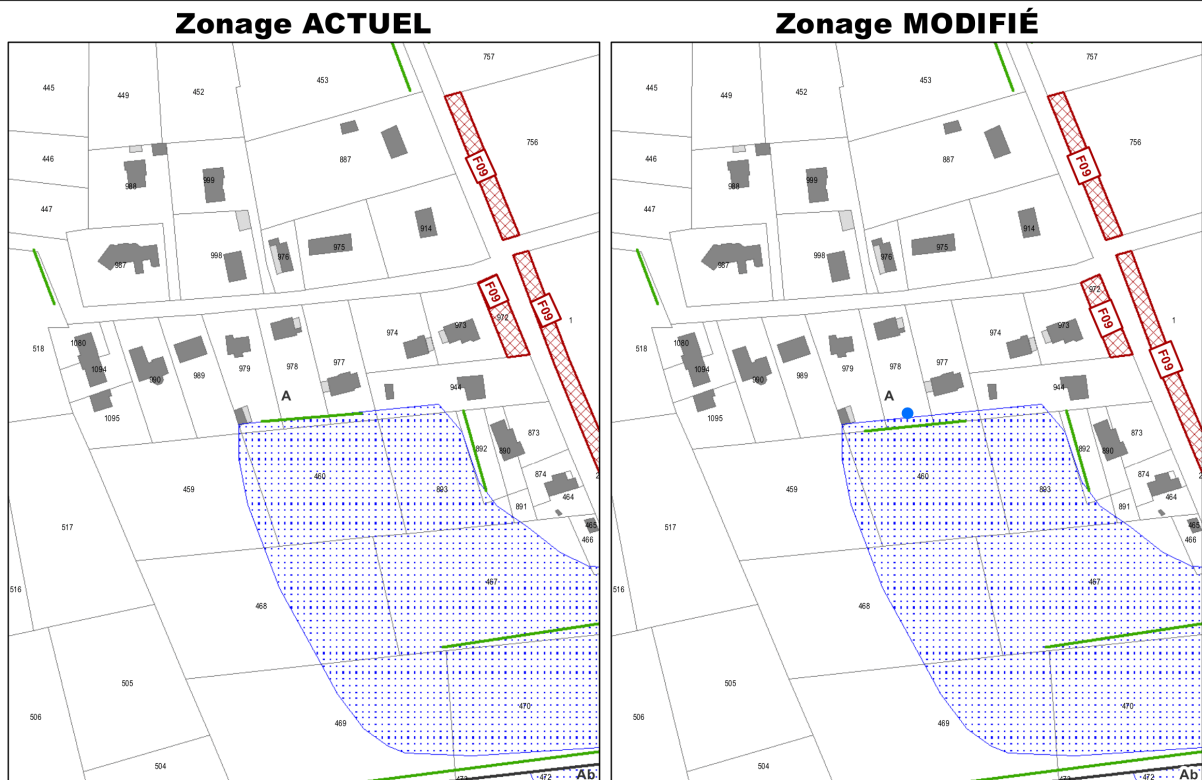
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.10 ; 4.2.2.11

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**NDD 18**



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Marie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - Pk de la Grand'Rue 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Février 2022





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

### ➤ Corrections d'erreurs matérielles

#### ❖ Erreur matérielle : bâtiments pouvant changer de destination : parcelle ZS 212 (Evolution PM 01)

Lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi, il a été décidé de prendre en compte une requête visant à identifier un bâtiment répondant aux critères d'identification des bâtiments pouvant changer de destination. Néanmoins, une erreur de repérage a eu lieu. En effet, le bâtiment identifié sur la parcelle ZS 212 correspond à l'habitation. C'est donc le bâtiment voisin qui aurait dû être pastillé.

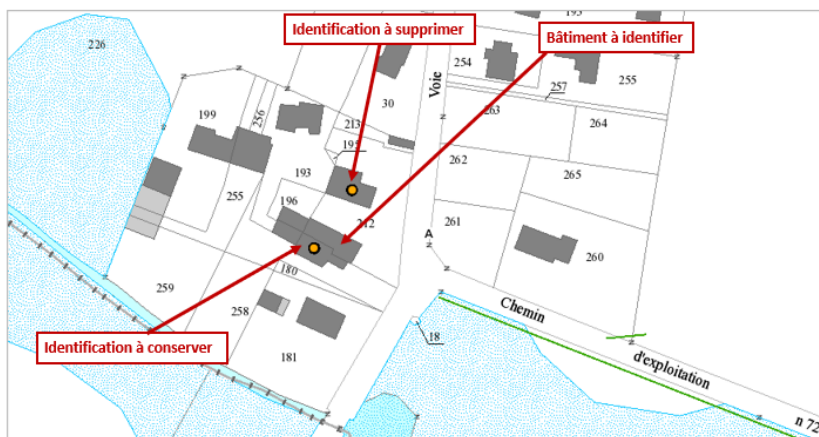


Figure 40 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

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

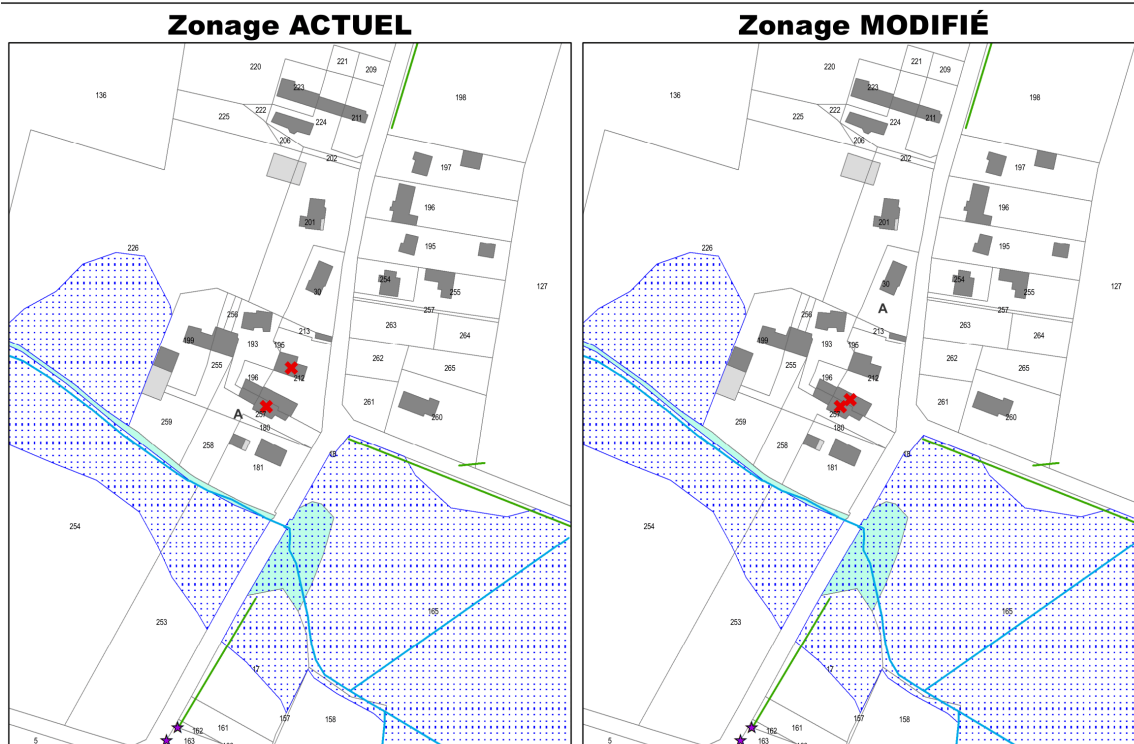
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.6 ; 4.2.1.13

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**PTM 01**



Source : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Maire  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie-Curie - PA de la Grand'Grève 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
juin 2021





## 2.1.6 - Description des projets et évolutions prévues sur la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT

### ➤ Evolution de l'OAP B19 (Evolution SMD 01)

L'OAP B19 vise à aménager des fonds de parcelles situées rue du 3 août 1944, en venant notamment réglementer le nombre et la localisation des accès sur ladite voie. La mise en œuvre de cette OAP se heurte aujourd'hui au refus de certains propriétaires de densifier leurs fonds de parcelles. Aussi, afin de permettre une densification de la parcelle AD 28, il est prévu d'exclure les parcelles situées au nord, à savoir les parcelles AD 28, 451, 452 et 453 de l'OAP, sachant que le projet développé sur la parcelle AD 28 ne viendra pas compromettre les orientations de l'OAP initiale.



Figure 41 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

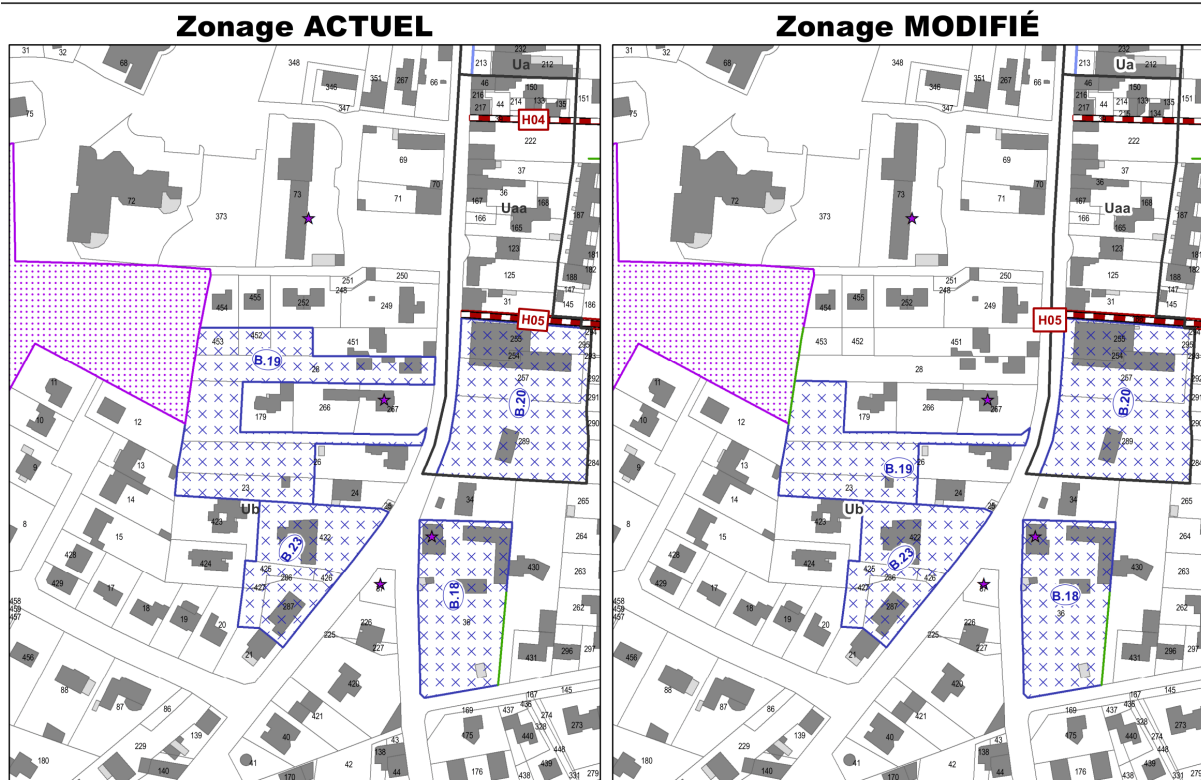
**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de faire évoluer l'OAP B19 en excluant les parcelles identifiées sur le plan ci-dessous.**

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.13 ; 4.2.1.18**

**PLUi de la CCEG : Modification n°2 SMD 01**



Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographique CCEG  
1, rue Marie-Curie - FR de la Grandhalle-44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
jun 2021



➤ Correction d'erreurs matérielles

❖ **Erreur matérielle : bâtiment pouvant changer de destination parcelle ZV 387 (Evolution SMD 02)**

Lors de l'élaboration du PLUi, un bâtiment situé la parcelle cadastrée section ZV n° 387 à SAINT-MARS-DU-DESERT a été oublié. Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité, valorisation du patrimoine bâti rural*).



**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.**

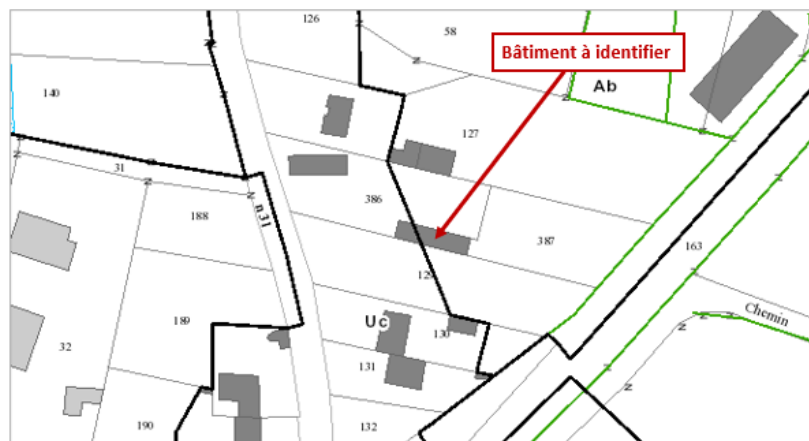
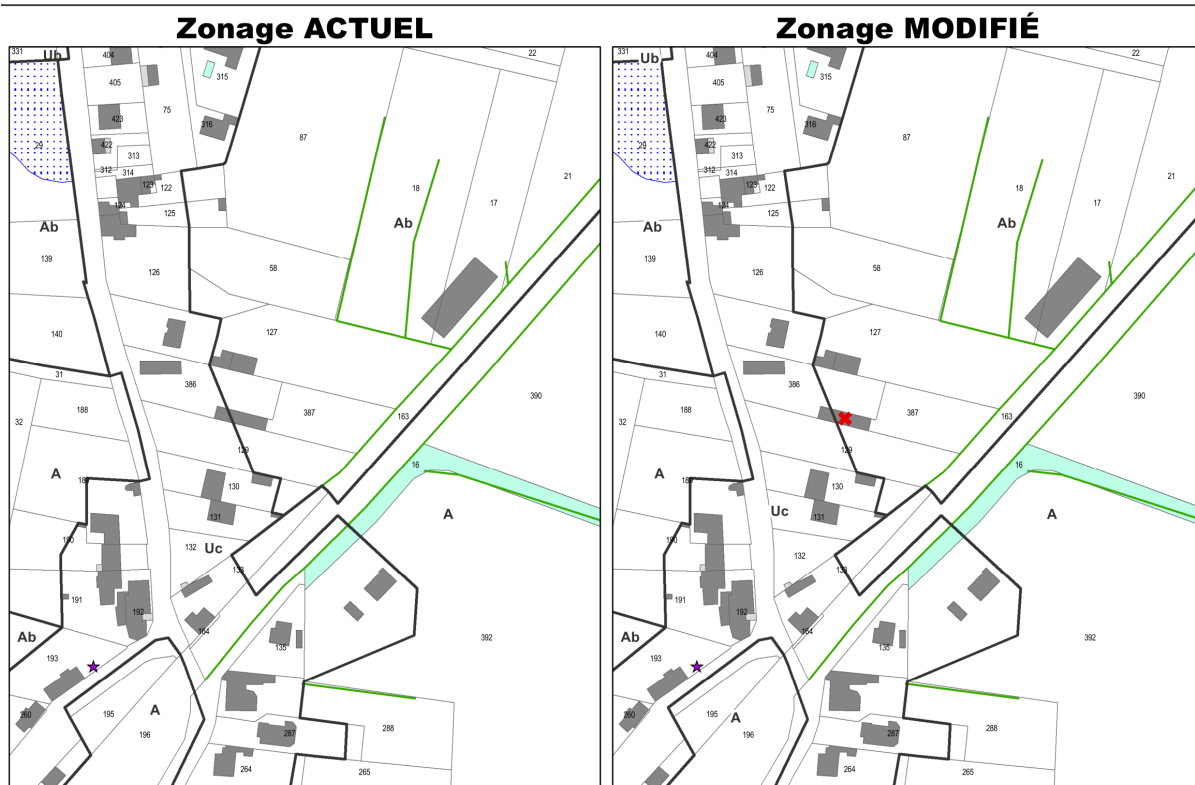


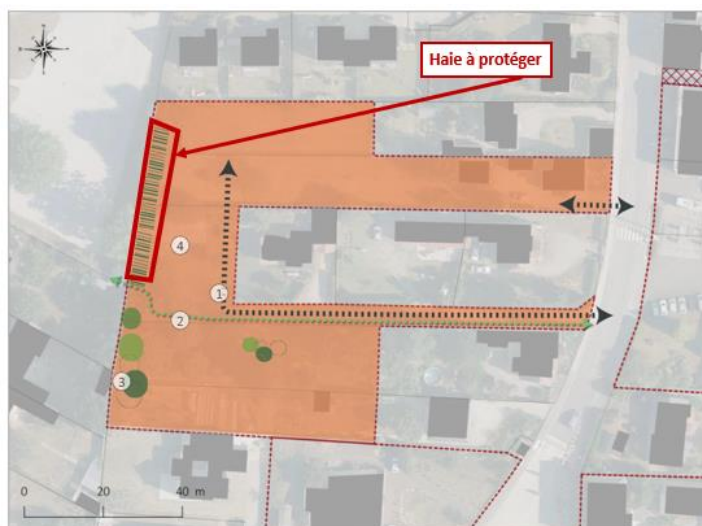
Figure 42 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.13 ; 4.2.1.18**



➤ Ajout d'une haie à protéger au titre de l'article L. 151-23 (Evolution SMD 03)

Dans la continuité de la modification référencée SMD 01, et afin de préserver les orientations de l'OAP B19, il est prévu de protéger la haie située en limite de propriété des parcelles cadastrées section AD 28, 453 et 179.

