

REPONSES AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

DÉNOMINATION	VILLES	DATE RÉCEPTION AVIS	AVIS	ANALYSE CCEG
DDTM de Loire-Atlantique CDPENAF	NANTES	24/04/2025	sur 3 STECAL	<p>le STECAL Aeb dit <i>la croisseline</i> destiné au développement d'un ensemble touristique, d'activité de loisirs, d'hébergements ainsi qu'a l'accueil événementiel au sein de la commune de Grandchamp-des-Fontaines ; sous réserve de la bonne prise en compte de la question de l'assainissement.</p> <p><u>Réponse</u> : La remarque sera prise en compte en phase opérationnelle (phase autorisation d'urbanisme).</p> <p>la création du STECAL Ae dit <i>la feuillletais</i> où est installé l'entreprise STARDUST au sein de la commune de HÉRIC, sous réserve de redéfinir le périmètre et d'exclure de celui-ci le boisement au Sud de la parcelle.</p> <p><u>Réponse</u> : Les élus ont rencontré M. Brochu avant de statuer (RDV du 26/06/2025) ceci afin de vérifier la faisabilité d'une implantation sur la parcelle 38 (comprenant la construction existante à vocation d'habitation) tel qu'inscrite dans le dossier, notamment en matière de sécurité. Il en est ressorti l'obligation d'éloignement de l'activité avec l'habitation et la route. De ce fait, il a été décidé de ne pas maintenir le projet de Stecal tel que proposé dans le dossier de modification n°7. Le STECAL sera donc supprimé dans le dossier d'approbation.</p> <p>l'évolution du STECAL Ae et la création d'un sous secteur Aef dit <i>domaine de land rohan</i>, pour autoriser l'hébergement et la restauration au sein du site, sous réserve de la bonne prise en compte de l'assainissement et de justifier la hauteur demandée.</p> <p><u>Réponse</u> : La remarque sur l'assainissement devra être prise en compte en phase opérationnelle (phase autorisation d'urbanisme). La noti ce sera complétée concernant la justification de la hauteur.</p>
Centre Régional de la Propriété Forestière	SAINT-HERBLAIN		absence d'avis	
Préfecture de Loire-Atlantique	NANTES	09/04/2025	pas d'avis à formuler	
Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire	NANTES		absence d'avis	
Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire	SAINT-HERBLAIN	18/04/2025	OAP Saint Mars du Désert + Règle sur le linéaire commercial souple	<p>La modification du PLUi prévoit aussi d'étendre les linéaires commerciaux situés dans le centre historique le long de la rue du 3 août 1944 dans l'objectif de développer du commerce le long de cet axe central du centre-bourg, en incitant à la réalisation de cellules commerciales en rez-de-chaussée lors du renouvellement urbain. Nous nous interrogeons sur l'ampleur du linéaire qui impose du commerce en rez-de-chaussée. Le potentiel pour des activités commerciales de proximité reste relativement limité en raison d'une aire de chalandise réduite et de la présence du pôle commercial du U express au sud du bourg. Aussi, avant d'instaurer un linéaire, nous vous invitons à mesurer le potentiel commercial du centre historique afin d'éviter une production de cellules sans preneur.</p> <p><u>Réponse</u> : La délimitation des linéaires commerciaux résulte de l'étude commerciale en lien avec la réalisation du plan guide opérationnelle. Le linéaire souple interdit seulement la destination habitation en cas de changement de destination.</p> <p>Par ailleurs, la modification du PLUi prévoit de faire évoluer la formulation de la règle sur le linéaire commercial souple. Vous interdisez le changement de destination d'un commerce en habitation, et vous imposerez aussi désormais, en cas de linéaire commercial, une destination commerciale en cas de construction nouvelle. Cette formulation nous semble trop stricte. De notre point de vue, il faut qu'il poursuive un objectif de maintien d'emplacements commerciaux essentiels et stratégiques pour le commerce par l'interdiction du changement de destination et non par l'imposition d'un commerce sur tous les RDC y compris ceux occupés actuellement par un logement.</p> <p><u>Réponse</u> : la modification vise seulement à clarifier la règle qui était d'ores et déjà instruite de la sorte.</p>
