

Compte-rendu de réunion : Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) de la procédure de Révision allégée n°3 du PLUI d'Erdre et Gesvres

Vendredi 9 janvier 2026

Siège de la CCEG

Début de la réunion à 10h00 et clôture à 11h

Invitations réunion examen conjoint PPA – courrier LRAR : entre le 13 et le 16 septembre 2025
+ mail invitation envoyé le 11 septembre 2025 puis le 27 novembre 2025

Nom Prénom	Organisme / Collectivité	Présents	Excusés.
Bruno VEYRAND	Vice-Président Erdre et Gesvres	X	
Claude LABARRE	Maire de FAY-DE-BRETAGNE	X	
Emeline PRODHOMÉ	Service urbanisme FAY-DE-BRETAGNE	X	
Morgane MARTIN	Service urbanisme CCEG	X	
Marlène JEANNES	DDTM, Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable	X	
Carole ALFON	DDTM, Réseau territorial Est	X	
Bertrand GIRARD	Pole Métropolitain Nantes Saint Nazaire	X	
Magali MONNIER	Conseil Départemental	X	
Sandra ROUXEL	Service Urbanisme NOTRE-DAME-DES-LANDES	X	
Bruno FRITEL	CASANOE	X	
Diane MOREL	CASANOE	X	

OBJET DE LA REUNION : Examen conjoint de la procédure de révision allégée n°3 du PLUI d'Erdre et Gesvres avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

COMPTE RENDU DE LA REUNION :

La CCEG présente - ***Cf. support de présentation (Annexe 1)*** :

- La procédure de révision allégée n°3,
- Le projet,
- Le STECAL,
- Les incidences du projet,
- Les avis formulés.

✓ **Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 44)**

Il est demandé de venir préciser la réglementation des changements de destination au sein du STECAL. En effet, le règlement modifié issu de la révision allégée n°3 du PLUi projette de modifier la règle de la manière suivante :

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du Titre V - Chapitre 6	V*	V*	V*	X	X		X	X	V*
V* Conditions : <ul style="list-style-type: none"> - Pour la réalisation de logements ou d'hébergements hôteliers ou touristiques, - Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - De ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes 									

Réponse : Aucun bâtiment n'ayant vocation à être identifié, sur le document graphique, au sein du périmètre du futur STECAL, le dossier sera mis à jour, afin de ne pas permettre cette possibilité.

✓ **Avis du Département de la Loire-Atlantique**

Il est indiqué qu'il conviendrait de se rapprocher du service Aménagement pour étudier les possibilités de sécuriser l'accès au niveau de la route départementale (exemple : réduction de la vitesse).

Réponse : Ce point sera vu en phase opérationnelle. Une mention pourra être ajoutée dans la notice de présentation de la révision allégée.

✓ **Avis du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire**

Le représentant du Pôle métropolitain s'interroge sur la présence ou non d'arrêt de transport collectif à proximité du projet de STECAL, notamment du fait de la présence d'un logement d'urgence.

Réponse : Il est indiqué qu'il n'y a, en effet, pas d'arrêt de transport collectif à proximité du projet de STECAL. Dans ce cas, cet élément n'a pas été déterminant dans l'acceptation du projet de STECAL. Les porteurs de projet indiquent que les membres de la coopérative s'entraident et mettent leurs moyens à disposition des occupants du logement d'urgence.

A noter que d'autres avis ont été transmis préalablement à la réunion d'examen conjoint (**Annexe 2**) :

✓ **Avis de la chambre de commerce et d'industrie**

Absence d'observation

✓ **Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat**

Avis favorable

✓ **Avis de la chambre d'agriculture**

Absence d'observation

✓ **Avis de la commune de Fay-de-Bretagne**

Avis favorable

✓ **Avis de la commune de Petit Mars**

Avis défavorable

✓ **Avis de la commune de Sucé-sur-Erdre**

Absence d'observation

✓ **Avis de la commune de Treillières**

Avis défavorable

Conclusion : Le dossier de révision allégée n°3 sera modifié pour tenir compte de l'avis de la DDTM et du Conseil Départemental.

Annexe 1
Support de présentation de la réunion d'examen conjoint
9 janvier 2026

9 janvier 2026

Révision allégée n°3 du PLUi : création d'un STECAL à Fay-de- Bretagne pour permettre le projet Casa Noé

Réunion d'examen conjoint

SOMMAIRE



- 1) LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE**
- 2) LE PROJET**
- 3) LE STECAL**
- 4) LES INCIDENCES DU PROJET**
- 5) LES AVIS FORMULES**

