

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Enquête publique relative à la modification n°7
du PLUi Communauté de communes d'Erdre &
Gevres
1, rue Marie Curie - PA La Grand'Haie
44 119 Grandchamp-des-Fontaines

Nantes, le 5 juin 2025

Lettre recommandée AR N° 1A 216 626 0964 6

Nos Réf. : PERRIGAUD / COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE - DI/ENI/PBA

Ligne directe : 02.40.48.00.47

Télécopie : 02.40.48.90.50

Objet : Observations dans le cadre de la modification n° 7 du PLUi de la Communauté de Communes d'Erdre et Gevres

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je viens vers vous en tant que conseil de Monsieur Joël PERRIGAUD, propriétaire de la parcelle ZO n° 14 située Route de la Filonnière à SUCE-SUR-ERDRE à la suite de notre échange du 4 juin en Mairie d'Héric.

La parcelle ZO n° 14 est ainsi directement impactée par le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal en cours de modification.



SELARL au capital de 4 968,00 € RCS Nantes 315 214 049
Code APE 6910Z SIRET 315 214 049 00035
TVA Intracommunautaire FR 0J 315214049

Paris Bordeaux Lyon Marseille Nantes Strasbourg Bruxelles



Racine réduit son empreinte environnementale par l'usage d'un papier recyclé

Plus précisément, le projet de PLUi modifié (p.248 et suivantes du rapport de présentation) prévoit :

- La suppression de l'OAP n° D11 prévoyant la création d'une zone de loisirs et d'hébergements touristiques intégrée à l'environnement ;
- La modification du zonage 1AUIa et NIn en zone An.

Une telle modification rendrait ainsi le terrain totalement inconstructible.

Elle serait donc extrêmement préjudiciable pour Monsieur PERRIGAUD et n'apparaît nullement justifiée.

A/ Rappel historique de la parcelle

Tout d'abord, il apparaît important d'effectuer un rappel de l'historique de cette parcelle qui a été acquise par Monsieur PERRIGAUD au début des années 1980.

Après avoir été un lieu d'accueil de tourisme équestre pendant de nombreuses années, Monsieur PERRIGAUD a porté plusieurs projets sur ce terrain depuis 2010, en discussion constante avec la Commune.

Ainsi, en 2014, un projet est négocié avec l'équipe municipale de l'époque portant sur la création d'une zone U d'environ 2000 m² sur une profondeur de 70 mètres, le long de la route de la Filonnière, dans le prolongement de la séquence urbaine.

Il était alors prévu que le second rideau serait classé en zone 1AUI pour permettre le déplacement des installations existantes.

Les élections municipales ont alors donné un coup d'arrêt à ce projet. La nouvelle équipe municipale de Monsieur ROGER a alors refusé le projet accepté par l'ancienne équipe au motif qu'elle ne souhaitait pas de construction à titre de résidence principale à l'est de l'Erdre.

Monsieur PERRIGAUD a alors été contraint de modifier son projet en vue de la réalisation d'un centre d'hébergement à vocation touristique, culturel et professionnel et ce, en concertation avec l'équipe municipale de Monsieur ROGER.

Au terme de la modification n° 6 du PLU, il a alors été créé une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la réalisation d'une zone de loisirs et d'hébergements touristiques intégrée à l'environnement.

Les règles d'urbanisme applicables limitaient alors déjà fortement les possibilités de construction puisque le Règlement de la zone 1AU précise :

*« - 11 habitations légères et de loisirs (HLL) et des espaces collectifs (accueil, jeux, convivialité). Une de ces HLL pourra être utilisée comme logement de fonction.
- la surface au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 950 m². Les HLL ne devront pas excéder 50 m² ».*

Cette modification a été contestée devant le juge administratif, bloquant ainsi la mise en œuvre du projet pendant plusieurs années.

Le Tribunal administratif de Nantes a expressément validé cette modification dans le cadre de son jugement du 13 mars 2018 (Pièce jointe).

A la suite de cette validation, Monsieur PERRIGAUD a fait réaliser les études nécessaires au projet et a déposé plusieurs demandes de permis d'aménager dans le courant des années 2022 et 2023.

Bien que des discussions aient eu lieu préalablement au dépôt de ces demandes avec les services municipaux, celles-ci ont fait l'objet de refus de la part de la Commune.

Malgré ces refus, Monsieur PERRIGAUD souhaite toujours porter ce projet de zone de loisirs et d'hébergement touristique sur cette parcelle qui est située non loin du bourg et de l'Erdre.

C'est alors avec stupéfaction que Monsieur PERRIGAUD a appris la modification envisagée de changement de son terrain en zone An, supprimant ainsi toute possibilité de construction sur celui-ci en dehors de l'activité agricole.

Alors que Monsieur PERRIGAUD a réalisé des investissements importants afin de créer un environnement propice à la réalisation d'une zone de loisirs et d'hébergement touristique totalement intégré à l'environnement (plantations de nombreux arbres notamment), ce travail de près de 40 ans est aujourd'hui menacé par la modification envisagée.

Au-delà du fait qu'une telle modification de zonage soit extrêmement préjudiciable pour Monsieur PERRIGAUD, elle apparaît surtout injustifiée.

B/ Sur le caractère injustifié de l'évolution envisagée

Dans ces conditions, Monsieur PERRIGAUD sollicite une modification du changement de zonage envisagée par le projet de modification du PLU dès lors que celui-ci n'est nullement justifié.

1.

D'une part, il est invoqué le fait que « le projet de développement de parc résidentiel tel que le prévoyait l'OAP n'est plus en adéquation avec la stratégie d'aménagement définie dans le plan guide ».

Toutefois, à la lecture du plan-guide, aucune remarque particulière n'est formulée sur l'évolution de ce terrain et sur la nécessité de revoir le projet d'aménagement prévu.

En revanche, la création d'un parc d'hébergement touristique s'inscrit bien dans certaines orientations du plan guide de Sucé-sur-Erdre.