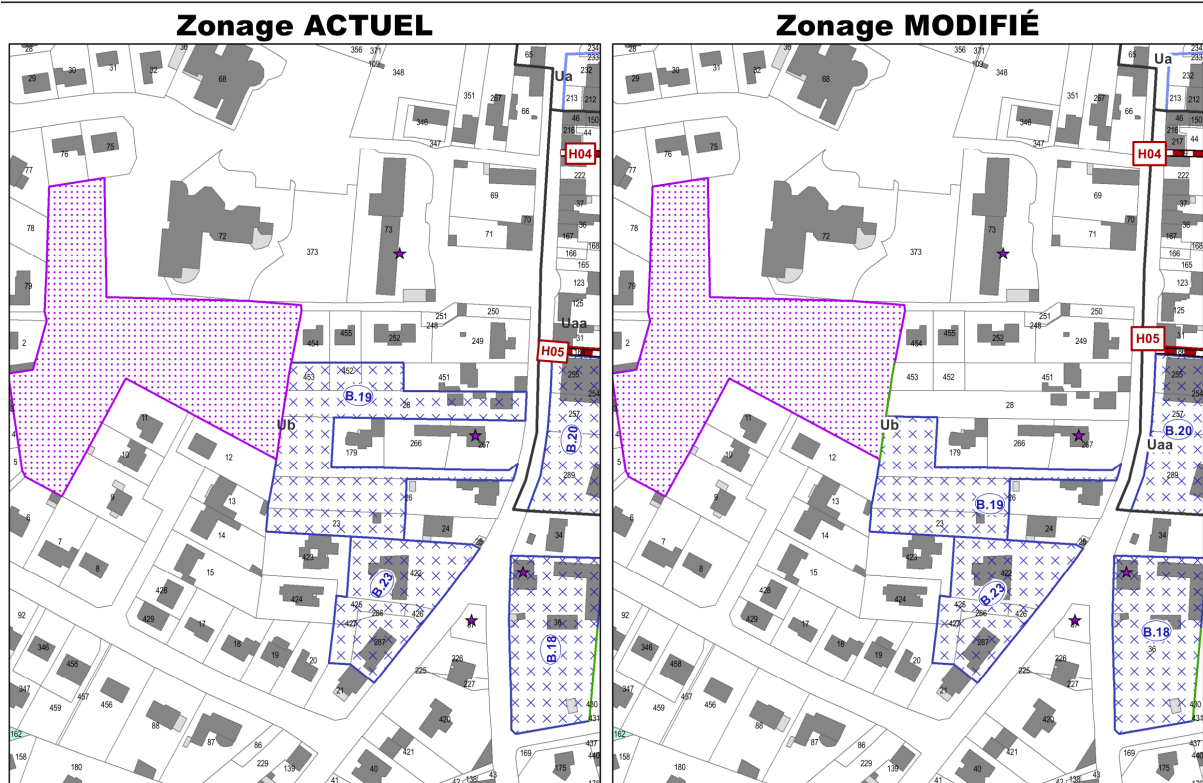


Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient d'identifier sur le règlement graphique la haie délimitée sur la carte ci-dessous.



Figure 43 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.13 ; 4.2.1.18





## 2.1.7 - Description des projets et évolutions prévus sur la commune de SUCE-SUR-ERDRE

### ➤ Suppression de l'OAP B39 (Evolution SSE 01)

L'OAP B39 a pour objectif l'aménagement de parcelles situées au niveau de la rue de Saint-Mars, par l'élaboration d'orientations relatives aux accès, afin de les limiter. A ce jour cette OAP a été mise en œuvre sur les 2/3 de son emprise. Du fait de son objet limité, elle n'a donc plus d'utilité.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de supprimer l'OAP B39 identifié sur le plan ci-après.**



Figure 44 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

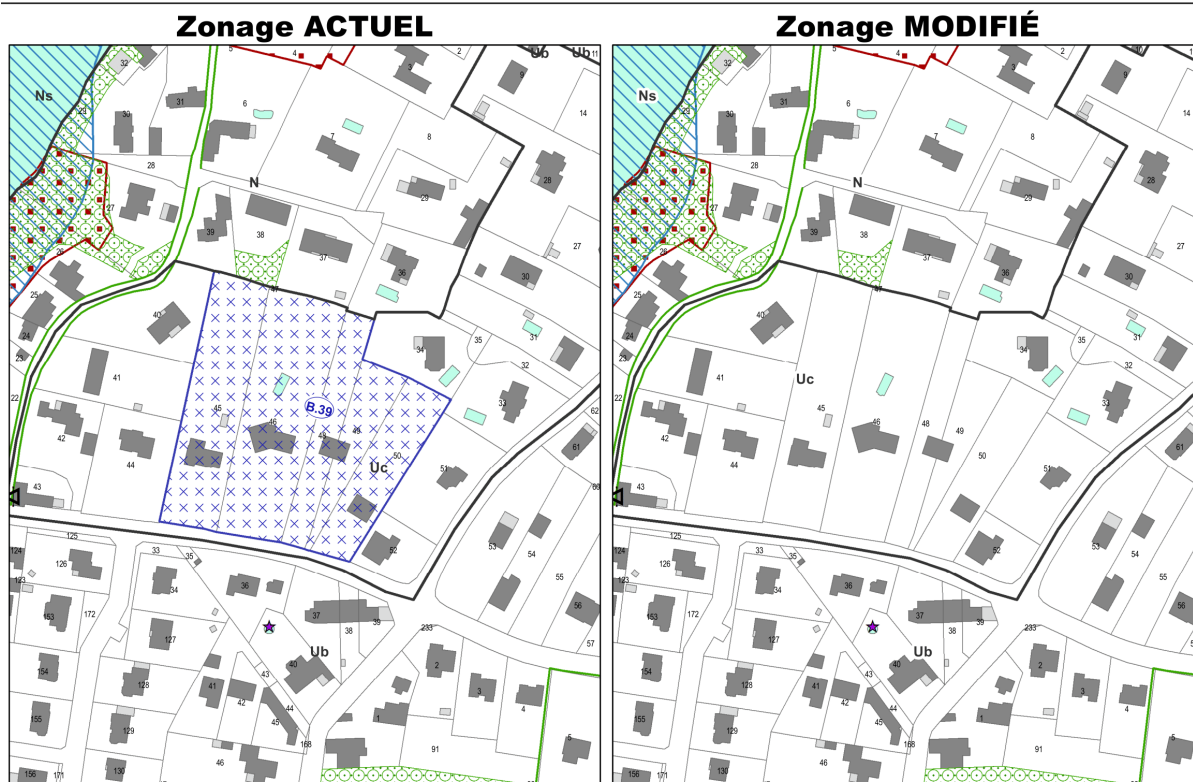
Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.17 ; 4.2.1.17

**PLUi de la CCEG : Modification n°2**

**SSE 01**



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la GrandHalle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Jan 2021





❖ **Erreur matérielle : changement de destination**

- Parcelle ZK 240 (Evolution SSE 02)

Lors de l'enquête publique il a été mis en évidence (observation n°01) que le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section ZK n°240 a été oublié. Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*emprise au sol de plus de 50m<sup>2</sup>, présence des réseaux d'électricité à proximité, absence de bâtiments d'exploitation ou d'élevage à proximité, présente un intérêt architectural*).



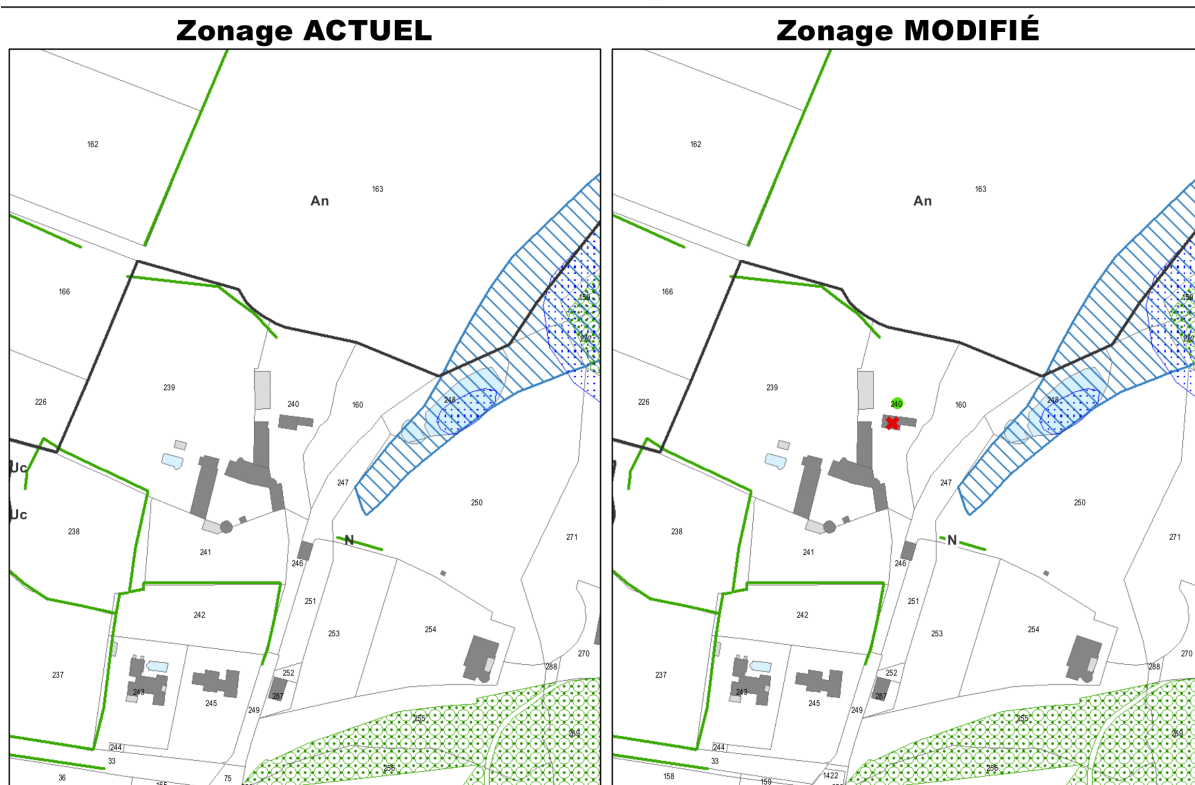
Source : registre dématérialisé

**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.**



Figure 45 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.17 ; 4.2.2.16**



○ Parcelle YH 39 (Evolution SSE 03)

Lors de l'enquête publique il a été mis en évidence (observation n°18) que le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section YH n°39 a été oublié. Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*emprise au sol de plus de 50m<sup>2</sup>, présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité, absence de bâtiments d'exploitation ou d'élevage à proximité, présente un intérêt architectural*).

**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. Un avis favorable du Département sur l'accès et la desserte du bâti au niveau de la RD37 sera requis.**

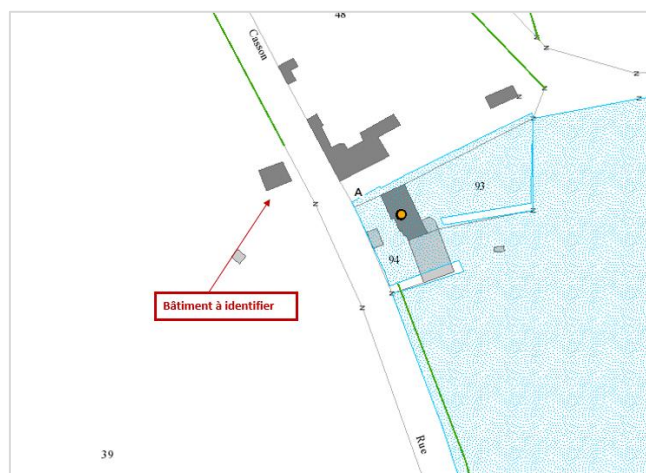


Figure 46 Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

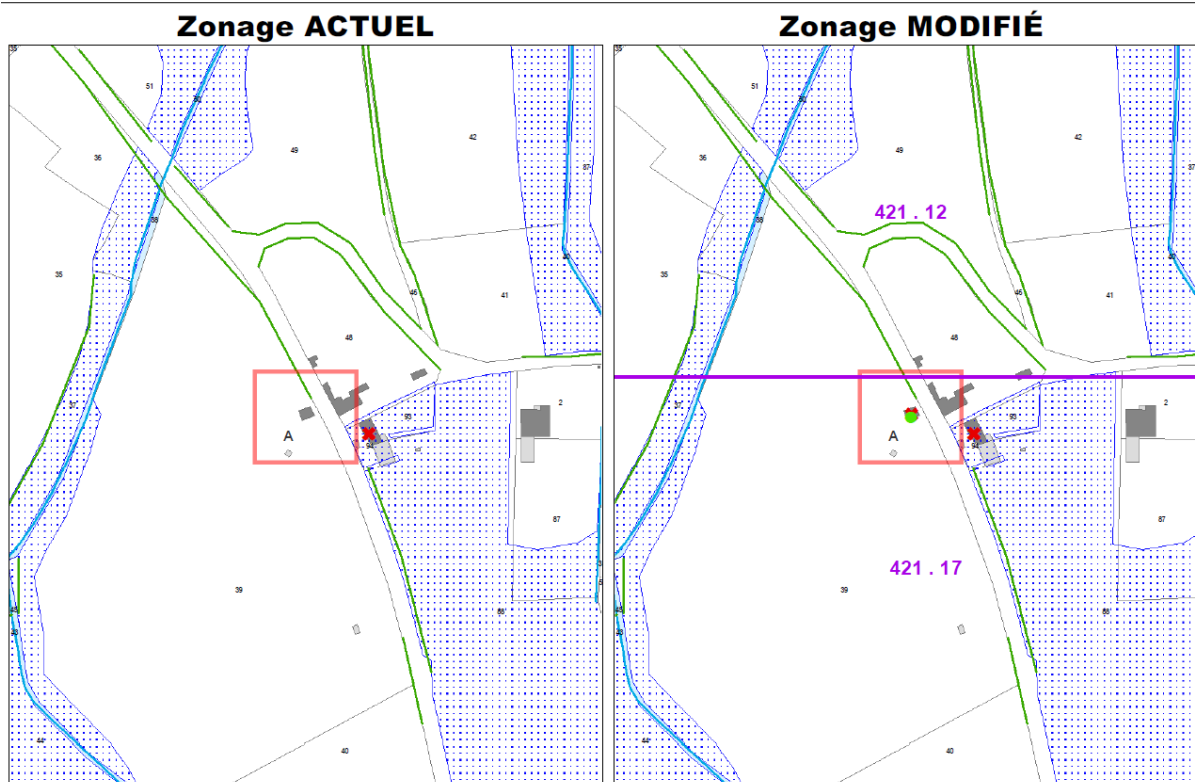
## Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.17

PLUi de la CCEG : Modification n°2

SSE 03



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Maïrie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - PA de la Grandrue 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
Juin 2022



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

#### ➤ Corrections d'erreurs matérielles

##### ❖ Erreur matérielle : zonage parcelle BH 93 (Evolution NSE 01)

Lors de la délimitation de l'enveloppe urbaine des hameaux (Uh), la méthodologie de délimitation de l'enveloppe urbaine définie par le ScoT a été reprise et adaptée à la spécificité des hameaux. Dans le respect des objectifs du SCOT, le PLUi doit permettre de contenir les villages et hameaux dans la limite de leur enveloppe urbaine. Pour cela l'enveloppe urbaine des hameaux a été tracée au plus près du bâti existant à partir d'une zone tampon de 25 mètres autour de chaque bâti (hors bâtiments léger type hangar, abri de jardin...).