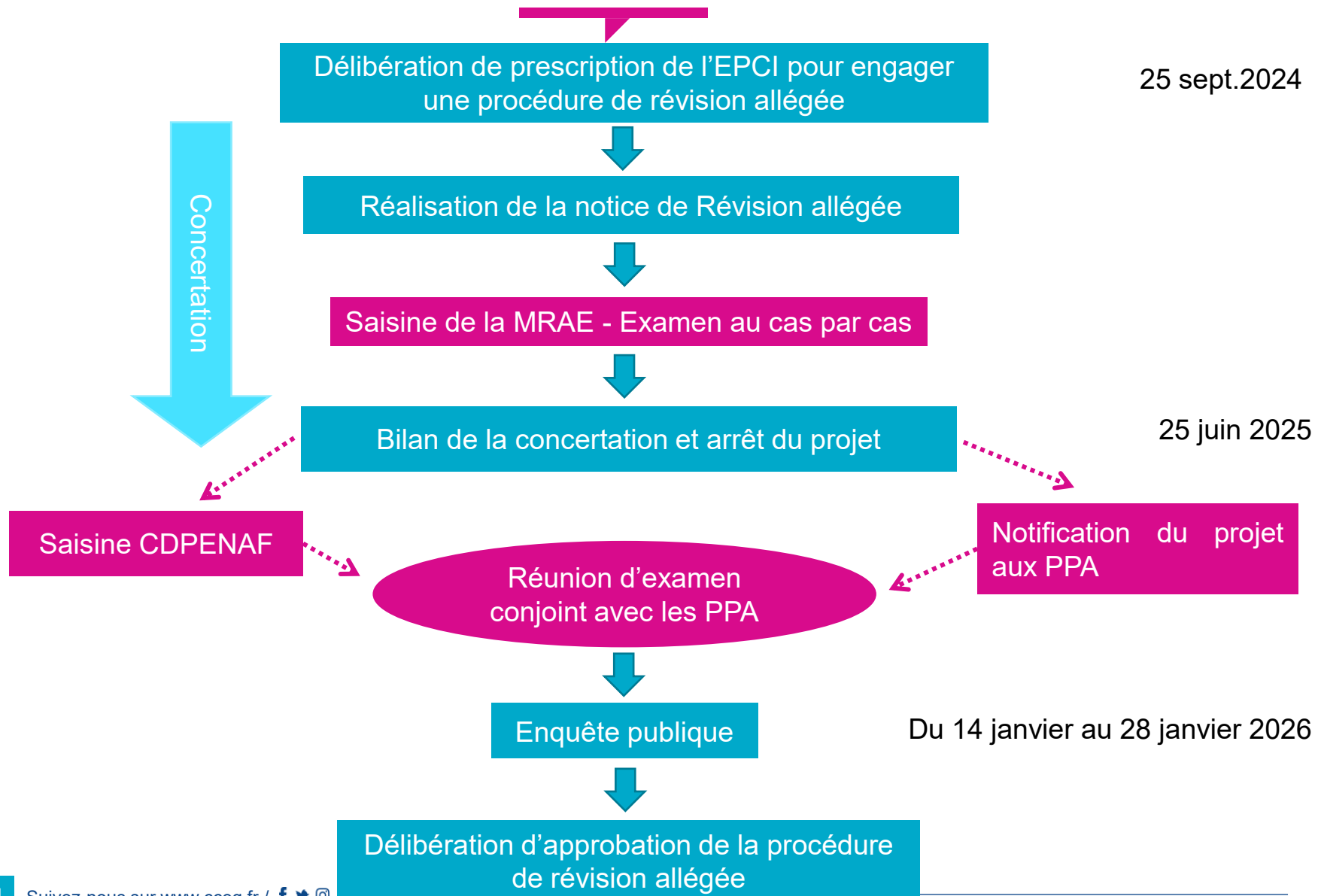
PARTIE 1



LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE



LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE



PARTIE 2

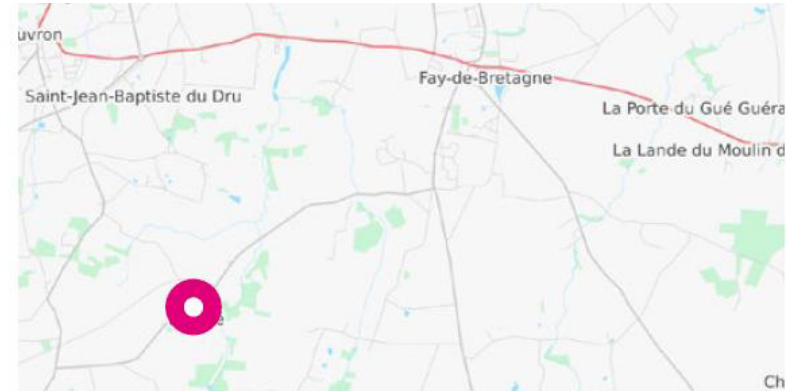


LE PROJET « Casa Noé »



LE PROJET « Casa Noé » »

Situation



Parcelles cadastrées section G n°1677, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368 et cadastrées section XP n°9 **sur la commune de Fay-de-Bretagne.**

Au sein du lieu-dit « La Noé » au sud-ouest du bourg, le long de la RD 90 en direction de Malville

LE PROJET « Casa Noé »

Situation

Occupation des sols



Source : Géoportail

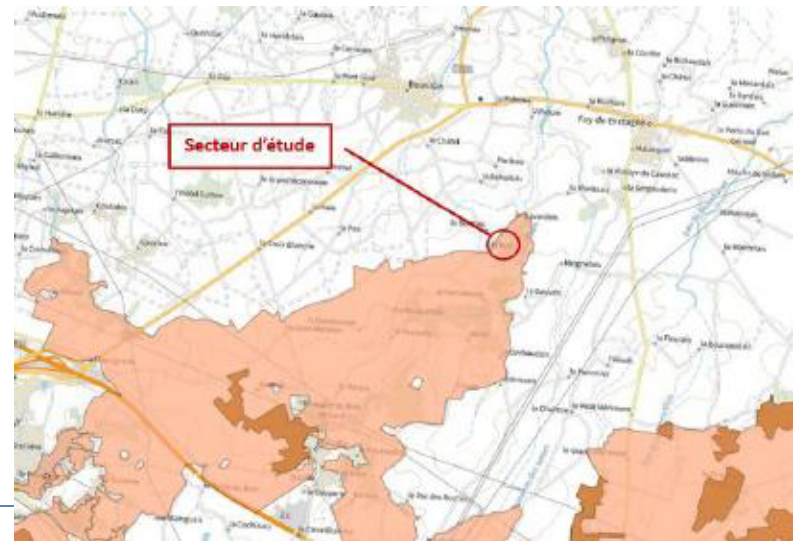
Foncier **en partie artificialisé** à l'Ouest

Ouverture sur un espace boisé et une zone humide à l'Est

Alignement d'arbres au Sud

Ruisseau de la Havardais à l'Est

Concerné par une ZNIEFF de type 2



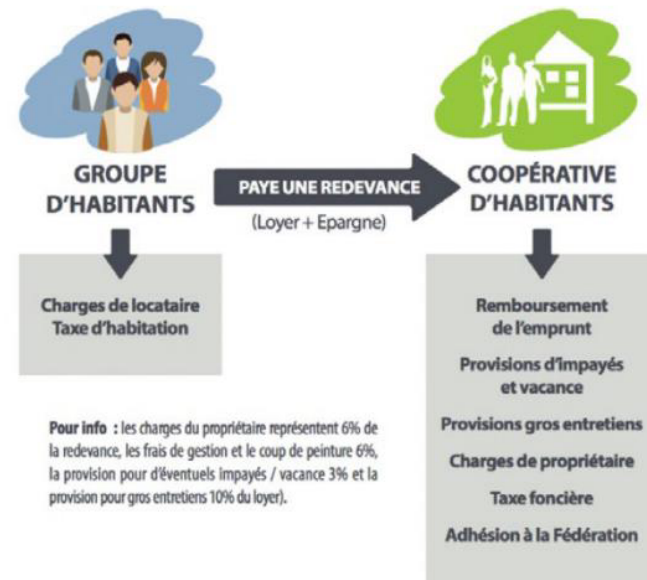
LE PROJET « Casa Noé »

Les principales caractéristiques

Ancien **centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** appartenant à l'association **Les Eaux Vives**

Acquisition par la société CasaNoé en 2019 : **coopérative d'habitants regroupant à ce jour 8 foyers**

Création de 8 logements (4 logements individuels et 4 logements collectifs) et des espaces communs, par **réhabilitation**. La société a obtenu un agrément pour ces 8 logements dédiés à du logement locatif social (**PLS**).