Il est notamment évoqué les perspectives d'évolution touristique de la Commune, notamment autour du Port, de l'Erdre et du cyclotourisme.

La Commune qui est aujourd'hui essentiellement un lieu de passage a vocation à devenir un lieu d'escale et de séjour et des lieux d'hébergement vont ainsi être nécessaires.

Le projet d'hébergement touristique situé au nord de la parcelle O14 est ainsi en parfaite adéquation avec cette orientation et ce d'autant plus que celui-ci a vocation à être pleinement intégré dans son environnement (maintien de la haie existante, préservation de la zone humide...).

2.

D'autre part, le Tribunal administratif de Nantes, dans son jugement du 13 mars 2018 a validé expressément cette zone 1AUI.

Le Tribunal a ainsi jugé qu'en prévoyant une extension de l'urbanisation limitée à la partie de la parcelle située le long de la route de la Filonnière, à proximité du bâti existant dont il n'est séparé que par la route et en limitant strictement à 950 m² l'emprise au sol totale des constructions autorisées dans le secteur dont 11 habitations légères de loisirs, la Commune s'était assurée d'un impact limité sur l'environnement d'un tel projet.

Le projet de zone d'hébergement touristique sur cette parcelle est donc totalement légal et il ne peut donc être invoqué par la Commune le caractère environnemental du site pour justifier un tel changement.

En effet, le Tribunal confirme que les éléments environnementaux invoqués (proximité site Natura 2000, marais de l'Erdre, secteur identifié par la DTA Estuaire de la Loire en cours d'abrogation ou encore présence d'une prairie humide) ont d'ores et déjà été pris en compte dans le cadre du règlement actuel.

3.

Enfin, il est également invoqué le Zéro Artificialisation Nette pour tenter de justifier la modification envisagée.

Il sera rappelé que les dispositions actuelles visent la réalisation d'hébergement touristique sous la forme d'habitations légères de loisirs et de bâtiments collectifs dans la mesure d'une emprise au sol de 950 m² sur une surface totale de parcelle de plus de 10,6 hectares. L'installation des hébergements de loisirs ne peut en outre avoir lieu qu'au nord de la parcelle.

Il convient de rappeler que l'article R. 111-37 du code de l'urbanisme dispose que « *sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir* ».

Ainsi, trois critères caractérisent ces habitations :

- le caractère démontable ou transportable des constructions ;
- le caractère temporaire ou saisonnier de l'occupation
- la notion de loisirs.

Dès lors, l'installation d'habitations légères de loisirs a un caractère réversible et n'entraîne pas une artificialisation définitive des sols.

De plus, il convient de relever qu'il existe d'ores et déjà du bâti existant, d'ores et déjà relié aux réseaux sur la parcelle, situé le long de la Route de la Filonnière. Le bâti correspondant aux équipements collectifs de l'hébergement pourra ainsi se situer le long de la Route, derrière la haie, en remplacement ou à proximité immédiate du bâti existant.

Dans ces conditions, le projet d'hébergement touristique constitué en habitations légères de loisirs aura donc un effet très limité en matière d'artificialisation des sols.

Il est en outre compensé par l'intérêt d'un lieu d'hébergement touristique sur le territoire de la Commune.

Dans ces conditions, aucun des arguments avancés par la Commune ne justifie la modification envisagée.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que Monsieur PERRIGAUD, en tant que propriétaire de la parcelle ZO n° 14, sollicite donc le maintien de l'OAP et du zonage existant afin de pouvoir développer le projet d'hébergement touristique qu'il porte depuis plusieurs années et qui répond aux besoins futurs de la collectivité en matière touristique et d'accueil.

Monsieur PERRIGAUD se tient à la disposition de la Commune, comme il l'a fait depuis de nombreuses années, afin de travailler une nouvelle fois sur ce projet.

Tels sont les éléments dont je souhaitais vous faire part à ce jour dans le cadre de cette procédure d'enquête publique.

Je vous remercie pour la prise en compte de mes observations et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Pierre BARBOTEAU
pbarboteau@racine.eu

Eve NICOLAS
enicolas@racine.eu

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES

P1/9

N° 1605540

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSOCIATION NATURE POUR TOUS
A SUCÉ-SUR-ERDRE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Martin
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Nantes

Mme Ferrand
Rapporteur public

(1^{ère} chambre)

Audience du 13 février 2018
Lecture du 13 mars 2018

68-01-01-01-02-02
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires complémentaires, enregistrés les 5 juillet 2016, 16 mars 2017 et 1^{er} février 2018, l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre, prise en la personne de son président, représentée par Me Vendé, demande au Tribunal :

1°) à titre principal, d'annuler la délibération du 18 mai 2016 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres a approuvé la modification n° 6 du plan local d'urbanisme de Sucé-sur-Erdre ;

2°) à titre subsidiaire, d'annuler ladite délibération en tant qu'elle approuve le classement en zone 1AUI d'une partie du secteur des Cardinaux ;

3°) à titre infiniment subsidiaire, d'annuler ladite délibération en tant qu'elle approuve les articles 1AUI 2, 1AUI 8, 1AUI 9 et 1AUI 10 du règlement du plan local d'urbanisme de Sucé-sur-Erdre ;

4°) de mettre à la charge de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres le versement à son profit d'une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que des dépens en ce compris les droits de plaidoirie de 13 euros.