Chambre des Métiers de Loire-Atlantique	SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE		absence d'avis	
Chambre d'Agriculture	NANTES		absence d'avis	
Conseil Régional des Pays de la Loire	NANTES		absence d'avis	

DÉNOMINATION	VILLES	DATE RÉCEPTION AVIS	AVIS	ANALYSE CCEG
Conseil Départemental de Loire-Atlantique	NANTES	09/04/2025	Cf. courrier	<p>Cette modification d'importance ne prend pas en compte le nouveau schéma directeur départemental des mobilités, approuvé le 14 octobre 2024 notamment sur les évolutions de recul sur certaines portions de routes départementales. En effet, les reculs indiqués dans le règlement écrit (25m, 35m... en fonction des RD) ne sont plus à jour. Le Département invite donc la CCEG si possible, avant l'approbation de la procédure à apporter les modifications adéquates au règlement écrit de son PLUi sur ces évolutions des reculs et joint à cet effet à la cartographie des prescriptions d'urbanisme du nouveau Schéma des Mobilités indiquant les nouvelles marges de recul.</p> <p><i>Concernant les autres remarques, le Conseil Départemental pourra être consulté en phase pré-opérationnelle (en amont du dépôt de PC) et le sera de fait lors de l'instruction des PC. De la même manière, en phase pré-opérationnelle, dans le cadre des échanges avec les opérateurs, le sujet des nuisances sonores sera abordé et pourra faire l'objet de prescription en termes d'implantation par exemple.</i></p>
MAIRIE	CASSON	15/04/2025	OAP C07 Demandes de pastillages de 3 bâtiments	<p>La demande de précision de l'OAP C07 notamment sur le phasage, l'aménagement des espaces non bâtis, et la desserte de l'opération</p> <p><i>Réponse : La remarque sera intégrée dans le dossier d'approbation de la modification n°7.</i></p> <p>La demande de pastillage sur trois bâtiments pour le changement de destination en habitation.</p> <p>Parcelle D 1803 « La Pierre Blanche » 44390 CASSON Parcelle D 1817 Lot 2 « Le Pont » 44390 CASSON Parcelle A1653 « La Barillère » 44390 CASSON</p> <p><i>Réponse : Les demandes seront analysées au regard des critères définis dans le PLUi.</i></p>
MAIRIE	FAY-DE-BRETAGNE	29/04/2025	Demande de modification de l'OAP C22 (possibilité d'accès secondaires)	<p>Demande de modification de l'OAP C22.</p> <p>Réponse : s'agissant d'un évolution mineure de l'OAP faisant suite à une démarche pré-opérationnelle ayant abouti à la sélection d'un porteur de projet après une phase de consultation. Afin de ne pas retarder l'aménagement du site, la remarque sera intégrée dans le dossier d'approbation de la modification n°7.</p>
MAIRIE	GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	31/03/2025	Demandes ajustements principes aménagements OAP Suppression du projet d'ER C 38 Classement parcelles AK 63 et 64 en Ua	<p>Des demandes d'ajustements sur les principes d'aménagement des certaines OAP : A07 Rue Gaston Launay (p115), A68 La Vertière (p120), A70 rue du Perray (p126), A62 Rue du Général de Gaulle secteur Sud (p179, p180), A61 Ilot des Cèdres (p183).</p> <p><i>Réponse : Les demandes d'ajustements seront prise en compte dans le dossier d'approbation de la modification n°7.</i></p> <p>La suppression du projet d'emplacement réservé C38 Logement de fonction - lié à l'implantation du collège public sur le secteur de Bellevue (p190, 191).</p> <p><i>Réponse : Le projet d'emplacement réservé sera supprimé dans le dossier d'approbation de la modification n°7.</i></p> <p>Le classement de parcelles cadastrées AK63, AK64 en Ua afin de permettre des volumes bâtis en R+3 (p121).</p> <p><i>Réponse : La modification de zonage sera intégrée dans le dossier d'approbation de la modification n°7.</i></p>

DÉNOMINATION	VILLES	DATE RÉCEPTION AVIS	AVIS	ANALYSE CCEG