La coopérative d'habitants souhaite **sécuriser son projet financièrement** en répartissant les charges par un nombre plus important d'habitant, et mettre en œuvre son **projet d'hébergement d'urgence** (subvention du Département pour l'acquisition d'un mobil-home).

LE PROJET « Casa Noé » »

Les principales caractéristiques

Installation **de résidences démontables (4 ou 5)** au sein d'un **périmètre fléché**, afin de limiter l'extension par rapport aux emprises déjà bâties.

Article R. 111-51 du code de l'urbanisme :

- Installations sans fondation,
- Equipements intérieurs ou extérieurs reliés aux réseaux,
- Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidences principales au moins 8 mois par an.
- Facilement et rapidement démontables.

La surface totale maximale au sol des emplacement représente 200 m², soit 0.01 % de l'unité foncière.



Source : CCEG

PARTIE 3



LE STECAL

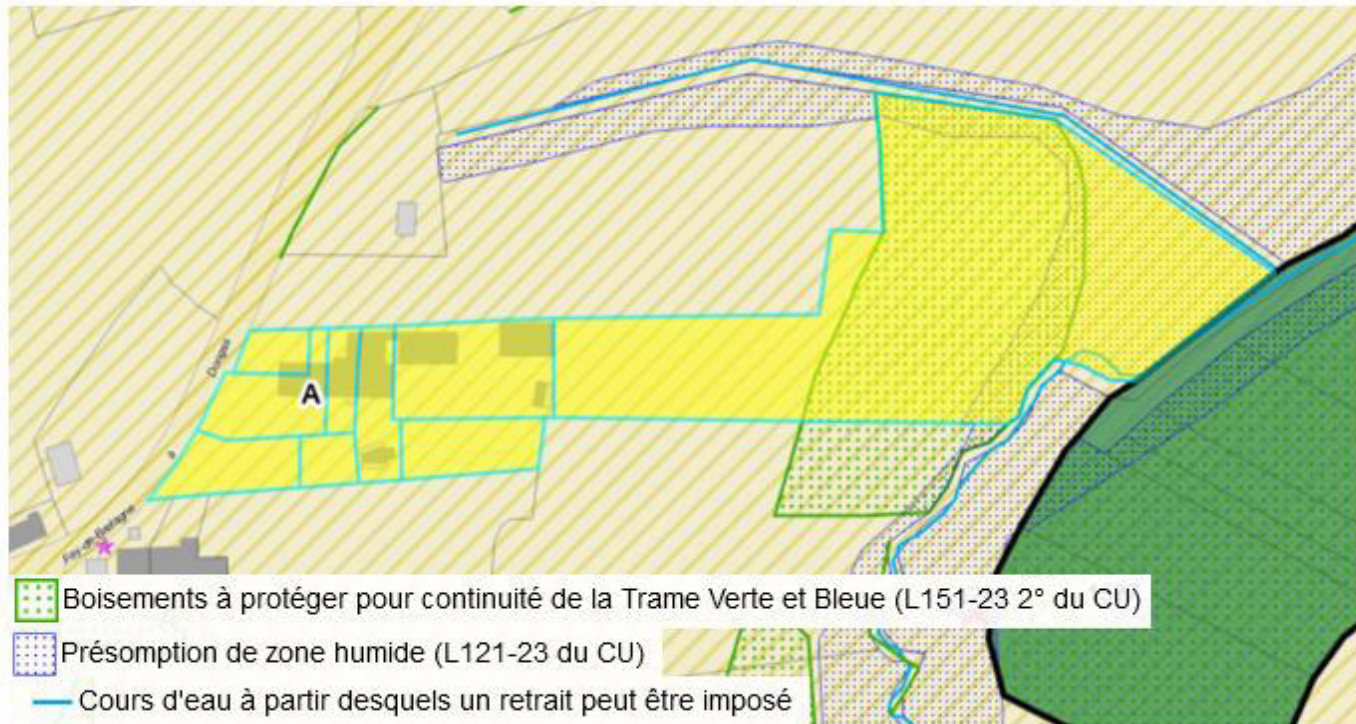


Le projet au regard du PLUi

Zonage Agricole au PLUi approuvé en 2019

Présence de prescriptions supplémentaires :

- Un boisement à préserver à l'Est,
- Une présomption de zone humide, issue de l'inventaire SAGE,
- Un cours d'eau.



Source : Geomap PLUi

LE STECAL



Le projet au regard du PLUi

> **PRINCIPE** : la zone agricole ne peut accueillir de nouvelles habitations de tiers à l'activité agricole

> **EXCEPTION** :

Possibilité de délimiter à **titre exceptionnel**, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans lesquels **peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Article L. 151-13 du CU

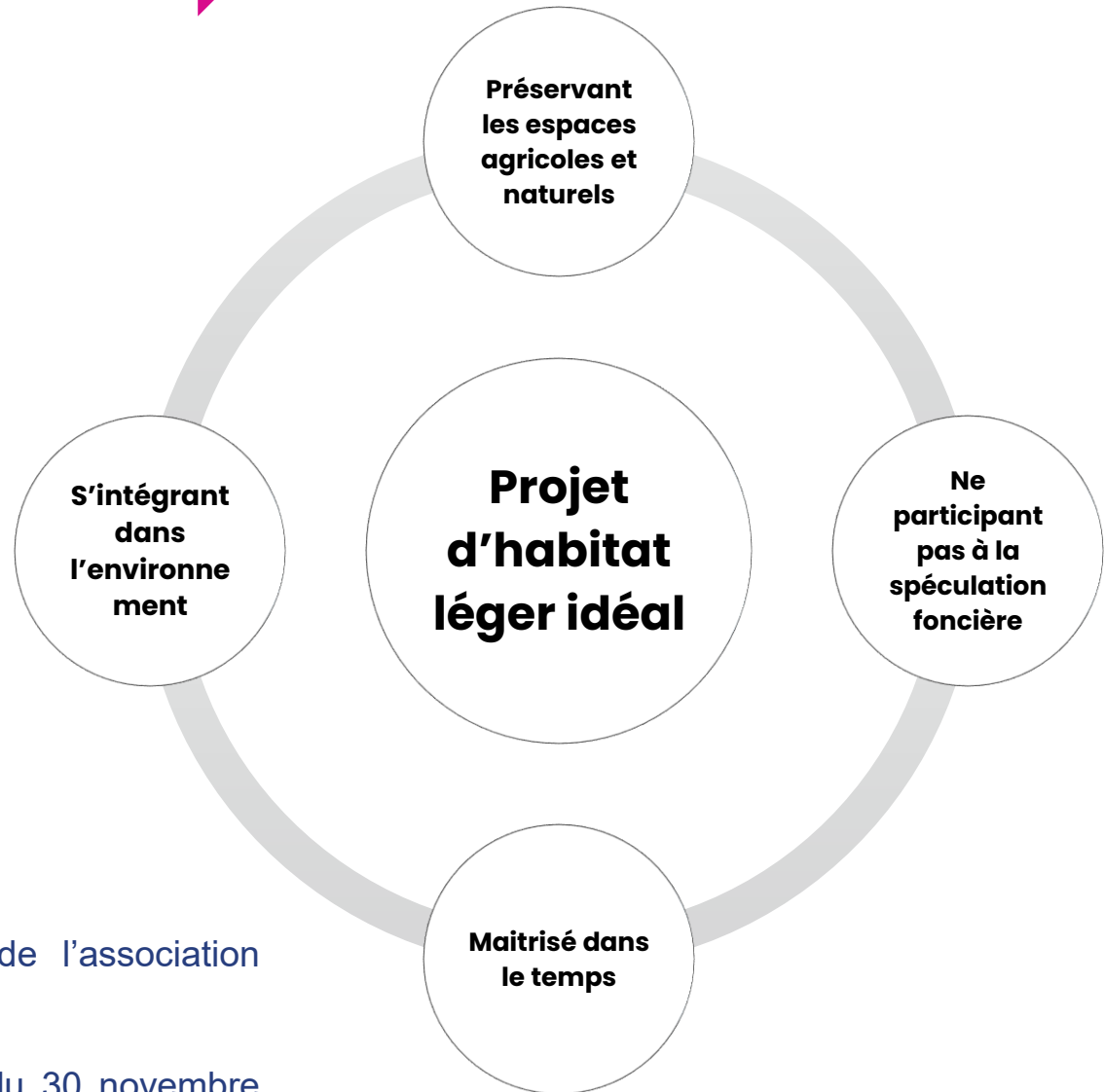
À définir en **tenant compte des caractéristiques du territoire**, du **type d'urbanisation du secteur**, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux et par les équipements collectifs