Elle soutient que :

- elle justifie d'un intérêt à agir ;
- la modification approuvée, dès lors qu'elle modifie les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, aurait nécessité que la procédure de

révision du plan local d'urbanisme soit mise en œuvre, conformément aux dispositions du 1° du I de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme ;

- dès lors qu'elle concerne des aménagements susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, la modification approuvée aurait dû donner lieu à une évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'article R. 121-16 du code de l'urbanisme ;

- l'avis d'enquête publique qui a été diffusé mentionnait une date erronée de prescription de la modification du plan local d'urbanisme ; il n'indiquait pas l'adresse du commissaire enquêteur ; la délibération du 23 septembre 2015 prescrivant la modification litigieuse n'est pas citée dans le rapport du commissaire enquêteur ; ce dernier a regretté l'absence, dans le dossier mis à l'enquête, de présentation des aménagements hôteliers envisagés dans le secteur des Cardinaux ; le dossier n'a pas présenté de façon lisible les modifications rédactionnelles du règlement de la zone 1AU1 ; le commissaire enquêteur n'a pas organisé de réunion publique malgré la demande en ce sens formée au cours de l'enquête ;

- la motivation de l'avis du commissaire enquêteur est insuffisante au regard des exigences énoncées par l'article R. 123-19 du code de l'environnement ;

- le classement d'une partie du secteur des Cardinaux en zone 1AU1 au lieu de 2AU1, alors que ce secteur n'a subi, depuis 2007, aucune modification des réseaux, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ;

- ce classement qui affecte une zone Natura 2000 porte atteinte au paysage et à la protection de la nature dont la directive territoriale d'aménagement a prôné la préservation sur le secteur ;

- l'urbanisation envisagée ne peut être qualifiée d'extension limitée, eu égard à l'importance de la surface de plancher autorisée, au nombre et à la hauteur des constructions prévues et à la distance qui sépare le projet de la partie urbanisée de la commune ; elle n'est pas en continuité avec le bâti existant ; la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire est donc méconnue, de même que le schéma de cohérence territoriale Nantes-St-Nazaire et le schéma de secteur d'Erdre-Gesvres ;

- le secteur des Cardinaux, qui était destiné à accueillir un centre équestre, n'a jamais eu une vocation touristique ;

Par un mémoire en défense et un mémoire complémentaire, enregistrés les 24 janvier et 20 novembre 2017, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, représentée par Me Vic, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre le versement à son profit d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par l'association requérante ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Martin, rapporteur ;
- les conclusions de Mme Ferrand, rapporteur public ;

- les observations de Me Gouard, avocat de l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre, et celles de Me Cernier, avocate de la commune de Sucé-sur-Erdre.

1. Considérant que, par délibération du 18 mai 2016, le conseil communautaire de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres a approuvé la sixième modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sucé-sur-Erdre, lui-même approuvé le 13 mars 2007 ; que cette modification consiste notamment à ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2 AU1, située le long de la rue de la Filonnière dans le secteur appelé « secteur des Cardinaux », en vue de permettre la réalisation d'un centre d'hébergement et de loisirs à vocation touristique ; que l'association « Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre » demande l'annulation, à titre principal, de cette délibération dans son intégralité, à titre subsidiaire, en tant que cette délibération a approuvé le classement d'une partie du secteur des Cardinaux en zone 1 AU1 et, à titre infiniment subsidiaire, en tant qu'elle approuve l'ajout ou la modification d'articles du règlement de la zone 1AU ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le moyen tiré de ce que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU1 nécessitait la mise en œuvre d'une révision du PLU :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au présent litige : « *Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage : / 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; / (...) / 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 ; (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 123-13-1 du même code, alors en vigueur : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. / (...) Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* » ; et qu'aux termes de l'article R. 123-6 dudit code : « *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. / (...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.* » ;

3. Considérant, d'une part, qu'il ressort du rapport de présentation du PLU que la zone 2AU1 recouvre deux secteurs, le secteur de la Papinière qui n'est pas concerné par le présent litige, et celui des Cardinaux ; que ces secteurs sont définis dans le rapport comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée aux activités collectives associatives et sportives, dont l'ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification du PLU ; que le même rapport précise,

en ce qui concerne le secteur des Cardinaux, que sa surface est de 18,5 hectares et qu'il est en réserve pour un projet autour d'activités équestres ; que la communauté de communes d'Erdre et Gesvres soutient sans être contredite que le renforcement des capacités d'accueil touristiques constitue l'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, au titre des principaux enjeux du développement communal ; que la délibération attaquée vise ainsi à ouvrir à l'urbanisation une partie de cette zone 2AUI dite secteur des Cardinaux, d'une surface de 9,5 hectares ; que si elle définit cette zone comme une zone urbaine destinée aux loisirs et à l'hébergement touristique et non plus aux activités collectives associatives et sportives, notamment équestres, ce changement de destination, dont la portée est limitée, n'est pas susceptible de changer les orientations définies par le PADD rappelées ci-dessus ;

4. Considérant, d'autre part, que si le secteur des Cardinaux est situé à proximité du site Natura 2000 des Marais de l'Erdre et si la commune de Sucé-sur-Erdre compte plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, il est constant que le périmètre du projet litigieux n'est pas inclus même partiellement dans ce site ou l'une de ces zones ; que l'association requérante soutient néanmoins que la création de la zone 1AUI, en lieu et place de la zone 2AUI, méconnaît la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire approuvée le 19 septembre 2006, ainsi que le schéma de cohérence territoriale de Nantes-St-Nazaire et le schéma de secteur Erdre et Gesvres, en tant qu'ils imposent une extension limitée de l'urbanisation dans ce secteur à fort intérêt patrimonial ; que, toutefois, le règlement de la zone 1AUI approuvé par la délibération attaquée limite à 550 m² l'emprise au sol des 11 futures habitations légères de loisirs susceptibles d'être construites dans ladite zone, laquelle couvre une surface de 4 hectares ; que si le projet approuvé permet aussi la construction d'espaces collectifs liés et nécessaires à l'hébergement touristique dans une partie du secteur, d'une surface de 5,5 hectares, antérieurement classée en zone 2AUI et désormais classée en zone Nt « secteur naturel de loisirs », il limite à 400 m² l'emprise au sol de ces constructions ; que, dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'a ni pour objet, ni pour effet de réduire l'une des protections invoquées par l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre, alors même que le règlement de la zone 1AUI, approuvé par la délibération attaquée, autorise, pour cinq des onze habitations légères de loisirs, une hauteur maximale de 6 m au faîtage et ne fixe pas de règles d'implantation de ces habitations légères les unes par rapport aux autres ; que, dans ces conditions, c'est à bon droit que l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Cardinaux a été effectuée selon la procédure de modification prévue par l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne le moyen tiré de l'absence d'évaluation environnementale :

5. Considérant qu'aux termes de l'article L. 121-10, alors en vigueur, du code de l'urbanisme : « (...) II. - Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants : / 1° Les plans locaux d'urbanisme : / a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ; / (...) III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. » ; qu'aux termes de l'article R. 121-14, alors en vigueur, du même code : « (...) II.

- Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration : / 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ; / (...) III. – Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration : / 1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article (...) » ; qu'aux termes de l'article R. 121-14-1, alors en vigueur, dudit code : « I.- L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée à l'article R. 121-15 décide, au regard des informations fournies par la personne publique responsable en application du II du présent article et des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas. (...) » ;

6. Considérant que la communauté de communes d'Erdre et Gesvres a fait réaliser en mars 2015 par un bureau d'études un diagnostic relatif à l'impact sur l'environnement du projet de création d'un centre d'hébergement touristique dans le secteur des Cardinaux ; qu'il ne ressort pas de ce diagnostic environnemental qu'il aurait porté sur un projet différent de celui ayant donné lieu à la modification litigieuse du PLU de Sucé-sur-Erdre, projet dont l'importance a du reste été fortement diminuée au cours de la procédure de modification ; que ce diagnostic, dont le contenu n'est pas sérieusement contesté par l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre, a conclu à l'absence d'impact significatif du projet de zone de loisirs et de tourisme sur le site Natura 2000 Marais de l'Erdre et ses espèces cibles, que ce soit directement ou indirectement ; que le secteur des Cardinaux devant être ouvert à l'urbanisation est en effet séparé du site Natura 2000 à l'ouest par une zone urbanisée et à l'est et au nord par des zones agricoles ; que l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur des Cardinaux, approuvée par la délibération attaquée, conserve les haies périphériques, l'arbre isolé significatif présent au nord du site, le système prairial en pâturage équin, les deux bassins et leur versant ; que le projet n'entraîne pas de modification du ruisseau et de la coulée humide présents sur le site ; que si le diagnostic a confirmé l'existence, dans le secteur antérieurement classé en zone 2AU1, d'un boisement humide de 960 m² et d'une zone humide de 5 380 m² liée au ruisseau de la Filonière, il ressort de l'orientation d'aménagement et de programmation que le futur centre d'hébergement hôtelier devra préserver tant ce boisement que cette zone humide, cette dernière étant classée en zone Na-p, en tant qu'espace naturel ouvert à l'activité agricole et contenant des entités patrimoniales de grande qualité ; qu'ainsi, l'association requérante n'est pas fondée à soutenir que l'ouverture à l'urbanisation du secteur aux Cardinaux devait faire l'objet d'une évaluation environnementale au sens de l'article L. 121-10 précité du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet de centre d'hébergement et de loisirs serait susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 situé à proximité ; que si l'association soutient en outre que le préfet était seul compétent pour apprécier la nécessité de réaliser cette évaluation environnementale, les dispositions de l'article R. 121-14-1 auxquelles elle se réfère, qui concernent les procédures d'évolution affectant un PLU relevant de la procédure d'examen au cas par cas, sont inapplicables au PLU de Sucé-sur-Erdre ; que ce moyen est, dès lors, inopérant ;

En ce qui concerne le moyen tiré de l'insuffisante information du public :

7. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, dans sa rédaction alors applicable : « L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté (...) : / 1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ; / (...) 4° Les lieux, ainsi

que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; (...) / 6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ; (...) » ; et qu'aux termes de l'article R. 123-11 du même code, dans sa rédaction alors applicable : « I. – Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête (...) » ;

8. Considérant, d'une part, que la circonstance, à la supposer établie, que l'avis d'enquête publique sur le projet de modification du PLU, - diffusé sur internet, dans la presse, le bulletin municipal de Sucé-sur-Erdre et affiché à la mairie de cette commune -, mentionnerait une date erronée de prescription de la modification du PLU n'a pas privé le public d'une garantie, la date en cause n'étant pas au nombre des principales caractéristiques du projet de modification du plan devant figurer sur l'avis, et n'a pas nui à l'information du public ; que cette erreur de date n'a pu dès lors vicier la régularité de la procédure d'enquête mise en œuvre ; que d'autre part, l'avis d'enquête indiquait que les observations du public pouvaient être adressées au commissaire enquêteur au siège de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, dont il précisait l'adresse ; que l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre ne précise pas quelle disposition réglementaire aurait imposé que l'avis mentionne en outre l'adresse personnelle du commissaire enquêteur ; qu'enfin, si celui-ci, après avoir constaté que de nombreuses interrogations du public portaient non sur le projet de modification du PLU lui-même mais sur les principales caractéristiques du futur centre d'hébergement et de loisirs, a regretté dans son rapport qu'aucune réunion publique d'information préalable n'ait été organisée, il a également indiqué qu'une telle réunion était prévue à l'initiative de la municipalité de Sucé-sur-Erdre afin d'apporter les éclaircissements souhaités ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que la circonstance que le commissaire enquêteur n'a pas organisé lui-même de réunion au cours de l'enquête, alors qu'il n'y était tenu par aucune disposition, aurait privé le public d'une garantie et l'aurait empêché de présenter ses observations de façon entièrement utile ; qu'il s'ensuit que le moyen tiré par l'association requérante de ce que la communauté de communes aurait méconnu le droit d'information du public doit être écarté dans toutes ses branches ;

En ce qui concerne le moyen tiré de l'irrégularité du dossier soumis à enquête :

