

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°3

Notice de présentation



MAI 2023

Sommaire

PREAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION.....	5
1.1 - <i>Objet de la modification</i>	5
1.2- <i>Définition du champ d'application de la procédure.....</i>	7
1.3 - <i>Précisions sur les modalités à appliquer</i>	10
1.4 - <i>Constitution du dossier</i>	11
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR CASSON.....	12
2.1 - <i>Ouverture à l'urbanisation de la zone des Egréas Nord à Casson (CAS 01).....</i>	15
2.1.1 - <i>Présentation du site et son environnement.....</i>	15
2.1.2 - <i>Présentation du projet et justifications</i>	16
2.1.3 - <i>Evaluation des incidences du projet</i>	29
2.1.4 - <i>Compatibilité avec les documents supra-communaux.....</i>	29
2.2 - <i>Correction d'une erreur matérielle : ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination (CAS 02).....</i>	29
3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR SUCE-SUR-ERDRE	31
3.1 - <i>Ouverture à l'urbanisation de la zone des Tertres de la Doussinière (SSE 01).....</i>	34
3.1.1 - <i>Présentation du site et son environnement</i>	34
3.1.2 - <i>Présentation du projet</i>	34
3.1.3 - <i>Evaluation des incidences du projet</i>	51
3.1.4 - <i>Compatibilité avec les documents supra-communaux.....</i>	51
3.2 - <i>Evolution de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation B32 – La Beaumondière (SSE 02)</i>	51
4. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR GRANDCHAMP-DES-FONTAINES.....	53
4.1 - <i>Suppression de l'emplacement réservé C32 (GDF 01).....</i>	53
4.2 - <i>Création d'un emplacement réservé (GDF 02).....</i>	53
5. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR TREILLIERES.....	55
5.1 - <i>Evolution du règlement écrit de la zone 1AUz (TRE 01)</i>	55
6. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR VIGNEUX-DE-BRETAGNE.....	56
6.1 - <i>Correction d'une erreur matérielle : ajout d'une marge de recul (VDB 01).....</i>	56
6.2 - <i>Correction d'une erreur matérielle : ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination (VDB 02).....</i>	57
7. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR NORT SUR ERDRE	58
7.1 - <i>Correction d'une erreur matérielle : ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination (NSE 01).....</i>	58
8. EVOLUTIONS DES PIECES DU PLUI.....	59
8.1 - <i>Evolution du règlement graphique</i>	59
8.1.1 - <i>Evolution prévue sur la commune de CASSON.....</i>	59
8.1.2 - <i>Evolution prévue sur la commune de SUCE-SUR-ERDRE</i>	62
8.1.3 - <i>Evolution prévue sur la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES</i>	66

8.1.4 - Evolution prévue sur la commune de TREILLIERES.....	68
8.1.5 - Evolution prévue sur la commune de FAY-DE-BRETAGNE.....	69
8.1.6 - Evolution prévue sur la commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE.....	70
8.2 - Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation	72
8.2.1 – OAP C03 – Les Egréas Nord – Casson (CAS 01)	72
8.2.2 – OAP B28 – La Doussinière extension - Sucé-sur-Erdre (SSE 01)	76
8.2.3 – OAP B32 – La Beaumondière - Sucé-sur-Erdre (SSE 02)	80
8.2.4 – OAP A45 – ZAC DE VIRELOUP EXTENSION - Treillières (TRE 01).....	82
8.3 - Evolution du règlement écrit.....	83
8.3.1. Zone Ub	83
8.3.2. Zone 1AUz (TRE 01)	85
8.3.3. Zone Ue	87
8.3.4. Zone Ua	88
9. ANNEXES.....	89

Préambule

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.

Il a connu depuis plusieurs procédures, dont deux approuvées par le Conseil Communautaires :

- **Une modification n°1** 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 ;
- **Une modification n°2** approuvée le 23 février 2022 visant à faire évoluer ponctuellement certains éléments afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagements, la correction d'erreurs matérielles décelées depuis la mise en œuvre du PLUi, et la mise à jour des annexes ;
- **Une révision simplifiée n°2** approuvée le 28 septembre 2022, visant à la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sur le site de La Chalandière à Nort-sur-Erdre ;
- **Une mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet** approuvée le 14 décembre 2022, visant à la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sur le site de la Primaïs à Notre-Dame-des-Landes ;

En parallèle de la présente modification n°3, plusieurs procédures sont en cours :

- **Une mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet** prescrite le 29 juin 2022 visant à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement à Héric ;
- **Une modification n°4** engagée le 2 novembre 2022, visant notamment à intégrer les enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial et à traduire dans les différentes pièces du PLUi les conclusions des études urbaines et commerciales menées sur certaines communes ;
- **Une modification n°5** engagée le 25 janvier 2023 visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone du chemin des Varennes aux Touches et de la zone de la Pellerà à Petit Mars.

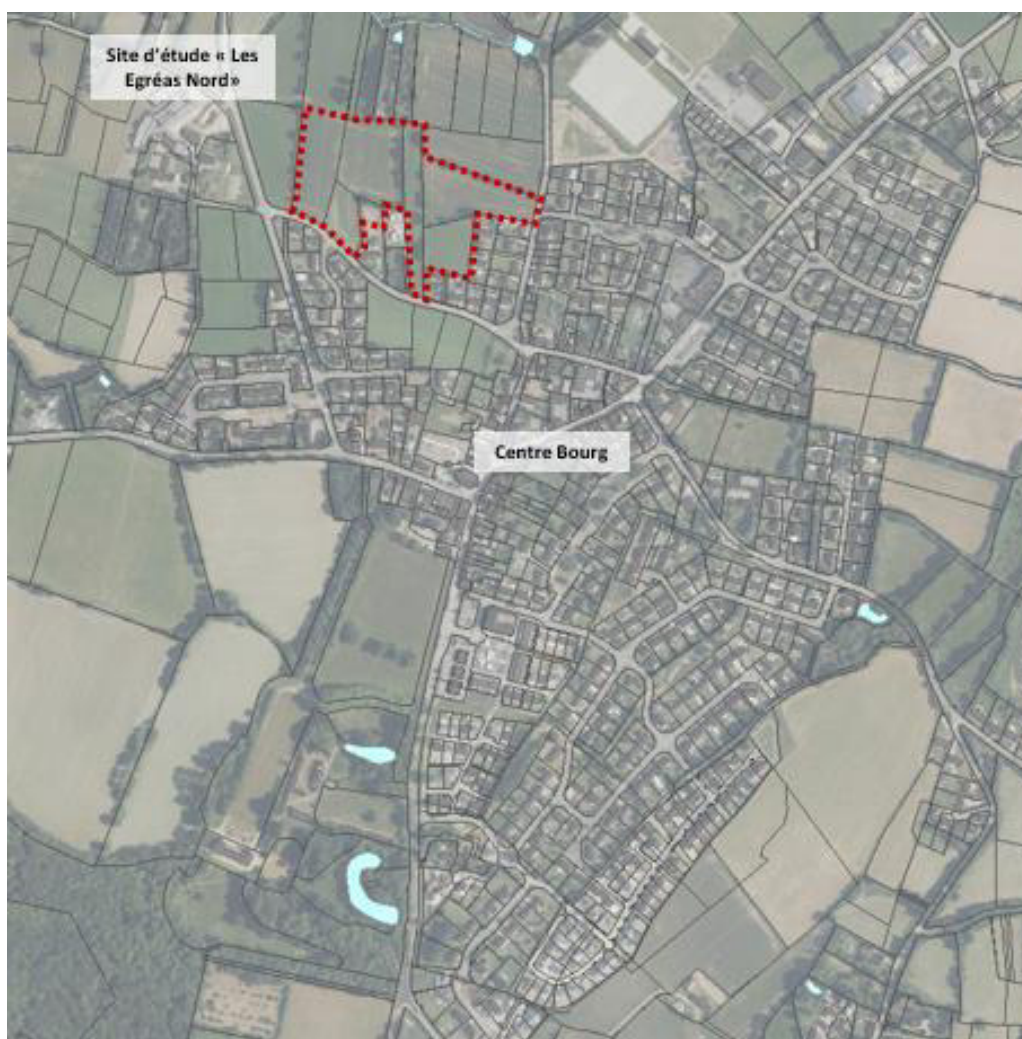
1. Champ d'application de la modification

1.1 - Objet de la modification

La présente procédure modification du PLUi a pour objet principal d'ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs sur le territoire d'Erdre et Gesvres, afin de permettre la réalisation de deux opérations d'habitat :

- Le secteur des Egréas Nord sur la commune de Casson, situé au nord du bourg, pour une opération d'environ 50 logements sur 3,5 hectares.
- Le secteur des Tertres sur la commune de Sucé-sur-Erdre, situé à l'est du bourg, pour une opération d'environ 50 logements sur 3,4 hectares.

Localisation des secteurs – Casson



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

Localisation des secteurs – Sucé-sur-Erdre



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

La procédure induit :

- La modification du règlement graphique pour ouvrir à l'urbanisation ces 2 secteurs (passage de 2AU en 1AUb), et pour préserver les enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale de la procédure,
- La modification du règlement graphique afin de créer un emplacement réservé sur Sucé-sur-Erdre,
- La modification des 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'encadrer de manière plus précise le développement de ces secteurs.

Par ailleurs, des modifications mineures portent sur :

- L'évolution de l'OAP B32 sur la commune de Sucé sur Erdre,
- La suppression de l'emplacement réservé C32 et la création d'un nouvel emplacement réservé en vue de la réalisation d'une piste cyclable, sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines,
- La modification du règlement écrit de la zone 1AUz sur la ZAC de Vireloup à Treillières, concernant les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques,
- La modification du règlement écrit de la zone Ub concernant la largeur des voies.

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, et des observations du public, les modifications suivantes ont été ajoutées :

- la correction d'une erreur matérielle visant à matérialiser sur le règlement graphique la marge de recul liée à la RN 165,
- la modification du règlement de la zone Uez2 afin d'y autoriser l'activité d'hôtellerie (omission lors de l'approbation du PLUi),
- la modification du règlement de la zone Ue afin de corriger l'omission relative à la marge de recul par rapport aux routes départementales,
- la correction de deux erreurs matérielles visant à identifier des bâtiments comme étant susceptibles de changer de destination.

1.2- 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 six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Concernant plus précisément le 4^{ème} point de cet article, l'approbation du PLUi datant du 18 décembre 2019, les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le cadre de cette procédure ne datent pas de plus de 6 ans. A noter que la date de création de la zone 2 AU à retenir est la date de la révision générale du PLU dans le cas de maintien de zone 2AU préexistante.

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.**

Enfin, ***l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme*** précise que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du 3 novembre 2021, l'utilité de ces 2 ouvertures à l'urbanisation a été justifiée et est rappelée aux points 3.1 et 3.2. Les éléments présentés lors du conseil communautaire du 3 novembre 2021 ont fait l'objet de précision suite la décision de la MRAE en date du 21 février 2022.

❖ 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.

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.

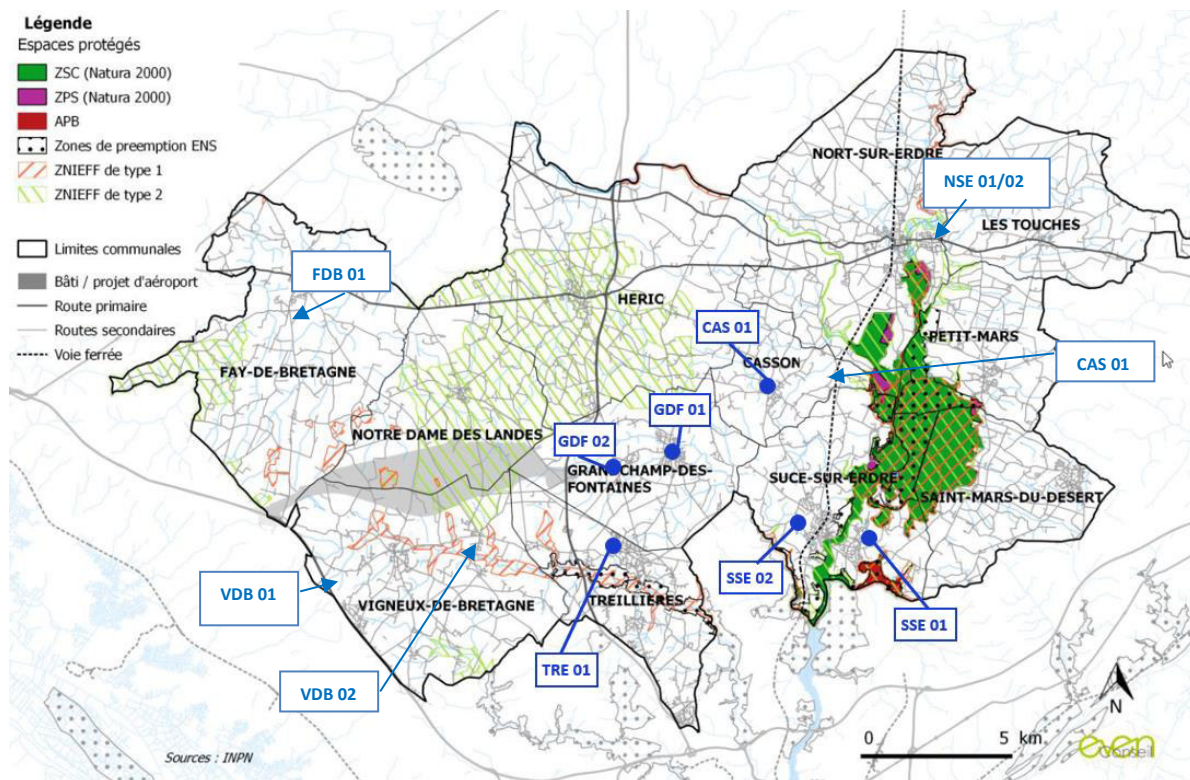
Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes du territoire

ID	Superficie	Communes concernées (Communauté de Communes)	Descriptions
FR3800316 / 44004 Tourbière de Ligné	109.77 ha (dont 61 ha classés en RNR)	Sucé-sur-Erdre	La totalité de la tourbière est en propriété privée (9 propriétaires dont le principal est la SCI des tourbières de Ligné, Société Commune d'Indivision). La tourbière de Ligné est la plus méridionale des tourbières bombées de plaine du sud-ouest de l'Europe. C'est l'une des trois dernières tourbières à sphaignes typique du Massif 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 ² et au clocher, ainsi qu'aux accès des animaux à ces parties. L'église Saint-Louis à Casson abrite, en période de reproduction, une colonie de Grands Murins (<i>Myotis myotis</i>), espèces animale protégée.

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.

Les secteurs de la présente procédure (indiqués sur la cartographie ci-dessous) ne sont pas inclus dans les périmètres rappelés ci-dessus.



Source : PLUi CCEG

L'article R. 104-12 du code de l'urbanisme précise qu'une procédure de modification doit être soumise à Evaluation environnementale systématique si elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Cet article précise également qu'une évaluation environnementale est prévue au cas par cas, s'il est établi que cette modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Dans le cadre de la procédure du cas par cas, la MRAe a, par une décision n° PDL-2021-5817 en date du 21 février 2022, soumis la présente procédure à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale de la procédure est donc jointe à la présente notice et permet d'appréhender notamment les évolutions apportées au règlement graphique et aux OAP sectorielles concernées. Par ailleurs, des évolutions plus spécifiques ont été apportées à la présente notice afin d'apporter des précisions aux remarques de la MRAe sur la justification de ces ouvertures à l'urbanisation et sur l'ambitions des projets d'aménagement.

1.3 - Précisions sur les modalités à appliquer

❖ Concertation

Selon l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, les procédures de modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale.

Une concertation a été organisée du 15 novembre au 3 décembre 2021. Les objectifs et les modalités de cette concertation ont été précisés par une délibération du Conseil Communautaire en date du 3 novembre 2021, annexée à la présente notice.

❖ Détermination de la réalisation une enquête publique :

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 résultant, 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

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**.

❖ Déroulement de la Procédure

Etapes	Référence du Code de l'urbanisme	Date de réalisation
Délibération motivée du Conseil Communautaire : justification de l'ouverture à l'urbanisation et définition des modalités de la concertation et précision des objectifs et modalités de la concertation	L. 153-38 L. 103-2 et s.	Novembre 2021
Concertation		Novembre – Décembre 2021
Délibération du Conseil Communautaire arrêtant le bilan de la concertation	L. 103-6	Décembre 2021
Notification à la MRAE dans le cadre du cas par cas de droit commun, dans l'attente de la parution de l'arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme	Articles R. 104-28 à -32	Décembre 2021
Décision de la MRAE de soumettre la procédure à évaluation environnementale	Article R. 104-31	Février 2021
Réalisation de l'évaluation environnementale et évolution de la notice		Avril-Juillet 2022
Notification à la MRAE	Article R. 104-25	Juillet 2022

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 2022
Projet de modification soumis à enquête publique.	L. 153-41	Novembre 2022
Approbation du projet de Modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur à condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet	L. 153-43	Mai 2023

❖ L'approbation

Conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvé par délibération de l'organe délibération de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

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.

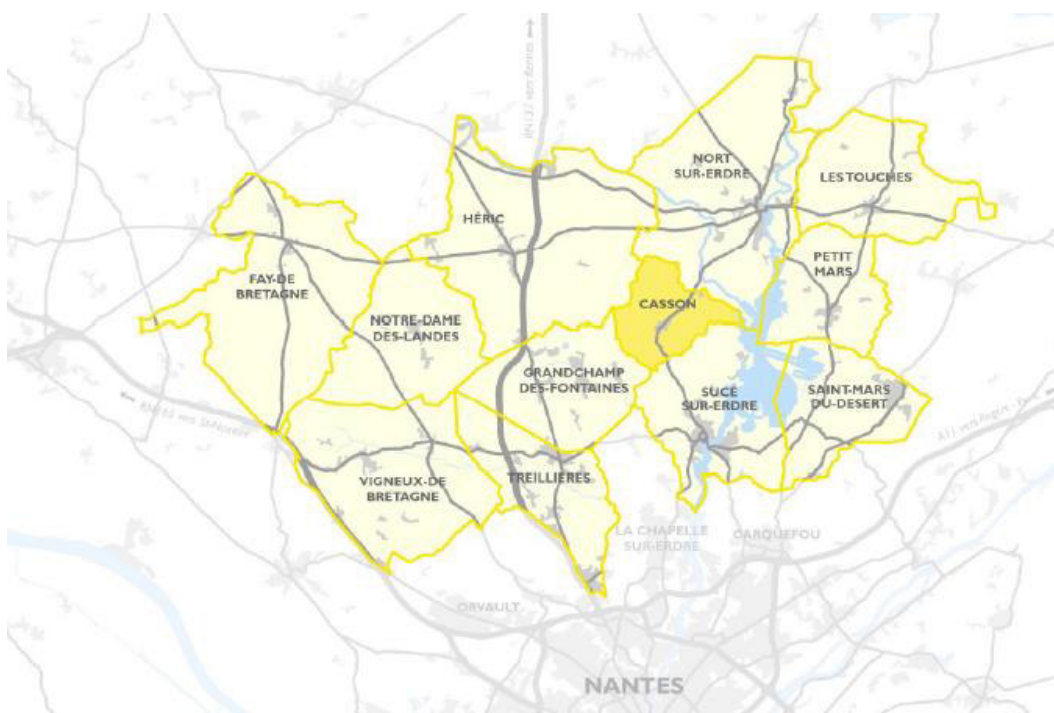
1.4 - Constitution du dossier

- **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
- **Les annexes**
 - Annexe 1 : Délibération de prescription de la Modification n°3 du PLUi
 - Annexe 2 : Délibération tirant le bilan de la concertation
 - Annexe 3 : Décision de la MRAe du 21 février 2022 soumettant la procédure à évaluation environnementale
 - Annexes 4 : Etudes environnementales menées sur les secteurs d'OAP
- **L'évaluation environnementale**

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 sur Casson

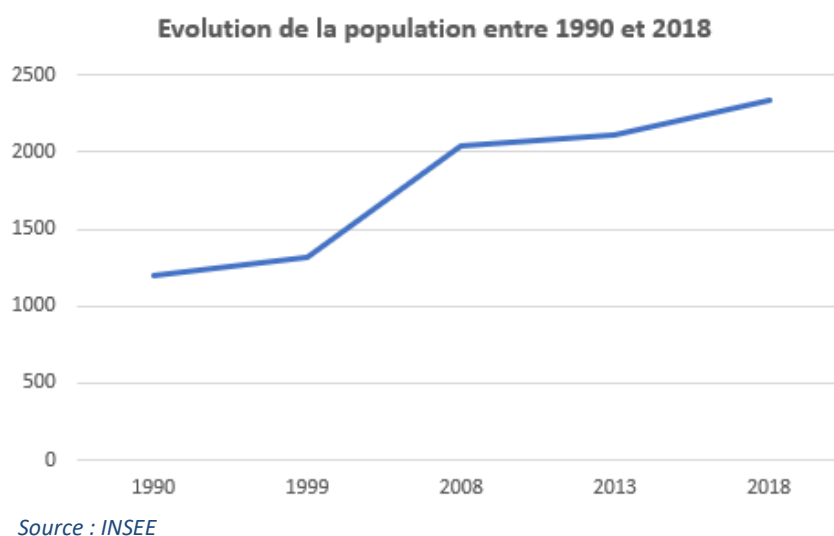
La commune de Casson est située au nord du département de la Loire-Atlantique à une trentaine de kilomètres au Nord de Nantes. D'une superficie de 16,15 km², elle appartient au canton de Nort-sur-Erdre. Ce canton occupe le vaste plateau agricole du Centre-Nord de la Loire-Atlantique. La commune fait partie des pôles de proximité de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.



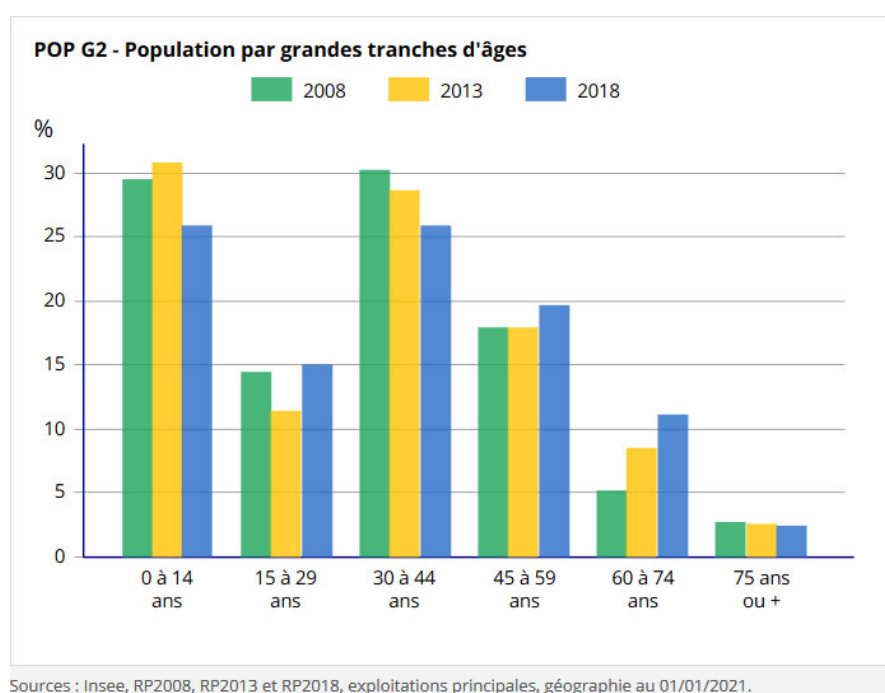
Source : CCEG

❖ Une évolution dynamique de la population et du parc résidentiel

Situation démographique

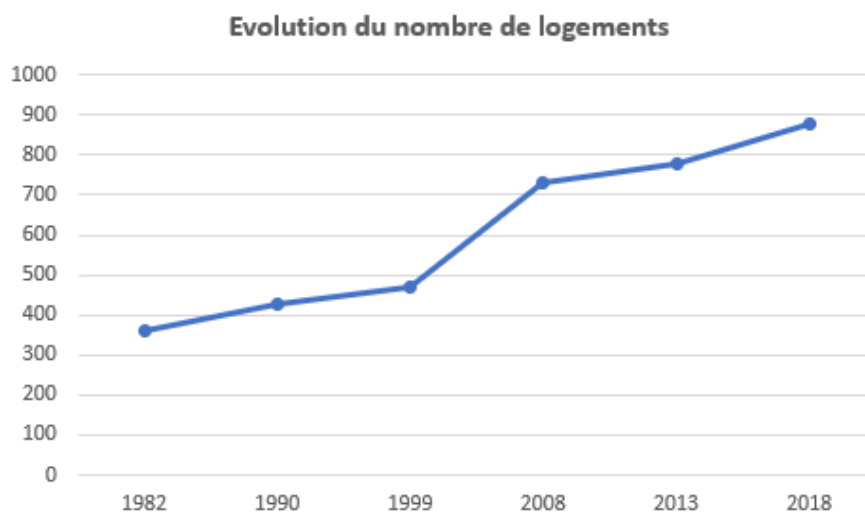


La commune a connu une période de forte augmentation de la population communale sur la période 1990 – 2008 (+5% par an entre 1999 et 2008). Le territoire a ensuite connu un ralentissement de son essor démographique entre 2008 et 2013 (+0.7% par an). Depuis l'évolution semble repartir à la hausse (+2% par an).



Les 0-14 ans et les 30-44 ans constituent les 2 tranches les plus représentatives de la population. Néanmoins, on constate une progression plus importante de la part des 15-29 ans et des 45-74 ans entre 2013 et 2018, contrairement à la part des 30 à 44 ans qui tend à diminuer depuis 2008.

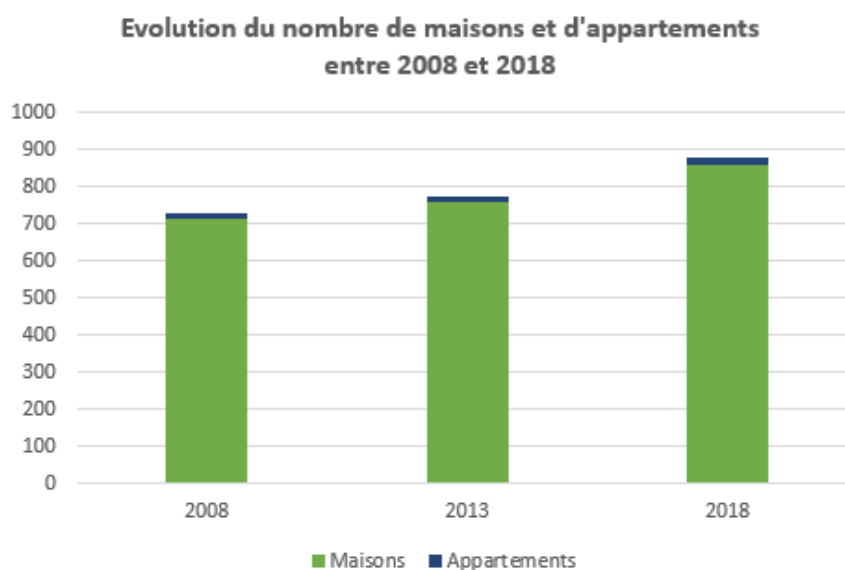
Le parc résidentiel



Source : INSEE

Le nombre de logement a continué sa courbe ascendante depuis 1982. On note une augmentation rapide entre 1999 et 2008, ce qui correspond à l'augmentation de la population sur la même période, due notamment à une part importante du solde apparent entre les entrées et les sorties.

Les maisons individuelles restent au cours des années la part principale des logements.



Source : INSEE

Sur le plan démographique, l'enjeu est de poursuivre l'accueil de jeunes ménages, que ce soit par le maintien de la population en place ou par une offre adaptée en logements visant à les attirer.

2.1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone des Egréas Nord à Casson (CAS 01)

2.1.1 - Présentation du site et son environnement

❖ Localisation du site

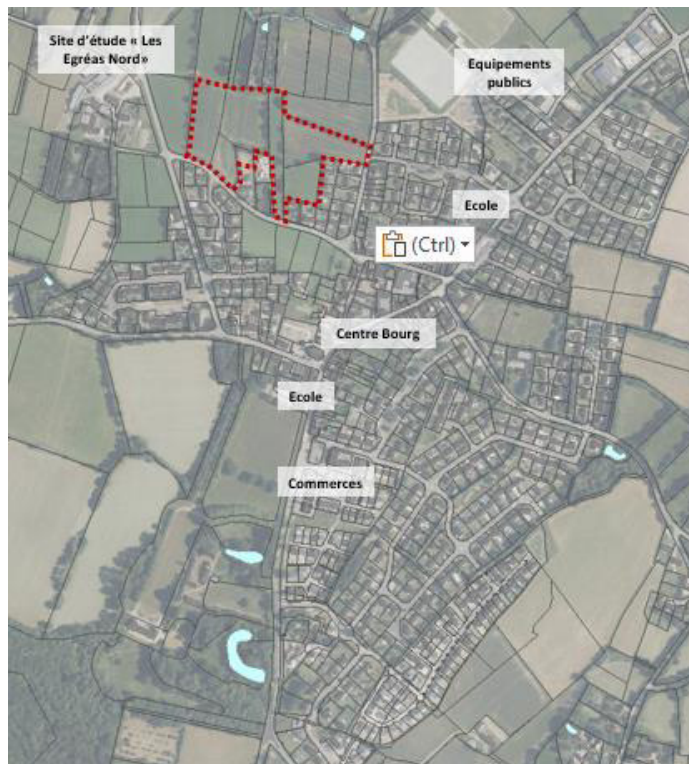
Le secteur des Egréas Nord représente une superficie de 3.58 hectares au nord de la zone urbanisée du bourg. Ce secteur constitue la limite de l'urbanisation au nord du bourg et son développement permettra de conforter une enveloppe cohérente.

Il se situe à bonne distance du centre-bourg et des principaux équipements : à 300 mètres du centre-bourg et de la mairie, à proximité immédiate des équipements scolaires et de loisirs.

Il s'insère dans un tissu urbain moyennement dense composé d'habitat pavillonnaire (à l'est et au sud) et est encadré par :

- La rue des Moulins à l'est,
- La rue des Egréas au Sud,
- Des terres agricoles, puis la carrière au nord,
- Des terres agricoles à l'ouest.

Un secteur d'urbanisation future se situe également au sud de la rue des Egréas.



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

❖ Organisation foncière

Le secteur de projet est constitué des parcelles cadastrales suivantes : AL 65, 66, 67p, 70, 69p, 80, 81p et 231p.

Le bâti sera traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, pente, vis à vis) et d'optimiser les performances énergétiques. Un travail sur la performance environnementale des bâtiments sera attendu sur ce secteur, notamment sur la partie impact carbone des matériaux de constructions. L'utilisation de matériaux bio-sourcés et/décarbonés sera privilégiée.

❖ Le projet au regard du PLUi

Le secteur est identifié au PLUi. Il est classé en zone 2AU, et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation – C03.

En préambule, il convient de rappeler que la délimitation des zones 2AU a fait l'objet d'une méthodologie précise reprise dans le rapport de présentation du PLUi (*justifications des choix*), et ce dans une perspective **d'évitement d'impact sur les zones humides** et de **réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**.



Source : PLUi CCEG

Considérant les objectifs de production de logement fixés pour Casson et considérant le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, il a été estimé un besoin d'environ 90 logements en extension. Compte tenu de la densité fixée pour la commune de Casson, cela donne une surface maximale de l'ordre de 6 ha. Avec également comme objectif, une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de – 35% à l'horizon 2030. Le territoire est ainsi clairement engagé dans une trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, dans la ligne des dispositions de la loi Climat et résilience, tout en gardant à l'esprit que les déclinaisons de cette loi à l'échelle du territoire ne sont à ce jour par encore clairement définie (attente modification SRADDET et SCOT).

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité du bourg ont été recherché et priorisé, en tenant compte :

- Des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole,
- Des sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides),
- De l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun,
- De l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes,
- De la cohérence du maillage de liaisons douces,
- De la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants,
- De la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville,
- De la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.

Il peut donc être admis que la présence de cette zone 2AU a d'ores et déjà fait l'objet d'une sélection, et ce afin de **réduire** son impact sur l'environnement.

L'OAP C03 prévoit la réalisation d'une opération d'habitat **d'une densité de 15 logements à l'hectare comprenant 20% de logements locatifs sociaux.**

Cette densité est compatible avec les orientations du SCOT. En effet, le SCOT fixe un objectif moyen annuel de production de logement par intercommunalité (530 log/an pour la CCEG). Le SCOT indique qu'à l'échelle de l'intercommunalité la densité moyenne minimale sera de 20 logements à l'hectare. Il rappelle que cet objectif peut être décliné par l'intercommunalité en respectant les spécificités du territoire avec pour invariant un objectif de 25 log/ha pour les pôles structurants. Dans cette perspective, la CCEG a identifié au sein de son territoire, 3 types de pôles. Les pôles structurants au sein desquels une densité de 25 log/ha est imposée pour les opérations en extension. Les pôles intermédiaires, au sein desquels une densité de 20 log/ha est imposée. **Puis les pôles de proximité au sein desquels une densité de 15 log/ha est imposée. Casson a été identifié comme pôle de proximité à conforter.**

Concernant les objectifs de mixité, la commune va au-delà des objectifs fixés pour les pôles de proximité en imposant un minimum de 20% de LLS devant prendre la forme de PLUS/PLAI, contre 15%, permettant ainsi un parcours résidentiel complet sur le territoire. De ce fait, l'évolution reste compatible avec le PLH2.