Article R 111-51 du CU

- Occupées au moins 8 mois par an,
- Sans fondation,
- Facilement et rapidement démontable,
- Disposer d'équipements intérieurs ou extérieurs,
- Pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux.

LE STECAL

La doctrine



Définition d'un **cadre** dans le PLUi

Réalisation d'un atelier en présence de l'association Hameau Léger en COSUI 21 Juin 2023

Retours et échanges lors des COSUI du 30 novembre 2023, du 3 octobre 2024

LE STECAL

La doctrine

Priorisation au sein de l'enveloppe urbaine

Au sein des zones U (évolution du règlement écrit afin de faciliter ce type de projet : Modification 7)

Au sein des zones AU via OAP



Localisation exceptionnelle en zone A ou N

Répondre à un besoin d'intérêt public,

Ne pas participer à la spéculation foncière,

Éviter le mitage en étant à proximité de constructions existantes,

Limitier l'impact sur l'environnement,

S'assurer d'une desserte par des réseaux en capacité

LE STECAL

Application de la doctrine au projet

Un projet à vocation sociale justifiant de l'intérêt public

- 8 logements PLS existants
- 1 hébergement d'urgence en lien avec une association
- Un accès à la propriété rendu possible par la coopérative

Un portage du foncier permettant de limiter la spéculation foncière

- En cas de mutation, la coopérative garantie une acquisition dans les conditions équivalentes aux premiers entrants
- La coopérative protège le projet en tant que propriété collective et garantit sa pérennité dans le temps

Une absence de mitage

- Une parcelle située au sein d'un écart de 10 unités
- Un projet d'habitat léger s'adossant à une réhabilitation d'un ancien bâti en 8 logements
- Une implantation privilégiée au sein des espaces déjà artificialisés

Un projet sans impact sur l'environnement

- Le projet n'impacte aucune protection environnementale (zone humide, espace boisé, PEAN, ...)

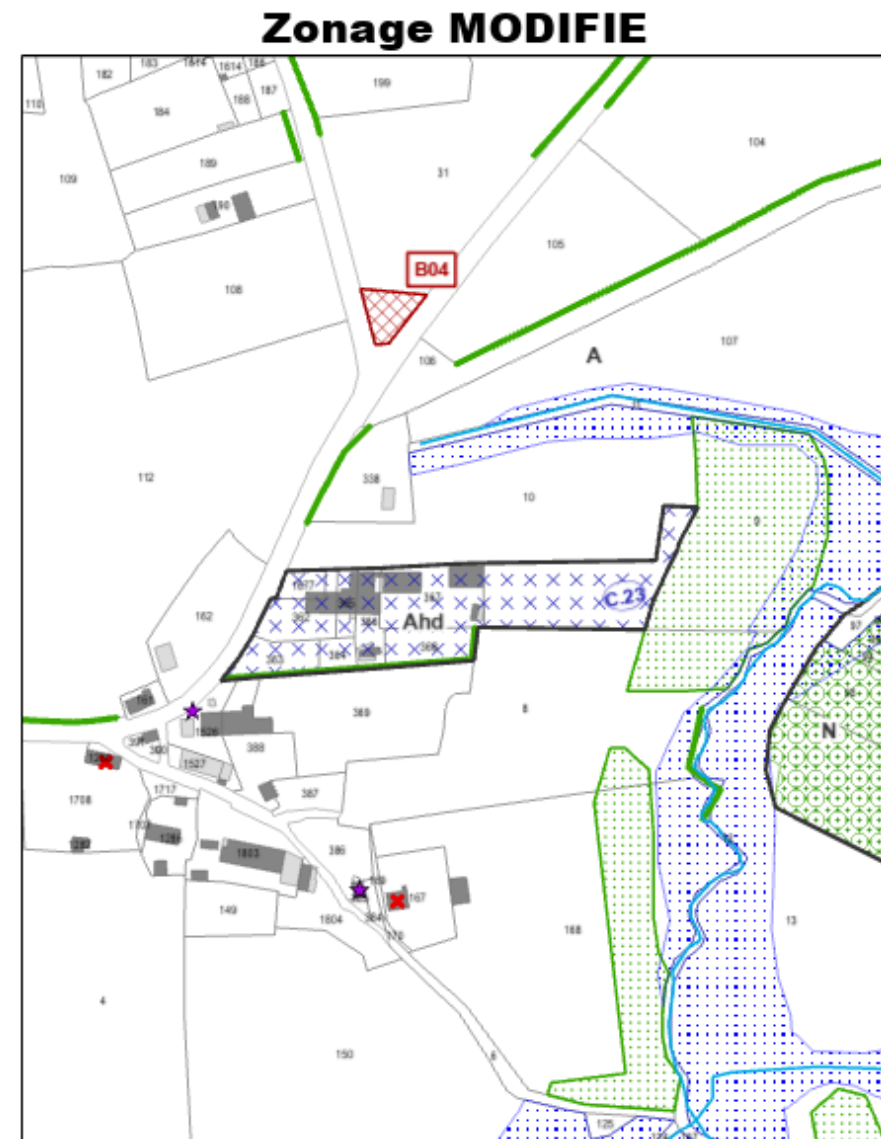
Une desserte par les réseaux suffisante

- Présence d'un système d'assainissement autonome en capacité pour accueillir le nombre d'habitats légers présentés
- Présence des réseaux (électricité, eau potable) déjà présents sur le site pour les habitations existantes.

