

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@cceg.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 des dites mairies ;

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

Communauté de communes d'Erdre et Gesvres

Modification n°3

1 rue Marie Curie - l'A La Grand'Isle

44110 Grandchamp-des-Fontaines

► Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie plui@cceg.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 Egréas 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



Sommaire

Sommaire	2
PREAMBULE	3
1. Le cadre règlementaire 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

Accusé de réception en préfecture
044-244400303-20211215-CONSEIL_10_02-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

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 Primais » 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.**

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 ;

>> 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

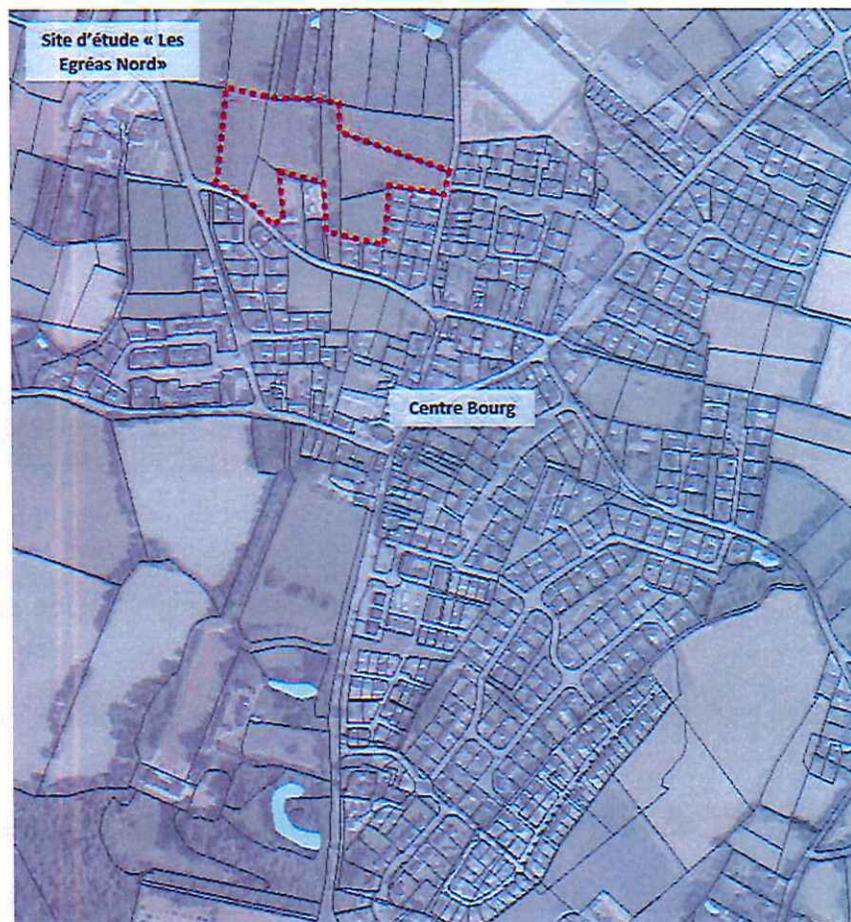
Ce secteur d'une superficie d'environ 3,5 ha se situe à bonne distance du centre-bourg et des principaux équipements : à 300 mètres du centre-bourg et de la mairie, à proximité immédiate des équipements scolaires et de loisirs.

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.



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 locatif social (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).

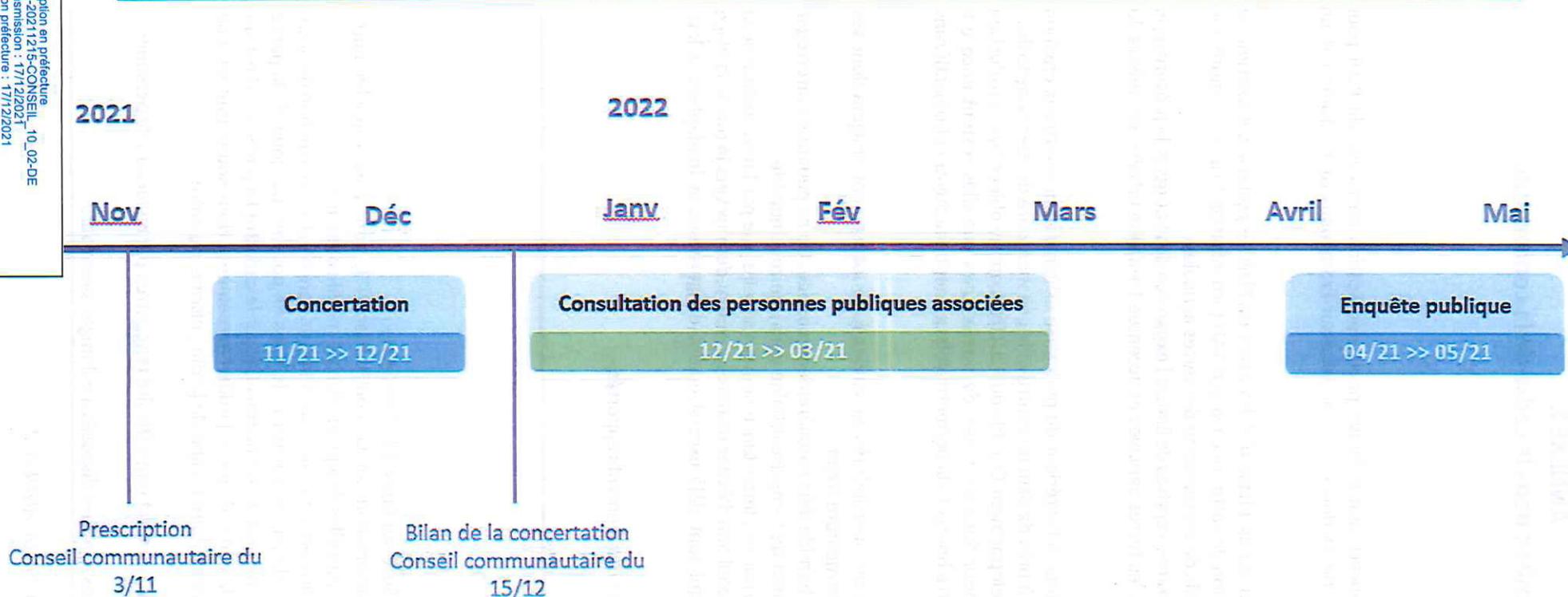
- **Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle B32 dite de la Beaumondière, à Sucé-sur-Erdre**

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 parait 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 totalemtent 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 Sucé 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.