L'OAP prévoit également des principes de circulations visant à gérer les flux internes ainsi que des principes de préservation du patrimoine végétal existant. Ces principes sont revus dans le cadre de la présente procédure afin de tenir compte notamment des enjeux environnementaux.

Une évolution de l'OAP est donc nécessaire dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi qu'une évolution du règlement graphique afin de classer la zone en 1AUb, de revoir à la marge son périmètre, et de protéger des éléments environnementaux identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale.

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

Afin de tenir compte de l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale, la justification de l'ouverture à l'urbanisation a été remise à jour.

- **Rappel des objectifs de production de logements**

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

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

depuis 2019 une baisse du nombre d'autorisations délivrées avec seulement 7 autorisations délivrées en 2020, 5 en 2021 et 6 en 2022.

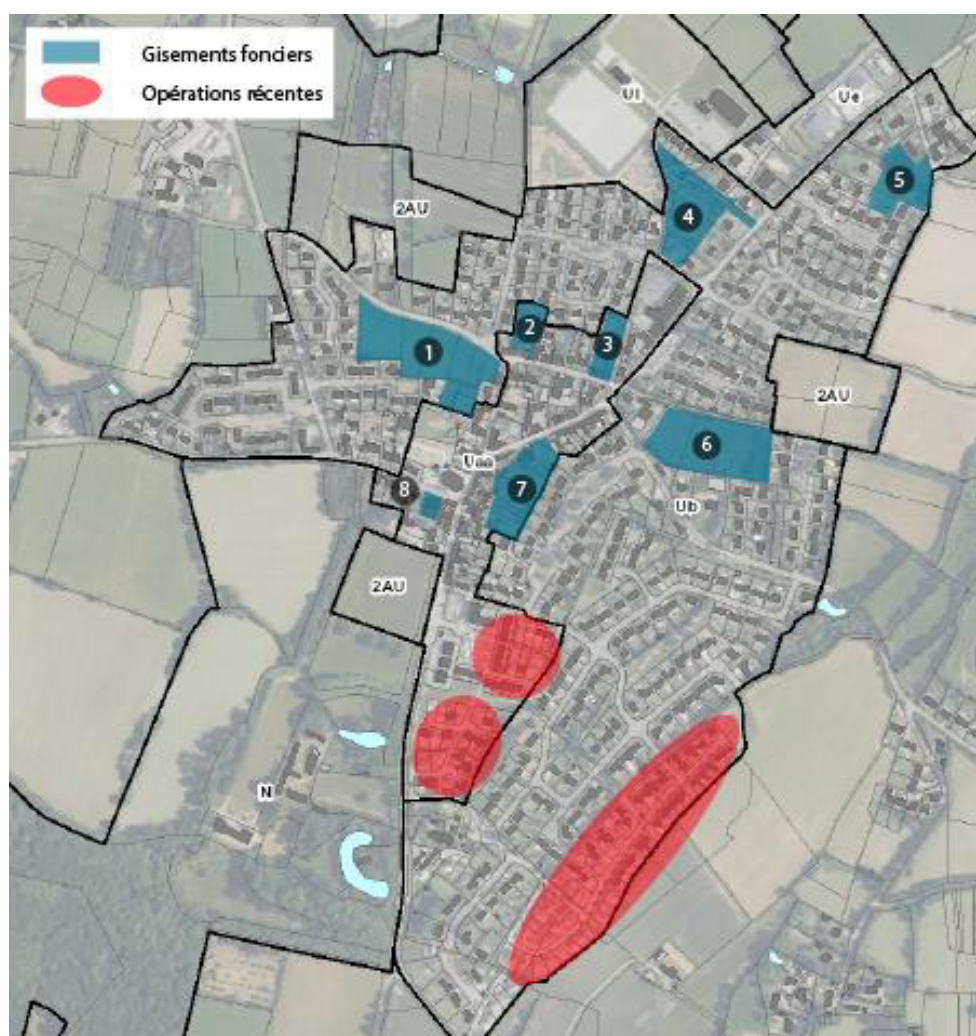
	2018	2019	2020	2021	2022
Nombres de logements autorisés	53	19	7	5	6

Source : données ADS - CCEG

Ce phénomène révèle une réelle difficulté à produire des logements par l'utilisation spontanée des gisements privés dans le bourg.

- Etude de la capacité d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées

L'étude du gisement foncier disponible dans le bourg a fait l'objet d'une cartographie.



Source : CCEG

Les surfaces identifiées au sein de la zone urbanisée représentent un **potentiel d'environ 75 logements** (4.9 hectares avec une densité de 15 logements/ha), ces secteurs n'ont à ce jour pas été urbanisés. Cela représente une **production annuelle de 8 logements par an d'ici 2030**. A cela peut s'ajouter le

BIMBY (densification) avec un **potentiel de 20 logements, soit 2 logements par an**. Il n'existe pas de potentiel au sein des villages et hameaux, la commune n'ayant pas de zone Uh.

Concernant les opérations d'aménagement récentes (opération du « Clos du Plessis » et opération de « la Rivaudière »), il n'y a plus aucun terrain disponible et il n'existe plus de zones 1AU à destination d'habitat.

Il n'existe aujourd'hui pas de friches sur la commune pouvant faire l'objet d'une reconquête.

Concernant le phénomène de vacance des logements, on constate une augmentation du taux sur la commune entre 2013 et 2018. Il est en effet passé de 4.3% en 2013 à 6.7% en 2018 et a ainsi vu basculer 26 logements dans la vacance. S'agissant d'une vacance résiduelle tenant à des situations particulières et difficilement mobilisables, la résorption de la vacance n'est pas un levier majoritaire à actionner pour la production de logement en renouvellement urbain. Néanmoins, **afin de tenir compte de l'avis de la DDTM**, considérant le taux en augmentation et le fait que la CCEG porte une politique volontariste en faveur de la rénovation du bâti, qui pourrait contribuer à réduire ce phénomène de vacances, un potentiel de 10 logements est intégré à l'analyse.

Etude de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :

1/ Les Egréas Sud : secteur d'une superficie de 1.4 hectares situé en zone Ub et concerné par l'OAP C08 qui prévoit la réalisation de **21 logements minimum**. **La commune ne maîtrise pas ce foncier et sa mutation n'est pas envisagée à court/moyen terme, les propriétaires n'étant pas vendeurs. Ces terrains ont fait l'objet de plusieurs tentatives de négociation par la commune, non abouties. A notre connaissance, aucune DIA n'a été réceptionnée pour ce secteur. La commune ne peut donc mettre en œuvre son droit de préemption.**

2/ Le Bas du Bourg Ouest : secteur d'une superficie de 2000 m² situé en zone Ua et concerné l'OAP C10 qui prévoit la réalisation de **3 logements**. La commune ne maîtrise pas ce foncier. **Il s'agit de fonds de parcelles à usage de jardin pour lesquels les propriétaires n'ont aucune volonté de cession. Aucune DIA récente n'a été réceptionnée à notre connaissance pour ces terrains, la commune n'a pu donc mettre en œuvre son droit de préemption. Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie foncière de la commune, ce secteur n'est pas stratégique compte tenu du faible nombre de logement prévu. L'OAP est donc l'outil réglementaire le plus adapté afin de cadrer la mutation future de ce foncier, et notamment la densité en cohérence avec les objectifs du PADD.**

3/ Le Bas du Bourg Est : secteur d'une superficie de 2800 m² situé en zone Ua et concerné par l'OAP C07 qui prévoit la réalisation de **9 logements**. La commune ne maîtrise pas ce foncier. **Ce secteur est morcelé foncièrement et concerne en partie des fonds de jardins. A notre connaissance, aucune DIA n'a été réceptionnée pour ce secteur. La commune ne peut donc mettre en œuvre son droit de préemption. Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie foncière de la commune, ce secteur n'est pas stratégique compte tenu du faible nombre de logement prévu. L'OAP est donc l'outil réglementaire le plus adapté afin de cadrer la mutation future de ce foncier, et notamment la densité en cohérence avec les objectifs du PADD.**

4/ La Close : secteur d'une superficie de 6200 m² situé en zone Ub et concerné par l'OAP C05 qui prévoit la réalisation de **4 logements**. La commune ne maîtrise pas ce foncier. **Il s'agit de fonds de parcelles à usage de jardin. La commune ne maîtrise pas ce foncier. Une partie de ce foncier pourrait être amenée à muter à court/moyen terme. L'OAP reste l'outil réglementaire le plus adapté afin de cadrer la mutation future de ce foncier, et notamment la densité en cohérence avec les objectifs du PADD.**

5/ La Conardière : secteur d'une superficie de 4900 m² situé en zone Ub et concerné par l'OAP C06 qui prévoit la réalisation de **7 logements**. La commune ne maîtrise pas ce foncier. **A notre connaissance, aucune DIA n'a été réceptionnée pour ce secteur. La commune ne peut donc mettre en œuvre son droit de préemption. Le morcellement foncier et la morphologie de ce secteur rendent complexe sa mutation. Ce secteur pourrait être amené à muter à court terme, un opérateur privé étant en cours d'acquisition d'une partie du foncier.**

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

7/ La rue de la Forge : secteur d'une superficie de 6400 m² situé en zone Ua et concerné par l'OAP C09 qui prévoit la réalisation de **12 logements**. La commune ne maîtrise pas ce foncier. **Le morcellement foncier rend complexe sa mutation. Par ailleurs, certaines portions de terrain constituent des fonds de jardin. Cependant ce secteur pourrait être amené partiellement à court terme, un opérateur privé étant en cours d'élaboration d'une faisabilité.**

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

Comme rappelés précédemment, ces gisements fonciers représentent un potentiel de production d'environ 75 logements.

Suite aux différents avis visant à préciser la justification des ouvertures à l'urbanisation, l'analyse a pris en compte le principe de la rétention foncière qui correspond au phénomène de non-utilisation des droits à construire par les propriétaires de terrains à bâtir. Ainsi, une partie du potentiel foncier identifié comme susceptible d'accueillir de nouveaux logements ne fera en réalité l'objet d'aucun projet de construction.

Pour chaque secteur, un coefficient de réalisation du projet d'ici 2030 a donc été appliqué, en tenant compte de la stratégie communale : 100% pour les mutations à court terme, 80% pour les mutations à moyen terme, 50% pour les mutations à long terme.

La répartition de la production potentielle de logements est la suivante :

- 35% de la production de logement pourrait être amenée à muter à court/moyen terme.
=> 28 logements
- 15% ne seront mobilisés qu'à long terme, au gré des volontés de cession des propriétaires privés. Il s'agit de petites parcelles, parfois morcelées et/ou constitutives de fonds de jardins qui ne permettent pas de mettre en œuvre des opérations de tailles conséquentes (3/5/8 logements). **Ces opérations de construction ne peuvent donc permettre de justifier de l'utilité publique des opérations. En effet, le nombre de logement à créer est trop peu important eu égard à l'atteinte au droit de propriété, au coût financier (terrain en zone Ub) et aux inconvénients d'ordre social ou économique. La mise en œuvre d'OAP sectorielle sur ces gisements, sans intervention foncière publique, et en privilégiant la négociation avec des opérateurs privés, apparaît donc comme l'outil le plus justifié, et permet de cadrer leur mutation future, et notamment la densité.**
=> 15 logements (après application d'un coefficient de 50%)

- 50% reposent sur 2 gisements plus importants pour lesquels la commune n'a pu parvenir à un accord avec les propriétaires, malgré la mise en œuvre de négociation. Ces secteurs n'ont pas fait l'objet de DIA, ne permettant donc pas à la commune d'exercer son droit de préemption. **L'expropriation n'est pas envisagée à ce stade sur ces secteurs du fait de l'absence de garantie de déclaration d'utilité publique par le préfet** compte tenu du nombre de logements à produire (20 log chacun) mis en perspective avec l'atteinte portée au droit de propriété, au coût du foncier en augmentation constante sur le territoire, et aux inconvénients d'ordre social ou économique. Il ne pourra par ailleurs pas être démontré qu'il est impossible de mener à bien le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation. **De plus, cela représenterait un cout important pour la collectivité, alors qu'elle démontre d'ores et déjà d'une volonté d'acquérir du foncier au sein de l'enveloppe urbaine.** En effet, la commune porte actuellement un projet d'extension d'un équipement public, induisant un portage foncier et nécessitant d'étudier le recours à l'expropriation. La commune a également, pour exemple, acquis un immeuble en vue de proposer plusieurs logements en centre-bourg ainsi qu'un terrain pour constituer des espaces verts. Le recours à l'établissement public foncier n'est également pas envisagé à ce stade, compte tenu de la durée de portage définie qui fait peser un risque financier pour la commune.
=> 7 logements (après application d'un coefficient de 80%)

Le potentiel de logements au sein de l'enveloppe urbaine peut donc être estimé à 66 logements d'ici 2030 (gisements et Bimby).

Logements à produire d'ici 2030	180
Autorisations délivrées depuis 2019	37
Logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine	66
Résorption de la vacances	10
Reste à produire	67

Compte tenu de la difficulté de mise en œuvre, de l'incertitude liée à la mutation de ces secteurs, et de l'impossibilité dans un certain nombre de cas d'user d'outils réglementaires (préemption, expropriation), la commune sera donc en deçà de ses objectifs dans les années à venir. **En effet considérant l'analyse, la production moyenne annuelle est estimée à 9 logements. Il reste donc un déficit d'environ 65 logements à produire d'ici 2030. La mise en œuvre de l'opération des Egréas Nord avec une cinquantaine de logements pourrait venir pallier ce manque et permettre d'atteindre l'objectifs de 15 log/an.**

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

❖ Etude d'optimisation de la densité des constructions

La loi du 22 août 2021 a créé un nouvel article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, qui impose pour les actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement (étude d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement), la réalisation d'une étude d'optimisation de la densité des constructions. Cette étude doit tenir compte de la qualité urbaine et des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité et de nature en ville.

Il convient au préalable de rappeler que cet article ne s'applique pas aux procédures de planification. La procédure de modification n°3 du PLUi, bien que soumise à évaluation environnementale, n'est pas concernée par cette mesure. Par ailleurs, il est à noter que les projets d'aménagement qui découleront de ladite procédure de modification du PLUi ne relèvent pas de la procédure du cas par cas, étant sous les seuils de saisine.

Néanmoins, pour répondre à la réserve émise par la commissaire enquêtrice dans ses conclusions, il convient d'analyser la densité retenue dans les orientations d'aménagement objet de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Rappel des documents de référence en matière de densité :

- Le SCOT :

Il fixe un objectif moyen annuel de production de logement par intercommunalité (530 log/an pour la CCEG). Le SCOT indique qu'à l'échelle de l'intercommunalité la densité moyenne minimale sera de **20 logements à l'hectare**. Il rappelle que cet objectif peut être **décliné par l'intercommunalité en respectant les spécificités du territoire** avec pour invariant un objectif de 25 log/ha pour les pôles structurants.

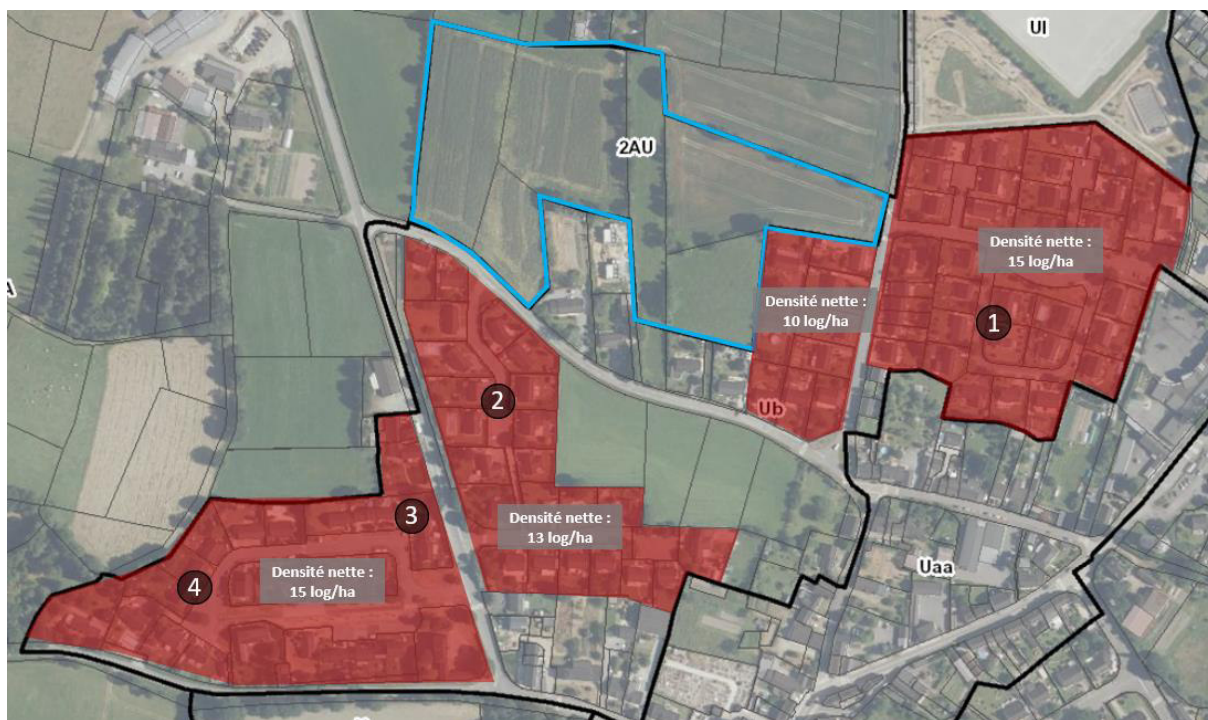
- Le PLUi :

En compatibilité avec le SCOT, la CCEG a identifié au sein de son territoire, 3 types de pôles. Les pôles structurants au sein desquels une densité de 25 log/ha est imposée pour les opérations en extension. Les pôles intermédiaires, au sein desquels une densité de 20 log/ha est imposée. Puis les pôles de proximité au sein desquels une densité de 15 log/ha est imposée.

Dans cette perspective, les secteurs en extension des pôles intermédiaires et de proximité ont été classés en zone 1AUb. Ce règlement spécifique vise à permettre et encourager la densification des espaces tout en conservant des espaces de respiration au sein du tissu. Les hauteurs ont ainsi été adaptées et limitées afin de prendre en compte les vues et la qualité paysagère et respectent les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone (RDC +1 + comble ou attique maximum). Le règlement impose également la présence de 20% d'espaces communs hors voirie, la réalisation de 2 places aériennes de stationnement par logement (excepté pour les logements locatifs sociaux qui disposent d'une place minimum par logement), ainsi qu'une place visiteur pour 3 logements.

Analyse des densités et des formes urbaines environnantes

La densité brute étant difficilement comparable d'un secteur à un autre, la densité nette (hors espace public) a été regardée sur les zones environnantes. Les formes urbaines ont également été analysées.

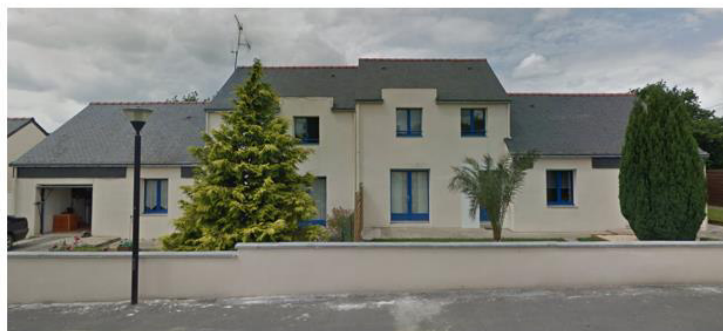


Rue des Genêts : RDC + c
Parcelles de plus de 500 m² en moyenne

1

Rue du chêne Saint Louis : RDC + 1 + c
Maisons mitoyennes

3



Rue du chat perché : RDC + c
Parcelles de plus de 500 m²

2

Rue du chêne Saint Louis : RDC + c
Parcelles de plus de 500 m²

4



Source : GoogleMaps

On constate la présence d'un tissu plutôt dense, avec tout de même des parcelles de plus de 500 m² en moyenne. On note quelques opérations plus denses et récentes, avec la présence de maisons groupées.

Justification de la densité retenue au titre du PLUi

L'OAP porte sur un secteur de 3.5 hectares. Une densité de 15 logements minimum à l'hectare a été retenue. Il s'agit d'une **densité brute**, c'est-à-dire qu'elle prend en compte la surface utilisée par les équipements, la voirie, les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitants les logements construits dans l'espace considérée. Il s'agit également d'une densité minimale, qui pourra donc être réévaluée à la hausse dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

>> la prise en compte des enjeux environnementaux

Suite aux études environnementales menées sur le secteur, des secteurs à enjeux ont été identifiés. Ces secteurs n'avaient pas été anticipés dans l'OAP approuvée en 2019. Ont notamment été délimitées une zone humide qui sera préservée, ainsi qu'un corridor vert d'une superficie d'environ 2 500 m² qui sera le support d'espaces de détente, de promenade. Ces espaces représentent une superficie d'environ 0.5 hectare à déduire de l'emprise constructible, hors espace lié à la voirie et aux espaces de stationnement.

Par ailleurs les emprises constructibles seront limitées sur plusieurs parcelles afin de ne pas impacter les houppiers des arbres.

>> un travail sur les formes urbaines :

Un travail sur la modulation de la densité a été menée. Des formes urbaines plus denses (habitat intermédiaire et maisons groupées) sont prévues sur les pourtours du site en limite avec les zones plus denses, identifiées en bleu sur le plan ci-dessous (notamment à l'est de l'opération). Un secteur au nord, dans la continuité du corridor, fera l'objet d'une attention particulière du fait de la présence d'éléments paysagers à préserver.



Source : PLUi CCEG

En partant du principe que plus de 30 % du foncier sera dédié aux espaces communs, notamment du fait de la préservation des éléments paysagers à enjeux, et qu'au moins 54 logements seront réalisés, cela donnerait une densité nette minimale proche de 20 log/ha. Cette densité est supérieure aux densités environnantes mais permet tout de même de préserver une ambiance architecturale, urbaine et paysagère.

❖ Analyse des incidences sur le PADD

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, et en limitant les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun. 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. Cet objectif est décliné en fonction du pôle d'appartenance.

Lors de l'élaboration du PLUi, les potentielles zones 2AU ont été soumises à une sélection, afin d'éliminer ou redimensionner les projets incompatibles avec les servitudes, risques, nuisances ou protection de la biodiversité, tout en favorisant les projets qui bénéficient de caractéristiques favorables à leur développement. Le secteur est concerné par une OAP fixant des objectifs de densité et de réalisation de logements locatifs sociaux.

L'identification de cette zone 2AU et son ouverture à l'urbanisation permettent donc de répondre à cet objectif de réduction de la consommation foncière. Par ailleurs, ce secteur est concerné par une OAP afin de définir des objectifs de densité cohérent avec le SCOT.

- 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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'accompagnera d'une prise en compte et d'une préservation du patrimoine végétal avec la préservation des linéaires de 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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne viendra pas impacter les paysages remarquables de la vallée de l'Erdre. Des vues sur les éléments patrimoniaux (église) seront préservées du fait des aménagements prévus. Les linéaires de haies permettront de réduire les impacts visuels de cette nouvelle opération en extension.

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

Il s'agit à travers le PLUi de distinguer les hameaux constitués pouvant accueillir un développement endogène, des écarts à limiter à une évolution du bâti existant.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cet objectif.

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

Le PADD vise valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel d'Erdre et Gesvres dans la définition de l'offre résidentielle et dans ce cadre, veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension, en particulier l'interface des zones agricoles et naturelles.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, des transitions végétales avec les espaces agricoles sont prévues. Par ailleurs des cheminements doux sont également prévus.

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 cette ouverture à l'urbanisation, la programmation définie (15 logements à l'hectare et 20% de logements locatifs sociaux) est en cohérence avec les objectifs fixés pour les pôles de proximité.

- 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 organiser l'extension des bourgs en travaillant les coutures des nouveaux quartiers avec le tissu existant. Ainsi, les sites les plus propices au développement urbain en continuité des bourgs ont pris en compte les incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales, de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commune, de l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et enfin de la cohérence au regard des choix d'aménagement communaux et intercommunaux déjà amorcés.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur vise à mettre en œuvre un projet d'extension délimité dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des critères de sélection définis. Par ailleurs, des continuités piétonnes sont prévues afin de faciliter l'accès aux équipements publics de loisirs et scolaires, et la trame végétale sera préservée via les aménagements prévus.

- 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.

Le secteur à ouvrir à l'urbanisation se situe à proximité des équipements publics de loisirs et scolaires. Le développement de l'urbanisation à proximité vient renforcer la pertinence de la localisation de ces secteurs d'équipements.

- 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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

- 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, et prolonger ce réseau à travers les nouvelles opérations et rechercher son articulation avec les espaces agricoles et naturels.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, il est prévu la réalisation d'espaces d'agrément multifonctionnels (espaces verts, gestion des eaux pluviales, aire de détente, espaces de vente...).

- 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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne contribue pas à exposer davantage la population à des risques et nuisances.

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

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

- 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

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

- DÉVELOPPER DES QUARTIERS EMBLÉMATIQUES ET EXEMPLAIRES PERMETTANT DE RENFORCER LES PÔLES STRUCTURANTS ET LEURS SECTEURS GARES

Le PADD ambitionne de mettre en place des solutions architecturales et paysagères innovantes pour limiter la présence de la voiture au sein des opérations en travaillant notamment sur le stationnement (mutualisation, ...), accorder une attention particulière à l'aménagement des espaces publics extérieurs qualitatifs, organiser les quartiers en prenant en compte l'ensoleillement et la trame paysagère. Le développement des énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment ou de l'opération d'aménagement devra être encouragés, tout comme l'intégration des équipements techniques à la réflexion.

Dans le cadre de la cette ouverture à l'urbanisation, il est prévu de traiter le bâti de manière qualitative et de porter une attention particulière à l'intégration des constructions sur le site. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, pente, vis à vis) et d'optimiser les performances énergétiques.

- 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

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

Au vu de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Egréas Nord sur la commune de Casson ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi.

2.1.3 - Evaluation des incidences du projet

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 5.2).

2.1.4 - Compatibilité avec les documents supra-communaux

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 4).

2.2 - Correction d'une erreur matérielle : ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination (CAS 02)

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. En 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 50m² d'emprise au sol ;
- raccordement possible aux réseaux ;
- état général du bâtiment ;
- existence d'accès ...

Dans cette perspective, et afin de tenir compte de l'observation n°261 issue de l'enquête publique, il convient d'identifier le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section C n° 557 qui a été oublié lors

de l'élaboration du PLUi. Ce bâtiment répond aux critères de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (emprise supérieure à 50m², plus d'usage agricole possible et bien en dehors du périmètre d'une exploitation).

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-joint comme étant susceptible de pouvoir changer de destination.



Source : WebSIG privé CCEG (GEO M@p)

➤ **Incidences sur le PADD du PLUi**

S'agissant d'une erreur matérielle, l'évolution ne remet pas en cause les orientations du PADD.

L'évolution projetée est compatible avec le SCOT en ce qu'elle ne remet pas en cause les objectifs de production et de répartition d'accueil de logement en lien avec les besoins identifiés sur ce secteur, qu'elle ne vient pas remettre en cause des protections édictées en faveur de la continuité naturelles, et qu'elle ne remet pas en cause les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

➤ **Prise en compte des documents supra-communaux**

L'évolution projetée ne remet pas en cause les orientations du PLH n°2, en ce qu'elle n'impacte pas la production de logements.

L'évolution projetée est compatible avec le SDAGE et le SAGE en ce qu'elle n'impacte aucune zone humide ou cours d'eau.

➤ **Incidences sur l'environnement**

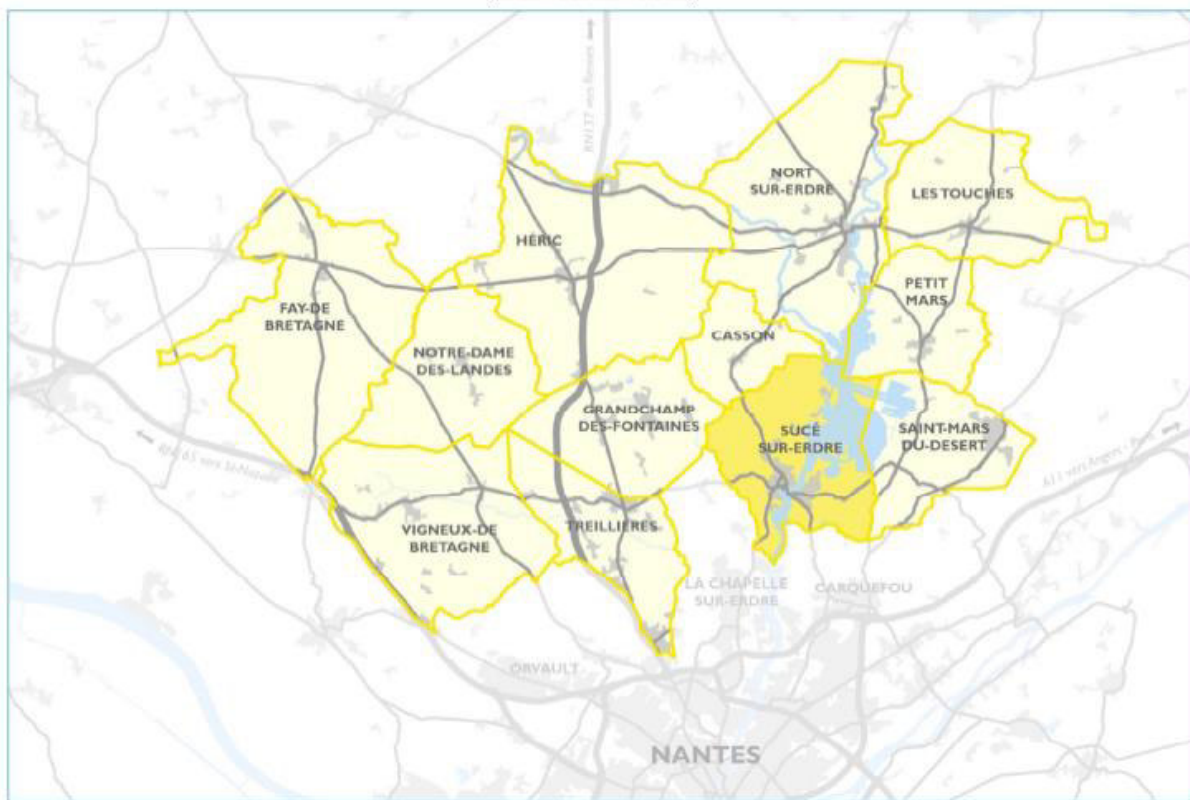
Cette erreur matérielle, concernant un oubli de bâtiment susceptible de changer de destination, concerne un bâtiment existant et représente une enveloppe très limitée pour laquelle il est notamment tenu compte des périmètres de réciprocité vis-à-vis de l'agriculture.

Cette évolution ponctuelle est sans incidence notable sur l'environnement.

3. Présentation et justification des évolutions envisagées sur Sucé-sur-Erdre

La commune de Sucé-sur-Erdre est située au nord du département de la Loire-Atlantique. D'une superficie de 4 133 hectares, elle est située dans la vallée de l'Erdre, à 15 km au nord de NANTES (centre).

Plan de situation



Source : CCEG

La commune appartient au territoire de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG) composé de 12 communes regroupant plus de 60 000 habitants, en très forte croissance démographique (+17.2% depuis 1989, contre 8.7% en moyenne en Loire-Atlantique). Elle fait partie des pôles intermédiaires venant compléter le maillage territorial, et devant être confortés.

❖ Une évolution dynamique de la population et du parc résidentiel

Situation démographique

La commune de SUCE-SUR-ERDRE comptait 7 087 habitants en 2018. La population est en constante augmentation démographique depuis les années 1960.