MAIRIE	HÉRIC	12/05/2025	Demande modif OAP Les Chassus + demande modif erreur matérielle création STECAL ZI 25 + suppression ER D09 + création OAP parcelle XK 162 et 81	<p>demande la modification de la nouvelle OAP sur les Chassus en prévoyant, dans la phase n°1, un accès pour les véhicules légers à la rue du Cormier, et en intégrant la réalisation éventuelle d'une future voie de liaison entre les 2 phases ;</p> <p><i>Réponse CCEG : La remarque relative à l'ajout d'un accès pour les véhicules légers via la rue du Cormier sera prise en compte dans le dossier d'approbation de la modification n°7. La deuxième remarque relative à l'ajout d'une liaison entre les deux phases ne pourra pas être intégrée dans le dossier d'approbation de la modification n°7 (zone N, ZH : il aurait fallu travailler les impacts dans l'examen au cas par cas déposé auprès de la MRAe).</i></p> <p>demande la modification de l'erreur matérielle concernant la création d'un STECAL sur la parcelle ZI 25 (et non ZI 38 comme indiqué dans le projet de modification du PLUi) :</p> <p><i>Réponse : Les élus ont rencontré M. Brochu avant de statuer (RDV du 26/06/2025) ceci afin de vérifier la faisabilité d'une implantation sur la parcelle 38 (comprenant la construction existante à vocation d'habitation) tel qu'inscrite dans le dossier, notamment en matière de sécurité. Il en est ressorti l'obligation d'éloignement de l'activité avec l'habitation et la route. De ce fait, il a été décidé de ne pas maintenir le projet de Stecal tel que proposé dans le dossier de modification n°7. Le STECAL sera donc supprimé dans le dossier d'approbation.</i></p> <p>demande la suppression de l'emplacement réservé n°D09, situé rue de l'Isac / Laquais ;</p> <p><i>Réponse : Le projet d'emplacement réservé sera supprimé dans le dossier d'approbation de la modification n°7.</i></p> <p>demande la création d'une OAP sur les parcelles XK 162 (1 595 m²) et XK 81 (6 170 m²), entre la rue des Landes et la rue des Frenouelles ;</p> <p><i>Réponse : La demande de création d'une OAP rue des Frenouelles sera analysée en amont de la phase d'approbation.</i></p>
MAIRIE	LES TOUCHES	05/03/2025	Pas d'observation de la commune	
MAIRIE	NORT-SUR-ERDRE	08/04/2025	Précisions sur les OAP à modifier + Règlement à modifier	<div><div><p>A60 – Gare Est Supprimer la phrase « Au niveau du chemin de Nozay, l'alignement d'arbres devra être conservé », qui est en doublon avec la phrase « L'alignement d'arbres existant chemin de Nozay sera à préserver ». Prévoir la possibilité de créer des surfaces bâties pour des <i>professions médicales en rez-de-chaussée</i>. A30 – Orionnaie Ajouter à la programmation demandée : <i>15% de la surface de plancher dédiée au logement abordable (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, Pli).</i> A33 – Hôtel de Ville Supprimer du périmètre les parcelles AS n°304 et 305. Ajouter à la programmation demandée : <i>15% de la surface de plancher dédiée au logement abordable (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, Pli).</i> A25 – Secteur du Port Supprimer de la programmation, la production de logements sociaux et intégrer une part minimale de 20% de de la surface de plancher dédiée au logement abordable (accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, Pli). A65 – Rue Meuris Retravailler la règle sur les hauteurs pour garantir l'insertion urbaine du projet (prise en compte la topographie du terrain, du tissu urbain existant et de l'entrée de ville).</p></div><div><p>A27 – Maquis de Saffré Ajouter une mention sur le maintien d'une offre de stationnements publics. A33 – Hôtel de Ville Prévoir une mention explicite sur le maintien d'une offre de stationnements publics.</p></div></div> <p><i>Réponse: Les demandes seront intégrées au dossier d'approbation.</i></p> <div><p>Règlement à modifier :</p><ul style="list-style-type: none"><li>○ Pour éclaircir l'article 2.3 de l'ensemble des zones et appliquer la règle sur les arbres de haute tige uniquement dans le cadre d'un projet de construction, modifier le paragraphe suivant : « Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques ». Remplacer par : « <i>Lorsqu'ils sont concernés par un projet de construction, par principe, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. Toutefois, à condition de démontrer qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et/ou sanitaires, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour une construction principale.</i> ».</li><li>○ Clarifier l'article 2.1 sur l'implantation et la volumétrie en zone Ua et plus particulièrement la règle stipulant que « <i>pour la commune de Nort-sur-Erdre, la hauteur des constructions principales pourra être la même pour les bandes principales et secondaires si la surface de plancher est supérieure à 200 m² pour une construction</i> ».</li></ul></div> <p><i>Réponse : Les demandes d'ajustements règlementaires seront analysées et soumises à validation du COSUI PLUI</i></p>