Evolution du règlement graphique






Création d'un sous-secteur Ahd

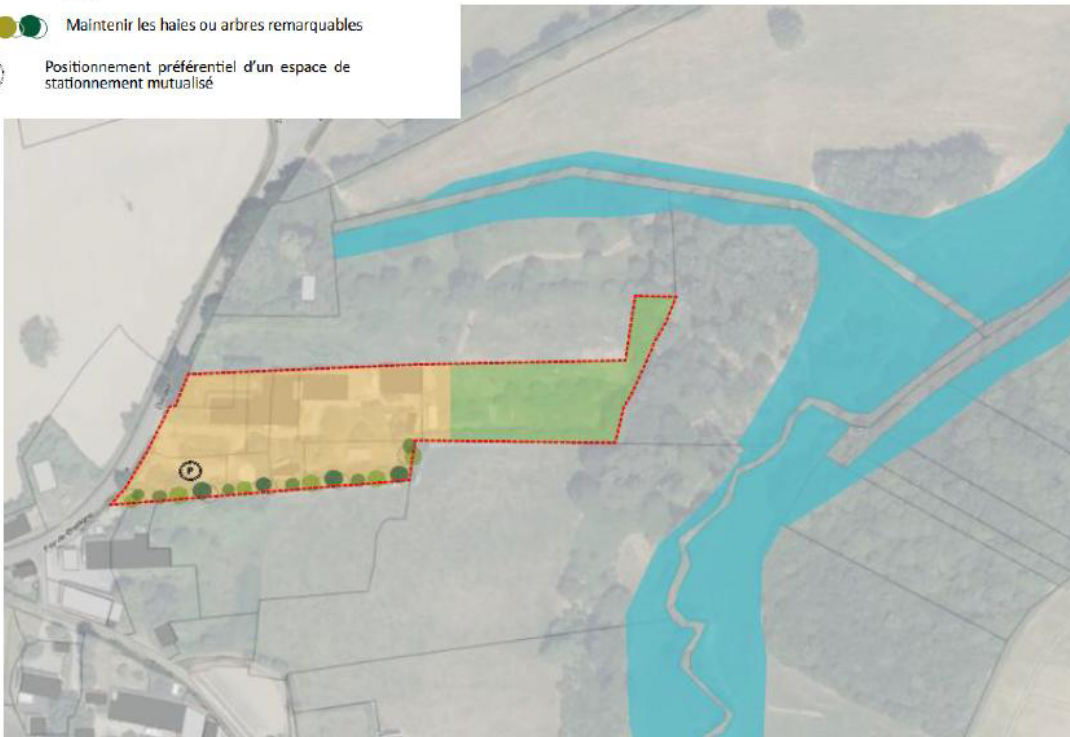
Ajout d'un linéaire de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme



Création d'une OAP sectorielle

C 23

-  Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Logements de type moins denses (logements individuels)
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



Surface du site d'OAP : 0.78 ha

Zonage du PLUi : Ahd

PROGRAMMATION

Objet : accueil d'un projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sens de l'article R.111-51 du code de l'Urbanisme

- 1/ L'implantation des résidences démontables se fera au cœur de l'opération existante, sans s'étendre davantage sur les espaces naturels.
- 2/ La haie existante en limite sud de propriété sera préservée.
- 3/ En cas de réalisation d'espace de stationnement, il sera mutualisé avec les espaces existants en entrée d'opération.

Evolution du règlement écrit

Création d'un sous-secteur Ahd : secteurs autorisant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L. 151-13 du code de l'urbanisme)

La création de nouveaux logements est autorisée sous les conditions suivantes :

- Être réalisée sous la forme de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sens de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme ;
- Sans pouvoir excéder 200 m² d'emprise au sol maximale cumulée.

Les annexes sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Être liées à un logement existant dans la zone à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019 ;
- Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m² d'emprise au sol (hors serres de jardin vivrières ou de loisirs dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui soient facilement et rapidement démontables et sans fondation)
- Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation

La hauteur maximale des résidences démontables ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut.

En cas de réalisation de projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, des **toitures** aux pentes et matériaux différents peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre.

1 place de **stationnement** par logements. Le traitement des surfaces de aires des voies de stationnement devra rester perméable.

PARTIE 4



LES INCIDENCES DU PROJET



LES INCIDENCES DU PROJET



Incidences	Mesures ERC
SOLS ET SOUS-SOLS	
Consommation d'espaces agricoles	Evitement
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	
Dégradation indirecte de zones humides	Evitement
Perturbation de la biodiversité et milieux naturels	Réduction
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
Destructions d'éléments paysagers	Evitement
Dégradation du paysage	Evitement
RISQUE ET NUISANCES	
Augmentation de l'exposition de la population aux risques et nuisances	Sans incidence notable
RESSOURCE EN EAU	
Augmentation des besoins en eau potable	Sans incidence notable
AIR, ENERGIE, CLIMAT	Sans incidence notable
POLLUTION ET DECHETS	
Augmentation de la production de déchets	Sans incidence notable

PARTIE 5



LES AVIS FORMULES



LES AVIS FORMULES



Saisine de la MRAe

INFORMATION de la MRAE en date du 27 mai 2025 : avis favorable tacite

Saisine de la CDPENAF

COMMISSION du 23 septembre 2025 : avis favorable sous réserve de respecter pour les annexes les mêmes hauteurs que celles prévues dans la zone agricole

Autres avis reçus à la date du 09/01/2025

Chambre de Commerce et d'Industrie : absence d'observation

Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis favorable

Chambre d'Agriculture : pas d'observation

Commune de Fay-de-Bretagne : avis favorable

Commune de Petit Mars : avis défavorable

Commune de Sucé-sur-Erdre : pas d'observation

Commune de Treillières : avis défavorable

Annexe 2

Avis reçus en amont de la réunion

De: BERNARD Anne-Cecile <a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr>
Envoyé: jeudi 27 novembre 2025 15:05
À: CCEG - PLUI
Objet: RE: Réunion examen conjoint 09/01/2026 - Projet de révision allégée n°3 PLUi CCEG

1 bis

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre invitation pour la révision allégée n°3 du PLUi Erdre et Gesvres. Je ne serai pas disponible le 9 janvier, veuillez excuser la CCI.
Je vous informe aussi que nous n'avons pas de remarques particulières sur ce dossier.