9. Considérant que la notice de présentation du projet de modification du PLU figurant dans le dossier d'enquête contenait une représentation graphique du nouveau zonage devant s'appliquer au secteur aux Cardinaux, des contours du projet, de la végétation à préserver, des liaisons piétonnes et des voiries ; qu'elle a notamment permis au public de prendre connaissance des changements ou ajouts susceptibles de modifier le règlement du document d'urbanisme ; qu'il n'est pas établi au vu des pièces du dossier que la présentation de ces modifications aurait manqué de lisibilité ; que le public a pu appréhender à la lecture de cette notice la nature des ouvrages devant être construits, leurs dimensions maximales et les principales caractéristiques des aménagements envisagés ; que la circonstance, relevée dans son rapport par le commissaire enquêteur, que la notice ne contienne aucune information précise sur l'aménagement intérieur du futur centre d'hébergement et de loisirs ne suffit pas à caractériser l'insuffisance de ce document pas plus que la mauvaise information du public ;

En ce qui concerne le moyen tiré de l'insuffisante motivation de l'avis du commissaire enquêteur :

10. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, dans sa rédaction alors applicable : « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. / Le

rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. / Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. (...) » ; qu'il résulte de ces dispositions que le commissaire enquêteur n'a pas l'obligation de répondre à chacune des observations présentées lors de l'enquête ; qu'il lui appartient d'indiquer, au moins sommairement, en donnant son avis personnel, les raisons qui déterminent le sens de ses conclusions ;

11. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le commissaire enquêteur a procédé à un relevé exhaustif des observations émises lors de l'enquête ; qu'il a ensuite analysé l'ensemble de ces observations en les regroupant par thème et y a répondu en justifiant sa position ; qu'en ce qui concerne le site des Cardinaux, il a relevé que le manque de précisions sur les aménagements intérieurs du projet avait permis une dramatisation des problèmes et la diffusion de rumeurs infondées ; que dans la partie du rapport intitulée « conclusions motivées », le commissaire, après avoir indiqué dans un tableau les neuf avantages et les quatre inconvénients présentés selon lui par le projet, a émis un avis favorable en l'accompagnant de trois remarques ; qu'ainsi, le commissaire enquêteur a donné son avis personnel et a suffisamment motivé ses conclusions ;

En ce qui concerne le moyen tiré de ce que le classement d'une partie du secteur des Cardinaux en zone 1AUI serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation :

12. Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;

13. Considérant que l'association requérante soutient qu'en procédant au classement d'une partie du secteur des Cardinaux en zone 1AUI, la communauté de communes a commis une erreur manifeste d'appréciation ; qu'elle se prévaut de l'avis émis par le préfet de la Loire-Atlantique, le 29 décembre 2015, sur le projet de modification du PLU de Sucé-sur-Erdre en litige, selon lequel il appartenait à la communauté de communes d'Erdre et Gesvres de justifier, dans l'ensemble de la zone 1AUI, du caractère limité de l'ouverture à l'urbanisation et de la continuité de cette ouverture limitée avec le bâti existant, conformément aux dispositions de la directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Loire, auxquelles renvoient le schéma de cohérence territoriale de Nantes-Saint-Nazaire et le schéma de secteur Erdre et Gesvres, classant le secteur des Cardinaux dans la catégorie des espaces naturels, sites et paysages à fort intérêt patrimonial méritant une protection ; qu'il est cependant constant qu'à la suite de cet avis du préfet, la communauté de communes a significativement diminué l'importance de son projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur des Cardinaux, classé en zone 2AUI par le PLU ; qu'elle a notamment limité strictement, comme il a été dit, à 950 m² l'emprise au sol totale des constructions autorisées dans ce secteur, dont 550 m² correspondent aux 11 habitations légères de loisirs admises dans la zone 1AUI de 4 hectares ; que cette zone est située dans la partie nord ouest du secteur, en continuité avec le bâti existant dont elle n'est séparée que par la route de la Filonnière, laquelle, compte tenu de sa largeur limitée, ne fait pas par elle-même obstacle à cette continuité ; qu'il ressort en outre, ainsi qu'il a été dit au point 6, du diagnostic environnemental

réalisé par la communauté de communes, dont, comme il a été dit, le contenu n'est pas sérieusement contesté par l'association requérante, que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n'entraîne aucune incidence significative sur le site Natura 2000 des Marais de l'Erdre qu'il ne jouxte pas immédiatement ; que le périmètre de cette ouverture n'empiète pas non plus sur l'une des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique que compte la commune de Sucé-sur-Erdre ; que le règlement spécifique à la zone 1AU1, en imposant notamment des aires de stationnement perméables et une hauteur maximale des constructions, participe à la réduction de l'impact du projet sur l'environnement ; que l'orientation d'aménagement et de programmation impose la préservation du boisement humide identifié par le diagnostic dans cette zone 1AU1 ; que, par ailleurs, la circonstance que l'ouverture à l'urbanisation litigieuse n'aurait pas été précédée d'une modification des réseaux desservant le secteur n'est pas par elle-même de nature à établir l'illégalité de cette ouverture ; qu'il suit de là qu'alors même que la communauté de communes n'a précisément défini ni les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs les unes par rapport aux autres, ni le nombre des espaces collectifs dont la construction est autorisée dans la partie du secteur classée en zone Nt, ni les dimensions de chacun d'entre eux, l'association requérante n'est pas fondée à soutenir que le classement en zone 1AU1 d'une partie du secteur des Cardinaux serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ;

14. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre n'est pas fondée à demander l'annulation, même partielle, de la délibération du 18 mai 2016 par laquelle la communauté de communes d'Erdre et Gesvres a approuvé la modification n° 6 du PLU de Sucé-sur-Erdre ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

15. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, qui n'est pas partie perdante dans la présente espèce, la somme que demande l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre la somme que la communauté de communes d'Erdre et Gesvres demande à ce même titre ;

DECIDE :

Article 1er : La requête de l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la communauté de communes d'Erdre et Gesvres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association Nature pour tous à Sucé-sur-Erdre et à la communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

Délibéré après l'audience du 13 février 2018, à laquelle siégeaient :

M. Ragil, président,
M. Martin, premier conseiller,
M. Le Brun, conseiller,

Lu en audience publique le 13 mars 2018.