MAIRIE	NOTRE-DAME-DES-LANDES		Pas d'observation de la commune	
MAIRIE	PETIT-MARS	16/04/2025	Pas d'observation de la commune	
MAIRIE	SAINT-MARS-DU-DÉSERT	01/04/2025	Pas d'observation de la commune	

DÉNOMINATION	VILLES	DATE RÉCEPTION AVIS	AVIS	ANALYSE CCEG
MAIRIE	SUCÉ-SUR-ERDRE	22/04/2025	cf. courrier et plans	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I.38 - Modification de l'emplacement réservé en passant le long Nord de la parcelle ZK 194. Créer une bande de 5m à cheval sur les parcelles 194, 128 et 129. Veiller à conserver les arbres remarquables. Retirer le reste de l'emplacement réservé.</li> <li>- I.44 - Modification pour ne prendre que sur les parcelles AI3 et AI8.</li> <li>- Modification du zonage Uaz : modification du plan, ajout des parkings tram-train qui bordent la voie ferrée et le terrain triangle de la parcelle AP29. Supprimer l'accroche sur cette même parcelle</li> <li>- Dans la modification graphique, supprimer aussi l'accroche sur la parcelle AP19 (dans la continuité de la parcelle AP29).</li> <li>- B.29 - Modification rue de la Chapelle. Un accès sera réalisé par le lotissement du Val d'Erdre. D'autres accès seront possibles. L'aménageur devra, à sa charge, réaliser une étude globale d'aménagement des dessertes de l'OAP tenant compte des profils de voiries, des axes et des flux de circulation. Prévoir des espaces de « respiration » dans l'OAP (zone d'échange et de rencontre).</li> <li>- B.30 - Rue de Treillières. Agrandissement de l'OAP sur les terrains à l'Est afin de réaliser de nouveaux collectifs.</li> <li>- B.34- Rue de la Goulitière. Faire deux cartes pour une meilleure compréhension de la modification : avant et après.</li> <li>- B.37 - Demande d'ajout de la parcelle 149 dans l'OAP et modifier le nombre de logements en conséquence.</li> <li>- B40 - Intégrer la maison de M. GUERIN (AL143) avec obligation de phaser l'opération et accès des véhicules par l'impasse de la Butte.</li> <li>- B60 - Différencier par un code couleur la parcelle AP 140 des autres parcelles. Ajouter le réparage du bâti sur la parcelle AP283 et identifier les accès souhaités par les bâtis existants.</li> <li>- Linéaires commerciaux : il apparaît judicieux d'intervenir les couleurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rouge = strict</li> <li>▪ Bleu = souple.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Réponse : Les OAP seront toutes de nouveau analysées avec la commune en amont de la phase d'approbation de la procédure de Modification n°7 du PLUi.</b></p>
MAIRIE	TREILLIÈRES	10/04/2025	Règle implantation des installations et équipements liés aux réseaux et services publics	<p>En complément, je vous précise que la Commune de Treillières a une observation particulière à formuler concernant la règle d'implantation des installations et équipements liés aux réseaux et services publics ou des établissements d'intérêt collectif en zone Ue. En effet, cette règle ne permet pas l'implantation d'installations et d'équipements car elle impose l'implantation en limite séparative ou à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p><b>Réponse : La remarque sera prise en compte dans le dossier d'approbation de la modification n°7.</b></p>
MAIRIE	VIGNEUX-DE-BRETAGNE	21/03/2025	Demande de pastillage du bâtiment type grange (changement de destination) parcelle ZW n° 1	<p><b>Réponse : La demande de pastillage sera intégrée dans le dossier d'approbation de la modification n°7</b></p>