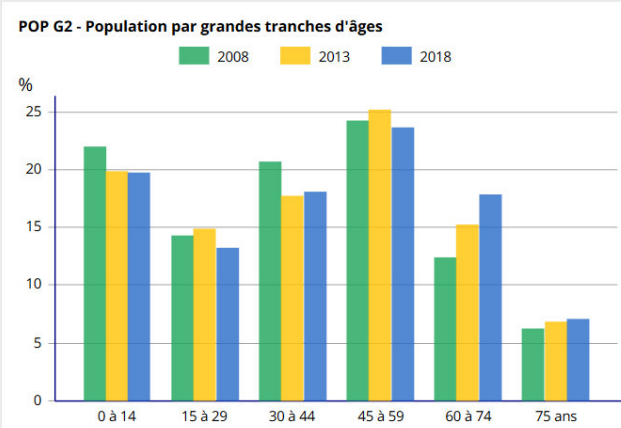
POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	1 696	2 346	4 135	4 806	5 868	6 172	6 590	7 087
Densité moyenne (hab/km ²)	41,0	56,8	100,0	116,3	142,0	149,3	159,4	171,5

Source : INSEE

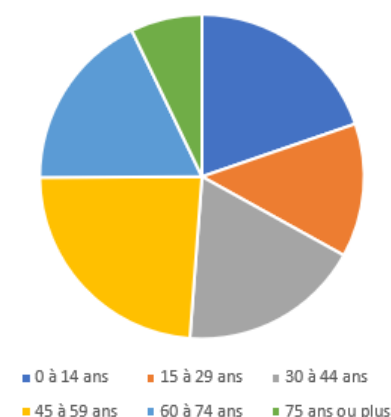
La commune a connu une forte augmentation de sa population entre 1968 et 1982 (+8,4% par an entre 1975 et 1982), due notamment à l'arrivée d'une nouvelle population. Entre 2013 et 2018, la variation annuelle de la population est en moyenne de 1,5%.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Population par grandes tranches d'âge 2018



Source : INSEE

Les 0-14 ans et les 30-59 ans représentent la part la plus importante de la population. On constate toutefois une augmentation plus importante de la part des 60-75 ans ou + entre 2013 et 2018.

Par ailleurs, on constate une baisse de la taille des ménages, avec environ 2,5 personnes par ménage en 2017. Couplée à l'indicateur de jeunesse relativement faible (< à 1,5) c'est le constat d'une population plutôt vieillissante.

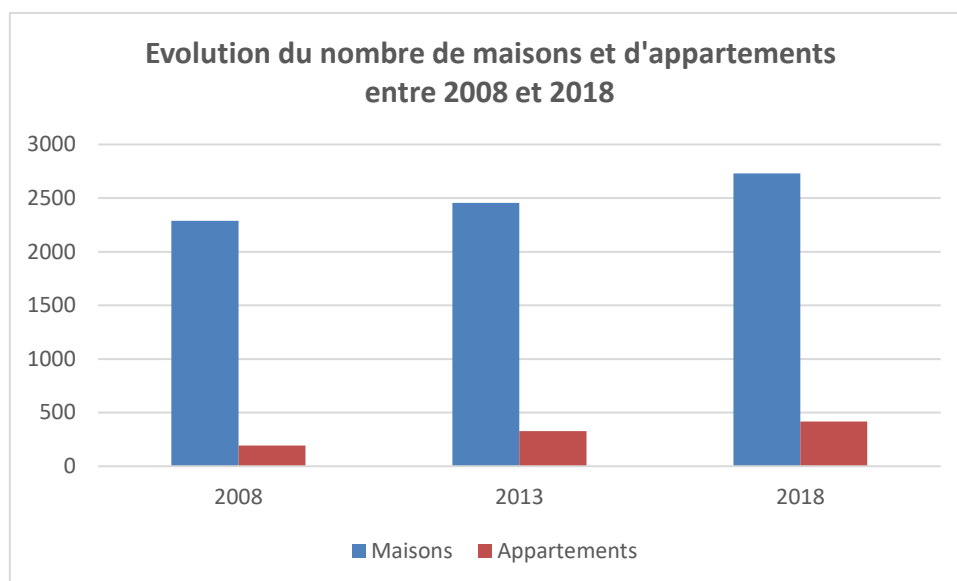
Le parc résidentiel

La croissance démographique participe au dynamisme du parc immobilier. Le parc de logements totalise 3 156 unités en 2018 dont 87.6 % de résidences principales (2 765).

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Logements	811	1 086	1 528	1 733	2 109	2 491	2 797	3 156

Source : INSEE

On constate également une évolution annuelle très importante dans les années 80 (+6% par an). Depuis 2013, la variation annuelle est de l'ordre de 2%.



Source : INSEE

Les maisons représentent la majorité des logements construits. On peut néanmoins constater une forte évolution des appartements entre 2008 et 2013.

Sucé sur Erdre est également la commune qui accueille le plus d'habitant sur son bourg à l'échelle de la CCEG (75% en agglomération soit 4 900 habitants en 2010).

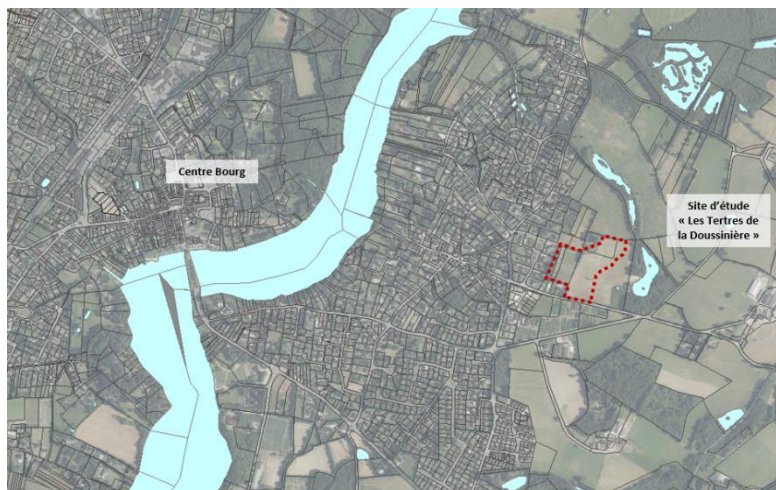
Sur le plan démographique, l'enjeu est de poursuivre l'accueil de jeunes ménages, que ce soit par le maintien de la population en place ou par une offre adaptée en logements visant à les attirer.

3.1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone des Tertres de la Doussinière (SSE 01)

3.1.1 - Présentation du site et son environnement

❖ Localisation du site

Le site du projet d'une surface d'environ 3,4 hectares se situe en rive est de l'Erdre, en continuité Est du lieu-dit La Doussinière. Il se situe en continuité de la zone urbanisée.



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

Le secteur d'étude est encadré :

- Par une zone d'habitat peu dense, à l'ouest,
- Par des surfaces prairiales au nord,
- Par la rue de la Doussinière au sud,
- Par une zone boisée à l'est.

Un cours d'eau vient délimiter la zone d'extension de la ville à l'est.

❖ Organisation foncière

Le site du projet s'étend sur les parcelles cadastrées section ZO n° 1, 2, 3, 4p, 5 et 111p.

3.1.2 - Présentation du projet

❖ Présentation du projet d'ensemble

Le projet prévu sur le secteur d'étude consiste en la réalisation d'environ 50 logements, prenant la forme de lots pour de l'accèsion libre, de lots pour de l'accèsion sociale (via PSLA et/ou bail réel solidaire (BRS)) ou de l'accèsion primo accédant, et d'ilots dédiés aux locatifs sociaux en PLAI-PLUS (20%), sur une assiette foncière d'une emprise de 3,43 hectares, permettant ainsi, par la diversité de l'offre, un parcours résidentiel complet de la population.

Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou de maisons individuelles et mitoyennes. Ces typologies diversifiées de bâtis visent à favoriser la compacité des formes urbaines, dans un souci d'optimisation du foncier et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

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, ...). Les constructions devront s'adapter à la topographie du site et ne devront pas perturber l'écoulement naturel des eaux. La hauteur des constructions sera limitée selon 3 secteurs afin de prendre en compte la topographie du site et la qualité paysagère.

La voirie principale aura un accès unique sur la rue de l'Etang, au sud. Les flux seront redirigés vers la rue de Saint Mars, en évitant la rue de la plage verte. Un accès au nord de l'opération sera également prévu. L'aménagement devra permettre une continuité de la desserte viaire au nord-est de l'opération.

A minima, une liaison douce permettra de relier la rue de l'Étang au chemin des Tertres de la Doussinière. Cette liaison douce sera réalisée sous la forme d'un mail végétal bordé d'arbres qui sera renforcé par des plantations d'essences locales. La connexion à la rue de la Fillonnière sera préservée via la mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles privées concernées.

Les voies devront être accompagnées par un traitement végétal. Elles permettront de dégager des espaces verts plantés au niveau de placettes. Les stationnements seront traités au moyen de revêtement drainant (type pavé à joints engazonnés).

L'opération préservera les arbres de haut jet et conservera au maximum le patrimoine végétal existant et développera les continuités végétales.

Une transition végétale entre l'espace urbanisée et la zone humide située à l'est sera réalisée assurant de larges percées visuelles laissant une perméabilité entre les deux espaces. Ces percées devront être le support de liaisons douces reliant le site à la zone humide. La palette végétale devra favoriser le développement de la biodiversité et la mise en place de nouveaux écosystèmes.

❖ Le projet au regard du PLUi

Le secteur d'étude est aujourd'hui classé en zone 2AU au PLUi et est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, B28.



- 1/ La voirie principale aura un accès unique sur la rue de l'Étang. Elle longera l'allée centrale plantée.
 - 2/ Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.
 - 3/ Un accès au nord de l'opération sera prévu.
 - 4/ Une liaison douce en site propre permettra de relier la rue de l'Étang avec le chemin des Tertres de la Doussinière. La liaison douce traversant le site sera réalisée sous la forme d'un mail végétal bordé d'arbres qui sera renforcé par des plantations d'essences locales.
 - 5/ 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, la haie bocagère située en lisière du lotissement le Vallon du Tertre sera conservée.
 - 6/ Une transition végétale entre l'espace urbanisé et la zone humide située à l'est sera réalisée assurant de larges percées visuelles laissant une perméabilité entre les deux espaces.
 - 7/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et maisons individuelles et/ou mitoyennes.
- 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.). La hauteur des constructions sera limitée selon deux secteurs.
- 8/ Un aménagement végétal sera à prévoir en soutien à la traversée de la voie.
- 8/ Une hauteur différenciée des constructions sera respectée afin de prendre en compte les vues et la qualité paysagère du site :
- Partie A :** hauteur R + 50% en comble maximum : la construction sera en toiture terrasse sur au moins 50% de sa superficie afin de limiter le volume et l'impact dans l'environnement.
 - Partie B :** hauteur R+1+C ou Attique

Source : PLUi CCEG

En préambule, il convient de rappeler que la délimitation des zones 2AU a fait l'objet d'une méthodologie précise reprise dans le rapport de présentation du PLUi (justifications des choix), et ce dans une perspective **d'évitement d'impact sur les zones humides** et de **réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**.

Considérant les objectifs de production de logement fixés pour Sucé sur Erdre et considérant le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, il a été estimé un besoin d'environ 360 logements en extension. Compte tenu de la densité fixée pour la commune de Sucé sur Erdre, cela donne une surface maximale de l'ordre de 35 ha. Avec également comme objectif, une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de – 35% à l'horizon 2030. Le territoire est ainsi clairement engagé dans une trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, dans la ligne des dispositions de la loi Climat et résilience, tout en gardant à l'esprit que les déclinaisons de cette loi à l'échelle du territoire ne sont à ce jour par encore clairement définie (attente modification SRADDET et SCOT).

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité du bourg ont été recherché et priorisé, en tenant compte :

- Des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole,
- Des sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides),
- De l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun,
- De l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes,
- De la cohérence du maillage de liaisons douces,
- De la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants,
- De la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville,
- De la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.

Dans le cadre de ce travail la zone 2AU a d'ailleurs fait l'objet d'une réduction importante de son emprise, afin de tenir compte notamment des sensibilités environnementale (cours d'eau, zones humides, zone boisée...). La zone 2AU est passée d'une superficie de 11.5 ha à une superficie de 3.6 ha.

Il peut donc être admis que la présence de cette zone 2AU a d'ores et déjà fait l'objet d'une sélection, et ce afin de réduire son impact sur l'environnement.

Par ailleurs il convient de préciser que la commune de Sucé-sur-Erdre a fait le choix de ne pas ouvrir à l'urbanisation un certain nombre de zones, afin de, principalement, maîtriser leur développement, en matière de composition des espaces communs, de formes urbaines et de mixité sociale.

L'OAP B28 impose la programmation suivante : une densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit environ 50 logements, dont 20% de logements locatif sociaux, en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH 2.

Pour rappel, initialement lors de l'élaboration du PLUi, la densité prévue était de 20 logements/ha. En effet, le SCOT fixe un objectif moyen annuel de production de logement par intercommunalité (530 log/an pour la CCEG). Le SCOT indique qu'à l'échelle de l'intercommunalité la densité moyenne minimale sera de 20 logements à l'hectare. Il rappelle que cet objectif peut être décliné par l'intercommunalité en respectant les spécificités du territoire avec pour invariant un objectif de 25 log/ha pour les pôles structurants. Dans cette perspective, la CCEG a identifié au sein de son territoire, 3 types de pôles. Les pôles structurants au sein desquels une densité de 25 log/ha est imposée pour les opérations en extension. Les pôles intermédiaires, au sein desquels une densité de 20 log/ha est imposée. En cohérence avec les orientations du SCOT. Puis les pôles de proximité au sein desquels une densité de 15 log/ha est imposée. Sucé sur Erdre a été identifiée comme pôle intermédiaire.

Néanmoins, une densité de 15 logements/ha a été proposée lors de l'élaboration du PLUi afin de tenir compte de l'avis de l'Etat. En effet, lors de la consultation des PPA suite à l'arrêt du PLUi, l'Etat a indiqué qu'une urbanisation d'une telle ampleur ne pouvait être réalisée au sein des espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial de la DTA. En effet, dans ces espaces il est rappelé que l'extension de l'urbanisation est possible dans la mesure où elle serait limitée et en continuité du bâti existant. Cette densité n'a pas été remise en cause lors de l'approbation du PLUi, puisque l'Etat a dans un courrier de février 2020, dans le cadre de son contrôle de légalité, indiqué qu'il observait que des évolutions positives avaient été apportées au document dans sa version approuvée, en mettant en évidence notamment la réduction du programme constructif de ce secteur, participant donc à son extension limitée.

Les principales orientations visent à régir les flux de circulation à l'intérieur mais également en périphérie du secteur d'étude, à préserver le patrimoine végétal et à prendre en compte la topographie du site, et sa qualité paysagère et environnementale.

La présente procédure de modification doit permettre :

- le classement en 1Aub du secteur,
- l'identification au sein du règlement graphique des éléments paysagés identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale,
- la mise en cohérence de l'OAP avec le projet tel que souhaité par la ville de SUCE-SUR-ERDRE,
- la création d'un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées section ZO n° 100, 98, 95 et 109, afin de garantir la création d'une liaison douce au nord de l'opération à rejoindre la rue de la Fillonière à partir du chemin des Tertres de la Doussinière.

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

Afin de tenir compte de l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale, des observations du public durant la phase d'enquête publique et des conclusions de la commissaire enquêteuse, la justification de l'ouverture à l'urbanisation a été remise à jour, avec notamment des éléments de l'étude urbaine en cours de réalisation.

○ **Rappel des objectifs de production de logements**

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements autorisés	35	85	83	62	52

Source : données ADS - CCEG

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

Par ailleurs, on peut observer que sur les dernières années, la production de logements s'est faite à 55% environ dans l'enveloppe urbaine du bourg, ce qui démontre un effort de la commune de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturelles. Il convient de rappeler que le PADD du PLUi fixe comme objectif de permettre l'accueil à minimum de 30% des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Compte tenu de l'objectif fixé par le PLUi pour la commune, il reste donc environ 460 logements à produire d'ici 2030.

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

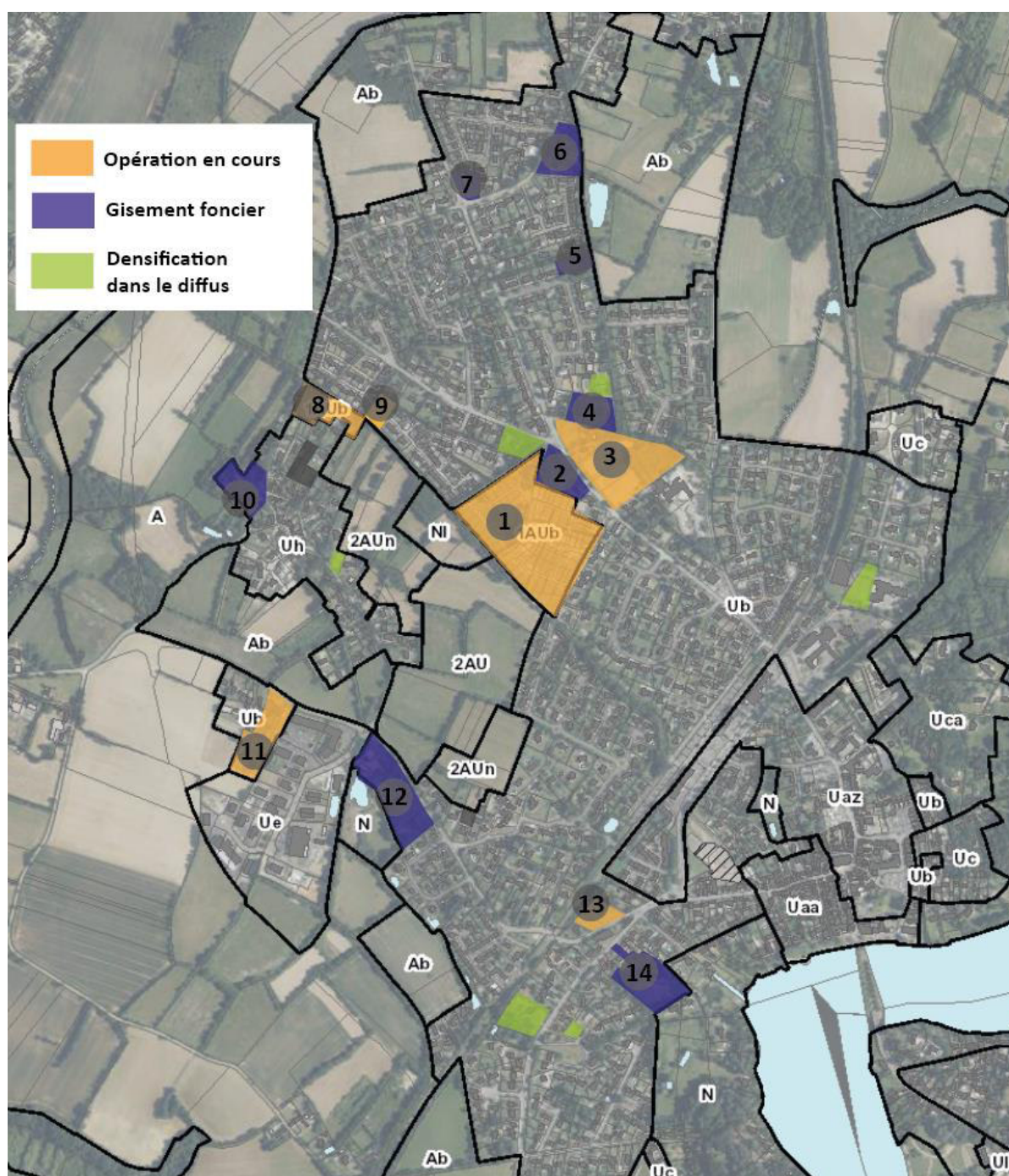
Préalablement, concernant la vacance des logements, on observe un taux relativement bas sur la commune (5% en 2019). S'agissant d'une vacance résiduelle tenant à des situations particulières et difficilement mobilisables, la résorption de la vacance n'est pas un levier majoritaire à actionner pour la production de logement en renouvellement urbain.

L'étude du gisement foncier disponible dans le bourg a fait l'objet d'une cartographie et d'une analyse par secteur. Cette étude a été complétée pour le centre bourg. Par ailleurs, les surfaces identifiées ont été complétée et mises à jour afin de prendre en compte la temporalité des projets découlant de la stratégie communale.

L'analyse a pris en compte le principe de la rétention foncière qui correspond au phénomène de non-utilisation des droits à construire par les propriétaires de terrains à bâtir. Ainsi une partie du potentiel foncier identifié comme susceptible d'accueillir de nouveaux logements ne fera en réalité l'objet d'aucun projet de construction.

Pour chaque secteur, un coefficient de réalisation du projet d'ici 2030 a donc été appliqué, en tenant compte de la stratégie communale : 100% pour les mutations à court terme, 80% pour les mutations à moyen terme, 50% pour les mutations à long terme.

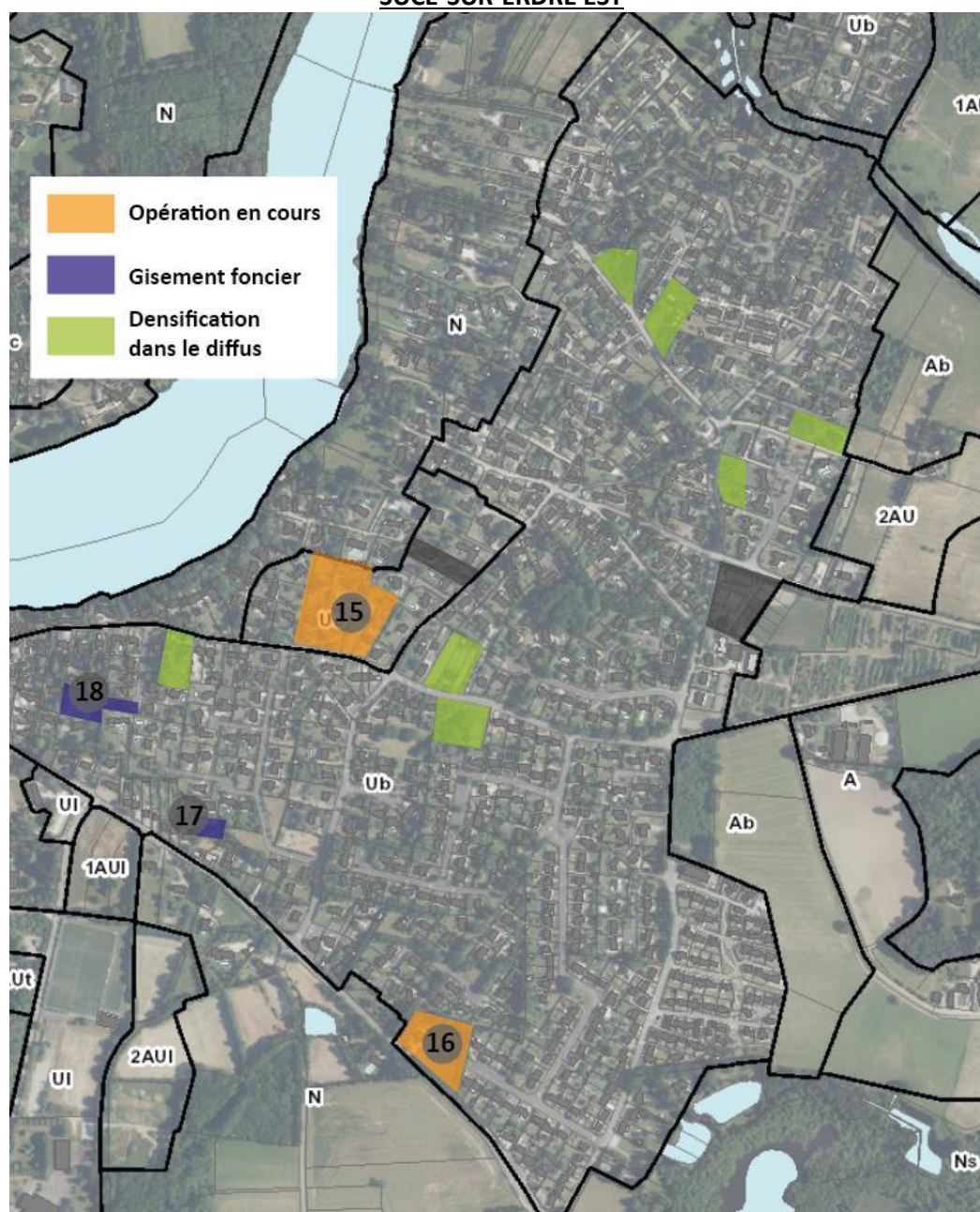
SUCE-SUR-ERDRE OUEST



Source : CCEG

Numéro	Surface (ha)	Densité (log/ha)	Nbre log.	Etat du foncier	Observations	Mutabilité	Nbre log réalisables d'ici 2030
1	4,79	20	95		PA 18 E 3003 autorisé 22 logements restant à produire	Court terme	22
2	0,49	10	5	Foncier privé	Compte tenu de la situation du foncier et du nombre de logement projeté : absence d'intervention foncière projetée et mise en place d'une OAP	Long terme	3
3	2,53	19	49		PA délivré : 49 logements dont 10 logements locatifs sociaux	Court terme	49
4	0,5	20	10	Foncier privé	Compte tenu de la situation du foncier et du nombre de logement projeté : absence d'intervention foncière projetée et mise en place d'une OAP	Moyen terme	8
5	0,2	20	4	Foncier privé		Court terme	4
6	0,73	20	15	Foncier privé	Compte tenu de la situation du foncier et du nombre de logement projeté : absence d'intervention foncière projetée et mise en place d'une OAP	Long terme	7
7	0,24	20	5	Foncier privé		Long terme	3
8	0,65	20	8	Foncier privé	PA délivré en 2022	Court terme	8
9	0,23	22	5	Foncier privé	PA accordé	Court terme	5
10	0,85	10	9	Foncier privé	Foncier situé en zone Uh	Long terme	4
11	0,95	20	19	Foncier privé	Urbanisation en cours : une partie à court terme et le reste à moyen terme	Moyen terme	15
12	1,55	20	31	Foncier privé	Foncier complexe : agriculteur en place Présence de zone humide	Long terme	16
13	0,34	74	25	Foncier privé	Emplacement réservé pour réalisation de logements locatifs sociaux : en cours	Court terme	25
14	1,09	10	10	Foncier privé	Contentieux en cours Foncier morcelé Contraintes sur le site : site inscrit	Long terme	5

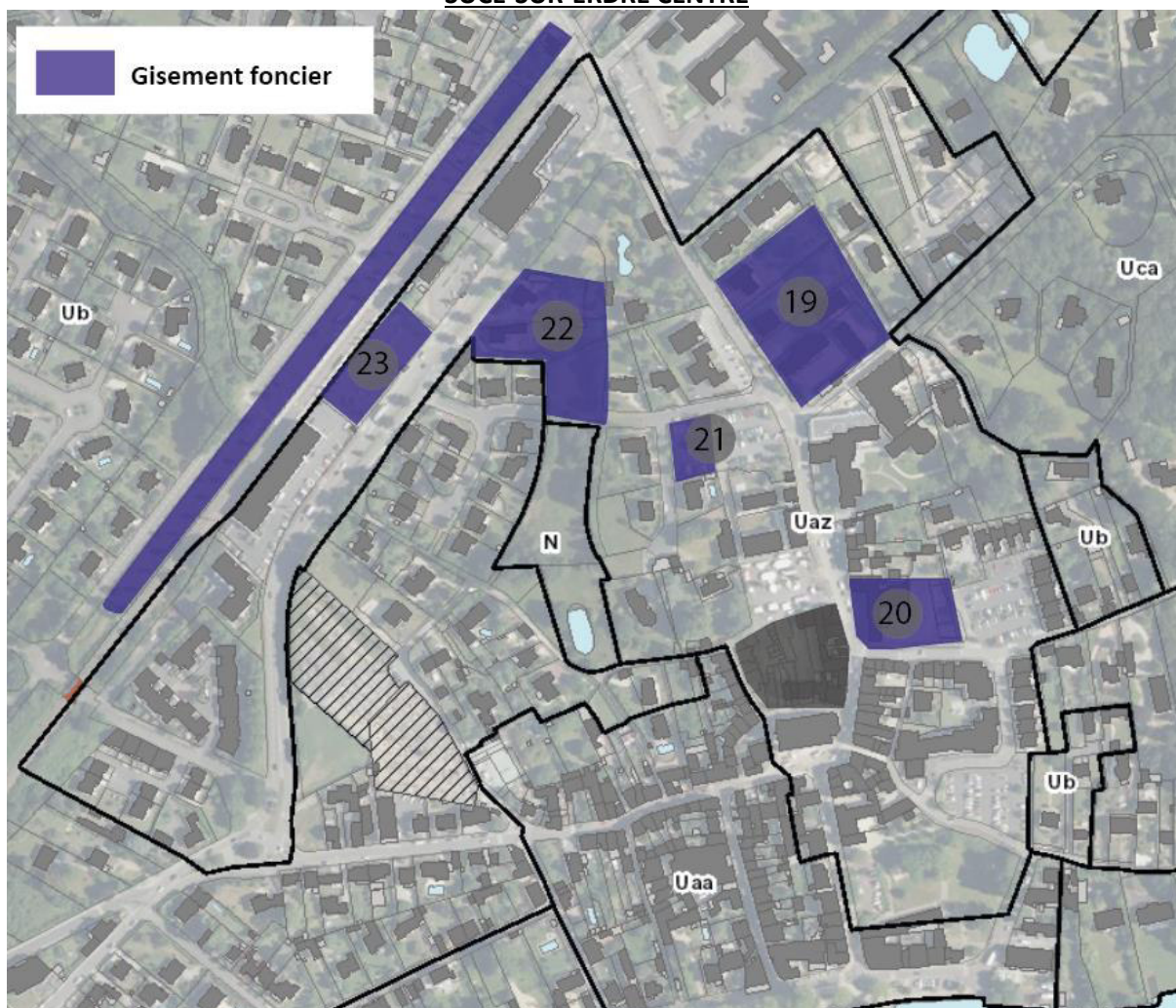
SUCE-SUR-ERDRE EST



Source : CCEG

Numéro	Surface (ha)	Densité (log/ha)	Nbre log.	Etat du foncier	Observations	Mutabilité	Nbre log réalisables d'ici 2030
15	0,34	14,7	5	Foncier privé	PA 21 E 0004 autorisé : 4 logements restant à produire	Court terme	4
16	0,66	20	13		PA 21 E 0005 autorisé : 7 logements restant à produire	Court terme	7
17	0,17	20	3	Foncier privé		Moyen terme	3
18	0,29	20	6	Foncier privé		Moyen terme	5

SUCE-SUR-ERDRE CENTRE



Numéro	Surface (ha)	Densité (log/ha)	Nbre log.	Etat du foncier	Observations	Mutabilité	Nbre log réalisables d'ici 2030
19	0,7	126	88	Foncier porté par l'EPF/ foncier privé	En attente de la définition du projet potentiellement en 2 phases : logements et logements seniors	Moyen terme	70,4
20	0,2	200	40	Foncier porté par l'EPF		Court terme	40
21	0,09		11	Foncier public	Réserve foncière	Long terme	6
22	0,49	82	40	Foncier privé		Long terme	20
23				Foncier public	Lié au réaménagement du pôle d'échange multimodale : hors PLUi (potentiel de logements collectifs et de bureaux)	Long terme (hors PLUi)	0

On peut noter que près de 60% du foncier identifié est d'ores et déjà en cours de mutation.

La commune se concentre par ailleurs, via notamment le recours à l'établissement public foncier de Loire-Atlantique, sur le renouvellement du centre-bourg (en Uaz au PLUi), démontrant sa volonté d'intervenir sur le renouvellement du tissu. Ce foncier représente à lui seul ¼ de la production de logements potentiels.

La commune ne peut cependant intervenir sur tous les secteurs pour des raisons financières. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) apparaît comme l'outil le plus adapté pour encadrer le devenir des secteurs moins stratégiques et moins complexes à mettre en œuvre ; les orientations établies (phasage, densité, accès, ...) permettant à la commune de travailler avec les aménageurs pour parvenir à un projet urbain cohérent pour la commune.

Le recours à l'expropriation pourrait être envisagée pour le potentiel restant. Néanmoins, il s'agit de petites parcelles, parfois morcelées et/ou constitutifs de fonds de jardins qui ne permettent pas de mettre en œuvre des opérations de tailles conséquentes. Ces opérations de construction ne peuvent garantir la déclaration d'utilité publique par le préfet. En effet, le nombre de logement à créer est trop peu important eu égard à l'atteinte au droit de propriété, au coût financier en augmentation constante sur le territoire (terrain en zone Ub) et aux inconvénients d'ordre social et économique.

Le potentiel de logements identifiés au sein de l'enveloppe urbaine s'élève donc à 328 logements en tenant compte du degré de mutabilité de chaque secteur. A cela s'ajoute le potentiel dans le diffus qui a été affiné et s'élève à environ **40 logements** en tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 50%. A cela peut s'ajouter le potentiel au sein des villages et hameaux, qui est d'environ 1 logement par an sur la durée de vie du PLUi.

Il n'existe aujourd'hui pas de friches sur la commune pouvant faire l'objet d'une reconquête.

Logements à produire d'ici 2030	720
Autorisations délivrées depuis 2019	258
Logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine	367
Logements potentiels dans les hameaux	8
Reste à produire	87

Considérant ces éléments, il reste un déficit d'un peu moins de 90 logements à produire d'ici 2030. Ainsi pour pouvoir proposer un parcours résidentiel complet à la population, il est donc nécessaire pour la commune de Sucé-sur-Erdre d'ouvrir à l'urbanisation la zone « Les Tertres de la Doussinière » afin de maintenir la dynamique de construction et d'atteindre les objectifs de production de logements fixés à échéance 2030.