Or il a été constaté que sur la parcelle cadastrée BH n° 93 cette distance de 25 mètres n'avait pas été respectée.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de corriger cette erreur matérielle et de déplacer la limite de la zone UH au niveau de la parcelle BH 93, identifiée sur le plan ci-après.**

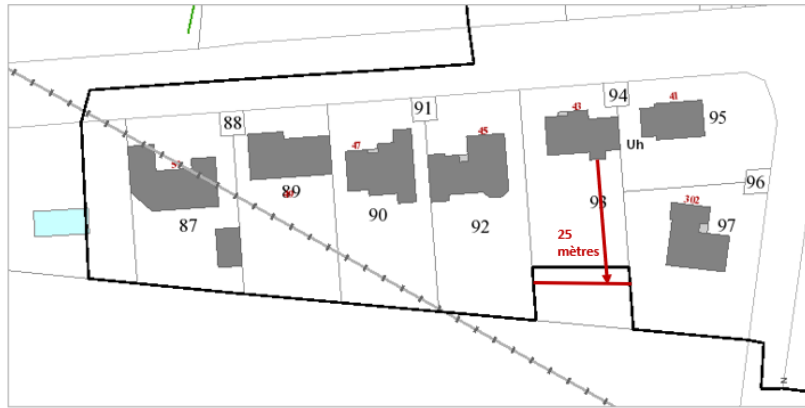
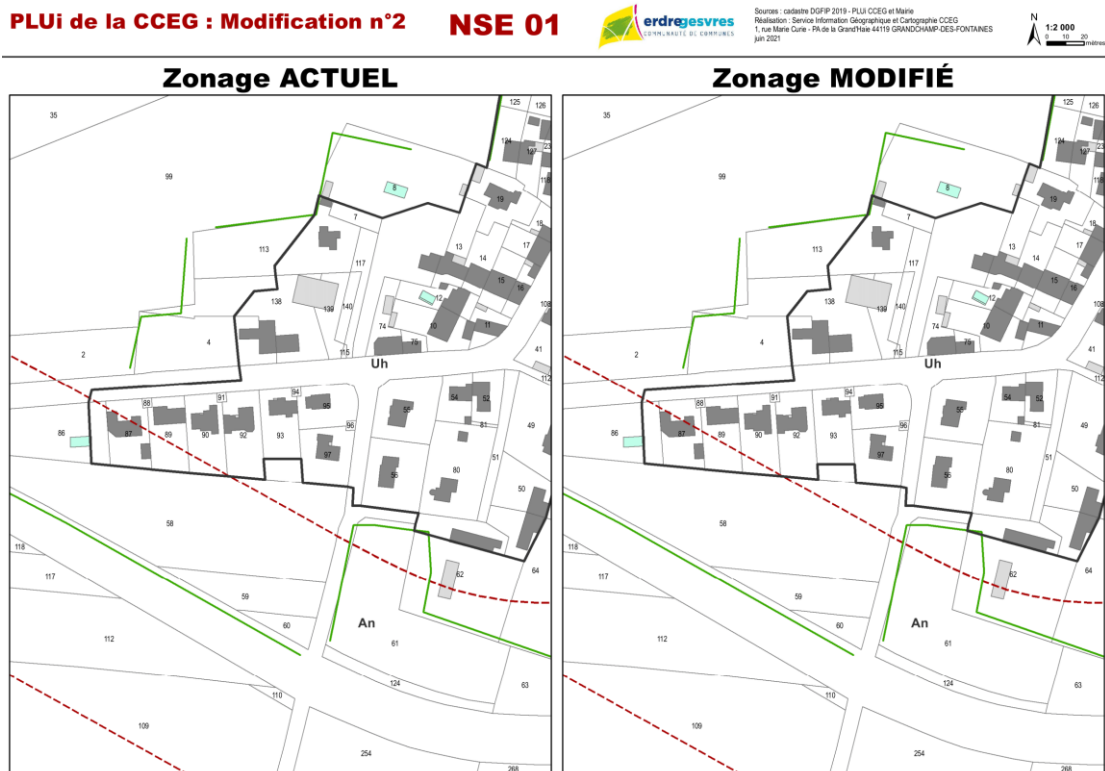


Figure 47 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.1.6 ; 4.2.1.3





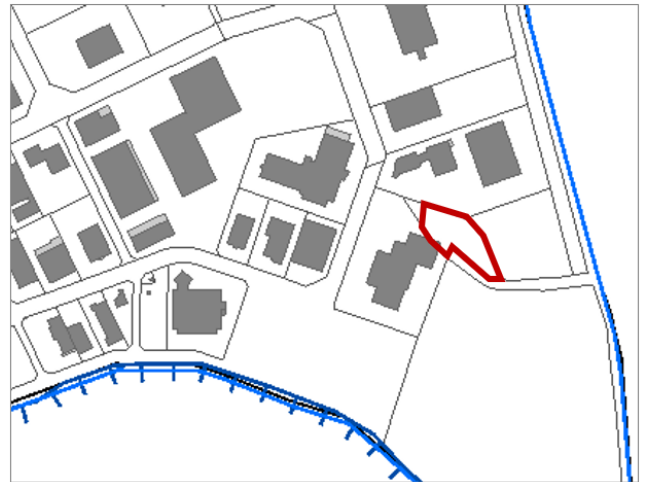
## **2.1.9 -Description des projets et évolutions prévues sur la commune de TREILLIERES**

### ➤ Correction d'une erreur matérielle (Evolution TRE 01)

Un espace boisé classé a été repéré sur la parcelle cadastrée section AA n° 20 à TREILLIERES lors de l'élaboration du PLUi. Or cette parcelle ne supporte aucun espace boisé (cf photo) et n'était pas protégée sous l'ancien PLU.



Source : Géomap



Source PLU Treillières

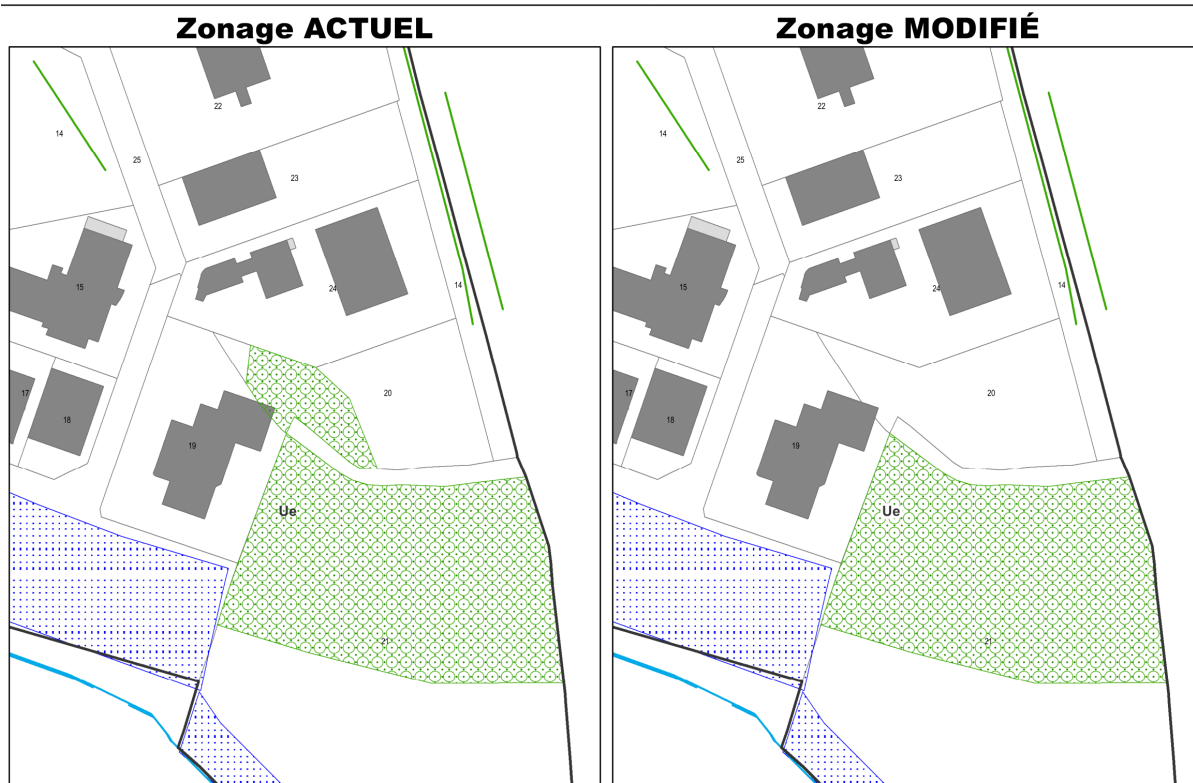
**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle en supprimant l'EBC identifié sur le plan ci-dessous.**



Figure 48 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

**Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.21 ; 4.2.1.20**





### **2.1.10 -Description des projets et évolutions prévus sur les communes d'HERIC et de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

- Ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (Evolution CCEG 01)

Dans le cadre du projet d'implantation d'une plateforme logistique au sein de la ZAC Erette Grand'Haie, un dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte à des espèces protégées a été déposé auprès des services de la DDTM. Afin de compenser la destruction de haies protégées, la communauté de communes Erdre et Gesvres s'est engagée à protéger 7 710 mètres linéaires de haies remarquables sur la ZAC.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc de protéger, en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme les haies identifiées sur le plan ci-dessous.**

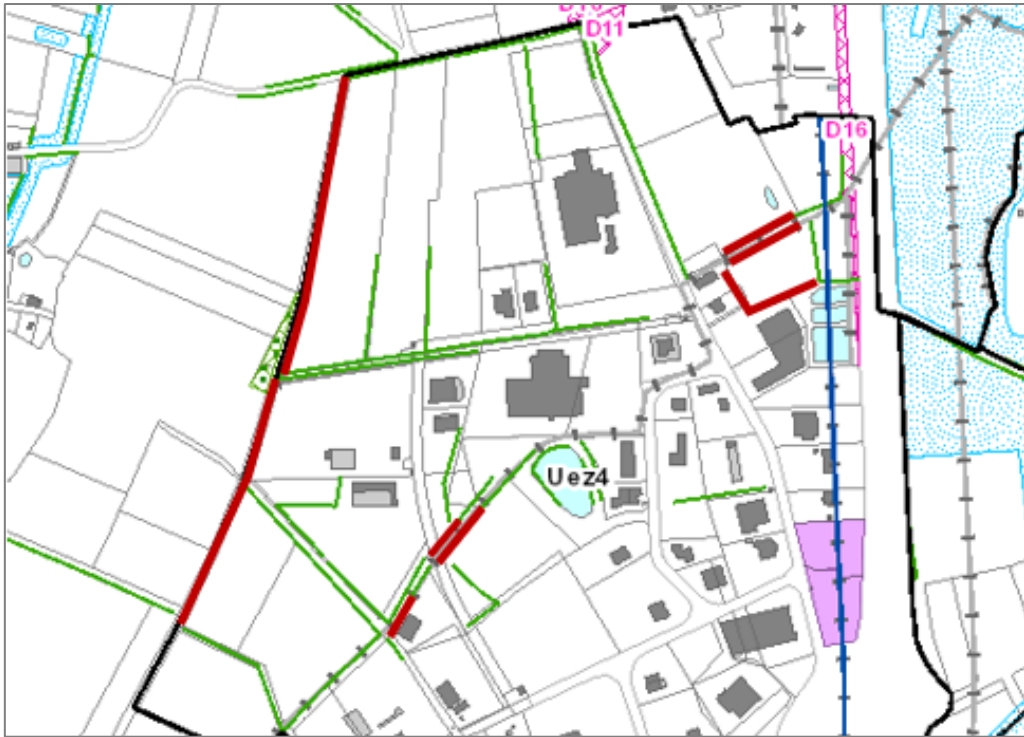


Figure 49 : Source : WebSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Les pièces suivantes du PLUi sont modifiées : 4.2.2.25 ; 4.2.1.11 ; 4.2.1.16

PLUi de la CCEG : Modification n°2

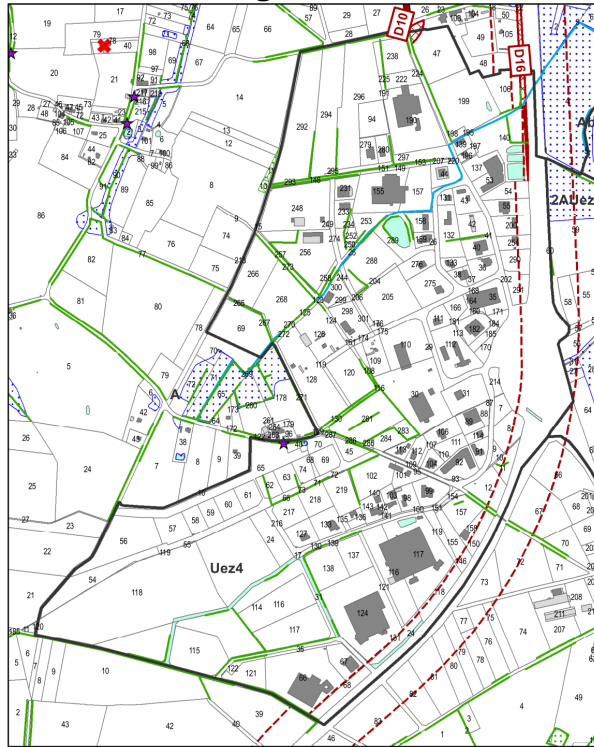
CCEG 01



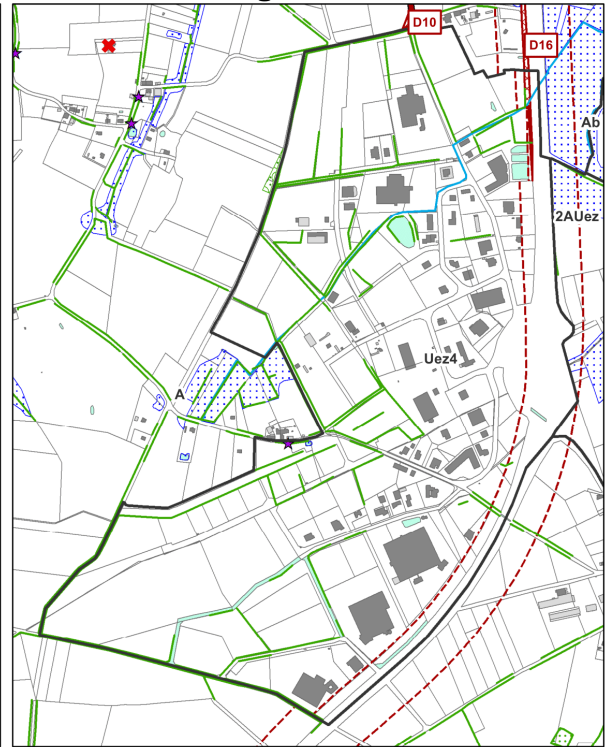
Sources : cadastre DGFP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie Curie - FR de la Grandhaie 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES  
juin 2021



### Zonage ACTUEL



### Zonage MODIFIÉ



## ***2.2 - Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation***

### ***2.2.1 – OAP D 01 – Casson (Evolution CAS 02)***

Comme rappelé précédemment, la commune de Casson souhaite favoriser l'accueil des services médicaux et paramédicaux sur son territoire. Dans cette optique, la parcelle cadastrée AC 38 a été identifiée pour pouvoir accueillir notamment un projet de cabinet de kinésithérapeutes.

Cette parcelle a été ciblée pour les raisons suivantes :

- L'utilisation d'une emprise foncière conséquente pour la réalisation de leur projet,
- Des accès facilités par une voirie confortable,
- Situation au sein d'une zone d'activités et d'équipement : le flux de véhicules généré par cette activité ne générera pas de nuisances pour les riverains.

**L'évolution vise donc à retirer la parcelle AC 38 du périmètre de l'OAP D 01 et à l'intégrer au zonage UI au sein de laquelle les activités de service sont autorisées. La surface de l'OAP sera mise à jour en conséquence, soit une nouvelle surface de 3 ha.**

L'OAP D01 ne sera pas remise en cause par cette évolution, puisque l'implantation de la future salle polyvalente est prévue au nord de la zone, sur la parcelle cadastrée AC 34. Les parkings sont quant à eux prévus au nord-est de la parcelle AC 35. L'évolution du zonage de la parcelle AC 38 ne remet donc pas en cause la réalisation de la salle polyvalente. Par ailleurs, une liaison douce sera maintenue afin de permettre une accessibilité au reste de la zone.



**ANCIENNE OAP**

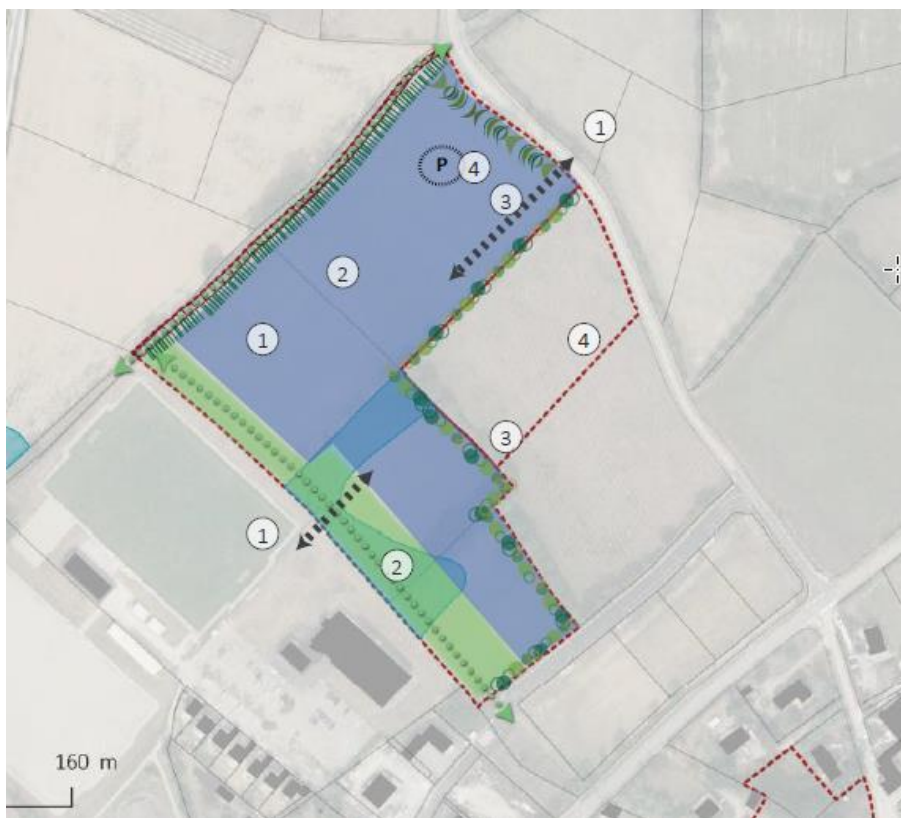


Figure 50 : Source : PLUi CCEG

**NOUVELLE OAP**



Figure 51 : Source : PLUi CCEG

## 2.2.2 – OAP A 09 et A11 – Grandchamp-des-Fontaines (Evolution GDF 02)

Comme rappelé précédemment, les OAP A09 et A 11 sont 2 OAP en densification situées au sein du hameau de la Loeuf. Elles imposent une densité minimale de 20 logements à l’hectare. La mise en œuvre de ces orientations s’est heurtée à la réglementation de la zone Uh, aux contraintes d’accès et aux enjeux de préservation des espaces paysagers et patrimoniaux. En effet, d’une part le règlement de la zone Uh impose que les constructions s’implantent dans une bande allant de 0 à 20 mètres à partir de l’alignement de la voie principale. Une voie interne de desserte peut déclencher cette bande seulement si elle dessert au moins 5 logements. D’autre part le règlement du PLUi impose en zone Uh une emprise au sol maximale de 25% du terrain. Enfin, une partie de ces OAP est impactée par la marge de recul de 25 mètres par rapport à l’axe de la route départementale.