Le rapporteur,

Le président,

L. MARTIN

R. RAGIL

Le greffier,

L. LECUYER

La République mande et ordonne
à la préfète de la Loire-Atlantique en ce qui la concerne
ou à tous huissiers de justice à ce
requis en ce qui concerne les voies de droit commun
contre les parties privées, de pourvoir
à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier

A l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Ci-joint courrier afférent au dossier portant sur la modification n°7 du PLUI

Vous en souhaitant bonne réception.

St . Mars du Désert,
le 2 juin 2025

M P M

Saint Mars du Désert le 2 juin 2025

L'association Mémoire et Patrimoine Marsiens (MPM), après avoir pris connaissance du dossier d'Enquête Publique relative à l'aménagement du centre-bourg de St Mars du Désert, souhaite formuler des observations et propositions concernant le site du presbytère.

En effet dans le dossier d'enquête, peu d'éléments émergent à ce stade quant à l'avenir du site et plus particulièrement du bâti composé de trois parties : un bâtiment principal et deux annexes Est et Ouest de style italien.

Cependant sur les esquisses d'aménagement du Plan Guide Opérationnel (PGO), l'annexe Est n'apparaît plus, démolition confirmée sur le bulletin municipal de façon discrète et peu visible.

Très peu d'éléments bâtis anciens restent dans le centre-bourg, leur conservation et leur valorisation sont primordiales, c'est l'histoire et la mémoire du bourg que nous nous devons de transmettre aux futures générations. Arrêtons de détruire notre patrimoine local. Sauvons l'ensemble du site du presbytère, une pépite au cœur du bourg.

Position partagée et soutenue par des associations nationales telles que Maisons Paysannes de France, Sites et Monuments, Patrimoine et Environnement etc, comme en témoigne le courrier ci-joint adressé à Mme le Maire de St Mars du Désert le 17 mars dernier et resté à ce jour sans réponse.

Au sein de la CCEG, St Mars du Désert est probablement la commune qui a connu le plus de démolitions dans la partie historique de son centre-bourg depuis une dizaine d'années.

Notre souhait serait donc que l'ensemble du site du presbytère, à savoir le bâtiment principal et ses deux annexes inspirées de l'architecture italienne, soit reconnu et classé « Patrimoine protégé » dans le PLUI de la CCEG.

Ce site est une chance pour notre commune, une pépite.

Association Mémoire et Patrimoine Marsiens

PS : en pièces jointes, le courrier adressé à Mme le Maire et une photo du site

La site du presbytère : une pépîte dans le bourg



Les éléments qui composent le site du presbytère :

Une cour avec : un bâtiment principal + des communs de style italien + un portail

Madame Barbara NOURRY
Maire de Saint Mars du Désert

Mairie de Saint Mars du Désert
1 Place Malraux
44850 Saint Mars du Désert

Le 17 mars 2025

Objet : Demande de rencontre délégations départementales et régionales des associations nationales de protection du patrimoine.

Madame le Maire,

Nous avons été alertés par l'association Mémoire et Patrimoine Marsiens en tant qu'associations nationales œuvrant pour la protection du patrimoine à la suite de l'annonce du projet de démolition de la dépendance Est du presbytère de Saint Mars du Désert.

Nous souhaitons attirer votre attention sur l'émotion suscitée par cette annonce.

A ce stade du projet et en l'état des communications qui l'entourent, nous vous demandons de reporter toutes les actions visant à aboutir à la démolition de ce bâtiment et d'accepter d'entendre quelques points de vue qui pourraient conduire à réviser le projet présenté à la population.

Le projet d'aménagement présenté en ateliers de concertation dans la document graphique « Intentions d'aménagement » - EP1 Les jardins aux abords du presbytère mentionne notamment :

- Valoriser la présence des jardins aux abords du presbytère, le jardin intimiste en lien avec le presbytère et le square plus aéré où se trouve le monument aux morts
- Recomposer un angle à la hauteur de l'ancien pigeonnier ne pouvant être conservé.

Sur l'illustration de présentation de l'état futur publiée dans le bulletin municipal, la dépendance Est du presbytère n'est plus présente. La démolition de cette annexe semble donc être actée par vous.

Par ailleurs, la commune envisage de vendre le site du presbytère en vue du développement d'une activité économique qui nécessitera une restauration ou réhabilitation des bâtiments.

La mise en cohérence de ces 2 aspects du réaménagement du centre bourg impose à notre sens de ne pas démolir la dépendance Est en préalable.

Le site du presbytère entouré de ses dépendances présente une architecture rare en Loire-Atlantique et une des seules en Nord Loire.

Les deux bâtiments qui constituent les communs rappellent les codes de l'architecture dite à « l'italienne ».

Les deux façades de ces bâtiments qui se font face reprennent la même composition, au rez-de-chaussée des ouvertures avec des linteaux en plein cintre, chacune surmontée à l'étage de baies géminées en briques. Pour la fermeture d'avant-toit, on retrouve une génoise à deux rangs qui est un procédé originaire d'Italie.

Cette architecture toscane développée au XIX^e siècle à Clisson et dans ses environs fait aujourd'hui l'objet de protections et de très belles restaurations dans ce territoire de Loire-Atlantique.

Cette typologie très singulière à Saint Mars du Désert constitue aujourd'hui l'un des rares témoignages du visage ancien du centre-bourg et dégage une réelle harmonie qui doit être préservée. Cette cohérence architecturale et cette typologie urbaine représentent un véritable atout pour un futur projet.

L'association Mémoire et Patrimoine Marsiens a réalisé une monographie qui relate très bien l'histoire et l'intérêt du site du presbytère.

Le descriptif de votre avant-projet note bien le caractère intimiste du jardin du presbytère encadré par les 3 bâtiments disposés en U.

En revanche, l'affirmation que l'ancien pigeonnier ne peut être conservé semble mal fondée. Il ne s'agit d'ailleurs pas d'un ancien pigeonnier.