❖ Etude d'optimisation de la densité des constructions

La loi du 22 août 2021 a créé un nouvel article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, qui impose pour les actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement (étude d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement), la réalisation d'une étude d'optimisation de la densité des constructions. Cette étude doit tenir compte de la qualité urbaine et des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité et de nature en ville.

Il convient au préalable de rappeler que cet article ne s'applique pas aux procédures de planification. La procédure de modification n°3 du PLUi, bien que soumise à évaluation environnementale, n'est pas concernée par cette mesure. Par ailleurs, il est à noter que les projets d'aménagement qui découleront de ladite procédure de modification du PLUi ne relèvent pas de la procédure du cas par cas, étant sous les seuils de saisine.

Néanmoins, pour répondre à la réserve émise par la commissaire enquêtrice dans son avis, il convient d'analyser la densité retenue dans les orientations d'aménagement objet de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Rappel des documents de référence en matière de densité :

- La DTA :

Le site des Tertres de la Doussinière à Sucé-sur-Erdre est concerné par les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial de la DTA. La DTA est en cours d'abrogation, mais **il n'en demeure pas moins que les espaces à proximité ont un caractère sensible**. Ce document ne fixe pas de densité, mais rappelle que dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation est possible dans la mesure où elle serait **limitée** et en continuité du bâti existant.

- Le SCOT :

Il fixe un objectif moyen annuel de production de logement par intercommunalité (530 log/an pour la CCEG). Le SCOT indique qu'à l'échelle de l'intercommunalité la densité moyenne minimale sera de **20 logements à l'hectare**. Il rappelle que cet objectif peut être **décliné par l'intercommunalité en respectant les spécificités du territoire** avec pour invariant un objectif de 25 log/ha pour les pôles structurants.

- Le PLUi :

En compatibilité avec le SCOT, la CCEG a identifié au sein de son territoire, 3 types de pôles. Les pôles structurants au sein desquels une densité de 25 log/ha est imposée pour les opérations en extension. Les pôles intermédiaires, au sein desquels une densité de 20 log/ha est imposée. Puis les pôles de proximité au sein desquels une densité de 15 log/ha est imposée.

Dans cette perspective, les secteurs en extension des pôles intermédiaires et de proximité ont été classés en zone 1Aub. Ce règlement spécifique vise à permettre et encourager la densification des espaces tout en conservant des espaces de respiration au sein du tissu. Les hauteurs ont ainsi été adaptées et limitées afin de prendre en compte les vues et la qualité paysagère et respectent les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone (RDC +1 + comble ou attique maximum). Le règlement impose également la présence de 20% d'espaces communs hors voirie, la réalisation de 2 places aériennes de stationnement par logement (excepté pour les logements locatifs sociaux qui disposent d'une place minimum par logement), ainsi qu'une place visiteur pour 3 logements.

Analyse des densités et des formes urbaines environnantes

La densité brute étant difficilement comparable d'un secteur à un autre, la densité nette (hors espace public) a été regardée sur les zones environnantes. Les formes urbaines ont également été analysées.



Source : WebSIG privé CCEG (GEO M@p)

Route de la Fillonnière
RDC + comble

1



Rue du clos des chênes : RDC + comble
Parcelles de plus de 500 m²

3



Rue du Vallon : RDC + comble
Parcelles de plus de 1000 m²

2



Impasse des joncs : RDC +1 + comble
Parcelles de moins de 500 m²

4



Source : GoogleMaps

Rue des Acacias : RDC + 1 + c
Parcelles de plus de 500 m²

5



Allée des Reinettes : RDC + 1 + c
Parcelles de moins de 500 m²

6



Source : GoogleMaps

Source : WebSIG privé CCEG (GEO M@p)

On observe des opérations de faibles densité réalisées sous la forme de lotissements successifs avec peu d'espaces communs, mais également une opération plus dense et récente avec des formes urbaines plus diversifiées. Les tailles des parcelles observées sont importantes.

Justification de la densité retenue au titre du PLUi

L'OAP des Tertres de la Doussinière porte sur un secteur de 3,4 hectares. Une densité de 15 logements minimum à l'hectare a été retenue. Il s'agit d'une **densité brute**, c'est-à-dire qu'elle prend en compte la surface utilisée par les équipements, la voirie, les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitants les logements construits dans l'espace considérée.

>> **prise en compte de la DTA** : Bien que pôle intermédiaire, une densité de 15 logements/ha a été proposée lors de l'élaboration du PLUi, et ce afin de tenir compte de l'avis de l'Etat. En effet, lors de la consultation des PPA pour donner suite à l'arrêt du PLUi, l'Etat a indiqué qu'une urbanisation d'une telle ampleur ne pouvait être réalisée au sein des espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial de la DTA. En effet, dans ces espaces il est rappelé que l'extension de l'urbanisation est possible dans la mesure où elle serait limitée et en continuité du bâti existant. Cette proposition de densité découlait de contraintes supplémentaires à prendre en compte (prise en compte de la topographie, adaptation des hauteurs, préservation des trames bocagères, mise en valeur du parcours de l'eau). Cette densité n'a pas été remise en cause lors de l'approbation du PLUi, puisque l'Etat a dans un courrier de février 2020, dans le cadre de son contrôle de légalité, indiqué qu'il observait que des évolutions positives avaient été apportées au document dans sa version approuvée, en mettant en évidence notamment la réduction du programme constructif de ce secteur, participant donc à son extension limitée.

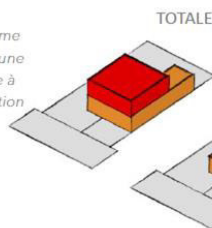
>> un travail sur les hauteurs des constructions conditionnant fortement les formes urbaines :

- La partie Ouest du secteur, située sur le point haut et en limite avec le tissu urbain accueillera des constructions limitées à un RDC + combles ou à un RDC + 1 niveau sur au maximum 50% de la construction.

Par ailleurs les emprises constructibles seront limitées afin de ne pas impacter les houppiers des arbres.

PRINCIPE DE LA LIMITATION DU VOLUME EN R+1 SUR 50% DE LA CONSTRUCTION

Exemple d'un volume en R+1 présentant une surface supérieure à 50% de la construction totale

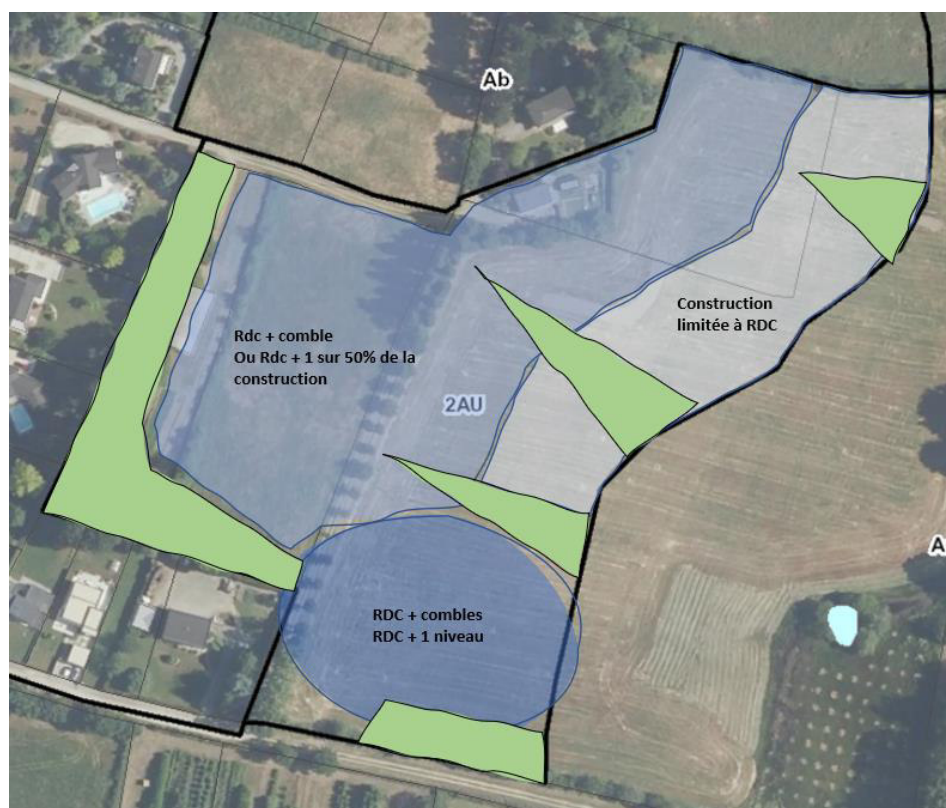


Exemple d'un volume en R+1 qui respecte la règle des 50% de l'emprise totale de la construction principale

Source : Perion Réalisations

- La partie Sud du secteur située en entrée d'opération pourra accueillir des formes urbaines plus denses de types maisons groupées de ville ou de l'habitat intermédiaire, notamment sur la partie offrant une vue dégagée sur la zone humide.

- La partie Est, située en frange de la zone humide, en contrebas et qui constituera la limite de l'urbanisation, sera le support de construction limitée en matière de hauteur (RDC).



Source : WebSIG privé CCEG (GEO M@p)

>> un ratio d'espaces communs important :

La sensibilité environnementale du site a conduit à identifier et préserver les éléments à forts enjeux, notamment la frange boisée à l'est. Par ailleurs, en lien avec le travail sur la prise en compte de la topographie, des cônes de vues vers la zone humide ont été identifiés. Ils seront le support de la gestion des eaux pluviales.

Ce travail conduit à avoir une proportion des espaces communs plus importante que la moyenne (ratio de 70% d'espaces privés/30% d'espaces communs en moyenne), qui conduit à limiter les surfaces constructibles.

La densité nette de l'opération, en partant sur la réalisation de 54 logements, oscillerait entre 18 et 20 logements minimum par hectare.

Cette densité est bien au-delà des densités environnantes mais permet tout de même de préserver une ambiance architecturale, urbaine et paysagère.

On constate ainsi que la situation du secteur de projet, à proximité d'espaces naturels, ont conduit à interroger la densité. Les formes urbaines proposées, induites notamment par une limitation des hauteurs, et la préservation du végétal, ont conduit à proposer dans le cadre de l'OAP, une densité brute minimale de 15 logements/ha.

❖ Analyse des incidences sur le PADD

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, et en limitant les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun. 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. Cet objectif est décliné en fonction du pôle d'appartenance.

Lors de l'élaboration du PLUi, les potentielles zones 2AU ont été soumises à une sélection, afin d'éliminer ou redimensionner les projets incompatibles avec les servitudes, risques, nuisances ou protection de la biodiversité, tout en favorisant les projets qui bénéficient de caractéristiques favorables à leur développement. Le secteur est concerné par une OAP fixant des objectifs de densité et de réalisation de logements locatifs sociaux.

L'identification de cette zone 2AU et son ouverture à l'urbanisation permet donc de répondre à cet objectif de réduction de la consommation foncière. Par ailleurs, ce secteur est concerné par une OAP afin de définir des objectifs de densité cohérent avec le SCOT.

- **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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'accompagnera d'une prise en compte et d'une préservation du patrimoine végétal avec la préservation des linéaires de haies, de nouvelles plantations d'arbres, et la création d'une transition avec les espaces naturels ainsi qu'une valorisation de la zone humide existante.

- 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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne viendra pas impacter les paysages remarquables de la vallée de l'Erdre. Les linéaires de haies permettront de réduire les impacts visuels de cette nouvelle opération en extension.

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

Il s'agit à travers le PLUi de distinguer les hameaux constitués pouvant accueillir un développement endogène, des écarts à limiter à une évolution du bâti existant.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cet objectif.

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

Le PADD vise valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel d'Erdre et Gesvres dans la définition de l'offre résidentielle et dans ce cadre, veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension, en particulier l'interface des zones agricoles et naturelles.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, des transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels sont prévues.

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 cette ouverture à l'urbanisation, la programmation définie (15 logements à l'hectare et 20% de logements locatifs sociaux) permet de répondre à cet objectif.

- 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 organiser l'extension des bourgs en travaillant les coutures des nouveaux quartiers avec le tissu existant. Ainsi, les sites les plus propices au développement urbain en continuité des bourgs ont pris en compte les incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales, de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commune, de l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et enfin de la cohérence au regard des choix d'aménagement communaux et intercommunaux déjà amorcés.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur vise à mettre en œuvre un projet d'extension délimité dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des critères de sélection définis.

- 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 proposer une répartition territoriale et équilibrée de l'offre de logements en cohérence avec les capacités des équipements publics existants et futurs.

Cette opération vient conforter le développement d'un pôle d'équipement à l'Est de l'Erdre (la Papinière).

- 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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

- 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, et prolonger ce réseau à travers les nouvelles opérations et rechercher son articulation avec les espaces agricoles et naturels.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, il est prévu la mise en valeur de la zone humide existante et son confortement.

- 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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne contribue pas à exposer davantage la population à des risques et nuisances.

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

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

- 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

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

- DÉVELOPPER DES QUARTIERS EMBLÉMATIQUES ET EXEMPLAIRES PERMETTANT DE RENFORCER LES PÔLES STRUCTURANTS ET LEURS SECTEURS GARES

Le PADD ambitionne de mettre en place des solutions architecturales et paysagères innovantes pour limiter la présence de la voiture au sein des opérations en travaillant notamment sur le stationnement (mutualisation, ...), accorder une attention particulière à l'aménagement des espaces publics extérieurs qualitatifs, organiser les quartiers en prenant en compte l'ensoleillement et la trame paysagère. Le développement des énergies renouvelables à l'échelle

du bâtiment ou de l'opération d'aménagement devra être encouragés, tout comme l'intégration des équipements techniques à la réflexion.

Dans le cadre de la cette ouverture à l'urbanisation, il est prévu de traiter le bâti de manière qualitative et de porter une attention particulière à l'intégration des constructions sur le site. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, pente, vis à vis) et d'optimiser les performances énergétiques.

- 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

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

Au vu de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Tertres de la Doussinière sur la commune de Sucé-sur-Erdre ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi.

3.1.3 - Evaluation des incidences du projet

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 5.1.1)

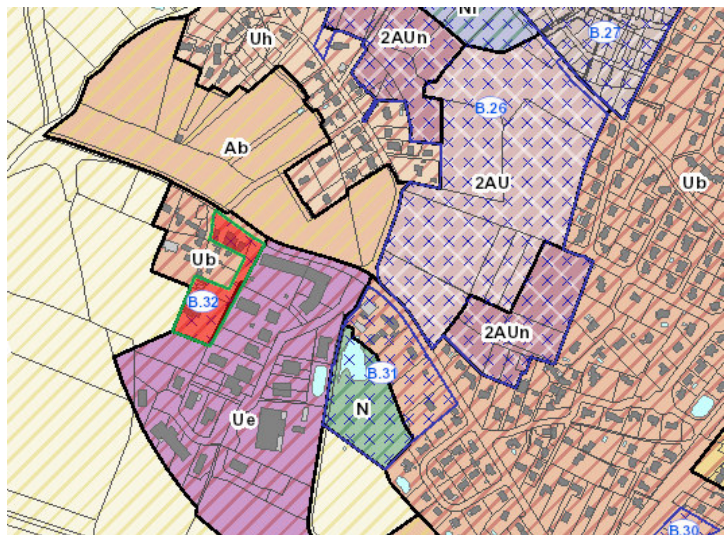
3.1.4 - Compatibilité avec les documents supra-communaux

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 4)

3.2 - Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation B32 – La Beaumondière (SSE 02)

➤ Présentation du projet

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation B32 intitulée Beaumondière, située à l'ouest du bourg de Sucé-sur-Erdre, la commune souhaite faire évoluer cette opération. Cette OAP se situe le long de la D49 en entrée de bourg.



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

La présente modification vise à faire évoluer de manière très ponctuelle le périmètre en excluant une parcelle bâtie (parcelle grisée sur le plan ci-dessous) et en revoyant la typologie de bâti autorisée au nord de l'opération (au niveau du (4) identifié sur le plan ci-dessous). Sur ce secteur, la volonté de la commune est de ne plus autoriser de logements collectifs, mais des maisons de ville. Par ailleurs, la programmation sociale sera revue afin de laisser la possibilité de réaliser de l'accession sociale via le dispositif du bail réel solidaire en cas d'impossibilité de réaliser du locatif social, du fait notamment du nombre limité de logements prévus (4 logements).

Afin de tenir de l'avis du Département, une mention est ajoutée relative à la sécurisation des accès.

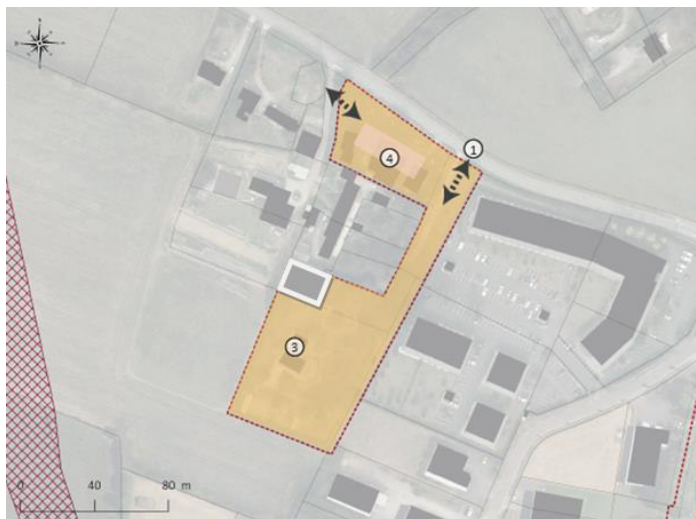
Les évolutions projetées ne remettent pas en cause les orientations du PADD du PLUi, en ce qu'elles n'impactent pas les espaces agricoles et naturels, et ne remettent pas en cause les objectifs de production de logements fixés pour la commune.

➤ **Prise en compte des documents supra-communaux**

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 4)

➤ **Incidences sur l'environnement**

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 5.1.3)

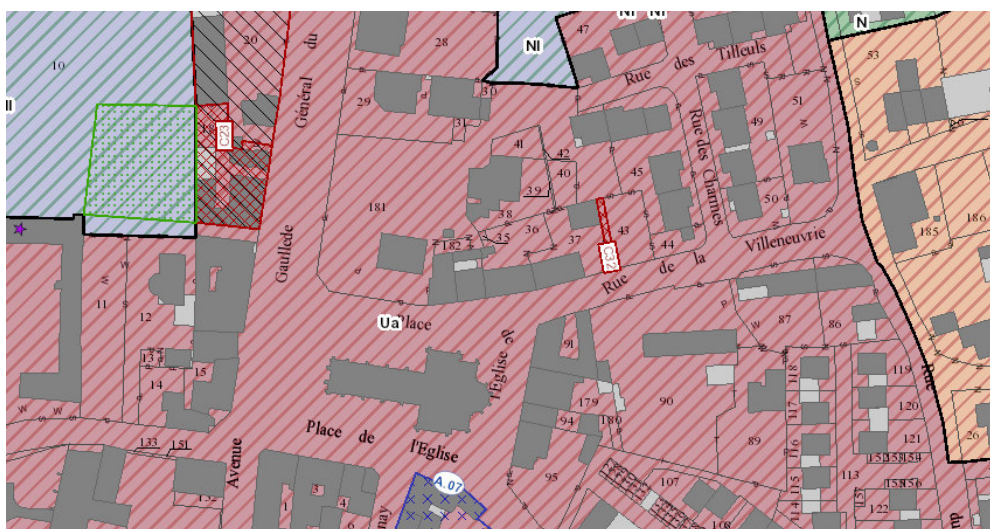


Source : PLUi CCEG

4. Présentation et justification des évolutions envisagées sur Grandchamp-des-Fontaines

4.1 - Suppression de l'emplacement réservé C32 (GDF 01)

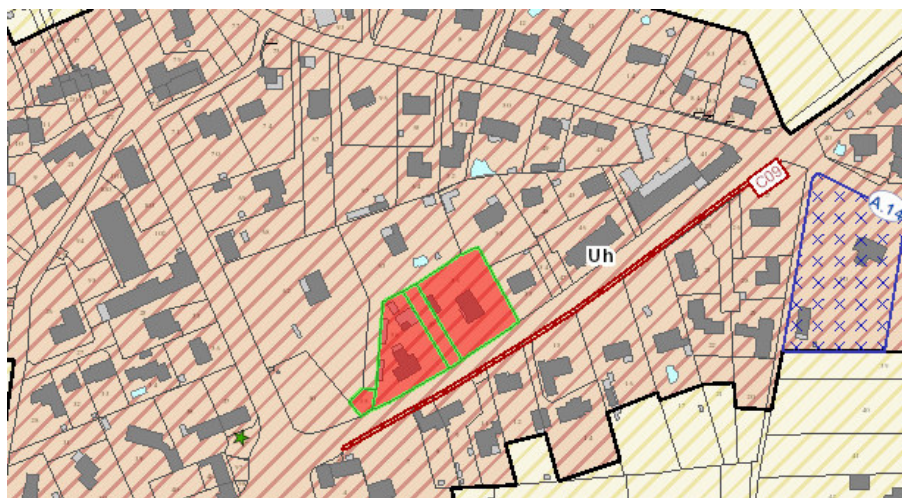
La commune de Grandchamp-des-Fontaines souhaite supprimer l'emplacement réservé C32 situé au niveau de la rue de la Villeneuve, sur la parcelle cadastrée section AE n°43, et ayant pour objet la création d'une liaison douce. La commune considère, en effet, que la desserte piétonne des parkings n'est pas nécessaire compte tenu des dessertes actuelles.



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

4.2 - Création d'un emplacement réservé (GDF 02)

Dans le cadre des mobilités, la commune de Grandchamp-des-Fontaines souhaite créer un nouvel emplacement réservé, au niveau de la rue de Curette, sur les parcelles cadastrées section CA n°59, 58, 57 et 56, sur une emprise d'une largeur de 2 mètres à partir de l'alignement de la voie actuelle. Cet emplacement réservé aura pour objet la réalisation d'une piste cyclable.



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

➤ **Incidences sur le PADD du PLUi**

Du fait de leurs objets limités, les évolutions projetées ne remettent pas en cause les orientations du PADD. Au contraire, du fait de la création d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une liaison cyclable, elle vise à favoriser l'attractivité du territoire en cultivant des rapports qualitatifs entre ville et campagne.

➤ **Prise en compte des documents supra-communaux**

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 4)

➤ **Incidences sur l'environnement**

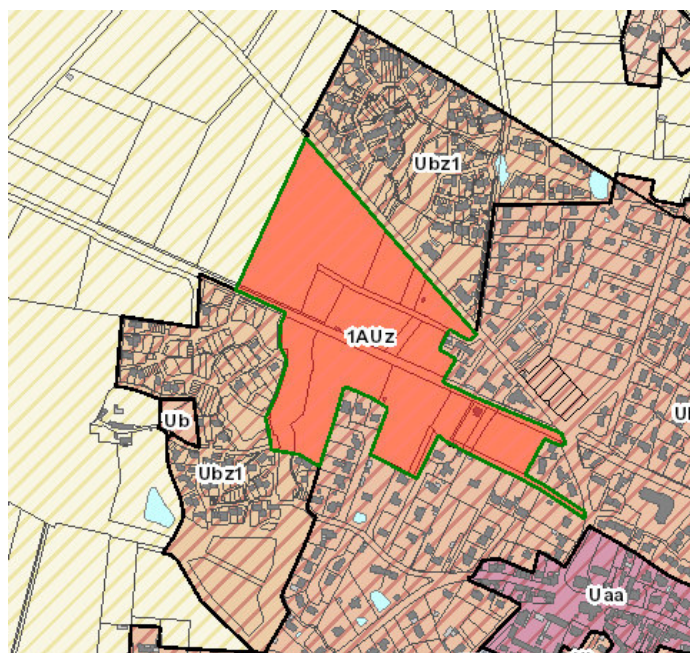
Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 5.3)

5. Présentation et justification des évolutions envisagées sur Treillières

5.1 - Evolution du règlement écrit de la zone 1AUz (TRE 01)

Dans le cadre de la mise en œuvre des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup, il est apparu nécessaire de faire évoluer les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies au sein de la zone 1AUz. En effet, les règles actuelles ne permettent pas de mettre en œuvre le projet défini par l'aménageur. Il convient de rappeler que tous les futurs permis seront soumis au visa de l'architecte de la ZAC qui veillera à la cohérence architecturale de l'ensemble de l'opération.

La pièce 4.1 – Règlement écrit du PLUi sera donc modifiée afin de permettre des implantations des constructions en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie, et non à 5 mètres, comme cela est imposé dans le PLUi opposable.



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

La zone 1AUz concerne 2 secteurs de ZAC, à savoir, la ZAC de Vireloup à Treillières et la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne. L'évolution réglementaire ne s'appliquant qu'à la commune de Treillières, il s'avère nécessaire de créer 2 sous-secteurs, afin que la ZAC de la Gergauderie conserve les règles d'implantation actuelle.

Il est donc proposé de créer un secteur 1AUz1 correspondant à la ZAC de Vireloup et un secteur 1AUz2 correspondant à la ZAC de la Gergauderie. La pièce 4.2 – Règlement graphique évoluera en ce sens.

➤ Incidences sur le PADD du PLUi

De par son objet limité visant à permettre la mise en œuvre d'un projet d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine de Treillières, l'évolution ne remet pas en cause les orientations du PADD.

➤ Prise en compte des documents supra-communaux

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 4)

➤ Incidences sur l'environnement

Cette partie est développée dans l'évaluation environnementale (Partie 5.4)

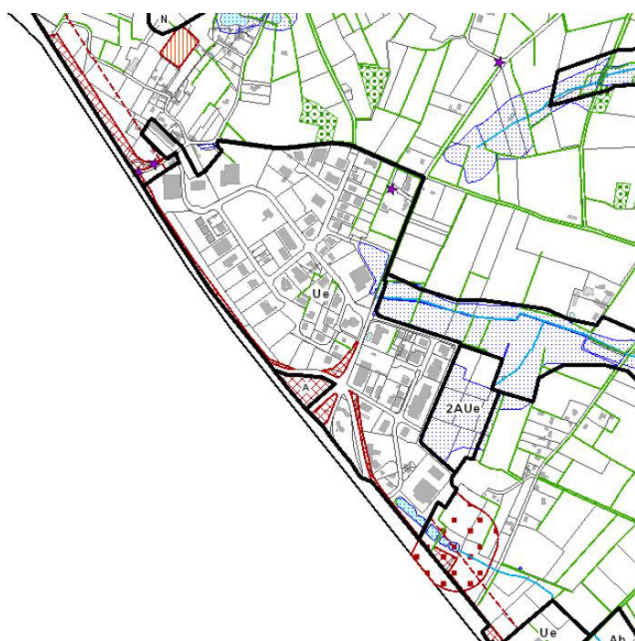
6. Présentation et justification des évolutions envisagées sur Vigneux-de-Bretagne

Les évolutions présentées ci-après pour la commune de Vigneux-de-Bretagne visent à prendre en compte les avis joints au dossier et les observations du public.

6.1 - Correction d'une erreur matérielle : ajout d'une marge de recul (VDB 01)

Afin de tenir compte de l'avis de la commune de Vigneux-de-Bretagne, il convient de matérialiser la marge de recul liée à la RN 165 au niveau des zones d'activité économique. En effet, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des routes express. Conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le PLUi peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En l'absence d'une telle étude, il convient de matérialiser la marge de recul sur le règlement graphique du PLUi, au niveau des zones d'activité économique. La pièce 4.2 – Règlement graphique évoluera en ce sens.



Source : WebSIG privé CCEG (GEO M@p)

- **Incidences sur le PADD du PLUi**
S'agissant d'une erreur matérielle, l'évolution ne remet pas en cause les orientations du PADD.
- **Prise en compte des documents supra-communaux**
L'évolution projetée ne remet pas en cause les orientations du PLH n°2, en ce qu'elle n'impacte pas la production de logements.
L'évolution projetée est compatible avec le SDAGE et le SAGE en ce qu'elle n'impacte aucune zone humide ou cours d'eau.
- **Incidences sur l'environnement**
Cette erreur matérielle, concernant un oubli d'une marge de recul visant à préserver la qualité paysagère des entrées de ville, **est sans incidence notable sur l'environnement.**

6.2 - Correction d'une erreur matérielle : ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination (VDB 02)

Afin de tenir compte de l'observation n°308 issue de l'enquête publique, il convient d'identifier deux bâtiments situés sur la parcelle cadastrée section D n° 1531 qui 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 (emprise supérieure à 50m², plus d'usage agricole possible et bien en dehors du périmètre d'une exploitation).

Il convient de rappeler que le changement de destination est soumis en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), et que les autres dispositions du règlement écrit de la zone N devront être respectées (stationnement, assainissement, ...).

Par la présente procédure de modification du PLUi, il convient de corriger cette erreur matérielle et de repérer les bâtiments identifiés sur la carte ci-joint comme étant susceptible de pouvoir changer de destination.



Source : WebSIG privé CCEG (GEO M@p)

➤ Incidences sur le PADD du PLUi

S'agissant d'une erreur matérielle, l'évolution ne remet pas en cause les orientations du PADD.

➤ Prise en compte des documents supra-communaux

L'évolution projetée ne remet pas en cause les orientations du PLH n°2, en ce qu'elle n'impacte pas la production de logements.

L'évolution projetée est compatible avec le SDAGE et le SAGE en ce qu'elle n'impacte aucune zone humide ou cours d'eau.

➤ Incidences sur l'environnement

Cette erreur matérielle, concernant un oubli de bâtiments susceptibles de changer de destination, concerne deux bâtiments existants, situés en limite d'enveloppe urbaine et représente une enveloppe très limitée pour laquelle il est notamment tenu compte des périmètres de réciprocité vis-à-vis de l'agriculture.

Cette évolution ponctuelle est sans incidence notable sur l'environnement.

7. Présentation et justification des évolutions envisagées sur Nort sur Erdre

7.1 - Correction d'une erreur matérielle : évolution du règlement écrit de la zone Ue (NSE 01)

Les évolutions présentées ci-après visent à prendre compte l'avis de la commune de Nort-sur-Erdre, émis suite à la notification de la présente notice.

Le règlement écrit de la zone Ue est modifiée afin de corriger deux erreurs matérielles, à savoir :

- Le règlement du sous-secteur Uez2, correspondant à la zone de la Pancarte à Nort-sur-Erdre, n'autorise pas la sous-destination « Hôtels » dans son article 1 « Usages des sols et destination des constructions », or il s'agissait d'une sous-destination autorisée dans l'ancien document d'urbanisme. Il convient donc de corriger cette erreur ;
- Le règlement de la zone Ue dans son article 2.1 relatif aux implantations et volumétrie rappelle la règle de recul par rapport à l'axe des voies départementales sans mentionner que cette règle s'applique seulement hors agglomération. Il convient donc de corriger cette coquille afin de permettre la densification des zones d'activités situées en agglomération et au sein de l'enveloppe urbaine.

➤ Incidences sur le PADD du PLUi

S'agissant d'erreurs matérielles, les évolutions ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

➤ Prise en compte des documents supra-communaux

Les évolutions projetées ne remettent pas en cause les orientations du PLH n°2, en ce qu'elles n'impactent pas la production de logements.

Les évolutions projetées sont compatibles avec le SDAGE et le SAGE en ce qu'elles n'impactent aucune zone humide ou cours d'eau.