Bien cordialement,

> Anne-Cecile BERNARD

02 40 44 63 98 - 06 10 90 21 75

De : CCEG - PLUI <plui@cceg.fr>

Envoyé : jeudi 27 novembre 2025 14:24

À : marlene.jeannes <marlene.jeannes@loire-atlantique.gouv.fr>; carole.alfon@loire-atlantique.gouv.fr; Girard Bertrand <girardb@nantessaintnazaire.fr>; BERNARD Anne-Cecile <a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr>; direction44@cma-paysdelaloire.fr; sandrine.juret@pl.chambagri.fr; DTR@paysdelaloire.fr; magali.monnier@loire-atlantique.fr; thomas.gonnord <thomas.gonnord@loire-atlantique.gouv.fr>; vassef@nantessaintnazaire.fr; BERNARD Anne-Cecile <Anne-Cecile.BERNARD@44.cci.fr>; Laurent GRANSON [DD44] <lgranson@artisanatpaysdelaloire.fr>; sylvain.limeul@pl.chambagri.fr; MUNILLA Adeline <adeline.munilla@paysdelaloire.fr>; nadia.dik <nadia.dik@loire-atlantique.gouv.fr>; clicot@artisanatpaysdelaloire.fr; Patricia GUERIN <patricia.guerin@pl.chambagri.fr>; magalie.fonteneau <magalie.fonteneau@paysdelaloire.fr>; CAS - URBANISME <urbanisme@casson.fr>; urbanisme@faydebretagne.fr; urbanisme@grandchampdesfontaines.fr; urbanisme@heric.fr; urbanisme@les-touches.fr; urbanisme@nort-sur-erdre.fr; NDL - URBANISME <urbanisme@notre-dame-des-landes.fr>; PTM - URBANISME <urbanisme@petitmars.fr>; SMD - URBANISME <Urbanisme@saintmarsdudesert.fr>; urbanisme@suce-sur-erdre.fr; TRE-Urbanisme <urbanisme@treillieres.fr>; urbanisme@vigneuxdebretagne.fr; Maeva VINOUE <maeva.vinouze@casson.fr>; emeline.prodhomme@faydebretagne.fr; delphine.civel@franchampdesfontaines.fr; Jean-François RAULT <jean-francois.rault@heric.fr>; Chrystele CUSSONNEAU <chrystele.cussonneau@les-touches.fr>; as.blond <as.blond@nort-sur-erdre.fr>; Sandra ROUXEL <sandra.rouxel@notre-dame-des-landes.fr>; regis.guet@petit-mars.fr; Fanny FORTIER <fanny.fortier@saintmarsdudesert.fr>; Charlene COIFFARD <charlene.coiffard@treillieres.fr>; Céline Le Roy <celine.le-roy@vigneuxdebretagne.fr>; Romain ETIENNE <romain.etienne@casson.fr>; luc.maireaux@hotmail.fr; Jean-Pierre DELSOL <jean-pierre.delsol@grandchampdesfontaines.fr>; Isabelle CHARTIER <isabelle.chartier@heric.fr>; Frederic BOUCAULT <frederic.boucault@les-touches.fr>; gdavid <gdavid@nort-sur-erdre.fr>; Romain BUGEL <romain.bugel@notre-dame-des-landes.fr>; Chrystophe PABOIS <chrystophe.pabois@petitmars.fr>; Frederic BOISLEVE <Frederic.boisleve@saintmarsdudesert.fr>; Jean-Pierre GOUPIL <jeanpierre.goupil@suce-sur-erdre.fr>; Guillaume GEBERT <guillaume.gebert@treillieres.fr>; Jean-Claude LORY <jean-claude.lory@vigneuxdebretagne.fr>; diane@aposti.net; Bruno VEYRAND <bruno.veyrand@les-touches.fr>
Cc : Solène MICHELOT <solene.michelot@cceg.fr>; Morgane MARTIN <morgane.martin@cceg.fr>; Delphine BLOT <delphine.blot@cceg.fr>; Marie HAVARD <marie.havard@cceg.fr>

Objet : Réunion examen conjoint 09/01/2026 - Projet de révision allégée n°3 PLUi CCEG

Bonjour,

Sainte-Luce-sur Loire, le 18 septembre 2025

2

Monsieur Yvon LERAT
Monsieur le Président
Communauté de Communes Erdre & Gesvres
1 rue Marie Curie
PA La Grand'Haie
44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

Objet : Projet de projet de révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre & Gesvres
– Consultations des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 11 septembre 2025, relatif à la consultation des Personnes Publiques Associées, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire sur le projet de révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre & Gesvres.

Cette procédure, engagée en date du 25 juin 2025, a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet comprenant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé, à Fay-de-Bretagne.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire reste vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, facteur de lien social, contribution au développement économique, maintien et création d'emplois, richesse des savoir-faire ...

Après avoir examiné avec attention les éléments du dossier, nous considérons que les intérêts des entreprises artisanales ne sont pas impactés par ce projet, celui-ci n'occasionnant aucune restriction ou contrainte supplémentaire à l'exercice ou au développement de leurs activités sur la commune de Fay-de-Bretagne.

Aussi, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet un avis favorable au projet de révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre & Gesvres.

Nous sommes, bien entendu, à votre écoute pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, ...).

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental – Loire-Atlantique,
Vice-Président de la CMA des Pays de la Loire,



Frédéric BRANGEON



De: Urbanisme <urbanisme@suce-sur-erdre.fr>
Envoyé: mardi 2 décembre 2025 12:40
À: CCEG - PLUI
Objet: RE: Réunion examen conjoint 09/01/2026 - Projet de révision allégée n°3 PLUI CCEG

3 bis

Bonjour Morgane,

La Commune ne participera pas à la réunion d'examen conjoint de ce dossier et n'a pas d'observations particulières à formuler.

Bonne réception.

Bien Cordialement.