Le centre-bourg de Saint Mars du Désert a été largement remanié ces dernières années. Les habitants sont attachés aux rares édifices préservés représentatifs de la vie locale qui ont été fréquentés par différentes générations.

A la suite d'un défaut d'entretien de longue durée, la dépendance Est du presbytère présente des désordres structuraux qui doivent être stabilisés par la mise en place de mesures conservatoires.

La définition de ces mesures de préservation nécessite un diagnostic structurel de façon à intervenir à bon escient et à moindre coût dans l'attente d'un futur projet de réhabilitation. En première observation, l'état actuel du bâtiment n'a rien d'irréversible. De nombreux exemples de restaurations de bâtiments semblables existent.

Du point de vue strictement immobilier, la destruction de la dépendance Est détruirait l'harmonie actuelle et dévaloriserait l'ensemble du site pour un porteur de projet ambitieux. Cette démolition serait préjudiciable pour la cohérence d'un futur projet. Le coût des mesures conservatoires n'est donc pas à fonds perdus.

Les actions de nos associations intervenant depuis de nombreuses années pour la protection et la restauration du bâti ancien s'inscrivent parfaitement dans la stratégie nationale pour l'architecture 2025-2029 définie par le ministère de la Culture en date du 4 février 2025, qui précise notamment :

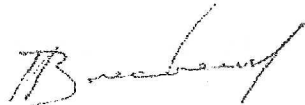
« Cette stratégie s'adresse plus particulièrement aux décideurs, à ceux qui font les espaces et les habitats de demain. Face aux défis environnementaux et sociaux, l'architecture est porteuse de solutions. C'est tout à la fois l'art de l'adaptation et de l'innovation : adaptation aux milieux, aux héritages historiques, aux commandes, aux attentes techniques et aux projets politiques. »

Dans un contexte marqué par l'économie des ressources et les enjeux de résilience, la réhabilitation forme le nouveau cadre de création architecturale. La nouvelle donne est celle du « déjà là », entre rénovation et restauration. »

Nous vous proposons donc d'accepter de nous rencontrer pour un échange un peu plus complet autour de ces quelques idées et d'annuler votre projet de démolir l'annexe Est du presbytère.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, nos salutations les plus dévouées.

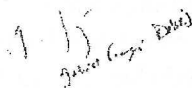
Christophe Bréchemier
Délégué en Loire-Atlantique
Maisons Paysannes de France
loire-atlantique@maisons-paysannes.org
<https://maisons-paysannes.org>



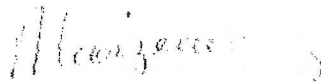
Vincent Guiné
Délégué en Loire-Atlantique
Sites & Monuments
Paysagiste Diplômé d'État et urbaniste DSA
<https://www.sitesetmonuments.org>



Gabriel François David
Délégué en Loire-Atlantique
Patrimoine et Environnement
Diplômé d'architecture
<https://www.patrimoine-environnement.fr/>



Alain Groizeau
Président
Association Mémoire et Patrimoine Marsiens
<https://memoireetpatrimoinemarsiens.fr/>



Contribution N°59 (Web)

👤 Proposée par Elus Agir Ensemble
(agir.ensemble.elus@gmail.com)

🏛️ Mairie

👤 44360 vigneux de bretagne

🕒 Déposée le mercredi 11 juin 2025 à 09h08



⚠️ [Modérer la contribution](#)

Evolution du STECAL Ae « Domaine de Land Rohan » (Evolution n°VDB03)

Ce STECAL se situe dans un espace naturel et majoritairement boisé avec une vocation « commerciale ». Cette demande d'extension n'aurait pour but que de satisfaire le business d'un particulier.

Mais a-t-on vérifié si cette extension aurait un impact sur l'activité commerciale d'un éventuel concurrent, entre autre le Brit Hôtel de Vigneux ?

Pourquoi dans les années 70/80 ne pas avoir imposé l'installation de cette société sur la zone d'activité des 4 Nations et avoir accepté cette installation dans cet espace boisé, protégé et en zone Agricole ? Lors de la mise en place du PLUI en 2019, il a fallu mettre en conformité d'où la création d'un STECAL spécifique à cette activité

Et Alors pourquoi ne pas accepter des Stecal pour des sociétés déclarées et enregistrées se situant au Nord-Ouest de Vigneux de Bretagne ?

Suppression de l'OAP B52 (Evolution n° VDB04)

Pourquoi cette OAP avait été crée précédemment si la configuration des terrains ne pouvait permettre une densification ? Comment peut-on accompagner la mutation de ce foncier ?

Les élu.e.s Agir Ensemble - Vigneux de bretagne

Contribution N°85 (Web)

👤 Proposée par anonyme

🕒 Déposée le jeudi 12 juin 2025 à 21h22



⚠️ [Modérer la contribution](#)

L'ensemble des documents présentés par la commune de Sucé sur Erdre montre bien la volonté de densifier autour du bourg. Même si la volonté politique semble vouloir épargner l'existant, des effets pervers viendront sûrement contrarier le propos rassurant. Déjà très empruntés, l'axe majeur que représentent le Boulevard de l'Europe et ses collatérales (rue Descartes, Chemin du Pâti, route de Casson et de Nord sur Erdre, la présences des écoles) au Nord, vont voir la circulation et les conditions de sécurité sur ce secteur se détériorer. Au sud, l'arrivée des flux provenant de Treillières, de La Chapelle sur Erdre augmenteront l'effet entonnoir qui compliquera une gestion apaisée du trafic, aux heures de pointe matin et soir. Il est à craindre, comme c'est déjà le cas, que les riverains des lotissements et habitations proches perdent en tranquillité et sécurité par l'augmentation du trafic. Plus précisément, la rue du Luxembourg, la rue Saint-Michel, le chemin du Paty seront impactés. Parallèlement, l'urbanisation à l'ouest du lotissement du Côteau Saint-Michel viendra accentuer de manière significative les flux précédemment cités. Si les infrastructures routières n'évoluent pas, si les points névralgiques (ronds-points, passages de la ligne train-tram) ne font pas l'objet d'études et de modifications sérieuses, il est clair que les 6 évolutions présentées, indépendamment de leur intérêt particulier, viendront rendre un centre bourg élargi impraticable et dangereux. A l'inverse des effets recherchés. Précision : j'écris cette note à titre individuel mais aussi au titre de ma responsabilité de Président de l'Association Syndicale Libre du lotissement du Coteau Saint-Michel.