➤ Incidences sur l'environnement

Ces erreurs matérielles, concernant un aspect réglementaire en zone urbanisée, **sont sans incidence notable sur l'environnement.**

8. Evolutions des pièces du PLUi

8.1 - Evolution du règlement graphique

8.1.1 - Evolution prévue sur la commune de CASSON

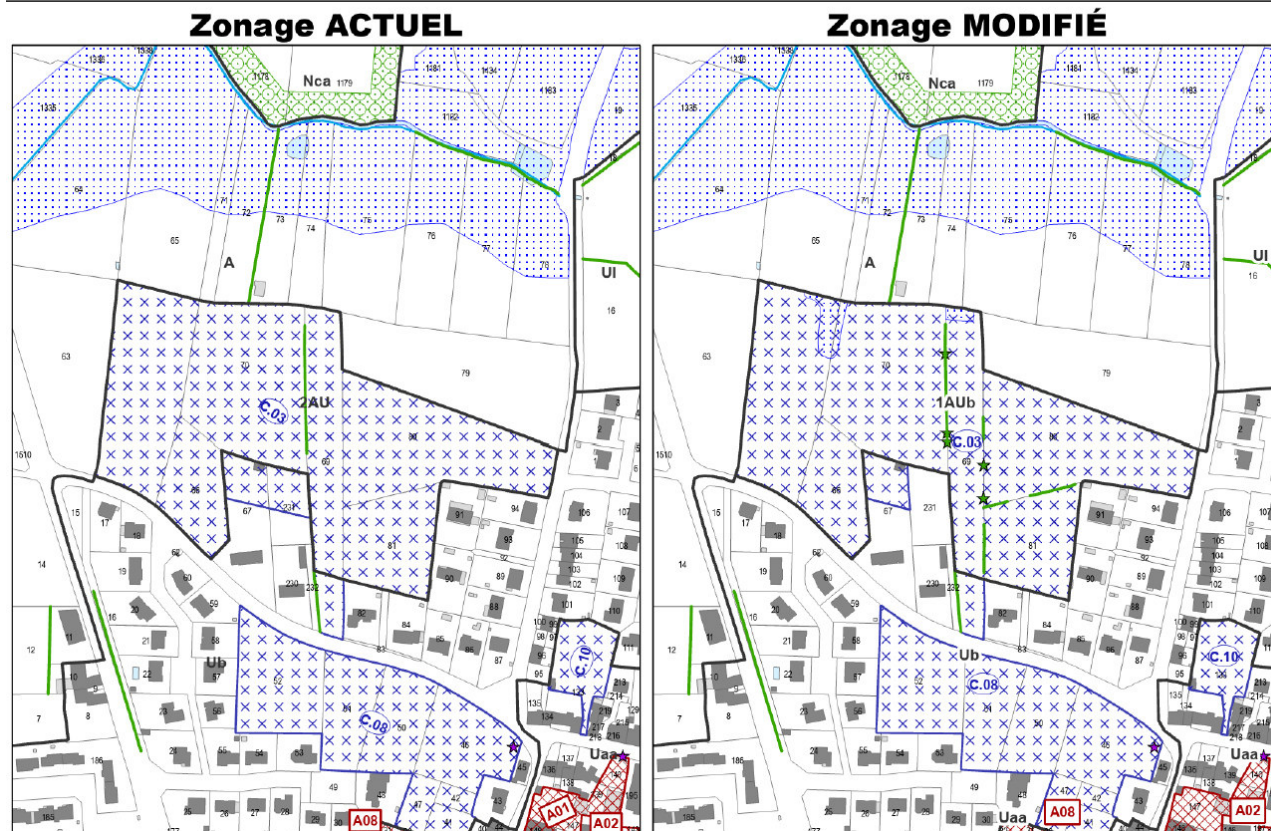
- Evolution du zonage 2AU vers 1AUb au sein de l'OAP C03 et réduction du périmètre de l'OAP (CAS 01)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

CAS01



Source : cadastre DGF 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - P1 de la Grand'Rue 44119 GRAND-IMP-DES-FONTAINES
Novembre 2023



L'évolution envisagée consiste en l'évolution du zonage (suppression du zonage 2AU au profit du zonage 1AUb) et la réduction du périmètre via l'exclusion de la portion de parcelle cadastrée section AL 231p, représentant une superficie d'environ 803 m². Cette exclusion est justifiée du fait d'une division autorisée préalablement à l'approbation du PLUi.

➤ Identification des éléments paysagers à protéger (CAS 01) :

PLUi de la CCEG : Modification n°3

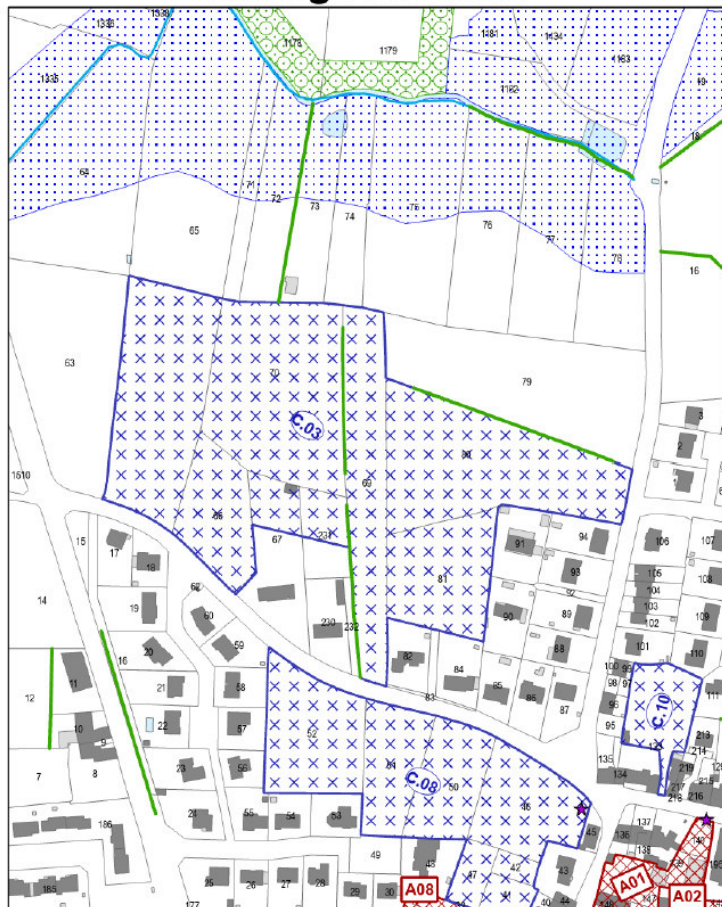
CAS01



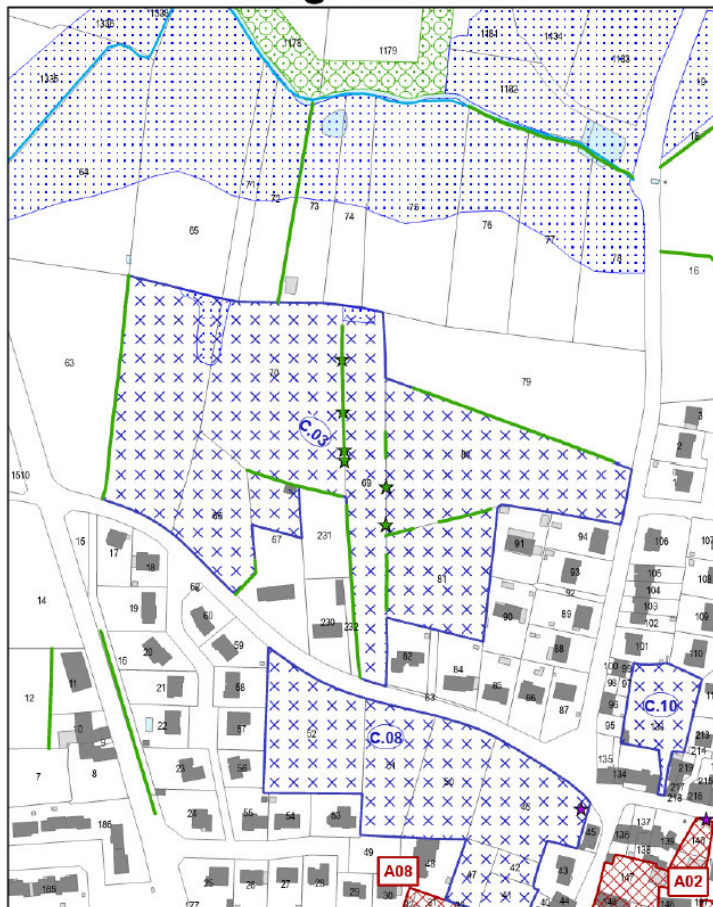
Sources : cadastre DGRP 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - FR de la Grand'Vallée 44113 GRAND'VALLÉE-DES-FONTAINES
(révisé 2023)



Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



L'évolution consiste en l'ajout de :

- Haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU ;
- Présomption de zones humides : espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique au titre de l'article L. 151-23 du CU ;
- Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU.

- Identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination (CAS 02)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

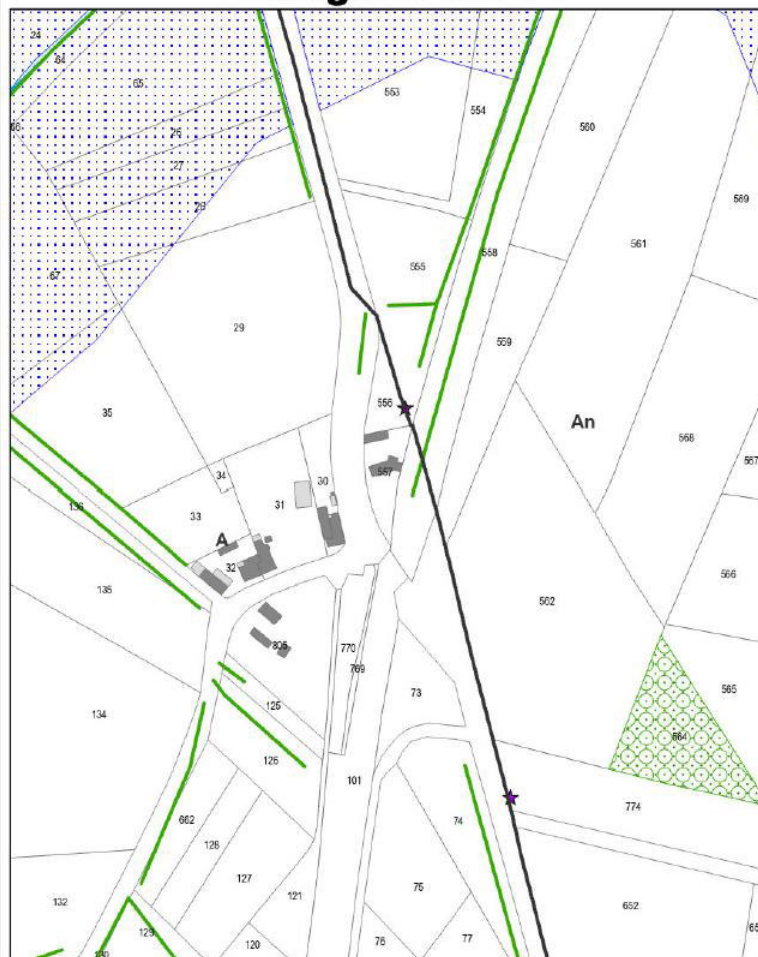
CAS02



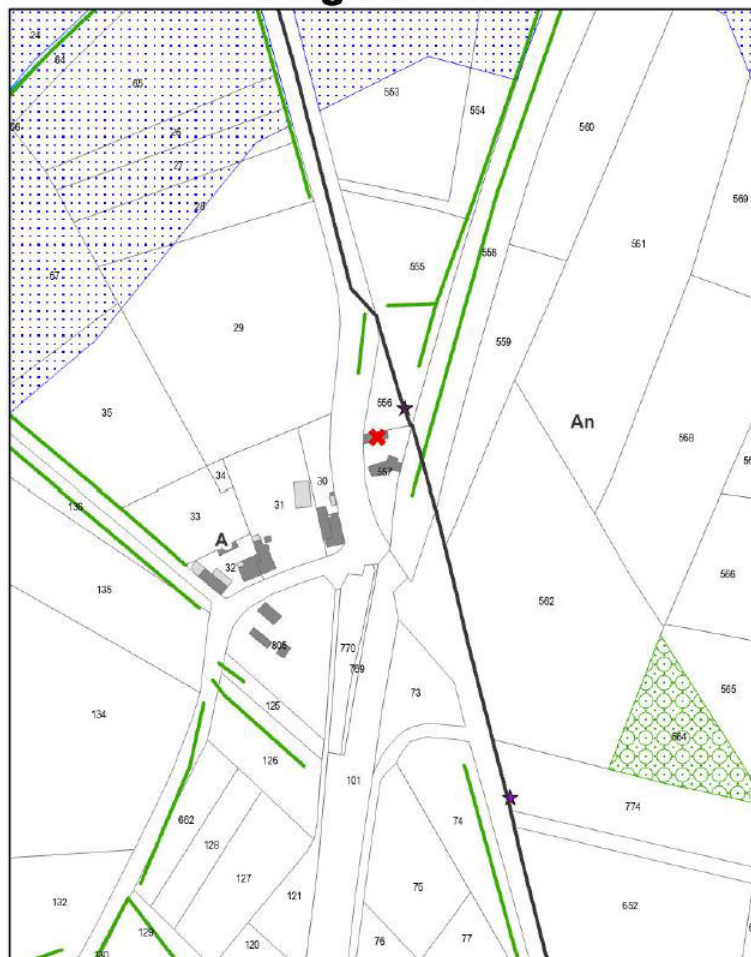
Sources : cadastre DGRIP 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Guine - PS de la Grand-Halle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
février 2023



Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



8.1.2 - Evolution prévue sur la commune de SUCE-SUR-ERDRE

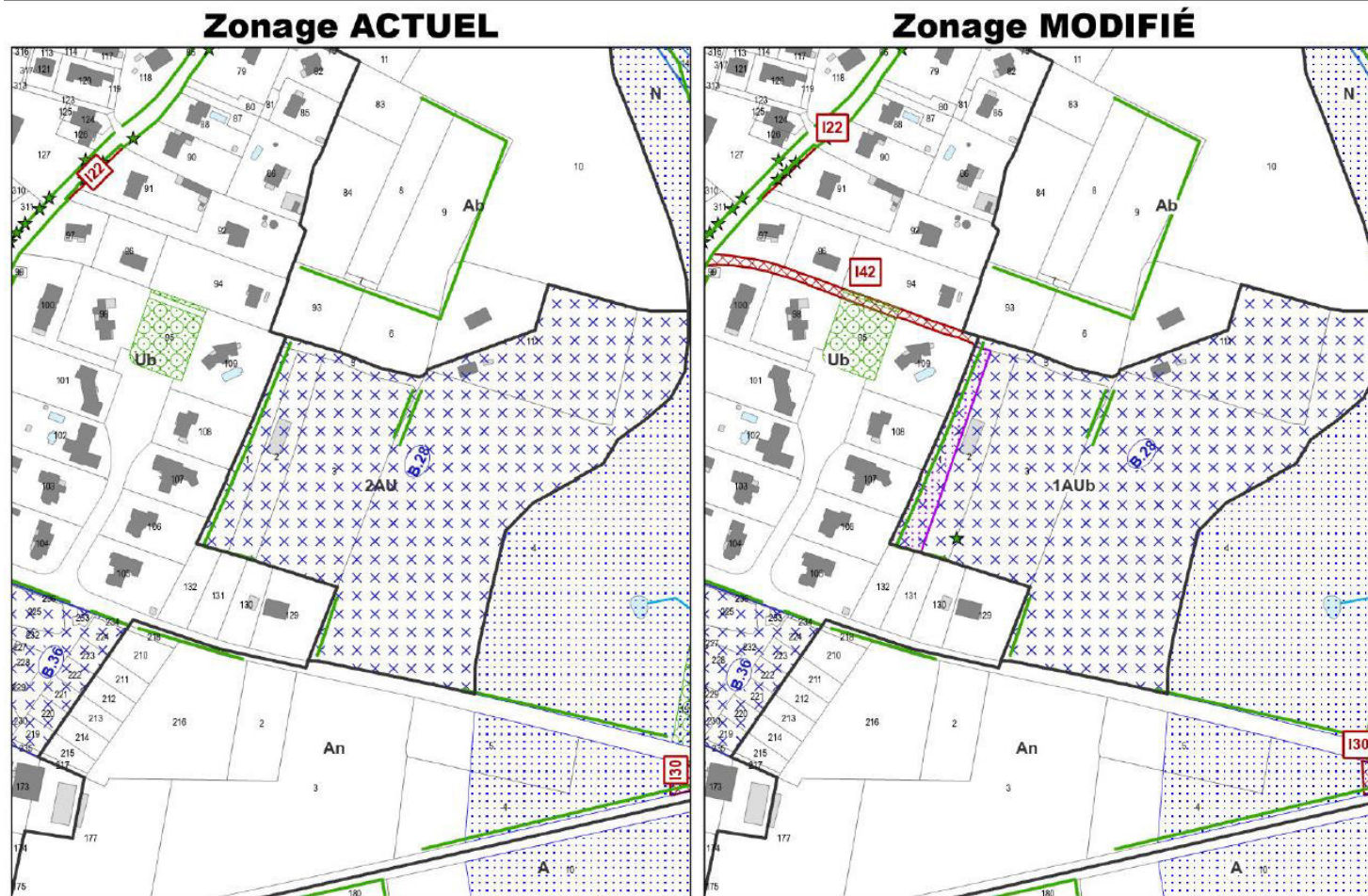
- Evolution du zonage 2AU vers 1AUb au sein de l'OAP B28 (SSE 01)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

SSE01



Sources : cadastre DGRP 2019 - PLU CCEG et Maïtre
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Monté Cuillé - PA de la Grand'Halle 44119 GRAND-HAMP-DES-FONTAINES
février 2023



L'évolution envisagée consiste en l'évolution du zonage : suppression du zonage 2AU et classement en 1AUb.

➤ Identification des éléments paysagers à protéger (SSE 01)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

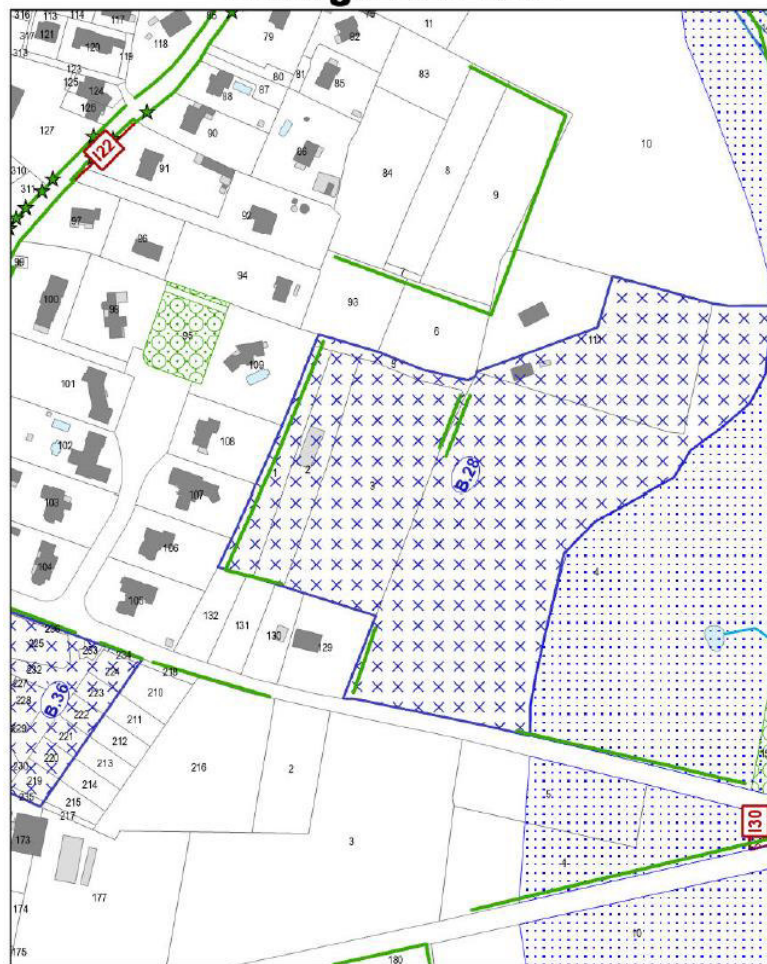
SSE01



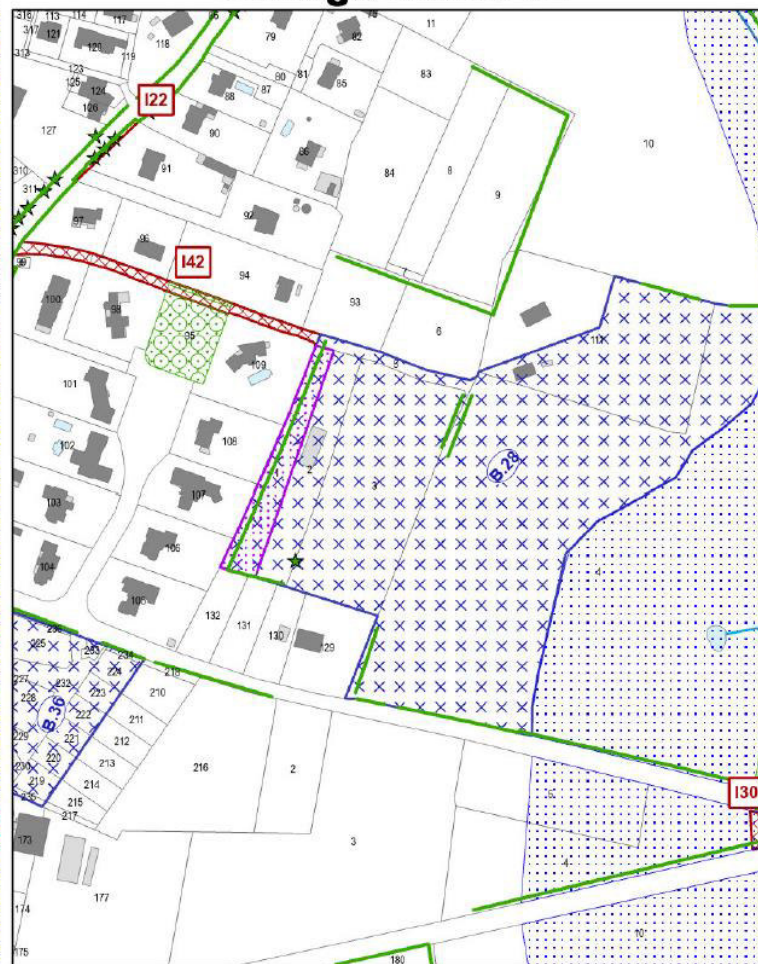
Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Mère Guite - PR de la Grand'Hire 44113 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
février 2023



Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



L'évolution consiste en l'ajout de :

- Haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU ;
- Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU ;
- Espace vert à protéger au titre de l'article L. 151-19 du CU.

- Création d'un emplacement réservé (SSE 01)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

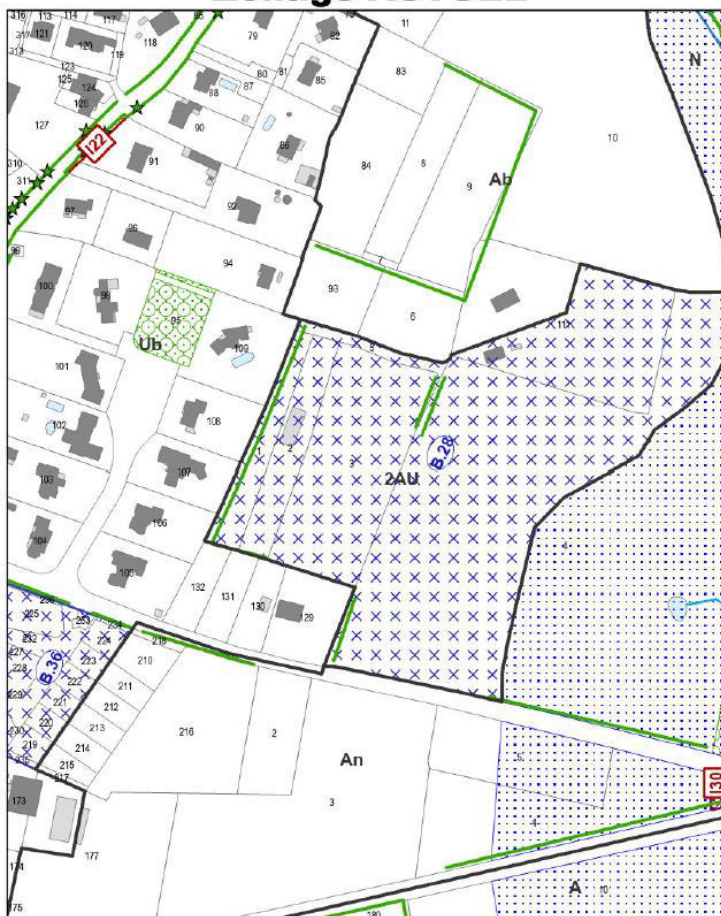
SSE01



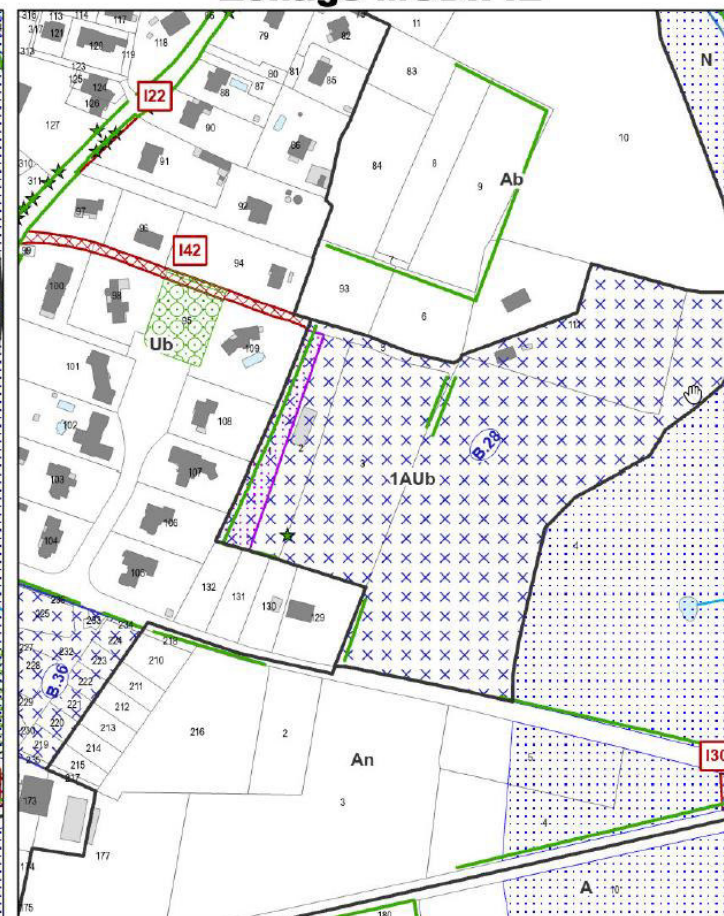
Sources : cadastre DRIAP 2019 - PLUi CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Halle 44119 GRAND-CHAMP-DES-FONTAINES
février 2023



Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



L'évolution envisagée porte sur les parcelles cadastrées section ZO 100, 98, 95 et 109 et vise à la réalisation d'une liaison douce au profit de la commune.

- Réduction du périmètre de l'OAP B32 sur le règlement graphique (SSE 02)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

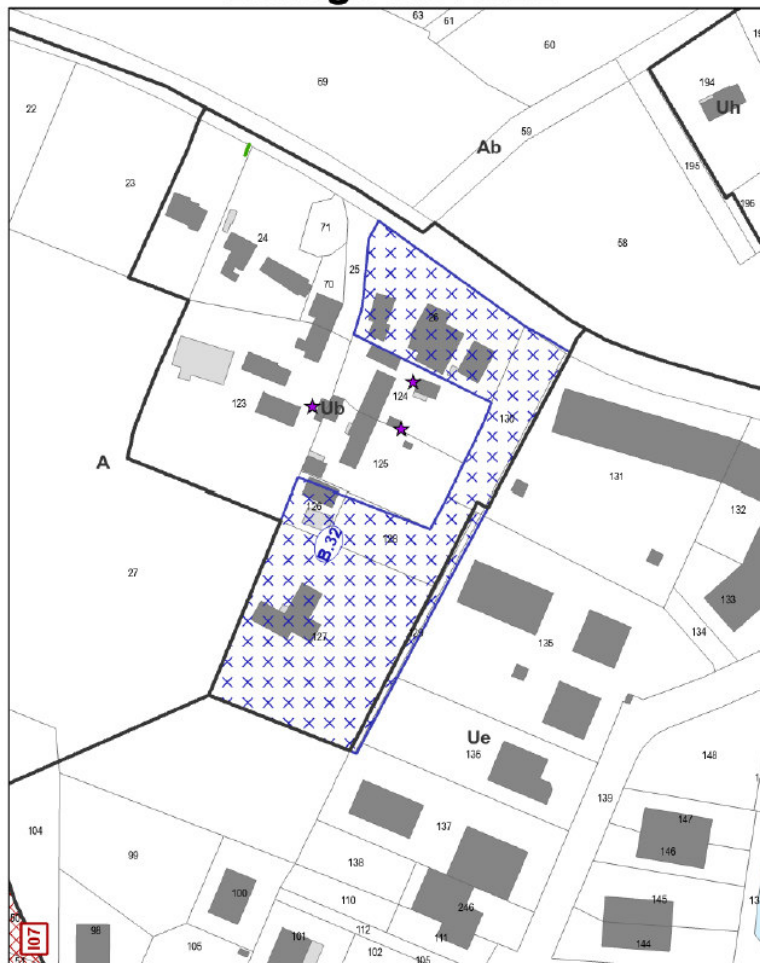
SSE02



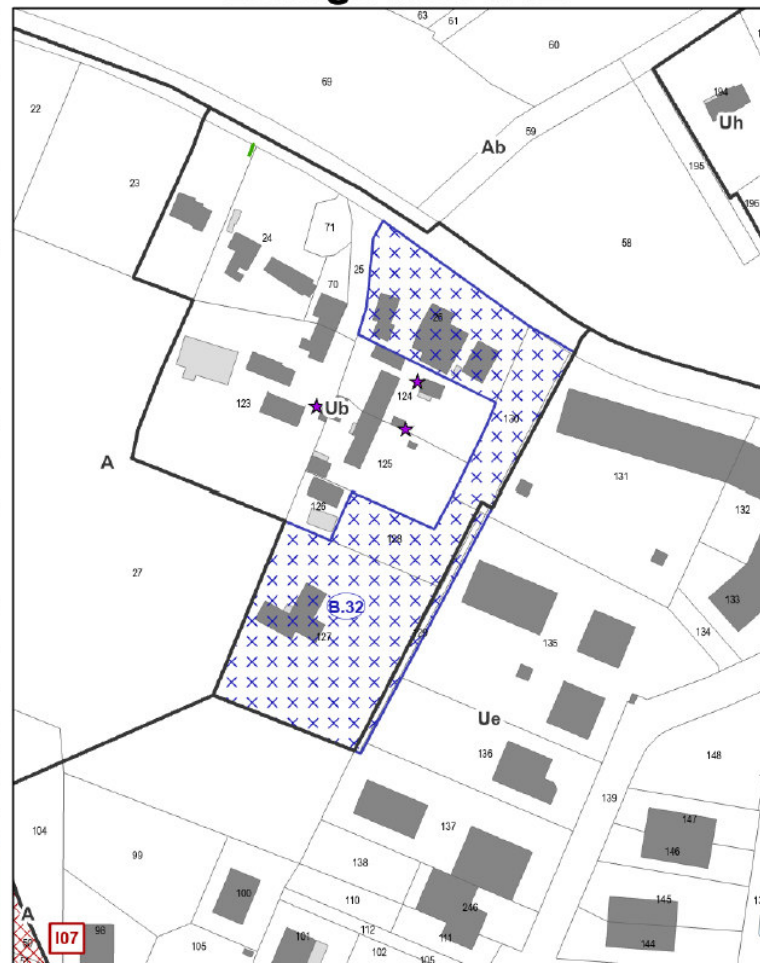
Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - P.A. de la Grand'Halle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
novembre 2022



Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



8.1.3 - Evolution prévue sur la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

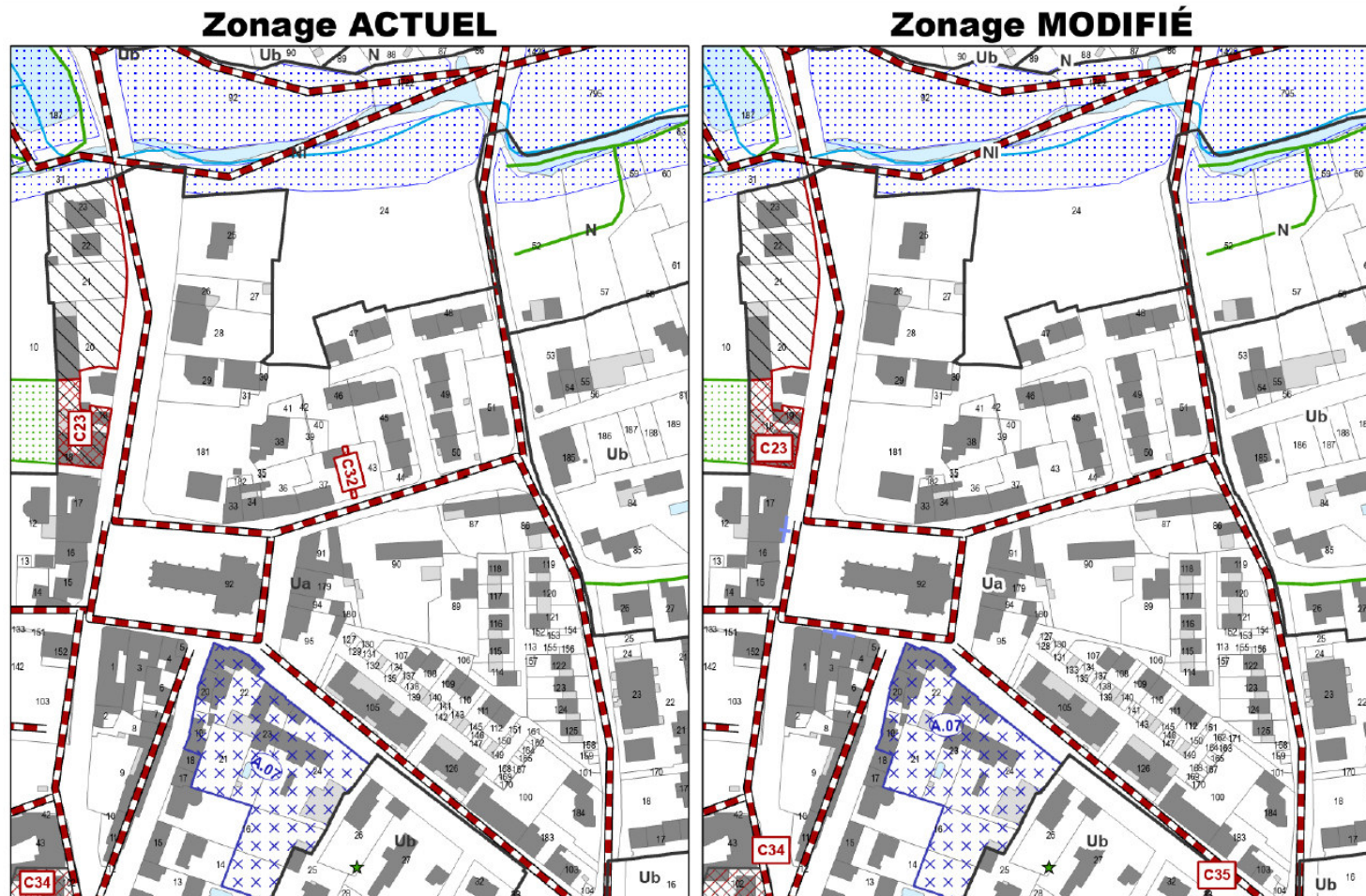
- Suppression de l'emplacement réservé C32 (GDF 01)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

GDF01



Sources : cadastre DGRP 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - P.A. de la Grand'Hire 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
novembre 2022



- Création d'un nouvel emplacement réservé C36 (GDF 02)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

GDF02



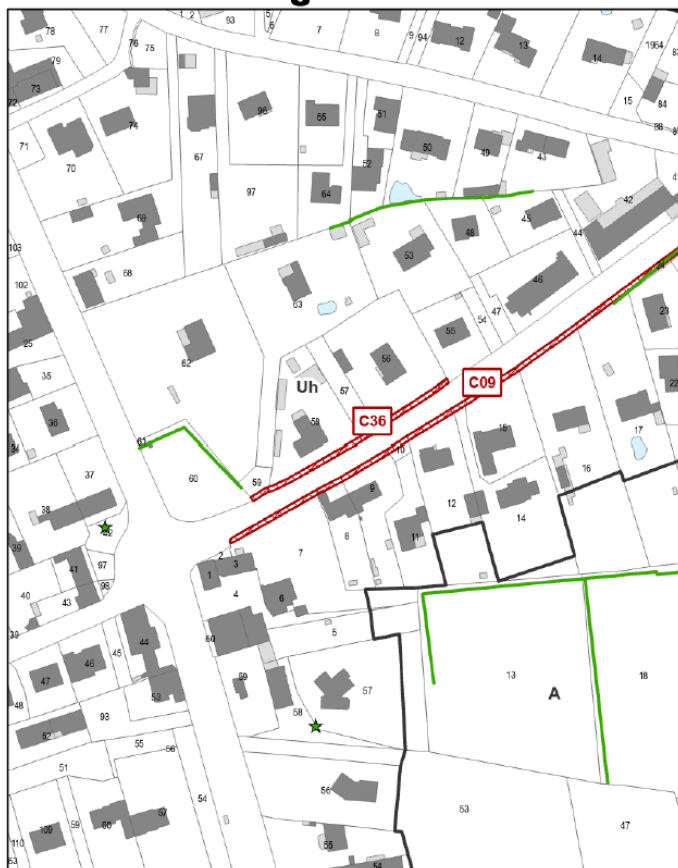
Sources : cadastre DGRP 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Maître Cuite - PA de la Grand-Hire 44119 GRAND-CHAMP-DES-FONTAINES
novembre 2022



Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



L'évolution envisagée porte sur les parcelles cadastrées section CA n°59, 58, 57 et 56 et vise à la réalisation d'une piste cyclable au profit de la commune.