Dans ces conditions, il n’est pas possible de parvenir à une densité minimale de 20 logements à l’hectare sur ces secteurs.

**L’évolution vise donc à fusionner les 2 OAP et à revoir leur programmation afin de tenir compte des contraintes imposées sur ce secteur.**

ANCIENNE OAP	NOUVELLE OAP
<p><i>Surface du site d’OAP : 0,68 hectare</i>  <i>Zonage du PLUi : UH</i></p> <p><b>PROGRAMMATION</b></p> <p><i>Densité minimale : 20 logements par hectare</i>  <i>Nombre de logements : 14 logements minimum</i></p> <p>1/ L’accès principal sera réalisé sur le chemin au nord du site. Un deuxième accès pourra également être réalisé sur le chemin des Grands Prés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte du secteur.</p> <p>2/ L’opération sera caractérisée par des maisons individuelles.</p> <p>Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s’adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d’optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).</p>	<p><i>Surface du site d’OAP : 1,28 hectares</i>  <i>Zonage du PLUi : UH</i></p> <p><b>PROGRAMMATION</b></p> <p><b>Nombre de logements : 10 logements minimum</b></p> <p>1/ L’accès principal sera réalisé <b>sur la rue des Grands Prés</b>. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte du secteur</p> <p>2/ L’opération sera caractérisée par des maisons individuelles  Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s’adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis,...) et d’optimiser les performances énergétiques (orientation, ...)</p>

<p><i>Surface du site d'OAP : 0,70 hectare</i>  <i>Zonage du PLUi : UH</i></p> <p><b>PROGRAMMATION</b></p> <p><i>Densité minimale : 20 logements par hectare</i>  <i>Nombre de logements : 11 logements minimum</i></p> <p>1/ L'accès sera réalisé sur le chemin au sud du site.</p> <p>2/ L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles.</p> <p>3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.</p> <p>Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).</p>		<p><i>3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales</i></p> <p><i>4/ La gestion des eaux pluviales sera traitée à l'échelle de l'opération</i></p> <p><i>5/ La mare existante, le puit et le calvaire seront préservés</i></p>
---	--	---

**ANCIENNE OAP**



Figure 52 : Source : PLUi CCEG



Figure 53 : Source : PLUi CCEG

**NOUVELLE OAP**

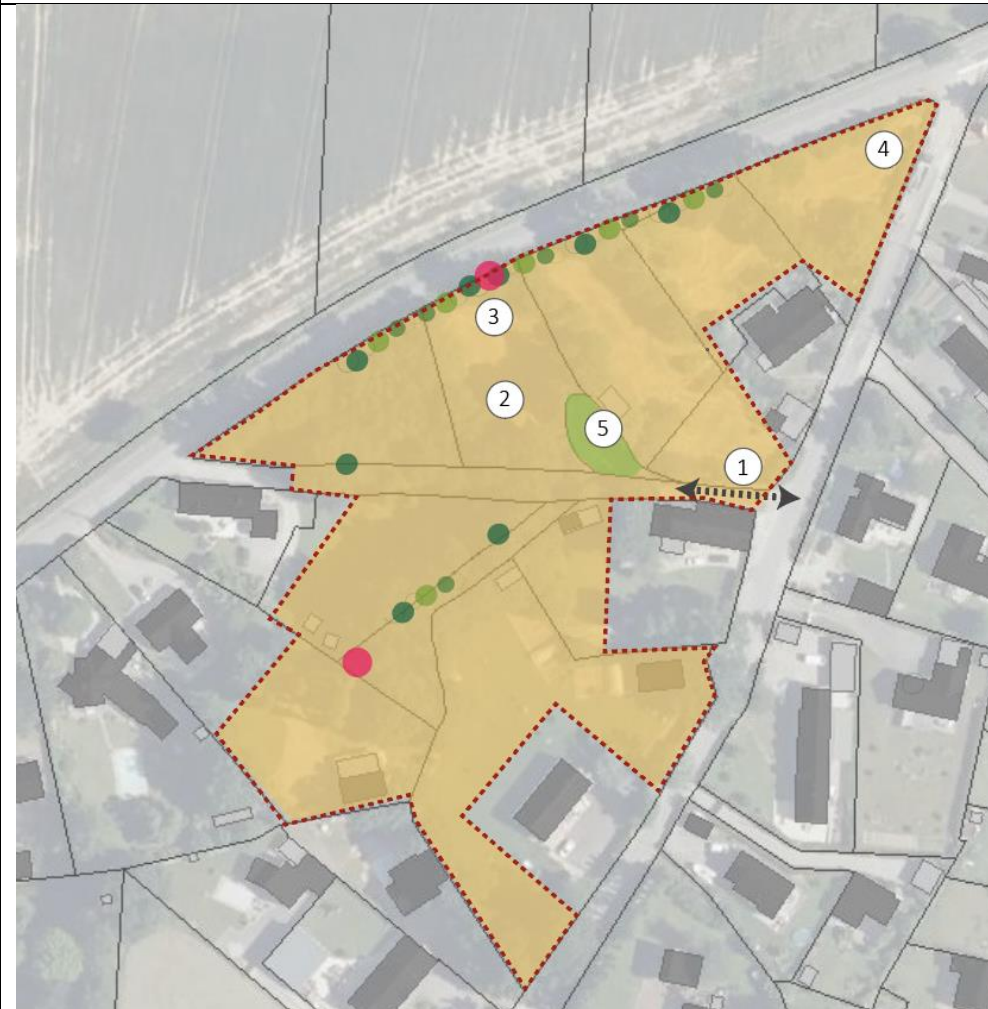


Figure 54 : Source : PLUi CCEG



### 2.2.3 – OAP A 07 – Grandchamp-des-Fontaines (Evolution GDF 03)

Comme rappelé précédemment, l’OAP A 07 porte sur un secteur de renouvellement urbain situé en cœur de bourg. Elle s’articule aujourd’hui en 3 phases d’aménagement, celles-ci pouvant être réalisées indépendamment les unes des autres.

Il est aujourd’hui prévu de venir rattacher les parcelles situées au sud de l’OAP, cadastrées section AK 57, 58, 59 et 65p au projet actuellement à l’étude situé plus au sud.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient d’exclure la phase 3 de l’OAP A07 afin de l’intégrer au périmètre d’étude en cours d’élaboration situé au sud.**

ANCIENNE OAP	NOUVELLE OAP
<p><i>Surface du site d’OAP : 0,67 hectare</i>  <i>Zonage du PLUi : UA</i></p> <p><b>PROGRAMMATION</b></p> <p><i>Densité minimale : 25 logements par hectare</i>  <i>Nombre de logements : 17 logements minimum</i>  <i>Part minimale de locatif social : Phase A : 25 %</i>  <i>Phase B : pas de minimum</i>  <i>Phase C : 25%</i></p> <p><b>Le projet pourra être divisé en trois tranches distinctes.</b></p>	<p><i>Surface du site d’OAP : 0.45 hectares</i>  <i>Zonage du PLUi : UA</i></p> <p><b>PRGRAMMATION</b></p> <p><b><i>Densité minimale : 25 logements par hectare</i></b>  <b><i>Nombre de logements : 11 logements minimum</i></b>  <b><i>Part minimale de locatif social : Phase A : 25%</i></b>  <i>Phase B : 25%</i>  <i>Phase C : pas de minimum</i></p> <p><b>Le projet pourra être divisé en trois tranches distinctes.</b></p>

**ANCIENNE OAP**

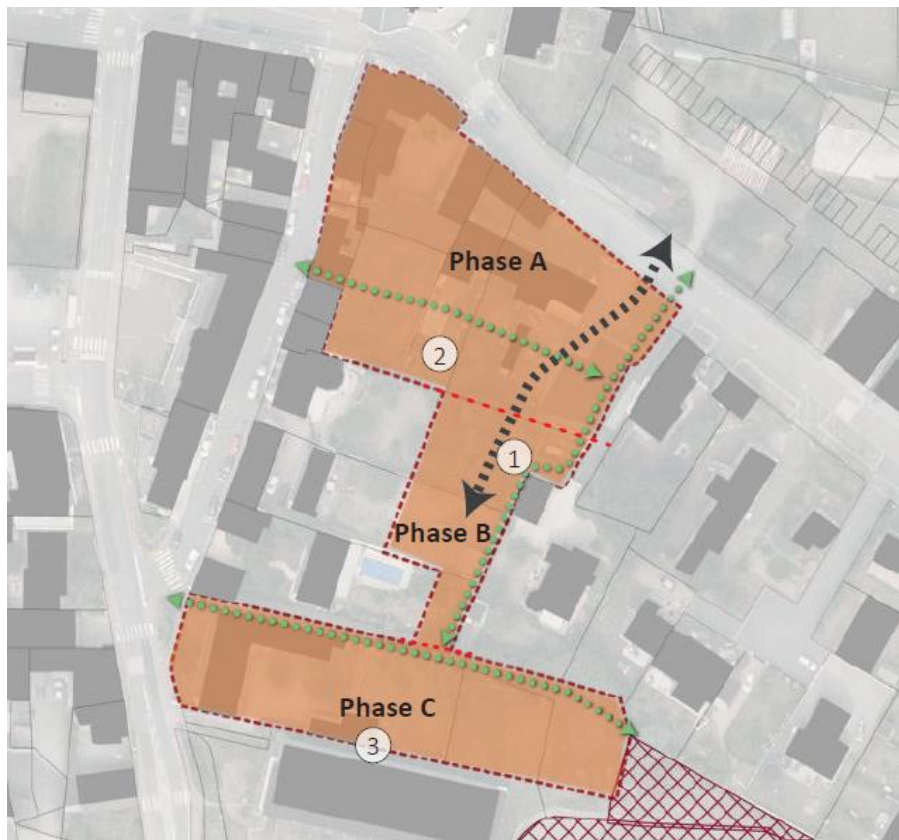


Figure 55 : Source : PLUi CCEG

**NOUVELLE OAP**

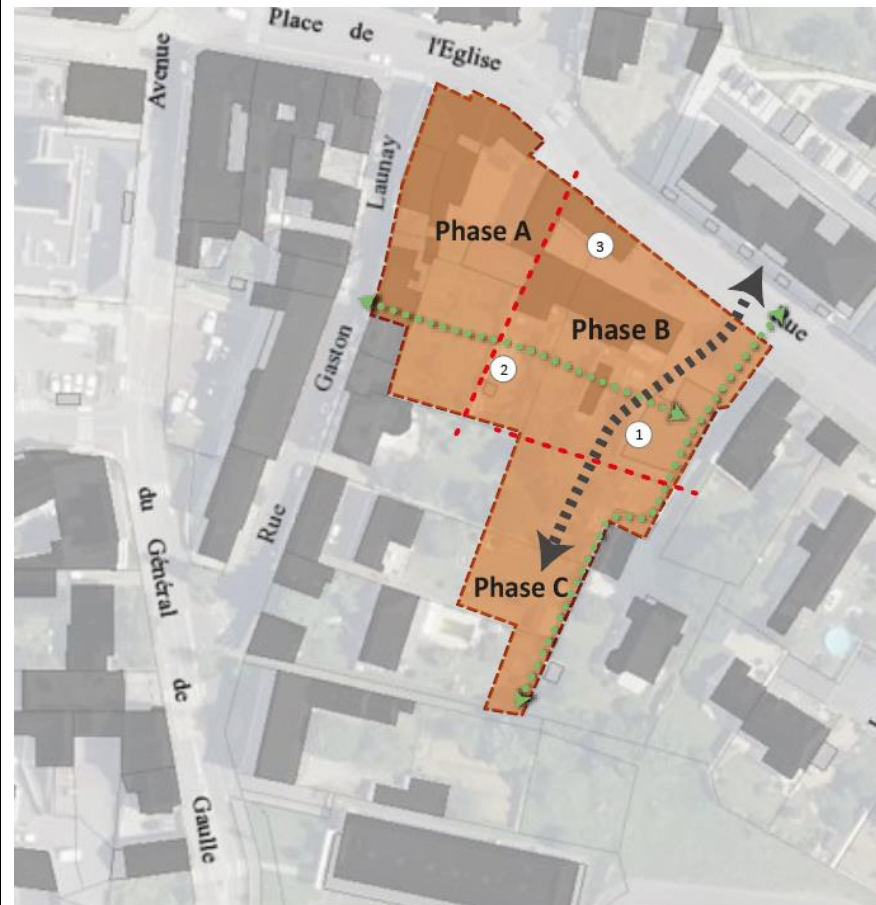


Figure 56 : Source : PLUi CCEG

### 2.2.4 – OAP B 06 – Héric (Evolution HER 01)

Suite à l'approbation du PLUi, une incohérence a été relevée concernant les orientations spatialisées de l'OAP B 06 relative à l'aménagement du secteur rue de la Forêt. En effet, l'OAP indique que l'aménagement du site reposera sur une entrée/sortie sur la rue de la Forêt au niveau de la parcelle AC 11, et qu'un accès secondaire pourra être créé au nord-ouest du secteur. Or la mention de cette entrée/sortie privilégiée n'est pas positionnée au bon endroit sur la représentation cartographique de l'OAP.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de déplacer le numéro 1 au niveau de l'accès principal, au niveau de la parcelle cadastrée section AC n° 11.**



Figure 57 : Source : PLUi CCEG

**ANCIENNE OAP**



Figure 58 : Source : PLUi CCEG

**NOUVELLE OAP**



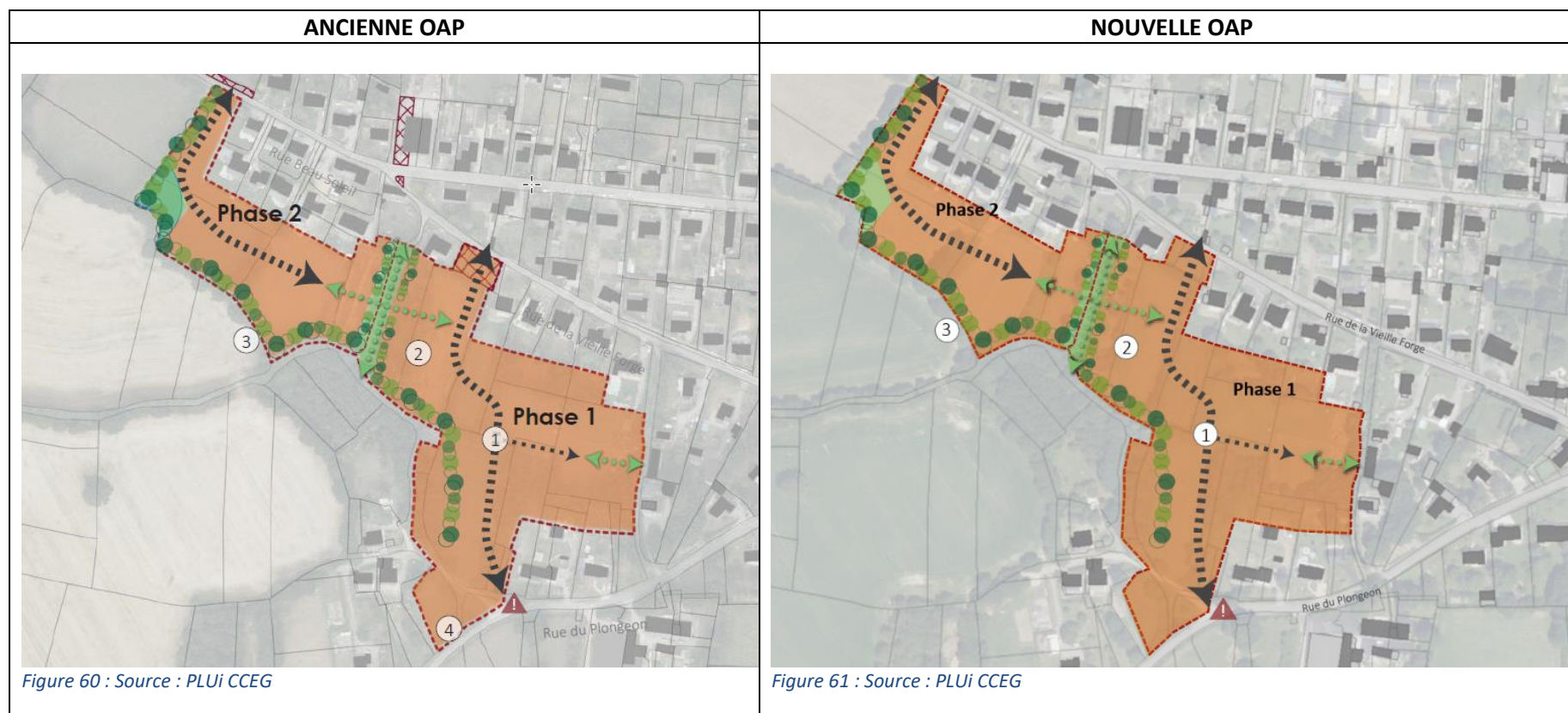
Figure 59 : Source : PLUi CCEG



## 2.2.5 – OAP C 30 - Notre-Dames-des-Landes (Evolution NDD 01)

Comme rappelé précédemment, lors de l'élaboration du PLUi, la parcelle cadastrée section I768 située la Primaudière à Notre-Dame-des-Landes a été classée en zone 2AU et intégrée à l'OAP C30. Or il s'avère que cette parcelle est rattachée à la parcelle voisine, à savoir la parcelle cadastrée section I761, qui est bâtie. Il s'agit en effet d'une partie du jardin de cette habitation, classée en zone Ub.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient donc d'exclure la parcelle cadastrée section I 768 de l'OAP C30 et de l'intégrer au zonage Ub. La surface de l'OAP sera mise à jour en conséquence, soit une nouvelle surface de 4.3 ha, d'autant qu'une erreur de superficie au moment de l'approbation a été relevée. Le nombre minimum de logements sera donc mis à jour et passera à 64.**



## 2.2.6 – OAP B 19 – Saint-Mars-du-Désert (Evolution SMD 01)

Comme rappelé précédemment, l'OAP B19 vise à aménager des fonds de parcelles situées rue du 3 août 1944, en venant notamment réglementer le nombre et la localisation des accès sur ladite voie.