**LIGUE POUR LA PROTECTION DES OISEAUX
DE LOIRE-ATLANTIQUE**
Association indépendante

Siège social : 5 rue maison David 44340 BOUGUENAI
Tél : 02 51 82 02 97 - mail : loire-atlantique@lpo.fr
SIRET 382 233 591 00041 Code APE 9499 Z

Contribution de la Ligue pour la Protection des Oiseaux de Loire-Atlantique (LPO44)
relative à la Modification N°7 du PLUi de la CCEG
(fin de l'enquête publique le 13 juin 2025 12H00)

La Modification N°6 du PLUi de la CCEG est mise en enquête publique du 12 mai 2025 au 13 juin 2025. L'objectif principal est la prise en compte d'une évolution de la stratégie d'urbanisation urbaine, abandonnant volontairement ou non des OAP trop destructrices et en prenant plus résolument l'orientation de la densification des centre-bourgs. Cela concerne beaucoup de communes dont principalement Nort-sur-Erdre, Sucé-sur-Erdre, Héric ainsi que certains parcs d'activités.

1- La très légère diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Certaines modifications semblent traduire une meilleure prise en compte de l'environnement, spécialement le respect des zones humides et du réseau hydrographiques, incitées en cela par les arrêtés du Tribunal Administratif de Nantes. Ainsi la modification de l'OAP des Chassus à Héric préserve les zones humides, ce qui évite aussi des compensations de plus en plus difficiles à mener à bien.

L'abandon des OAP des Cardinaux à Sucé-sur-Erdre, avec le reclassement des parcelles en A ou N nous permet d'espérer, que d'autres projets aujourd'hui abandonnés, comme par exemple la Doussinière, seront également traduits dans une modification ultérieure.

Les gains de consommation des espaces agricoles et naturels devraient à notre sens être conservés sans vouloir atteindre les consommations initialement prévues.

Éviter l'artificialisation des sols comme il est prévu dans le PADD (1.1 Axe 1) demande d'utiliser tout d'abord les espaces en cœur de bourg et aussi de reconstruire plus densément sur les



LIGUE POUR LA PROTECTION DES OISEAUX DE LOIRE-ATLANTIQUE

Association indépendante

Siège social : 5 rue maison David 44340 BOUGUENNAIS
Tél : 02 51 82 02 97 - mail : loire-atlantique@lpo.fr
SIRET 382 233 591 00041 Code APE 9499 Z

espaces bâtis existants dans le cadre de la rénovation urbaine. Cet objectif est décrit dans le point 3 du PCAET « *Développer des aménagements sobres en foncier et en énergie* ».

Par exemple, la densification de l'OAP, proche de la route de la Chapelle, à Sucé-sur-Erdre qui avait été demandée par notre association dès la publication du PLUi nous semble une bonne décision même si certaines contraintes, du fait de la proximité avec le site classé de l'Erdre, demanderont un ajustement de l'emprise et de la hauteur des constructions.

Certaines modifications concernent d'autres parcelles à l'intérieur du bourg et semblent prévoir la mixité des constructions, répondant à des enjeux de conservation de la vitalité commerciale des bourgs tout en répondant à la demande de logements. En ce qui concerne les services médicaux, de nombreuses solutions existent pour ne pas prendre des espaces à plat y compris dans des parcs d'activité, comme cela a été fait dans la commune de Casson, répondant alors plus à des projets d'entreprises qu'à une véritable prise en compte par la collectivité de ces services si importants pour la population.

Il sera tentant de vouloir, à l'occasion, récupérer les gains en surfaces, pour d'autres projet en arguant du respect des engagements initiaux du PLUi.

2- Le respect des zones humides et de leur fonctionnalités

La diminution de certaines OAP permet de préserver au moins en partie des zones humides. Nous rappelons cependant que la gestion de la mitoyenneté et des usages doivent permettre de conserver les fonctionnalités de ces zones humides. Leur mise en défens, l'interdiction de pénétration des animaux de compagnie et la non pollution par des traitements chimiques ou biocides devraient déjà être indiqués dans l'OAP sans renvoyer aux réglementations existantes, qui ne prennent pas toujours en compte ces nouvelles mitoyennetés.

En ce qui concerne le parc de la Belle étoile de Grandchamp des Fontaines, et de son retour à des zonages antérieurs, du PLU local, la CCEG aurait pu profiter de cette modification pour revoir le projet.



LIGUE POUR LA PROTECTION DES OISEAUX DE LOIRE-ATLANTIQUE

Association indépendante

Siège social : 5 rue maison David 44340 BOUGUENAIS
Tél : 02 51 82 02 97 - mail : loire-atlantique@lpo.fr
SIRET 382 233 591 00041 Code APE 9499 Z

3 – Toujours insuffisantes, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation au changement climatique

La meilleure prise en compte de la consommation des terres agricoles et naturelles n'est cependant pas accompagnée par un engagement plus affirmé de lutter contre le changement climatique.

La CCEG ne définit pas dans les OAP des mesures très exigeantes pour lutter contre le changement climatique ou pour une politique d'adaptation, laissant jouer le seul code de la construction. La CCEG ne s'inscrit pas suffisamment de manière volontaire dans les efforts qu'il faut faire le plus rapidement possible, les exigences des harmonies devant passer bien après.

Conclusion

La LPO Loire-Atlantique, tout en considérant l'insuffisance de certaines prescriptions, donne un avis favorable à la modification N°7 du PLUi de la CCEG.