8.1.4 - Evolution prévue sur la commune de TREILLIERES

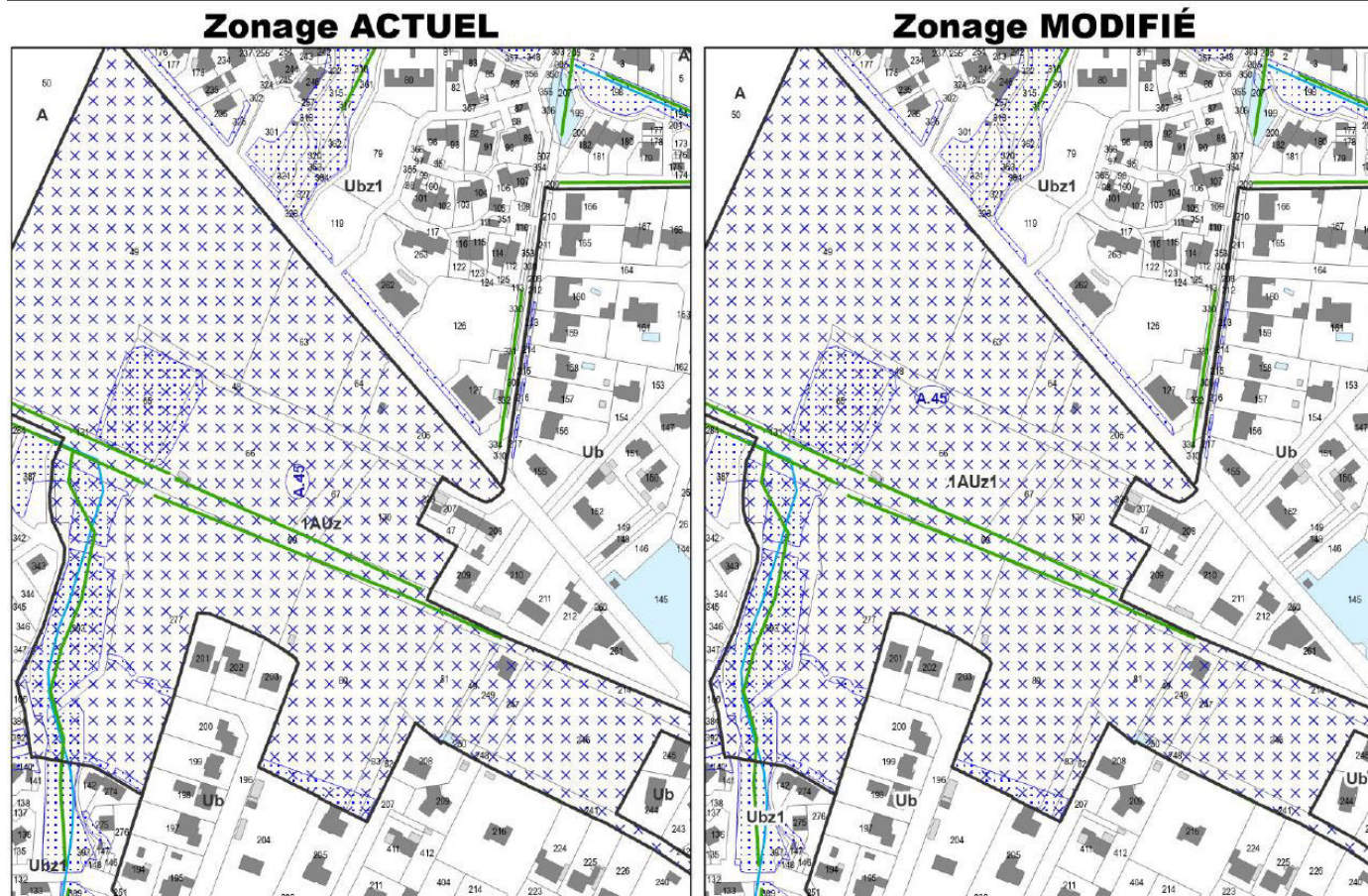
- Evolution du zonage 1AUz vers 1AUz1 au sein de l'OAP A45 (TRE 01)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

TRE01



Sources : cadastre DGF P 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue More Cuite - P1 de la Grand'Hue 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
février 2023



L'évolution envisagée vise à créer un sous-secteur 1AUz1 propre à la ZAC de Vireloup.

8.1.5 - Evolution prévue sur la commune de FAY-DE-BRETAGNE

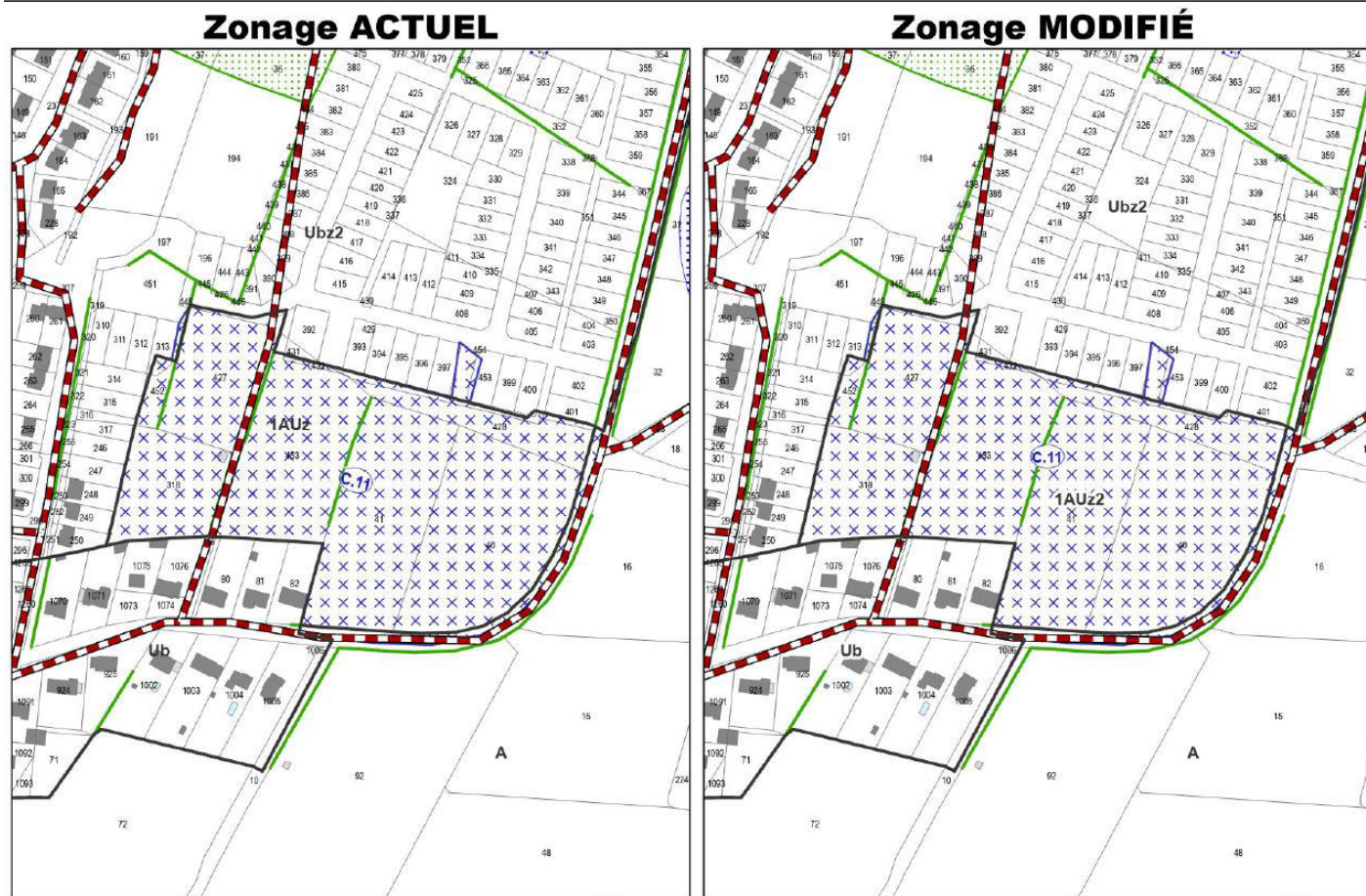
- Evolution du zonage 1AUz vers 1AUz2 au sein de l'OAP C11 (FDB 01)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

FDB02



Source : cadastre DRIAP 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - P.A. de la Grand-Halle 44119 GRAND-HAMP-DES-FONTAINES
février 2023



L'évolution envisagée vise à créer un sous-secteur 1AUz2 propre à la ZAC de la Gergauderie.

8.1.6 - Evolution prévue sur la commune de VIGNEUX-DE-BRETAGNE

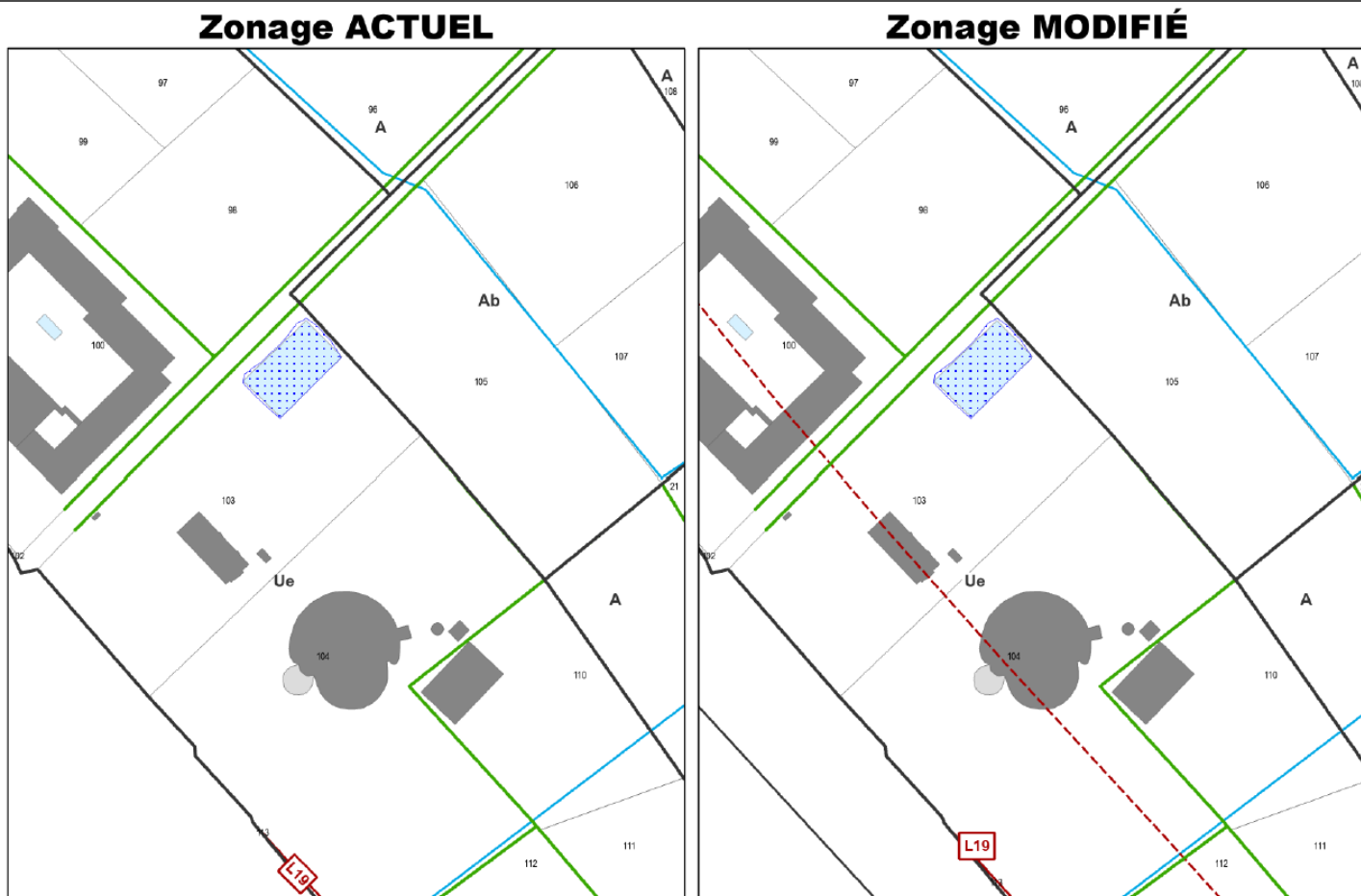
- Correction d'une erreur matérielle : matérialisation de la marge de recul liée à la RN 165 (VDB 01)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

VDB01



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Halle 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
novembre 2022



Extrait de la marge de recul

- Correction d'une erreur matérielle : identification de deux bâtiments susceptibles de changer de destination (VDB 02)

PLUi de la CCEG : Modification n°3

VDB02



Sources : cadastre DGF P 2019 - PLU CCEG et Mairie
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG
1, rue Marie Curie - PA de la Grand'Hire 44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
février 2023



Zonage ACTUEL



Zonage MODIFIÉ



8.2 - Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

8.2.1 – OAP C03 – Les Egréas Nord – Casson (CAS 01)

La superficie du site évolue à la marge du fait de la suppression de la portion de la parcelle AL 231 sur laquelle ont été édifiées 2 maisons d'habitation. Cette emprise représente une surface d'environ 803 m².

Les données relatives à la programmation (densité minimale, nombre de logement et part minimale de locatif social) n'évoluent pas

➤ **Rappel de la programmation :**

Ce site de projet est situé à l'extrémité ouest du bourg de Casson, en entrée de ville. Il est situé à moins de 300 mètres du cœur de bourg et du pôle scolaire.

Il est bordé à l'ouest et au nord par des parcelles agricoles et à l'est par de l'habitat pavillonnaire sous forme de lotissements.

Surface du site d'OAP : 3,58 hectares

ÉCHÉANCE : moyen à long terme : 4 - 12 ans

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : 54 logements minimum

Part minimale de locatif social : 20% soit 11 logements minimum

Source : PLUi CCEG : OAP exécutoire

➤ **Evolution des orientations littérales :**

Echéance : court à moyen terme

> OAP non soumise à opération d'ensemble : Le projet pourra être réalisé en 4 tranches conformément à la sectorisation mentionnée dans l'orientation d'aménagement (la numérotation ne présage pas de la priorisation des tranches).

1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue des Égréas, au sud, et la rue des Moulins, à l'est. ~~Les accès central sur la rue des Égréas devra obligatoirement faire feront~~ l'objet d'~~un~~ aménagements permettant d'assurer la sécurité des déplacements.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération. ~~Les aires de stationnement des espaces communs feront l'objet dans la mesure du possible d'un traitement paysager, et seront perméables.~~

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité au centre de l'opération

~~23/~~ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'opération.

34/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Les emprises constructibles seront définies afin de préserver le maintien des arbres. Les zones humides identifiées seront préservées.

45/ Une transition végétale (haie,...) entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au nord sera assurée. Une composition pluristratifiée reprenant les essences composant le maillage bocager du secteur sera privilégiée.

Une transition végétale sera également assurée le long de la rue des Egréas et de la rue du Moulin.

56/ Le tissu bâti sera composé principalement de maisons individuelles ~~et~~. La mitoyenneté sera imposée sur certains secteurs, notamment lorsque l'orientation bioclimatique des constructions le permettra. ~~mitoyennes~~. Des logements intermédiaires seront à prévoir ponctuellement.

Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.

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.).

L'ensemble des constructions (hors logements locatifs sociaux) devront présenter un niveau de performance environnementale ambitieux, en particulier sur la partie impact carbone des matériaux de construction. Ainsi, l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou décarbonés sera privilégiée.

Le site est concerné par les risques suivants :

- Sismicité : aléa modéré ;
- Retrait/gonflement des argiles : exposition faible ;
- Potentiel radon : fort.

Il conviendra de prendre en compte ces risques lors des dépôts des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Evolution de l'orientation graphique :

AVANT MODIFICATION



Source : PLUi CCEG

APRES MODIFICATION



Source : PLUi CCEG

8.2.2 – OAP B28 – La Doussinière extension - Sucé-sur-Erdre (SSE 01)

Les données relatives à la programmation (densité minimale, nombre de logement et part minimale de locatif social) n'évoluent pas. Cependant la programmation est davantage détaillée afin de diversifier l'offre de logements.

➤ **Rappel de la programmation :**

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Ce site de projet est situé à l'est du bourg de Sucé-sur-Erdre. Il est caractérisé par des parcelles agricoles, et bordé à l'ouest par de l'habitat pavillonnaire. <i>Surface du site d'OAP : 3,43 hectares</i> ÉCHÉANCE : court à moyen terme : 0 - 8 ans Site soumis à une opération d'ensemble PROGRAMMATION <i>Densité minimale : 15 logements par hectare</i> <i>Nombre de logements : 50 logements minimum</i> <i>Part minimale de locatif social : 20% soit 10 logements minimum</i>	Ce site de projet est situé à l'est du bourg de Sucé-sur-Erdre. Il est caractérisé par des parcelles agricoles, et bordé à l'ouest par de l'habitat pavillonnaire. <i>Surface du site d'OAP : 3,43 hectares</i> ÉCHÉANCE : court à moyen terme : 0 - 8 ans Site soumis à une opération d'ensemble PROGRAMMATION <i>Densité minimale : 15 logements par hectare</i> <i>Nombre de logements : 50 logements minimum</i> <i>Part minimale de locatif social : 20% soit 10 logements minimum</i> L'opération comprendra également une part de bail réel solidaire (BRS) et/ou d'accession primo accédant ou abordable, ainsi que du locatif privé.

➤ **Evolution des orientations littérales :**

1/ La voirie principale aura un accès unique sur la rue de l'Étang. ~~Elle longera l'allée centrale plantée.~~
Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ Un accès au nord de l'opération sera prévu ~~pour rejoindre le chemin des Tertres de la Doussinière.~~
~~L'aménagement devra permettre une continuité de la desserte viaire au nord-est de l'opération.~~

3/ Une liaison douce en site propre permettra de relier la rue de l'Étang avec le chemin des Tertres de la Doussinière. La liaison douce traversant le site sera réalisée sous la forme d'un mail végétal bordé d'arbres qui sera renforcé par des plantations d'essences locales.

4/ 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, la haie bocagère située en lisière du lotissement le Vallon du Tertre sera conservée ~~et prolongée jusqu'à l'allée existante.~~
~~De manière générale, il conviendra de privilégier une composition pluristratifiée reprenant les essences composant déjà le maillage bocager du site.~~

5/ Une transition végétale ~~d'une largeur de 3 mètres~~ entre l'espace urbanisé et la zone humide située à l'est sera réalisée ~~assurant de larges percées visuelles.~~ laissant une perméabilité entre les deux espaces. Cette transition sera ponctuée de larges percées visuelles qui seront le support de liaisons douces reliant l'opération à la zone humide, et permettront par ailleurs de participer à la gestion des eaux pluviales. La palette végétale devra favoriser le développement de la biodiversité et la mise en place de nouveaux écosystèmes.

~~7-6/ Un aménagement végétal sera à prévoir en soutien à la traversée de la voie. Les voies devront être accompagnées par un traitement végétal.~~

~~8 7/ Une hauteur différenciée des constructions sera respectée afin de prendre en compte les vues et la qualité paysagère du site :~~

- ~~• **Partie A** : hauteur ~~R + 50% en comble maximum : la construction sera en toiture terrasse sur au moins 50% de sa superficie afin de limiter le volume et l'impact dans l'environnement.~~ RDC ou RDC + combles au maximum.~~
- ~~• **Partie B** : hauteur RDC ou RDC + combles ou R+1 ~~R+1+C ou Attique~~~~
- ~~• **Partie C** : hauteur RDC ou RDC + combles ou R+1 et dont le volume en R+1 ne dépasse pas 50% de l'emprise totale de la construction principale.~~

~~6 8/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et maisons individuelles et/ou mitoyennes. La part des formes urbaines plus denses (maisons groupées, ...) devra représenter un minimum de 30% de l'offre de logements.~~

~~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.). La hauteur des constructions sera limitée selon ~~deux~~ les secteurs afin de limiter tant que possible l'impact sur le paysage et préserver les vues sur l'espace dégagé que représente la zone humide.~~

~~Un travail sur le niveau de performance environnementale du bâti sera attendu, notamment sur la partie impact carbone des matériaux de constructions. Ainsi l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou décarbonés sera privilégiée.~~

~~9/ Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site et ne devront pas perturber l'écoulement naturel des eaux. Les niveaux de dalles seront calculés pour chaque constructions et les nivellements et autres mouvements de terre sur le reste du terrain seront limités au maximum.~~

~~Le site est concerné par les risques suivants :~~

- ~~- Sismicité : aléa modéré ;~~
- ~~- Retrait/gonflement des argiles : exposition faible ;~~
- ~~- Potentiel radon : fort.~~

~~Il conviendra de prendre en compte ces risques lors des dépôts des demandes d'autorisation d'urbanisme.~~

➤ Evolution de l'orientation graphique :

AVANT MODIFICATION



Source : PLUi CCEG

APRES MODIFICATION



Source : PLUi CCEG

8.2.3 – OAP B32 – La Beaumondière - Sucé-sur-Erdre (SSE 02)

Les données relatives à la programmation (densité minimale, nombre de logement et part minimale de locatif social) n'évoluent pas.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Surface du site d'OAP : 9581 m² Zonage du PLUi : UB PROGRAMMATION Densité minimale : 20 logements par hectare Nombre de logements : 19 logements minimum Part minimale de locatif social : 25% soit 4 logements minimum L'opération pourra être réalisée en 2 phases.	Surface du site d'OAP : 9581 9242 m² Zonage du PLUi : UB PROGRAMMATION Densité minimale : 20 logements par hectare Nombre de logements : 19 logements minimum Part minimale de locatif social <i>et/ou accession sociale (via le dispositif du bail réel solidaire)</i> : 25% soit 4 logements minimum L'opération pourra être réalisée en 2 phases.

➤ **Les orientations d'aménagement évoluent de la manière suivante :**

1/ L'aménagement devra reposer sur deux accès possibles sur la RD49 au niveau de l'accès privatif existant et au niveau du cheminement existant. Une liaison piétonne devra permettre de rejoindre ces deux accès.

Une sécurisation des accès sera à étudier.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ Le secteur accueillera préférentiellement de l'habitat de type individuel et/ou mitoyen. 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.). ~~Il pourra être ponctuellement autorisé du R+2.~~ Une transition végétale de qualité devra être réalisée avec l'espace agricole.

4/ Du bâti de type ~~collectif~~ *maisons de ville avec une transition vers un volume plus important* sera réalisé en réponse aux bâtis de la résidence voisine. Le bâti s'implantera principalement parallèlement à la voie en dégageant un espace au sud. La façade devra être qualitative et non uniforme. Les logements mono-orientés seront interdits. ~~La construction pourra ponctuellement être en R+2+A. Pour le collectif, le stationnement sera intégré au volume du bâtiment en sous-sol. Pour les autres logements, au moins 1 des stationnements sera intégré au volume du bâti et l'autre pourra être couvert par un carport ou une pergola.~~

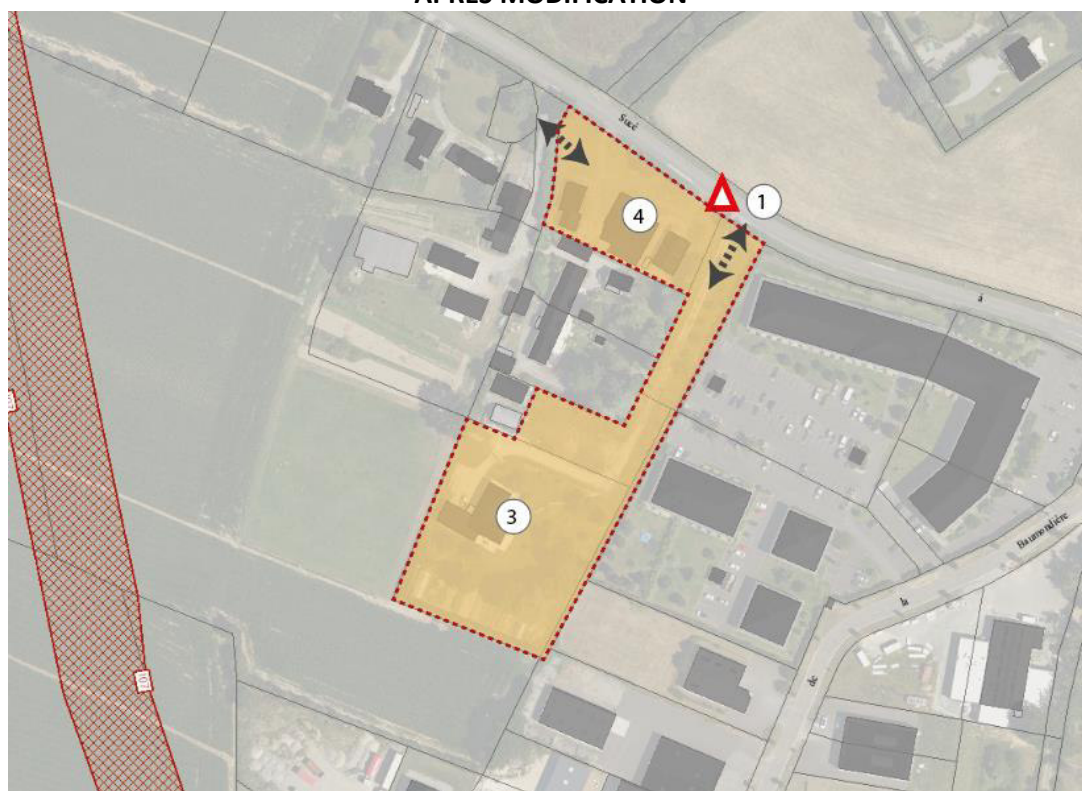
5/ Le rapport à la rue devra être qualitatif en proposant l'intégration des coffrets et une végétalisation

AVANT MODIFICATION



Source : PLUi CCEG

APRES MODIFICATION



Source : PLUi CCEG

8.2.4 – OAP A45 – ZAC DE VIRELOUP EXTENSION - Treillières (TRE 01)

L'OAP est modifiée de la manière suivante :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<i>Programmation :</i> <i>Zonage au PLUi : 1UAz</i> Il s'agit des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup.	<i>Programmation :</i> <i>Zonage au PLUi : 1UAz¹</i> Il s'agit des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup.

8.3 - 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 de la manière détaillée ci-après.

8.3.1. Zone Ub

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	Justifications
ARTICLE Ub 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES		
VOIE DE CIRCULATION		
(...) Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile. Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 3 mètres pour les voies en sens unique et 5 mètres pour les voies en double sens sauf dispositions spécifiques inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation. Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie	(...) Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile. Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 3 mètres pour les voies en sens unique et 5 mètres (hors aménagements ponctuels réalisés pour des raisons de sécurité ou afin de préserver des éléments du patrimoine naturel) pour les voies en double sens sauf dispositions spécifiques inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation.	Cette évolution doit permettre de simplifier l'application de ces règles du règlement écrit, et permettre une adaptation des projets au contexte du site. ➤ Incidences sur le PADD du PLUi Du fait de son objet limité visant à permettre la mise en œuvre de projets d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine (zone Ub), l'évolution projetée ne remet pas en cause les orientations du PADD. ➤ Prise en compte des documents supra-communaux L'évolution projetée est sans incidence sur la DTA en ce qu'elle ne situe pas au sein des espaces naturels identifiés.

nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés. Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée. (...)	Les circulations douces (cheminements piétons et cyclables) devront être prises en compte dans toute création de voie nouvelle de façon à permettre des cheminements piétons et cycles sécurisés. Pour les opérations de moins de 10 logements, les circulations douces pourront être aménagées en voie partagée. (...)	L'évolution projetée est compatible avec le SCOT en ce qu'elle ne remet pas en cause les objectifs de production et de répartition d'accueil de logement en lien avec les besoins identifiés sur ce secteur, qu'elle ne vient pas remettre en cause des protections édictées en faveur de la continuité naturelles, et qu'elle ne remet pas en cause les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. L'évolution projetée ne remet pas en cause les orientations du PLH n°2, en ce qu'elle n'impacte pas la production de logements. L'évolution projetée est compatible avec le SDAGE et le SAGE en ce qu'elle n'impacte aucune zone humide ou cours d'eau. ➤ Incidences sur l'environnement Compte tenu de la situation de l'évolution, au sein de l'enveloppe urbaine, cette dernière est sans incidence sur l'environnement.
--	--	--

8.3.2. Zone 1AUz (TRE 01)

Le règlement de la zone 1AUz sera modifié afin de tenir compte de la distinction, au sein de cette zone, de 2 secteurs, à savoir 1AUz1 relative à la ZAC de Vireloup sur la commune de Treillières, et 1AUz2 relative à la ZAC de la Gergauderie sur la commune de Fay-de-Bretagne.

Les différentes règles écrites sont identiques pour ces 2 secteurs, exceptées concernant la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies existantes à créer.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	Justifications
La zone 1AUz correspond aux secteurs de développement encadrés par une procédure de ZAC. Il s'agit notamment des ZAC de Vireloup à Treillières et de la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne.	La zone 1AUz correspond aux secteurs de développement encadrés par une procédure de ZAC. Elle comprend les secteurs suivants : - 1AUz1, ZAC de Vireloup à Treillières, - 1AUz2, ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne. Il s'agit notamment des ZAC de Vireloup à Treillières et de la ZAC de la Gergauderie à Fay-de-Bretagne.	
ARTICLE 1AUz 2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE		
PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET A CREER		
Les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantation suivantes : - Soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement. D'autres implantations peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.	Les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantation suivantes : Dans la zone 1AUz1 : Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies. En dehors des prescriptions graphiques particulières, les constructions principales, hors garages, accolées ou non, s'implantent en recul de 3 mètres minimum.	Cette évolution vise à assurer une compatibilité entre le règlement écrit de la zone 1AUz1 et le plan de composition de l'aménageur.