Nelly BENOIST-KOSLEVCAR

Service Urbanisme et Affaires Foncières

25 rue de la Mairie

44240 SUCÉ SUR ERDRE

02 40 77 95 10

urbanisme@suce-sur-erdre.fr

www.sucesurerdre.fr

[Facebook Ville de Sucé sur Erdre](#)

Ouverture au public du service Urbanisme :

Lundi, mardi, mercredi, vendredi de 9h à 12h30/14h à 17h30 (vendredi 17h)

Uniquement sur rendez-vous les après-midis

Fermeture le jeudi toute la journée

Pour consulter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal
et déposer vos demandes d'urbanisme en ligne :

<http://www.cceg.fr/vos-services/urbanisme-4083.html>

De : CCEG - PLUI <plui@cceg.fr>

Envoyé : jeudi 27 novembre 2025 14:24

À : marlene.jeannes <marlene.jeannes@loire-atlantique.gouv.fr>; carole.alfon@loire-atlantique.gouv.fr; Girard Bertrand <girardb@nantessaintnazaire.fr>; a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr; direction44@cma-paysdelaloire.fr; sandrine.juret@pl.chambagri.fr; DTR@paysdelaloire.fr; magali.monnier@loire-atlantique.fr; thomas.gonnord <thomas.gonnord@loire-atlantique.gouv.fr>; vassef@nantessaintnazaire.fr; Anne-Cecile.BERNARD@44.cci.fr; Laurent GRANSON [DD44] <lgranson@artisanatpaysdelaloire.fr>; sylvain.limeul@pl.chambagri.fr; MUNILLA Adeline <adeline.munilla@paysdelaloire.fr>; nadia.dik <nadia.dik@loire-atlantique.gouv.fr>; clicot@artisanatpaysdelaloire.fr; Patricia GUERIN <patricia.guerin@pl.chambagri.fr>; magalie.fonteneau <magalie.fonteneau@paysdelaloire.fr>; CAS - URBANISME <urbanisme@casson.fr>; urbanisme@faydebretagne.fr; urbanisme@grandchampdesfontaines.fr; urbanisme@heric.fr; urbanisme@les-touches.fr; urbanisme@nort-sur-erdre.fr; NDL - URBANISME <urbanisme@notre-dame-des-landes.fr>; PTM - URBANISME <urbanisme@petitmars.fr>; SMD - URBANISME <Urbanisme@saintmarsdudesert.fr>; Urbanisme <urbanisme@suce-sur-erdre.fr>; TRE-Urbainisme <urbanisme@treillieres.fr>; urbanisme@vigneuxdebretagne.fr; Maeva VINOUBE <maeva.vinouze@casson.fr>; emeline.prodhomme@faydebretagne.fr; delphine.civel@franchampdesfontaines.fr; Jean-François RAULT <jean-francois.rault@heric.fr>; Chrystele CUSSONNEAU <chrystele.cussonneau@les-touches.fr>; as.blond <as.blond@nort-sur-erdre.fr>; Sandra ROUXEL <sandra.rouxel@notre-dame-des-landes.fr>; regis.guet@petit-mars.fr; Fanny FORTIER <fanny.fortier@saintmarsdudesert.fr>; Charlène COIFFARD

Département de Loire-Atlantique
COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : En exercice : 23

présents : 19

Votants : 21

L'an deux mille vingt-cinq le vingt-neuf septembre à dix-neuf heures, le conseil Municipal, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session publique ordinaire à la mairie, sous la présidence de Monsieur Claude LABARRE, Maire.

Date de convocation : 23 septembre 2025

PRÉSENTS : Mmes et Mrs Michel AUBRY, Chantal BERNARD, Stéphanie BIDET, Eloïse CHEMIN, Muriel CHIFFOLEAU, Jean-Pierre CLAVAUD, Éric CRUCHET, Franck EYMARD, Christiane FOURAGE Claudine GILLET, Robert GROSSEAU, Claude LABARRE, Pierre-Yves LEBRETON, Christine LEROUX, Luc MAIREAUX, Romuald MARTIN, Isabelle PRAUD, Delphine ROUSSET et Emmanuelle SAULQUIN
Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS : Mmes et Mrs Angélique GUERIN, Audrey MOKHTAR (procuration à Franck EYMARD) Mikael PERRAY et Didier SORIN (procuration à Muriel CHIFFOLEAU)

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Stéphanie BIDET est désignée secrétaire de séance.

ASSISTANTE : Mme Christine ORAIN, Directrice Générale.

AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'ERDRE ET GESVRES

Monsieur le Maire expose que la Communauté de Communes Erdre et Gesvres est compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme de son territoire. Dans le cadre du projet de révision allégée n°3 du PLUi, elle consulte la commune de Fay de Bretagne en tant que personne publique associée.

Cette procédure de révision allégée a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet comprenant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé, à Fay de Bretagne.

La procédure devra aboutir à la définition d'un règlement écrit spécifique à la zone afin de :

- Préciser les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables doivent satisfaire.

En tant que personne publique associée, le conseil municipal de Fay de Bretagne peut émettre son avis et ses observations éventuelles sur ce projet de révision allégée. Cet avis sera joint au dossier de mise à disposition annexé au registre des observations du public.

Vu le dossier de révision allégée du PLUi n°3 de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres mis à disposition des membres du conseil municipal,

Considérant que le projet d'habitat collectif porté par CasaNoé répond en tout point aux critères exigés pour la création d'un STECAL :

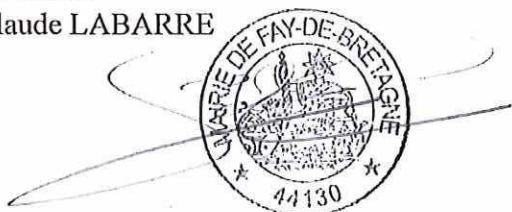
- **Justifier d'un intérêt public** (le projet devra répondre à un besoin qui permette de justifier le caractère dérogatoire en venant préciser la politique publique visée) : le projet a une vocation sociale. Il permet de consolider un premier projet de création de 8 logements financés par un prêt locatif social et de créer 4 nouveaux logements qui seront attribués selon les mêmes critères que pour les logements précédemment réalisés. Il permet également de mettre en oeuvre un projet d'accueil d'urgence de femmes en lien avec l'association Solidarités Femmes. Par ailleurs, la spécificité de la structure porteuse du projet (coopérative d'habitant) permet, du fait de la modulation des apports au sein de la société entre les foyers, de permettre à un plus grand nombre d'accéder à une certaine forme de propriété. .../...