La mise en œuvre de cette OAP se heurte aujourd'hui au refus de certains propriétaires de densifier leurs fonds de parcelles. Aussi, afin de permettre une densification de la parcelle AD 28, il est prévu d'exclure les parcelles situées au nord, à savoir les parcelles AD 28, 451, 452 et 453 de l'OAP, sachant que le projet développé sur la parcelle AD 28 ne viendra pas compromettre les orientations de l'OAP initiale.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de faire évoluer l'OAP B19 en excluant les parcelles identifiées sur le plan ci-dessous. La typologie de bâti sera modifiée afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une future opération, et afin de tenir compte de la superficie restante et du tissu environnant.**

ANCIENNE OAP	NOUVELLE OAP
<p><i>Surface du site d'OAP : 0,55 hectare</i> <i>Zonage du PLUi : UA</i></p> <p><b>PROGRAMMATION</b></p> <p><i>Densité minimale : 20 logements par hectare</i> <i>Nombre de logements : 11 logements minimum</i> <i>&gt; Site non soumis à opération d'ensemble.</i></p>	<p><i>Surface du site d'OAP : 0,31 hectare</i> <i>Zonage du PLUi : UB</i></p> <p><b>PROGRAMMATION</b></p> <p><i>Densité minimale : 20 logements par hectare</i> <i>Nombre de logements : 6 logements minimum</i></p> <p>1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès unique sur la rue du 3 août 1944.</p> <p>2/ Des liaisons douces en site propre permettront de relier l'opération au tissu bâti existant ainsi qu'au parc urbain situé au nord-ouest.</p> <p>3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale avec des ouvertures sera conservée à l'ouest.</p>

1/ La voirie principale s'appuiera sur un accès unique sur la rue du 3 août 1944.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de relier l'opération au tissu bâti existant ainsi qu'au parc urbain situé au nord-ouest.

3/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale avec des ouvertures sera conservée à l'ouest.

4/ L'opération sera caractérisée par des logements intermédiaires et petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

~~4/ L'opération sera caractérisée par des logements intermédiaires et petits collectifs.~~

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

### ANCIENNE OAP



Figure 62 : Source : PLUi CCEG

### NOUVELLE OAP



Figure 63 : Source : PLUi CCEG



## 2.2.7 – OAP B 39 – Sucé-sur-Erdre (Evolution SSE 01)

Comme rappelé précédemment, l'OAP B39 a pour objectif l'aménagement de parcelles situées au niveau de la rue de Saint-Mars, par l'élaboration d'orientations relatives aux accès, afin de les limiter. A ce jour cette OAP a été mise en œuvre sur les 2/3 de son emprise. Du fait de son objet limité, elle n'a donc plus d'utilité.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de supprimer l'OAP B39 identifié sur le plan ci-dessous.**



### 2.2.8 – OAP C 23 – Les Touches (Evolution LT 01)

Dans le cadre de son avis PPA, la commune de LES TOUCHES souhaite permettre le phasage de cette orientation d'aménagement et de programmation.

**Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de modifier l'OAP C23 afin de permettre son phasage.**

ANCIENNE OAP	NOUVELLE OAP
<p>Ce site de projet est situé au sud-est du bourg de la commune des Touches. L'aménagement de ce secteur devra préserver les points de vue vers le paysage au sud et vers le Moulin des Buttes.</p> <p><i>Surface du site d'OAP : 1,6 hectare</i></p> <p><b>ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans</b></p> <p><b>PROGRAMMATION</b> <i>Densité minimale : 15 logements par hectare</i> <i>Nombre de logements : 24 logements minimum</i> <i>Part minimale de locatif social : 20% soit 5 logements minimum</i></p>	<p>Ce site de projet est situé au sud-est du bourg de la commune des Touches. L'aménagement de ce secteur devra préserver les points de vue vers le paysage au sud et vers le Moulin des Buttes.</p> <p><i>Surface du site d'OAP : 1,6 hectare</i></p> <p><b>ÉCHÉANCE : court terme : 0 - 4 ans</b></p> <p><b>PROGRAMMATION</b> <i>Densité minimale : 15 logements par hectare</i> <i>Nombre de logements : 24 logements minimum</i> <i>Part minimale de locatif social : 20% soit 5 logements minimum</i></p> <p><b>&gt; Site non soumis à opération d'ensemble.</b></p>

## 2.3 - Evolution 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.

### 2.3.1. Zone Ua

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	Justifications
<b>ARTICLE Ua 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
<b>TOITURES</b>		
<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p><del>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</del></p> <p>(...)</p>	<p>Suppression de la mention pour permette les toitures terrasses accessibles, et ce afin de permettre une plus grande diversité des formes urbaines.</p>
<b>CLOTURES</b>		
<p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa</p>	<p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p>	<p>Evolution de la réglementation sur les clôtures dans un but de simplification et afin de permettre les soubassements béton.</p>

<p>composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>– En recherchant la simplicité des formes et structures,</li> <li>– En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p> <p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p><b>En limite de voie ou d'emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p>	<p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>– <del>En recherchant la simplicité des formes et structures,</del></li> <li>– En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),</li> <li>– En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc., de manière à les dissimuler.</li> </ul> <p><b>Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.</b></p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p> <p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p><b>En limite de voie ou d'emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p>	
--	--	--



<p>La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.</p> <p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p> <p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p> <p>– (...) </p>	<p>La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs <b>ajourés-non opaques</b> et/ou végétalisés.</p> <p><b>Dans tous les cas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits.</li> <li>- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.</li> </ul> <p>L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.</p> <p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p> <p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p>	<p>Prise en compte de l'observation n° 31 issue de l'enquête publique : la suppression de ce paragraphe dans la version initiale est annulée</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site</i></li> </ul> </li> </ul>	Ajout d'une exception pour les équipements d'intérêt collectif et service public
--	---	--

### 2.3.2. Zones Ub

Avant modification	Après modification	Justifications
<b>ARTICLE Ub2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE</b>		
<b>PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET A CREER</b>		
<p>Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.</p>	<p><del>Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.</del>  Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule des voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »</p>	<p>Cette évolution vise à donner davantage de souplesse dans l'implantation des bâtis en zone UB dès lors que la parcelle est bordée par plusieurs voies, comme cela est déjà prévu en zone Ua. Cette évolution peut permettre de répondre aux objectifs de densification dans les centralités.</p>
<p><b>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b> dans le secteur Ubz1</b> (...)</li> <li>- <b> dans le secteur Ubz2</b> correspondant à la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.</li> <li>- <b> dans le secteur Ubz3</b> (...)</li> </ul>	<p><b>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b> dans le secteur Ubz1</b> (...)</li> <li>- <b> dans le secteur Ubz2</b> correspondant à la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, les constructions principales <del>peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 mètres</del> et devront respecter les implantations imposées au plan annexé au règlement du PLUi.</li> </ul>	<p>Mise en cohérence du règlement écrit et du CCTP de la ZAC de la Gergauderie.</p>

	- <u>dans le secteur Ubz3</u> (...)	
<b>PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>		
<p><b>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</b></p> <p>- <u>dans le secteur Ubz1</u> (...)</p> <p>- <u>dans le secteur Ubz2</u> correspondant à la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, les constructions principales peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres. Les annexes seront implantées en limite séparative.</p> <p>- <u>dans le secteur Ubz3</u> (...)</p>	<p><b>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</b></p> <p>- <u>dans le secteur Ubz1</u> (...)</p> <p>- <u>dans le secteur Ubz2</u> correspondant à la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne, les constructions principales <b>et les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres</b> devront respecter les implantations imposées au plan annexé au règlement du PLUi. <b>Les annexes seront implantées en limite séparative.</b> En cas d'une implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.</p> <p>Pour les annexes, en l'absence d'indication sur le plan annexé au règlement du PLUi, elles devront s'implanter en retrait de 1,50 mètres.</p> <p>- <u>dans le secteur Ubz3</u> (...)</p>	<p>Mise en cohérence du règlement écrit et du CCTP de la ZAC de la Gergauderie</p> <p>Prise en compte de l'avis de la commune de Fay-de-Bretagne</p>
<b>HAUTEUR</b>		
<p><b>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</b></p> <p><u>Dans le secteur Ubz1</u>, (...)</p> <p><u>Dans le secteur Ubz 2</u>, la hauteur maximale de toute construction est fixée à deux niveaux + 1 comble aménageable. La hauteur des annexes n'excédera pas de 1,80 m à l'égout et 3 m au faîtage.</p>	<p><b>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</b></p> <p><u>Dans le secteur Ubz1</u>, (...)</p> <p><u>Dans le secteur Ubz 2</u>, la hauteur maximale de toute construction est fixée à deux niveaux + 1 comble aménageable. La hauteur des annexes n'excédera pas <b>de 1,80 2,50</b> m à l'égout et <b>3 4</b> m au faîtage.</p>	<p>Mise en cohérence du règlement écrit et du CCTP de la ZAC de la Gergauderie</p>

Dans le secteur Ubz 3, (...)	Dans le secteur Ubz 3, (...)	
<b>ARTICLE Ub 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
<b>TOITURES</b>		
<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</p> <p>(...)</p> <p><b><u>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</u></b></p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz1 :</u></b></p> <p>(...)</p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz2 :</u></b></p> <p>En cas de toiture en pente, les couvertures des annexes seront réalisées en ardoises naturelles. La pente sera comprise entre 30 et 45°. Les vérandas seront composées dans le volume de l'habitation, en continuité de la pente du toit ou sous forme de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit.</p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz3 :</u></b></p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p><del>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</del></p> <p>(...)</p> <p><b><u>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</u></b></p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz1 :</u></b></p> <p>(...)</p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz2 :</u></b></p> <p><del>En cas de toiture en pente, les couvertures des annexes seront réalisées en ardoises naturelles. La pente sera comprise entre 30 et 45°. Les vérandas seront composées dans le volume de l'habitation, en continuité de la pente du toit ou sous forme de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit.</del></p> <p>- <b>Panneaux solaires</b> : les capteurs seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture (toits en pente) ou posés de manière à limiter leur impact visuel en superstructures</p>	<p>Suppression de la mention pour permettre les toitures terrasses accessibles, et ce afin de permettre une plus grande diversité des formes urbaines</p> <p>Mise en cohérence du règlement écrit et du CCTP de la ZAC de la Gergauderie</p>



	<p>(toits terrasse). Ils seront regroupés en panneaux et calés en rive basse de toiture dans un esprit de verrière ou panneau vitré, composé avec les ouvertures.</p> <p>- <b>Châssis de toit</b> : ils seront positionnés dans le plan de la couverture, sans saillie, en pose dite « encastrée » et composés avec les ouvertures de façades.</p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz3 :</u></b></p> <p>(...).</p>	
<b>CLOTURES</b>		
<p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>- En recherchant la simplicité des formes et structures,</li> <li>- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> </ul>	<p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>- <del>En recherchant la simplicité des formes et structures,</del></li> <li>- <b>En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),</b></li> <li>- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. <b>de manière à les dissimuler.</b></li> </ul>	<p>Evolution de la réglementation sur les clôtures dans un but de simplification et afin de permettre les soubassements béton</p>

<p>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.</p> <p>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.</p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p> <p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d’emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p><b>En limite de voie ou d’emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p> <p>La partie pleine, lorsqu’elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.</p> <p>(...)</p>	<p><b>Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.</b></p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p> <p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d’emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d’emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p><b>En limite de voie ou d’emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p> <p>La partie pleine, lorsqu’elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs <b>ajourés non opaques</b> et/ou végétalisés.</p> <p><b>Dans tous les cas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures (<b>hors soubassement de 25 cm maximum</b>) 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</li> </ul>	<p>Prise en compte de l’observation n° 31 issue de l’enquête publique : la suppression de ce paragraphe dans la version initiale est annulée</p>
---	--	--

<p><b><u>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</u></b></p> <p><b>(...)</b></p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz2 :</u></b> Les clôtures seront constituées d'une haie pouvant être doublée par un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre en façade.</p> <p><b>(...)</b></p>	<p>enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.</li> </ul> <p><b>(...)</b></p> <p><b><u>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</u></b></p> <p><b>(...)</b></p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz2 :</u></b> <del>Les clôtures seront constituées d'une haie pouvant être doublée par un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre en façade.</del></p> <p>Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures seront constituées par une haie vive dense réalisée à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants. Les haies de conifères ou de feuillus d'une seule espèce sont notamment interdites.</p> <p>Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié devant respecter une hauteur maximum de 1,50 m.</p> <p>Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation.</p> <p><b>(...)</b></p>	<p>Mise en cohérence du règlement écrit et du CCTP de la ZAC de la Gergauderie</p> <p><b>Le plan de la ZAC sera annexé au règlement écrit : annexe de la pièce 4.1.</b></p>
---	--	---

<p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p> <p><b>En limite d'espaces agricoles et naturels</b>, 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.</p> <p><b><u>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</u></b></p> <p style="text-align: center;"><u>(...)</u></p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz2 :</u></b> Les clôtures seront constituées d'une haie pouvant être doublée par un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.</p> <p><u>(...)</u></p>	<p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p> <p><b>En limite d'espaces agricoles et naturels</b>, 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.</p> <p><b><u>Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs Ubz :</u></b></p> <p style="text-align: center;"><u>(...)</u></p> <p><b><u>Dans le secteur Ubz2 :</u></b> <del>Les clôtures seront constituées d'une haie pouvant être doublée par un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.</del> Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures seront constituées par une haie vive dense réalisée à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants. Les haies de conifères ou de feuillus d'une seule espèce sont notamment interdites.</p> <p>Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié devant respecter une hauteur maximum de 1,80 m.</p> <p>Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou de claustra bois de 1,80m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.</p> <p>Un soubassement pourra être réalisé si la hauteur hors sol de ce dernier n'excède pas 20 cm.</p> <p>En complément il pourra être réalisé une clôture rigide type « Becker » doublée de lamelle bois.</p> <p><u>(...)</u></p>	
---	--	--

<u>Déroations : En zones Ub et Uba (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u>	<u>Déroations : En zones Ub et Uba (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u>	Ajout d'une exception pour les équipements d'intérêt collectif et service public
Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :	Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :	
– (...)	– (...) – <i>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.</i>	

### 2.3.3. Zones Uc

Avant modification	Après modification	Justifications
<b>ARTICLE Uc 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
<b>TOITURES</b>		
(...) En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles. (...)	(...) En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. <del>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</del> (...)	Suppression de la mention pour permette les toitures terrasses accessibles, et ce afin de permettre une plus grande diversité des formes urbaines
<b>CLOTURES</b>		
Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de	La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son	Evolution de la réglementation sur les clôtures dans un but de simplification et afin de



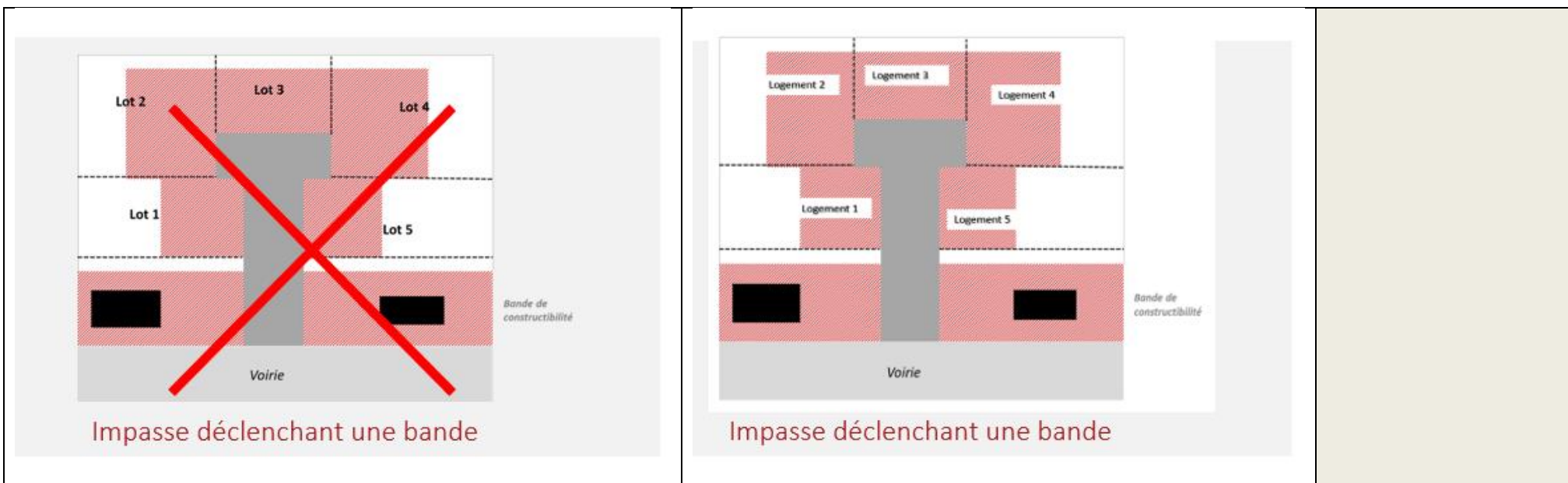
<p>clôture en bordure d’emprise publique peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>La clôture doit s’intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>– En recherchant la simplicité des formes et structures,</li> <li>– En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p>	<p>aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>— <del>En recherchant la simplicité des formes et structures,</del></li> <li>– <del>En privilégiant l’utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),</del></li> <li>– En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. <b>de manière à les dissimuler.</b></li> </ul> <p><b>Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.</b></p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p> <p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d’emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d’emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p>	<p>permettre les soubassements béton</p>
--	---	--

<p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p><b>En limite de voie ou d'emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p> <p>La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.</p> <p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p> <p><b>En limite d'espaces agricoles et naturels</b> 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.</p> <p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p><i>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</i></p> <p>(...)</p>	<p><b>En limite de voie ou d'emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p> <p>La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs <b>ajourés non opaques</b> et/ou végétalisés.</p> <p><b>Dans tous les cas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures (<b>hors soubassement de 25 cm maximum</b>) 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.</li> <li>- <b>Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.</b></li> </ul> <p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p> <p><b>En limite d'espaces agricoles et naturels</b>, Les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées</p>	<p>Prise en compte de l'observation n° 31 issue de l'enquête publique : la suppression de ce paragraphe dans la version initiale est annulée</p>
--	---	--

	<p>uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.</p> <p><i>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</i></p> <p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.</i></li> </ul> </li> </ul>	<p>Ajout d'une exception pour les équipements d'intérêt collectif et service public</p>
--	---	---

### 2.3.4. Zone Uh

Avant modification	Après modification	Justifications
<b>ARTICLE Uh2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE</b>		
<b>PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET A CREER</b>		
<p>(...)</p> <p>Les impasses, existantes ou à créer, desservant moins de 5 logements ne déclenchent pas de bande de constructibilité</p>	<p>(...)</p> <p>Les impasses, existantes ou à créer, desservant moins de 5 logements ne déclenchent pas de bande de constructibilité</p>	<p>Eclaircissement de la règle : incohérence entre la règle écrite et l'illustration</p>



**ARTICLE Uh 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**TOITURES**

(...)  
 En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d’une bonne intégration dans le site.  
 Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.  
 (...)

