

**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 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 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 desdites 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

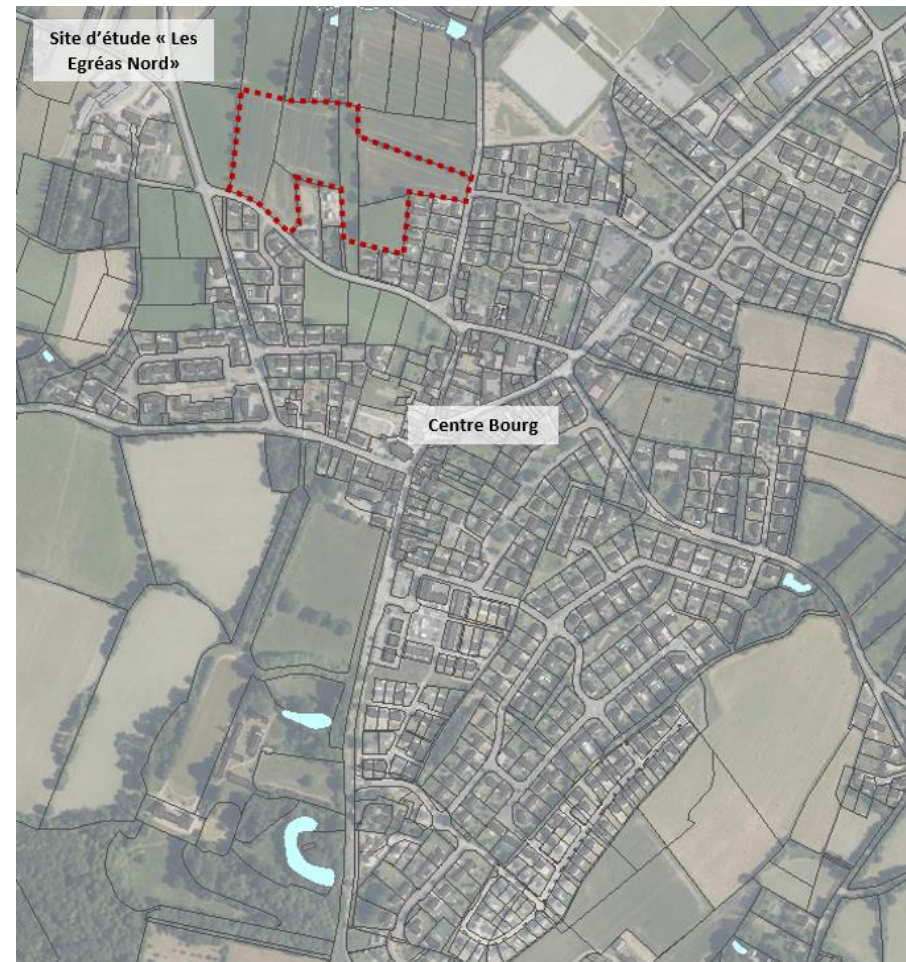
Ce secteur d'une superficie d'environ 3,5 ha se situe à bonne distance du centre-bourg et des principaux équipements : à 300 mètres du centre-bourg et de la mairie, à proximité immédiate des équipements scolaires et de loisirs.

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 ilots 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'Orientations 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**

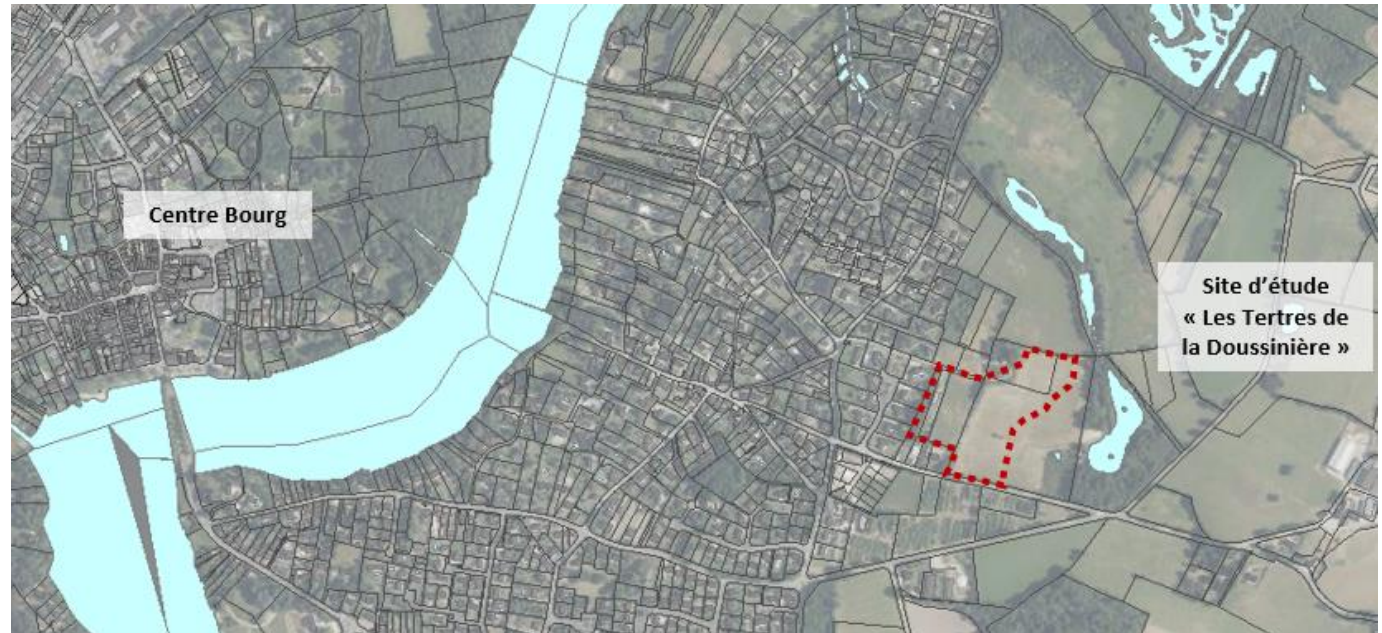
Le site du projet d'une surface d'environ 3,4 hectares se situe en rive est de l'Erdre, en continuité Est du lieu-dit La Doussinière.

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 implantées 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