- **Ne pas participer à la spéculation foncière en zone agricole ou naturelle** : la forme de la société propriétaire du bien, une coopérative d'habitant, émane d'une volonté de non-spéculation pour permettre aux futurs accédants, en cas de mutation, d'acquérir dans des conditions équivalentes à celles des premiers ménages entrants. La forme en SAS coopérative permet également de protéger le projet en tant que propriété collective et de garantir sa pérennité dans le temps, malgré les changements probables d'habitants.
- **Eviter le mitage en étant à proximité de constructions existantes** : le projet initial de CASANOE étant avant tout un projet de réhabilitation/extension d'un bâti existant à l'abandon au sein d'un écart composé de moins de 10 habitations. Le projet objet de la présente évolution du PLUi est subsidiaire en venant ajouter 4 habitats légers en sus des 8 logements existants. Par ailleurs, l'emprise projetée desdits habitats se situent à proximité immédiate des emprises déjà bâties afin de ne pas s'étendre sur la zone agricole et de ne pas s'approcher davantage des espaces protégées (boisement, cours d'eau).
- **Limiter l'impact sur l'environnement** : le projet ne vient pas s'approcher davantage des prescriptions environnementales existantes au PLUi. Aucune zone humide n'est impactée directement ou indirectement. Et les parcelles ne se situent pas au sein du périmètre du PEAN (Protection d'espaces agricoles et naturels). Du fait de la réversibilité des habitats projetés, l'impact sur les sols sera moindre. Par ailleurs, les habitants sont dans une démarche écologique que ce soit dans les travaux ou dans le mode de vie : par exemple, récupération de matériaux, utilisation de matériaux sains et produits localement, volonté de laisser la place aux espèces animales et végétales sauvages qui sont sur le site.
- **S'assurer d'une desserte par les réseaux et de leur capacité** : le projet est desservi par les réseaux, qui sont en capacité suffisante, notamment en ce qui concerne l'assainissement.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 19 voix « pour » et 2 abstentions :

EMET un avis favorable au projet de révision allégée n°3 du PLUi de la CCEG.

Le Maire
Claude LABARRE



Le Maire*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 Sous-préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Publié en Mairie le 03/10/2025



Communauté de Communes Erdre et Gesvres
A l'attention de Monsieur le Président
1 rue Marie Curie
PA La Grand'Haie
44119 GRANDCHAM-DES-FONTAINES

Dossier suivi par
Sylvain LIMEUL
Chargé de mission Aménagement
& Urbanisme
02 53 46 61 80
sylvain.limeul@pl.chambagri.fr

Nantes, le 5 novembre 2025

Objet : Révision allégée n°3 du PLUi CCEG_avis Chambre agriculture
Réf. PC/SL/SJ/421M25060

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé, le 9 septembre dernier, le dossier relatif à l'affaire citée en objet et nous vous en remercions.

Après son examen, **nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.**

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

Chambre d'agriculture
Loire-Atlantique
Maison de l'agriculture
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

Siège social : Chambre d'agriculture de région Pays de la Loire
9 rue André Brouard – CS 70510 – 49105 ANGERS Cedex 2 – Siret : 130 031 487 00015



Direction Aménagement Urbanisme Services Techniques
Service Urbanisme
Réf. : 2025/128/CB/CC
Dossier suivi par : Charlène COIFFARD
urbanisme@treillieres.fr
02.40.16.72.36

C.C.E.G. 25 NOV. 2025
Original remis à : <i>sol</i>
Copie(s) transmise(s) à :

7

Treillières, le 19 novembre 2025

Monsieur Yvon LERAT
Président de la Communauté de
Communes d'Erdre et Gesvres
1 rue Marie Curie
PA La Grand'Haie
44119 GRANDCHAMP DES FONTAINES

Objet : Avis PPA_Révision allégée n°3 du PLUi d'Erdre et Gesvres

Monsieur le Président,

Par notification en date du 15 septembre 2025, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif à la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Commune de Treillières a une observation à formuler sur ce dossier. En effet, comme exprimé lors de différentes instances, la Commune de Treillières est défavorable à cette modification. Cet avis est motivé par la crainte de créer un précédent qui favoriserait la régularisation et l'implantation d'installations illicites en zone agricole sur le territoire de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,
M. Alain ROYER



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**Séance du vendredi 12 décembre 2025**

Le vendredi 12 décembre 2025 à 20h, le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Besnier, Maire.

Présents : Aubert Magali, Auffray Jean-François, Besnier Jean-Luc, Bréhier Nadine, Delonglée Ludovic, Descamps Hervé, Drouaud Stéphane, Férard Alexis, Juvin Geneviève, Le Gall Philippe, Le Grévès Pascal, Le Roux Anaïs, L'équipe Claude, Lesenne Jacques, Paboïs Chrystophe, Philippe Gaël, Podevin Stéphanie, Rivière Magali.

Absents ayant donné pouvoir : Clouet Aurélie donne pouvoir à Paboïs Chrystophe
Garnaud Rachel donne pouvoir à Le Roux Anaïs
Ménager Christophe donne pouvoir à Lesenne Jacques
Vignard Karine donne pouvoir à Rivière Magali

Absent excusé : Fouchard Marianne

Nombre de membres en exercice : 23
Date de convocation : 5 décembre 2025

Secrétaire de séance : Pascal Le Grévès
Date d'affichage : 5 décembre 2025

Présents : 18
Absents : 5
Pouvoirs : 4
Votants : 22

Avis – révision allégée n°3 du PLUi**M. Paboïs expose :**

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres souhaite procéder à la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La procédure de révision allégée du PLUi a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet comprenant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé, à Fay-de-Bretagne.

La procédure devra aboutir à la définition d'un règlement écrit spécifique à la zone afin de :

- Préciser les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables doivent satisfaire.

L'implantation d'un STECAL en zone agricole, dédié aux résidences démontables constituant un habitat permanent, est un sujet particulièrement sensible. Les élus se sont donc interrogés sur cette opportunité, au regard des enjeux globaux du territoire et également de la stratégie nationale visant à préserver au maximum les zones agricoles. Au-delà des spécificités du projet présenté, il convient de se positionner sur une règle générale, applicable en tous points du territoire et quel que soit le projet.

La commission urbanisme, consultée sur ce projet de modification, s'est montrée partagée. Le sujet a donc été présenté en réunion de groupe lors de laquelle les élus se sont majoritairement prononcés en défaveur de ce projet, considérant le risque de mitage du territoire, les contraintes que cela peut faire peser sur le monde agricole, mais également la préservation nécessaire de ces espaces. Il a également été mis en avant l'iniquité qu'un tel projet pourrait engendrer, au regard de la différence de coût du foncier en zone agricole par rapport aux zones constructibles.

Les membres du Conseil Municipal, par 17 voix pour et 5 abstentions (Stéphane Drouaud, Alexis Férard Geneviève Juvin, Magali Rivière, Karine Vignard) :

- **Emettent un avis défavorable** sur la révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres,
- **Autorisent** M. le Maire à signer tous les actes relatifs à la présente délibération.

Le Secrétaire de séance

Pascal LE GRÉVÈSE

Le Maire, Conseiller Départemental

Jean-Luc BESNIER

Délibération rendue exécutoire

Publiée le 16 décembre 2025

Le Maire :

- 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 Sous-Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Accusé de réception en préfecture
044-214401226-20251212-25-12-068-DE
Date de télétransmission : 16/12/2025
Date de réception préfecture : 16/12/2025