	Dans la zone 1AUz2 : - Soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement. D'autres implantations peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.	
--	--	--

8.3.3. Zone Ue

AVANT MODIFICATION									APRES MODIFICATION								
SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES																	
ARTICLE Ue 1 – USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS																	
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL																	
	Ue	Uea	Ueb	Uec	Uez1	Uez2	Uez3	Uez4		Ue	Uea	Ueb	Uec	Uez1	Uez2	Uez3	Uez4
Commerce de gros	V	V	X	V	X	X	V	V		V	V	X	V	X	X	V	V
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	V	V	V	V	V*	V	V	V		V	V	V	V	V*	V	V	V
V*Conditions (UEz1) : autorisée à condition que la surface de plancher par cellule ne soit pas inférieure à 300m².									V*Conditions (UEz1) : autorisée à condition que la surface de plancher par cellule ne soit pas inférieure à 300m².								
Hôtels	V	V	X	V	X	X	V	V		V	V	X	V	X	V	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V	X	V	X	X	V	V		V	V	X	V	X	X	V	V
Cinéma	V	V	X	V	X	X	V	V		V	V	X	V	X	X	V	V
(…)									(…)								
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE																	
Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.																	
ARTICLE Ue 2 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE																	
PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET A CREER																	
Les constructions et installations doivent respecter, hors agglomération, un recul par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes : RD : 25 mètres																	

8.3.4. Zone Ua

Les évolutions présentées ci-après visent à prendre compte l'avis de la commune de Sucé-sur-Erdre, émis suite à la notification de la présente notice.

La commune de Sucé-sur-Erdre souhaite se voir appliquer la règle relative au stationnement pour la sous-destination « Logement » définie pour les communes de Nort-sur-Erdre et de Vigneux-de-Bretagne, indiquant que pour toute création de logement, 1 place de stationnement sera exigée, et non la règle actuelle imposant la création d'une place de stationnement par tranche commencée de 45m² de surface de plancher.

Cette dernière règle exclut les divisions de grands logements existants en vue de réaliser plusieurs logements plus petits. En cohérence avec sa politique en matière de stationnement, la commune souhaite donc soumettre ces projets à l'obligation de réalisation de place de stationnement.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

(...)

ARTICLE Ua 4 – STATIONNEMENT

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité

HABITATION

Logement

- Pour les communes de Nort-sur-Erdre, ~~et~~ Vigneux-de-Bretagne et Sucé-sur-Erdre : 1 place par logement
- Pour Nort-sur-Erdre, en cas de logements dans un linéaire commercial, il sera exigé une place pour les 3 premiers logements et 1 place par logement supplémentaire.
- Pour les autres communes : 1 place par tranche commencée de 45 m² de surface de plancher (ne s'applique pas aux extensions) ainsi qu'1 place visiteur pour 3 logements

9. ANNEXES

- ❖ **Annexe n°1 : Délibération du conseil communautaire du 3 novembre 2021**
- ❖ **Annexe n°2 : Délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2021**
- ❖ **Annexe n°3 : Décision de la MRAe du 21 février 2022**
- ❖ **Annexe n°4 : Etudes réalisées sur les 2 secteurs d'OAP**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Département de Loire Atlantique

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

Membres présents :

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

Pouvoirs :

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

Absents - Excusés : PERRAY Mikael.

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

Secrétaire de séance : LE PISSART Claudine.

Nombre de membres :	
En exercice	45 titulaires
Présents	29 titulaires
Votants	44

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

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

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

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

Par ailleurs, afin de permettre l'évolution d'un projet d'urbanisation sur la commune de Sucé-sur-Erdre, il est apparu nécessaire d'ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante.

Enfin, il convient de préciser certaines dispositions du règlement écrit pour améliorer la compréhension et l'appropriation du document par les pétitionnaires et le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1. Objectifs de la modification n°3 du PLUi

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

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

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

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

2.1. Rappel des objectifs de production de logements

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

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

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

Source : données ADS - CCEG

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Conclusion

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

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

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

3.1 Rappel des objectifs de production de logements

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

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

Source : données ADS - CCEG

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Conclusion

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

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

4. Modalités de concertation s'appliquant durant la procédure

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

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

Les modalités suivantes de concertation ont été fixées :

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

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

Ceci exposé :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCISION :

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

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

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

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

FIXER les objectifs de la concertation de la manière suivante :

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

FIXER les modalités de la concertation de la manière suivante :

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

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

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

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

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

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

Le Président,
Yvon LERAT

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

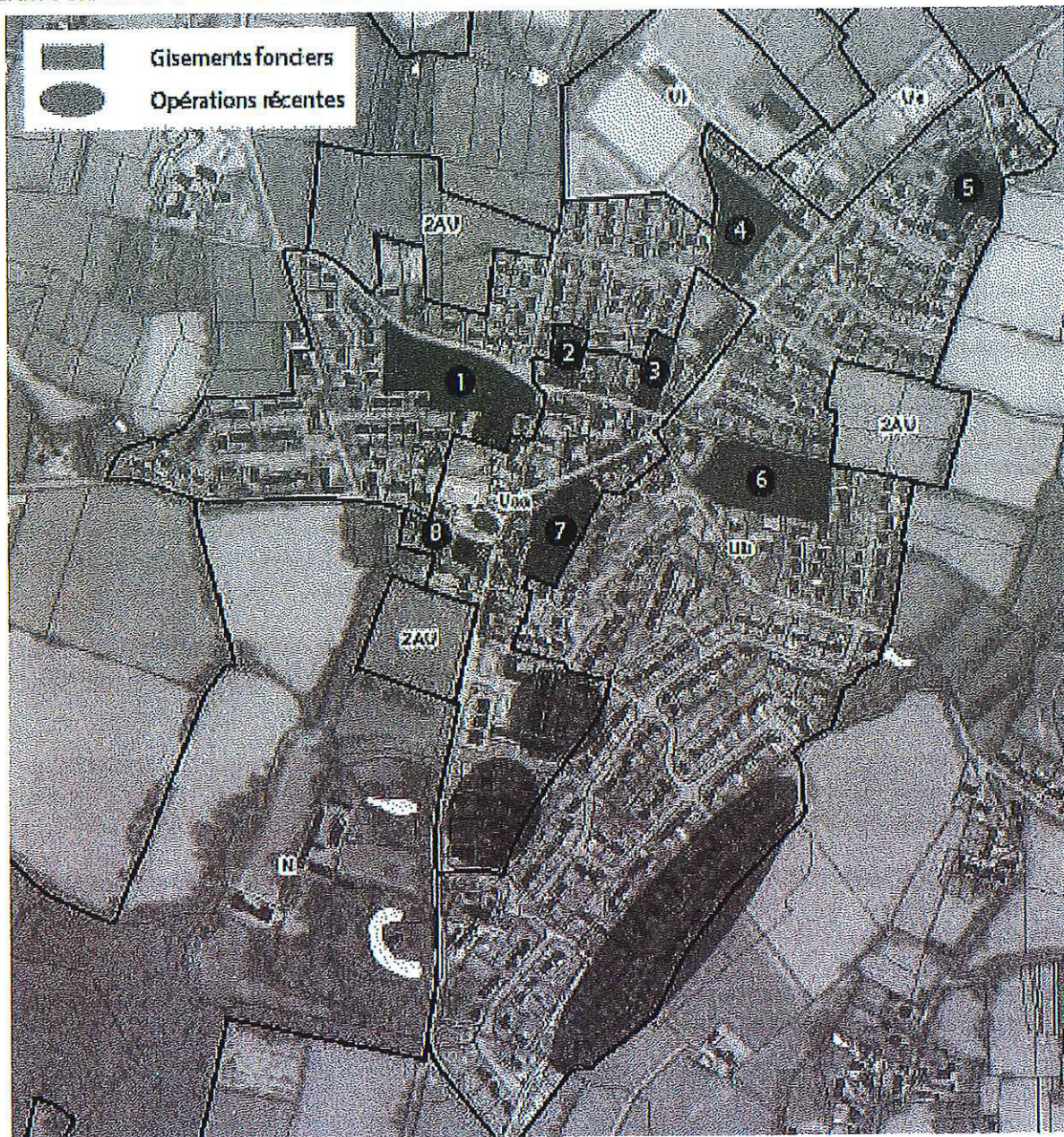
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le 05 NOV. 2021



ANNEXE 1

CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS FONCIERS AU SEIN DU BOURG DE CASSON



Source : PLU Communauté de Communes Erdre et Gesvres

ANNEXE 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 3

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



Source : PLUI Communauté de Communes
Erdre et Gesvres



ANNEXE 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Département de Loire Atlantique

Le mercredi 15 décembre 2021 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle du conseil communautaire à Grandchamp-des-Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 9 décembre 2021, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

DEFONTAINE Claudia, LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, JOUTARD Jean-Pierre, PINEL Patrice, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, GUEGAN Pierrick, BOQUIEN Denys, NAUD Jean-Paul, PROVOST Isabelle, BESNIER Jean Luc, PABOIS Chrystophe, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean François, BOISLEVE Frédéric, ROGER Jean-Louis, HENRY Jean-Yves, CHEVALIER Christine, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, LERAT Yvon, DRION Elisa, RINCE Claude, JAMIS Pierre-Jean, DARROUZES Didier.

Pouvoirs :

EUZENAT Philippe pouvoir à DEFONTAINE Claudia,
LE PISSART Claudine pouvoir à OUVRARD François,
LAUNAY Hélène pouvoir à THIBAUD Dominique,
CHARTIER Isabelle pouvoir à Jean-Pierre JOUTARD,
ALLAIS Didier pouvoir à LERAT Yvon,
GUÉRON Lydie pouvoir à LEFEUVRE Sylvain,
LE RIBOTER Christine pouvoir à Yves DAUVE,
RIVIERE Magali pouvoir à PABOIS Chrystophe,
MAINGUET Karine pouvoir à BOISLEVE Frédéric,
NIESCIEREWICZ Valérie pouvoir à HENRY Jean-Yves,
GAILLARD Anne-Marie pouvoir à ROGER Jean-Louis,
MENDES Mickaël pouvoir à RINCE Claude,
BERAGNE Maité pouvoir à DRION Elisa,
RENOUX Emmanuel pouvoir à DARROUZES Didier,
PLONÉIS MÉNAGER Sandrine pouvoir à Pierre-Jean JAMIS,
LAMIABLE Patrick pouvoir à Pierre-Jean JAMIS.

Absents - Excusés : PERRAY Mikael.

Assistants : GARNIER Dominique-DGS - MÉNARD Philippe-DAE – MENTEC Olivier-Dev. Éco – BUREAU Axèle-Responsable communication – BERTHELOT Mélissa-direction générale.

Secrétaire de séance : Elisa DRION.

Nombre de membres :	
En exercice	45 titulaires
Présents	28 titulaires
Votants	44

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) D'ERDRE ET GESVRES : BILAN DE LA CONCERTATION

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLUI, il a été décidé d'organiser une concertation non obligatoire. Les objectifs et les modalités de cette concertation ont été définis par une délibération du conseil communautaire en date du 3 novembre 2021.

1. Rappel de l'objet de la modification n°3 du PLUI

La procédure de modification n°3 du PLUI porte sur l'analyse des points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Egréas Nord » à Casson, située au nord du bourg de Casson, pour une opération d'environ 50 logements, et induisant un classement au règlement graphique en 1AU, et l'évolution de l'OAP correspondante,
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Tertres de la Doussinière » à Sucé-sur-Erdre, située à l'est du bourg de Sucé-sur-Erdre, pour une opération d'environ 50 logements, et induisant un classement au règlement graphique en 1AU, et l'évolution de l'OAP correspondante,
- La réduction du périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle B32 intitulée « La Beaumondière », ainsi que l'évolution de la programmation, afin de tenir compte des faisabilités urbaines et architecturales,
- La modification du règlement littéral et/ou graphique, pour améliorer la compréhension et l'appropriation du document par les pétitionnaires et le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi qu'à des fins d'ajustements et d'adaptations.

2. Objectifs et modalités de la concertation prévus par la délibération du 3 novembre 2021

Cette concertation, qui s'est déroulée du lundi 15 novembre 2021 au vendredi 3 décembre 2021 devait permettre :

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

Les modalités suivantes de concertation ont été définies :

Moyens d'information :

- Publication d'une note sur le site internet de la CCEG (<http://plui.cceg.fr/>) relayée sur les sites Internet des mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre,
- Mise à disposition de cette note en version papier dans les mairies susvisées.

Moyens d'expression :

- Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée dans les mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Les remarques pouvaient également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes ou à l'adresse électronique plui@cccg.fr en précisant « *Modification n°3 du PLUI* ».

3. Déroulé de la concertation

Sur la période du lundi 15 novembre au vendredi 3 décembre 2021, ont été organisés :

- L'insertion d'une information dans la presse locale afin de rappeler les dates et modalités de la concertation : édition du 10 novembre 2021 du journal Ouest France,
- La publication d'une note de concertation sur le site internet de la CCEG (<http://plui.cceg.fr/>) relayée sur les sites Internet des mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre, ainsi que sur les réseaux sociaux (Facebook et Twitter) de la CCEG ;
- Le rappel des informations relatives aux modalités de recueil des observations sur les sites internet de la CCEG et des communes concernées ;
- Une réunion publique d'information, par la mairie de Casson, le 30 novembre 2021, afin d'informer les habitant(e)s sur le futur projet d'aménagement et de recueillir leurs observations ;
- La mise à disposition de 2 registres papiers dans les communes de Casson et de Sucé-sur-Erdre, accompagné de la notice de concertation en version papier.

4. Résultat de la concertation

8 observations ont été faites de manière dématérialisée à l'adresse plui@cccg.fr

Aucune observation n'a été faite sur les registres papiers mis à disposition dans les communes de Casson et de Sucé-sur-Erdre.

Environ 28 personnes se sont rendues à la réunion publique organisée par la commune de Casson au sujet de l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Egréas Nord.

5. Analyse des observations

Lors de la réunion publique organisée à Casson le 30 novembre 2021, plusieurs questions ont été posées par les habitant(e)s.

Ces questions portaient notamment sur les thèmes suivants :

- la sécurisation des accès à la future opération d'aménagement,
- la programmation de l'opération (densité, typologie de logement, destination des constructions)
- les incidences de la proximité de la carrière sur les futures habitations,
- la prise en compte de la végétation sur le site.

La réunion a permis d'apporter des réponses et précisions à ces questions. Ces différents thèmes seront également détaillés dans le dossier de modification en vue de l'enquête publique, et notamment la question de la sécurisation des accès et de la prise en compte de la végétation existante.

Concernant les observations émises de manière dématérialisées. Sur les 8 observations reçues :

1 observation vise à solliciter une révision des délimitations des zones Uh afin de permettre la réalisation d'annexe en fond de parcelle.

Cette observation vise à réduire une zone agricole. Elle dépasse le cadre réglementaire d'une modification du PLUi et ne peut donc juridiquement être recevable car relevant d'une procédure de révision.

7 observations concernent le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur des Tertres de la Doussinière à Sucé-sur-Erdre. Sur ces 7 observations, 1 sollicite une réflexion plus aboutie sur les accès à la zone et vise à tendre à davantage d'accès pour desservir cette zone. Les 6 autres observations portent sur le projet en lui-même. Les remarques relatives à ce projet peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- Interrogation quant à l'ouverture à l'urbanisation du fait du potentiel constructible au sein de la zone urbaine de Sucé-sur-Erdre ;
- Rappel de la remarque des services de l'Etat dans le cadre de l'avis Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté du fait notamment de la présence des espaces naturels sensibles de la DTA ;
- Destruction de zone agricole ;
- Atteinte à des espaces naturels de qualité, à la biodiversité ;
- Impact sur les zones humides et engagement d'une démarche « Eviter, réduire, compenser » ;
- Risque d'inondation ;
- Eloignement du bourg et des services et accentuation des problèmes de circulation ;
- Manque de concertation sur le projet.

Des réponses peuvent d'ores et déjà être apportées à certaines remarques :

- **Concernant la prise en compte de l'avis Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté :**

Cette zone a bien fait l'objet d'une remarque des services de l'Etat dans le cadre de l'avis Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté le 28 novembre 2018. Les services de l'Etat considéraient au moment de l'arrêt du PLUi que compte tenu de la nature des espaces (espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial de la DTA), le site n'avait pas vocation à accueillir une urbanisation d'une telle ampleur (69 logements) et qu'un retour en zone Ap s'imposait. Cette remarque a été prise en compte dans le dossier d'approbation du PLUi car la densité a été revue à la baisse (50 logements). Par ailleurs, des orientations d'aménagements spécifiques (hauteur, préservation du patrimoine naturel) ont été définies afin de tenir compte de la topographie et de la sensibilité environnementale du site.

- **Concernant la destruction de zone agricole :**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un important travail de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers a été mené, avec pour objectif une réduction de 35% par rapport à la période

précédente. Afin de parvenir à cet objectif, un travail de sélection des zones en extension a été mené selon une méthodologie précise reprise dans le rapport de présentation du PLUI (Pièce : Justifications des choix).

Il a donc été recherché les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des bourgs, en tenant compte, dans les choix et les aménagements :

- Des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole,
- Des sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides),
- De l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun,
- De l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes,
- De la cohérence du maillage de liaisons douces,
- De la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants,
- De la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville,
- De la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.

• **Concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation :**

Dans le cadre de l'analyse effectuée sur la commune de Sucé-sur-Erdre, en amont de la prescription de la modification n°3, un potentiel urbanisable de l'ordre de 40 logements par an a été mis en évidence. Il a cependant été ajouté que cela ne permettrait pas de répondre aux objectifs de production de logement fixés pour la commune par le PLUI et le PLH d'ici 2030. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permet donc d'anticiper ce déficit en complétant la production de logement sur les prochaines années.

• **Concernant les remarques à l'égard de la concertation :**

Il convient de rappeler que la présente modification n°3 du PLUI porte sur l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU, mais n'a pas pour objet de revenir sur la délimitation même de ces zones, qui a été actée lors de l'approbation du PLUI, au conseil communautaire du 18 décembre 2019.

Des informations ultérieures plus précises pourront être apportées lors de l'enquête publique, ainsi que lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet (permis d'aménager).

Concernant les autres points abordés (et notamment, les questions sur les impacts sur la zone humide, sur les espaces naturels de qualité, sur la biodiversité, sur la prise en compte du risque inondation, sur les impacts sur les flux (...)), des éléments de justification seront apportés dans la notice de présentation du dossier de Modification n°3. Les mesures proposées pour limiter ces impacts seront présentées.

Le bilan de la concertation est joint au dossier. Il sera par la suite annexé au dossier 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 Code l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivantes relatifs à la concertation ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération en date du 18 décembre 2019, et modifié par une délibération du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 3 novembre 2021 prescrivant la modification n° 3 du PLUI et fixant les objectifs et les modalités de la concertation ;

Considérant que la concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire en date du 3 novembre 2021, du lundi 15 novembre au vendredi 3 décembre 2021 ;

Considérant le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire d'arrêter le bilan de la concertation en application de l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, sur 44 voix : 41 POUR, 0 ABSTENTION, 3 CONTRE (Christine CHEVALIER, Didier DARROUZES et Emmanuel RENOUX) :

CONSTATE que la procédure de concertation sur la modification n° du PLUi s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et L. 103-3 du Code de l'Urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 3 novembre 2021.

ARRETE le bilan de la concertation présenté dans le document joint à la présente délibération.

PRECISE que :

- cette délibération et le dossier seront transmis au Préfet et notifiés aux Maires des communes concernées,
- cette délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois, au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans chacune des mairies concernées,
- le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

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

Le Président,
Yvon LERAT



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

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

Acte publié le 17 DEC. 2021

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°3

Bilan de la concertation



15 Décembre 2021

Table des matières

PREAMBULE.....	2
1. Mise en œuvre de la concertation	3
1.1. Rappel des modalités de la concertation fixées par la délibération du 3 novembre 2021.....	3
1.2. Déroulé de la concertation.....	3
2. Bilan de la concertation.....	8
2.1. Résultat de la concertation	8
2.2. Analyse des observations	8
3. Conclusion	10
ANNEXES.....	11

PREAMBULE

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du 3 novembre 2021, il a été prescrit la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) d'Erdre et Gesvres et le lancement d'une phase de concertation.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Egréas Nord » à Casson, située au nord du bourg de Casson, pour une opération d'environ 50 logements, induisant un classement au règlement graphique en 1AU, et l'évolution de l'OAP correspondante,
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Tertres de la Doussinière » à Sucé-sur-Erdre, située à l'est du bourg de Sucé-sur-Erdre, pour une opération d'environ 50 logements, induisant un classement au règlement graphique en 1AU, et l'évolution de l'OAP correspondante,
- La réduction du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle B32 intitulée « La Beaumondière », ainsi que l'évolution de la programmation, afin de tenir compte des faisabilités urbaines et architecturales,
- La modification du règlement littéral et/ou graphique, pour améliorer la compréhension et l'appropriation du document par les pétitionnaires et le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi qu'à des fins d'ajustements et d'adaptations.

1. Mise en œuvre de la concertation

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLUi, il a été décidé d'organiser une concertation d'une durée de 3 semaines, du lundi 15 novembre 2021 au vendredi 3 décembre 2021.

Cette concertation devait permettre :

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

1.1. Rappel des modalités de la concertation fixées par la délibération du 3 novembre 2021

Moyens d'information :

- Publication d'une note sur le site internet de la CCEG (<http://plui.cceg.fr/>) relayée sur les sites internet des mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre (**ANNEXE 1**)
- Mise à disposition de cette note en version papier dans les mairies susvisées.

Moyens d'expression :

- Mise à disposition d'un registre de concertation papier destiné aux observations de toute personne intéressée dans les mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Les remarques pouvaient également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes ou à l'adresse électronique plui@cccg.fr en précisant « *Modification n°3 du PLUi* ».

1.2. Déroulé de la concertation

Du lundi 15 novembre 2021 au vendredi 3 décembre 2021 ont été réalisés :

- L'insertion d'une information dans la presse locale – édition Ouest France du 10 Novembre 2021 - afin de rappeler les dates et les modalités de la concertation.

Communauté de communes
ERDRE-ET-GEVRES (CCEG)
Prescription modification
n° 3 du PLUI

AVIS

Le public est informé que le conseil communautaire d'Erdre-et-Gevres, en date du 3 novembre 2021, a prescrit la modification n° 3 du PLUI afin d'ouvrir à l'urbanisation deux zones d'habitat sur les communes de Casson et Sucé-sur-Erdre, et afin de tenir compte de l'évolution de certains projets nécessitant des ajustements ponctuels des règlements graphique et écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.

La délibération sera affichée pendant un mois au siège de la CCEG et en mairie des communes membres, à compter du 15 novembre 2021.

Cette procédure fera l'objet d'une concertation, qui se déroulera du lundi 15 novembre 2021 au vendredi 3 décembre 2021.

Pendant toute la durée de la concertation, une note sera disponible sur le site internet

<http://plui.cceg.fr/>

sur les sites internet des mairies de Sucé-sur-Erdre et Casson, ainsi qu'en version papier dans les mairies de Sucé-sur-Erdre et Casson.

Pendant toute la durée de la concertation, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres de concertation mise à disposition dans les mairies de Casson et Sucé-sur-Erdre aux jours et heures d'ouverture des dites mairies,

- par voie postale, par courrier à l'adresse : communauté de communes d'Erdre-et-Gevres «modification n° 3», 1, rue Marie-Guite, PA La Grand'Halle, 44119 Grandchamp-des-Fontaines,

- par courrier électronique, à l'adresse de messagerie :

plui@cccg.fr

en précisant «modification n° 3».

Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées aux registres papiers.

À l'issue de cette concertation, un bilan sera tiré en conseil communautaire, puis joint au dossier d'enquête publique.

Source : Ouest France_10/11/2021

- La publication d'une note de concertation sur le site internet de la CCEG (<http://plui.cceg.fr/>) relayée sur les sites internet des mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre, ainsi que sur les réseaux sociaux (Facebook et Twitter) de la CCEG.
- Le rappel des informations relatives aux modalités de recueil des observations sur les sites internet de la CCEG et des communes concernées (cf. extraits ci-dessous).

Extrait du site PLUI de la CCEG

Concertation

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLUI, il a été décidé d'organiser une concertation, qui se déroulera :

Du lundi 15 novembre 2021 au vendredi 3 décembre 2021

Cette concertation devra permettre de :

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

Pendant toute la durée de la concertation, une note sera disponible sur le site internet de la CCEG et sur les sites internet des mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre, ainsi qu'en version papier dans les mairies susvisées.
>> Pour accéder à la note

Pendant toute la durée de la concertation, le public pourra formuler ses observations et propositions :

► Sur les registres de concertation mis à disposition dans les mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre aux jours et heures d'ouvertures desdites mairies ;

► Par voie postale, par courrier à l'adresse :

Communauté de communes d'Erdre et Gesvres

Modification n°3

1 rue Marie Curie - 1/A La Grand'Haie

44110 Grandchamp-des-Fontaines

► Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie plui@cccg.fr en précisant "Modification n°3"

Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées aux registres papiers.

A l'issue de cette concertation, un bilan sera tiré en Conseil Communautaire, puis joint au dossier d'enquête publique.

Extraits des pages internet de la CCEG, de la commune de Casson et de la commune de Sucé-sur-Erdre relayant l'information



Source : <https://www.cceg.fr/>



Source : <http://www.casson.fr/>



Source : <http://www.suce-sur-erdre.fr/>

Extraits des insertions sur les réseaux sociaux de la CCEG : Facebook et Twitter



Source : <https://fr-fr.facebook.com/ErdreGesvres/>



Source : <https://twitter.com/ErdreGesvres>

- Une réunion publique d'information le 30 novembre 2021 à Casson en présence des aménageurs Périon Réalisations et Bâti Aménagement afin que ces derniers présentent le projet travaillé avec la Mairie.



Source : <http://www.casson.fr/>



Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des terrains aux Égréas Nord, une période de concertation initiée par la CCEG est en cours.

Une réunion publique d'information à destination des habitantes et habitants sera organisée le **mardi 30 novembre 2021 à 19h30** à la salle municipale.

Les aménageurs Périon Réalisations et Bâti Aménagement présenteront leur projet qui fait l'objet d'un travail avec la Mairie. Il s'en suivra un temps d'échange avec vous pour répondre à vos questions et prendre note des remarques.

Source : <http://www.casson.fr/>

Cette réunion devait permettre également aux habitant(e)s de poser des questions et de faire part de leurs remarques. Elle a réuni environ 28 habitants.

- La mise à disposition de 2 registres papiers dans les communes de Casson et de Sucé-sur-Erdre, accompagné de la notice de concertation en version papier.

2. Bilan de la concertation

2.1. Résultat de la concertation

Les observations sont reprises en annexe du présent document.

8 observations ont été faites de manière dématérialisée à l'adresse plui@cceg.fr (ANNEXE 2)

Aucune observation n'a été faite sur les registres papiers mis à disposition dans les communes de Casson et de Sucé-sur-Erdre.

Environ 28 personnes se sont rendues à la réunion publique organisée par la commune de Casson au sujet de l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Egréas Nord.

2.2. Analyse des observations

Lors de la réunion publique organisée à Casson le 30 novembre 2021, plusieurs questions ont été posées par les habitant(e)s. Ces questions portaient notamment sur les thèmes suivants :

- la sécurisation des accès à la future opération d'aménagement,
- la programmation de l'opération (densité, typologie de logement, destination des constructions)
- les incidences de la proximité de la carrière sur les futures habitations,
- la prise en compte de la végétation sur le site.

La réunion a permis d'apporter des réponses et précisions à ces questions. Ces différents thèmes seront également détaillés dans le dossier de modification en vue de l'enquête publique, et notamment la question de la sécurisation des accès et de la prise en compte de la végétation existante.

Concernant les observations émises de manière dématérialisées. Sur les 8 observations reçues :

1 observation vise à solliciter une révision des délimitations des zones Uh afin de permettre la réalisation d'annexe en fond de parcelle.

Cette observation vise à réduire une zone agricole. Elle dépasse le cadre réglementaire d'une modification du PLUi et ne peut donc juridiquement être recevable car relevant d'une procédure de révision.

7 observations concernent le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur des Tertres de la Doussinière à Sucé-sur-Erdre. Sur ces 7 observations, 1 sollicite une réflexion plus aboutie sur les accès à la zone et vise à tendre à davantage d'accès pour desservir cette zone. Les 6 autres observations portent sur le projet en lui-même. Les remarques relatives à ce projet peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- Interrogation quant à l'ouverture à l'urbanisation du fait du potentiel constructible au sein de la zone urbaine de Sucé-sur-Erdre ;
- Rappel de l'avis Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté le 28 novembre 2018 du fait notamment de la présence des espaces naturels sensibles de la DTA ;
- Destruction de zone agricole ;
- Atteinte à des espaces naturels de qualité, à la biodiversité ;
- Impact sur les zones humides et engagement d'une démarche « Eviter, réduire, compenser » ;
- Risque d'inondation ;
- Eloignement du bourg et des services et accentuation des problèmes de circulation ;
- Manque de concertation sur le projet.

Des réponses peuvent d'ores et déjà être apportées à certaines remarques :

- Concernant la prise en compte de l'avis Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté le 28 novembre 2018:

Cette zone a bien fait l'objet d'une remarque des services de l'Etat dans le cadre de l'avis Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté le 28 novembre 2018. Les services de l'Etat considéraient au moment de l'arrêt du PLUi que compte tenu de la nature des espaces (espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial de la DTA), le site n'avait pas vocation à accueillir une urbanisation d'une telle ampleur (69 logements) et qu'un retour en zone Ap s'imposait. Cette remarque a été prise en compte dans le dossier d'approbation du PLUi car la densité a été revue à la baisse (50 logements). Par ailleurs, des orientations d'aménagements spécifiques (hauteur, préservation du patrimoine naturel) ont été définies afin de tenir compte de la topographie et de la sensibilité environnementale du site.

- Concernant la destruction de zone agricole :

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un important travail de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers a été mené, avec pour objectif une réduction de 35% par rapport à la période précédente. Afin de parvenir à cet objectif, un travail de sélection des zones en extension a été mené selon une méthodologie précise reprise dans le rapport de présentation du PLUi (Pièce : Justifications des choix).

Il a donc été recherché les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des bourgs, en tenant compte, dans les choix et les aménagements :

- Des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole,
- Des sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides),
- De l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun,
- De l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes,
- De la cohérence du maillage de liaisons douces,
- De la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants,
- De la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville,
- De la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.

- Concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation :

Dans le cadre de l'analyse effectuée sur la commune de Sucé-sur-Erdre, en amont de la prescription de la modification n°3, un potentiel urbanisable de l'ordre de 40 logements par an a été mis en évidence. Il a cependant été ajouté que cela ne permettrait pas de répondre aux objectifs de production de logement fixés pour la commune par le PLUi et le PLH d'ici 2030. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permet donc d'anticiper ce déficit en complétant la production de logement sur les prochaines années.

- Concernant les remarques à l'égard de la concertation :

Il convient de rappeler que la présente modification n°3 du PLUi porte sur l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU, mais n'a pas pour objet de revenir sur la délimitation même de ces zones, qui a été actée lors de l'approbation du PLUi, au conseil communautaire du 18 décembre 2019.

Des informations ultérieures plus précises pourront être apportées lors de l'enquête publique, ainsi que lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet (permis d'aménager).

Concernant les autres points abordés (et notamment, les questions sur les impacts sur la zone humide, sur les espaces naturels de qualité, sur la biodiversité, sur la prise en compte du risque inondation, sur les impacts sur les flux (...)), des éléments de justification seront apportés dans la notice de présentation du dossier de Modification n°3. Les mesures proposées pour limiter ces impacts seront présentées.

3. Conclusion

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 3 novembre 2021.

La concertation a mis en évidence des remarques plus importantes, et des craintes à l'égard du projet d'ouverture à l'urbanisation de Sucé sur Erdre.

Des éléments de justification du projet et une analyse de son impact sur l'environnement seront détaillés dans la notice de présentation de la modification n°3 du PLUI, afin de répondre à ces interrogations.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Casson n'a pas fait l'objet de remarques. La réunion publique a permis au contraire de répondre aux interrogations des habitants.

ANNEXES

Annexe 1 : Dossier de concertation

Annexe 2 : Observations émises dans le cadre de la concertation

Dossier de concertation
préalable au titre de

LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUi

Du lundi 15 novembre 2021

Au vendredi 3 décembre 2021

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20211215-CONSEIL_10_02-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Sommaire

Sommaire.....	2
PREAMBULE	3
1. Le cadre réglementaire de la procédure de modification n°3	4
2. Les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°3	5
3. Planning prévisionnel de la procédure de modification n°3	10

PREAMBULE

La Communauté de communes Erdre et Gesvres s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 18 décembre 2019. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets.