(...)  
 En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d’une bonne intégration dans le site.  
~~Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.~~  
 (...)

Suppression de la mention pour permettre les toitures terrasses accessibles, et ce afin de permettre une plus grande diversité des formes urbaines

**CLOTURES**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en

La clôture doit s’intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous

<p>bordure d’emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>La clôture doit s’intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>– En recherchant la simplicité des formes et structures,</li> <li>– En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p>	<p>réserve de l’observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>— <del>En recherchant la simplicité des formes et structures,</del></li> <li>– En privilégiant l’utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),</li> <li>– En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. <b>de manière à les dissimuler.</b></li> </ul> <p><b>Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.</b></p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p> <p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d’emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de</p>	<p>Evolution de la réglementation sur les clôtures dans un but de simplification et afin de permettre les soubassements béton</p>
--	---	---



<p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d’emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p><b>En limite de voie ou d’emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p> <p>La partie pleine, lorsqu’elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.</p> <p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p> <p><b>En limite d’espaces agricoles et naturels</b> 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.</p> <p><u>Déroqations (en limite d’emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p><i>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d’une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</i></p> <p>– (...)</p>	<p>clôture en bordure d’emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p><b>En limite de voie ou d’emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p> <p>La partie pleine, lorsqu’elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs <b>ajourés non opaques</b> et/ou végétalisés.</p> <p><b>Dans tous les cas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures (<b>hors soubassement de 25 cm maximum</b>) 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.</li> <li>- <b>Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d’intimité.</b></li> </ul> <p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p>	<p>Prise en compte de l’observation n° 31 issue de l’enquête publique : la suppression de ce paragraphe dans la version initiale est annulée</p>
--	---	--

	<p><b>En limite d'espaces agricoles et naturels,</b> 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.</p> <p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.</i></li> </ul> </li> </ul>	<p>Ajout d'une exception pour les équipements d'intérêt collectif et service public</p>
--	--	---

### 2.3.5. Zone UI

Avant modification		Après modification		Justifications	
<b>ARTICLE UI 2.4 – STATIONNEMENT</b>					
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>					
Restauration	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ;</li> <li>- De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ;</li> <li>- Du taux et du rythme de fréquentation ;</li> <li>- De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.</li> </ul>	Restauration	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ;</li> <li>- De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ;</li> <li>- Du taux et du rythme de fréquentation ;</li> <li>- De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.</li> </ul>	<p>Prise en compte de l'avis de la commune de Casson : correction d'une erreur matérielle visant à réglementer une sous destination autorisée dans la zone.</p>	
Hôtels		<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>			<p>Hôtels</p>
Autres hébergements touristiques					<p>Autres hébergements touristiques</p>
Cinéma					<p>Cinéma</p>

### 2.3.6. Zone 1AU

Avant modification	Après modification	Justifications
<b>ARTICLE 1AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
<b>TOITURES</b>		
<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles. (...)</p>	<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p><del>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</del></p> <p>(...)</p>	<p>Suppression de la mention pour permettre les toitures terrasses accessibles, et ce afin de permettre une plus grande diversité des formes urbaines</p>
<b>CLOTURES</b>		
<p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p>	<p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>— <del>En recherchant la simplicité des formes et structures,</del></li> <li>– En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),</li> </ul>	<p>Evolution de la réglementation sur les clôtures dans un but de simplification et afin de permettre les soubassements béton</p>

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

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.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

**En limite de voie ou d'emprise publique**, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

**En limite séparative**, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

**En limite d'espaces agricoles et naturels** Les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées

- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. **de manière à les dissimuler.**

**Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.**

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**En limite de voie ou d'emprise publique**, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs **ajourés non opaques** et/ou végétalisés.

**Dans tous les cas :**

<p>uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.</p> <p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures (<b>hors soubassement de 25 cm maximum</b>) 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.</li> <li>- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.</li> </ul>	<p>Prise en compte de l'observation n° 31 issue de l'enquête publique : la suppression de ce paragraphe dans la version initiale est annulée</p>
<p>– (...) </p>	<p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p> <p><b>En limite d'espaces agricoles et naturels</b>, 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.</p> <p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p>	
<p>– (...) </p>	<p>– (...) </p>	



	<p>– <i>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.</i></p>	Ajout d'une exception pour les équipements d'intérêt collectif et service public
--	--	--

### 2.3.7. Zone 1AUe

Avant modification	Après modification	Justifications
<b>ARTICLE 1AUe 2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE</b>		
<b>PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET A CREER</b>		
<p><b>En zone 1AUez1</b>, l'alignement vis-à-vis des voies et emprises publiques est libre.</p> <p>Pour les autres voies et emprises publiques le retrait par rapport à l'axe de la voie sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres pour la <b>zone 1AUe</b>,</li> <li>- 10 mètres pour la <b>zone 1AUez2</b>.</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b><u>Déroqations (zones 1AUez2 uniquement)</u></b></p> <p>Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...)</li> </ul>	<p><del>En zone 1AUez1, l'alignement vis-à-vis des voies et emprises publiques est libre.</del></p> <p>Les constructions et installations doivent respecter un recul par rapport à l'axe des voies départementales dans les conditions minimales suivantes : RD 26 et 537 : 25 mètres.</p> <p>Pour les autres voies et emprises publiques le retrait par rapport à l'axe de la voie sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé pour la <b>zone 1AUez1</b>,</li> <li>- 15 mètres pour la <b>zone 1AUe</b>,</li> <li>- 10 mètres pour la <b>zone 1AUez2</b>.</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b><u>Déroqations (zones 1AUez2 uniquement)</u></b></p>	Evolution visant à réorganiser la règle afin d'en faciliter l'instruction sans modification du fond

<p>– En bordure de la RD 537, ces constructions devront toutefois respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée.</p>	<p>Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :</p>	
	<p>– (...)</p>	
	<p><del>— En bordure de la RD 537, ces constructions devront toutefois respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée.</del></p>	
	<p>– Lorsque la construction est nécessaire à l’exploitation et à la gestion de la voirie, en bordure de la RD 537, un recul minimum de 7 mètres pourra être respecté par rapport au bord de la chaussée.</p>	
<p><b>ARTICLE 1AUe 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>		
<p>(...)</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p>Elles seront constituées de matériaux pérennes et de qualité permettant une bonne insertion dans l’environnement immédiat. Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé rigide. ?</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l’utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p>Elles seront constituées de matériaux pérennes et de qualité permettant une bonne insertion dans l’environnement immédiat. <b>En limite de voie ou d’emprise publique,</b> Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé rigide. ?</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l’utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.</p> <p>(...)</p>	<p>Cette évolution vise à corriger une coquille issue de la modification n°1 du PLUi.</p>

## 2.3.8. Zone A

Avant modification	Après modification	Justifications
<b>ARTICLE A 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>		
<p><b>Les annexes</b></p> <p><b>V* Conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>• Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d’emprise au sol (hors piscine) pour toutes les secteurs mis à part dans le secteur Aeb, au sein duquel leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol (hors piscine) ;</li> <li>• Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation.</li> </ul> <p><b>Les piscines</b></p> <p><b>V* Conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>• Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation.</li> </ul>	<p><b>Les annexes</b></p> <p><b>V* Conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>• Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d’emprise au sol (hors piscine) pour toutes les secteurs mis à part dans le secteur Aeb, au sein duquel leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol (hors piscine) ;</li> <li>• Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation, <b>à l’exception des annexes aux bâtiments repérés au titre de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l’habitation</b></li> </ul> <p><b>Les piscines</b></p> <p><b>V* Conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>• Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation, <b>à l’exception des piscines à proximité des bâtiments repérés au titre de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l’habitation</b></li> </ul>	<p>Autoriser les annexes et les piscines à venir s’implanter dans un rayon de 50 m au lieu de 25 m des bâtiments repérés afin de préserver leur caractère patrimonial.</p>

ARTICLE A2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
<b>TOITURES</b>		
<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p><del>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</del></p> <p>(...)</p>	<p>Suppression de la mention pour permette les toitures terrasses accessibles, et ce afin de permettre une plus grande diversité des formes urbaines</p>
<b>CLOTURE</b>		
<p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>- En recherchant la simplicité des formes et structures,</li> <li>- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> </ul>	<p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>- <del>En recherchant la simplicité des formes et structures,</del></li> <li>- <del>En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),</del></li> <li>- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. <b>de manière à les dissimuler.</b></li> </ul>	<p>Evolution de la réglementation sur les clôtures dans un but de simplification et afin de permettre les soubassements béton</p>

- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Les clôtures seront végétalisées et perméables en limite d'espaces agricoles et naturels.

**En limite de voie ou d'emprise publique**, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

**En limite séparative**, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité. Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.

**Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.**

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**En limite de voie ou d'emprise publique**, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs **ajourés non opaques** et/ou végétalisés.

**Dans tous les cas :**

- Les clôtures (**hors soubassement de 25 cm maximum**) 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**

Prise en compte de l'observation n° 31 issue de l'enquête publique : la suppression de ce



<p>(...)</p> <p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;</li> <li>- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).</li> </ul>	<p>enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.</li> </ul> <p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité. <del>Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.</del></p> <p><b>En limite d'espaces agricoles et naturels</b>, 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.</p> <p><del>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.</del></p> <p>(...)</p> <p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p>	<p>paragraphe dans la version initiale est annulée</p> <p>En limite séparative, il est laissé la possibilité de réaliser des murs pleins d'une hauteur de 1,80m, sauf en limite d'espaces agricoles et naturelles.</p>
--	--	--

	<p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site</li> </ul> </li> </ul>	<p>Réorganisation de la règle relative aux dérogations</p>
--	--	--

### 2.3.9. Zone N

Avant modification	Après modification	Justifications
<b>ARTICLE N 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>		
<p><b>Les annexes</b>  <b>V* Conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>• Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) pour toutes les secteurs mis à part dans le secteur Aeb, au sein duquel leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) ;</li> <li>• Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.</li> </ul>	<p><b>Les annexes</b>  <b>V* Conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>• Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) pour toutes les secteurs mis à part dans le secteur Aeb, au sein duquel leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) ;</li> <li>• Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation, <b>à l'exception des annexes aux bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation</b></li> </ul>	<p>Autoriser les annexes à venir s'implanter dans un rayon de 50 m au lieu de 25 m des bâtiments repérés afin de préserver leur caractère patrimonial.</p>

<p><b>Les piscines</b></p> <p><b>V*</b> <u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>• Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.</li> </ul> <p><b>V**</b> <u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>- Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.</li> </ul>	<p><b>Les piscines</b></p> <p><b>V*</b> <u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>• Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation, <b>à l'exception des piscines à proximité des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation</b></li> </ul> <p><b>V***</b> <u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Être liées à un logement existant dans la zone ;</li> <li>- Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de <b>50 mètres de l'habitation</b></li> </ul>	<p>En zone N, autoriser les annexes à venir s'implanter dans un rayon de 50 m au lieu de 25 m des bâtiments repérés afin de préserver leur caractère patrimonial.</p> <p>En zone Np (STECAL), autoriser, comme cela se fait pour les annexes, les piscines à venir s'implanter dans un rayon de 50 m et non 25 m, dans un souci de préservation du caractère patrimonial du bâti.</p>
<p><b>ARTICLE N 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>		
<p><b>TOITURES</b></p>		
<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p><del>Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.</del></p> <p>(...)</p>	<p>Suppression de la mention pour permette les toitures terrasses accessibles, et ce afin de permettre une plus grande diversité des formes urbaines</p>
<p><b>CLOTURE</b></p>		
<p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en</p>	<p>La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa</p>	<p>Evolution de la réglementation sur les clôtures dans un but de</p>

<p>bordure d’emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>La clôture doit s’intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>– En recherchant la simplicité des formes et structures,</li> <li>– En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.</li> </ul> <p>Les clôtures d’aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits.</p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p> <p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d’emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p>	<p>composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En évitant la multiplicité des matériaux,</li> <li>— <del>En recherchant la simplicité des formes et structures,</del></li> <li>– <b>En privilégiant l’utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),</b></li> <li>– En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,</li> <li>– Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. <b>de manière à les dissimuler.</b></li> </ul> <p><b>Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.</b></p> <p>Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.</p> <p>La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d’emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de</p>	<p>simplification et afin de permettre les soubassements béton</p>
---	--	--

<p>Les clôtures seront végétalisées et perméables en limite d'espaces agricoles et naturels.</p> <p><b>En limite de voie ou d'emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p> <p>La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.</p> <p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité. Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.</p> <p>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.</p>	<p>clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p><b>En limite de voie ou d'emprise publique</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.</p> <p>La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs <b>ajourés non opaques</b> et/ou végétalisés.</p> <p><b>Dans tous les cas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures (<b>hors soubassement de 25 cm maximum</b>) 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.</li> <li>- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.</li> </ul>	<p>Prise en compte de l'observation n° 31 issue de l'enquête publique : la suppression de ce paragraphe dans la version initiale est annulée</p>
<p><u>Déroghations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p> <p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p>		
<p>➤ Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;</p>	<p><b>En limite séparative</b>, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité. <del>Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères</del></p>	<p>En limite séparative, il est laissé la possibilité de réaliser des murs pleins d'une hauteur de 1,80m,</p>



<p>➤ Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).</p>	<p><del>composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.</del></p>	<p>sauf en limite d'espaces agricoles et naturelles.</p>
<p>(...)</p>	<p><b>En limite d'espaces agricoles et naturels</b>, 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.</p> <p><del>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.</del></p>	
	<p><u>Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)</u></p>	
	<p>Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :</p>	<p>Réorganisation de la règle relative aux dérogations</p>
	<p>➤ (...)</p> <p>➤ <i>Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site.</i></p>	

### 2.3.10. Chapitre 9 : Définitions générales

Avant modification	Après modification	Justifications
<b>Emprise publique</b> : emprise affectée aux déplacements, ainsi que les espaces qui les accompagnent (trottoir, stationnement). Les parcs et jardins ouverts au public et les cheminements doux ne constituent pas des emprises publiques ou des voies ainsi que le réseau fluvial.	<b>Emprise publique</b> : emprise affectée aux déplacements, ainsi que les espaces qui les accompagnent (trottoir, stationnement, <b>pistes cyclables</b> ). Les parcs et jardins ouverts au public et les cheminements doux ne constituent pas des emprises publiques ou des voies ainsi que le réseau fluvial.	<i>Cette évolution vise à corriger un oubli afin d'éviter des difficultés d'application de cette définition à l'instruction.</i>

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

## **2.4 - Mise à jour des annexes**

La pièce « 5.2 – Autres annexes réglementaires » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera mis à jour sur les points suivants :

- Evolution du classement sonore des voies bruyantes (**Pièce 5.2.1. PERIMETRES DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT**) sur les communes concernées, à savoir :
  - Fay-de-Bretagne,
  - Héric,
  - Grandchamp-des-Fontaines,
  - Nort-sur-Erdre,
  - Sucé-sur-Erdre,
  - Petit Mars,
  - Notre-Dame-des-Landes,
  - Saint-Mars-du-Désert,
  - Vigneux-de-Bretagne,
  - Treillières,
  - Les Touches
  
- Création de secteurs d'information des sols : **Pièce 5.2.7.** ;
  
- Modification du champ d'application du droit de préemption urbain sur la commune de Fay-de-Bretagne (**Pièce 5.2.5. PLAN DES PERIMETRES DES ZONES DE PREEMPTION**)

### 3. Bilan des surfaces

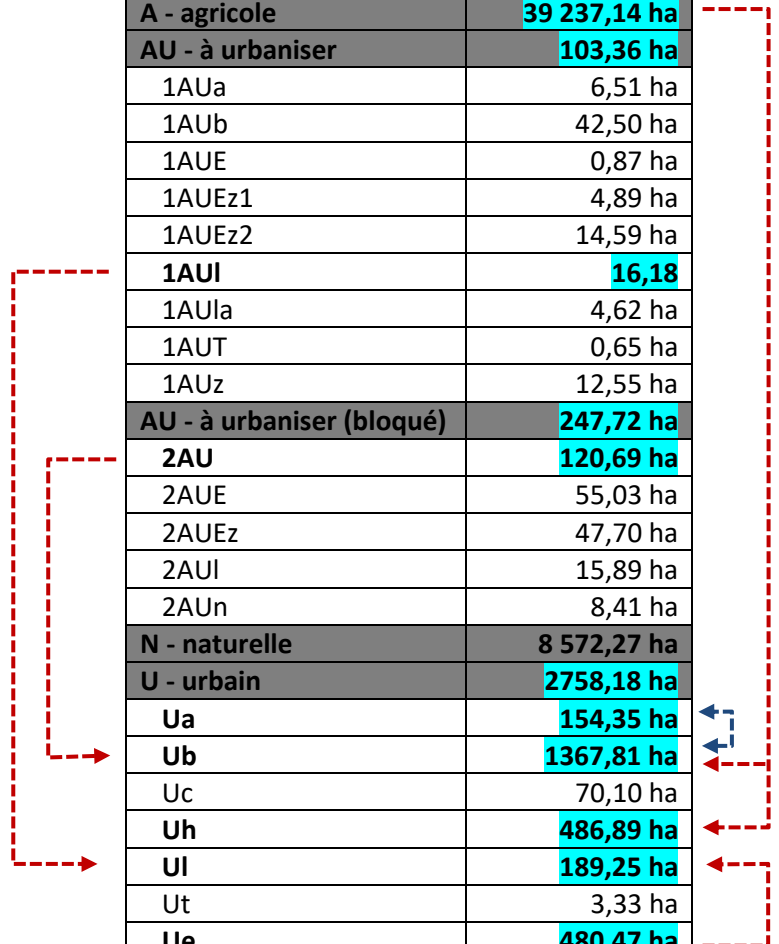
Le bilan des surfaces du PLUi évolue de manière très mesurée.

Bilan des surfaces AU – PLUi approuvé (M1)

ZONES	SURFACE en ha
A - agricole	39 237,15 ha
AU - à urbaniser	103,88 ha
1AUa	6,51 ha
1AUb	42,50 ha
1AUE	0,87 ha
1AUEz1	4,89 ha
1AUEz2	14,59 ha
<b>1AUI</b>	<b>16,70 ha</b>
1AUIa	4,62 ha
1AUT	0,65 ha
1AUz	12,55 ha
AU - à urbaniser (bloqué)	247,74 ha
<b>2AU</b>	<b>120,71 ha</b>
2AUE	55,03 ha
2AUEz	47,70 ha
2AUI	15,89 ha
2AUn	8,41 ha
N - naturelle	8 572,27 ha
U - urbain	2 757,63 ha
Ua	154,85 ha
Ub	1367,30 ha
Uc	70,10 ha
Uh	486,88 ha
Uj	188,59 ha
Ut	3,33 ha
Ue	480,60 ha
Ug	5,98 ha
<b>Total général</b>	<b>50 918,67 ha</b>

Bilan des surfaces – PLUi modifié (M2)

ZONES	SURFACE en ha
A - agricole	39 237,14 ha
AU - à urbaniser	103,36 ha
1AUa	6,51 ha
1AUb	42,50 ha
1AUE	0,87 ha
1AUEz1	4,89 ha
1AUEz2	14,59 ha
<b>1AUI</b>	<b>16,18 ha</b>
1AUIa	4,62 ha
1AUT	0,65 ha
1AUz	12,55 ha
AU - à urbaniser (bloqué)	247,72 ha
<b>2AU</b>	<b>120,69 ha</b>
2AUE	55,03 ha
2AUEz	47,70 ha
2AUI	15,89 ha
2AUn	8,41 ha
N - naturelle	8 572,27 ha
U - urbain	2758,18 ha
Ua	154,35 ha
Ub	1367,81 ha
Uc	70,10 ha
Uh	486,89 ha
Uj	189,25 ha
Ut	3,33 ha
Ue	480,47 ha
Ug	5,98 ha
<b>Total général</b>	<b>50 918,67 ha</b>



*L'équilibre général du PLUi n'est donc pas impacté par les évolutions de la Modification n°2 du PLUi.*

## 4. Analyse des incidences sur le PADD

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°2, les évolutions ponctuelles de zonage au sein des zones urbaines visent à faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement et ainsi favoriser une densification au sein des enveloppes urbaines. Par ailleurs, les évolutions des OAP sur SAINT-MARS-DU-DESERT et GRANDCHAMP-DES-FONTAINES visent de la même manière à ne pas bloquer des projets de densification d'une part et de renouvellement urbain d'autre part, tout en prenant en compte les enjeux de préservation des paysages et les risques, et ce en cohérence avec les orientations du PADD.**

- 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°2, les projets d'aménagements sont sans impact sur les sites NATURA 2000, les zones humides et autres éléments divers de la nature. De plus, des protections paysagères au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont ajoutées (arbres remarquables, haies).**

- 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°2, les évolutions apportées au règlement de la zone Np visent à préserver le caractère patrimonial des bâtiments repérés, en éloignant les annexes qui ne bénéficieraient pas de la même qualité architecturale, ainsi que les piscines.**

- 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°2, 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

Le PADD vise à poursuivre la politique de mobilité active dans laquelle s'inscrit le territoire, afin de renforcer les liaisons douces à l'échelle des espaces urbains constitués mais également à l'échelle de l'ensemble du territoire.

**Dans le cadre de la modification n°1, la correction d'erreurs matérielles visent à préserver les cheminements doux à fort intérêt patrimonial.**

**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 PADD vise à une répartition de l'offre nouvelle de logements équilibrée entre ces les différents pôles (structurants, intermédiaires et de proximité). L'offre nouvelle de logement devra permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire en diversifiant l'offre de logements.

**Dans le cadre de la modification n°2, les évolutions apportées aux OAP sur CASSON, SAINT-MARS-DU-DESERT et GRANDCHAMP-DES-FONTAINES ne remettent pas en cause les orientations du PADD en matière de production de logement. Elles visent à éviter des blocages dans la mise en œuvre opérationnelles de ces OAP. Par ailleurs, la mise en place d'un emplacement réservé sur la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES vise à maintenir une offre de logements locatifs sociaux sur la commune.**

- ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN ET EN PROLONGEMENT DES BOURGS EN S'APPUYANT SUR DIFFÉRENTS POTENTIELS DE PROJETS

Le PADD vise à renforcer les centre-bourgs tant en termes d'habitat que de services, commerces et équipements. Dans ce cadre, la mixité fonctionnelle dans les centralités sera favorisée.

**Dans le cadre de la modification n°2, l'institution d'un linéaire commercial au sein du centre-bourg de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES et au sein du centre-bourg de NOTRE-DAME-DES-LANDES vise à préserver le commerce de proximité dans la centralité.**

- 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°2, la modification de l'OAP D01 sur CASSON ne remet pas en cause le projet de salle polyvalente et ne remet donc pas en cause cette orientation du PADD. Par ailleurs l'évolution du zonage Ue vers UI sur ce même secteur vise à conforter la présence des équipements publics au sein d'une zone où ils sont déjà présents.**

- 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°2, la correction d'une erreur matérielle sur la zone d'activité à Ragon sur la commune de TREILLIERES vise à permettre l'extension d'une activité existante.**

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

Le PADD vise à protéger les bâtiments et ensembles patrimoniaux contribuant à la qualité architecturale des centres-bourgs. Par ailleurs, le PADD entend maintenir et reconquérir les espaces verts et coulées vertes au sein des bourgs.

**Dans le cadre de la modification n° 2, les évolutions apportées sont sans incidence sur cette orientation.**

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire est caractérisé par des risques et nuisances relativement peu impactant pour les populations et les activités à l'exception des risques d'inondation qui concernent plusieurs communes et les risques de nuisances sonores qui devraient augmenter dans les prochaines années.

**Dans le cadre de la modification n°2, les évolutions apportées ne contribuent pas à exposer davantage la population à des risques et nuisances. L'évolution projetée sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines vise au contraire à prendre davantage en compte le recul lié à la route départementale dans la mise en œuvre du projet d'aménagement.**

**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°2.**

**Au vu de ces éléments, le dossier de modification n°2 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi.**

## 5. Prise en compte des documents supra-communaux

### ❖ La DTA

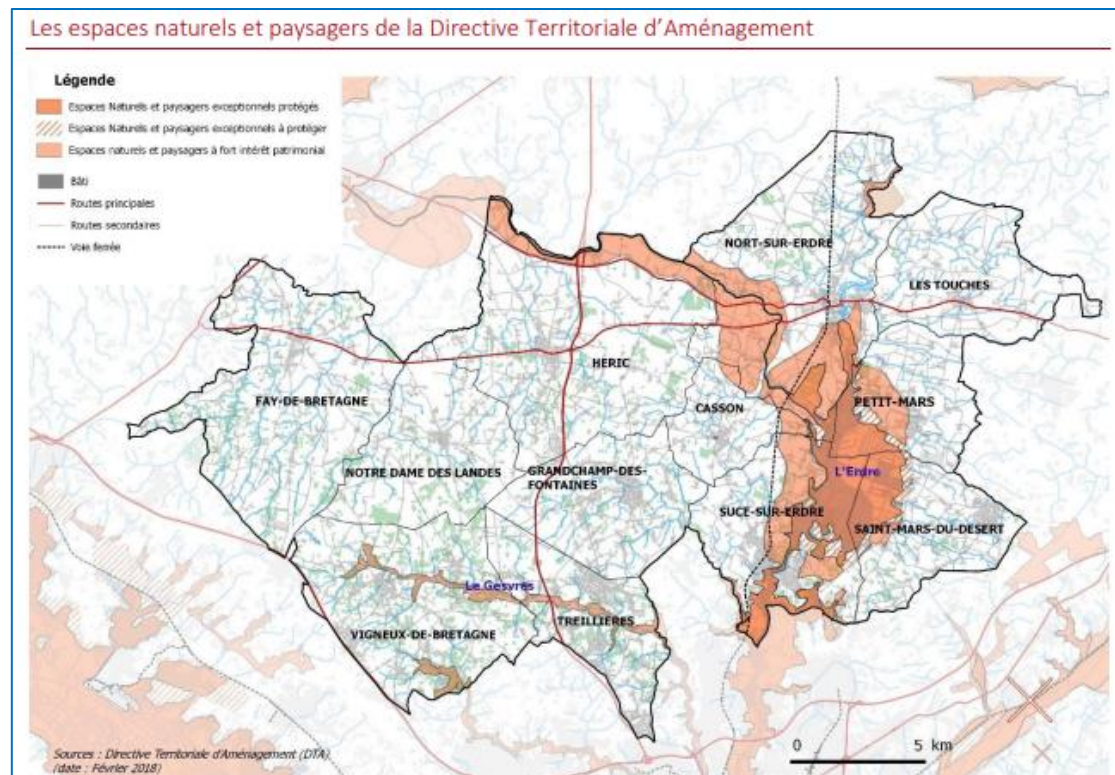
La CCEG est couverte par la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Loire, engagée dès 1996 au titre de l'article 4 de la loi du 4 février 1995. La DTA de l'Estuaire de la Loire a été approuvée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006. Elle est aujourd'hui en cours d'abrogation du fait notamment de la caducité de 3 projets. 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.**



**La seule évolution identifiée portant sur des secteurs sensibles de la DTA est la correction d'une erreur matérielle sur la commune de NORT-SUR-ERDRE (NSE 01) visant à corriger le tracé de la limite de la zone UH. Cette évolution n'aura pas d'impact sur la constructibilité du fait des règles contraignantes de la zone UH. Le projet de modification est donc compatible avec la DTA.**

**Les évolutions réglementaires projetées sont sans incidences sur ce espaces sensibles.**

❖ 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 ne remettent pas en cause les objectifs du SCOT.

Les grandes orientations du SCOT	Modification du PLUI	Rapport de compatibilité
Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique	La présente modification ne vient pas remettre en cause la participation du territoire à la production de l'offre en logement en lien avec les besoins identifiés. Les évolutions d'OAP présentées visent à éviter des blocages dans la mise en œuvre opérationnelle des projets, et ainsi participer à la production de l'offre en logements.	
La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous	La correction d'une erreur matérielle sur la zone d'activité de Ragon à TREILLIERES vise à permettre le développement d'une activité et favorise donc l'optimisation du développement des sites d'activités. La création de linéaires commerciaux vise à conforter les implantations commerciales dans les centralités.	
L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique	La présente modification ne vient pas impacter de zone humide, ni remettre en cause de protections édictées en faveur de la préservation des continuités naturelles.	
Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants	Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les principes de répartition d'accueil de la production de logements ne sont pas remis en cause par la présente modification.	
Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien	La présente modification est sans incidence sur cet objectif.	

**Le projet de modification n° 2 est compatible avec le SCOT.**



## ❖ Le PLH n°2

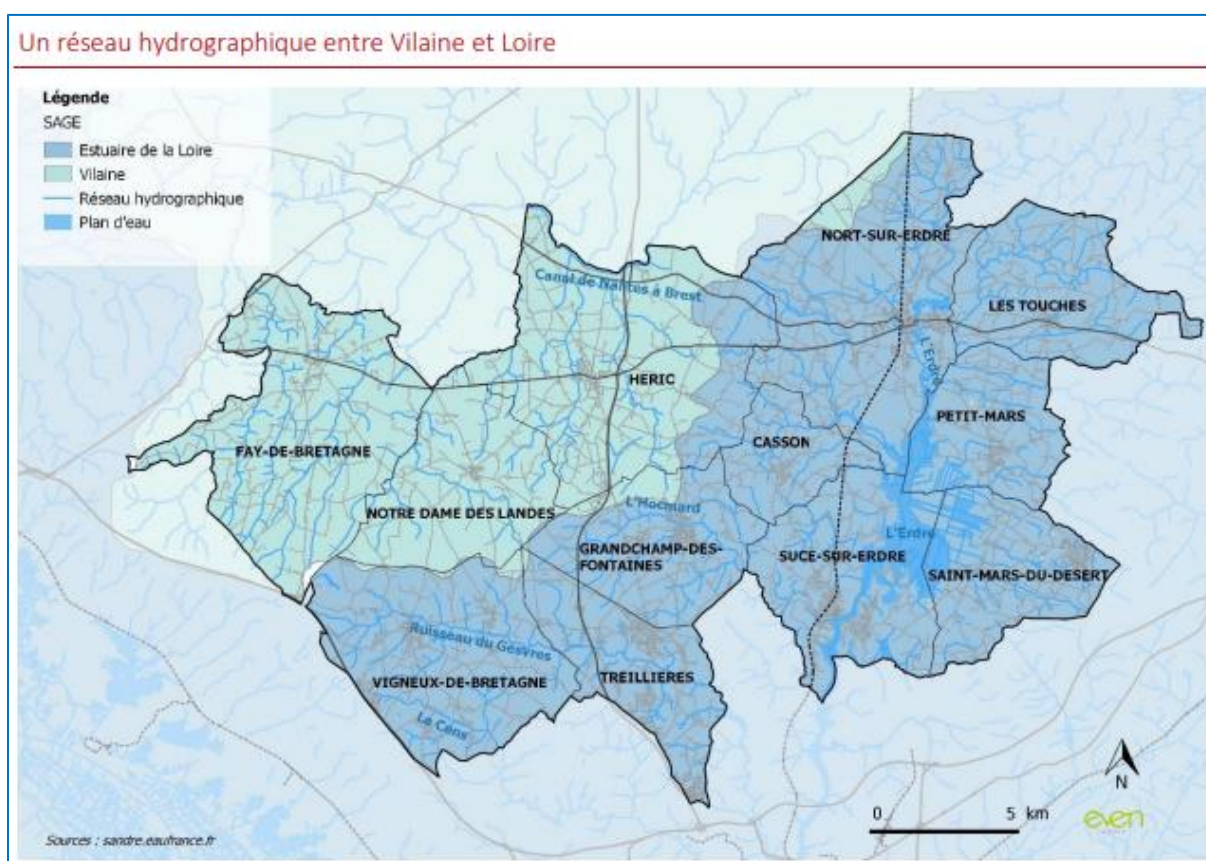
Le PLH 2 de la CCEG a été approuvé en mai 2015. Il couvre une période de 6 ans (2015-2021). Il présente trois grandes orientations :

- 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°2 du PLUi ne remet pas en cause les orientations du PLH n°2.**

## ❖ 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 impactés par les évolutions projetées.***



### ➤ Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

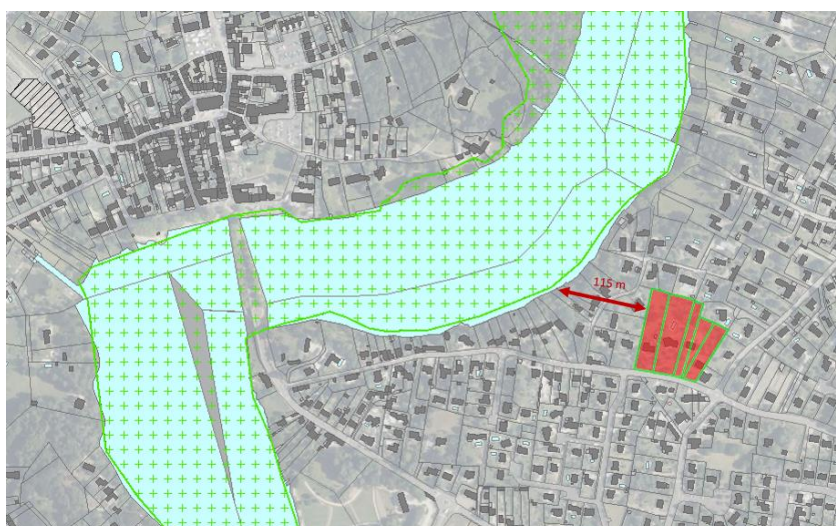
Au regard des différents objectifs de la modification du PLUi, les évolutions suivantes sont celles qui sont le plus proches des périmètres Natura 2000 :

○ **PM 01 : changement de destination** : Cette évolution située à 1.6 km d'une zone Natura 2000 vise à permettre le changement de destination d'un ancien bâtiment à usage agricole. Les conditions relatives au changement de destination (avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction de la demande) ainsi que la réglementation contraignante de la zone A relative aux logements des tiers permettent d'assurer une préservation de la zone agricole. Cette évolution vise au contraire à préserver et mettre en valeur le patrimoine rural. Enfin, l'éloignement géographique et la faible ampleur du projet d'évolution permettent de confirmer l'absence d'incidence notable de cette évolution sur la zone Natura 2000.



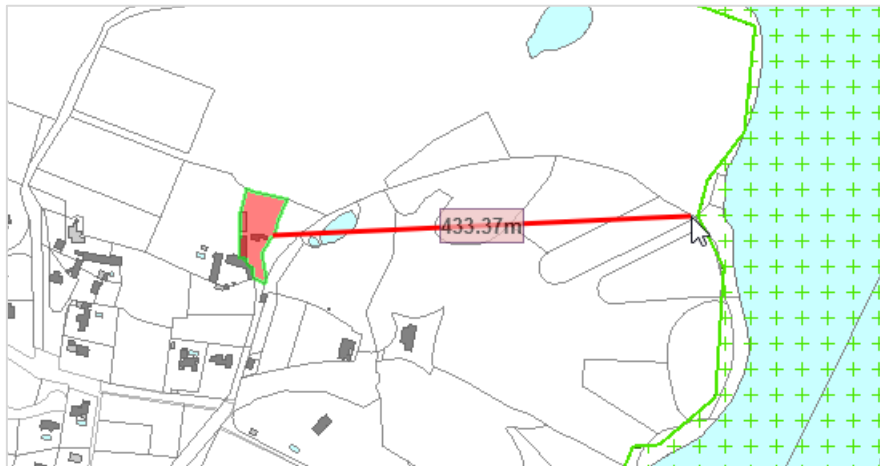
Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

○ **SSE 01 : suppression d'une OAP** du fait de la réalisation des orientations. L'OAP devient donc sans objet. Cette OAP ne visait qu'à régir les accès aux futurs lots. Sa suppression est donc sans incidence sur le site Natura 2000.



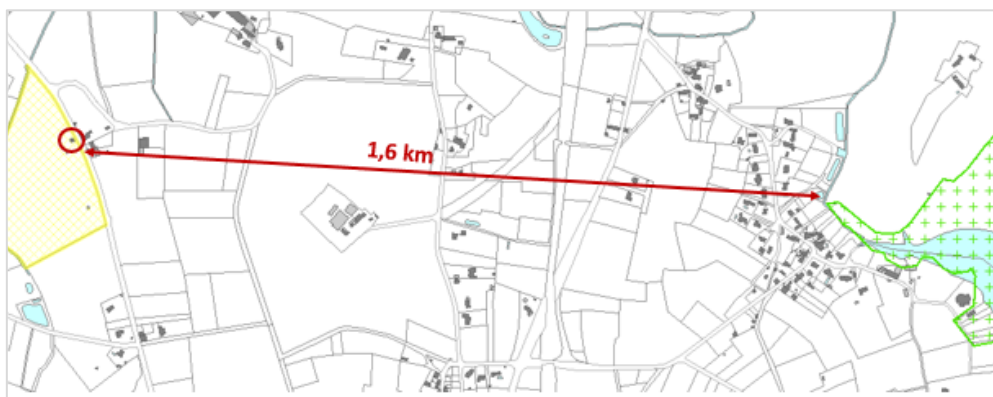
Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

○ **SSE 02 : changement de destination** : cette évolution se situe à environ 400 mètres d'une zone Natura 2000. Les conditions relatives au changement de destination (avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction de la demande) ainsi que la réglementation contraignante de la zone N relative aux logements des tiers permettent d'assurer une préservation de la zone agricole. Cette évolution vise au contraire à préserver et mettre en valeur le patrimoine rural et ne vise pas à imperméabiliser davantage le secteur. Enfin, la faible ampleur du projet d'évolution permet de confirmer l'absence d'incidence notable de cette évolution sur la zone Natura 2000.



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

○ **SSE 03 : changement de destination** : Cette évolution située à 1.6 km d'une zone Natura 2000 vise à permettre le changement de destination d'un ancien bâtiment à usage agricole. Les conditions relatives au changement de destination (avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction de la demande) ainsi que la réglementation contraignante de la zone A relative aux logements des tiers permettent d'assurer une préservation de la zone agricole. Cette évolution vise au contraire à préserver et mettre en valeur le patrimoine rural. Enfin, l'éloignement géographique et la faible ampleur du projet d'évolution permettent de confirmer l'absence d'incidence notable de cette évolution sur la zone Natura 2000.



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

Les autres évolutions sont du fait de leur situation géographique et de leur faible ampleur sans incidence sur les sites Natura 2000.

**Ainsi, les évolutions projetées par la présente procédure de modification sont sans incidence notable pour les zones Natura 2000.**



➤ **Analyse des incidences sur les inventaires Biotopes, ZNIEFF de type 1 et de type 2**

Une évolution projetée, intitulée « HER 02 : délimitation d'un linéaire commercial » se situe à proximité d'une ZNIEFF de type 1 « Etang de bout-de-bois ». S'agissant de bâtiments et d'activité déjà existantes, cette évolution est sans incidence sur ce secteur.

Plusieurs évolutions se situent au sein de secteurs inventoriés au titre des ZNIEFF de type 2. Il s'agit d'évolution ponctuelles : modification de limite de zonage au sein des zones urbaines, ajout de protection paysagère, suppression ou correction de changement de destination, suppression d'emplacement réservé. Ces évolutions sont de par leurs faibles ampleurs sans incidence sur l'environnement. Au contraire, elles participent pour la plupart à préserver le patrimoine paysager du territoire et à réduire les nuisances.

Les autres évolutions prévues sur les autres communes sont du fait de leur situation géographique et de leur faible ampleur sans incidence sur ces inventaires.

**Ainsi, les incidences sur l'environnement générées par la présente procédure de modification peuvent être considérées comme non notables.**



## 7. ANNEXES

- Annexe n°1 : Délibération du 26 février 2019 prescrivant la modification n°1 du PLUi d'ERDRE ET GESVRES



### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Département de Loire Atlantique

Le 31 mars 2021 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle Molière à Petit Mars, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 25 mars 2021, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

#### Membres présents :

EUZENAT Philippe (*à partir de 19h50*), LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, PERRAY Mikael, OUVRARD François, LE PISSART Claudine, THIBAUD Dominique, LAUNAY Héléne, JOUTARD Jean-Pierre, CHARTIER Isabelle, PINEL Patrice, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, LE RIBOTER Christine, BARÈS Xavier, BOQUIEN Denys, NAUD Jean-Paul, PROVOST Isabelle, RIVIERE Magali, PABOIS Chrystophe, CHARRIER Jean-François, BOISLEVE Frédéric, MAINGUET Karine, ROGER Jean Louis, HENRY Jean-Yves, GAILLARD Anne-Marie, CHEVALIER Christine, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, ROYER Alain, BERAGNE Maité, LERAT Yvon, RINCE Claude, DRION Elisa, JAMIS Pierre-Jean, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, DARROUZES Didier.

#### Pouvoirs :

DEFONTAINE Claudia pouvoir à PLONÉIS MÉNAGER Sandrine,  
GUERON Lydie pouvoir à DAUVE Yves,  
BESNIER Jean Luc pouvoir à PABOIS Chrystophe,  
NOURRY Barbara pouvoir à Jean-François CHARRIER,  
NIESCIEREWICZ Valérie pouvoir à ROGER Jean-Louis,  
RENOUX Emmanuel pouvoir à DARROUZES Didier  
LAMIABLE Patrick pouvoir à JAMIS Pierre-Jean,

**Absents - Excusés :** ALLAIS Didier.

**Assistants :** GARNIER Dominique-DGS - MÉNARD Philippe-DAE – Françoise HOTTIN-DGA – BREHERET Dimitri-responsable finances – BERTHELOT Mélissa-direction générale.

**Secrétaire de séance :** DARROUZES Didier.

Nombre de membres :
En exercice 45 titulaires
Présents 37 titulaires
Votants 44

### PRESCRIPTION MODIFICATION N° 2 : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

#### I. EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a été approuvé le 18 décembre 2019 en Conseil Communautaire. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets. Dans cette perspective, une première modification a été prescrite le 26 février 2020 et approuvée lors de la séance du Conseil Communautaire du 27 janvier 2021 afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement et de réaliser des adaptations mineures du document.

Depuis, de nouvelles évolutions des pièces réglementaires du PLUi sont apparues nécessaires, notamment afin de tenir compte des avancées des communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement.

Accusé de réception en préfecture 044-24440503-20210331-CONSEIL_03_03-OE Date de télétransmission : 02/04/2021 Date de réception préfecture : 02/04/2021
---

1/5

Par ailleurs, il a pu être mis en évidence dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, des difficultés d'application de certaines règles qui nécessitent donc des ajustements et clarification ; ceci dans une recherche de simplification et de facilitation d'application par les services instructeurs et pour les administrés. Il a également pu être mis en évidence des coquilles ou erreurs matérielles au niveau du règlement graphique, qui nécessitent des ajustements à la marge (oubli ou mauvaise identification de bâtiments pouvant changer de destination, oubli de protection...).

Enfin, dans le cadre de l'analyse des recours exercés à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUi, il pourra être proposé des évolutions ponctuelles au règlement écrit et au règlement graphique dès lors que celles-ci rentreront dans le cadre de la procédure de modification.

C'est pourquoi, il est demandé au Conseil Communautaire du 31 mars 2021 de se prononcer sur la prescription d'une procédure de modification du PLUi afin de tenir compte :

- De l'évolution de certains projets d'équipements ou d'urbanisation, nécessitant des ajustements ponctuels des documents graphiques et du règlement écrit,
- Des erreurs matérielles identifiées depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- De la nécessité de préciser certaines dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application,
- Des contentieux en cours relatifs au PLUi dont les ajustements relèveraient d'une procédure de modification,
- De la mise à jour des annexes.

Cette procédure qui comporte une phase d'enquête publique, est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

## II. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUI DE LA CCEG

La procédure de modification appréhendera notamment l'analyse des points suivants et, le cas échéant, portera sur ces points :

### • **SUR LA COMMUNE DE CASSON**

- La modification ponctuelle du tracé de certaines zones urbaines afin de prendre en compte les projets en cours/à venir : évolution du zonage de la parcelle AC 59 afin d'y permettre l'accueil d'activités associatives et de loisirs, ...
- La modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, référencée D01, afin d'y intégrer la possibilité d'accueillir, notamment, des activités de services, dans le cadre du développement des services médicaux sur la commune ;
- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis l'approbation : repositionnement d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été mal positionné au moment de l'élaboration du PLUi, ...

### • **SUR LA COMMUNE DE GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

- La suppression de l'emplacement réservé ERC14, ce dernier n'étant plus nécessaire pour la commune ;
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles référencées A09, A10 et A11, dont la mise en œuvre est rendue complexe par l'application des règles de la zone UH, et notamment en ce qui concerne la densité minimale imposée ;
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle référencée A07, du fait de l'intégration d'une partie de cette OAP au sein d'un périmètre de projet, à savoir les parcelles cadastrées section AH n° 57 et n° 59 ;
- La modification du périmètre de constructibilité limitée par l'intégration des parcelles cadastrées section AE n° 22 et n° 23 ;
- La mise en place d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur les parcelles cadastrées section AK N°33 et 35, en vue d'interdire toute autre construction que le logement locatif social ;
- La mise en place d'un linéaire commercial sur 2 parcelles dans le centre-bourg afin d'y interdire le changement de destination des commerces et activités en logements ;
- L'ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme au sein de la ZAC Erette Grand'Haie, dans le cadre de la compensation de destruction de haies protégées ;

- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLU : ajout de deux bâtiments pouvant changer de destination qui avaient été oubliés, ...
- **SUR LA COMMUNE D'HERIC**
  - La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, référencée B06, afin de mettre en cohérence les principes d'aménagement graphiques et écrits ;
  - La mise en place d'un linéaire commercial au lieudit « Bout de Bois » afin d'y interdire le changement de destination des commerces et activités en logements ;
  - La suppression de l'emplacement réservé D11, du fait de la redéfinition de l'emprise nécessaire dans le cadre du futur aménagement du carrefour ;
  - L'ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme au sein de la ZAC Erette Grand'Haie, dans le cadre de la compensation de destruction de haies protégées ;
  - La modification ponctuelle du tracé de certaines zones urbaines afin de prendre en compte les projets en cours/à venir : évolution du zonage des parcelles cadastrées section A1 n° 161 et 162, ...
  - La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLU : repositionnement de deux cheminements doux, repositionnement d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été mal positionné, suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination ne répondant pas aux critères définis dans le PLU, ...
- **SUR LA COMMUNE DE NOTRE-DAME-DES-LANDES**
  - La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle référencée C30, en excluant la parcelle cadastrée section I768 qui n'a pas vocation à être intégrée à cette OAP du fait de sa faible emprise et de sa situation géographique ;
  - La modification ponctuelle du tracé de certaines zones urbaines afin de prendre en compte les projets en cours/à venir : évolution du zonage des parcelles cadastrées section I n° 695, 18p, 20 et 21 pour assurer une cohérence réglementaire au sein de l'opération (zonage UB uniquement), ...
  - La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLU : évolution ponctuelle du tracé de la zone UB du fait d'un décalage du cadastre, ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été oublié, ajout d'éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, ...
- **SUR LA COMMUNE DE PETIT MARS**
  - La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLU : ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été oublié, ...
- **SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARS-DU-DESERT**
  - La suppression d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle référencée B19, du fait de l'impossibilité de voir ce projet se concrétiser en raison de problématique d'accès ;
  - L'ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sur les parcelles cadastrées section AD n° 23, 26, 28, 179, 453 ;
  - La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLU : ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été oublié, ...
- **SUR LA COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE**
  - La suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle référencée B39 : à ce jour, l'OAP a été mise en œuvre sur les 2/3 de son emprise. Cette dernière ne visant seulement qu'à réglementer les accès, elle devient sans objet ;
- **SUR LA COMMUNE DE NORT-SUR-ERDRE**
  - La correction d'une erreur matérielle relevée depuis l'approbation du PLU : évolution de la délimitation de la zone UH pour tenir compte de la distance de 25 mètres définies dans le rapport de présentation du PLU, ...

Accusé de réception en préfecture  
044-244402603-20210331-CONSEIL\_03\_03-0E  
Date de télétransmission : 02/04/2021  
Date de réception préfecture : 02/04/2021

3 / 5

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

- L'évolution du règlement écrit de la zone UBz2 spécifique à la ZAC de la Gergauderie suite à l'évolution du cahier des charges de cession de terrain ;

- **POUR TOUTES LES COMMUNES**

- La modification du règlement littéral et graphique 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 ;
- La modification du règlement littéral et graphique se rapportant aux contentieux en cours relatifs au PLUi ressortant d'une procédure de modification ;
- La mise à jour des annexes.

**Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme** le projet sera notifié aux personnes publiques mentionnées à l'article L 132-7 et L132-9 et aux maires des communes concernées par la modification.

**Conformément au Code de l'Urbanisme**, cette procédure fera l'objet une d'enquête publique.

**Ceci exposé :**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération en date du 18 décembre 2019,

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

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

- Soit de changer les orientations définies par le PADD
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 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 intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

**Considérant**, qu'il sera procédé à différentes évolutions du document d'urbanisme en vigueur de manière à modifier, adapter les mesures et/ou articles du règlement écrit et/ou graphique.

**Il est proposé au Conseil Communautaire de prescrire la modification n°2 afin de faire évoluer le PLUi permettant ainsi la réalisation de projets urbains et de rectifier des erreurs décelées depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.**

**DÉCISION :**

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

**PRESCRIT la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur sur la communauté de communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, et modifié par une délibération du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.**

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20210331-CONSEIL\_03\_03-0E  
Date de télétransmission : 02/04/2021  
Date de réception préfecture : 02/04/2021

4 / 5



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

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

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCEG et dans les mairies des communes concernées, durant un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

Le Président,  
Yvon LERAT



Le Président :

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

Acte publié le

Accusé de réception en préfecture  
044-244402503-20210331-CONSEIL\_03\_03-DE  
Date de télétransmission : 02/04/2021  
Date de réception préfecture : 02/04/2021

5/5