Il a ainsi connu depuis plusieurs procédures, dont une approuvée par le Conseil Communautaire :

- **Une modification n°1** 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 ;
- **Une modification n°2** engagée le 31 mars 2021, visant à faire évoluer ponctuellement certains éléments afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagements, la correction d'erreurs matérielles décelées depuis la mise en œuvre du PLUi, et la mise à jour des annexes ;
- **Une révision simplifiée n° 1** prescrite le 26 février 2020, visant à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUe du parc d'activités des « IV Nations » sur la commune de Vigneux-de-Bretagne ;
- **Une révision simplifiée n° 2** prescrite le 22 septembre 2021, visant à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le site de « La Chalandière » à Nort-sur-Erdre ;
- **Une mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet** prescrite le 22 septembre 2021 visant à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le site de « la Primaïs » à Notre-Dame-des-Landes.

En parallèle, pour permettre le développement des communes de Casson et de Sucé-sur-Erdre, une nouvelle procédure d'évolution du PLUi a été prescrite lors de la séance du Conseil Communautaire du 3 novembre 2021, afin de rendre possible deux opérations d'habitat sur des secteurs actuellement fermés à l'urbanisation (zonage 2AU), à savoir la zone des Egréas Nord à Casson, et la zone des Tertres de la Doussinière à Sucé-sur-Erdre. Par ailleurs, cette procédure permettra d'ajuster certains projets d'urbanisation, et de faire évoluer ponctuellement les règlements écrit et graphique à des fins d'adaptations.

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3

1.1. La procédure d'évolution du PLUi

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 six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Concernant plus précisément le 4^{ème} point de cet article, l'approbation du PLUi datant du 18 décembre 2019, les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le cadre de cette procédure ne datent pas de plus de 6 ans. A noter que la date de création de la zone 2 AU à retenir est la date de la révision générale du PLU dans le cas de maintien de zone 2AU préexistante.

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.**

Dossier de concertation préalable au titre de la modification n°3 du PLUi

Enfin, l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibération de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Les justifications ont été apportées dans le cadre de la délibération du Conseil Communautaire du 3 novembre 2021, consultable sur le site <http://plui.cceg.fr>

1.2. La concertation préalable

Par une délibération en date du 3 novembre 2021, le conseil communautaire a décidé d'organiser une concertation. A cet effet, ont été définis les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

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

Voici les modalités de la concertation prévues dans le cadre de la procédure de modification n°3 :

• Moyens d'information :

Pendant toute la durée de la concertation,

>> Publication d'une note sur le site internet <http://plui.cceg.fr> ainsi que sur les sites internet des mairies de Casson et de Sucé-sur-Erdre ;

>> Mise à disposition de cette note en version papier dans les mairies susvisées.

• Moyens d'expression :

Pendant toute la durée de la concertation,

>> Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée en mairies de Casson et Sucé-sur-Erdre aux heures et jours habituels d'ouverture des dites mairies ;

Dossier de concertation préalable au titre de la modification n°3 du PLUi

>> Les remarques pourront également être adressées par voie postale à l'adresse :

Communauté de communes d'Erdre et Gesvres

« Modification n°3 »

1, rue Marie Curie – PA La Grand'Haie

44119 Grandchamp-des-Fontaines

>> Ainsi que par voie électronique à l'adresse de messagerie plui@cceg.fr en précisant « *Modification n°3* ».

A l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera dressé par délibération du conseil communautaire de décembre et sera joint au dossier d'enquête publique prévue au printemps 2022.

2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3

La présente procédure modification du PLUi a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs sur le territoire d'Erdre et Gesvres, afin de permettre la réalisation de deux opérations d'habitat.

- Ouverture à l'urbanisation du secteur des Egréas Nord sur la commune de Casson

Ce secteur d'une superficie d'environ 3,5 ha se situe à bonne distance du centre-bourg et des principaux équipements : à 300 mètres du centre-bourg et de la mairie, à proximité immédiate des équipements scolaires et de loisirs.

Il s'insère dans un tissu urbain moyennement dense composé d'habitats pavillonnaires (à l'est et au sud) et est encadré par :

- La rue des Moulins à l'est,
- La rue des Egréas au Sud,
- Des terres agricoles, puis la carrière au nord,
- Des terres agricoles à l'ouest.

Le projet consiste en la réalisation, en 3 phases, d'un secteur d'habitat comprenant à terme environ 50 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux. Les logements en accession libre seront réalisés sous la forme de lot libre.

La voirie principale s'appuiera sur la rue des Egréas, au sud, et la rue des Moulins à l'Est. Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération. Des voies secondaires permettront de desservir les îlots internes.



Dossier de concertation préalable au titre de la modification n°3 du PLUi

Les zones humides ne seront pas impactées par le projet et serviront de support à la réalisation d'espaces paysagers. Par ailleurs, l'aménageur proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieux de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité au centre de l'opération. Dans cette perspective, le chemin existant bordé d'une haie, servira de support à la réalisation d'un espace vert aménagé.

Les haies et arbres de haut jet seront préservés et permettront d'assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au nord.

Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'opération et de rejoindre notamment les équipements publics situés à l'est du secteur.

Le bâti sera traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, pente, vis à vis) et d'optimiser les performances énergétiques.

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, un classement en zone 1AU est nécessaire. Cette évolution du zonage sera accompagnée d'une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle correspondante (C03).

- Ouverture à l'urbanisation du secteur des Tertres de la Doussinière sur la commune de Sucé-sur-Erdre

Le site du projet d'une surface d'environ 3,4 hectares se situe en rive est de l'Erdre, en continuité Est du lieu-dit La Doussinière.

Le secteur d'étude est encadré :

- Par une zone d'habitat peu dense, à l'ouest,
- Par des zones agricoles, au nord et au sud,
- Par une zone boisée à l'est.

Un cours d'eau vient délimiter la zone d'extension de la ville à l'est.

Le projet prévu sur le secteur d'étude consiste en la réalisation d'environ 55 logements, prenant la forme de lots pour de l'accession libre, de lots pour de l'accession sociale et des ilots dédiés aux locatifs sociaux (20%).

La voirie principale aura un accès unique sur la rue de l'Etang au sud. Les flux seront redirigés vers la rue de Saint Mars, en évitant la rue de la plage verte. Une liaison douce permettra de relier la rue de l'Etang au chemin des Tertres de la Doussinière. Cette liaison douce sera réalisée sous la forme d'un mail végétal bordé d'arbres qui sera renforcé par des plantations d'essences locales. Un aménagement végétal sera prévu en soutien à la traversée de la voie.

L'opération préservera les arbres de haut jet et conservera au maximum le patrimoine végétal existant. Une transition végétale entre l'espace urbanisé et la zone humide située à l'est sera réalisée assurant de larges percées visuelles laissant une perméabilité entre les deux espaces.

Le tissu bâti de l'opération sera composé principalement de maisons individuelles et/ou mitoyennes. 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,...). La hauteur des constructions sera limitée selon 3 secteurs afin de prendre en compte la topographie du site et la qualité paysagère.

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, un classement en zone 1AU est nécessaire. Cette évolution du zonage sera accompagnée d'une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle correspondante (B28).

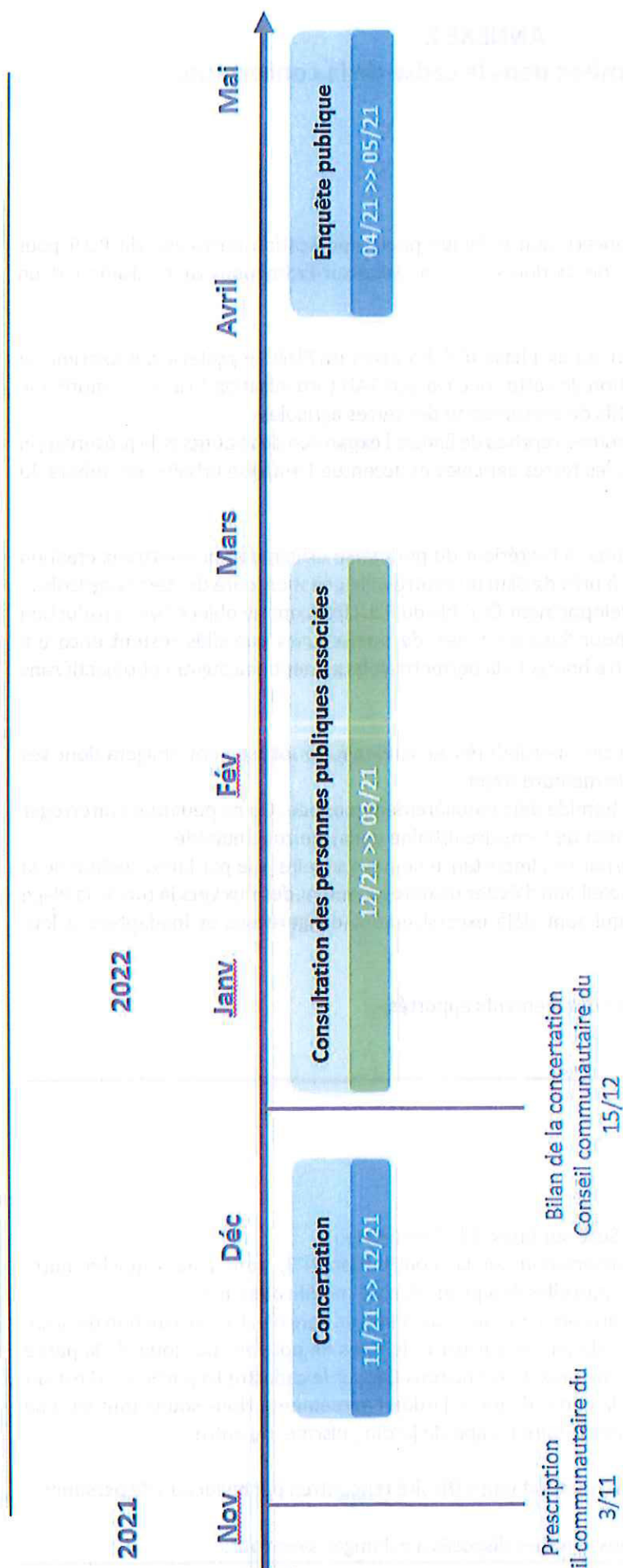
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle B32 dite de la Beaumondière, à Sucé-sur-Erdre

Afin de tenir compte des faisabilités urbaines étudiées depuis l'élaboration du PLUi, il est apparu nécessaire de faire évoluer le périmètre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, ainsi que sa programmation, et notamment la typologie de bâti autorisée.



- Modifications ponctuelles du règlement écrit et du règlement graphique à des fins d'ajustements et d'adaptations de mesures et/ou articles.

3. PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3



ANNEXE 2

Observations émises dans le cadre de la concertation

Observation n° 1

Bonjour,

Je viens vers vous concernant la concertation publique pour modification envisagée du PLUi pour ouvrir à l'urbanisation les Tertres de la doussinière à Sucé-sur-Erdre pour la réalisation d'un lotissement.

En préalable, il convient de souligner qu'en phase d'élaboration du PLUi, le préfet avait exprimé sa désapprobation quant à la conservation de cette zone classée 2AU (urbanisation future) au motif que ce choix allait à l'encontre des objectifs de préservation des terres agricoles.

Alors que le PLUi rappelle à de nombreuses reprises de limiter l'expansion des bourgs et la préservation des terres agricoles, ce projet réduit les terres agricoles et accentue l'emprise urbaine en dehors du bourg.

Le sacrifice de cette zone agricole située à l'extérieur du périmètre urbain doit permettre la création de 55 logements. Ce projet se situe à près de 3km du centre-ville et est entouré de terres agricoles. Si le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi fixe comme objectif une production moyenne de 60 logements par an pour Sucé-sur-Erdre, de nombreuses parcelles restent encore à construire et se trouvent dans le centre bourg. Cela permettrait largement de couvrir cet objectif sans accentuer l'expansion urbaine.

Compte tenu de son éloignement du centre-ville (près de 3km) ce futur lotissement obligera donc ses résidents à utiliser leur voiture pour le moindre trajet.

Ce projet se situe également en zone humide déjà régulièrement inondée. On ne peut que s'interroger sur les conséquences du développement de l'emprise urbaine dans une zone humide.

Enfin l'accès routier à ce lotissement par son importance ne peut se faire que par l'intersection de la route de St Mars et la route de Beausoleil afin d'éviter un détournement des flux vers la rue de la Plage Verte ou la route de la Filonnière qui sont déjà excessivement dangereuses et inadaptées à leur circulation actuelle.

En espérant que vous tiendrez compte des éléments apportés,

Cordialement

Observation n° 2

Bonjour

Je suis [REDACTED], j'habite à Sucé sur Erdre à la Gamoterie.

Je profite de votre demande de concertation sur la modification N°3, pour vous rappeler notre Problématique qui existe aussi sur les parcelles évoquées dans la modification n°3

Notre habitation est située sur deux parcelles : un constructible et un agricole. La construction de notre maison (année 1986) étant à la limite de partie constructible nous ne pouvons pas jouir de la partie Nord de notre terrain (1500m²) comme nous le souhaitons Car sur le cadastre La partie nord est sur la parcelle agricole. En réalité, c'est la partie de notre jardin d'agrément. Nous souhaitons sur une distance donnée, pouvoir avoir l'accord de faire un abri de jardin, piscine ou autre.

Notre cas n'est pas isolé et nous savons que c'est une difficulté rencontrée par beaucoup de personnes...

Avez-vous ce sujet en discussion ? nous sommes disposés à échanger avec vous.

Observation n° 3

Ce projet me paraît tout à fait intéressant. Ma seule remarque concerne les accès. Ils doivent être multiples et de directions diverses pour éviter les bouchons. Il faut plusieurs flux possibles. Non ? c'est pas du bon sens ?

Observation n°4



A Monsieur le Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gèvres

Concernant la Modification N°3 du PLUi

Monsieur le Président.

Conformément à ses statuts, l'association Nature pour Tous à Sucé sur Erdre, entend contester le bien-fondé de la modification n° 3 du PLUi sur la commune de Sucé sur Erdre, par la création d'un lotissement dénommé Les Tertres de la Doussinière.

Considérant que ce projet :

- 1) Change l'orientation du PADD.
Puisque ne respecte pas la protection des espaces agricoles et naturels.
- 2) Réduit une zone agricole.
D'abord classée Ab, avant l'adoption du PLUi, ce secteur 2Au est entouré au Nord et au Sud par des zonages Ab, et à l'Est par un zonage An : espace agricole à enjeux environnementaux ou paysager inconstructibles.

De plus, un secteur 2Au, est réservé au moyen et long terme. Pourquoi cette précipitation ?

- 3) Impacte une zone naturelle humide.
Proximité immédiate d'un ruisseau et de mares.
- 4) Présente des risques importants de nuisance dus à la circulation induite par son accès.
Le descriptif du projet, confirmé par l'OAP Mobilité, prévoit un accès par la rue de l'Etang, donc impactant directement la route de la Filonnière, voir la rue de la Plage Verte.

Alors que le plan voudrait, en fonction de la flèche, laisser à penser que l'accès peut se faire par le chemin en terre.

A ce sujet, quid du rond-point dont Monsieur le Maire a, en son temps, évoqué la création au niveau de l'intersection des routes de St Mars et de Beausoleil, pour calmer l'inquiétude des riverains ?

- 5) N'est pas une extension, mais une création.
Seuls trois terrains du lotissement du Vallon sont limitrophes.

Considérant que ce projet : Nécessite une révision du PLUi, en fonction des éléments ci-dessus.

Considérant que ce projet : Ne justifie pas une mise à l'urbanisation de ce secteur, au regard de 400 logements constructibles à court terme sur la commune, selon les propres évaluations de la municipalité, soit presque 7 ans de stock.

Considérant que ce projet : A reçu un avis défavorable des services de la Préfecture.

Considérant les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme.

Considérant « Qu'il y a le feu à la planète et que personne ne fait rien »

Nous vous demandons Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseiller(e)s, d'annuler la modification n°3, pour ce qui concerne Sucé sur Erdre, lors du bilan de concertation du Conseil Communautaire du 15/12/21.

Recevez, Monsieur le Président, nos sincères salutations.

Pour l'Association Nature pour Tous à Sucé sur Erdre.

Le Président.

P. LEFRERE.

Observation n°5

Ayant pris connaissance en mairie de Sucé sur Erdre du projet de modification du PLUI concernant la création d'un lotissement au tertre de la Doussinière, j'émetts une opinion totalement défavorable étant donné :

- Les conséquences très néfastes du bétonnage dans une zone aussi humide
 - Le grignotage des zones agricoles
 - La gêne occasionnée pour l'activité des agriculteurs voisins
 - Et surtout l'importance du nombre de logements prévus dans une zone déjà saturée (route de la Filonnière) 55 logements = 110 voitures supplémentaires
-

Observation n°6 (+PJ)

Bonjour

Je vous prie de trouver ci joint une contribution à prendre en compte dans le cadre de la concertation en cours sur la modification n°3 du PLUI de la CCEG.

Je vous en souhaite bonne réception.

Cordialement

Franck MOUSSET

Voir PJ

Lors du conseil communautaire du 3 novembre 2021, les élus de la CCEG ont décidé de prescrire une nouvelle modification du PLUi afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation des sites « Les Egréas Nord » à Casson et les « Tertres de la Doussinière » à Sucé sur Erdre.

Le présent document constitue la contribution des élu.e.s de la liste Nouvel Elan à Sucé sur Erdre à la démarche dite de concertation initiée par la CCEG du 15 novembre au 3 décembre 2021.

Le réchauffement climatique, la disparition accélérée de la biodiversité sont aujourd'hui reconnus comme étant les enjeux majeurs auxquels est confronté notre humanité. Parmi les nombreux facteurs conduisant à un affaiblissement dramatique de la biodiversité figure l'artificialisation toujours plus rapide des sols.

Ainsi en France, entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année. Cette artificialisation augmente presque 4 fois plus vite que la population et a des conséquences directes sur la qualité de vie des citoyens mais aussi sur l'environnement.

Face à ce défi mondial la France s'est doté d'un dispositif législatif dont l'élément le plus récent est la loi Climat et Résilience votée suite à la conférence citoyenne de 2020/2021. L'objectif d'un Zéro Artificialisation Nette a été fixé et il revient maintenant aux collectivités de l'intégrer au plus vite dans leurs documents d'urbanisme (SRADET, SCOT, PLU, ..).

C'est dans ce contexte d'urgence mondiale à lutter contre la bétonisation des sols que la municipalité de Sucé sur Erdre demande à la CCEG de modifier son PLUi pour permettre la réalisation d'un lotissement de plus de 50 logements en limite Est de la commune sur des terrains d'une superficie de 3,5 ha classés en zone 2AU (urbanisation à moyen – long terme). Elle suit en ça la demande d'un lotisseur local qui a engagé de longue date des négociations foncières sur ce secteur.

Ces terrains aujourd'hui en prairie accueillent une grande zone humide dans la partie Est et des végétaux de qualité (haies, arbres remarquables, ...). Ces caractéristiques environnementales avaient déjà été bien identifiées lors de l'élaboration du PLUi puisque le Préfet de Loire Atlantique dans un courrier daté du 8 mars 2019 avait demandé de revoir les projets d'urbanisation de ce secteur en signalant que les terrains étaient situés dans « un espace naturel et paysager à fort intérêt patrimonial ».

Ce qui était vrai il y a deux ans, l'est encore plus aujourd'hui : atteinte à des espaces naturels de qualité, à la biodiversité, étalement urbain, absence de services, création de flux voitures, perte de la qualité des paysages ...sont autant d'éléments conduisant à l'abandon nécessaire de ce projet.

On peut de plus signaler qu'aucun document de diagnostic environnemental complémentaire n'a été présenté à ce jour à la CCEG pour répondre aux remarques préfectorales.

Au-delà de cette courte présentation d'éléments de fond, on ne peut que regretter l'absence de justification à l'urgence portée à réaliser ce projet par la municipalité. En effet, la note d'argumentation tentant de justifier l'impossibilité de réaliser des opérations dans le centre bourg pour maintenir un rythme de constructions de 60 logts/an sur la commune est mensongère. Elle omet volontairement de citer plusieurs opérations majeures en cours d'étude en zone U ou 1AU et d'autre part déclare plusieurs opérations en 1 AU ou OAP infaisables par le simple constat d'une non maîtrise foncière. Il n'y a aucune démonstration de l'incapacité à faire contrairement à ce qu'impose l'article L 153 38 du code de l'urbanisme. La présentation faite démontre juste l'absence de volonté municipale à réaliser des constructions en zone déjà urbanisée (absence de stratégie d'acquisition de terrains par négociations amiables, péremptions, ...) et illustre par contre une volonté municipale d'accélérer la mise en oeuvre d'opérations en étalement urbain avant que les contraintes issues de loi Climat et Résilience ne se resserrent.

A ce manque de justification de l'urgence à faire, il convient d'ajouter deux incohérences cette fois ci temporelles :

- La municipalité a engagé il y a maintenant plus d'une année une étude destinée entre autre à définir la stratégie urbaine de la commune. Celle-ci n'en est aujourd'hui qu'à son début et n'a apporté aucun éclairage sur l'opportunité d'engager ou non l'urbanisation de ce secteur
- L'agence d'urbanisme (AURAN) doit en 2022 fournir un rapport sur le rythme de constructions et d'artificialisation des sols sur le périmètre de la CCEG (et sur Sucé sur Erdre). Il serait plus prudent et avisé d'attendre les conclusions de cette réflexion avant de décider d'engager une telle opération d'étalement urbain

On ne saurait conclure cet exposé sur notre opposition à ce projet d'étalement urbain sans signaler qu'il est plus que regrettable de constater encore une fois l'absence de véritable concertation citoyenne sur cette opération. Celle-ci est quasi « passée sous silence » :

- Concernant la CCEG, une période de concertation publique réduite à trois semaines avec pour seul support une note papier à consulter et une mention sur le site internet des collectivités.
- Concernant la commune de Sucé sur Erdre, pas d'exposition ou de réunion publique, d'articles détaillant le projet dans la presse locale ou même d'information sur les panneaux municipaux. On peut difficilement faire moins !

En conclusion, nous nous opposons à ce projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur dit « Tertres de la Doussinière » et demandons que l'opportunité d'engager cette opération soit réexaminée en prenant en compte l'ensemble des enjeux majeurs en matière de biodiversité, des différents éléments juridiques cités ci-dessus et après une véritable concertation publique.

Franck Mousset

Pour le groupe Nouvel Elan à Sucé sur Erdre

Observation n° 7

Bonjour Madame, Monsieur responsable de la concertation publique,

Questions et remarques sur l'urbanisation des Tertres de la Doussinière :

Comment justifiez-vous une diminution de la surface des terres agricoles alors que les constats sont alarmants sur ce problème et va contre les objectifs nationaux de préservation des terres agricoles, d'ailleurs le préfet n'a-t'il pas émis un avis défavorable ?

Cette urbanisation artificialisant un espace qui jouxte une zone humide rendra cette zone urbanisée sujette à inondation... De même la densification depuis de nombreuses années de l'habitat tout le long de la route de la Filonnière n'a jamais pris en compte la maîtrise des eaux de ruissellement et rend la partie basse de cette zone de plus en plus souvent inondée. Le busage des fossés rendent les choses encore plus problématique.

Avec les changements climatiques artificialiser les espaces ayant un niveau proche des zones humides c'est prendre un gros risque. Comment ferons-nous lorsque l'eau montera ? Voulez-vous reproduire les mêmes erreurs ?

Je vous remercie de prendre la mesure de mes interrogations.

Cordialement



Observation n° 8 (+PJ)

Bonjour,

Merci de prendre en compte l'observation de l'association en pj.

Cordialement,

Olivier ORIEUX

Directeur LPO Loire-Atlantique

Voir PJ



**Observation de la Ligue pour la Protection des Oiseaux de Loire-Atlantique (LPO44)
relative à la Modification 3 PLUi CCEG (fin concertation 3 décembre 2021)**

La Modification N°3 du PLUi de la CCEG mise en concertation publique du 15 novembre au 3 décembre 2021 entraîne des impacts très forts et immédiats de l'urbanisation sur les milieux agricoles et naturelles, particulièrement sur la commune de Sucé sur Erdre.

1- Une argumentation fragile

La transformation de zonages 2AU en zonage 1AU intervient moins de 2 ans après l'adoption début 2020 du PLUi après 2 révisions et 2 modifications. Ces zones ont plutôt vocation à être mis en urbanisation après avoir épuisées toutes les autres possibilités.

Les engagements de construction de logements n'impliquent nullement une linéarité des constructions année après année. Pour la commune de Casson, le fléchissement date de 2019. Pour Sucé sur Erdre, l'argumentation se base essentiellement sur l'année 2020. Cette année est pourtant très particulière du fait du contexte sanitaire, des périodes de confinements du ralentissement économique et aussi des difficultés d'approvisionnement en matériaux ralentissant temporairement de nombreux chantiers, contexte peu mis en évidence dans le document.

Éviter l'artificialisation des sols comme il est prévu dans le PADD (1.1 Axe 1) demande à l'évidence, d'utiliser tout d'abord les espaces en cœur de bourg et de ne pas détruire au plus vite des espaces agricoles et naturels. La livraison clef en main d'un aménagement très étudié en intégration paysagère est-elle la raison de cette évolution rapide?

2- Le gaspillage des surfaces à urbaniser.

Nous avons déjà attiré l'attention de la CCEG dans notre avis déposé lors de la révision N°2 du gaspillage éventuel de surfaces pour de projets mal étayés sur la commune de Casson. Cela induit à l'évidence la destruction des surfaces agricoles qui pouvaient être utilisées en dernier ressort et donc continuer leur vocation nourricière pour les citoyens et la biodiversité de nombreuses années.

L'OAP B28 pour la commune de Sucé sur Erdre ne définit que des planchers et n'empêche nullement des logements intermédiaires plus productifs que des logements individuels à plat. L'étalement pavillonnaire ne peut-être la seule réponse à la demande forte de logement.

3- La destruction de zones humides

L'OAP extension de la Doussinière est devenu le projet de lotissement des Tertres de la Doussinière. L'aspect pentu est donc reconnu avec en fond de parcelles une zone humide, première d'une suite, avec un ruisseau caractérisé au BCAE2021 et qui se jette dans l'Erdre.

Un cours d'eau vient délimiter la zone d'extension de la ville à l'est.

Cette nouvelle frontière n'existe pas dans le PLUi, ainsi d'ailleurs que la demande de la mairie de Suce sur Erdre d'une modification du tracé lors de la séance municipale d'approbation du PLUi.

Les ambiances architecturales et les limites de hauteur pour des raisons paysagères ne peuvent masquer l'impact de cette urbanisation sur le réseau hydrologique. La zone humide n'est fonctionnelle que dans l'écosystème du parcellaire bocager, de très bonne qualité. L'urbanisation trop proche aura un impact destructeur de la zone humide, de la flore et de la faune associées.

La stratégie future du Bassin versant de l'Erdre s'inscrit dans le SAGE Loire-Estuaire révisé. Le Règlement inscrit comme prioritaire la protection des zones humides, autant pour l'aspect quantitatif de stockage temporaire des eaux que pour l'aspect qualité du fait des fonctions épuratoires.

Outre l'interdiction de l'atteinte aux zones humides, si des projets d'aménagement présentent un intérêt général mais sont susceptibles de porter atteinte à une zone humide ils ne peuvent être autorisés que dans un cadre visant à éviter, réduire et, si ce n'est pas possible, compenser les incidences causées sur les zones humides concernées.

La LPO Loire-Atlantique demande le report de ces projets de modifications de zonage 2AU et à défaut l'application de la doctrine ERC.



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Pays de la Loire après examen au cas par cas
Projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes Erdre et Gesvres (44)**

n° : PDL-2021-5817

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°3 du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres présentée par son président, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 21 décembre 2021 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 23 décembre 2021 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 14 février 2022 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°3 du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres qui consiste à:

- sur la commune de Casson :
 - ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Les Egréas Nord » située au nord du bourg, d'une surface de 3,58 ha pour la réalisation d'une opération d'habitat d'environ 50 logements, ce qui se traduit par le passage de cette zone en secteur 1AUb et la modification de l'OAP C03 concernée, excluant du périmètre la parcelle cadastrée section AL n°231 ;
- sur la commune de Sucé-sur-Erdre :
 - ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Les Tertres de la Doussinière », située à l'ouest du bourg, d'une surface de 3,4 ha pour la réalisation d'une opération d'habitat d'environ 50 logements, ce qui se traduit par le passage de cette zone en secteur 1AUb, la modification de l'OAP B28 concernée et la création d'un emplacement réservé (ER) ;
 - modifier l'OAP B32 de La Beaumondière en faisant évoluer de manière ponctuelle son périmètre en excluant une parcelle bâtie et en revoyant la typologie de bâti autorisée au nord de l'opération en n'autorisant plus de logements locatifs mais des maisons de ville ;
- sur la commune de Grandchamps-des-Fontaines :
 - supprimer l'emplacement réservé C32 situé au niveau de la rue de la Villeneuve sur la parcelle cadastrée section AE n°43, et ayant pour objet la création d'une liaison douce, la

commune considérant que la desserte piétonne des parkings n'est pas nécessaire compte-tenu des dessertes actuelles ;

- créer un nouvel emplacement réservé en vue de la réalisation d'une piste cyclable ;

- sur la commune de Treillières :
 - modifier le règlement écrit de la zone 1AUz sur la ZAC de Vireloup concernant les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques ;
- sur l'ensemble des communes :
 - modifier le règlement écrit de la zone Ub concernant la largeur des voies ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres approuvé le 18 décembre 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- les secteurs concernés par la présente modification n'interceptent directement aucune des zones d'inventaire ou de protection réglementaire au titre des milieux naturels ; la zone 2AU des Tertres de la Doussinière de Sucé-sur-Erdre se trouve toutefois concernée par les dispositions de la DTA de l'Estuaire de la Loire en cours d'abrogation et à 700 m des sites classés et inscrits liés à la Vallée de l'Erdre ; les sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) relatifs au Marais de l'Erdre se trouvent par ailleurs à 500 m de cette même zone 2AU et la Tourbière de Logné, bénéficiant d'un arrêté de protection de Biotope, à 700 m ; ;
- les ouvertures à l'urbanisation projetées portent sur des terrains à dominante agricole (secteur 2AU des Egreas nord à Casson) et naturelle (secteur 2AU des Tertres de la Doussinière à Sucé-sur-Erdre), occupant de par leur localisation un rôle stratégique en tant qu'espace de transition entre le tissu urbain et l'espace rural ;
- la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de ces dernières mérite d'être consolidée et remise en perspective au vu des études de capacité d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de ces communes démontrant l'existence de plusieurs secteurs de gisements fonciers non urbanisés à hauteur de 4,9 ha sur la commune de Casson et de 10,5 hectares sur la commune de Sucé-sur-Erdre, auquel se rajoute pour cette dernière un potentiel de 44 logements au sein des 7,9 ha déjà mobilisés ;
- l'argument systématique d'une absence de maîtrise du foncier dans un contexte de forte rétention foncière au sujet de laquelle il n'est pas mentionné d'intention de recourir aux leviers réglementaires pour faciliter sa mobilisation révèle une priorité accordée aux opérations réalisées en extension urbaine plutôt qu'aux projets urbains en densification et vient en contradiction avec la prise en compte des enjeux et exigences liés à la sobriété foncière à la suite de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, laquelle fixe une ambition claire de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, le rythme de consommation des espaces naturel, agricole et forestier ;
- les services de l'État avaient par ailleurs remis en question l'ouverture de la zone 2AU des Tertres de la Doussinière dans l'avis des personnes publiques associées, recommandant son retour en zone Ap au vu de sa situation au sein des espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial de la DTA de l'Estuaire de la Loire ;
- les OAP sur ces deux secteurs, dont les densités mériteraient d'être rehaussées pour atteindre à minima les objectifs du SCoT Nantes Saint-Nazaire (20 logements par hectare), ne précisent pas les typologies recherchées pour adapter le parc de logements, tant en matière de taille de logements que de mixité sociale ; ces ouvertures semblent ainsi principalement dictées par une logique quantitative de production de logements, dont on peut craindre qu'elle soit le support de réalisations de logements majoritairement sous forme pavillonnaire ; des partis d'aménagements retenant une densité de logements globalement plus ambitieuse et une offre résidentielle diversifiée, tant en termes de typologies de logements que de publics visés, ou de formes urbaines, permettraient de réduire de manière significative l'emprise de ces extensions urbaines ;
- le reste des évolutions apportées, d'ordre réglementaire et portant sur des zones déjà urbanisées ne devrait pas être à l'origine d'incidences notables sur l'environnement ;

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

l'absence d'incidences notables du projet de modification n°3 du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée n'est pas démontrée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres est soumis à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent particulièrement la justification plus aboutie de la nécessité du recours à l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU sur Casson et Sucé-sur-Erdre au regard des disponibilités foncières existantes et des exigences de sobriété foncière à la suite de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 précitée, ainsi que la présentation de partis d'aménagement plus ambitieux et plus économes permettant d'assurer un parcours résidentiel complet à la population.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, tel que prévu par les dispositions du code de l'urbanisme ;

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 21 février 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette
B.P. 24111
44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr