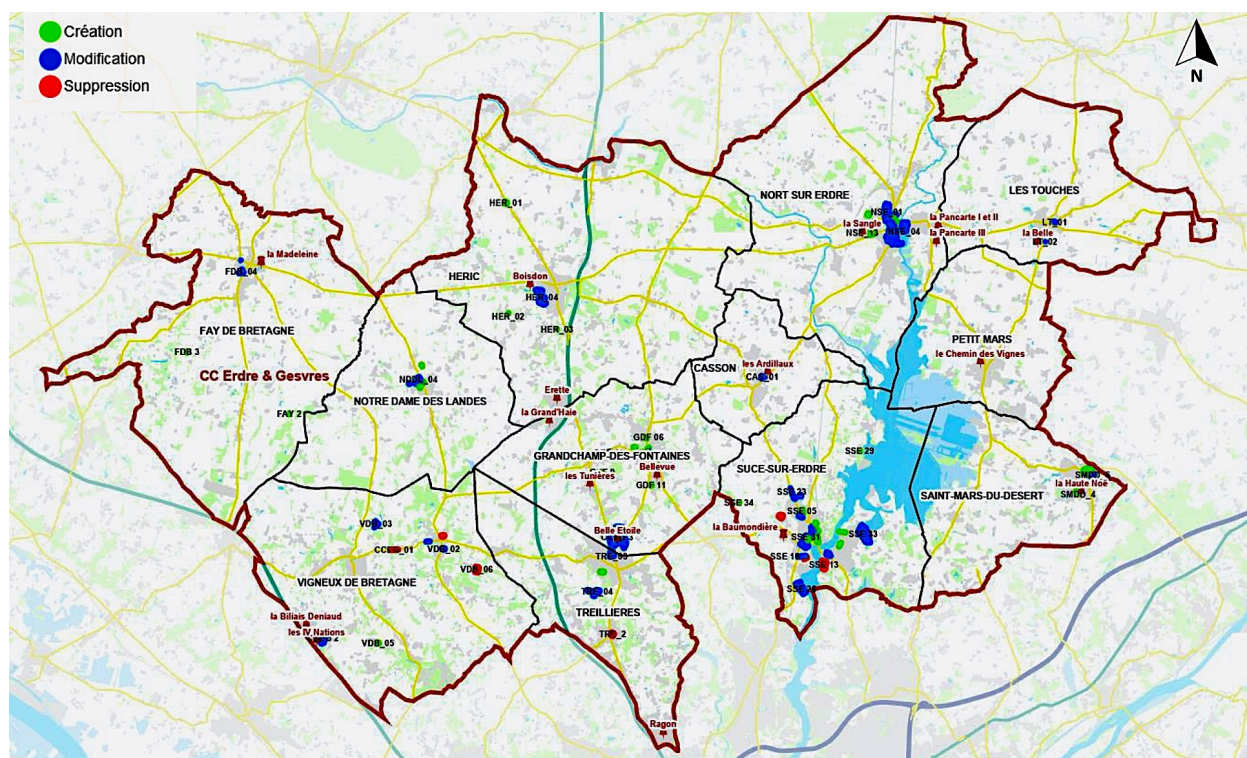


DÉPARTEMENT DE LOIRE – ATLANTIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR & ANNEXES

Jean-Claude **VERDON**

Table des matières

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	1
1. OBJET ET CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE	4
2. CADRE JURIDIQUE	5
2.1. Dispositions générales relatives à l'enquête publique et aux compétences des Collectivités Territoriales.....	5
2.2. Cadre législatif et réglementaire de la modification du PLUi.....	5
3. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N° 7 DU PLUi.....	6
3.1. Évolution du PLUi - dates clés de la modification n° 7 du PLUi – Actes générateurs de l'enquête publique.....	6
3.2. Le contexte intercommunal	7
3.3. Justification et objectifs de la modification n°7 du PLUi.....	8
3.4. Présentation des modifications du PLUi proposées	10
3.4.1. Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales.....	10
3.4.1.1. Sucé-sur-Erdre : Modifications proposées	10
3.4.1.2. Nort-sur-Erdre : Modifications proposées	11
3.4.1.3. Saint-Mars-du-Désert : Modifications proposées.....	14
3.4.1.4. Grand-Champ-des-Fontaines : Modifications proposées.....	15
3.4.1.5. Notre-Dame-des-Landes : Modifications proposées	16
3.4.2. Évolution des projets d'aménagement, Mise en cohérence et Correction d'erreurs matérielles	17
3.4.2.1. Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres : Modifications proposées.....	17
3.4.2.2. Les Touches : Modifications proposées	17
3.4.2.3. Treillières : Modifications proposées	18
3.4.2.4. Grand-Champ-des-Fontaines : Modifications proposées.....	19
3.4.2.5. Vigneux-de-Bretagne : Modifications proposées.....	20
3.4.2.6. Fay-de-Bretagne : Modifications proposées.....	21
3.4.2.7. Nort-sur-Erdre : Modifications proposées	22
3.4.2.8. Sucé-sur-Erdre : Modifications proposées	23
3.4.2.9. Casson : Modifications proposées.....	26
3.4.2.10. Notre-Dame des-Landes : Modifications proposées.....	26
3.4.2.11. Héric : Modifications proposées.....	27
3.4.3. Modification du règlement écrit.....	28
3.4.3.1. Division du territoire en zones	28
3.4.3.2. Article 1 : Usage des sols et destination des constructions.....	28
3.4.3.3. Article 2.1 : Implantation et volumétrie	28
3.4.3.4. Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
3.4.3.5. Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	29
3.4.3.6. Article 2.4 : Stationnement.....	29
3.4.3.7. Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées	29
3.4.3.8. Article 3.2 : Desserte par les réseaux	29
3.4.3.9. Chapitre 2 : Dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue et au paysage	29
3.4.3.10. Chapitre 4 : Dispositions relatives aux voies et infrastructures routières - Réseau routier national et départemental	30
3.4.3.11. Évolution des définitions générales	30
3.4.3.12. Évolution des définitions des destinations des constructions	30
4. SYNTHÈSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°7 DU PLUi.....	31
4.1. Compatibilité de la procédure avec les documents supra-communaux.....	31
4.1.1. Schéma de Cohérence Territoriale de Nantes Saint-Nazaire (SCoT approuvé en 2016)	31
4.1.2. Plan Départemental de l'Habitat (approuvé en mai 2015 pour la période 2015/2021)	31
4.1.3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE 2022- 2027 approuvé le 18 mars 2022).....	32
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE élaboré en 2003, révisé en 2015, et en cours de révision lancée en 2022)	32
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire (SAGE approuvé par Arrêté préfectoral le 9 septembre 2009 et en cours de révision)	32

4.2.	Incidences de la modification sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi	33
4.3.	Incidences du projet sur l'environnement	35
4.3.1.	Analyse des incidences de la modification n°7 sur la consommation d'espaces	35
4.3.2.	Analyse des incidences de la modification n°7 sur les milieux naturels et la biodiversité	35
4.3.3.	Analyse des incidences sur les zones Natura 2000 « Marais de l'Erdre »	37
4.3.4.	Analyse des incidences sur la gestion de la ressource en eau	38
4.3.5.	Analyse des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	38
4.3.6.	Analyse des incidences sur la pollution et les déchets	39
4.3.7.	Analyse des incidences sur les risques et les nuisances	39
4.3.8.	Analyse des incidences sur l'air, l'énergie, le climat	39
5.	CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC ET CONSULTATION DES INSTANCES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 7 DU PLUI	40
5.1.	Concertation préalable du public	40
5.2.	Consultation des instances avant l'enquête publique	41
5.2.1.	Liste des PPA / PPC / Services de l'État consultés - État des réponses	41
5.2.2.	Résumé des avis reçus avant l'ouverture d'enquête	43
5.2.2.1.	Avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité environnementale)	43
5.2.2.2.	Avis de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)	43
5.2.2.3.	Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)	43
5.2.2.4.	Avis du Conseil Départemental	43
5.2.2.5.	Avis de la CCI Nantes Saint-Nazaire	49
5.2.2.6.	Avis des Communes	49
6.	COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	53
7.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	54
7.1.	Désignation du commissaire enquêteur	54
7.2.	Préparation de l'enquête	54
7.2.1.	Réunion de travail dans les services de la CCEG, rue Olivier de Serres, le 14 avril 2025	54
7.2.2.	Séance de travail à la CCEG, rue Olivier de Serres, le jeudi 23 avril 2025	55
7.2.3.	Visite de reconnaissance du territoire intercommunal avec le porteur de projet	56
7.2.3.1.	Le vendredi 02 mai 2025	56
7.2.3.2.	Le mardi 13 mai 2025	57
7.3.	Documents complémentaires remis au commissaire enquêteur	57
8.	MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	58
8.1.	Information du public de l'ouverture d'enquête publique	58
8.1.1.	Publicité dans les annonces légales	58
8.1.2.	Publicité par affichage administratif	58
8.1.3.	Publicité sur le site internet de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres	60
8.1.4.	Autres moyens d'information du public	60
8.2.	Vérification de l'affichage de l'avis d'enquête publique	60
8.3.	Permanences - Ouverture d'enquête et Clôture d'enquête	62
8.3.1.	Ouverture de l'enquête publique	62
8.3.2.	Permanences	62
8.3.2.1.	Le lundi 12 mai 2025 : CCEG Granchamp-des-Fontaines - 1 ^{ère} permanence	62
8.3.2.2.	Le mardi 20 mai 2025 : Sucé-sur-Erdre - 2 ^e permanence	65
8.3.2.3.	Le samedi 24 mai 2025 : Nort-sur-Erdre : 3 ^e permanence	68
8.3.2.4.	Le mercredi 04 juin 2025 à Héric : 4 ^e permanence	70
8.3.2.5.	Le vendredi 13 juin 2025 : CCEG Granchamp-des-Fontaines : 5 ^e permanence	77
8.3.3.	Clôture de l'enquête publique	93
8.4.	Registre dématérialisé	93
8.5.	Tenue des registres d'enquête - Référencement des observations	94
8.6.	Climat de l'enquête	95
8.7.	Réunion intermédiaire du jeudi 5 Juin au siège de la CCEG et complément de visite des lieux	95
9.	PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	96
10.	MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE	98
11.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	99

11.1.	<i>Observations individuelles du public</i>	99
11.2.	<i>Contributions collectives</i>	127
11.3.	<i>Observations et Questions du commissaire enquêteur</i>	131
11-3.1	<i>Questions relatives à la notice de présentation (pièce 1.1)</i>	131
11-3.2	<i>Questions relatives à l'Auto-Évaluation (Pièce 1-2)</i>	139
11-3.3	<i>Questions relatives au Rapport de présentation</i>	140
11-3.4	<i>Questions relatives à la Concertation préalable du public</i>	141
11-3.5	<i>Questions relatives au Traitement des observations émises par les PPA</i>	142
ANNEXES		143
1.	<i>PV de synthèse des observations</i>	143
2.	<i>Mémoire en réponse du maître d'ouvrage</i>	143
3.	<i>Certificats d'affichage</i>	143

1. OBJET ET CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres. Les objectifs poursuivis par cette évolution du PLUi sont les suivants :

- La traduction dans les documents d'urbanisme des études urbaines et commerciales menées sur plusieurs communes d'Erdre et Gesvres à la suite d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Cœurs de ville / Cœurs de bourg » lancé par le Département dans le cadre de sa politique de soutien aux territoires ; ce contrat de revitalisation des Cœurs de ville/ Cœurs de bourgs s'adresse aux communes de moins de 15 000 habitants,
- La prise en compte de l'évolution de certains projets d'aménagement communaux et intercommunaux nécessitant des ajustements ponctuels des documents graphiques et corrections d'erreurs matérielles,
- La clarification de certaines dispositions du règlement littéral afin d'en améliorer sa compréhension et d'en faciliter sa mise en application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- La prise en compte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Nantes en date du 11 juillet 2023 suite à des recours sur le PLUi, annulant notamment, le zonage des terrains d'assiette 1AU de la ZAC de la Belle Etoile à Grand Champ des Fontaines (*reclassement 1AU en 1AUz*), et 2AU de la ZA des IV Nations à Vigneux de Bretagne (*reclassement 2AU en N ou A*).

En application de l'article du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire compétent en matière d'urbanisme a ainsi prescrit, via une délibération motivée prise en date du 26 juin 2024, une procédure de modification du PLUi.

Les évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de la procédure de modification telle que définie dans l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, en vertu des dispositions du Code de l'urbanisme (*article L153-41*) la présente modification est soumise à une procédure d'enquête publique organisée selon les modalités prévues au code de l'environnement (*livre Ier, titre II, chapitre III*).

En considération des caractéristiques du présent projet de modification du PLUi, et de son absence d'incidences notables sur l'environnement, la Collectivité a saisi, en date du 21 janvier 2025 et en accord avec l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, l'Autorité environnementale (*MRAe Pays-de-la-Loire*) pour une demande d'avis conforme dispensant de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (*PLUi*) de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a été approuvé par le Conseil Communautaire le 18 décembre 2019 ; par la suite le PLUi a connu plusieurs évolutions :

- 6 modifications (*n°1 en janvier 2021, n°2 en février 2022, n°3 en mai 2023, n°4 en mars 2024, n°5 en novembre 2024, et n°6 en juin 2024*)
- 2 modifications simplifiées (*n°1 en novembre 2023, n°2 en septembre 2022*)
- 1 mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet en décembre 2022
- 2 procédures en cours (*révision allégée n°3, une modification n° 8*)

L'Arrêté intercommunal qui ordonne l'ouverture de cette enquête publique a été pris le 04 avril 2025 ; l'enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 33 jours consécutifs, lundi 12 mai au vendredi 13 juin 2025 inclus.

2. CADRE JURIDIQUE

La présente enquête publique de modification n°7 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres est régie par les principaux textes législatifs et réglementaires cités ci-dessous.

2.1. Dispositions générales relatives à l'enquête publique et aux compétences des Collectivités Territoriales

↳ Code de l'Environnement - Partie législative :

- articles L123-1 à L123-19 : enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement
- articles R123-1 et suivants : Champ d'application, procédure et déroulement de l'enquête publique Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement
- article R123-19 : nature des documents à établir par le commissaire enquêteur et des documents à transmettre à l'autorité compétente et au Tribunal administratif.

↳ Code de l'Urbanisme - Parties législative et réglementaire :

- articles L153-36 et suivants : Modification du Plan Local d'Urbanisme
- article L153-19 : Enquête publique
- article R153-8 : Dossier d'enquête publique.

↳ Code des Collectivités Territoriales

↳ Décret n°2005-935 du 2 août : partie réglementaire du code de l'environnement

↳ Arrêté Préfectoral du 31 janvier 2014 transférant la compétence Urbanisme à l'Intercommunalité.

2.2. Cadre législatif et réglementaire de la modification du PLUi

↳ Code de l'Urbanisme

- article L103-2 : concertation des habitants, associations locales et autres personnes concernées
- articles L132-7 et L132-9 : Liste des Personnes publiques associées et consultées
- article L153-31 : champ d'application de la procédure de modification
- articles L153-36 à L153-40 : procédure de modification du plan local d'urbanisme : prérogatives de l'EPCI et/ou de la commune en matière de modification du règlement, de modifications soumises à enquête publique, de notification du projet de modification et de mise à exécution du projet de modification
- article L153-40 : notification du projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ainsi qu'aux maires des communes concernées avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition au public du projet
- articles L153-41 à L153-44 : procédure de modification des plans locaux d'urbanisme
 - L153-41 : projets de modification soumis à enquête publique (*les cas de soumission*)
 - L153-42 : réalisation de l'enquête publique limitée aux communes concernées par la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal
 - L153-43 : modalités d'approbation du projet de modification par délibération de l'EPCI ou du Conseil municipal à l'issue de l'enquête publique
- articles R104-33 à R104-37 : examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable
- articles R113-1 : Espaces boisés - information du CRPF.

↳ Documents de planification

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 déc. 2016
- Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé en mai 2015
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne approuvé le 18 mars 2022
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
 - SAGE Estuaire de la Loire du 09/09/2009 (*en cours de révision*)
 - SAGE de la Vilaine élaboré en 2003, révisé en 2015 (*en cours de révision*)

3. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N° 7 DU PLUi

3.1. Évolution du PLUi - dates clés de la modification n° 7 du PLUi – Actes générateurs de l'enquête publique

Le tableau ci-après reprend par ordre chronologique, les dates des évolutions du PLUi, les principales étapes du projet de modification n°7 du PLUi, ainsi que les actes générateurs de l'enquête publique.

Dates	Objet
18 déc. 2019	- Approbation du PLUi de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres
27 janv. 2021	- Délibération approuvant la modification n°1 du PLUi : mise en œuvre de projets d'aménagement et correction d'erreurs matérielles
23 fév. 2022	- Délibération approuvant la modification n°2 du PLUi : mise en œuvre de projets d'aménagement, correction d'erreurs matérielles, mise à jour des annexes
28 sept. 2022	- Délibération approuvant la révision simplifiée n°2 du PLUi : création d'un STECAL sur La Chalandière à Nort-sur-Erdre pour un projet d'hébergement touristique insolite
14 déc. 2022	- Délibération approuvant la mise en compatibilité du PLUi par le biais d'une déclaration de projet : création d'un STECAL sur le site de la Primaïs à Notre-Dame-des-Landes, pour permettre l'accueil de la Société Bernard Agriservice
10 mai 2023	- Délibération approuvant la modification n°3 du PLUi : ouverture à l'urbanisation de 2 sites (<i>Casson et Sucé-sur-Erdre</i>), modification de l'OAP B32 « la Beaumondière », modification du règlement littéral et graphique (<i>ajustements, adaptations</i>)
08 nov. 2023	- Modification simplifiée : recalage du règlement graphique du PLUi sur le cadastre (<i>RPCU représentation cadastrale parcellaire unique</i>) et intégration des remaniements cadastraux
27 mars 2024	- Délibération approuvant la modification n°4 du PLUi : intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial (<i>PCAET</i>) dans le document d'urbanisme
26 juin 2024	- Délibération approuvant la modification n°6 du PLUi : ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Vireloup à Treillères + finalisation du projet du « Bosquet des sources »
07 nov. 2024	- Délibération approuvant la modification n°5 du PLUi : ouverture à l'urbanisation de la zone du chemin des Varennes aux Touches et de la zone de la Pellerà à Petit Mars.
En cours	- Révision allégée n°3 du PLUi : création d'un STECAL à la Noé Fay-de-Bretagne pour permettre un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
En cours	- Modification n°8 du PLUi : ouverture à l'urbanisation de la zone des Fresnes à Nort/ Erdre
26 juin 2024	- Délibération du Conseil Communautaire prescrivant la modification n°7 du PLUi
21 janv. 2025	- Saisine de la MRAe pour demande d'avis conforme dispensant le projet d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure d'examen cas par cas - Notification du projet de modification de droit commun n°7 du PLU aux PPA - Notification du projet à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (<i>CDPENAF</i>) - Information du Centre Régional de la Propriété Forestière (<i>CRPF</i>)
12 fév. 2025	- Demande de la CCEG adressée au T.A. Nantes pour désignation d'un commissaire enquêteur sur la procédure de modification n°7 du PLUi.
28 fév. 2025	- Désignation par le T.A. Nantes du commissaire enquêteur n° 25000042/44
14 mars. 2025	- Avis conforme de la MRAe Pays de la Loire sur le projet de modification n°7 du PLUi
02 avril 2025	- Délibération du Conseil Communautaire décidant de ne pas soumettre le projet de modification n°7 à évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de la MRAe
04 avril 2025	- Arrêté Intercommunal prescrivant l'ouverture de l'Enquête publique (<i>durée 33 jours du 12 mai au 13 juin 2024</i>).

3.2. Le contexte intercommunal

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG), membre du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire depuis 2012, et créée le 1^{er} janvier 2002, est une intercommunalité située au centre du département de la Loire-Atlantique et à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est de l'agglomération Nantaise. Issue en partie de plusieurs communes de l'ancienne Communauté de Communes d'Erdre et Isac et du district de la Région de Blain, la CCEG structurée autour d'un réseau de bourgs regroupe aujourd'hui 12 communes répertoriées ci-dessous selon leur polarité :

- (3) Pôles structurants : Treillières, Nort-sur-Erdre, Grand-Champ-des-Fontaines,
- 4 Pôles intermédiaires : Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert, Vigneux de-Bretagne,
- 5 Pôles de proximité : Fay-de-Bretagne, Casson, les Touches, Petit Mars, Notre Dame-des-Landes

Avec une population de plus de 67 000 habitants et un territoire s'étendant sur 60 000 ha, soit une densité moyenne de population d'environ 110 habitants/km², la CCEG se distingue par son dynamisme en matière de croissance et de développement démographique (+1,8%/an sur la période 2015/2021 et +4,3% entre 1975 et 1982). Le tableau qui suit présente les caractéristiques du territoire.

Niveau de Polarité	Collectivités locales	Nbre d'habitants en 2021	Superficie (km ²)	Densité Population / km ²
Pôles structurants	Treillières	10 230	29,05	351
	Nort-sur-Erdre	9 521	66,56	143
	Grand Champ des Fontaines	6 759	33,87	199
Pôles intermédiaires	Sucé-sur-Erdre	7 366	41,33	178
	Héric	6 472	73,93	87
	Saint-Mars-du-Désert	5 299	30,46	172
	Vigneux-de-Bretagne	6 480	54,68	118
Pôles de proximité	Fay de Bretagne	3 750	64,81	58
	Casson	2 540	16,15	157
	Les Touches	2 577	35,15	73
	Petit Mars	3 911	25,97	150
	Notre-Dame-des-Landes	2 310	37,40	62
Total		67 215	509,36	131

Le territoire d'Erdre et Gesvres est majoritairement rural ; près de 90 % de sa superficie est composée de terres agricoles et d'espaces naturels, soit au total 32 000 ha dont 17 305 ha protégés en PEAN (PEAN des Vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens). Le territoire est irrigué par l'Erdre, le Gesvres, l'Hocmard, le Cens et de nombreuses petites rivières.

Les espaces urbanisés voués aux activités de production secondaires et tertiaires, et les espaces à vocation résidentielle représentent, quant à eux, 10% de la superficie totale du territoire.

La communauté de communes compte 17 parcs d'activités de gestion publique (18 en tout) accueillant environ 700 entreprises du secteur industriel, artisanal, commercial et des entreprises de services. Le développement se concentre en priorité sur les trois communes constituant les pôles structurants, les pôles intermédiaires et de proximité devant être confortés.

Le territoire est desservi et traversé par deux axes routiers principaux :

- la RN 137/E3 l'axe Nord / Sud permettant de relier Nantes à Rennes et passant par Héric,
- la RN165/E60 axe Ouest / sud-Ouest assurant la liaison entre Savenay, Malleville, le Temple et la Métropole Nantaise via la A82 périphérique Nord de Nantes et la RN 844 vers Saint-Herblain.

Ce réseau est complété par un réseau de voies départementales et communales assurant la desserte des communes du territoire : les RD164, RD178, RD16, RD15, RD537, RD26, RD31, RD9.

A l'Est du territoire de la CCEG, les communes de Sucé-sur-Erdre et de Nort-sur-Erdre sont directement connectées à la métropole par la ligne de tram-train Nantes-Chateaubriant.

3.3. Justification et objectifs de la modification n°7 du PLUi

Du fait que plusieurs communes d'Erdre et Gesvres se sont engagées dans une démarche stratégique et opérationnelle de revitalisation de leurs cœurs de ville / cœurs de bourgs à travers un ensemble de thématiques (*commerce, habitat, services, identité et mobilités*) s'inscrivant dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) porté par le conseil départemental de Loire Atlantique, et/ou dans le cadre d'un programme « Petites villes de demain » et Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), la CCEG a décidé d'engager et de mener une nouvelle procédure de modification n°7 du PLUi qui a pour objet :

- La traduction dans les documents d'urbanisme des conclusions des études urbaines et commerciales réalisées par ces communes qui se sont dotées d'un plan guide opérationnel,
- La prise en compte de l'évolution de certains projets d'aménagement communaux et intercommunaux nécessitant une mise en cohérence des documents d'urbanisme,
- La clarification de certaines dispositions du règlement littéral afin d'en améliorer sa compréhension et d'en faciliter sa mise en application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- La prise en compte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Nantes en date du 11 juillet 2023 suite à des recours sur le PLUi, annulant notamment le zonage des terrains d'assiette 1AU de la Zone d'aménagement concerté de la Belle Etoile à Grand Champ des Fontaines, et 2AU de la Zone d'activités des IV Nations à Vigneux de Bretagne.

Dans cette optique, la procédure induit :

- l'introduction de nouvelles OAP sectorielles, la suppression de certaines OAP existantes, et une évolution de diverses OAP sectorielles afin d'encadrer plus précisément les projets d'aménagement et de développement des secteurs concernés,
- la clarification et/ou une adaptation de certaines dispositions du règlement écrit,
- des ajustements et des corrections d'erreurs matérielles dans les documents graphiques identifiées dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi,
- la mise à jour du rapport de présentation intégrant les évolutions projetées ainsi que la décision de jugement du Tribunal Administratif de Nantes prise en date du 11 juillet 2023.

Selon notre comptabilité, le projet de modification n° 7 induit 140 modifications tel que présenté dans les tableaux ci-dessous.

Intégration des études urbaines et commerciales											
	OAP			STECAL	Règlement graphique		Emplacements Réservés	Changement de Destination	Linéaire Commercial	Bâtiment à Préserver	Modif. Zonage
	Modif.	Créées	Sup.		Évolution	Erreurs matérielles					
SSE	2	4	/	/	/	/	/	/	/	/	/
NSE	9	3	/	/	1*	/	1**	/	/	/	/
SMDD	1	3	/	/	/	/	/	/	1	/	/
GDF	1	5	/	/	/	/	/	/	/	/	/
NDL	1	3	/	/	/	/	1***	/	/	/	/
Total	14	18	/	/	/	/	/	/	1	/	/

1* : prescription graphique liées aux études urbaines

1** : délimitation d'un ER

1*** : suppression d'un ER

Évolution des projets d'aménagement et mise en cohérence d'erreurs matérielles											
	OAP			STECAL	Règlement graphique		Emplacements Réservés	Changement de Destination	Linéaire Commercial	Bâtiment à Préserver	Modif. Zonage
	Modif.	Créées	Sup.		Évolution	Erreurs matérielles					
CCEG	1	/	/	/	/	3	/	/	/	/	/
LTO	/	/	/	/	1	1	/	/	/	/	/
TRE	2	/	/	/	1	/	1	/	/	/	/
GDF	1	2	/	/	/	/	2	1	/	/	/
VDB	1	/	/	2	/	2	/	1	/	/	/
FDB	1	/	/	/	/	/	/	2	/	/	1
NSE	1	2	/	/	/	/	1	/	/	1	/
SSE	5	/	3	/	3	/	12 (6 modif / 4 créés, 2 supprimés	/	1	/	1
CAS	1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
NDL	1	/	/	/	/	/	1	1	/	/	/
HER	/	1	/	1	/	/	/	2	/	/	/
Total	14	5	3	3	6	5	17	7	1	1	2

Modification du règlement écrit	
Titres	Nombre
Division du territoire en zones	1
Usage des sols / Destination	5
Implantation / Volumétrie	10
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysage	1
Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	3
Stationnement	2
Desserte par les voies publiques	1
Desserte par les réseaux	1
Dispositions Trame Verte et Bleue	3
Dispositions voiries, infrastructures routières, Réseau Départemental et National	1
Définitions générales	2
Définition des destinations des constructions (sous-destinations non prises en compte)	4
Règles applicables aux nouvelles sous-destinations (Usage et destination des sols / Stationnement)	9
Total	43

3.4. Présentation des modifications du PLUi proposées

En raison du nombre important des évolutions projetées, celles-ci sont résumées ci-après sous forme de tableaux en respectant la structure de la notice de présentation, et dans le but d'avoir une vision rapide et aussi claire que possible des principaux éléments du dossier soumis à enquête publique : les OAP modifiées, à créer, à supprimer, et les emplacements réservés modifiés, à créer, et à supprimer, les STECAL modifiés, à créer, à supprimer...

3.4.1. Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales

3.4.1.1. Sucé-sur-Erdre : Modifications proposées

Code OAP	Dénomination Lieux	Nature des modifications
OAP - B40 Évolution SSE 01 (0,29 → 0,5 ha) en Zone UB	« Impasse de la Butte », au Sud de l'Erdre à proximité de la rue de Carquefou	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation d'habitat <u>Évolutions visées</u> : Opération d'ensemble et de renouvellement urbain : - Introduction d'une nouvelle intensité - Agrandissement du périmètre en incluant les parcelles AL 85 et AL86 ; → mise à jour du règlement graphique - Définition des principes de liaisons douces (<i>voie verte entre l'impasse de la Butte et la rue de Carquefou</i>) - Programmation : 20 logements/ha, 10 logements minimum
OAP - B43 Évolution SSE 02 (0,49 → 1,26 ha) en zone Uz	« Avenue de l'Europe » Centre bourg, à proximité de la gare	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation d'habitat <u>Évolutions visées</u> : - Densification de la ZAC centre-ville (<i>R+2+A/C Av. Europe</i>) - Continuités piétonnes entre le centre-ville et la gare - Agrandissement du périmètre en incluant les parcelles AP 273 et AP 56 ; → mise à jour du règlement graphique - Programmation : 25 logements/ha - Site non soumis à opération d'ensemble
Nouvelle OAP - B59 Évolution SSE 03 (0,74 ha)	« Îlot Hautière » à la Papinière, situé dans la ZAC centre-ville	- Projet d'une résidence seniors et de mutualisation des services en proximité de l'EHPAD sur les parcelles AW82, AW83, AW84, AW85, AW86, en lieu et place de l'école primaire privée « Îlot de la Hautière » - Programmation : 30 logements/ha, 22 logements minimum 20% de locatifs sociaux, 10% de logements abordables - (<i>R+2+Attique</i>) - Site non soumis à opération d'ensemble
Nouvelle OAP - B60 Évolution SSE 04 (0,1 ha)	« Hôtel des Regaires » en plein cœur du centre-bourg	- Projet d'hôtel ou de résidence à vocation d'hébergements touristiques sur les parcelles AP139, AP140, AP 283 ; mise à jour du règlement graphique
Nouvelle OAP - B62 Évolution SSE 05 (1,3 ha)	« Les Moulins » au nord du centre-ville	- Connexion à créer en vue de relier de 2 secteurs - Optimisation du foncier sur les parcelles AT 214, 215, 216, 220, 221, 222, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331 ; → mise à jour du règlement graphique - Programmation : 20 logements/ha, 26 logements minimum - Site non soumis à opération d'ensemble
Nouvelle OAP - B61 Évolution SSE 06 (0,46 ha)	« Rue Descartes - Rue du Verger du Prieuré » (axe structurant du centre-ville de demain)	- Création d'un nouveau front bâti rue Descartes et rue du Verger du Prieuré avec des commerces en RDC - Requalification de la rue Descartes (<i>élargissement</i>) pour intégrer une piste cyclable (<i>sens montée vers le centre-ville</i>) - Création d'une voie verte sécurisée pour piétons et cycles vers le centre-bourg au niveau de la route du Verger du Prieuré parcelles AP 59, AP 60, AP 329, 330, AP 331, AP 332 AP 333 ; → mise à jour du règlement graphique - Programmation : 20 logements/ha, 9 logements minimum - Site non soumis à opération d'ensemble

3.4.1.2. Nort-sur-Erdre : Modifications proposées

Code OAP	Dénomination Lieux	Nature des modifications
OAP - A29 Évolution NSE 01 (6 ha → Est : 0,88 ha → Ouest : 3,07 ha) Zonage : UG, 2AU	« Gare densification »	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation mixte de logements et d'activités tertiaires - Programmation : 25 logements/ha, 25% de locatifs sociaux, <u>Évolutions visées</u> : scinder en deux l'OAP initiale séparée par la voie ferrée : - OAP « Gare Est densification » - OAP « Gare Ouest densification »
OAP - A60	« Gare Est densification »	Opération à vocation de logements sur les parcelles BE 211, 233 - Programmation : 25 logements/ha, 25% de locatifs sociaux, 15% de logements abordables - (R+2+A/C autorisé)
OAP - A29	Gare Ouest densification	Opération à vocation d'activités tertiaires (<i>équipements publics, services, bureaux</i>) sur les parcelles BE 143, 164, 166, 190, 212, 219, 220, 223, 224, 232p
OAP - A30 Évolution NSE 02 (1,1 ha → 1,54 ha) Zonage : UA et UB	« Orionnais » (Sud de la Place du Champ de Foire et à l'ouest de l'Erdre)	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation de logements - Programmation : 25 logements/ha, 28 logements minimum <u>Évolutions visées</u> : - Agrandissement du périmètre en incluant les parcelles AY 199, 217, 218, 219 - Modification du zonage parcelle AY 220 en la classant en UA - Programmation : 25 logements/ha, 38 logements minimum 25% de locatifs sociaux, et une part de logements abordables - Site non soumis à opération d'ensemble - Proposition d'une diversité de typologies bâties : Au Nord : forme d'habitat collectif plus denses (R+2+A/C) Au Sud : forme d'habitat individuel dense en mitoyenneté et en lien avec le tissu pavillonnaire - Valorisation des espaces public et extérieurs (<i>le ruisseau du Riot, les éléments naturels, le patrimoine végétal</i>) - Nota : Site concerné par le risque inondation
OAP - A33 Évolution NSE 03 (1,9 ha → 1,8 ha) Zonage : UA	« Secteur de l'Hôtel de Ville » (plein centre-ville)	<u>OAP Initiale</u> : OAP à vocation de logements, commerces et services en RDC, - En partie réalisée avec : • une opération de collectifs au croisement de la rue de l'Hôtel de Ville et route d'Héric • une opération rue du Général Leclerc <u>Évolutions visées</u> : - Modification du périmètre : • intégration des parcelles AX 115, 116, 261, AS 304, 305 • retrait des parcelles relatives aux projets réalisées : AX n° 108, 109, 112, 179, 380, 382, 414 et 415 - Proposition d'une programmation mixte à dominante d'habitat associée à des activités tertiaires • implantation d'équipements publics, de commerces et de services rue du Gal Leclerc, route d'Héric, rue de l'Hôtel de Ville, et rue A. Briand • logements collectifs R+2+C et individuels groupés
OAP Évolution NSE 04 et NSE 05 Zonage : UT, UA	« Secteur Port et ses environs » (<i>en entrée du cœur de ville</i>)	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation de logements collectifs et individuels groupés - Secteurs stratégiques identifiés lors de l'élaboration du PLUi : Ancien Super U / Quai St-Georges / Port - Repérage de nouveaux gisements fonciers dans le cadre du programme Petite Ville de Demain et de l'ORT. - Périmètre initial scindé en deux : • OAP n°34 Nord recentrée sur le foncier à valoriser • OAP n°63 Sud à visée patrimoniale sur le reste du périmètre

OAP - A34 Évolution SSE 05 (0,9 ha → 0,31 ha)	« Bd de la Liberté » (Foncier auparavant occupé par le Super U)	<u>Évolutions visées :</u> - Modification du périmètre de l'OAP réduit au secteur Nord et recentré sur les parcelles AX 227, 228, 229 - Programmation : 25% de logements sociaux et 15% de logements abordables - Implantation de commerces ou services en RDC possible - Préservation des vues sur l'Erdre depuis le Bd de la Liberté - Réalisation d'une liaison piétonne au bord de l'Erdre Nota : site concerné par le risque inondation
Nouvelle OAP - A63 (0,47 ha)	« Place du Bassin »	- Aménagement non soumis à opération d'ensemble - Préservation des vues vers l'Erdre depuis Bd de la Liberté en cas de renouvellement urbain - Conservation du réseau de venelles afin de renforcer les liens avec l'Erdre - Réalisation d'un cheminement piéton au bord de l'Erdre - Proposition d'une traversée piétonne via une arche existante du pont St-Georges - Préservation du hangar à bateaux sur la parcelle AX 237 au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme et mise à jour du règlement graphique
Nouvelle OAP - A64 (0,34 ha)	« Angle rue St-Georges » (à proximité de l'opération Marignan)	- Identification d'un nouveau secteur de renouvellement urbain pour une nouvelle offre de logements sur les parcelles cadastrées section AW 30, 31, 32, 33, 35, 36, 39p, 503, 505 - Classement en zone Ua des parcelles AW n°503 et 505 - Sortie des parcelles AW 503 et 505 du périmètre de l'OAP A28 et mise à jour des prescriptions graphiques associées - Programmation : 25 logements/ha, 9 logements minimum, 25% de logements sociaux, et 15% de logements abordables + commerces et/ou services envisagés - Typologies de bâti : habitat collectif, intermédiaire et individuels groupés (R+I+C) Nota : site concerné par le risque inondation
OAP - A28 (1,1 ha → 1,02 ha) en zone UT	« Quai St-Georges Ouest -densification » Quai Est bordant l'Erdre	Site caractérisé par la présence d'une ancienne minoterie <u>Évolutions visées :</u> - Programmation de commerces et de services liés au tourisme et aux loisirs, et le cas échéant aux équipements publics - Réhabilitation de la minoterie à privilégier, une démolition pourra être envisagée en cas d'impossibilité technique - Site non soumis à opération d'ensemble Nota : site concerné par le risque inondation
OAP - A25 (2,78 ha → 0,52ha) Zonage : UT, NI, UI	« Secteur du Port » (Sud-est du centre-ville)	OAP initiale : OAP à vocation de logements, commerces et de services liés au tourisme et loisirs Site occupé pour des usages publics (salle municipale, parking, parc, port,...) + quelques parcelles privées (habitation et garage automobile) sur environ 0.3 ha <u>Évolutions visées :</u> - Réduire le périmètre de l'OAP et le recentrer sur le foncier privé, parcelles AX n°226, 272p, 273, 285, 286, 287 et 288 - Programmation mixte de logements (R+2+C ou attique) et de RDC actifs (commerces et services liés au tourisme et loisirs) - Site non soumis à opération d'ensemble Nota : site concerné par le risque inondation
Nouvelle OAP - A65 Évolution NSE 07 (0,22 ha)	« Ilot Meuris » En plein cœur de ville (N°23 rue Meuris)	- Projet de renouvellement urbain porté dans le cadre de l'ORT sur les parcelles AS n°220, 221, 222, 223, 315, 394, 396, 507p, 508 ainsi que sur une partie du domaine public communal à usage d'espaces de stationnement public. - Programmation mixte de logements (R+3+attique) et de RDC actifs (services, bureaux) : 40 logements/ha, 9 minimum

<p>OAP - A35 Évolution NSE 08 (2,2 ha → Ouest 1,13 ha → Est 0,53 ha) Zonage : UA</p>	« Place du Champ de Foire »	<p><u>OAP initiale</u> : Restructuration de la place publique centrale, et requalification urbaine</p> <p><u>Évolutions visées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recomposer et scinder en deux l'OAP initiale : • Champ de Foire Ouest • Champ de Foire Est
	« Champ de Foire Ouest -densification » OAP A35	<ul style="list-style-type: none"> - Requalification de la place + parcelle AX 36 - Programmation 25% de logements locatifs sociaux et une part de logements abordables (R+1+attique) - Conservation des fonctions d'animation, (événements divers, marché, et au niveau de l'ancien supermarché : commerces de détail, artisanat, services, maintien de l'offre de stationnement - Site non soumis à opération d'ensemble
	« Champ de Foire Est » - OAP A66	<ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement urbain sur les parcelles AX 375, 203, 204, 258 (<i>intégration de AX 203 propriété de Atlantique Habitation et AX 258 propriété de la commune</i>) - Suppression de AX 374 Phase A : Programmation 25% de logements locatifs sociaux le reste de l'opération en logements abordables Phase B : programmation libre - Site non soumis à opération d'ensemble
<p>Nouvelle OAP- A67 Évolution NSE 09 (0,45 ha)</p>	« Rue Jacques Brel »	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation d'une OAP sur une partie de la parcelle BD 42 propriété de la commune au sein du lotissement de la Lande pour un projet d'habitat participatif - Programmation : 25 logements/ha, 11 logements minimum, 100% de logements abordables - Typologie du bâti : habitats individuels denses ou intermédiaires - espaces de stationnement sous forme de poches en entrée d'opération, 1 place par logement
<p>OAP - A27 Évolution NSE 10 (0,36 ha → 0,29 ha) Zonage : UA</p>	« Maquis de Saffré » (Nord du centre-ville, gare à 200 m)	<p><u>OAP initiale</u> : OAP à vocation soit de logements, soit de services, soit de services et de logements</p> <p><u>Évolutions envisagées dans le cadre ORT et PLH</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programmation : 50% de logements locatifs sociaux - Recadrage du périmètre par rapport à la zone inondable - Création d'un emplacement réservé de 358 m² inscrit E37 en vue d'une opération de logements locatifs sociaux sur les parcelles AS 439 et 440 en accord avec l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

3.4.1.3. Saint-Mars-du-Désert : Modifications proposées

Code OAP	Dénomination Lieux	Nature des modifications
Évolution des linéaires commerciaux n° SMDD 01	Croisement de la rue Julianne David avec la rue du 3 août 1944 et au niveau de la rue de la Mairie	<p>Évolutions envisagées : Protéger des linéaires commerciaux pour redonner de la commercialité au centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linéaire commercial rue Julianne David / rue 3 août 1944 <ul style="list-style-type: none"> • suppression des parcelles AC 49, 50, 255 de ce linéaire dédiées à un espace public ouvert (<i>bâtiments démolis</i>) • maintien linéaire sur les autres parcelles - Nouveaux linéaires à délimiter : <ul style="list-style-type: none"> • rue Julianne David (<i>parcelle AA25</i>) : préservation de la façade commerciale actuelle en attente d'un futur projet • rue de Cadaran (<i>parcelle AB227</i>) : préservation de la façade dans l'attente d'un futur projet d'aménagement • rue du 3 août 1944 (<i>parcelles AC53, 57, 58, 60, 65, 117, 393</i>) incitation à la réalisation de cellules commerciales en RDC
Nouvelle OAP - B63 Évolution SMDD 02 (1,47 ha)	« Rue de Cadaran - densification / École Georges Sand » (au Nord-est du bourg)	<ul style="list-style-type: none"> - Projet de développement d'un nouveau quartier mixte constitué d'habitats collectifs et individuels groupés et de commerces en RDC d'immeuble envisageant : <ul style="list-style-type: none"> • le déplacement de l'école Georges Sand et la requalification de l'entrée de bourg sur les parcelles AB 5, 6, 9, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 189, 190, 225, 226, 227 • un changement de zonage des parcelles AB 225, 226, 120 inscrites en Ub vers un zonage Ua • une liaison douce structurante en cœur d'îlot du Nord au Sud reliant la rue Cadaran à l'espace naturel au nord. • La suppression de l'ER H02 (<i>aménagement carrefour</i>) - Programmation : 35 logements/ha, 51 logements, 29% de locatifs sociaux, 13% de logements abordables - Réalisation en 2 phases soumises à opération d'ensemble
Nouvelle OAP – B64 Évolution SMDD 03 (0,54 ha)	« Impasse du Dr Alain Gauthier » (Cœur de bourg historique)	<ul style="list-style-type: none"> - Programme de logements individuels et intermédiaires ou collectifs avec une part de logements seniors sur les parcelles AC 40, 41, 42, 368, 369, 370, AC355p (<i>occupée par un bâti repéré au PLUi</i>) - Programmation : 35 logements/ha, 19 logements minimum - Zones de stationnement mutualisées au sein de l'opération
Nouvelle OAP - B65 Évolution SMDD 04 (1,12 ha)	« Centre technique municipal » (Cœur de bourg contemporain, rue du 3 août 1944)	<ul style="list-style-type: none"> - Projet de déplacement du CTM et de renouvellement urbain de part et d'autre de la rue du 3 août 1944 (<i>Ilot Ouest et Ilot Est</i>) dont le secteur alentour est en pleine mutation (<i>pôle scolaire, plateforme multimodale, équipements sportifs...</i>) envisageant : <ul style="list-style-type: none"> • des logements collectifs et/ou intermédiaires avec des commerces et services en RDC sur les parcelles AD 240, 321, 322, 323, 324, et ZV 194, 195, 217, 218, 219, 220, 222 inscrites en Ue ou Uec et à classer en UB • la réduction de l'emplacement réservé H13 - Programmation : 40 logements/ha, 45 logements minimum 25% de locatifs sociaux, 12% de logements abordables - Zones de stationnement mutualisées au sein de l'opération
OAP - B16 Évolution SMDD 05 (1,53 ha)	« Voie Malraux - extension » (Périphérie Est du bourg)	<p>OAP initiale : Programmation : 20 logements/ha, 31 logements minimum, 25% de locatif social</p> <p>Évolutions visées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements collectifs / intermédiaires et maisons groupées - Programmation : 30 logements/ha, 46 logements minimum 29% logements locatifs sociaux, 10% logement abordables - Zone de stationnement publique au Nord - Zones de stationnement mutualisées au sein de l'opération - Création d'une liaison douce le long de la voie Malraux rejoignant l'allée des Charmilles au Nord, et d'une liaison douce en cœur d'îlot traversant l'opération - Préservation des arbres de haut jet à l'Est

3.4.1.4. Grand-Champ-des-Fontaines : Modifications proposées

Code OAP	Dénomination Lieux	Nature des modifications
OAP - A07 Évolution GDF 01 (0,45ha ha → 0,35ha) Zonage : Ua	« Rue du Perray » (centre-bourg, au sud de la place de l'église)	<u>OAP initiale :</u> - Projet de logements divisé en 3 tranches (A, B, C) 25 logements/ha, 11 logements minimum, 25% de logements locatifs sociaux sur les tranches A et B <u>Évolutions visées :</u> - Opération mixte composée d'habitat et commerces en RDC (angle de la rue du Perray et de la rue Gaston Launay) - Modification du périmètre de l'OAP : suppression des parcelles AK 14, 16, 69 - Programmation : 35 logements minimum (R+3 maximum) - Site non soumis à opération d'ensemble - Gestion de l'interface avec les habitations existantes au Sud : préservation d'arbres existants en fond de parcelle
Nouvelle OAP - A68 Évolution GDF 02 (1,03 ha)	« Secteur Vertière » (Pôle de commerces de proximité et d'activités paramédicales en cœur de bourg, rue de Jarlan le long de l'av. du Gal de Gaulle)	Opération mixte de logements (intermédiaires ou collectifs), commerces et de services sur les parcelles AK 63, 64, 72 - Conservation des commerces préexistants au Nord - Un front bâti de logements le long de la rue Jolan (R+3 maxi) - Une voirie pour desserte des bâtiments nouveaux et existants - Des liaisons douces interconnectant le centre-bourg - Un espace de stationnement mutualisé intégré - Programmation : 32 logements/ha, 33 logements minimum, 25% de locatifs sociaux, 15% de logements abordables - Site non soumis à opération d'aménagement d'ensemble
Nouvelle OAP - A69 Évolution GDF 03 (0,3 ha)	« Secteur Nord de l'av. du Gal de Gaulle » (Secteur Nord du bourg)	Opération mixte d'habitats (maisons individuelles groupées, intermédiaires et/ou collectifs) sur parcelles AE 25, 26, 27, 28. - Création en RDC d'un espace commercial pour relocaliser notamment la pharmacie et d'une partie pour stationnement - Un front bâti de logements le long de la rue Jolan - Une voirie pour desserte des bâtiments nouveaux et existants - Une liaison douce centrale interconnectant le centre-bourg - Un espace de stationnement mutualisé intégré dans l'OAP - Programmation : 50 logements/ha, 15 logements minimum, 30% de logements abordables
Nouvelle OAP - 70 Évolution GDF 04 (0,33 ha)	« 19 rue du Perray » (Secteur Est du centre-bourg, entre la rue du Frêne et la rue E. Manet)	Opération mixte d'habitats (maisons individuelles groupées, intermédiaires et/ou collectifs) sur les parcelles AL 15, 16 - Une voirie partagée permettant d'accéder au centre-bourg ainsi qu'aux pistes cyclables existantes - Un espace de stationnement mutualisé intégré - Programmation : 36 logements/ha, 12 logements minimum - Site non soumis à opération d'ensemble
Nouvelle OAP - A71 Évolution GDF 05 (0,23 ha)	« 8 rue des Roches » (Centre-bourg)	Opération d'habitat individuel sur la parcelle AN 108 - Création d'un front bâti le long de la nouvelle voie de desserte - Programmation : 15 logements/ha, 3 logements minimum
Nouvelle OAP - A72 Évolution GDF 06 (0,1 ha)	« Secteur Emprise Paroisse » (Nord du centre-bourg au sein de la polarité les cent Sillons)	Opération d'habitat de type maisons individuelles groupées et /ou intermédiaires sur les parcelles AB 164, 165, 166 - Démolition des bâtiments existants rue de l'abbé Chevallier et création en lieu et place de logements individuels - Création d'une liaison douce entre le complexe sportif des Cent Sillons et la rue de l'Abbé Bachelier - Création d'un espace de stationnement mutualisé - Programmation : 40 logements/ha, 4 logements minimum - Création d'un emplacement réservé ER C39 de 115 m ² sur la parcelle AB 165 pour le projet d'école de musique

3.4.1.5. Notre-Dame-des-Landes : Modifications proposées

Code OAP	Dénomination Lieux	Nature des modifications
Nouvelle OAP - C47 Évolution NDDL 01 (0,09 ha)	« Rue des Genêts » (Secteur situé à l'angle de la rue des Genêts et de la rue de Nantes)	Projet de renouvellement urbain sur le secteur (<i>offre de logements, accompagnement à la réalisation de la médiathèque, requalification des espaces publics, valorisation entrée bourg</i>) - Typologie du bâti : habitat groupé de petites maisons (R+I) sur la parcelle I 1101 - Maintien et valorisation du bâtiment de caractère acquis par la commune à l'angle de la rue de Nantes - Création d'un front bâti de logements en retrait par rapport à l'alignement actuel - Élargissement de la rue des Genêts et sécurisation des mobilités douces - Programmation : 50 logements/ha, 3 à 4 maisons
Nouvelle OAP - C48 Évolution NDDL 02 (0,21 ha)	« Ilot de la Place de l'Église » (Plein cœur de bourg)	Projet de renouvellement urbain à fort potentiel sur le secteur - Opération d'habitat diversifié sur les parcelles I n° 145, 149, 151, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 835, 836, 837, 838. - Suppression de l'emplacement réservé (F02) au profit de la délimitation de l'OAP - Maintien d'un front bâti le long de la rue de Nantes - Mise en valeur de 2 bâtis d'intérêt architectural - Création d'un espace public au nord faisant le lien entre la place de l'Église et la place de la Paix - Une traversée piétonne envisageable - Programmation : 50 logements/ha, 10 logements minimum, 20% de locatif social
Nouvelle OAP - C49 Évolution NDDL 03 (0,08 ha)	« Rue des Chênes » (Secteur de la mairie au sud du bourg)	Projet de renouvellement urbain (<i>perspective de déplacement de la mairie et du centre technique municipal</i>) - Opération d'habitat de formes compactes sur la parcelle I 107 (<i>maisons individuelles groupées ou petits intermédiaires</i>) - Requalification de l'offre de stationnement - Sécurisation des déplacements et de l'intersection (<i>rues des Chênes, de la Vieille Forge, du Plongeon, Pierre Civel</i>) - Programmation : 40 logements/ha, 3 logements minimum
OAP - C36 Évolution NDDL 04 (0,52 ha → 1,30 ha) Zonage : Ua et Uaa	« Bourg Nord - Densification »	<u>OAP Initiale</u> : - Réalisation d'un équipement public à l'ouest (<i>école réalisée</i>) - Réhabilitation du foncier à l'est (<i>opération de 15 logements intermédiaires, petits collectifs et de 4 commerces en RDC, réaménagement des espaces publics de la place</i>) - Programmation : 20 logements/ha, 6 logements minimum - Site non soumis à opération d'ensemble <u>Évolutions visées</u> - Modification du périmètre : • Exclusion des parcelles en cours de mutation ou ayant déjà muté (<i>partie ouest et partie est</i>) I n° 462, 463, 487, 488, 520, 522, 971, 972, 973 - maintien de la partie nord • Intégration au nord des parcelles I n° 200, 460, 467, 468, 840 comportant des emplacements réservés (<i>F01, F17, F18</i>) • Suppression de ces ER inclus dans l'OAP - Perméabilités piétonnes envisagées - Programmation : 30 logements/ha, 39 logements minimum, 25% de logements locatifs sociaux - Typologie du bâti : logements intermédiaires et petits

3.4.2. Évolution des projets d'aménagement, Mise en cohérence et Correction d'erreurs matérielles

Cette modification n°7 permet également à la CCEG de faire évoluer certaines OAP afin de viser divers objectifs et de corriger des erreurs matérielles

3.4.2.1. Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
CCEG 01 Règlement graphique	Vigneux-de-Bretagne	Correction d'une erreur matérielle - Suppression en partie d'un EBC (643 m ² sur 13 211m ²) au niveau de l'emplacement réservé L05 situé en bordure de la rive Nord de la RD 49 entre la Paquelais et le centre bourg de Vigneux-de-Bretagne ; cet emplacement réservé de 10 358,40 m ² à des fins d'aménagement d'une liaison douce inscrit au schéma directeur de la CCEG affecte les parcelles ZK n°13, 14, 15, 17, 18 et 20
CCEG 02 Règlement graphique	Vigneux-de-Bretagne Parc d'activités des IV Nations	Correction d'une erreur matérielle - prise en compte du contexte environnemental du site (zones humides) et du jugement du 11 juillet 2023 modifiant le zonage : • Aa en N dans la partie Nord du site • 2AUe en A dans la partie Sud du site
CCEG 03 Règlement graphique	Grandchamp des Fontaines / Treillières ZAC de Belle Étoile	Correction d'une erreur matérielle - prise en compte du jugement du 11 juillet 2023 : • justification de la prise en compte des zones humides dans le rapport de présentation (p.303) • modification du zonage : îlot Nord : 1AUe-be en 1AUez2 îlot Est : 1AUI-be en 1AUez1
OAP D06 Évolution CCEG 04 (37,058 → 36,03 ha)	ZAC de Belle Etoile à vocation économique	- Exclusion du périmètre de la ZAC, au Nord-est, des parcelles BT 75, 76 (parcelles en nature de terre) et BT 77 (piste cyclable) portant sur une superficie totale de 4503 m ² - Protection du linéaire de haies en limite des dites parcelles au titre de L151-23 du code de l'urbanisme

3.4.2.2. Les Touches : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
LT 01 Règlement graphique	5 rue de l'Étang	- Modification de zonage du foncier situé en cœur de bourg dédié aux activités économiques en zonage à vocation d'habitation : • partie Nord des parcelles K 418, et K1283 (anciennement K419) : Uea en Ub
LT 02 Règlement graphique	Bâtiment susceptible de changer de destination	- Correction d'une erreur matérielle • Erreur de repérage d'un des deux bâtiments identifiés en zone Agricole sur la parcelle ZD 115 pouvant faire l'objet d'un changement de destination Le bâtiment identifié à l'Est de la parcelle ZD 115 est à repositionner sur la parcelle ZD 60

3.4.2.3. Treillières : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
TRE 01 Emplacement Réservé	31 rue Etienne Sébert	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un emplacement réservé au profit de la commune d'une superficie de 4376 m² pour la réalisation d'équipements publics sur la parcelle AO 260 en zone UI dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. La parcelle AO 260 actuellement occupée par un bâti à usage d'habitation est située à proximité immédiate de l'École Joseph Fraud et des autres équipements publics scolaires et sportifs.
TRE 02 Règlement graphique ----- OAP - A55 (0,65 ha → 0,51 ha)	Village de la Ménardais Parcelle Lumineau	Modification du zonage parcelle Lumineau <ul style="list-style-type: none"> - Exclusion de la parcelle AH 148 (0,14 ha) de la zone UI et de l'OAP A55 visant à la préservation d'un EBC de 0,51 ha et ayant pour objet la création d'un espace vert - Mutation de cette parcelle en zone Uba à vocation d'habitat - Maintien de l'EBC en zone UI dans son intégralité.
OAP - A42 Évolution TRE 03 (2,2 ha → 0,46 ha) Zonage UB	« Rue de Grandchamp Densification » (Face à la ZAC de la Belle Etoile sur GDF)	OAP initiale : réalisation de logements et confortement d'équipements publics existants (<i>cuisine municipale</i>) - Programmation : 63 logements minimum, 25% de locatif social soit 15 logements <u>Évolutions visées :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Retrait des parcelles AS 83, 84, 85, 89 à classer en zone UI à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif (<i>propriétés communales, étatiques et départementales</i>) - Retrait des parcelles AS 162, 163, 164, 165, 166, un permis d'aménager ayant été délivré + AS 86, 87 - OAP limitée au gisement foncier restant : parcelle AS 80 - Programmation : 28 logements/ha, 13 logements mini, 25% de locatif social soit 3 logements minimum - Typologie du bâti : logements intermédiaires ou collectifs (<i>R+1+Comble ou attique</i>)
Évolution TRE 04 Emplacement Réservé	ER K26	Emplacement réservé K26 d'une superficie de 10 248,52 m ² ayant pour objet un ouvrage au niveau du Gesvres sur les parcelles ZS 92, 94 et YL 51 <u>Évolutions visées :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l'emplacement réservé sur les parcelles ZS 94 et YL 51

3.4.2.4. Grand-Champ-des-Fontaines : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
Nouvelle OAP - A62 Évolution GDF 07 (0,09 ha)	« Rue du Gal de Gaulle Secteur sud »	<p><u>OAP initiale</u> : opération d'ensemble sur les parcelles AL 101, 102 av. Gal de Gaulle en lien avec la parcelle AL 44 propriété de CDC Habitat, rue des Cèdres</p> <p>Permis de construire accordé sur la seule parcelle AL 44 pour la construction de 27 logements locatifs sociaux</p> <p><u>Évolutions visées</u> : Création d'une nouvelle OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opération mixte d'habitat et commerce sur les parcelles AL 101, 102 - suppression d'un emplacement réservé C34 délimité sur la parcelle AL 102 - Création d'un front bâti et d'un RDC commercial sur l'av. du Gal de Gaulle - Programmation : 8 logements minimum, pas d'objectifs de mixité sociale au vu du nombre de locatifs sociaux sur l'ensemble de l'îlot des cèdres (45%).
Nouvelle OAP - A61 Évolution GDF 08 (0,2 ha)	« Ilot des Cèdres - lot Sud » (au niveau de la rue des Platanes)	<p>L'îlot des Cèdres comporte plusieurs lots : Carré de la Forge (20 logements), Carré Nature (28 logements), SAMO (16 logements), Rue des Platanes (5 logements), CDC Habitat (en cours 27 logements). Au total 96 logements dont 43 sociaux</p> <p><u>Évolutions visées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une nouvelle OAP sur la parcelle AL 197 - Implantation des constructions le long du mail paysagé - Programmation : 25 logements/ha, 5 logements minimum, pas d'objectifs de mixité sociale au vu du pourcentage de logements sociaux à l'échelle de l'îlot des cèdres (45%) <p><i>Nota : logements accueillant des auxiliaires de vie, personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie à l'étude</i></p>
Changement de destination Évolution GDF 09	Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination - Champ Vient	- Identification sur la parcelle G 188 (hors PEAN, au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, d'un bâtiment en pierre d'intérêt patrimonial inventorié au patrimoine de la commune et répondant aux critères définis
Emplacement réservé Évolution GDF 10	ER C 37 au niveau de l'école la Futaie	- Proposition de créer un emplacement réservé de 235 m ² à cheval sur les parcelles AH0012 et AH0013 en vue de réaliser une voie publique, au profit de la commune (étude des circulations en sens unique et recherche d'un bouclage sur une percée vers la rue du Moulin Cassé)
Emplacement réservé Évolution GDF 11	ER C38 logement de fonction pour un futur collège (Rte de Bellevue)	- Proposition de créer un emplacement réservé de 690 m ² sur la parcelle AO 89 pour la création d'un logement de fonction à proximité immédiate du futur collège
OAP - A10 Évolution GDF 13 (0,90 ha) Zonage : Uh	« Village de La Loeuf Curette »	<p><u>OAP initiale</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densification du hameau dans la limite des possibilités de la zone Uh - Programmation : 15 logements/ha, 13 logements minimum - Site non soumis à opération d'ensemble - Typologie du bâti : maisons individuelles <p><u>Évolutions visées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification à la marge des principes de voies et d'accès - suppression de la sortie sur l'impasse du Patureau pour des questions de sécurité et de difficultés d'aménagement

3.4.2.5. Vigneux-de-Bretagne : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
Erreur Matérielle Évolution VDB 01	Correction tracé parcelle ZR 161 - village de la Paquelais	- Modification simplifiée n°1 : Suite à un recalage du règlement graphique par rapport aux remaniements cadastraux, le tracé de la zone 1AUI ne s'aligne plus sur le tracé parcellaire, et ne correspond plus à la délimitation de l'OAP D14 (<i>construction d'un équipement public collectif culturel-salle polyvalente</i>) et de l'emplacement réservé L16 ⇒ Repositionnement du tracé de la zone 1AUI sur les limites parcellaires des parcelles R 160, 161, 175
Erreur matérielle OAP B54 Évolution VDB 02	« Rue de la Galtière »	- Modification n°4 : Les évolutions littérales de l'OAP B54 relative à une opération d'habitat composée de maisons individuelles et mitoyennes n'ont pas été reprises par erreur dans le dossier d'approbation ⇒ reprise des orientations littérales de l'OAP B54 comme présenté dans la modification 4 du PLUi.
Evolution du STECAL Ae Évolution VDB 03 (1,4 ha)	Domaine de Land Rohan à 1km au Nord de VDB	- Domaine dédié aux séminaires professionnels ne répondant pas aux besoins (<i>absence d'hébergement, restauration..</i>) ⇒ création d'un sous-secteur Aef en remplacement du STECAL Ae afin de permettre les hébergements hôteliers, para hôteliers et la restauration, les équipements à vocation touristique ou destinés à l'événementiel ⇒ Mise à jour du règlement graphique et du règlement écrit de la zone A (<i>articles A1 "Usages des sols et destination des constructions" et A2.1 "Implantation et volumétrie"</i>)
OAP - B52 Évolution VDB 04 (0,32 ha)	« Rue de la Trinité » Village de la Paquelais	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation de construction de maisons individuelles, et/ou mitoyennes. <u>Évolutions visées</u> : Suppression de l'OAP visant une densification des fonds de jardins sur les parcelles AZ 75p, 77p, 90, 93, 94p. (<i>lanière étroite et nombreux propriétaires</i>)
Changement de Destination Évolution VDB 05	Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination – Impasse de la Forgette	- Identification, au titre de l'art. L151-11 du Code de l'urbanisme d'un bâtiment en pierre d'intérêt patrimonial répondant aux critères définis situé sur la parcelle YR 208 (<i>parcelle hors PEAN</i>)
Suppression du STECAL AI Évolution VDB 06 (1,7 ha)	STECAL le Cartron (Au Nord de Vigneux-de- Bretagne)	- STECAL sous-secteur AI pour les activités équestres, hippiques et canines sur les parcelles ZT 124p, 125p. Ce STECAL s'insérant dans une activité agricole, il n'est pas opportun de conserver sa délimitation ⇒ suppression du zonage AI et reclassement en A des parcelles ZT 124, 125.

3.4.2.6. Fay-de-Bretagne : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
Modification zonage Évolution FDB 01 (102 m ²)	Modification du zonage d'un espace Ub vers NI Rue George Sicard La Croix Couëdel	- Espace du domaine public en cours de division au cadastre (63 m ² - 39 m ²) au profit des propriétaires ⇒ suppression du zonage Ub et reclassement en NI de ces espaces (<i>d et e</i>) ; modification du tracé de la zone NI.
Changement de Destination Évolution FDB 02	Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination Le Breil de l'Aulne	- Identification, sur la parcelle I 673 (<i>parcelle hors PEAN</i>), au titre de l'art. L151-11 du Code de l'urbanisme, d'un bâtiment d'intérêt patrimonial répondant aux critères définis
Changement de Destination Évolution FDB 03	Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination La Bassais	- Identification sur la parcelle XP 137 (<i>parcelle hors PEAN</i>), au titre de l'art. L151-11 du Code de l'urbanisme, d'un bâtiment d'intérêt patrimonial répondant aux critères définis situé
OAP - C14 Évolution FDB 04 (1,07 ha → 0,9 ha)	« Rue Malacquet » (<i>Sud du bourg à proximité immédiate des équipements, commerces et services du bourg</i>)	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation de logements individuels - Programmation : 15 logements/ha, 16 logements minimum <u>Évolutions visées</u> : - Modification du périmètre de l'OAP : • ajustement du périmètre suite au bornage de la parcelle AB 454, l'OAP n'incluant pas la totalité de celle-ci • retrait de la parcelle AB 394 - Repérage d'éléments paysagers à reporter sur le schéma de l'OAP (<i>haie Ouest + chênes sur les parcelles AB 182, 184</i>) - Programmation : 15 logements/ha, 14 logements - Typologie du bâti : logements individuels (R+1+C)

3.4.2.7. Nort-sur-Erdre : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
OAP - A22 Évolution NSE 11 (1,56 ha → 1,69 ha)	« Rue François Dupas » (Sud du centre-ville et 1.2 km de la gare et à 0.5 km des Équipements scolaires)	<p><u>OAP initiale</u> : Opération d'habitat mixte composée de logements intermédiaires et individuels</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programmation : 25 logements/ha, 41 logements minimum, 25% locatif social, soit 10 logements minimum <p><u>Évolutions visées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification du périmètre de l'OAP : <ul style="list-style-type: none"> • Suppression de la parcelle AY 44 au Nord en raison des contraintes à l'urbanisation (<i>proximité de la voie ferrée, proximité avec un cours d'eau, présomption de zone humide, présence de boisements</i>) ⇒ Retour à sa vocation naturelle • Suppression des parcelles résiduelles AY 316, 329 • Intégration des parcelles AY 30, 34, 35, 36, 46 le long de la rue Fr. Dupas en vue d'une densification du tissu urbain - Programmation : 25 logements/ha, 25% de locatif social - Typologie du bâti : logements intermédiaires et individuels - Tissu en UB non soumis à opération d'ensemble <p>Nota : Nord du site concerné par le risque inondation</p>
OAP - A31 Évolution NSE 12 (Ouest : 1,29 → 0,83 ha) (Est : 1,29 ha → 0,45 ha) Zonage UB	« Port Mulon » (anciens box à chevaux)	<p><u>OAP initiale</u> : OAP à vocation d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programmation : 25 logements/ha - Site non soumis à opération d'ensemble <p><u>Évolutions visées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Scinder l'OAP en 2 secteurs de projets indépendants - Revoir le périmètre de la partie Ouest avec accès par la rue des Galopeurs et une liaison piétonne par la rue du Stade - Revoir la programmation
	OAP A31 « Port Mulon Ouest » Site à l'Ouest du Bd du Port Mulon	<ul style="list-style-type: none"> - Programmation : 25 logements/ha, 50% de logements abordables - Typologie bâtie : principalement des logements individuels <p>Nota : Site concerné par le risque inondation</p>
	OAP A59 « Port Mulon Est » Site à l'Est du Bd du Port Mulon et en bordure de la vallée de l'Erdre située à l'Est	<ul style="list-style-type: none"> - Programmation : 25 logements/ha, pas d'objectifs de logements locatifs sociaux - Typologie bâtie : un renouvellement urbain en lien avec le tissu pavillonnaire existant en lanière <p>Nota : Site concerné par le risque inondation</p>
Nouvelle OAP - D17 Évolution NSE 13 (1,55ha)	« Cap Nort » (Entrée de ville, le long de la RD16)	<p>Confortement d'une zone à vocation d'équipements existante comportant à l'Est la piscine intercommunale, une salle de spectacle et au sud le lycée et son complexe sportif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programmation : équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou d'activités culturelles et de loisirs - Périmètre de l'OAP : parcelles BB 12, 13, 14, 30p, 32, 34p le long de la RD16 en entrée de ville. - Espaces de stationnement commun à l'ensemble des constructions créées
Emplacement réservé Évolution NSE 14	ER n° 36 au niveau du (Bd Charbonneau et Rouxau)	<ul style="list-style-type: none"> - Proposition de créer un emplacement réservé de 331 m² au profit du Département sur la parcelle BD 101 en zone UI en vue de la réalisation d'un équipement public (<i>parcelles environnantes déjà détenues par le Département</i>)
Bâtiment à préserver Évolution NSE 15	Ajout d'un bâtiment à préserver au 13 rue de la Paix	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme d'un bâtiment d'intérêt situé 13 rue de la Paix sur la parcelle AS 477 en vue de préserver sa façade recouverte de mosaïque (<i>d'Odorico ou d'inspiration</i>)

3.4.2.8. Sucé-sur-Erdre : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
OAP - B29 Évolution SSE 07 (1,09 ha) Zonage : UB	« Rue de la Chapelle » (Cœur de ville à proximité des rives de l'Erdre)	<u>OAP initiale</u> : Opération d'habitat de type moyen et/ou intermédiaire - Programmation : 10 logements/ha, 10 logements minimum <u>Évolutions visées</u> : - Revoir à la hausse le potentiel de logements réalisables dans les limites admises par le règlement de la zone Ub (<i>recherche de formes urbaines plus denses</i>) - Programmation : 25 logements/ha, 25 logements mini, 20% de locatif social, 10% de logements abordables - Habitat mitoyen, intermédiaire, voir petit collectif - Site soumis à opération d'ensemble Secteur concerné par le risque inondation
OAP - B30 Évolution SSE 08 (0,34 ha) Zonage : UB	« Rue de Treillères » (Cœur de ville à l'intersection de la rue de Treillères et de la voie ferrée)	<u>OAP initiale</u> : Opération d'habitat de type petits collectifs – en zone UB - Programmation : 20 logements/ha, 7 logements minimum, 100% de locatif social, soit 7 logements - Site soumis à opération d'ensemble <u>Évolutions visées</u> : - Réalisation d'un parking souterrain (<i>optimisation du foncier</i>) - Programmation inchangée - Site soumis à opération d'ensemble
OAP - B34 Évolution SSE 09 (0,24 ha → 0,37 ha)	Route de la Goulitière (Nord bourg, à l'angle de la route de Casson et de la Goulitière)	<u>OAP initiale</u> : Opération d'habitat de type moyen / petits collectifs en zone UB - Programmation : 20 logements/ha, 5 logements minimum, - Site soumis à opération d'ensemble <u>Évolutions visées</u> : - Extension du périmètre au nord : Intégration de la totalité des parcelles YE 185, 186, et YE 141, 142, 143, 184 en vue : • d'une meilleure intégration de l'OAP dans l'environnement • d'assurer des liaisons plus pertinentes • de réaliser une liaison piétonne au Nord reliant la route de Casson et la rue Cézanne (<i>intégration d'un ER n° I 17</i>) - Réduction du périmètre au sud : exclusion des espaces du domaine public routier départemental - modification de l'emplacement réservé I17 (<i>cf. SSE 22</i>) - Programmation : 20 logements/ha, 7 logements mini, 20% locatif social, 10% logts abordables
Emplacement réservé Évolution SSE 22	ER n° I 17	- Proposition de déplacer l'emplacement réservé n° I 17 de 344,81m ² destiné à une liaison piétonne en vue de le relier à l'ER 18 (<i>prolongement sur YE 141, 143</i>)
OAP - B37 Évolution SSE 10 (0,49 ha → 0,39 ha) Zonage : UB	« Route de Casson Nord » (Nord de la commune, face au lotissement de Procé et à proximité de l'OAP « les Moulins »)	<u>OAP initiale</u> : Opération d'habitat de type individuel et/ou mitoyen - Programmation : 10 logements/ha, 5 logements minimum - Site soumis à opération d'ensemble <u>Évolutions visées</u> : - Modification du périmètre : retrait de la parcelle AR 283, celle-ci n'apportant pas une meilleure faisabilité - Réduction du nombre de logements - Programmation : 10 logements/ha, 4 logements minimum,

OAP - B41 Évolution SSE 11 (0,73 ha → 0,66 ha) Zonage : UB	Rue de la Goulitière Est (Nord du bourg, proximité du lotissement de Procé)	<u>OAP initiale</u> : Opération d'habitat individuel et/ou mitoyen - Programmation : 5 logements minimum, - Site soumis à opération d'ensemble <u>Évolutions visées</u> : - Réduire au Nord le périmètre au niveau de la parcelle AT 158 du fait de l'empiètement par erreur sur un garage situé sur la parcelle AT 159 - Programmation : 20 logements/ha, 13 logements mini, 20% locatif social, 10% logements abordables - Site soumis à opération d'ensemble
Suppression OAP B42 Évolution SSE 12 (0,85 ha) Zonage : UH	« Chemin de la petite Chenaye » (Est du hameau de la Mahere)	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation de nouvelles constructions <u>Évolutions visées</u> : - Suppression de l'OAP en l'absence d'aboutissement en terme de programmation et d'orientations précises. Gisement non stratégique : absence de potentialités de développement de logements sur ce foncier.
Suppression OAP D10 et du zonage 1AUt Évolution SSE 13	« Site de la Papinière »	<u>OAP initiale</u> : Projet d'hôtel (près du Manoir Claudine) - Proposition de suppression de l'OAP, la commune souhaitant que ce secteur retrouve une vocation naturelle en cohérence avec les parcelles voisines. ⇒ changement du zonage 1AUt à vocation touristique en N
Suppression OAP D11 Évolution SSE 14 (4,6 ha)	« Cœur des Cardinaux » (La Filonnière)	<u>OAP initiale</u> : OAP à vocation de loisirs et d'hébergements touristiques sur la parcelle ZO 14 comportant 2 zonages - une partie Nord en 1AU1a : Zone de loisirs et de tourisme - une partie en NIn : Zone naturelle touristique et de loisirs Programmation : - en partie Nord 4,6 ha : construction de 11 HLL (habitats de loisir légers) et de bâtiments à usage collectif d'une emprise au sol de 50 m ² chacun et 950 m ² cumulée - sur le reste de l'OAP 4,5 ha : espace de loisirs à paysager <u>Évolutions visées</u> : - Abandon du projet d'équipement touristique, en raison : • d'un projet qui n'est plus compatible avec les évolutions législatives et réglementaires (loi climat et résilience, ZAN) • d'un projet qui n'est plus en adéquation avec la stratégie d'aménagement définie par le plan guide, • du caractère environnemental sensible du secteur (proximité d'un site Natura 2000, marais de l'Erdre, zone humide...) ⇒ SSE 14 : Suppression de l'OAP D11
Modification du zonage Évolution SSE 33 (4,5 ha)	« La Baraudière » (route de la Filonnière à l'est de la commune)	⇒ SSE 33 : Fermeture à l'urbanisation du secteur constructible - Changement du zonage 1AU1a de la partie hébergement de l'OAP en An espaces à fort intérêt patrimonial et paysager - Changement de zonage NIn du reste de l'OAP en An <u>Nota</u> : - le site avait été ouvert à l'urbanisation en 2016 dans le cadre de la procédure de modification n°6 du PLU de la commune - le zonage 1AU1a correspond à un sous zonage spécifique à ce site, avec un règlement dédié au projet touristique - le projet a fait l'objet de nombreuses remarques, notamment de la part des PPA
Suppression Emplacement réservé Évolution SSE 15	ER 108 La Turbalière	- Suppression de l'emplacement réservé (607,41 m ²) destiné à la réalisation d'une liaison, le chemin débouchant dans une propriété privée
Suppression Emplacement réservé Évolution SSE 16	ER 126 La Perruche	- Suppression de l'emplacement réservé (896,90 m ²), relatif au prolongement d'un cheminement jusqu'à l'Erdre, aujourd'hui réalisé.

Modification Emplacement réservé Évolution SSE 17	ER 105 La Chaussée	- Réduction de l'emplacement réservé (<i>1 207,61 m²</i>), destiné à une aire de stationnement positionnée sur la parcelle AP 334
Modification Emplacement réservé Évolution SSE 18	ER 106 La Masure	Réduction de l'emplacement réservé (<i>1 570,92 m²</i>) destiné à une liaison et accès ; suppression partie Sud qui débouche sur une propriété privée : parcelles AO 103, 105 + AN 119 ?
Modification Emplacement réservé Évolution SSE 19	ER 113 La Turbalière	Ajustement du périmètre de l'emplacement réservé (<i>989,80 m²</i>) destiné à une liaison et accès afin de tenir compte des acquisitions réalisées ; suppression des portions de parcelles AN 44, 45, 49, et des parcelles 57, 58, 59.
Modification Emplacement réservé Évolution SSE 20	ER 114 La Miltière	Ajustement et précision de l'emprise de l'emplacement réservé (<i>171,30 m²</i>) destiné à une liaison piétonne d'une largeur de 3 mètres
Modification Emplacement réservé Évolution SSE 21	ER 115 La Tour Saint-Georges	Ajustement de l'emplacement réservé (<i>3 599,88 m²</i>) destiné à un espace vert en raison de l'intégration des parcelles AP 66, 265 occupées par un étang + AB 22 et 861 ?
Modification Emplacement réservé Évolution SSE 23	ER 118 La Goulitière Rue de Casson	Ajustement de l'emplacement réservé (<i>1 704,67 m²</i>) destiné à une liaison piétonne excluant la portion de terrain située sur le domaine public et bordant les parcelles YE 388 à 392 +399
Modification Emplacement réservé Évolution SSE 24	ER 131 La Masure	Ajustement de l'emplacement réservé (<i>156,61 m²</i>) afin d'élargir la voirie sur la parcelle AO 143 (<i>emprise 9 m</i>) et d'aménager un carrefour sur la parcelle AB144
Modification Emplacement réservé Évolution SSE 25	ER 134 Marvillière	Précision à apporter sur la largeur de l'emprise de cet emplacement réservé (<i>1295,63 m²</i>) en vue d'une liaison douce de 5m de large
Modification Emplacement réservé Évolution SSE 26	ER 135 Marvillière	Précision à apporter concernant la largeur de l'emprise de cet emplacement réservé (<i>2555,62 m²</i>) destiné à une liaison douce de 5m de large Ajustement de son périmètre : intégration des parcelles ZX 48, et 51 situées en bordure de l'Erdre
Création Emplacement réservé Évolution SSE 27	ER 143 Route du Levant	Création d'un emplacement réservé (<i>1334 m²</i>) sur la parcelle AW 30 classée en zone UI en vue de la réalisation d'un équipement public (<i>extension du gymnase ruelle du Levant à proximité immédiate des autres équipements publics</i>)
Création Emplacement réservé Évolution SSE 28	ER 144 Rue de Saint-Mars	Création d'un emplacement réservé (<i>973 m²</i>) sur les portions de parcelles AL 3, 7, 8, 9, 10, en vue de la réalisation d'une liaison douce (<i>largeur 5m</i>) entre la rue de la Plage Verte et l'impasse du Haut Rocher
Création Emplacement réservé Évolution SSE 28	ER 145 Route du Lavoir	Création d'un emplacement réservé (<i>720 m²</i>) sur la parcelle ZI 94 en vue d'aménager un carrefour afin d'améliorer la circulation et de sécuriser l'accès à la base nautique
Création Linéaire commercial Évolution SSE 30	Linéaire commercial en centre-ville	Ajout d'un linéaire commercial sur les parcelles AP 307, 308, 313, 331, et AW 82, 83, 84, 86, Mise à jour des cartographies associées et définition d'une prescription graphique spécifique
Modification du Zonage Uaz Évolution SSE 31	ZAC centre-ville	Évolutions envisagées : - Extension du périmètre Uaz : intégration des parcelles AP 29 et 335 en totalité, ainsi que des parcelles AP 1, 2, 3, 4, 334 le long de la rue du Pâtis - Évolution du règlement écrit Uaz pour autoriser des constructions en R+2+comble ou attique
Création Deux prescriptions graphiques Évolution SSE 32	Protection de 2 arbres remarquables 37 rue de la Bénatière	- Évolution du règlement graphique visant à la protection de 2 arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur la parcelle AH 06 (<i>1 châtaigner et 1 cyprès de Lambert</i>)

Ajout d'une prescription graphique - SSE 34	Élément de petit patrimoine à protéger Four à pain - la Guérinière	- Évolution du règlement graphique visant à préserver ce petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
Ajout d'une prescription graphique Évolution SSE 35	Alignement spécifique à respecter Avenue de l'Europe	- Évolution des règles d'implantation des constructions à respecter au titre de l'art. L151 18 du Code de l'urbanisme : • prescription, d'un alignement obligatoire des constructions sur les parcelles AP 19 et AP 29 par rapport aux voies et aux emprises publiques sur une partie du linéaire de l'avenue de l'Europe, ceci afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

3.4.2.9. Casson : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
OAP - C07 Évolution CAS 01 (0,62 ha → 0,74 ha) Zonage : UB	« La Close » (Nord du bourg, le long de la RD26 - rue de Nort-sur-Erdre)	<u>OAP initiale</u> : Opération d'habitat sur les parcelles AC n°48p, 51p, 62p, 84, 85, 93p et 94 - Programmation : 15 logements/ha, 9 logements minimum - Typologie du bâti : maisons individuelles ou mitoyennes <u>Évolutions visées</u> : - Modification du périmètre : • exclusion des parcelles AC 51 (en partie) et de AC 93 • intégration du reste de la parcelle AC 62 - Reprise des orientations littérales - Programmation : 15 logements/ha, 11 logements minimum - Typologie du bâti : maisons individuelles, maisons groupées logements intermédiaires... - Un espace de stationnement mutualisé

3.4.2.10. Notre-Dame des-Landes : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
OAP - C35 Évolution NDDL 05 (0,65 ha → 0,54 ha) Zonage : Ua	«Bourg Ouest densification - Rue Beau Soleil » (Cœur de ville à proximité immédiate de la Place de l'Église et au cœur des équipements)	<u>OAP initiale</u> : Opération d'habitat mixte - Programmation : 50 logements/ha, 32 logements mini, 15% de locatif social, soit 5 logements minimum <u>Évolutions visées</u> : - Modification du périmètre : • exclusion de la parcelle I 189 - Programmation : 50 logements/ha, 27 logements mini, 15% de locatif social, soit 4 logements minimum
Changement de Destination Évolution NDDL 06	Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination Lieu-dit La Madeleine	- Identification, au titre de l'art. L151-11 du Code de l'urbanisme, sur la parcelle D 890 (parcelle hors PEAN) d'un bâtiment d'intérêt patrimonial en pierre répondant aux critères définis <u>Nota</u> : bien situé dans le périmètre de la servitude I-1bis de transport de gaz (oléoduc Donges/Melun)
Emplacement réservé Évolution NDDL 07	ER F04 Beau Soleil	- Proposition de recaler la limite Est de l'emplacement réservé F04 (631,59 m ²) ayant pour objet le désenclavement d'une urbanisation future dans l'alignement de la parcelle I n°230

3.4.2.11. Héric : Modifications proposées

Référence des Évolutions	Dénomination / Lieux	Nature des modifications
STECAL AI Évolution HER 01	STECAL « La Feuilletais »	- Correction d'une erreur matérielle : absence de repérage sur la parcelle ZI 38 en zone Agricole, d'une activité isolée préexistante à l'élaboration du PLUi non liée à l'agriculture (<i>Sté STARDUST Pyrotechnie créé en 2016, 3 ans avant le PLUi</i>). ⇒ Délimitation d'un STECAL avec un classement en zone Ae, le règlement encadrant la constructibilité (<i>extension limitée à 30% de l'emprise existante</i>).
Changement de Destination Évolution HER 02	Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination Lieu-dit Le Lintin	- Identification, au titre de l'art. L151-11 du Code de l'urbanisme, sur la parcelle XV 79 (<i>hors PEAN</i>) d'un bâtiment d'intérêt majoritairement en pierre et répondant à l'ensemble des critères définis.
Changement de Destination Évolution HER 03	Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination Lieu-dit La Bosse des Landes	- Identification, au titre de l'art. L151-11 du Code de l'urbanisme, sur la parcelle XL 184 (<i>hors PEAN</i>) d'un bâtiment d'intérêt majoritairement en pierre et répondant à l'ensemble des critères définis.
Nouvelle OAP - B66 Évolution HER 04 (8,02 ha → 4,2 ha)	« Les Chassus » (<i>Les Chassus, au Sud-ouest du centre-bourg</i>)	<u>OAP initiale BO4 :</u> - Périmètre du projet initial sur 8 ha - Zonage 1AUb : secteurs de développement à vocation d'habitat des bourgs et villages - Une opération d'aménagement envisagée sur une surface opérationnelle de 6,6 ha - Remise en cause du projet dans le cadre des études pré-opérationnelles et annulation de l'OAP par jugement en date du 11 juillet 2023 <u>Évolutions visées</u> prenant en compte le jugement du 11 juillet 2023 et étudiées avec l'AURAN : - proposition d'une nouvelle OAP classées en 1AUb composée de 2 périmètres (<i>périmètre Nord et périmètre Sud sur une surface totale de 4,2 ha</i>) avec un objectif : • d'évitement de la majeure partie des zones humides • de prise en compte en compte : ✓ des qualités paysagères du site (<i>identité champêtre, paysage, trame boisée, haies, ruisseau de la Planchette</i>) ✓ du bassin de rétention du lotissement des Cormier ✓ du tissu pavillonnaire existant ⇒ Exclusion des portions de parcelles AH 36, XT 57, AH2 correspondant à la partie centrale entre le périmètre nord et le périmètre sud ⇒ Classement en zone agricole des dites portions de parcelles retirées de la zone 1AUb ⇒ Création d'une nouvelle OAP de 4,2 ha - Programmation : 30 logements/ha, 25% de locatif social, Typologie : opération d'habitat mixte, collectif, intermédiaire, individuel Aménagement possible en 2 phases (<i>Nord phase 1, Sud phase 2</i>) chacune étant soumise à opération d'ensemble

3.4.3. Modification du règlement écrit

Le projet de modification n°7 du PLUi de la CCEG vise également à apporter des précisions, à clarifier certaines dispositions du règlement écrit, et à introduire de nouvelles règles qui permettront d'en faciliter son application par les services en charge de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les évolutions portent sur les articles suivants :

3.4.3.1. Division du territoire en zones

- Extension de la non opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme à certains secteurs d'OAP sectorielles pour les zones Ua, Ub, Uc, Uh. Cette évolution permet d'appliquer les règles du PLUi à l'ensemble du projet, s'agissant de projets d'aménagement d'ensemble.

3.4.3.2. Article 1 : Usage des sols et destination des constructions

- Occupations et utilisations du sol :
 - En zone Ue et 1AUe, clarifier la notion d'activité « présente sur le site » : le terme « site » est remplacé le terme « zone d'activité »,
 - Treillères : en zone Uh, il est précisé les règles spécifiques au périmètre marchand (*règles de création de commerces et d'extension des cellules commerciales*),
 - en zone A et N exclure de l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes (60 m^2), les serres de jardins, vivrières ou de loisirs $< 20\text{ m}^2$ facilement démontables et sans fondation,
 - Grandchamp-des-Fontaines « STECAL la Croisseline » : en zone Aeb, il est autorisé la sous-destination restauration à condition d'être intégrée dans les bâtiments existants à la date du PLUi
 - Mixité sociale et fonctionnelle : précision de la réglementation relative au linéaire commercial souple. La règle précise qu'au sein du linéaire, la destination habitation est interdite en RDC sur rue, tant en cas de changement de destination d'une construction existante qu'en cas de constructions nouvelles.

3.4.3.3. Article 2.1 : Implantation et volumétrie

- Implantation des constructions et des installations par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer :
 - En zone Ue hors agglomération, règle de recul par rapport aux routes départementales : suppression du terme « installations », la règle de recul par rapport aux RD hors agglomération ne s'appliquant qu'aux constructions et non plus aux installations,
 - En zone Ua : suppression de la notion de « nu des façades » pour l'application des règles d'implantation, et imposition de la règle d'alignement à 70% par rapport aux emprises publiques seulement pour le RDC des constructions principales,
 - En zone Uh : précisions relatives aux dérogations sur les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer,
 - En zone Ub, Uc, Uh et 1AU : précision de la règle d'implantation pour les préaux à usage de stationnement ouverts pouvant être implantés à l'alignement sans création de façade, ou à 5 m minimum. Cette évolution étant de ne pas permettre la création de pignons à l'alignement,
 - En zone A dans les écarts bâtis : ajouter la dérogation d'implantation pour les préaux ouverts à usage de stationnement pouvant être implantés à l'alignement sans création de façade, ou à 5 mètres minimum, en cohérence avec les règles inscrites dans les zones ci-avant,
 - En zones Ub, Uc et 1AU : correction d'une erreur en ce qui concerne l'implantation des annexes et garages intégrés aux constructions principales et devant être implantées en recul de 5m minimum ; l'évolution n'impose plus de recul pour la création de stationnements ouverts,
 - En zone Ua, Ub, Uc, Uh, Ut, 1AU, A et N : précision des règles de hauteur des constructions principales et des constructions annexes en cas de toitures à pans (*hauteur à l'égout*) et de toitures terrasses (*hauteur à l'acrotère*),
 - En zone Ua, Ub, Uc, Uh, Ue, 1AU : évolution du calcul de la hauteur en cas de terrain en pente pour les bâtiments dont la façade excède 20 m de longueur,

- En zone Uaz (*secteur ZAC centre-ville de Sucé-sur-Erdre*) : évolution du règlement sur les hauteurs afin de permettre en Uaz un niveau supplémentaire (*R+2+Comble ou attique comme admis en Ua*),
- En zone Ua : Ajout d'une précision sur la réglementation des hauteurs en cas d'OAP sectorielles, certaines d'entre-elles pouvant fixer les caractéristiques des constructions.

3.4.3.4. Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- En zone Ua, Ub, Uc, Uh, 1AU - dispositions relatives aux toitures
 - ajout d'une disposition dans le cas de l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Cette évolution admet des pentes et des matériaux différents sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

3.4.3.5. Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Clarification de la règle de compensation en cas d'abattage d'arbres de hautes tiges pour des constructions principales autres que des habitations,
- Clarification de la règle relative au traitement paysager des espaces non bâtis définissant des dispositions constructives particulières en ce qui concerne :
 - les aires de stationnement mutualisées non couvertes,
 - les places de stationnement extérieures privatives,
 - les espaces communs des opérations groupées ou lotissements de 10 logements et plus.

3.4.3.6. Article 2.4 : Stationnement

- En zone Ua et Ub, ajout d'une précision sur la réglementation spécifique en matière de stationnement dans les secteurs d'OAP sectorielles,
- Clarification du nombre d'emplacements et de la surface minimale des locaux vélo pour les projets de construction d'un ensemble d'habitation.

3.4.3.7. Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Collecte des déchets ménagers
 - En zones Ua, Ub, Uc, Uh, Ut, Ue, Ug, 1AU, 1AUz, 1AUI, 1AUt, 1AUe, A, N : Ajout d'une dérogation à la réalisation d'espaces destinés à la présentation des déchets en attente de collecte et aux aires de manœuvre pour l'enlèvement des ordures ménagères en ce qui concerne la collecte des déchets en conteneurs enterrés.

3.4.3.8. Article 3.2 : Desserte par les réseaux

- Assainissement - eaux usées
 - En zones Ua, Ub, Uc, Uh, UI, Ut, Ue, Ug, 1AU, 1AUz, 1AUI, 1AUt, 1AUe, A, N : prise en compte du transfert de la compétence assainissement à la CCEG (*référence aux règlements d'assainissement collectif et non collectif intercommunaux et non plus aux règlements communaux*).

3.4.3.9. Chapitre 2 : Dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue et au paysage

- Haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : Prise en compte du jugement du Tribunal Administratif en date du 11 juillet 2023
 - Reformulation des dispositions du règlement écrit, selon lesquelles ne sont pas soumis à déclaration préalable certains travaux d'entretien des haies protégées. Dans la nouvelle rédaction, « *ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et abattages identifiés à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme* »,
- Cours d'eau : Évolution de la règle sur les cours d'eau afin de tenir compte de la mise à jour annuelle de la donnée cartographique
 - Afin de se baser sur les données les plus à jour, il est précisé dans la nouvelle rédaction que les règles de recul applicables aux constructions et aménagements définies en zone U et AU (6m), et en zone N et A (35m) sont à respecter par rapport aux berges et espaces en eau repérés soit

sur le document graphique du PLUi, soit sur le référentiel unique des cours d'eau (RUCE) en cas d'une remise à jour non reportée sur le règlement graphique.

- Zones inondables : Évolution de la règle de constructibilité sur les communes du bassin versant de l'Erdre
 - Afin d'assurer la sécurité des personnes, il est proposé dans la nouvelle rédaction de supprimer pour les terrains de côte NGF entre 5,95 m et 6,95 m « *l'obligation de positionner un accès véhicule et piéton à 6,95 m ou plus jusqu'à la construction principale* », les constructions étant autorisées à condition que la partie habitable, sol fini (*hors stationnement*) soit positionnée à une côte minimale de 6,95 m NGF.

3.4.3.10. Chapitre 4 : Dispositions relatives aux voies et infrastructures routières - Réseau routier national et départemental

- Réseau routier national et départemental : Ajout d'une dérogation pour l'implantation des annexes et piscines liées à une construction principale située au sein d'une marge de recul définie par rapport à une route départementale.

3.4.3.11. Évolution des définitions générales

- Attique : dernier niveau d'une construction dont la façade est en recul de 1,90 m minimum par rapport au niveau inférieur, ou dont la surface de plancher ne peut être supérieure à 70% de celle de l'étage inférieur,
- Égout du toit : terminologie réservée aux toitures à pans (*utilisé pour le calcul de la hauteur*),
- Acrotère : terminologie réservée aux toitures terrasses (*utilisé pour le calcul de la hauteur*).

3.4.3.12. Évolution des définitions des destinations des constructions

La nouvelle rédaction du règlement intègre les évolutions issues du décret du 22 mars 2023 et de son arrêté ; ces évolutions portent sur :

- deux nouvelles sous-destinations : lieux de culte et Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- la définition de certaines sous-destinations tel que listé ci-après,
 - Sous destinations rattachées à la destination "Commerce et activités de services" :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service avec accueil d'une clientèle.
 - Sous destinations rattachées à la destination "Équipements d'intérêt collectif & services publics" :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - Lieux de culte,
 - Autres équipements recevant du public (*lieux de culte ne relèvent plus de cette destination*).
 - Sous destinations rattachées à la destination "Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire" :
 - Industrie,
 - Entrepôt,
 - Bureau,
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne.
 - Sous destination rattachée à la destination "exploitations agricole et Forestière" :
 - Exploitation agricole.

Les évolutions apportées sont prises en compte dans les différents zonages divisant le territoire et articles du règlement (*art. XXI-usages des sols et destination des constructions, / art.XX4- Stationnement*).

La notice de présentation présente sous forme de tableaux et par zone, pour les deux nouvelles sous destinations (*lieux de culte et cuisines dédiées à la vente en ligne*) les dispositions en vigueur et celles du règlement modifié : les autorisations, les interdictions, les autorisations sous condition, les autorisations sous condition seulement via un changement de destination des constructions existantes, ainsi que les règles applicables au stationnement.

4. SYNTHÈSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°7 DU PLUi

4.1. Compatibilité de la procédure avec les documents supra-communaux

La notice de présentation du projet de modification n°7 du PLUi fait état des objectifs, enjeux et orientations de développement définis par les documents de rang supérieur listés ci-dessous, et y précise la logique de compatibilité et/ou de conformité avec ces derniers.

4.1.1. Schéma de Cohérence Territoriale de Nantes Saint-Nazaire (SCoT approuvé en 2016)

Le SCoT Métropolitain de Nantes Saint-Nazaire est un document de planification territoriale stratégique constitué d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et d'un Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) qui définit sur un horizon de 20 ans les grandes orientations d'aménagement et de développement durable à l'échelle de son territoire. Le tableau ci-après reprend les 5 orientations du DOO.

<i>DOO du SCoT Orientations de développement</i>	<i>Compatibilité de la modification N°7 avec les Orientations du SCoT</i>
1 : Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique.	- Les évolutions d'OAP participent à l'effort de production de logements au sein des enveloppes urbaines.
2 : La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous.	- L'évolution des linéaires commerciaux dans les centralités vise à conforter l'attractivité au service de l'emploi.
3 : L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique.	- Les évolutions permettent de limiter l'impact sur les zones humides : changement du zonage 1AUB vers un zonage A, et pas de remise en cause de protections en faveur de la préservation des continuités naturelles.
4 : Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants.	- Pas de remise en cause des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ni des principes de répartition et production de logements
5 : Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien.	- La modification est sans incidence sur les objectifs de mobilité.

La CCEG conclut, au regard de ses analyses, que les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°7 ne remettent pas en cause les orientations du SCoT.

4.1.2. Plan Départemental de l'Habitat (approuvé en mai 2015 pour la période 2015/2021)

Le PLH est un document stratégique qui définit le projet du territoire en matière d'habitat pour les 6 années à venir. Le PLH 2 fixe les grandes orientations répondant à l'évolution des besoins de logement telles que reprises dans le tableau ci-dessous.

<i>PLH Orientations de développement</i>	<i>Compatibilité de la modification N°7 avec les Orientations du PLH 2</i>
1 : Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions du marché.	- La modification n°7 du PLUi ne remet pas en cause les orientations du PLH 2.
2 : Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources .	- Les évolutions proposées anticipent sur le futur PLH en cours d'élaboration en intégrant des objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements abordables.
3 : Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle,... ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun.	

La CCEG conclut, au regard de ses analyses, que les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°7 ne remettent pas en cause les orientations du PLH n°2.

4.1.3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE 2022- 2027 approuvé le 18 mars 2022)

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE élaboré en 2003, révisé en 2015, et en cours de révision lancée en 2022)

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire (SAGE approuvé par Arrêté préfectoral le 9 septembre 2009 et en cours de révision)

Le SDAGE est un document de planification qui définit sur une période de six ans les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre à l'échelle de son bassin.

Le SAGE est un document élaboré par la Commission Locale de l'Eau qui a pour ambition de fixer les objectifs et les orientations des usages de l'eau par les différents acteurs du territoire. Il vise à concilier la satisfaction et le développement de ces usages (*eau potable, industrie, agriculture*) et la protection des milieux aquatiques ; le SAGE est une déclinaison à une échelle locale des grandes orientations du SDAGE Loire Bretagne.

<i>SDAGE Loire Bretagne SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire</i>	<i>Compatibilité de la modification N°7 du PLUi avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine et SAGE Estuaire de la Loire</i>
<ul style="list-style-type: none">- Le territoire hydrographique d'Erdre et Gesvres appartenant au SDAGE Loire Bretagne s'étend sur les bassins versants de la Vilaine et de l'Estuaire de la Loire.- Le territoire est irrigué par 4 cours d'eau principaux et leurs affluents : l'Erdre, le Gesvres, le Cens, l'Hocmard.- Le territoire est propice à la présence de zones humides qui ont fait l'objet de nombreux inventaires, d'études d'identification et de fonctionnalités réalisés en 2011, 2012 et 2017 notamment sur le site de Notre-Dame-des-Landes et les sites de projet potentiellement ouvert à l'urbanisation .	<ul style="list-style-type: none">- La compatibilité de la modification n°7 du PLUi avec le SDAGE et le SAGE est assurée du fait :<ul style="list-style-type: none">• de l'évitement de zones humides identifiées sur un périmètre constructible à Héric,• de l'absence d'impact sur les cours d'eau par les évolutions projetées.

La CCEG affirme, sur la base de ses analyses, la compatibilité des évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°7 avec le SAGE Loire Bretagne et les SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire.

4.2. Incidences de la modification sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

Le projet de modification n°7 du PLUi de la CCEG ne remet pas en cause l'économie générale du document d'Urbanisme en vigueur, et est annoncé être sans incidence sur les grandes orientations déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi. En effet, le projet de modification s'inscrit dans les 3 axes majeurs du PADD du PLUi, à savoir :

<i>PADD du PLUi</i> <i>Axes Orientations de développement</i>	<i>Compatibilité de la modification N°7 du PLUi</i> <i>avec le PADD du PLUi</i>
<p>Axe 1 : Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ménager un socle agricole et naturel en forte évolution en adoptant un modèle de développement respectueux de l'environnement. - Intégrer la trame Verte et Bleue au projet de territoire - Préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers et le patrimoine d'Erdre et Gesvres. - Encadrer l'évolution des hameaux, écarts et sites d'activités isolés en définissant des marges d'évolution adaptées aux besoins et au contexte. - Favoriser l'attractivité du territoire en cultivant des rapports qualitatifs entre ville et campagne. 	<p>La modification n°7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vise à favoriser la densification et le renouvellement du tissu au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs - Supprime et réduit certains projets situés en extension de l'enveloppe urbaine au profit des espaces agricoles, naturels et forestiers. - Présente les incidences des évolutions situées à proximité de corridors écologiques dans la demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. - Vise à protéger quelques éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine (<i>Nort-sur-Erdre, Sucé-sur-Erdre</i>). - Permet une bonne identification des bâtiments pouvant changer de destination et vise ainsi à mettre en valeur le patrimoine bâti rural. - Permet de délimiter une activité isolée oubliée lors de l'élaboration du PLUi. Les règles écrites permettent de limiter l'évolution du bâti existant. - Est sans incidence sur le cadre rural et paysager exceptionnel d'Erdre et Gesvres.
<p>Axe 2 : Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adosser le développement du territoire sur le réseau des bourgs d'Erdre et Gesvres en distinguant trois niveaux de Pôles. - Orchestrer le développement de l'habitat au sein et en prolongement des bourgs en s'appuyant sur différents potentiels de projets. - Mettre en adéquation l'offre d'équipements de proximité et les réseaux avec les possibilités de développement (<i>6 360 logements à l'horizon 2030</i>). 	<p>La modification n°7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vise à revoir la programmation des OAP sectorielles dans un souci de diversification de l'offre de logements et de densification des gisements fonciers stratégiques. - Vise à créer de nouvelles OAP pour donner suite à des études sur les gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. - Vise à privilégier un développement urbain cohérent, à cadrer l'extension des bourgs en prenant en compte les enjeux paysagers, agricoles, environnementaux, l'insertion dans le tissu urbain existant, l'accessibilité au centre, les mobilités douces, les équipements... - Vise à réinterroger certains emplacements réservés mais également à en créer de nouveaux dans une logique d'optimisation des capacités existantes en termes d'équipements publics et d'infrastructures (<i>Treillières, Nort-sur-Erdre, Sucé-sur-Erdre</i>).

<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le tissu économique local en privilégiant un accueil des activités et du commerce dans les bourgs, en complément des parcs d'activités. - Mettre en valeur au sein des tissus urbains des trames de « nature en ville » et le patrimoine bâti et paysager. - Prendre en compte les risques et nuisances (risques d'inondation et nuisances sonores). - Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> - Viser à développer les linéaires commerciaux en renforçant la présence des commerces et services au sein des centres- bourgs et centres-villes. - Viser à protéger certains bâtiments patrimoniaux (<i>Nort-sur- Erdre et Sucé-sur-Erdre</i>). Les évolutions projetées sur certaines OAP participent à la mise en réseau des espaces verts et coulées vertes à travers les circulations douces notamment. - Les évolutions apportées ne contribuent pas à exposer davantage la population à des risques et nuisances. - Est sans incidence sur cette orientation.
<p><u>Axe 3 : Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire des questions de mobilité un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire, en tant que vecteur de liens avec le grand territoire. - Déployer un réseau de parcs d'activités stratégiques aux vocations différenciées pour clarifier l'organisation économique territoriale, dynamiser le développement et le rayonnement économique d'Erdre et Gesvres. - Développer des quartiers emblématiques et exemplaires permettant de renforcer les pôles structurants et leurs secteurs gares. - Développer le tourisme vert sur le territoire en valorisant ses attraits, notamment les pôles nautiques, sports de plein air liés à l'eau autour de l'Erdre, du Gesvres, du Canal de Nantes à Brest et sa rigole alimentaire / Inciter et mettre en œuvre des solutions énergétiques durables. 	<p>La modification n°7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viser notamment à permettre la réalisation d'une piste cyclable structurante inscrite au schéma directeur de la CCEG. - Viser notamment à modifier le zonage de la ZAC Belle Etoile, suite au jugement du tribunal administratif du 11 juillet 2023, afin de sécuriser la poursuite de l'aménagement de cette zone d'activités stratégique. - Est sans incidence sur cette orientation. - Est sans incidence sur ces orientations.

4.3. Incidences du projet sur l'environnement

En préambule, il convient de rappeler que :

- Le territoire d'Erdre et Gesvres dispose d'un grand nombre d'espaces naturels protégés et d'inventaires :
 - 2 sites Natura 2000 (*ZPS et SIC des Marais de l'Erdre*),
 - 2 aires de protection de biotope (*Tourbière de Ligné à Sucé-sur-Erdre qui est aussi protégée par une Réserve Naturelle Régionale, les combles et le clocher de l'église Saint-Louis de Casson*),
 - 14 ZNIEFF de type 1, et 4 ZNIEFF de type 2,
 - 2 Espaces Naturels Sensibles ENS (*la Tourbière de Ligné, le Canal de Nantes à Brest*).
- L'Autorité administrative en charge de la demande d'examen au cas par cas a pris la décision de dispenser d'une évaluation environnementale la procédure de modification n°7 du PLUi de la CCEG ; cette information a été mise en ligne sur le site internet de la MRAe. L'auto-évaluation des incidences de la modification sur l'environnement intégrée à la demande d'avis conforme et objet de la pièce 1-2 du dossier soumis à l'enquête publique est sommairement présentée ci-après.

4.3.1. Analyse des incidences de la modification n°7 sur la consommation d'espaces

La CCEG démontre, tableau de décompte des surfaces U, AU, A, N à l'appui, que la modification N°7 ne remet pas en cause les objectifs de réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain tels que fixés dans le PADD du PLUi à hauteur de 35% du fait :

- du déclassement de plusieurs zones constructibles en zones naturelles ou agricoles :
 - CCEG 02 : suppression de l'extension de la zone des IV Nations à Vigneux de Bretagne,
 - Nort-sur-Erdre - SSE 11 : réduction du périmètre d'une OAP habitat au profit de la zone naturelle
 - Sucé-sur-Erdre - SSE 33 : suppression d'un zonage 1AU1 et Nla au profit de la zone agricole,
 - Sucé-sur-Erdre - SSE 13 : suppression d'un zonage 1AUt au profit d'un zonage naturel,
 - Héric - HER 04 : création d'une OAP sectorielle habitat B 66 Les Chassus entraînant une modification de zonage de 1Aub en zone Agricole,
- de la correction d'une erreur matérielle relative à une activité isolée en zone agricole non considérée comme un espace naturel, agricole et forestier sur la commune d'Héric (*création d'un STECAL Ae*),
- des changements de destination identifiés s'agissant de la réutilisation de bâti existant (*HER-02, NDDL-06, FDB-03*).

4.3.2. Analyse des incidences de la modification n°7 sur les milieux naturels et la biodiversité

Les évolutions projetées correspondent majoritairement à :

- la modification ou la création d'OAP sectorielle en zone urbanisée des centre-bourgs/villes,
- la création d'emplacements réservés, et à leur suppression pour des projets déjà réalisés ou en cas d'abandon de projet,
- l'évolution de linéaires commerciaux,
- la correction d'erreurs matérielles relatives à des bâtiments susceptibles de changer de destination (*enveloppes très limitées*).

Les modifications portent sur des secteurs d'aménagements préexistants définis dans le cadre du PLUi approuvé en 2019 et situés à proximité d'espaces naturels protégés et inventoriés :

◆ Nort-sur-Erdre :

- NSE 02 : Place du Champ de Foire à l'Ouest de l'Erdre - OAP A30,
- NSE 04 et 05 : Port et ses environs - OAP A34 Bd de la Liberté, OAP A25 secteur Port, + 1 nouvelle OAP Angle de la rue Saint-Georges,
- NSE10 : Maquis de Saffré - OAP 27,
- NSE 12 : Port Mulon - OAP A31.

Ces secteurs d'évolution enserrés dans des tissus bâtis existants à proximité des ZNIEFF (*Vallée et Marais de l'Erdre, Marais des Dureaux, des Belles, et de la Noé-Guy*) ne génèrent pas d'incidences sur ces milieux naturels et la biodiversité.

◆ Sucé-sur-Erdre :

- SSE 13 : suppression OAP D10 “ la Papinière ” et du zonage 1AUt avec retour en Naturelle,
- SSE 14 et 33 : suppression OAP D11 suite à l’abandon du projet de parc résidentiel à vocation touristique secteur des Cardinaux,
- SSE 25 : emplacement réservé I34 : précision apportée sur la largeur d’une liaison douce à créer,
- SSE 26 : emplacement réservé I35 : précisions apportées sur la largeur d’une liaison douce à créer et sur le prolongement de son tracé le long de l’Erdre au Sud (*hors zone humide et zone inondable*),
- SSE 29 : création d’un emplacement réservé en vue d’améliorer la circulation et de sécuriser l’accès à la base nautique (*parcelle ZI 94*),
- SSE 32 : préservation de 2 arbres remarquables au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

Les évolutions projetées dans ces secteurs d’aménagement préexistants enserrés dans des tissus bâtis et éloignés des secteurs à enjeux ne sont pas de nature à affecter les ZNIEFF Vallée et Marais de l’Erdre, Marais des Dureaux, des Belles, et de la Noé-Guy, ni la Tourbière de Logné protégée au titre des ENS et d’un Arrêté de Protection de Biotope.

◆ Héric :

- HER 01 : délimitation d’un STECAL pour encadrer le développement d’une activité préexistante (*ICPE Stardust Pyrotechnie*) située à plus de 1km de la ZNIEFF et à proximité d’un corridor de la Trame Verte et Bleue ; les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité sont limitées.
- HER 02 et 03 : ajout de changements de destination de constructions existantes ; les évolutions projetées ne créent pas d’artificialisation / consommation supplémentaire.
- HER 04 : réduction du secteur en extension 1AUb pour la prise en compte de zones humides, cette modification réduit l’incidence sur l’environnement par rapport au PLUi approuvé.

Les évolutions projetées sont sans incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

◆ Vallée du Gesvres :

Évolutions projetées à proximité de la ZNIEFF de type 1 « Vallée du Gesvres »

- CCEG 01 au sein de la ZNIEFF de type 2 « *Zone Bocagère Relictuelle d’Héric et de Notre Dame des Landes* », et en bordure de la ZNIEFF de type 1 « *Vallée du Gesvres* » : correction d’une erreur matérielle sur un emplacement réservé L05 de 10 358,40 m² pour une liaison douce reliant Vigneux de Bretagne à la Paquelais (*piste cyclable d’une largeur de 3m*), en bordure de la RD49 affectant un EBC d’une superficie de 13 211 m² sur 643 m² et situé à proximité d’un corridor bocager identifié dans la Trame Verte et Bleue du PLUi.

Les mesures ERC décrites dans l’auto-évaluation permettent de limiter les éventuelles incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

- VDB 03 au sein de la ZNIEFF de type 2 « *Zone Bocagère Relictuelle d’Héric et de Notre Dame des Landes* », et en bordure de la ZNIEFF de type 1 « *Vallée du Gesvres* » : modification du règlement écrit pour

- le reclassement d’un STECAL Ae en Aef autorisant un changement de destination des constructions et des aménagements et permettant de réaliser un projet plus compact, les possibilités d’extension demeurant inchangées, s’insérant dans les volumes existants et la grande qualité paysagère du site,
- prendre en compte le PEAN et les zones humides.

Cette évolution n’est pas susceptible de générer d’incidences supplémentaires sur les ZNIEFF de type 1 et 2, par rapport à celles évaluées lors de l’élaboration du PLUi.

- VDB 06 : suppression d’un STECAL Al au profit d’un zonage A

Cette évolution n’est pas susceptible de générer plus d’incidences sur la ZNIEFF de type 1 que celle évaluée lors de l’élaboration du PLUi.

- TRE 04 : suppression d’un emplacement réservé situé au sein de la ZNIEFF de type 1 « *Vallée du Gesvres* » et d’un espace naturel sensible.

Cette évolution est sans incidences sur les espaces naturels sensibles.

4.3.3. Analyse des incidences sur les zones Natura 2000 « Marais de l'Erdre »

Le territoire d'Erdre et Gesvres est concerné par :

- une Zone de Protection Spéciale (ZPS) et un Site d'Importance Communautaire (SIC) des « Marais de l'Erdre » couvrant environ 2 750 hectares répartis sur le territoire de 5 communes : Casson, Nort-sur-Erdre, Petit Mars, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre,
- une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Marais de Mazerolles et Petit Mars », réparti sur le territoire de 4 communes : Casson, Petit Mars, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre,
- Plusieurs évolutions du projet de modification n°7 du PLUi se situent à proximité plus ou moins immédiate de cette zone Natura 2000 (ZPS et ZICO), notamment sur les communes de Nort-sur-Erdre et de Sucé-sur-Erdre.

◆ Nort-sur-Erdre

- NSE 12 : modification d'une OAP sectorielle existante (A3I) sans évolution de son périmètre vis-à-vis de la zone Natura 2000. La CCEG conclut que l'évolution proposée n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 des Marais de l'Erdre,
- Autres évolutions projetées au Nord de la zone Natura 2000 : évolutions de secteurs déjà urbanisés au sein du centre-ville non susceptibles d'affecter le site Natura 2000 considérant par ailleurs l'extension de son périmètre à l'Est du territoire.

◆ Sucé-sur-Erdre

Les évolutions projetées se situent en dehors du périmètre Natura 2000 et au sein de l'enveloppe urbaine, dont certaines bordent le périmètre

- SSE 13 : suppression OAP D10 - la Papinière ; suppression du zonage 1AUt avec retour en N
Cette évolution n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 ZPS des « Marais de l'Erdre », ni la ZICO des « Marais de Mazerolles et Petit-Mars »,
- SSE 14 et 33 : suppression de l'OAP D11 suite à l'abandon du projet de parc résidentiel à vocation touristique secteur des Cardinaux ; suppression 1AUln et Nln au profit d'un zonage A
Cette évolution n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 « ZPS des Marais de l'Erdre », ni la « ZICO des Marais de Mazerolles et Petit-Mars »,
- SSE 25 : emplacement réservé I34 : précision apportée sur la largeur d'une liaison douce à créer
Cette évolution n'est pas susceptible de générer plus d'incidences sur la Zone Natura 2000 « ZPS des Marais de l'Erdre » que celles évaluées lors de l'élaboration du PLUi, et ne génère pas d'incidences sur la « ZICO des Marais de Mazerolles et Petit-Mars »,
- SSE 26 : emplacement réservé I35 : précisions apportées sur la largeur d'une liaison douce à créer et sur le prolongement de son tracé le long de l'Erdre au Sud (*hors zone humide et zone inondable*)
Cette évolution n'est pas susceptible de générer plus d'incidences sur la Zone Natura 2000 « ZPS des Marais de l'Erdre » que celles évaluées lors de l'élaboration du PLUi, et ne génère pas d'incidences sur la « ZICO des Marais de Mazerolles et Petit-Mars »,
- SSE 29 : création d'un emplacement réservé sur une voie déjà existante en vue d'améliorer la circulation et de sécuriser l'accès à la base nautique (*parcelle ZI 94*)
Les incidences susceptibles d'affecter le site Natura 2000 « ZPS des Marais de l'Erdre », et la « ZICO des Marais de Mazerolles et Petit-Mars » sont très limitées,
- SSE 32 : préservation de 2 arbres remarquables au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme
Cette évolution n'est pas de nature à affecter le site Natura 2000 « ZPS des Marais de l'Erdre », ni la « ZICO des Marais de Mazerolles et Petit-Mars »,
- Les autres évolutions : évolutions au sein de la zone urbanisée du centre-ville sans contact direct avec la zone Natura 2000 (*modification du linéaire commercial, modification d'OAP sectorielles existantes, élaboration de nouvelles OAP encadrant le développement urbain*).

4.3.4. Analyse des incidences sur la gestion de la ressource en eau

Les périmètres de protection de captage d'eau potable

Trois évolutions situées au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune de Nort-sur-Erdre sont comprises dans le périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable du Plessis Pas Brunet :

- NSE 09 : création d'une OAP sectorielle en vue d'un projet d'habitat participatif,
- NSE 13 : création d'une OAP en vue du développement d'une zone à vocation d'équipement,
- NSE 14 : création d'un emplacement réservé destiné à un équipement public.

La procédure de modification n°7 n'étant pas de nature à modifier la vocation de ces secteurs, ni les besoins en eau potable par rapport au PLUi de 2019, la CCEG estime que ces évolutions n'ont pas davantage d'incidence sur le périmètre de protection d'eau potable du Plessis Pas Brunet.

Les cours d'eau

La CCEG estime que la procédure n'a pas d'incidence sur le fonctionnement des cours d'eau.

Les besoins en assainissement

- Évolution des OAP : les augmentations de densité très mesurées sur certaines OAP situées dans l'enveloppe urbaine et notamment sur deux secteurs en cœur de bourg afin de limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces agricoles et naturelles n'auront pas d'incidence.
- Vigneux de Bretagne - VDB 03 : modification du règlement écrit du STECAL du secteur Land Rohan. La capacité de la filière d'assainissement du domaine (32 équivalent-habitant) devra être reconfirmée par des études en fonction du projet à développer en accord avec les règles du PLUi.
- Héric - HER 01 : mise à jour du règlement du PLUi en ce qui concerne une activité préexistante (*Stardust pyrotechnie*) ; les besoins ne devant pas être plus importants les incidences sont limitées.
- Autres : suppressions/réductions importantes de zones en faveur d'un moindre besoin en eau potable et en assainissement.

En conclusion, selon la CCEG, la procédure de modification n°7 du PLUi « n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur la qualité des eaux superficielles et souterraines ».

4.3.5. Analyse des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

Abords des monuments historiques

- Casson - CAS 01 : l'évolution d'une OAP sectorielle existante est sans incidence sur le périmètre de protection patrimoniale au titre des abords du monument historique (*Château du Plessis*).

Sites classés et inscrits de la Vallée de l'Erdre

- Site classé de la Vallée de l'Erdre (1 320 ha) : Carquefou, la Chapelle-sur-Erdre, Sucé-sur-Erdre et Nantes : les évolutions consistent à modifier des emplacements réservés existants, à supprimer un secteur de projet afin de redonner une vocation naturelle au site. A noter que dans ce secteur, seules la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées.

En conclusion, selon la CCEG, ces évolutions sont sans incidence sur le site classé de l'Erdre.

- Site inscrit de la Vallée de l'Erdre (1 200 ha) : même territoire mais s'étendant au pont de SSE.

En conclusion, les évolutions projetées ne modifiant pas les potentiels de constructibilité ou les formes urbaines, n'engendrent pas, selon la CCEG, d'incidences supplémentaires sur le paysage.

Sucé-sur-Erdre Centre-ville

- SSE 03 : élaboration d'une OAP sectorielle pour cadrer le développement de l'urbanisation,
- SSE 07, 08 : évolution d'une OAP existante,
- SSE 17, 18, 21, 24 : modification d'un emplacement réservé,
- SSE 30 : évolution du linéaire commercial.
- Zone Uaz : l'évolution du règlement donne la possibilité de réaliser des constructions (*R+2+comble ou attique*) ; du fait de l'inscription, les projets sont soumis à l'avis de l'ABF.

Ces évolutions projetées sont annoncées sans incidence sur le site inscrit de la Vallée de l'Erdre.

En conclusion, selon la CCEG, la procédure de modification n°7 du PLUi « n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur les paysages et le patrimoine bâti ».

4.3.6. Analyse des incidences sur la pollution et les déchets

La procédure de modification n°7 du PLUi ne concernant pas :

- des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, des anciens sites industriels et activités de services, des projets de création ou d'extension de carrières, un projet de centre de traitement des déchets sur le territoire, la CCEG atteste que ces modifications ne génèrent « pas plus de nouvelles sources de pollutions et déchets que celles initialement prévues par le PLUi ».

4.3.7. Analyse des incidences sur les risques et les nuisances

La CCEG estime que ces modifications ne génèrent « pas plus de nouvelles sources de pollutions ou nuisances que celles initialement prévues par le PLUi ». Il convient de souligner la création d'un STECAL à Héric (*HER 01*) destiné à encadrer une activité de pyrotechnie (*ICPE Stardust pyrotechnie soumise à déclaration*) installée préalablement à l'approbation du PLUi.

4.3.8. Analyse des incidences sur l'air, l'énergie, le climat

Sans objet considérant les évolutions projetées.

5. CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC ET CONSULTATION DES INSTANCES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 7 DU PLUI

5.1. Concertation préalable du public

En référence à l'article L103-2 (1[°]b) du Code de l'urbanisme qui n'impose pas de concertation préalable pour les procédures de modification du PLU, et considérant que la procédure, non soumise à évaluation environnementale, ne relève pas d'une concertation préalable obligatoire au titre du Code de l'environnement, la CCEG n'a pas organisé de concertation avec la population concernée. Par ailleurs, au regard des démarches de concertation déjà engagées par les Communes en lien avec les bureaux d'études chargés des études urbaines, la CCEG a considéré qu'il n'était pas nécessaire de mettre en œuvre une concertation préalable facultative ou volontaire supplémentaire.

Un tableau récapitulatif des actions de concertation réalisées par les communes, établi sur la base des documents fournis par la CCEG à la demande du commissaire enquêteur, est présenté ci-après.

Communes CCEG	Modalités de concertation Études urbaines	Dates concertation Études urbaines	Modalités de concertation projet intégré à la Modification n°7	Dates concertation projet intégré à la Modification n°7
<i>Grandchamp- des- Fontaines</i>	Constitution d'un panel citoyens de 20 personnes, balade urbaine et réunion publique	- Balade urbaine : 17 juin 2022 - Balade urbaine : 23 sept. 2022 - Stand information : 22 oct. 2022 - Atelier de travail sur les scénarios d'aménagement : 16 nov. 2022	- Ateliers de concertation autour du projet OAP 7 (intersection rue du Perray et rue Gaston-Launay)	- Atelier citoyen n°1 : 17 oct. 2024 - Atelier citoyen n°2 : 6 nov. 2024 - RP ?
<i>Héric</i>	Constitution d'un panel citoyens de 20 personnes (appel à volontaires) avec plusieurs ateliers et une réunion publique : • 3 ateliers citoyens et commerçants • 1 atelier élus • 1 atelier jeunes • 1 réunion publique	<u>Phase 1</u> : Diagnostic stratégique et enjeux - Atelier élus : 20 mai 2021 - Ateliers 1- citoyens et commerçants : 14 juin 2021 "balades urbaines" - Atelier jeunes : 30 juin 2021 <u>Phase 2</u> : Élaboration des scénarios d'aménagement et de programmation - Atelier 2 - citoyens et commerçants : 18 oct. 2021 <u>Phase 3</u> : Elaboration du Plan guide - Fiches d'action - Atelier 3 - citoyens et commerçants : 04 avril 2022 - Réunion publique et exposition : 10 mai 2022	- Échanges directs avec les porteurs de projets, les propriétaires concernés (STECAL, Ae, changements de destination, secteur les chassus)	
<i>Nort -sur-Erdre</i>	Réunion publique	- Réunion publique : 12 nov. 2018	- projet d'habitat participatif Réunion publique et articles presses	- Article OF 6 mars
<i>Notre-Dame des Landess</i>	Pas de projet nouveau par rapport à la concertation organisée dans le cadre de l'étude urbaine en 2017. Le projet du Presbytère et celui de la place de la paix sont connus depuis l'étude urbaine réalisée en 2017 (ateliers et réunion publique organisés) puis mise à jour en PGO en 2022. Ces projets ont également fait l'objet d'évolutions dans la modification n°4 du PLUi.	- 2 ateliers participatifs de travail 14 sept. 2016 ? (30 participants) - Balade urbaine et ateliers - Réunion publique : 26 avril 2017		

<i>Saint-Mars du-Désert</i>	Constitution d'un panel citoyens de 18 personnes (<i>appel à volontaires</i>) avec plusieurs ateliers et une réunion de restitution	<ul style="list-style-type: none"> Journées d'immersion : 13 et 15 sept. 2023 (<i>permanences en mairie, installation dans le marché</i>) Atelier 1 « le temps des possibles » avec balade urbaine : 17 oct. 2023 Atelier 2 « le temps des singularités » - co-construction du projet urbain : 14 nov. 2023 Atelier 3 « le temps des projets » - projet de plan guide : 19 déc.2023 Atelier 4 avec les élus « des enjeux à partager » : 16 mars 2024 Atelier de restitution : 24 juin 2024 Restitution auprès du panel citoyen le 28 nov. 2024 	<ul style="list-style-type: none"> Communication faite auprès des propriétaires concernés par les OAP lors de réunions individuelles en Mairie Communication élargie à la population 	<ul style="list-style-type: none"> OAP B63 - rue Cadaran : <ul style="list-style-type: none"> • 18 juin 2024 OAP B64 - impasse du Dr. Alain Gauthier : <ul style="list-style-type: none"> • 7 et 28 janv. 2025 OAP B65 : Centre Technique Municipal : <ul style="list-style-type: none"> • 18 juin 2024 Réunion publique de présentation du PGO : <ul style="list-style-type: none"> • 28 nov. 2024 Bulletin municipal de nov. et déc. 2024
<i>Sucé-sur-Erdre</i>		<ul style="list-style-type: none"> Réunion publique : 29 juin 2023 Parution d'une information sur l'étude urbaine : <ul style="list-style-type: none"> • site internet de la Commune depuis 29 juin 2023 • dans le Magasine municipal 	<ul style="list-style-type: none"> Communication faite auprès de propriétaires concernés par les OAP et ER lors de réunions individuelles en Mairie. 	<ul style="list-style-type: none"> OAP B.30 : <ul style="list-style-type: none"> • 12 mars 2025 ER I.38 : <ul style="list-style-type: none"> • 09 avril 2025
<i>Fay-de-Bretagne</i>			<ul style="list-style-type: none"> Réunion d'information 	<ul style="list-style-type: none"> 1 OAP C14 rue Malacquet Réunion le 4 nov. 2024 en présence de IFI aménagement, du maire et des propriétaires des parcelles concernées (<i>exceptés conjoints Bossiere mais contactés par le maire</i>)
<i>Casson</i>			<ul style="list-style-type: none"> OAP déjà existante lors de l'approbation du PLUi et opération d'habitat évoquée avec le panel citoyen associé à la réalisation de l'étude urbaine en 2025 	
<i>Treillières</i>				
<i>Vigneux de Bretagne</i>				
<i>Les Touches</i>				

5.2. Consultation des instances avant l'enquête publique

5.2.1. Liste des PPA / PPC / Services de l'État consultés - État des réponses

Eu égard au contenu de la modification n°7 du PLUi, et au terme d'une évaluation environnementale concluant à l'absence d'incidences notables sur l'environnement, la Collectivité a estimé que la procédure envisagée n'avait pas à être soumise à évaluation environnementale ; ainsi en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme, la CCEG a saisi, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme (*l'exposé de l'auto-évaluation et le formulaire de saisine associé font l'objet de la pièce 1-2 du dossier d'enquête publique*).

La MRAe dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier complet pour notifier sa décision de soumettre ou non le projet à évaluation environnementale ; l'absence de réponse dans ce délai vaut d'avis conforme ; l'avis exprès ou la mention de son caractère tacite est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Le dossier a également été soumis, conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Services de l'État Associés.

Le délai de réponse est, selon l'article R104-25 du Code de l'urbanisme, de trois mois suivant la date de réception du dossier. Passé ce délai réglementaire de trois mois, l'absence d'avis vaut « absence d'observations » ou peut être « réputé favorable ».

Tous les avis exprimés, dont le récapitulatif est présenté ci-dessous, ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'urbanisme.

Liste des PPA / PPC et services de l'État	Dates de Notification Recommandé	Dates de Réception de l'Avis	Observations
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (<i>MR Ae</i>)	20/01/2025 Date réception	13/03/2025	Avis conforme avec 2 recommandations (<i>Cf. § V-3.2.2</i>)
- Préfecture de la Loire Atlantique	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer	23/01/2025	8/04/2025	Absence d'avis
- Commission Départementale des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (<i>CDPENAF</i>)	23/01/2025	24/04/2025	Avis favorable sous réserves
- Conseil Régional des Pays de la Loire	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- Conseil Départemental de la Loire-Atlantique	22/01/2025	09/04/2025	Avis favorable avec Observations
- Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes / St-Nazaire	22/01/2025	18/04/2025	Avec observations
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique	23/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- SCoT Métropolitain de Nantes / Saint-Nazaire	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- Centre Régional de la Propriété Forestière (<i>CRPF</i>)	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- Mairie de Treillères	22/01/2025	10/04/2025	1 observation
- Mairie de Nort-sur-Erdre	22/01/2025	08/04/2025	Avec Observations
- Mairie de Grandchamp-des-Fontaines	22/01/2025	31/03/2025	Avis favorable avec Observations
- Mairie de Sucé-sur-Erdre	23/01/2025	22/04/2025	Avec Observations
- Mairie de Héric	22/01/2025	12/05/2025	Avec Observations
- Mairie de Saint-Mars-du Désert	22/01/2025	01/04/2025	Sans Observations
- Mairie de Vigneux-de-Bretagne	23/01/2025	21/03/2025	1 observation
- Mairie de Fay-de-Bretagne	22/01/2025	29/04/2025	1 Observation
- Mairie de Casson	22/01/2025	15/04/2025	Avec observations
- Mairie de Les Touches	22/01/2025	05/03/2025	Sans observation
- Mairie de Petit Mars	22/01/2025	16/04/2025	Sans observation
- Mairie de Notre-Dame-des-Landes	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable

5.2.2. Résumé des avis reçus avant l'ouverture d'enquête

5.2.2.1. Avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

Le projet n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, la MRAe a adressé en date du 13 mars 2025 à la CCEG un courrier d'information, valant d'avis favorable quant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Dans cet avis délibéré qui rappelle les caractéristiques du projet, il est fait état des deux recommandations suivantes :

- « identifier dans le règlement graphique, les enjeux environnementaux associés aux haies de la partie centrale du secteur des Chassus à Héric »,
- « identifier dans l'OAP " les Chassus ", les enjeux de préservation des zones humides ».

5.2.2.2. Avis de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a informé la CCEG par email que la procédure de modification n°7 du PLUi ne fera pas l'objet d'un courrier d'observations de sa part.

5.2.2.3. Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis sur le projet de modification n°7 du PLUi un avis favorable sous réserves :

- ◆ **Grandchamp-des-Fontaines** - le STECAL Aeb dit « la Croisseline »
 - Avis favorable émis à l'unanimité pour le développement d'un ensemble touristique, d'activités de loisirs, d'hébergements ainsi qu'à l'accueil événementiel sous réserve de la bonne prise en compte de la question de l'assainissement.
- ◆ **Héric** - Évolution HER 01 - STECAL La Feuilletais
 - Avis favorable émis à l'unanimité pour la Création d'un STECAL Ae où est installée la Sté STARDUST Pyrotechnie sous réserve de redéfinir le périmètre et d'exclure de celui-ci le boisement au sud de la parcelle.
- ◆ **Vigneux-de-Bretagne** - Évolution VDB03 - STECAL de Land Rohan :
 - Avis favorable émis à la majorité pour la création d'un sous-secteur Aef en remplacement du STECAL Ae afin d'autoriser l'hébergement et la restauration sous réserve de la bonne prise en compte de l'assainissement et de justifier la hauteur demandée.

5.2.2.4. Avis du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental soulignant dans son courrier l'ampleur de la modification n°7 du PLUi, notamment en matière de modification et de création de nouvelles OAP sectorielles qui impactent de nombreuses routes départementales, se prononce favorablement sur ce projet précisant que :

- son avis se concentre sur les éléments majeurs des modifications envisagées sur chacune des communes membres de la CCEG,
- ces modifications nécessitent des échanges et un travail de concertation entre la CCEG et le service aménagement de la délégation territoriale de Châteaubriant, notamment en ce qui concerne les accès à ces OAP et les débouchés sur les Routes Départementales,
- qu'il y a lieu de prendre en compte les dispositions du nouveau schéma directeur des mobilités du Département approuvé le 14 octobre 2024 définissant les règles de recul selon la hiérarchisation des routes départementales.

Les observations émises ainsi que les points de vigilance devant être observés et levés sont sommairement exposés ci-après.

A- Prise en compte du schéma directeur des mobilités départemental

- Recul des constructions en zone Ue : prendre en compte dans le règlement écrit, les évolutions relatives aux nouvelles marges de recul tel que définies à la cartographie des prescriptions d'urbanisme du nouveau schéma des mobilités et jointe au courrier.

B- Modifications majeures par commune

◆ Sucé-sur-Erdre

- 1) OAP Av. de l'Europe RD 69 et Rue Descartes RD 37 classées au Réseau de desserte local 1
 - OAP n° B43 « Av. de l'Europe » (*SSE 02*) + 2 nouvelles OAP
 - OAP « Îlot Hautière » (*SSE 03*)
 - OAP « Rue Descartes – rue du Verger » (*SSE 06*)
 - La modification ne permet pas de rendre facilement lisible les différentes opérations d'aménagement habitat, commerce, déplacements, maillage vert,
 - Une absence de soumission de ces opérations à une opération d'aménagement d'ensemble qui est regrettable,
 - Aménagements viaires à envisager sur ces 2 axes principaux en concertation avec le Département,
 - Contradictions entre les retraits à la voirie et l'instauration d'un alignement obligatoire des bâtiments au niveau de 2 parcelles le long de l'av. de l'Europe,
 - Faisabilité des accès véhicules légers et mobilités douces sur les différentes RD (*contradiction entre le règlement graphique de l'OAP et le règlement écrit*),
 - Débouchés des rues communales sur les RD à faire vérifier par le service aménagement,
 - Vigilance quant aux nuisances sonores des voies départementales pouvant impacter les futures habitations, réflexion globale de la commune sur ce sujet recommandée,
 - Absence de visibilité sur les connexions des liaisons cyclables et piétonnes mentionnées et le maillage existant ou à créer, ainsi que des différents accès sur RD à étudier en concertation avec le Département.
- 2) OAP le long de la RD 37 - Route de Casson classée au Réseau de desserte local 2
 - OAP n° B43 « Les Moulins » - (*SSE 05*) - le long de la RD 37 – route de Casson
 - OAP n° B34 « Route de la Goulitière » - (*SSE09 et SSE 22*)
 - OAP n° B37 Route de Casson – Nord - (*SSE 10*)
 - OAP n°B43 non répertoriée sur le plan (*p.22*) des OAP modifiées ou créées nuisant à la lecture de la modification,
 - Raccordement de ce secteur au réseau de mobilités douces à préciser,
 - Vigilance quant aux nuisances sonores de la voie départementale pouvant impacter les futures habitations et nécessitant une réflexion sur leur implantation et leur orientation afin de les minimiser,
 - OAP n° B43 et n° B37 : Débouchés sur la RD 37 à regarder en complémentarité,
 - OAP n° B34 : s'assurer auprès du service aménagement de la délégation que le cheminement n'a pas d'impact sur la voirie départementale et que les ER 17 et 18 n'empiètent plus sur le domaine public départemental.
- 3) OAP n° B30 « Rue de Treillières » - (*SSE08*) entre la voie ferrée et le long de la RD49 classée au réseau de desserte Local 2
 - Vigilance quant aux nuisances sonores de la voie départementale pouvant impacter les futures habitations et nécessitant une réflexion sur leur implantation et leur orientation,
 - L'élargissement de la voirie et l'aménagement d'un carrefour à l'intersection de la rue des Sansonnets et de la RD 49 sont complexes, voire impossibles en raison de la voie SNCF et des virages, et nécessitent une concertation avec le service aménagement de la délégation.

◆ Nort-sur-Erdre

- 1) Ajout d'un emplacement réservé - parcelle BD 101 au profit du Département (*NSE 14*)
 - Précision apportée sur la destination de cet emplacement réservé : réhabilitation du centre d'intervention de Nort.
- 2) Création d'une OAP Équipement « Cap Nort » - (*NSE 13*) - le long de la RD 16 classée au Réseau principal de catégorie 1
 - Marge de recul de 35 m imposée sur ce site hors agglomération ; aucun accès sur la RD ne sera autorisé,
 - Prévoir le stationnement préférentiellement au Sud de la parcelle dans la bande de 35 m.
- 3) OAP n° A29 - « Gare densification » - OAP scindée en 2 OAP (*NSE 01*) -
 - OAP « Gare Est densification »
 - La desserte de ce secteur n'est pas précisée sur le plan de l'OAP,
 - OAP « Gare Ouest densification »
 - La desserte de ce secteur n'est pas précisée sur le plan de l'OAP.
- 4) Évolution d'OAP autour du secteur Port (*NSE 04 et NSE 05*)
 - OAP n° A34 « Bd de la Liberté » - Site bordé par les RD 16 et 164
 - Les modifications présentées ne semblent pas avoir d'impact supplémentaire sur la voirie départementale par rapport à l'OAP initiale,
 - Création d'une nouvelle OAP « Angle rue St Georges »
 - Secteur bordé par la RD 164 et le quai St-Georges : sans commentaire particulier,
 - OAP n° A25 « Secteur Port »
 - Toute modification des accès et aménagements envisagés sur la RD 16 nécessiterait de consulter le Département.
- 5) Évolution de l'OAP n° A35 autour du Champ de Foire - OAP scindée en 2 OAP (*NSE 08*)
Site bordé au Nord par la RD 16 et à l'Est par la RD 26
 - OAP n° A35 « Champ de Foire Ouest- densification »
 - Sans commentaire particulier,
 - OAP n° A66 « Champ de Foire Est densification »
 - Écart entre la partie descriptive de l'OAP indiquant que la desserte principale de l'opération doit se faire par l'accès existant au sud, et la partie graphique qui positionne un second accès au centre de l'opération.
- 6) Autres modifications d'OAP
 - OAP n° A30 « Orionnais densification » (*NSE 02*) - le long de la RD 26 classée au réseau de desserte locale 2
 - Le Département relève un recul de 2 m végétalisé par rapport à la RD 26 rappelant que les marges de recul le long de cette voie ne s'appliquent pas en secteur aggloméré,
 - OAP n° A33 « Hôtel de Ville » (*NSE 03*) - Accès assurés via RD 16 et RD 69 respectivement classées au réseau principal 2 et réseau de desserte locale 2
 - Les modifications présentées ne semblent pas avoir d'impact supplémentaire sur la voirie départementale par rapport à l'OAP initiale,
 - OAP n° A22 « Rue François Dupas » (*NSE 11*) – Site en bordure de la RD 26
 - Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la rue François Dupas autres que ceux prévus dans l'OAP,
 - OAP n° A31 « Port Mulon » - (*NSE 12*)
 - Sans commentaire particulier.

Les conclusions générales pour ces différentes OAP préconisent :

- d'inviter la commune à travailler en concertation avec le Département sur les accès de ces opérations, notamment lorsqu'ils sont envisagés sur les RD.

◆ Grandchamps-des-Fontaines

- OAP A10 « Route de la Loeuf » - (GDF 13)
Site bordé au Nord par la RD 326 classée en réseau de desserte locale 2
 - Marge de recul de 25 m imposée sur ce site hors agglomération non indiquée dans l'OAP ; s'assurer que les marges de recul sont bien inscrites au règlement du PLUi,
 - L'accès sur la RD 16 et les aménagements envisagés nécessitent de consulter le service aménagement de la délégation,
 - Vigilance quant aux nuisances sonores de la voie départementale pouvant impacter les futures habitations et nécessitant une réflexion sur leur implantation et leur orientation afin de les minimiser.
- OAP (création A70) « 19 rue du Perray » - (GDF 04)
Site bordé au Nord par la RD 39 classée en réseau de desserte locale 2
 - Le débouché de l'accès rue des Frênes sur la RD 39 qui devra être à minima de 5 mètres nécessite de consulter le service aménagement de la délégation afin de s'assurer qu'il est bien adapté à l'accueil du nouveau flux, ou si des aménagements sont à prévoir.
- ZAC « Belle-Etoile » - (évolution CCEG 03) : Modification du zonage 1AUebe en 1AUez
Secteur bordé par les RD 537 et 26 classée en réseau de desserte locale 2
 - Marge de recul de 25m imposée sur ce site hors agglomération + accès autorisés sous réserve de sécurité ; il convient de s'assurer que les marges de recul sont bien inscrites dans le règlement des zonages concernés (1AUez1-îlot Nord et 1AUez2- îlot Est) du PLUi.
- OAP A07 « rue Gaston Launay » - (évolution GDF 01)
Site en bordure de la RD 39 classée en réseau de desserte locale 2
 - Les accès n'étant pas indiqués dans l'OAP modifiée nécessitent de se rapprocher du service aménagement de la délégation.
- OAP (création A68) « Secteur Vertière » - (GDF 02)
Site en bordure de la RD 26 classée en réseau de desserte locale 2
 - Sans commentaire particulier.
- OAP (création A69) « Secteur Nord de l'avenue du Gal de Gaulle » - (GDF 03)
Site en bordure de la RD 26 classée en réseau de desserte locale 2
 - Sans commentaire particulier.
- OAP (création A72) « Secteur emprise Paroisse » - (GDF 06)
Site bordé par la RD 26 classée en réseau de desserte locale 2 et au Sud par la rue de l'Abbé Jean Bachelier
 - Le débouché de l'accès rue de l'Abbé Bachelier sur la RD 26 nécessite de consulter le service aménagement de la délégation afin de s'assurer qu'il est bien adapté à l'accueil du nouveau flux, ou si des aménagements doivent être envisagés.

Îlot des Cèdres

- OAP (création A62) « rue du Gal de Gaulle / secteur Sud » - (GDF 07)
Site bordé au Sud par la rue des Cèdres, à l'Est par la RD26 et au Nord par la RD326
 - Le débouché de l'accès rue des Cèdres sur la RD 26 nécessite de consulter le service aménagement de la délégation afin de s'assurer qu'il est bien adapté à l'accueil du nouveau flux, ou si des aménagements doivent être envisagés.
- OAP (création A61) « Ilot des Cèdres – lot Sud » - (GDF 08)
 - Intégrer à la réflexion globale d'aménagement du site les impacts de flux sur la RD26,
 - Le débouché de l'accès rue des Cèdres sur la RD 26 nécessite de consulter le service aménagement de la délégation afin de s'assurer qu'il est bien adapté à l'accueil du nouveau flux, ou si des aménagements doivent être envisagés.

Conclusions sur ces OAP

Les conclusions générales sur ces OAP préconisent :

- d'inviter la commune à se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité des accès sur les différentes RD identifiées dans les OAP, ainsi que pour étudier les conditions d'aménagement au regard du trafic généré par les futures opérations,
- de faire vérifier auprès du service aménagement, la capacité des débouchés sur les RD à absorber le nouveau flux, ou si des aménagements sont à prévoir,
- d'indiquer dans les OAP chaque fois que possible, le principe de limitation des accès sur les voiries départementales,
- d'intégrer, en étant vigilant, au moment de la conception du projet les nuisances sonores induites par les voies de circulation, et inviter la commune à porter une réflexion sur l'implantation future des habitations ainsi que sur leur orientation afin de les minimiser,
- de s'assurer pour les liaisons cyclables et piétonnes prévues dans les OAP, de la cohérence des connexions avec le maillage existant ou à créer.

◆ **Fay-de-Bretagne**

- OAP C14 « Route de la Loeuf » - (*FDB 04*)
Site en bordure de la RD 15 classée en réseau de desserte locale 2
 - La faisabilité de l'accès véhicules légers et mobilités douces sur la RD 15, (*Rue de Malaquet*) dont la position devra être adaptée en fonction du plateau surélevé existant nécessite un travail de concertation avec le Département,
 - Vigilance quant aux nuisances sonores de la voie départementale pouvant impacter les futures habitations et nécessitant une réflexion sur leur implantation et leur orientation afin de les minimiser.

Conclusions sur les OAP de Fay-de-Bretagne

- Les autres modifications n'appellent pas de remarques particulières de la part de la direction des infrastructures.

◆ **Notre Dame-des-Landes**

- OAP (*création C48*) « Ilot Place de l'Église » - (*NDDL 02*)
Site bordé par la RD 42 classée en réseau de desserte locale 2
 - Si un (*ou des*) accès est (*sont*) envisagé(s), nécessité de travailler en concertation avec le Département.
- OAP (*création C36*) « Bourg Nord - densification » - (*NDDL 04*)
Site bordé par la RD 42 classée en réseau de desserte locale 2
 - Le débouché de la rue des Saules sur la RD26 nécessite de consulter le service aménagement de la délégation afin de s'assurer qu'il est en capacité d'absorber le nouveau flux.

Conclusions sur les OAP de Notre-Dame-des-Landes

- Les autres modifications n'appellent pas de remarques particulières de la part de la direction des infrastructures

◆ **Treillières**

- OAP A42 « Rue de Grandchamp - Densification » - (*TRE 03*)
Site bordé et desservi par la RD537 classée en réseau de desserte locale 2
 - Le débouché de l'accès véhicules légers et mobilités douces sur la RD 537 nécessite de consulter le service aménagement de la délégation afin de s'assurer de la faisabilité, qu'il est bien adapté à l'accueil du nouveau flux, ainsi que pour les aménagements à envisager,
 - Vigilance quant aux nuisances sonores de la voie départementale pouvant impacter les futures habitations et nécessitant une réflexion sur leur implantation et leur orientation.

◆ **Vigneux-de-Bretagne**

- Correction d'une erreur matérielle : Suppression d'un EBC entre la Paquelais et le centre-bourg au niveau de l'emplacement réservé L05 destiné à une liaison douce » (*CCEG 01*) en bordure de la RD49
 - Tronçon actuellement à l'étude,

- ER dans le périmètre PEAN nécessitant une mise en compatibilité du PLU, une DUP ou une déclaration de projet et une séquence ERC au titre du PEAN.
- Correction d'une erreur matérielle « correction du tracé parcelle ZR 161 » (*VDB 01*)
Recalage de la zone 1AU_i sur les limites parcellaires et correspondantes à l'OAP D14 et à l'ER L16 afin de ne plus empiéter sur la RD49.

Conclusions sur les modifications de Vigneux-de-Bretagne

- Les autres modifications n'appellent pas de remarques particulières de la part de la direction des infrastructures.

◆ Casson

- OAP C07 « La Close - Densification » - (*CAS 01*)

Desserte du site envisagée sur la RD 26 (*rue de Nort-sur-Erdre*) classée en réseau de desserte local 2 sur cette portion

- Le débouché de l'accès véhicules légers et mobilités douces sur la RD 26 nécessite de consulter le service aménagement de la délégation afin de s'assurer de la faisabilité, qu'il est bien adapté à l'accueil du nouveau flux, ainsi que pour les aménagements à envisager,
- Vigilance quant aux nuisances sonores de la voie départementale pouvant impacter les futures habitations et nécessitant une réflexion sur leur implantation et leur orientation afin de les minimiser.

◆ Les Touches et Héric

Conclusions sur les modifications des Touches et Héric

- Les autres modifications n'appellent pas de remarques particulières de la part de la direction des infrastructures.

C- Modifications et création d'OAP : Faisabilité des accès véhicules légers et mobilités douces

- Cf. Conclusions générales ci-avant sur les OAP de Grandchamp-des-Fontaines.

D- Prise en compte du projet de déviation nord de Nort-sur-Erdre dans la trajectoire ZAN

- Le projet routier de déviation dont une 1^{ère} tranche est déjà réalisée et en service, et comportant une 2^e tranche de travaux sur une section de 2,6 km entre la RD 21 (*route de Nozay*) et la RD 178 (*route de Joué-sur-Erdre*) engendre une consommation d'ENAF. Ces données de consommation qui seront communiquées au territoire devront être intégrées dans la stratégie ZAN du PLU_i de la CCEG définie pour la période 2021-2031.

E- Habitat - renouvellement urbain - densité et qualité urbaine

- Les évolutions apportées aux OAP sectorielles et la création de nouvelles OAP vont favoriser la densification et le renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des bourgs dans une logique de lutte contre l'étalement urbain, de diversification des formes urbaines, de mixité sociale et d'optimisation des gisements fonciers stratégiques.
- La suppression et la réduction de certains projets en extension de l'enveloppe urbaine permet de réduire les objectifs de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
- La présente modification va permettre aussi la protection de quelques éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine, la préservation des éléments de nature en ville, la mise à niveau des espaces verts et coulées vertes à travers notamment les mobilités douces.
- Il peut toutefois être regretté une inégalité d'informations dans les OAP quant à la densité recherchée et le nombre minimum de logements souhaité.
- Enfin des faibles densités envisagées sur certaines OAP mériteraient d'être expliquées.

F- Maintien des commerces de cœur de bourg

- Les évolutions apportées sur linéaires commerciaux de certaines communes (*Sucé-sur-Erdre, Saint-Mars-du-Désert*) visent à préserver et à renforcer la présence des commerces et services au sein des centre-bourgs et centres-villes.

5.2.2.5. Avis de la CCI Nantes Saint-Nazaire

La CCI de Nantes Saint-Nazaire fait part des observations suivantes :

◆ **Saint-Mars-du-Désert** :

- **Linéaires commerciaux dans le centre-bourg historique le long de la rue du 3 août 1944**

Avant l'instauration d'un linéaire de cellules commerciales en rez-de-chaussée et afin d'éviter une production de cellules sans preneur, la CCI recommande d'évaluer précisément le potentiel commercial local en raison d'une aire de chalandise réduite et de la proximité du pôle commercial du U express au sud du bourg. Une réflexion s'impose d'autant qu'un projet de densification de l'offre commerciale est envisagé autour du U express (*OAP « Centre Technique Municipal »*), bénéficiant d'un potentiel et d'un environnement commercial bien plus favorable.

- **Évolution de la règle sur les linéaires commerciaux souples**

La CCI juge trop stricte, la règle qui interdit le changement de destination d'un commerce en habitation et qui impose une destination commerciale pour toute nouvelle construction ; il serait préférable de protéger uniquement des emplacements stratégiques pour le commerce plutôt que d'imposer une activité commerciale généralisée sur tous les RDC, y compris ceux actuellement à usage d'habitation.

5.2.2.6. Avis des Communes

Communes n'ayant pas d'observation particulière à formuler sur la modification du PLUi

- ◆ **Saint-Mars-du-Désert** : affirme que la modification du PLUi intègre bien l'étude commerciale et le plan guide opérationnel réalisés dernièrement par la commune.
- ◆ **Les Touches** : fait état d'une absence d'observation particulière sur le dossier sans fournir de détails supplémentaires.
- ◆ **Petit Mars** : après en avoir délibéré en séance du vendredi 4 avril 2025, le Conseil municipal n'a pas émis à l'unanimité d'observation sur la modification n°7 du PLUi de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.

Communes ayant émis des observations particulières

◆ **Vigneux-de-Bretagne** :

- 1) Demande le pastillage d'un bâtiment type grange situé sur la parcelle ZW n°1, en vue de son changement de destination, précisant que ce bâtiment répond à l'ensemble des critères définis dans le rapport de présentation du PLUi.

◆ **Treillières**

- 1) Demande de réexaminer la règle d'implantation des installations et équipements liés aux réseaux et services publics, ou des établissements d'intérêt collectif en zone économique Ue ; la règle actuelle imposant une implantation en limite séparative ou à moins de 3 mètres des limites séparatives empêche l'implantation de telles installations ou des équipements d'intérêt collectif dans la zone économique.

◆ **Nort-sur-Erdre** : émet des observations sur des OAP et le règlement écrit à savoir :

OAP à modifier

- 1) OAP A60 - Gare Est
 - Suppression d'une mention en doublon concernant la préservation de l'alignement d'arbres existant chemin de Nozay,
 - Ajout de la possibilité de création de surfaces bâties pour des professions médicales en RDC.
- 2) OAP A30 - Orionnais
 - Ajout d'une prescription de 15 % de surface de plancher dédiée au logement abordable (*accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI*) BRS, PLS, PLI).

- 3) OAP A33 - Hôtel de Ville
 - Suppression des parcelles AS 304 et 305 du périmètre de l'OAP,
 - Ajout d'une prescription de 15 % de surface de plancher dédiée au logement abordable (*accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI*),
 - Ajout d'une mention explicite sur le maintien d'une offre de stationnements publics.
- 4) OAP A25 - Secteur du Port
 - Suppression de la programmation de logements sociaux
 - Ajout d'une prescription de 20 % minimum de surface de plancher dédiée au logement abordable (*accession sociale PSLA, BRS et/ou locatif intermédiaire PLS, PLI*).
- 5) OAP A65 - Rue Meuris
 - Reprise de la règle sur les hauteurs, prenant en compte la topographie du terrain, du tissu urbain environnant et l'entrée de ville pour une insertion urbaine cohérente.
- 6) OAP A27 - Maquis de Saffré
 - Ajout d'une mention sur le maintien d'une offre de stationnements publics.

Règlement à modifier

- 7) Article 2.1 : Implantation et volumétrie en zone Ua
 - Demande de clarification sur la règle applicable à la hauteur des constructions principales pour les bandes principales et secondaires lorsque la surface de plancher dépasse 200 m².
- 8) Article 2.3 : Arbres de haute tige toutes zones
 - Proposition de reformulation de la règle relative au maintien et aux conditions d'abattage des arbres de haute tige dans le cas des projets de construction d'une habitation principale.

◆ **Grandchamp-des-Fontaines :**

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal émet plusieurs observations sur le dossier de modification n°7 du PLUi.

OAP objet de demandes d'ajustements sur les principes d'aménagement

- 1) OAP A07 - rue Gaston Launay - évolution GDF 01
 - Proposition de reformulation des prescriptions sur le nombre de places de stationnement par logement : « *le nombre sera d'au moins 1,5 places de stationnement par logement* ».
- 2) OAP A68 - la Vertière - évolution GDF 02
 - Évolution des principes de desserte de l'opération (*desserte des commerces, de l'opération Vilogia, et liaison douce à créer entre le cœur d'îlot et la maison des jeunes*).
- 3) OAP A70 - rue du Perray - évolution GDF 04
 - Évolution des principes de circulation automobile, des voies en impasse, une continuité cyclable/piétonne.
- 4) OAP A62 - rue du Gal de Gaulle - évolution GDF 07- Opération mixte habitat et commerce
 - Alignement du front bâti à créer sur l'avenue du Gal de Gaulle intégrant les RDC commerciaux avec le bâtiment pôle emploi afin de permettre du stationnement longitudinal,
 - Tableau des logements locatifs sociaux à l'échelle de l'îlot des Cèdres : pas de logements rue des Platanes.
- 5) OAP A61 - îlot des Cèdres - évolution GDF 08
 - Opération non ciblée à l'accueil d'une population âgée en lien avec le projet Age et Vie,
 - Demande de porter le nombre de places de stationnement à un minimum 1,5 par logement,
 - Intégration d'un aménagement cyclable et piéton en partie Est de l'opération.
- 6) Emplacements réservés : ER C38 sur le secteur de Bellevue
 - Suppression de l'ER C38 destiné à un logement de fonction d'un nouveau collège public.

- 7) Changement de Zonage : Demande d'extension du zonage Ua : reclassement des parcelles AK63 et AK64 en Ua afin de permettre des volumes bâtis en R+3.

◆ **Casson** :

La mairie de Casson fait état des demandes suivantes :

- OAP C07 « La Close » - évolution CAS 01 : demande de précision sur le phasage, l'aménagement des espaces non bâtis, la desserte de l'opération.
- Demande de pastillage de 3 bâtiments agricoles pour un changement de destination en habitation
 - Hameau de « la Pierre Blanche » - parcelle D1803,
 - Lieu-dit « Le Pont » - parcelle D1817 lot 2 ayant fait l'objet d'un CU,
 - Lieu-dit « La Barillère » - parcelle A1653.

◆ **Sucé-sur-Erdre** :

Modifications sur Emplacements réservés et OAP

- 1) ER- I 38 « Guillonnière » : prise d'une bande de 5 m à cheval sur les parcelles ZK 128, 129 et 194 pour réaliser la jonction entre 2 chemins communaux, conservation des arbres remarquables, retrait du reste de l'ER.
- 2) ER-I44 « rue de la Plage Verte » en vue d'une liaison douce
 - Emprise à limiter aux parcelles AI 3 et 8 (*retrait de AI 7, 9, 10*).
- 3) Modification du plan de zonage Uaz :
 - Ajouter les parkings tram-train en bordure de la voie ferrée et de la parcelle AP 29,
 - Supprimer les accroches sur les parcelles AP19 et AP29.
- 4) Ajout d'une prescription graphique - (*évolution SSE 35*) : Alignement spécifique à respecter au titre des articles L151-17 et L151-18- Parcelles AP29 et AP19
 - Préciser la règle de retrait qui doit être en cohérence avec le retrait de la parcelle AP 317 située en face des parcelles AP 29 et AP 19.
- 5) OAP B29 « rue de la Chapelle » - évolution SSE 07- Opération d'habitat
 - Réaliser un accès par le lotissement du Val d'Erdre,
 - Réaliser une étude globale d'aménagement des dessertes de l'OAP,
 - Prévoir des espaces de respiration dans l'OAP (*zone d'échange et de rencontre*).
- 6) OAP B30 « rue de Treillières » - évolution SSE 08 - Opération d'habitat
 - Agrandir l'OAP côté Est (*parcelles AO 38, 39, 40*) en vue d'accueillir principalement des petits collectifs, programmation en 2 tranches (*1^è tranche 100% de social, 2^e tranche 20%*).
- 7) OAP B34 « route de la Goulitière » - évolution SSE 09 - Opération d'habitat
 - Faire 2 cartes pour une meilleure compréhension de la modification : situation avant et après.
- 8) OAP B37 « route de Casson - Nord » - évolution SSE 10 - Opération d'habitat
 - Ajouter la parcelle AR 149, et modifier le nombre de logements en conséquence,
 - Haie à ajouter sur le document graphique.
- 9) OAP B40 « impasse de la Butte » - évolution SSE 01 - Opération d'habitat
 - Ajouter la parcelle AL 143 (*Maison de M. Guérin*) avec obligation de phaser l'opération et accès des véhicules par l'impasse de la Butte et intégrer la parcelle AL 86 dans sa totalité.
- 10) OAP B60 « Hôtel des Regaires » - évolution SSE 04 - Opération d'habitat Ajouter la parcelle
 - Différencier par un code couleur la parcelle AP 140 à vocation d'hébergements touristiques,
 - Ajouter le repérage du bâti sur la parcelle AP 283,
 - Identifier les accès souhaités par les bâtis existants et les limiter à deux.
- 11) Linéaires commerciaux
 - Intervertir les couleurs : Rouge = strict, et Bleu = souple.

◆ **Fay-de-Bretagne :**

- 1) OAP C22 : *(OAP non évoquée dans le dossier de modification n°7 du PLUi)*
 - Analyser la faisabilité de créer des accès secondaires en s'appuyant sur la voirie existante afin de limiter l'emprise de la voirie à l'intérieur de l'OAP.

◆ **Héric :**

La Mairie d'Héric fait état, illustrations et cartographies à l'appui, des demandes suivantes :

- 1) OAP B66 - Les Chassus - Évolution HER 04
 - Prévoir dans la phase 1, un accès véhicules légers à la rue du Cormier,
 - Intégrer la réalisation éventuelle d'une future voie de liaison entre les 2 phases.
- 2) STECAL A1 « La Feuilletais » - Évolution HER 01 – *(délimitation d'un STECAL en zone Ae permettant l'activité de pyrotechnie existante de la Sté STARDUST)*
 - Corriger un erreur matérielle relative au N° de parcelle *(ZI 25 et non pas ZI 38 comme indiqué)*.
- 3) Emplacement réservé n°D09 rue de l'Isac/Laquais compromettant la réalisation d'une habitation sur la parcelle ZT 461
 - Supprimer cet emplacement réservé *(projet de giratoire abandonné)*.
- 4) OAP entre la rue des Landes et la rue des Frenouelles
 - Créer une OAP sectorielle à vocation d'habitat sur les parcelles XK 162 *(1 595m²)* et XK 81 *(6170 m²)* en lien avec la stratégie foncière de la commune *(OAP sur parcelles de plus de 5000 m²)* et suite à la rétrocession à la commune des voiries et des espaces verts du lotissement des Closettes.
Programmation : 30 logements/ha, soit 23 logements, 20% locatif social + 10% logements abordables.

6. COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier de projet de modification du PLUi mis à l'enquête publique et établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme comporte les pièces suivantes :

1- Dossier Enquête

0-1 Notice explicative - Article R123-8-3 Code de l'Environnement régissant l'enquête publique

1-1 Notice de présentation comprenant les chapitres suivants :

- Champ d'application (*évolutions du PLUi, objet de la modification, champ d'application de la procédure, constitution du dossier*)
- Présentation et justification des modifications apportées (*l'intégration des études urbaines et commerciales dans le PLUi, évolutions des projets d'aménagement, mise en cohérence et correction d'erreurs matérielles, modifications du règlement écrit, mise à jour des annexes*)
- Analyse des incidences du projet (*incidences sur le PADD, compatibilité avec les documents supra-communaux, évaluation des incidences du projet*)
- Annexes (*légende des OAP sectorielles, délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024 relative à la prescription de la modification n°7 du PLUi*).

1-2 Demande d'avis conforme auprès de l'Autorité environnementale - Auto-évaluation environnementale et formulaire de saisine de la MRAe.

2- Avis de la MRAe

3- Avis PPA et liste associée

3-1 Avis les Touches

3-2 Mairie Vigneux-de-Bretagne

3-3 Mairie Grandchamp-des-Fontaines

3-4 Mairie Saint-Mars-du-Désert

3-5 Mairie Nort-sur-Erdre

3-6 Préfecture

3-7 Conseil Départemental

3-8 Mairie Treillières

3-9 Mairie Casson

3-10 Mairie Petit-Mars

3-11 CCI Nantes Saint-Nazaire

3.12 Mairie Sucé-sur-Erdre

3.13 CDPENAF (*Commission Départementale de Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*)

3.14 Mairie Fay-de-Bretagne.

4- Pièces administratives constituées des pièces suivantes :

4-1 Arrêté intercommunal prescrivant l'enquête publique

4-2 Affiche de l'avis d'enquête publique

4-3 Localisation des lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique

4-4 Copies des annonces légales dans la presse de l'enquête publique

4-5 Délibération du Conseil Communautaire prescrivant la procédure de modification n°7 du PLUi

4-6 Délibération du Conseil communautaire décidant de ne pas soumettre le projet de modification n°7 à évaluation environnementale conformément à l'avis conforme.

5- Registre(s) d'enquête publique à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

7. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1. Désignation du commissaire enquêteur

La décision N° E25000042/ 44 du Président du Tribunal Administratif de Nantes établie en date du 28 février 2025 désigne Mr Jean-Claude Verdon en qualité de commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique.

7.2. Préparation de l'enquête

L'enquête a fait l'objet d'une réunion de prise de contact et de préparation de l'enquête publique le lundi 14 avril 2025, ainsi que d'une deuxième séance de travail le mardi 22 avril et d'une visite du territoire le vendredi 2 mai 2025.

La notice de présentation et la demande d'avis conforme adressée à la MRAe du dossier d'enquête publique de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) m'ont été adressés dans un premier temps par email en date le 13 mars 2025, et le dossier en format « papier » m'a été remis en totalité par Mme Michelot, Responsable du service Urbanisme et Aménagement de la CCEG, lors de la réunion de préparation de l'enquête le 22 avril 2025.

7.2.1. Réunion de travail dans les services de la CCEG, rue Olivier de Serres, le 14 avril 2025

Ont participé à cette réunion :

- Mme Michelot : Responsable du service Urbanisme et Aménagement – CCEG,
- Mr Verdon Jean-Claude : Commissaire enquêteur.

Un ordre du jour précis établi par le commissaire enquêteur a été transmis à Mme Michelot (CCEG), le jeudi 13 mars 2025. Cette réunion préliminaire avait pour principal objet de définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique et d'obtenir de la part du maître d'ouvrage une présentation générale sur le projet de modification n°7 du PLUi de la CCEG. A cette occasion, pour une meilleure compréhension du projet, une liste de questions et de points divers issus de l'examen du dossier préparée à l'avance ont été passées en revue.

Modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique

En rappel à l'ordre du jour, cette réunion a permis :

- d'aborder les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique
 - tenue des permanences (*les dates et lieux des permanences, ayant fait l'objet d'échanges préalables*),
 - mise en place pendant toute la durée de l'enquête publique d'un poste informatique dédié dans chacune des douze communes membre de la CCEG,
 - mise en place d'une adresse électronique dédiée,
 - mise en place d'un registre dématérialisé d'enquête publique (*optionnel*) accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête publique en complément de l'adresse dédiée (*décret 2017-626 du 25 avril 2017*) - Prestataire du registre dématérialisé : groupe Préambules,
 - publication du dossier d'enquête publique sur le site internet de l'Autorité organisatrice (CCEG)
 - mise à disposition sur les différents lieux de permanence des dossiers version papier + registres associés consultables par le public,
 - gestion des observations déposées par le public sur le(s) registre(s) papier, l'adresse électronique dédiée, le registre dématérialisé, et adressées au commissaire enquêteur par courrier postal (*versement de l'ensemble des observations sur le registre dématérialisé*),
 - affichage de l'avis d'enquête publique (*à effectuer 15 jours minimum avant la date d'ouverture d'enquête, constats d'affichage, les lieux d'affichage ayant fait l'objet d'échanges préalables*),

Nota :

- *dates arrêtées pour le 1er constat d'affichage : 25 avril 2025,*
- *rappel des règles d'affichage de l'avis d'enquête (arrêté du 24 avril 2012 et les articles R123-9 et R123-11 du Code de l'environnement).*
- publication des annonces légales dans la presse de la Loire atlantique (*15 jours minimum avant la date d'ouverture d'enquête, avec un rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête, dates fixées les 25 avril et 15 mai 2025*),

- d'aborder quelques points spécifiques de l'avis d'enquête publique et du projet d'arrêté intercommunal qui m'avaient été préalablement transmis pour observations,
- de définir les modalités de cotation et de visa de l'ensemble des dossiers et registres d'enquête constitués en 12 exemplaires avant l'ouverture de l'enquête publique (*date fixée le mardi 22 mai*),
- de convenir d'une visite du territoire intercommunal (*date retenue le 2 mai 2025*),
- d'arrêter des dispositions particulières concernant l'organisation de l'Enquête publique essentielles à son bon déroulement et qui contribueront à assurer de bonnes conditions d'information du public. A cet effet, un projet de note d'instructions sur des points particuliers à observer avec extrême vigilance préparée pour cette réunion et à destination des Mairies des 12 Communes concernées par la procédure de modification a été discutée et proposée (*cette note traite notamment des modalités de mise à disposition et de contrôle des dossiers et des registres, de la désignation d'une personne référente, de la fréquence d'envoi des contributions à la CCEG pour mise à disposition sur la plateforme dématérialisée, des modalités de récupération de l'ensemble des dossiers et certificats d'affichage au terme de l'enquête, le vendredi 13 juin,...*). Cette note d'instructions particulières sera complétée et diffusée par la CCEG à l'ensemble des mairies,
- d'aborder les formalités de remise du PV de synthèse des observations à établir par le commissaire enquêteur et du mémoire en réponse à établir par le Maître d'ouvrage,
- d'aborder les formalités de remise du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur.

7.2.2. Séance de travail à la CCEG, rue Olivier de Serres, le jeudi 23 avril 2025

Personne rencontrée :

- Mme MICHELOT : Responsable du service Urbanisme et Aménagement - CCEG,
- Mme MARTIN : Chargée de mission Urbanisme et Aménagement,
- Mme HAVARD : Assistante service Urbanisme et Aménagement.

Visa des pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Les diverses pièces du dossier d'enquête publique relatives au projet de modification n°7 du PLUi d'Erdre et Gesvres et présentées en 13 exemplaires ont été vérifiées et visées le jeudi 23 avril 2025 dans les locaux de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines. Cette disposition permet de pouvoir présenter au public dans les 12 Mairies membres de la CCEG concernées par l'enquête, l'ensemble des pièces du dossier revêtues du visa du commissaire enquêteur dès l'ouverture de l'enquête programmée le lundi 12 mai 2025 à 9h00.

Formalités retenues pour viser, parapher et coter les documents composant le dossier :

- Apposition du tampon « Vu le Commissaire enquêteur », nom, date et signature sur les pages de garde des diverses pièces constitutives des dossiers listées au § VI ci-avant,
- Apposition du tampon « Vu le Commissaire enquêteur, nom date et signature sur les pages correspondant aux chapitres principaux de la notice de présentation et de l'auto-évaluation environnementale, ainsi que sur la 1^{ère} page des avis PPA et des pièces administratives,
- Cotation des feuillets et apposition de mes paraphe et signature sur toutes les pages de suite des 12 registres d'enquête à feuillets non mobiles.

Nota :

- *Le dossier d'enquête présenté au public est complet ; sur la forme il est lisible, convenablement structuré et facile à exploiter. La partie administrative du dossier comporte, comme il se doit, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées.*
- *Une vérification pour validation de la conformité des pièces du dossier versées sur le registre dématérialisé a été réalisée en distanciel avant l'ouverture d'enquête publique les mercredi 30 avril et lundi 5 mai 2025.*

7.2.3. Visite de reconnaissance du territoire intercommunal avec le porteur de projet

Au regard du grand nombre d'OAP modifiées ainsi que des nombreuses nouvelles OAP projetées dans le cadre de la modification n°7 du PLUi d'Erdre et Gesvres, il m'est apparu nécessaire de solliciter auprès du porteur de projet une visite de reconnaissance du territoire intercommunal.

7.2.3.1. Le vendredi 02 mai 2025

Une première visite organisée le vendredi matin 2 mai 2025 (durée 4h) et pilotée par Mme MARTIN de la CCEG (*Chargée de mission Urbanisme et Aménagement*) avait pour objet de me montrer une partie des secteurs d'habitat des communes de Saint-Mars-du-Désert, Nort-sur-Erdre, Notre-Dame-des Landes et Héric couverts par une OAP. Le circuit de visite appuyé par des illustrations et cartographies de la notice de présentation du dossier m'a donc permis de mieux appréhender le contexte des évolutions, et aussi d'apprécier dans l'ordre suivant les secteurs d'OAP à enjeux :

◆ Saint-Mars-su-Désert

- OAP B65 - Évolution SMDD 04 « Centre technique municipal » rue du 3 août 1944
- OAP B16 - Évolution SMDD 05 « Voie Malraux extension »
- OAP B63 - Évolution SMDD 02 « Rue de Cadaran densification -École Georges Sand »
- OAP B64 - Évolution SMDD 03 « Impasse du Dr Alain Gauthier ».

◆ Nort-sur-Erdre

- OAP A64 - Création d'une nouvelle OAP « Angle rue Saint-Georges »
- OAP A34 - Évolution NSE 04 et NSE 05 « Bd de la Liberté »
- OAP A25 – Évolution NSE 04 et NSE 05 « Secteur Port »
- OAP A30 - Évolution NSE 02 « Orionnais - Densification »
- OAP A22 - Évolution NSE 11 « Rue François Dupas - Densification »
- OAP A33 - Évolution NSE 03 « Hôtel de Ville »
- OAP A35- Évolution NSE 08 « Champ de Foire » scindée en 2 OAP
 - Champ de Foire Ouest densification dédiée au réaménagement de la place du Champ de Foire
 - Champ de Foire Est densification à vocation de logements et de renouvellement urbain
- OAP A65 - Évolution NSE 07 « Ilôt Meuris »
- OAP A29 - Évolution NSE 01 « Gare Densification » scindée en 2 OAP
 - Gare Est densification (à vocation d'activités économiques)
 - Gare Ouest densification (habitat)
- OAP A67 - Évolution NSE 09 « Rue Jacques Brel ».

◆ Héric

- OAP B66 - Évolution HER 04 « Les Chassus Extension ».

◆ Notre-Dame-des-Landes

- OAP C47 - Évolution NDDL 01 « Rue des Genêts »
- OAP C48 - Évolution NDDL 02 « Ilôt de la Place de l'Église »
- OAP C49 - Évolution NDDL 03 « Rue des Chênes »
- OAP C36 - Évolution NDDL 04 « Bourg Nord »
- OAP C35– Évolution NDDL 05 « Bourg Ouest Densification ».

7.2.3.2. Le mardi 13 mai 2025

Visite de reconnaissance des secteurs couverts par une OAP

Une deuxième visite pilotée par Mme Michelot de la CCEG (*Responsable Urbanisme et Aménagement*) a été organisée le mardi matin 13 mai 2025 (*durée 3h*) sur les communes de Grandchamp-des-Fontaines et de Sucé-sur-Erdre. Le circuit de visite prédéfini et étayé par des illustrations et des cartographies de la notice de présentation m'a donc permis de mieux appréhender le contexte des évolutions, et aussi d'apprécier dans l'ordre suivant les secteurs d'OAP à enjeux.

◆ **Grand-Champ-des-Fontaines**

- OAP A69 - Évolution GDF 03 « Secteur Nord de l'avenue du Gal de Gaulle »
- OAP A61 - Évolution GDF 08 « Ilot des Cèdres lot Sud »
- OAP A68 - Évolution GDF 02 « Secteur Vertière »
- OAP A62 - Évolution GDF 07 « Rue du Gal de Gaulle »
- OAP A07 - Évolution GDF 01 « Rue du Perray »
- OAP A70 - Évolution GDF 04 « 19 rue du Perray »
- OAP A71 - Évolution GDF 05 « 8 rue des Roches ».

◆ **Sucé-sur-Erdre**

- Prescription graphique - Évolution SSE35 : « Alignement spécifique - Avenue de l'Europe »
- OAP B43 - Évolution SSE 02 « Avenue de l'Europe »
- OAP A61 - Évolution SSE 06 « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »
- OAP B59 - Évolution SSE 03 « Ilot Hautière »
- Création d'un linéaire commercial - Évolution SSE 30 « Rue du Gal de Gaulle »
- OAP D10 - Évolution SSE 13 « Site de la Papinière »
- OAP D11- Évolution SSE 14 et SSE 33 « Cœur des Cardinaux » (*La Filonnière*).

Vérification dans les mairies de la conformité et de la complétude des dossiers papier et numérique

Cette journée a également été mise à profit pour s'assurer de la conformité et de la complétude des dossiers mis à la disposition du public dans les Mairies membres de la CCEG :

- le matin en parallèle de la visite : Grandchamp-des-Fontaines et Sucé-sur-Erdre,
- l'après-midi : Notre-Dame-des-Landes, Vigneux de-Bretagne- Fay-de-Bretagne.

Les dossiers version dématérialisée installés sur les postes informatiques dédiés sont strictement identiques aux dossiers en format papier.

Personnes rencontrées dans les mairies au cours de ces vérifications :

- Grandchamp-des-Fontaines : Mme Civel Bézier Delphine : Responsable Urbanisme,
- Sucé-sur-Erdre : Mmes Godin Rousselière et Douillard Almeida en charge de l'Accueil,
- Notre-Dame-des-Landes : Mme Colombert Catherine : Agent en charge de l'Urbanisme,
- Vigneux-de-Bretagne : Mme Le Roy Céline : Responsable Urbanisme,
- Fay-de Bretagne : Mme Rousseau Magalie en charge de l'Accueil.

7.3. Documents complémentaires remis au commissaire enquêteur

Lors des réunions de préparation de l'enquête publique du lundi 14 avril et du mardi 22 avril 2025, la CCEG m'a remis à ma demande les documents complémentaires suivants :

- adresse des emplacements des points d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique,
- documents et récapitulatif des actions d'information / concertation menées par les communes dans le cadre des études urbaines (*dates, lieux, modalités, bilan*),
- délibération du conseil communautaire décidant de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

8. MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

8.1. Information du public de l'ouverture d'enquête publique

8.1.1. Publicité dans les annonces légales

✚ Avant l'ouverture d'enquête

En accord avec l'article 5 de l'Arrêté Intercommunal et l'article R123-11 du Code de l'Environnement, l'enquête publique relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a été annoncée dans 2 journaux à couverture régionale et départementale plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête (*18 jours dans le cas présent*) aux dates suivantes :

- ① Ouest-France n° 24622 du vendredi 25 avril 2025,
- ② Presse-Océan n° 26764 du vendredi 25 avril 2025.

✚ Après l'ouverture des enquêtes

En accord avec les dispositions réglementaires et l'Arrêté Intercommunal précités, le 2^e Avis d'enquête est paru dans les mêmes journaux que ci-dessus dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête (*4 jours dans le cas présent*) aux dates suivantes :

- ① Ouest-France n° 24638 du jeudi 15 mai 2025,
- ② Presse-Océan n° 26783 du jeudi 15 mai 2025.

8.1.2. Publicité par affichage administratif

Affichage légal

L'Avis d'ouverture d'enquête publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres a été affiché, conformément à l'article 5 de l'Arrêté Intercommunal, et en accord avec les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête (*exactement 18 jours dans le cas présent*) et jusqu'au terme de celle-ci. Au total 62 points d'affichage ont été prédéfinis tel que mentionné dans le tableau récapitulatif ci-après.

Nota :

- Les affiches de l'avis d'ouverture d'enquête publique au format A2 sur fond jaune sont conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.
- Des clichés horodatés ont été pris à l'occasion des vérifications (cf.VIII-2 ci-après). Ces documents tenus à disposition pourront être communiqués, le cas échéant, à la demande l'Autorité compétente.

Communes	Affichage CCEG et Mairies		Affichage sur le territoire		Total
	Nbre	Adresse	Nbre	Emplacements des points d'affichage	
CCEG - (GDF)	2	- 1 rue Marie Curie - 4 rue Olivier de Serre			2
Casson	2	- 3 rue de la Mairie	1	- 233 rue Nort-sur-Erdre	3
Fay-de-Bretagne	2	- 11 rue de la Mairie	1	- 10/14 rue de Malaquet	3
Grandchamp-des-Fontaines	3	- 25 av. Gal de Gaulle	7	- 1 Esplanade de l'Europe - 2 rue de Jarlan - 1 rue des Roches - Allée Jean Bachelier - 8 route de la Paquelais - 1 bis rue des Grands Prés - RD 26 - Proximité rue Ariane	10
Héric	2	- 2 rue Saint-Jean	3	- 32 rue de la Perrière - 20 rue de la Planchette - 9 la Feuilletais	5
Les Touches	2	- 4 place de la Mairie	1	- 5 rue des Étangs	3
Nort-sur-Erdre	2	- 30 rue Aristide Briand	5	- Bd de la Gare - Rue du Maquis de Saffré (Rd-point de la Fontaine) - Quai Saint-Georges - Place du Champ de Foire - Rue François Dupas- Bd du Port Mulon	7
Notre-Dame-des-Landes	2	- 13 rue Pierre Civel	2	- 2 rue des Genêts - 8 rue Beau Soleil	4
Petit-Mars	2	- 22 Bd St-Laurent	0		2
Saint-Mars-du-désert	2	- 1 rue de la Mairie	4	- Parking - voie Malraux (face au n°10) - Début impasse du Dr Alain Gauthier - 2 rue Cadaran - rue du 3 août 1944 - CTM	6
Sucé-sur-Erdre	2	- 25 rue de la Mairie - CTM / Services Techniques et Urbanisme Parc d'activités de la Baumondière	6	- Angle rue Descartes / rue de la Hautière - Angle rue Descartes / ruelle du Levant - Angle rue de Casson / Impasse du Meunier - Angle Av. de l'Europe / Grande Rue - Route de la Filonnière (face rue des Saules) - 317 rue de Carquefou	8
Treillières	2	- 57 rue de la Mairie	2	- 31 rue Etienne Sebert - La Ménardais à l'angle de la rue de Nantes et des Landes	4
Vigneux-de-Bretagne	2	- 9 rue Hersart de la Villemarqué	3	- Carrefour de la Paquelais dans le sens Treillières / Vigneux - NDDL / Orvault - Complexe sportif - Allée des Sports - ZI des IV Nations - rue Edouard Belin	5

8.1.3. Publicité sur le site internet de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

- ↳ L'avis d'ouverture d'enquête publique ainsi que l'arrêté Intercommunal ont été mis en ligne en accord avec les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, jusqu'au vendredi 13 juin 2025 sur le site internet de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.

Nota : Ces parutions ont été imprimées avant l'ouverture de l'enquête publique et pourront être communiquées, le cas échéant, à la demande l'Autorité compétente.

- ↳ L'avis d'ouverture d'enquête publique a également été mis en ligne sur le site internet des 12 mairies membres au moyen d'un lien redirigeant vers le site dédié au PLUi conformément aux instructions particulières de la CCEG établies à destination des mairies :
« La commune peut également informer le public du déroulement de l'enquête sur son site internet et en faisant un renvoi vers le site dédié au PLUi www.plui.cceg.fr (facultatif), sur son bulletin municipal (facultatif), ainsi que sur les panneaux d'informations municipales (panneaux lumineux par exemple...) (facultatif) : le cas échéant conserver une copie des exemplaires des supports de communication afin de les transmettre ensuite à la CCEG ».
- ↳ La page d'accueil du registre numérique qui présente l'objet du projet de modification n°7 du PLUi, et qui donne l'accès à l'arrêté intercommunal et l'avis d'enquête publique était également accessible 15 jours avant l'ouverture de l'enquête en saisissant directement l'adresse du registre numérique (<http://www.registre-dematerialise.fr/6153>).
- ↳ L'ensemble du dossier de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a, quant à lui, été ouvert automatiquement à partir du jour de l'ouverture d'enquête (le lundi 12 mai 2025 - 09h00), et pendant toute la durée de celle-ci, jusqu'à sa clôture (le vendredi 13 juin 2025 - 12h00). Il était accessible au public à partir des sites internet des Collectivités locales via un lien hypertexte renvoyant au Registre Dématérialisé, ou en saisissant directement l'adresse du registre dématérialisé mentionnée dans l'avis et l'arrêté intercommunal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

8.1.4. Autres moyens d'information du public

- ↳ En supplément, certaines communes ont relayé, à titre facultatif, une information sur l'enquête publique, via leur bulletin municipal et/ou via des panneaux d'informations municipales à affichage électronique.

8.2. Vérification de l'affichage de l'avis d'enquête publique

Une vérification de l'affichage de l'Avis d'Enquête publique a été régulièrement effectuée entre le lundi 28 avril 2025 et le vendredi 13 juin 2025. Il a été vérifié sur l'ensemble du territoire des 12 communes membres de la CCEG concernées par le projet de modification du PLUi, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, et par la suite limité au territoire du lieu de la permanence.

Les vérifications de l'affichage ont appelé les observations suivantes :

- ↳ **Vérification des lundi 28 et mardi 29 avril 2025** (*clichés horodatés tenus à disposition en cas de nécessité*)

Cette première vérification faite avant l'ouverture de l'enquête publique a permis de constater la mise en place effective des affichages sur les emplacements prédéfinis tel qu'indiqué dans le tableau § VIII-1.2 ci-avant :

- le lundi 28 avril 2025 : au siège de la CCEG (1 rue Marie Curie) et au bâtiment B (4 rue Olivier de Serres) - Grandchamp-des-Fontaines, dans les Mairies, ainsi que sur le territoire des communes suivantes : Fay-de-Bretagne, Grandchamp-des-Fontaines, Treillières, Sucé-sur-Erdre, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux de Bretagne.

Aucune observation n'est à formuler.

Personnes rencontrées en Mairies

- Fay-de Bretagne : Mme Prodhon - Responsable du service Urbanisme,
 - Grandchamp-des-Fontaines : Mme Civel Bézier Delphine : Responsable Urbanisme, affaires foncières et agricoles,
 - Treillières : Mme Gibet : Agent Urbanisme,
 - Sucé-sur-Erdre : Mme Benoist Nelly : Agent service Urbanisme,
 - Saint-Mars-du-Désert : Mme Fortier Fanny : Responsable Urbanisme,
 - Vigneux-de-Bretagne : Mme Le Roy Céline : Responsable Urbanisme.
- le mardi 29 avril 2025 : dans les Mairies, ainsi que sur le territoire des communes suivantes : Notre-Dame-des-Landes, Héric, Casson, Nort-sur-Erdre, les Touches, Petit Mars

Aucune observation n'est à formuler, sinon la mise en place sur ma demande et en ma présence de deux affiches dans les mairies des communes de « Les Touches » et « Casson ».

Personnes rencontrées en Mairies

- Notre-Dame-des-Landes : Mme Colombert Catherine : Agent en charge de l'Urbanisme et Mme Ouary Céline - Accueil et Communication,
- Héric : Mr Rault Jean-François : Responsable Urbanisme,
- Casson : Mme Deshouilles Katia - DGS et Mme Tuaula Anne - Secrétaire de mairie,
- Nort-sur-Erdre : Mme Blond Anne -Sophie : Responsable Pôle aménagement,
- Les Touches : Mme Cussonneau Christelle,
- Petit-Mars : Mr Guet Régis : Chargé d'Urbanisme.

↳ **Vérification du lundi 12 mai 2025** (*clichés horodatés tenus à disposition en cas de nécessité*)

La vérification qui a été effectuée l'après-midi du jour de l'ouverture d'enquête a permis de constater le maintien de l'affichage à la CCEG, en Mairie et sur le territoire de la commune de Grandchamp-des-Fontaines. Aucune observation n'est à formuler.

Par ailleurs, j'ai pu également constater sans prendre de clichés, le maintien de l'affichage dans les Mairies visitées pour s'assurer de la conformité des dossiers en format papier et dématérialisés mis à la disposition du public (*Mairies de Treillières, Saint-Mars-du-Désert, Petit-Mars, les Touches, et Casson*), ainsi qu'en différents points du parcours sans les relever.

↳ **Vérification du mardi 20 mai 2025** (*clichés horodatés tenus à disposition en cas de nécessité*)

Une vérification limitée au territoire de la commune de Sucé-sur-Erdre où s'est tenue la 2^e permanence m'a permis de constater le maintien des affichages de l'avis d'enquête sur tous les emplacements prédéfinis et en mairie. Aucune observation à formuler

↳ **Vérification du samedi 24 mai 2025** (*clichés horodatés tenus à disposition en cas de nécessité*)

Cette vérification limitée au territoire de la commune de Nort-sur-Erdre où s'est tenue la 3^e permanence m'a permis de constater le maintien de tous les points d'affichage prédéfinis sur le territoire et en mairie. Aucune observation à formuler.

Nota : En traversant la ville d'Héric, j'ai pu apercevoir sur un panneau déroulant lumineux des informations municipales, l'annonce de l'enquête publique avec la date de tenue de la prochaine permanence fixée sur cette commune le 04 juin 2025 de 14 à 18 heures.

↳ **Vérification du mercredi 04 juin 2025** (*clichés horodatés tenus à disposition en cas de nécessité*)

Cette vérification limitée au territoire de la commune de Fay-de-Bretagne et au territoire de la commune d'Héric où s'est tenue la 4^e permanence, m'a permis de constater la présence des affichages dans les mairies et sur tous les emplacements prédéfinis. Aucune observation.

Nota : En accord avec l'Arrêté intercommunal (art.5), l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été certifié par M. le Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ainsi que par les Maires des 12 communes membres. Une copie de ces certificats d'affichage m'a été remise le 13 juin après-midi à l'issue de la clôture d'enquête, ainsi que le 17 juin lors de la présentation du PV de synthèse des observations (certificats joints en annexe 3).

8.3. Permanences - Ouverture d'enquête et Clôture d'enquête

8.3.1. Ouverture de l'enquête publique

L'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a eu lieu le lundi 12 mai 2025 à 9h00 au siège de la CCEG (*1 Rue Marie Curie 44119 Grandchamp-des-Fontaines*).

Dès l'ouverture de l'enquête, ont été mis à la disposition du public :

- à la CCEG, siège de l'enquête publique et dans les Mairies des 12 communes concernées par le projet, pendant toute la durée de celle-ci, aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public :
 - les différentes pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête version papier,
 - un poste informatique dédié contenant les différentes pièces du dossier,
- à tout moment de la journée, 7 jours sur 7 pendant toute la durée de l'enquête
 - une adresse électronique dédiée lui permettant de communiquer ses observations : enquete-publique-6153@registre-dematerialise.fr,
 - un registre dématérialisé automatiquement ouvert à 9h00, lui permettant de prendre connaissance du dossier et de communiquer directement ses observations à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6153>,
 - ce registre dématérialisé était aussi accessible par le biais du site internet de la CCEG <https://plui.cceg.fr> qui comporte un lien permettant d'accéder à la plateforme d'enquête publique.

8.3.2. Permanences

En qualité de commissaire enquêteur, j'ai assuré les 5 permanences prévues par l'article 7 de l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

Les permanences se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Dans la Mairie où se tenait la permanence, j'ai vérifié l'opérationnalité du poste informatique dédié à la consultation du dossier, ainsi que la complétude et la conformité des différentes pièces du dossier d'enquête publique versions papier et numérisée.

Le dossier d'enquête publique portant sur la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Erdre et Gesvres a été présenté aux personnes venues se renseigner.

8.3.2.1. Le lundi 12 mai 2025 : CCEG Grandchamp-des-Fontaines - 1^{ère} permanence

Cordialement accueilli par Mme HAVARD, Assistante service Urbanisme/Aménagement - CCEG, la permanence a été ouverte (*salle Erdre et Gesvres*) à 9h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- 8 personnes se sont présentées au cours de cette permanence :
- Mme GUILLERM Laetitia : 20, avenue du Gal de-Gaulle - 44119 Grandchamp-des-Fontaines
 - Mr MARY Christian : 101, la Hamonais - 44810 Héric
 - Mr LEBASTARD Clair : L'Etoile Saint-Louis - 44810 Héric
 - Mr RAIMBAUD Marcel : 38 route de Laloeuf - 44119 Grandchamp-des-Fontaines
 - Mr Mme LEMOINE Yves et Colette : 26 rue des Rouchais - 44119 Treillières
 - Mr Mme RINCE Yvon et Madeleine : 8 rue des Roches - 44119 Grandchamp-des-Fontaines

Deux intervenants ont présenté un courrier, tandis que les autres personnes ont porté leurs observations par écrit en séance sur le registre d'enquête au format "papier".

La majorité de ces intervenants sont venus pour obtenir des renseignements sur le zonage de leurs parcelles et/ou pour formuler une demande de reclassement ; seuls deux d'entre eux ont abordé des questions spécifiquement liées aux OAP dont une relevant de la procédure de modification du PLUi (*OAP A71*), et l'autre sans lien avec l'objet de la modification du PLUi (*OAP 9 et OAP11*).

- Synthèse des questions posées par le public et éléments de réponse donnés en séance.

Mme GUILLERM Laetitia : « *Registre dématérialisé : contribution n°9* »

La requérante propriétaire au 215 rue de la Blanchère à Grandchamp des Fontaines d'une parcelle AR 110 de 2104 m² touchée par 2 zonages différents (*parcelle 110 : 595 m² en UC et 1509 m² en zone A*) demande dans un courrier :

- une classification en zone constructible de l'intégralité de cette parcelle en vue d'une meilleure implantation de leur future habitation. Cette demande démontre la compatibilité avec les axes d'orientation du PADD du PLUi.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, et la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi, le secteur de la Blanchère n'est pas concerné, par ailleurs la demande de changement de zonage de la partie classée en zone agricole vers un zonage constructible ne relève pas du présent projet. La question est hors sujet.

Mr MARY Christian : « *Registre dématérialisé : contribution n°4* »

Le requérant propriétaire d'une parcelle ZN 110 à la Hamonais sur la commune d'Héric inscrite en zone Agricole demande :

- un reclassement de cette parcelle en zone constructible précisant qu'elle avait été antérieurement classée en U.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, et la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi, le secteur de la Hamonais n'est pas concerné, par ailleurs la demande de changement de zonage de la parcelle ZN 110 vers un zonage constructible ne relève pas du présent projet. La question est hors sujet.

Mr LEBASTARD Clair : « *Registre dématérialisé : contribution n°5* »

L'intéressé, est venu se faire préciser le zonage de plusieurs parcelles qu'il détient :

- parcelle 201 située à la Doussinière sur la commune de Sucé-sur-Erdre,
- parcelle AY9 la Noé Guy sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines,
- parcelles ZT 151 et ZT 154 au lieu-dit Laquais à Héric.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, et la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi, les secteurs mentionnés ne sont pas concernés. Les demandes de renseignement sont hors sujet.

Toutefois la lecture des documents a permis de relever :

- * parcelle AY 9 la Noé Guy sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines : zone A
- * parcelles ZT 151 et ZT 154 au lieu-dit Laquais à Héric : zone An
- * parcelle 201 : Faute d'avoir pu localiser en séance ce N° de parcelle sur le document graphique, une recherche effectuée ultérieurement par le service Urbanisme de Sucé-sur-Erdre a permis d'identifier une parcelle ZO 01 en zone 1AUB située au lieu-dit « les Tertres » et intégrée à l'OAP 28 « Doussinière extension », laquelle ne fait pas partie de la modification n° 7 du PLUi.

Mr RAIMBAUD Marcel : « Registre dématérialisé : contribution n°6 »

L'intervenant est venu pour demander des renseignements sur deux OAP :

- l'OAP 09 « Chemin des Grands Prés Nord » et l'OAP 11 « Chemin des Grands Prés Sud » à Grandchamp-des-Fontaines .

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, les deux OAP 09 et 011 ne sont pas concernées par la modification n°7 du PLUi. La question est hors sujet.

Mr Mme LEMOINE Yves et Colette : « Registre dématérialisé : contribution n°7 »

Les intervenants se sont déplacés conjointement pour se faire préciser :

- le zonage de leur parcelle 62 sise 26 rue de la Rouchais à Treillières.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- La lecture en séance de la cartographie interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi fait apparaître que cette parcelle est inscrite en zone UH correspondant aux Hameaux constructibles. Il est précisé à nos interlocuteurs que ce secteur n'est pas concerné par la modification du PLUi. La question est hors sujet.

Mr Mme RINCE Yvon et Madeleine : « Registre dématérialisé : contribution n°8 »

Les personnes qui se sont déplacées conjointement découvrent la création d'une OAP A 71 au 8 rue des Roches programmant 3 lots minimum sur leur parcelle AN 108. Non opposées à cette prescription, ils demandent :

- une modification de l'emprise de l'OAP et de son tracé en limite sud afin de pouvoir conserver un accès à leur puits et de bénéficier d'un apport solaire suffisant nécessaire au fonctionnement de leur système de chauffage et de climatisation passif (*mur trombe*).

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- Relevant que Mr le Maire de Grandchamp-des-Fontaines a déjà été sollicité sur ce sujet, il est précisé à nos interlocuteurs que cette demande sera reprise, à l'issue de l'enquête publique, dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.

- Aucun évènement particulier ne s'est produit au cours du déroulement de la permanence tenue dans la salle de réunion d'Erdre et Gesvres.
- Une vérification au cours de cette permanence a permis de s'assurer de :
 - de l'accessibilité du dossier à partir du poste informatique dédié mis en place par la CCEG,
 - de l'accessibilité du dossier à partir du site internet de la CCEG ([https:// PLUi CCEG.fr](https://PLUi.CCEG.fr)),
 - de l'accessibilité du dossier mis en ligne sur la plateforme d'enquête publique de Préambules ; des tests de bon fonctionnement ont été réalisés,
 - de la complétude et de la conformité du dossier version papier, ainsi que du dossier dématérialisé mis en ligne sur la plateforme web de l'enquête publique.
- A la suite de cette 1^{ère} permanence, j'ai vérifié l'après-midi dans cinq Mairies (*Treillières, Saint-Mars-du-Désert, Petit-mars, les Touches, et Casson*) que :
 - les dossiers papier déposés étaient conformes et complets,
 - le dossier est bien accessible par le public à partir des postes informatiques dédiés mis à sa disposition.

Cette vérification des deux versions du dossier (*papier et dématérialisé*) a permis de corriger la composition de la pièce 4.6 relative à « la délibération du Conseil Communautaire décidant de ne pas soumettre le projet de modification n°7 à évaluation environnementale conformément à

l'avis conforme ». En effet, et afin d'éviter les doublons, la version papier ne comportait pas les annexes objet de la pièce 1.2 (*demande d'avis conforme et formulaire de saisine de la MRAe*) et de la pièce 2 (*avis MRAe*) déjà incluses dans le dossier, alors que la version dématérialisée sur le(s) poste(s) informatique(s) les incluait. Cette pièce 4.6 du dossier dématérialisé mis en ligne sur la plateforme de l'enquête publique a été par ailleurs complétée.

Ainsi, le contenu des pièces des dossiers numériques sont désormais strictement identiques à celui des pièces des dossiers papiers. J'estime que cet écart qui a été corrigé dès le 1^{er} jour de l'enquête n'a pas pu compromettre l'information du public, d'autant plus que sa durée est supérieure à 30 jours (*33 jours dans le cas présent*).

Personnes rencontrées dans les mairies au cours de ces vérifications

- Mairie de Treillières : Mme VEGAT Anne et ORAIN Virginie chargées de l'Accueil,
- Mairie Saint-Mars-du-Désert : Mme Fortier Fanny, Responsable de l'Urbanisme,
- Mairie Petit-Mars : Mr GUET Régis, chargé de mission Urbanisme,
- Mairie des Touches : Mme CUSSONEAU Chrystèle, en charge de l'Urbanisme,
- Mairie de Casson : Mme VINOUBE Maeva, en charge de l'Urbanisme.

8.3.2.2. Le mardi 20 mai 2025 : Sucé-sur-Erdre - 2^e permanence

Cordialement accueilli par Mme PASTOR, Assistante service Urbanisme, la permanence a été ouverte (*Salle du Conseil municipal*) à 14h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier en Mairie depuis l'ouverture de l'enquête,
- Aucune observation n'a été inscrite au registre d'enquête papier depuis l'ouverture de l'enquête,
- Aucun courrier à l'attention du commissaire enquêteur n'a été déposé,
- 5 nouvelles contributions sont parues sur le registre dématérialisé (*3 Web et 1 Email*) :

- Contribution n°3 : Un anonyme

Demande où consulter sur la plateforme dématérialisée la localisation des lieux d'affichage.

- Contribution n°10 : SCI Le Pont des Ormes - 10 rue Charles Gounaud - 44240 La Chapelle/Erdre
Demande un nouvel examen de leur requête déjà formulée lors de diverses évolutions du PLUi en ce qui concerne le classement en zone constructible de leur parcelle AP 135 située à la Ferrière de Pécot sur la commune de Nort-sur-Erdre qui est actuellement inscrite en zone AP.

- Contribution n°11 : Mme ROMAN Geneviève - 102 la Verdinière - 44810 Héric

Demande le passage du village de la Verdinière en agglomération d'Héric.

Demande de requalification des zones constructibles, notamment d'une partie de son terrain.

- Contribution n°12 : Un anonyme

Nécessité de requalifier le zonage sur le village de la Verdinière afin de pouvoir créer de nouveaux terrains constructibles.

- Contribution n°13 : Mr VERGER Pierre Marie

Demande si le règlement graphique du PLUi peut être modifié afin de supprimer l'angle d'un bâti léger non existant sur la parcelle 1782 au lieu-dit le Brosseau à Notre-Dame-des-Landes.

- 7 personnes se sont présentées au cours de cette deuxième permanence

- Mme CHIFFOLEAU Isabelle : 37, rue la Benatière - 44240 Sucé-sur-Erdre
- Mme CHEVREUIL Hélène : 209, rue Descartes - 44240 Sucé-sur-Erdre
- Mr RIVRON Michel : 54, route de la Goulitière - 44240 Sucé-sur-Erdre
- Mr CASSERON Daniel : 262, chemin des Tertres de la Doussinière - 44240 Sucé-sur-Erdre
- Mr Mme BLOT Daniel : 208, route de Casson - 44240 Sucé-sur-Erdre
- Mr FORTIN Hervé : 7, rue des Rochettes - 44160 Crossac

Au cours de cette permanence, 5 personnes ont consigné leurs observations et requêtes sur le registre d'enquête papier ; une personne a également formulé oralement une demande de renseignements sans être transcrite.

Les questions évoquées relevant de la procédure de modification n°7 du PLUi concernent la protection de deux arbres remarquables (SSE32), 3 OAP sectorielles (B43, B59, B60) ; les observations hors sujet concernent une OAP, une demande de changement de zonage d'une parcelle, ainsi qu'un problème d'entretien d'une propriété voisine laissée en friche.

- Synthèse des questions abordées par le public et éléments de réponse donnés en séance.

Mme CHIFFOLEAU Isabelle : « *Registre dématérialisé : contribution n°14* »

L'intéressée est venue pour :

- s'assurer de la prise en compte dans la procédure de modification n°7 du PLUi d'une demande de protection de 2 arbres remarquables existants sur la parcelle AH 06 située au 37 rue de la Bénatière sur la commune de Sucé-sur-Erdre.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La consultation en séance de la notice explicative (*pièce 1.1 du dossier d'enquête publique - p.269 à 271*) a permis de montrer à notre interlocutrice l'évolution n° SSE 32 relative au règlement graphique visant à protéger ces 2 arbres remarquables (*1 châtaigner et 1 cyprès Lambert*) identifiés sur la parcelle AH 06 au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces 2 sujets sont bien représentés sur le plan de zonage modifié.

Suite à sa demande, il est également précisé que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront remis à la CCEG un mois après la clôture d'enquête soit vers le 13 juillet 2025 (*art. 10 de l'Arrêté intercommunal*) et que ces documents seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture d'enquête dans les mairies de l'intercommunalité et qu'ils seront aussi consultables sur le site internet de la CCEG (*art. 11*).

- **Mme CHEVREUIL Hélène** : « *Registre dématérialisé : contribution n°16* »

Mme Chevreuil, Dr au 245 rue Descartes à Sucé-sur-Erdre, est venue se renseigner sur le devenir de deux secteurs faisant l'objet de deux OAP situées dans le centre-ville :

- OAP B60 (*Évolution SSE 04*) « Hôtel des Régaires »,
- OAP B61 (*Évolution SSE 06*) « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré ».

Exprimant ses interrogations et ses craintes sur ces intentions d'aménagement, notamment en termes de circulation, de sécurité, d'accès véhicules, d'accessibilité pompiers, etc., elle demande de répondre aux questions suivantes :

- OAP B61 « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré » : en référence à la représentation sur les schémas du front bâti envisagé avec un retrait par rapport aux limites publiques
 - Quel est le devenir du parking de la maison médicale ?
 - Qui prévoit des cellules commerciales sur un terrain qui pour le moment est propriété de la maison médicale + cabinet dentaire ?
- OAP B 60 : Hôtel des Regaires : Si un projet de type Hôtellerie est prévu :
 - Comment assurer la sécurité sachant que l'accès pour un camion de pompiers est impossible par la ruelle de l'Ouest ?
 - Hauteur du bâtiment : pas de regard fenêtres sur les propriétés environnantes (*dont son adresse privée 12 rue du Verger du Prieuré /209 rue Descartes*).

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

En qualité de commissaire enquêteur, je ne suis pas en mesure de répondre à ces préoccupations exprimées ni aux questions posées sur les principes d'aménagement définis à ce stade des études urbaines et traduites dans ces deux OAP. Néanmoins ces interrogations seront reprises, à l'issue de l'enquête publique, dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.

Mr RIVRON Michel : « *Registre dématérialisé : contribution n°17* »

Le requérant évoque :

- un problème d'entretien d'une propriété voisine laissée en friche qui entrave la vente d'un fond de parcelle mitoyen qu'il détient à la Basse Goulitière sur la commune de Sucé-sur-Erdre.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- La question est totalement hors sujet. Par ailleurs, le lieu-dit « La Basse Goulitière » n'est pas concerné par la modification n°7 du PLUi.

Mr CASSERON Daniel : « *Registre dématérialisé : contribution n°18* »

Le requérant venu se renseigner sur l'OAP B28 « les Tertres de la Doussinière » demande :

- des réponses sur le refus du permis d'aménager qui a été déposé en 2024 et souhaite rencontrer les responsables d'urbanisme ainsi que Mr LERAT, Président de la CCEG à ce sujet.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- L'OAP B28 « La Doussinière - Extension » n'est pas concernée par la procédure de modification n°7 du PLUi. La question est hors sujet.

Mr Mme BLOT Daniel : « *Registre dématérialisé : contribution n°19* »

Ces personnes, propriétaires héritiers d'une maison sise 153 bd de l'Europe sont venues se renseigner sur l'évolution de l'OAP B43 « Avenue de l'Europe » à Sucé-sur-Erdre. Ils demandent :

- si leurs parcelles AP 52 et AP 53 sont toujours intégrées dans le périmètre de l'OAP,
- si leur habitation principale ne pourrait pas être préservée au titre du petit patrimoine ou du moins bénéficier d'une préservation afin d'éviter qu'elle ne soit démolie.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- La consultation en séance de la notice de présentation p.25 à 28 et de la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi fait apparaître que les parcelles AP 52 et AP53 sont matériellement incluses dans le périmètre de l'OAP.
- La demande de préservation de l'habitation principale édifiée sur ce foncier afin d'éviter qu'elle ne soit démolie sera reprise dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.

Mr FORTIN Hervé : « *Registre dématérialisé : contribution n°20* »

L'intervenant est venu se renseigner sur l'objet de la procédure de modification n°7 du PLUi.

Dans sa déposition, la personne exprime son étonnement concernant le classement de la parcelle ZY 25 en zone agricole située au sein du village Solferino à Fay-de-Bretagne alors même que le secteur est raccordé aux réseaux, que la parcelle entourée de maisons peut être considérée comme « dent creuse », et que le terrain est inexploitable par un agriculteur ; cette parcelle pourrait accueillir des constructions.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier, et la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi, le secteur Solferino sur la commune de Fay-de-Bretagne n'est pas concerné. Par ailleurs les questions relatives aux demandes de changement de zonage ne relèvent pas du présent projet. La contribution est hors sujet.

- La permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions et n'a donné lieu à aucun évènement particulier.

8.3.2.3. Le samedi 24 mai 2025 : Nort-sur-Erdre : 3^e permanence

Cordialement accueilli par Madame FOUCAUD, la permanence a été ouverte (*Salle du Conseil municipal*) à 09h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- En début de permanence, il a été vérifié la conformité et la complétude des dossiers papier et numérique mis à la disposition du public. Le dossier version dématérialisée installée sur le poste informatique dédié est strictement identique au dossier en version papier.
- Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier en Mairie depuis l'ouverture de l'enquête.
- Aucune observation n'a été inscrite au registre d'enquête papier depuis l'ouverture de l'enquête.
- Aucun courrier à l'attention du commissaire enquêteur n'a été déposé,
- 1 seule contribution est parue sur le registre dématérialisé depuis la précédente permanence :

- *Contribution n°15 (Email)* : Mme BUSSON Marie José - 8 impasse du Bois blanc - 44360 Vigneux-de-Bretagne

La contributrice sollicite depuis 2017 le reclassement en zone constructible de la parcelle XK42 située rue des Landes dans le bourg d'Héric actuellement classée en zone Ab.

- 3 personnes se sont présentées au cours de cette deuxième permanence
 - Mme RIVIERE Isabelle : 1 chemin de Mandon - 44120 Vertou } personnes venues
 - Mme COREAU Annie : 29, rue des Semailles - 44220 Couéron } conjointement
 - Mr MERCIER/DELAUNAY Jérôme- Anne Sophie : 46 rue François Dupas - 44390 Nort/Erdre
 - Mr COUSTY Jérôme : 7 rue du Cormier – 44810 Héric

Les intervenants ont tous porté leurs observations par écrit en séance sur le registre d'enquête publique au format "papier".

Les questions évoquées concernent deux OAP, et une demande de requalification de parcelles classées en zone agricole vers un zonage constructible.

- Synthèse des questions posées par le public et éléments de réponse donnés en séance

Mmes RIVIERE Isabelle et COREAU Annie : « *Registre dématérialisé : contribution n°22* »

Les intervenantes sont venues se renseigner sur le zonage de deux parcelles détenues par leur mère résidant à Nort-sur-Erdre et demandent leur requalification en zone constructible :

- parcelle YO 44 située au Plessis Pas Brunet,
- parcelle YN 30 à le Landas.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, et la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi, les secteurs mentionnés ne sont pas concernés. Les demandes de renseignement sont hors sujet.

Toutefois la lecture de la carte interactive a permis de relever :

- parcelle YO 44 au Plessis Pas Brunet sur la commune de Nort-sur-Erdre : zone A
- parcelles YN 30 à le Landas : zone A

Mr MERCIER Jérôme : « *Registre dématérialisé : contribution n°23* »

L'intéressé, est venu se renseigner sur l'évolution de l'OAP A22 - Évolution NSE 11 « Rue François Dupas » à Nort sur-Erdre, et inscrit sur le registre d'enquête deux remarques :

- 1) En ce qui concerne les aspects de sécurité entrée/sortie sur la rue François Dupas :
 - 1 seul sens de circulation à conserver, mais interrogation sur la configuration de la nouvelle voie de sortie telle que représentée sur le schéma de l'OAP modifiée ; cette sortie à créer se substituant à celle initialement prévue sur le chemin des Brosses demande à être précisée.
- 2) En ce qui concerne l'aménagement de cette nouvelle voirie en entrée-sortie différenciée, il conviendra de prévoir un système efficace de collecte et de gestion des eaux pluviales qui

devront rejoindre le réseau rue François Dupas. A ce jour, les eaux de pluie issues du chemin privé inondent l'entrée de notre propriété au 46 rue François Dupas.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- L'OAP A 22 a été relue en séance et les schémas de zonage actuel et modifié figurant le tracé de la voirie ont été comparés. Les points soulevés seront repris, à l'issue de l'enquête publique, dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.

Mr COUSTY Jérôme : « Registre dématérialisé : contribution n°24 »

L'intéressé, est venu se renseigner sur l'évolution de l'OAP B66 - Évolution HER 04 « Site des Chassus » à Héric, notamment en ce qui concerne le nouveau zonage, l'implantation des futurs lotissements, le positionnement des futures liaisons routières et voies d'accès.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- L'OAP initiale B04 et la création d'une nouvelle OAP B66 divisée en deux parties sur le site des « Chassus » (*périmètre nord et périmètre sud*) excluant donc les zones humides identifiées dans la partie centrale reclassée en zone A, ont été présentées en séance documents graphiques à l'appui. Par ailleurs, les documents relatifs à la saisine de la MRAe, et à son avis conforme émis avec une recommandation sur l'identification des enjeux de préservation des zones humides présentes dans les parties Nord et Sud, ont été expliqués à notre interlocuteur. Il a été également relevé dans le schéma réactualisé de l'OAP la suppression de la voie structurante de contournement du bourg et le positionnement des accès à créer dans les deux secteurs de l'OAP. L'intéressé qui laisse une trace de son passage à la permanence sur le registre d'enquête ayant obtenu les réponses souhaitées n'émet pas de questions particulières.

- Au cours de la permanence Mr DAVID Guy, Premier Adjoint à la Mairie de Nort-sur-Erdre en charge de l'Aménagement de l'espace et Commerces, m'a rendu visite pour se renseigner et échanger sur le déroulement général de l'enquête publique ainsi que sur la nature des questions soulevées par les intervenants.
- Déroulement de la permanence : La permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions sans évènement particulier à signaler.

8.3.2.4. Le mercredi 04 juin 2025 à Héric : 4^e permanence

Cordialement accueilli par Mr RAULT, Responsable Urbanisme, la permanence a été ouverte (salle du Conseil municipal) à 14h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- En début de permanence, il a été vérifié la conformité et la complétude des dossiers papier et numérique mis à la disposition du public. Le dossier version dématérialisée installé sur le poste informatique dédié est strictement identique au dossier en version papier.
- Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier en Mairie depuis l'ouverture de l'enquête.
- Aucune observation n'a été inscrite au registre d'enquête papier depuis l'ouverture de l'enquête.
- Un courrier a été déposé, et inclus au registre d'enquête le matin même de cette 4^e permanence :

- *Contribution n° 38 : Mr TUTUNDZIC E - La Vallée - 44810 Héric*

Demande la modification du zonage de la parcelle agricole ZC 170 en terrain constructible.

- 5 contributions sont parues sur le registre dématérialisé depuis la précédente permanence :

- *Contribution n°21 (Web) : Mr COUETOUX du TERTRE Jérôme - 11 rue de la Vieille forge – 44130 Notre-Dame-des-Landes*

Demande motivée de requalification partielle de sa parcelle cadastrée IO 539 actuellement inscrite en zone 2AU vers un zonage Ub.

- *Contribution n°25 (Web) : MOUSSET Franck & KLEIN Anne Caroline - 11 rue du Val d'Erdre 44240 Sucé-sur-Erdre*

- *Contribution n°26 (Web) : SIMON Soizic et Jonathan - 7 rue du Val d'Erdre*

OAP B29 (*Évolution SSE 07*) « Rue de la Chapelle » :

Les contributeurs reprenant le contexte initial de l'OAP, ainsi que les évolutions de la programmation visant à revoir à la hausse le potentiel de logements réalisables :

- dénoncent l'absence d'étude de capacité prenant en compte les contraintes du site (*site classé de la Vallée de l'Erdre, partie sud-est inondable, haies en périphérie et arbres de haut jet à préserver, environnement pavillonnaire nécessitant de veiller à l'intimité des habitants*),

- et évoquent des aspects liés à l'apport d'un flux de voitures supplémentaire sur le secteur du lotissement du Val de l'Erdre et à la sécurité des accès.

Il ressort de la contribution les demandes suivantes :

1) Implantation d'un éventuel collectif :

- ajout dans le règlement d'un périmètre de constructibilité avec un recul de 30 m par rapport aux limites sud-est et sud-ouest.

2) Sécurité des accès au site

- interdiction de raccorder les nouvelles voiries à la rue du Pin,
- réalisation d'une liaison douce est-ouest pour les piétons, vélos,..
- aménagement sécurisé du carrefour existant entre la route de la Chapelle et la rue du Val de l'Erdre, l'objectif étant de réduire la vitesse excessive des véhicules.

3) Emplacement réservé n°3

- demande de suppression de cet emplacement réservé conformément à leur acte notarié qui stipule la fin de la servitude de passage vers la Vélodyssée en cas de projet immobilier.

- *Contribution n°27 (Email) : Mr LANGLOIS*

Le contributeur s'élève contre le manque de communication annonçant l'enquête publique et les modalités d'accès au dossier.

- *Contribution n°28 (Email) : Mr LEBRETON Patrick - 89 rue de l'Ouest 44240 Sucé-sur-Erdre*
Le contributeur évoque un projet de coulée verte à l'étude qu'il souhaiterait connaître et sollicite un RDV.

- 18 personnes se sont présentées au cours de cette permanence

- Mr Mme GUYOT Patrick et Thérèse : 9 rue des Frenouelles - 44810 Héric

- Mme LEBEAU Laurence et Mr RIPOCHE Dominique - 44470 Carquefou

- Mme BOUCARD Jacqueline - 2 place de la Paix - 44130 Notre-Dame-des-Landes

- Mme BONNET Laetitia - Gérante de Bati Immobilier - 16 rue des Brosses - 44390 Nort/ Erdre

- Mr LEBASTARD André - 209, l'Aubrais - 44810 Héric
- Mr Mme DRUGEON Didier et Marie-Pierre - 6 rue de Malacquet - 44130 Fay-de-Bretagne
- Mme Cabiglieria Eliane - 101 Passac - 44810 Héric
- Mme BOISSIERE Marie Anne - 4 rue des Saules - 44130 Notre-Dame-des-Landes
- Mr PERRIGAUD Joël - La Filonnière - 44240 Sucé-sur-Erdre et
Mr BARBOTEAU Pierre Avocat Conseil - Cabinet Racine - 44000 Nantes
- Mr BROCHU Sébastien - 9 La Feuilletais - 44810 Héric
- Une personne du Collectif des habitants du lotissement de la lande à Nort-sur-Erdre.
- Mr et Mme JOLY Bernard et Marie Paule - 4 la Chesnaie - 44810 Héric
- Mr BECQUART Benoît - 14 rue de Malacquet - 44130 Fay-de-Bretagne

Parmi ces intervenants, 15 ont porté leurs observations par écrit en séance sur le registre d'enquête publique "papier", 2 ont indiqué qu'elles transmettront leur contribution par voie électronique ultérieurement, et 1 personne a souhaité s'exprimer oralement.

Les questions évoquées concernent 5 OAP, une demande de pastillage à intégrer dans la modification du PLUi, 1 STECAL, une demande de suppression d'un Emplacement Réservé, à intégrer dans la modification du PLUi et une demande de révision du zonage d'un village.

Cette permanence tenue dans une salle du Conseil municipal de la Mairie s'est déroulée dans de très bonnes conditions et sans aucun incident particulier.

- Synthèse des questions posées par le public et éléments de réponse donnés en séance.

Mr Mme GUYOT Patrick et Thérèse : « Registre dématérialisé : contribution n°39 »

Les intervenants venus se renseigner sur une OAP à créer entre la rue des Landes et la rue des Frenouelles, et faisant l'objet d'une demande de la commune d'Héric dans le cadre d'un avis porté en qualité de PPA demandent des renseignements en ce qui concerne :

- la typologie des futures constructions,
- l'accès à créer par l'impasse du Clos ,
- la gestion des eaux pluviales.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- L'examen en séance de l'OAP jointe à la délibération du Conseil municipal de la commune d'Héric du 5 mai 2025 permet d'observer l'absence données sur ces diverses questions. Il est expliqué que, si à ce stade les OAP ne définissent que des principes généraux d'aménagement, le descriptif aurait pu en effet apporter quelques éléments sur ces aspects.
- Les points soulevés seront repris, à l'issue de l'enquête publique, dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.

Mme LEBEAU Laurence / Mr RIPOCHE Dominique : « Registre Démat.: contribution n°40 »

Les intervenants posent des questions concernant :

- le zonage du village la Bruère à Nort-sur-Erdre,
- la prise en compte par le PLH des dents creuses du village de la Bruère,
- la prise en compte de ces sujets dans les prochaines modifications du PLUi.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- Après avoir rappelé aux intervenants les objectifs de la présente procédure de modification n°7 du PLUi de la CCEG, il est précisé que les questions soulevées ne relèvent pas de son champ d'application. Les questions sont hors sujet.

Mme BOUCARD Jacqueline : « Registre dématérialisé : contribution n°41 »

L'intervenante concernée par l'OAP C48 - Évolution NDDL 02 – « Ilot place de l'Église » fait remarquer que :

- le 2 place de la Paix est une habitation occupée et non pas un local vacant comme indiqué dans la notice explicative.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- Prend note de cette remarque après avoir relu en séance l'OAP avec l'intéressée.

Mme BONNET Laetitia -Gérante de Bâti Immobilier : « Registre démat.: contribution n°42 »

La personne, Gérante de Bâti Immobilier, venue à titre professionnel, demande d'intégrer dans la modification n°7 du PLUi le pastillage d'un bâtiment agricole à transformer en maison individuelle sur la commune de Casson, précisant :

- qu'il s'agit d'une ancienne stabulation qui n'a plus d'utilité,
- qu'un dossier complet a été déposé au service urbanisme de Casson,
- et qu'une opération identique a été réalisée sur la commune d'Héric.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- La demande de pastillage du bâtiment agricole destiné à être transformé en maison individuelle sur la commune de Casson sera intégrée dans le PV de synthèse des observations à établir par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique et à remettre au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.

Mr LEBASTARD André : « Registre dématérialisé : contribution n°49 »

L'intervenant, s'est présenté afin d'obtenir des informations générales concernant les objectifs poursuivis par le projet de modification n°7 du PLUi.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- Les explications fournies à notre interlocuteur, notamment sur la composition du dossier ainsi que les grands objectifs visés par la procédure de modification n°7 du PLUi ont semblé répondre à ses attentes dans la mesure où il n'a formulé aucune remarque particulière, ni posé de questions complémentaires.

Mr Mme DRUGEON Didier et Marie-Pierre : « Registre dématérialisé : contribution n°43 »

Les intervenants sont venus recueillir des informations sur l'OAP C14 "rue de Malacquet" - évolution FDB 04 ; leur démarche visait à s'assurer que leur parcelle avait bien été retirée du périmètre de l'OAP.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- la lecture de l'OAP en séance (*documents écrit et graphiques*) a permis de confirmer aux intéressés l'exclusion effective de leur parcelle AB 394 du périmètre de l'OAP.

Mme CABIGLIERA Eliane : « Registre dématérialisé : contribution n°44 »

La personne concernée par l'OAP B65 " Centre Technique Municipal "- Évolution SMMD 04
- exprime son désaccord au projet d'aménagement qui inclut sa parcelle AD 0240
- ne comprend toujours pas pourquoi, elle n'est pas autorisée à y construire alors qu'il s'agit d'un terrain relevant du domaine privé lui appartenant ; sa demande de PC a été refusée.
- demande à sortir de l'OAP.

Nota : Lors de l'échange, elle a précisé oralement qu'elle ne comprenait pas cette position d'autant plus qu'il s'agit, selon ses informations, d'un projet d'OAP inscrit à long terme (10, 20, ou 30 ans) + objectif de proximité avec sa mère âgée

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

L'OAP a été examinée en séance avec l'intéressée, la demande de sortir de l'OAP sera mentionnée dans le PV de synthèse des observations que le commissaire enquêteur doit établir à l'issue de l'enquête publique et remettre à la CCEG qui pourra y apporter ses réponses.

Mme BOISSIERE Marie Anne : « Registre dématérialisé : contribution n°45 »

La personne concernée par l'OAP C36 " Bourg Nord"- Évolution NDDL 04
- demande à sortir de l'OAP de façon à ce que sa maison puisse rester vendable précisant que :

- tous les travaux de raccordement aux différents réseaux ont été réalisés via son passage et la rue Beausoleil,
- son fond de jardin dispose d'une façade de 10,50 m permettant la construction d'une maison,
- ses parcelles peuvent être aménagées de manière autonomes sans intervention de promoteur ou d'un aménageur,
- de plus sa parcelle étant la dernière de la rangée, son exclusion de l'OAP n'entrave en rien la réalisation du projet global sur les fonds de jardin voisins.

Nota : Lors de l'échange, elle a indiqué oralement qu'elle avait construit cette maison pensant à ses vieux jours et pour ne pas être à la charge de la société.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

L'OAP a été examinée en séance avec l'intéressée, la demande de sortir de l'OAP sera mentionnée dans le PV de synthèse des observations que le commissaire enquêteur doit établir à l'issue de l'enquête publique et remettre à la CCEG qui pourra y apporter ses réponses.

Mr PERRIGAUD Joël & Mr BARBOTTEAU Pierre (Avocat Conseil - Cabinet Racine Nantes) : « Registre dématérialisé - contribution n°29 »

Mr PERRIGAUD concerné par l'OAP D11 - Évolution SSE 14 et Évolution SSE 33 « Cœur des Cardinaux » à la Filonnière demande le maintien de l'OAP D11 et du zonage actuel de sa parcelle à la Filonnière à vocation d'hébergement de loisirs, culturels et professionnel

Ci-dessous, résumé de l'échange formalisé par la suite par email - contribution n°29

En préambule, Mr BARBOTTEAU, en qualité d'Avocat Conseil, présente Mr PERRIGAUD qui est propriétaire d'une parcelle ZO n°14 située à la Filonnière sur la commune de Sucé-sur-Erdre acquise dans les années 1980. Il explique que :

- le projet de modification N°7 du PLUi, impacte directement cette parcelle en la rendant inconstructible, et impacte le projet d'hébergement touristique et de loisirs prévu sur ce foncier en supprimant l'OAP D11,
- ce projet de parc de résidences de loisir s'inscrit dans le prolongement d'une activité d'accueil de tourisme équestre créée en 1992 et qui a existé pendant de nombreuses années.

Mr PERRIGAUD qui est toujours dans l'optique de réaliser ce projet d'accueil touristique :

- rappelle l'historique du projet en présentant ses diverses démarches menées depuis 2005 auprès des élus et des équipes municipales successives, les diverses évolutions du dossier, les demandes de permis d'aménager déposées en 2022, 2023 qui ont été refusées.
- souligne également les requêtes de l'association Nature pour Tous de Sucé-sur-Erdre, le jugement du Tribunal administratif validant le zonage 1AUI en 2018 et faisant état d'un projet générant un impact limité sur l'environnement.

Les intervenants font état :

- d'un projet d'intérêt local qui s'inscrit dans les orientations de développement en cohérence avec le plan guide de Sucé-sur-Erdre qui a été élaboré,
- d'un projet de constructions légères de loisirs, démontables, limitées à 11 et à une emprise au sol de 950 m² sur un foncier total de plus de 10 ha n'entraînant donc pas une artificialisation significative des sols et en parfaite adéquation avec les objectifs de la loi ZAN,
- d'un projet parfaitement intégré à son environnement, non loin du bourg et de l'Erdre,
- d'un investissement personnel engagé depuis 40 ans dans l'environnement paysager (*plantation de nombreux arbres, doublement et entretien des haies qui longent la séquence urbaine sur la route de la Filonnière en vue de faire écran et de masquer le projet de PRL*),
- de bâtiments déjà existants sur la parcelle construits dans le cadre de l'activité de tourisme équestre, et de la présence des réseaux.

A ces titres, et estimant que ce changement de zonage n'est nullement justifié, Mr PERRIGAUD sollicite le maintien du zonage actuel et de l'OAP D11 et fait part de sa volonté de collaborer avec les Collectivités.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

L'OAP a été grossièrement examinée en début d'entretien afin d'en comprendre le contexte général et de mieux appréhender les éléments présentés par les requérants. Les réclamations exprimées au cours de cet échange seront consignées dans le PV de synthèse des observations que le commissaire enquêteur doit établir à l'issue de l'enquête publique et remettre à la CCEG qui pourra y répondre de manière appropriée.

Mr BROCHU Sébastien : « Registre dématérialisé - contribution n°46 »

L'intervenant, représentant la Sté STARDUST à HERIC, reformule sa demande de création d'un STECAL sur les parcelles ZI 25 et ZI 26 situées à la Feuilletais pour la construction de deux bâtiments dans les clairières des bois.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Il est examiné en séance la délimitation du STECAL "Ae" tel que défini dans la notice de présentation du dossier, ainsi que l'observation particulière formulée à titre de PPA par la commune d'Héric qui demande la modification d'une erreur matérielle concernant la création de ce STECAL : le STECAL est à créer sur la parcelle ZI 25 où se situe le bâtiment existant dédié à l'activité de la Sté STARDUST et non pas sur la parcelle ZI 38 correspondant à la l'habitation principale. Cette demande sera reprise dans le PV de synthèse des observations à établir par le commissaire enquêteur et à remettre à l'issue de l'enquête publique à la CCEG qui pourra y apporter ses réponses.

Une personne du Collectif des Habitants du Lotissement de la Lande - Nort-sur-Erdre :
« Registre dématérialisé - contribution n°31 »

Le Collectif des habitants du lotissement de la Lande à Nort-sur-Erdre, opposé à l'OAP 67 "Rue Jacques Brel", laquelle a fait l'objet d'une pétition, demande une confirmation de l'abandon du projet qui lui a été annoncé par Mr le Maire et le 1er Adjoint lors d'un RDV le 03/04/2025.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La question se comprend puisque ce projet d'OAP à priori abandonné, figure dans la notice de présentation du dossier de modification n°7 du PLUi. Cette demande sera reprise à l'issue de l'enquête publique dans le PV de synthèse des observations à établir et à remettre par le commissaire enquêteur à la CCEG qui pourra y apporter ses réponses.

Mr et Mme JOLY Bernard et Marie Paule : *« Registre dématérialisé - contribution n°47 »*

Les personnes demandent, dans le cadre de la présente modification n°7 du PLUi, la suppression de l'emplacement réservé D09 prévu sur leur parcelle ZT 0461 située au Hameau Laquais sur la commune d'Héric, cet emplacement réservé compromettant la réalisation d'une future construction.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

La notice de présentation n'intègre pas d'évolution en ce qui concerne l'emplacement réservé D09 au hameau Laquais, et l'examen de la carte interactive permet d'identifier un giratoire sur ce secteur.

Nota : Il n'a pas été vu en séance, mais à postériori, dans l'avis exprimé par la commune d'Héric au titre des PPA que le projet de giratoire compromettant la réalisation d'une maison sur ce site n'était plus d'actualité et que le carrefour pourrait être sécurisé par la mise en place de Stops. Ainsi, il est proposé dans cet avis la suppression ou l'ajustement de cet emplacement réservé n° D 09 situé rue de l'Isac/Laquais.

Mr BECQUART Benoît : *« Registre dématérialisé - contribution n°37 »*

Le contributeur, propriétaire de la parcelle 454 située au sud de l'OAP C14 « Rue Malacquet » à Fay-de-Bretagne, exprimant ses préoccupations par rapport au projet :

- demande que la haie bocagère caduque mitoyenne en limite sud soit impérativement conservée,
- souligne la nécessité de prévoir une sortie vers le lotissement afin d'éviter l'enclavement de cette même parcelle 454,
- rappelle que dans le projet initial, les jardins des futurs lots devaient border la haie, alors que le nouveau projet prévoit une liaison douce. Quel que soit l'aménagement retenu il insiste sur l'importance de préserver l'intimité de chacun en prenant des mesures idoines,
- souhaite être impliqué dans les phases opérationnelles du projet.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Le descriptif de l'OAP et les documents graphiques associés ont été revus en séance.

Il est expliqué à l'intéressé qu'à ce stade des études urbaines, les OAP ne définissent que des principes généraux d'aménagement, et que ces demandes pourront être étudiées au moment des études opérationnelles d'ensemble et de définition du projet d'aménagement.

Néanmoins, les points soulevés seront repris, à l'issue de l'enquête publique, dans le PV de synthèse des observations à remettre par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage qui pourra y apporter ses réponses.

- Déroulement de la permanence : La permanence tenue dans la salle du Conseil municipal de la Mairie, s'est déroulée dans de bonnes conditions et n'a donné lieu à aucun évènement particulier.
- A la fin de cette permanence Mr JOUTARD, Maire de la commune d'Héric m'a rendu visite pour se renseigner sur le déroulement général de l'enquête, et échanger sur les observations émises par les intervenants.

8.3.2.5. Le vendredi 13 juin 2025 : CCEG Granchamp-des-Fontaines : 5è permanence

La permanence a été ouverte (*salle Erdre et Gesvres*) à 09h00 comme prévu par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

- Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier au siège de la CCEG depuis l'ouverture de l'enquête,
- Aucune observation n'a été inscrite au registre d'enquête papier depuis le jour de l'ouverture de l'enquête,
- 2 courriers LR/AR ont été déposés, et versés au registre dématérialisé (*cf. ci- après*)
 - *Contribution n°33 (LR/AR)* : Mme EVENO Jahan - 21 rue des Magnolias - Le Bignon
 - *Contribution n°34 (LR/AR)* : Association Mémoire et Patrimoine Marsiens - St-Mars-du-Désert
- 54 contributions sont parues sur le registre dématérialisé depuis la précédente permanence du mercredi 4 juin tenue à Héric :
 - *Contribution n°30* : Mr CIVEL
Demande de changement de zonage d'un terrain cadastré F 1125 au village L'épine "le champ d'en haut" - commune non précisée.
 - *Contribution n°32* : Mr DELAUNAY - 11 rue de Cadaran - Saint-Mars-du-Désert
Demande d'élargissement du périmètre de l'OAP B16 " Voie Malraux" à SMD en y incluant une partie de la parcelle des Yonnières AB 80 située dans le prolongement tant de la Prairie Malraux, urbanisée à court terme, que du lotissement du Clos St-Médard ; cette intégration nécessite un changement de zonage.
 - *Contribution n°33 (LR/AR)* : Mme EVENO Jahan - 21 rue des Magnolias - Le Bignon
Demande d'étude pour un reclassement des parcelles YZ 148 et 149 d'une contenance de 5930 m² situées sur la commune de Vigneux-de-Bretagne en vue d'une création d'un petit lotissement composé d'habitats individuels sur des terrains de 500 m², ce projet permettant :
 - de répondre à la demande croissante en logements sur la commune,
 - de contribuer à une densification maîtrisée et cohérente avec les objectifs du PLUi,
 - de proposer une offre résidentielle à taille humaine et intégrée à l'environnement existant.
 - *Contribution n°34 (LR/AR)* : Association Mémoire & Patrimoine Marsiens - Saint-Mars-Désert
L'association formule des observations en rapport avec les bâtiments du presbytère de Saint-Mars-du-Désert composé d'un bâtiment principal et deux annexes de style italien (*Est, Ouest*).
L'association qui demande que l'ensemble du site du presbytère - bâtiment principal et ses deux annexes inspirées de l'architecture italienne - soit reconnu et classé « Patrimoine protégé » dans le PLUi de la CCEG pointe dans sa contribution que :
 - l'avenir du site du presbytère, à ce stade du dossier, reste incertain : disparition de l'annexe Est dans les esquisses du Plan Guide Opérationnel (*PGO*), et une démolition peu visible discrètement confirmée sur le bulletin municipal,
 - la conservation et la valorisation de ces bâtiments sont essentielles pour transmettre l'histoire locale. L'association appelle à cesser la destruction du patrimoine local, et à sauver l'ensemble du site du presbytère, une véritable pépite au cœur du bourg,
 - la position de l'association est partagée et soutenue par plusieurs associations nationales de défense du patrimoine (*Maisons Paysannes de France, Sites et Monuments, Patrimoine et Environnement etc.*),
 - St Mars du Désert est, depuis dix ans, l'une des communes de la CCEG les plus touchées par les démolitions patrimoniales de la partie historique de son centre-bourg.
 - *Contribution n°35* : Mme MENIVAR
Demande de reclassement de la parcelle Agricole NO 105 située en bordure de la zone d'activités de l'Erette à Héric, en zone urbaine à vocation d'activités économiques (*Uez4*) ; cette évolution permettrait de constituer une extension naturelle et logique de cette zone ; parcelle entièrement viabilisée et desservie par une voie carrossable.

- *Contribution n°36* : Mairie de Vigneux-de-Bretagne

Complément au courrier du 20 mars en tant que PPA : Demande relative au projet d'extension du site de « l'Écomusée rural » situé sur la parcelle AZ 081 (3513 m²), et située zones Ub et UI du PLUi. Ce projet prévoit la réalisation d'un bureau d'accueil et d'une salle de réunion dans la partie Ub qui semblait la plus adaptée, or, il s'avère que la zone UI destinée à accueillir et à assurer la pérennité des équipements d'intérêt collectifs du territoire est plus appropriée.

Dans ces conditions, et pour permettre la réalisation de ce projet dans un cadre réglementaire plus adapté, la Collectivité sollicite une évolution du zonage afin que l'ensemble de la parcelle AZ 081 soit classée en zone UI.

- *Contribution n°48* : Mme GUAIS Nicole - 1 rue Matisse - 44240 Sucé-sur-Erdre

OAP B43 "Avenue de l'Europe" - Évolution SSE 02

La personne qui déplore l'absence de concertation et qui souhaite connaître les objectifs de l'OAP pose des questions relatives :

- au périmètre exact de constructibilité ?
- aux conditions d'accès au site ? L'augmentation du trafic aggraverait tous les problèmes liés à la forte fréquentation et la dangerosité du Bd de l'Europe, les problèmes de sécurité pour les usagers du Tram-train, les nuisances de bruit, les difficultés pour traverser le Boulevard et accéder au Tram-train, les complications pour sortir en voiture de la rue Matisse,
- au sort du cadre verdoyant et des arbres remarquables entre la gare et le centre-ville.

- *Contribution n°50* : Mme LE BRECH Marion - 5 rue des Frenouelles - 44810 Héric

A propos de la création d'une OAP entre la rue des Landes et la rue des Frenouelles intégrant les parcelles XK 162 et XK 81, la contributrice fait part de ses préoccupations :

- Aspects paysagers : la parcelle XK 162 comporte un bois avec qqs chênes anciens de plus de 30 ans, et abritant des espèces protégées (*hérissons, écureuils roux et grenouilles*),
- Nuisances de vis-à-vis : la construction d'immeubles avec balcons ou ouvertures donnant sur leur maison serait préjudiciable à leur intimité et déprécierait leur bien immobilier,
- Impact de la circulation : la création d'un nouveau flux de circulation nécessite d'un aménagement rue des Frenouelles,
- Création d'une voie douce : La vitesse des voitures, une voirie dépourvue de trottoir d'un côté est incompatible avec la création d'une voie douce entre le stade et les lotissements qui mettrait en danger la sécurité des piétons, et en particulier des enfants.

- *Contribution n°51 (Web)* : GUERIN Mathilde - 14 rue du Val d'Erdre 44240 Sucé-sur-Erdre

OAP B29 (*Évolution SSE 07*) « Rue de la Chapelle » :

La contributrice reprend le contexte initial de l'OAP, ainsi que les évolutions de la programmation visant à revoir à la hausse le potentiel de logements réalisables ; comme pour les contributions n°25 et n°26 ci-avant, la requérante :

- dénonce l'absence d'études préalables de capacité prenant en compte les contraintes du site (*site classé, partie sud-est inondable, haies et arbres de haut jet, environnement pavillonnaire*),
- et évoque des aspects liés à l'apport d'un flux de voitures supplémentaire sur le secteur du lotissement du Val de l'Erdre et à la sécurité des accès.

Il ressort de la contribution les demandes suivantes :

- 1) Implantation d'un éventuel collectif :
 - ajout dans le règlement d'un périmètre de constructibilité avec un recul de 30 m par rapport aux limites sud-est et sud-ouest.
- 2) Conditions et sécurité des accès au site (*desserte du lotissement déjà très dangereuse*)
 - interdiction de raccorder les nouvelles voiries à la rue du Pin,
 - réalisation d'une liaison douce est-ouest pour les piétons, vélos...,
 - aménagement sécurisé du carrefour existant entre la route de la Chapelle et la rue du Val de l'Erdre, l'objectif étant de réduire la vitesse excessive des véhicules.
- 3) Imperméabilisation de la parcelle : l'augmentation des crues et des fortes pluies justifie une imperméabilisation de la parcelle, difficilement compatible avec une densité minimale de 25 logements par hectare.

- *Contribution n°52 (Web)* : GUAIS Nicole -1 rue Matisse - 44240 Sucé-sur-Erdre

OAP B43 (*Évolution SSE 02*) « Avenue de l'Europe » :

La requérante qui s'oppose à l'extension de la ZAC centre-ville de Sucé sur Erdre et à l'inclusion de son bien acquis en 2019 au 1 rue Matisse, (*parcelle AB 621*) demande de rencontrer un élu du service urbanisme pour exprimer ses inquiétudes liées à :

- l'augmentation aggravante des emprises au sol et des hauteurs des constructions qui dégraderaient fortement la qualité de vie dans ce secteur apprécié pour son calme et ses arbres remarquables par les résidents et les usagers de la liaison douce,
- au flux de véhicules supplémentaires qui aggraverait les problèmes de sécurité sur le Bd de l'Europe déjà très encombré aux heures "de pointe".

- *Contribution n°53 (Email)* : LETELLIER Paul, Cécile - 16 rue du Val d'Erdre 44240 Sucé/Erdre

OAP B29 (*Évolution SSE 07*) « Rue de la Chapelle » :

Les contributeurs font part de leurs observations suivantes :

- 1) Dangerosité actuelle de la sortie du lotissement du Val d'Erdre vers la route de la Chapelle sur Erdre : l'accroissement prévisible du nombre de véhicules induit par cette modification du PLUi, nécessite le maintien en impasse de la rue du Val d'Erdre afin de limiter le nombre de véhicules ; une augmentation du nombre de véhicules transitant par la rue du Val d'Erdre est à proscrire.
- 2) Réalisation d'une liaison douce vers la rue du Pin : à prévoir en cas de suppression de la servitude de passage vers la Vélodyssée, située à l'extrémité de la rue du Val d'Erdre.

- *Contribution n°54 (Email)* : Docteur Nicolas CHEVREUIL & Hélène CHEVREUIL – 245 rue Descartes - 44240 Sucé-sur-Erdre (*complément à contribution n°16 du 20 mai 2025*)

Les personnes, médecins depuis plus de 30 ans sur la commune de Sucé-sur-Erdre font part de leurs inquiétudes au sujet de la création des deux nouvelles OAP suivantes :

- 1) OAP B61 (*Évolution SSE 06 - p. 38 de la notice*) « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »
 - le changement de statut des parcelles AP 60, 59, 329, 330, 331, 332, et 333 sur lesquelles est implantée la Maison Médicale Descartes. Cette évolution pourrait permettre une préemption pour cause d'utilité publique en vue de réaliser des commerces, une modification de voirie avec une piste cyclable,
 - la disparition d'une maison médicale en centre-ville et face à l'EHPAD, ce qui nuirait à la qualité du service médical rendu à la population par les 6 médecins généralistes de 1er recours assurant actuellement la prise en charge d'environ 8000 patients.
- 2) OAP B60 (*Évolution SSE 04*) « Hôtel des Régaires »
 - L'OAP sur les parcelles AP 138, 139, 140 et 283 ouvrirait la possibilité de constructions dont la hauteur et le nombre d'étages ne sont pas définis à ce jour,
 - il apparaît qu'une autorisation de destruction d'un mur classé « remarquable » afin d'ouvrir une sortie rue de l'Ouest pourrait être délivrée.

En tant que riverains, nous considérons que ces modifications impactent négativement notre environnement immédiat et qu'elles pourraient être préjudiciables à plusieurs titres :

- en termes de luminosité et de vis-à-vis,
- les modifications pourraient induire une mise en sens unique d'une rue déjà étroite, et occasionner d'importantes difficultés d'accès des véhicules de secours, (*pompiers..*),
- du fait de l'étroitesse de la rue de l'Ouest :
 - L'ouverture de brèches dans les murs classés risqueraient d'endommager leur structure générale, ainsi que celle du mur opposé délimitant leur jardin.
 - la configuration de la rue ne permet, ni la création de trottoirs, ni de places de parking.

Demandes :

- Ajournement des projets prévus sur les parcelles concernées ou, à minima, une association étroite des riverains concernés avant toute évolution des projets exposés dans le PLUi.

- *Contribution n°55 (Web)* : Mr DUMONT Erwan (*Viabilis*) - 35760 SAINT GREGOIRE
Viabilis Immobilier, porteur de projet sur le secteur des Chassus fait les remarques suivantes :
 - Prise en compte du zonage actualisé des zones humides sur les différents visuels de l'OAP,
 - Préciser dans l'OAP que le calcul de la densité minimale imposée se fera sur les surfaces hors zones humides conservées dans le projet.
- *Contribution n°56 (Web)* : Mme CLAUTOUR Noemie - Association Départementale des Gens du Voyage Citoyens de Loire-Atlantique (*ADGVC44*)
L'ADGVC44 invite la Communauté de Communes à prendre connaissance, du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique pour la période 2025-2031, et à le prendre en compte dans le nouveau PLUi, afin de garantir un nombre d'aires d'accueil salubres ainsi que des terrains familiaux adaptés. Dans sa contribution, l'ADGVC44, indique le nom des familles qui souhaitent s'ancrer et dont certaines possèdent déjà un terrain. En conséquence, l'ADGVC44 sollicite un reclassement de ces terrains de nature agricole en zone habitable, ou à défaut, la création d'un STECAL pour permettre un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.
- *Contribution n°57 (Web)*: Mr MARCILLET Christophe - West Immo 44130 Blain
Le contributeur qui présente un projet de réhabilitation d'une ancienne laiterie et des terrains attenants situés à Bout de Bois sur la commune d'Héric en vue de réaliser un site à vocation mixte artisanale, industrielle, services, logistique,..
Il demande d'étudier la possibilité de faire évoluer le zonage Ae pour pouvoir réaliser les projets évoqués et de rendre possible la restauration du site.
- *Contribution n°58 (Web)* : Mr GROIZEAU Alain
OAP B63 - Évolution SMDD 02 - « Rue de Cadaran » - Densification école Georges Sand
Le contributeur fait remarquer que l'OAP propose des recommandations sur les aménagements paysagers, l'orientation des bâtiments, etc,..mais aucune sur l'architecture des futurs logements alors que cette zone est toute proche de l'église.
Proposition : prendre en compte la proximité de l'église, élément patrimonial majeur du bourg, en préconisant une architecture harmonieuse des futurs logements, bien intégrée au site et recommandant notamment des toitures en ardoise. L'objectif est d'assurer une cohérence architecturale de l'ensemble.
- *Contribution n°59 (Web)* : ÉLUS AGIR ENSEMBLE
A - STECAL Ae « Domaine de Land Rohan » - Évolution VDB 03- Demande d'extension
Ce STECAL se trouve dans un espace naturel boisé, à vocation commerciale, pour le seul bénéfice d'un particulier.
Le groupe Agir Ensemble pose les questions suivantes :
 - 1) L'impact de son extension sur des concurrents comme le Brit Hôtel de Vigneux a-t-il été évalué ?
 - 2) Pourquoi, dans les années 70/80, ne pas avoir imposé son implantation dans la zone d'activité des 4 Nations et avoir accepté cette installation dans un espace boisé protégé et une zone agricole ?
 - 3) Pourquoi ne pas accepter des STECAL similaires pour d'autres sociétés déclarées et enregistrées au Nord-ouest de Vigneux de Bretagne, alors qu'en 2019, le PLUi a régularisé pour cette Société la situation par un STECAL dédié ?B- OAP B52 - Évolution VDB 04 - « Rue de la Trinité »
 - 4) Pourquoi cette OAP avait été créée précédemment si la configuration des terrains ne pouvait permettre une densification ?
 - 5) Comment peut-on accompagner la mutation de ce foncier ?

- *Contribution n°60 (Web)* : M. Mme RIVRON Michel - L'ongle - 44240 Sucé/Erdre
OAP B43 - (*Évolution SSE 02*) - « Avenue de l'Europe » et OAP B60 (*Évolution SSE 04*) « Hôtel des Regaires »

Les contributeurs, propriétaires d'une maison rue Van Gogh, et indiquant que Sucé-sur-Erdre doit garder son image de bourg, expriment leurs inquiétudes quant à une densification très importante du centre bourg sans citer expressément ces deux OAP :

- les problèmes futurs générés par la construction d'immeubles au Nord de la rue Matisse,
- les problèmes de circulation dans les rues très étroites de ce secteur notamment la rue de l'Ouest et la ruelle du Nord qui doivent garder leur charme et leur sécurité.

Question : comment seront desservis les possibles aménagements à l'arrière de l'Hôtel des Régaires ?

- *Contribution n° 61 (Email)* : Mr LEHOUX

OAP B29 (*Évolution SSE 07*) « Rue de la Chapelle » :

Le contributeur fait part de ses observations suivantes :

- absence d'études préalables de capacité prenant en compte les contraintes du site (*site classé de la Vallée de l'Erdre, zone inondable, arbres à préserver, secteur pavillonnaire, vélodyssée*),
- une dangerosité actuelle de la sortie du lotissement du Val d'Erdre vers la route de la Chapelle-sur-Erdre (*le tourne à gauche*), et une rue inadaptée à un flux de véhicules important,
- une impasse du Val de l'Erdre utilisée de façon piétonnière par les riverains et les enfants pour rejoindre le bourg en toute sécurité ; une ouverture au bout de cette impasse de la rue du Val d'Erdre engendrerait un nouveau flux de voitures créant une grande insécurité pour les usagers actuels.

- *Contribution n°62 (Email)* : Mr LEBRETON - 69 rue de l'Ouest - 44240 Sucé-sur-Erdre

OAP B29 (*Évolution SSE 07*) « Rue de la Chapelle » :

Le contributeur, propriétaire des parcelles 118 et 119 découvrant qu'une voie de desserte traverse ses parcelles pour permettre l'accès à un terrain situé en seconde ligne s'oppose à cette disposition pour les raisons suivantes :

- le terrain situé à l'arrière est déjà desservi par 2 voies d'accès existantes,
- cette orientation constitue une atteinte importante au droit de propriété,
- la parcelle 118 présente toutes les caractéristiques permettant la réalisation d'une construction individuelle type maison d'habitation qu'il souhaite concrétiser,
- la réalisation de cette voie rendrait le terrain inconstructible empêchant de valoriser le bien.

Le requérant qui est favorable à un aménagement cohérent ne devant pas se faire au détriment disproportionné des droits de propriété surtout lorsqu'il existe des alternatives viables demande de reconsidérer cette OAP et de supprimer l'emplacement réservé à la voie sur ses parcelles.

- *Contribution n°63 (Registre papier)* : Mr BONNET Pascal - 107 route de la Chapelle - 44240 Sucé-sur-Erdre

OAP B60 (*Évolution SSE 04*) « Hôtel des Regaires »

Le contributeur, en tant que voisin aurait souhaité être informé des projets concernant la parcelle 139 située derrière l'Hôtel des Regaires et jouxtant sa parcelle 145. Rappelant les orientations décrites dans le dossier, notamment les bâtis présents sur cette parcelle à conserver, et s'inquiétant de l'impact potentiel sur son bien, il fait part de ses observations :

- compte tenu de la déclivité prononcée, toute construction sur ce terrain dominerait son habitation et générerait une perte d'ensoleillement,
- toute nouvelle construction impliquerait la destruction en partie des murs de pierre rue de l'Ouest qui ont un cachet particulier, l'accès à la parcelle 139 ne se faisant actuellement que par la Grande Rue, sous l'Hôtel des Régaires,
- lors des travaux, l'accès de véhicules lourds endommagerait ces murs fragiles puisqu'ils sont sans fondations, une partie du mur séparant les parcelles 139 et 145 étant déjà effondrée.

Le requérant demande des précisions sur les intentions de la commune concernant ce terrain.

- *Contribution n°64 (Courrier)* : Mme MIKITA Françoise - 3 rue Matisse - 44240 Sucé/Erdre

OAP B43 - (*Évolution SSE 02*) - « Avenue de l'Europe »

La contributrice,

- est opposée à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de sa propriété cadastrée sous le n°622 dans ce projet,
- et précise qu'elle s'oppose aux modifications importantes en ce qui concerne les emprises au sol et hauteurs des constructions qui dégraderont considérablement la qualité de vie à Sucé-sur-Erdre.

- *Contribution n°65 (Courrier)* : Mr LEFEUR Philippe - 321 rue Descartes - 44240 Sucé/Erdre

OAP B43 - (*Évolution SSE 02*) - « Avenue de l'Europe »

Le contributeur,

- est opposé à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de sa propriété cadastrée sous le n°8 dans ce projet,
- et précise qu'il s'oppose aux modifications importantes en ce qui concerne les emprises au sol et hauteurs des constructions qui dégraderont considérablement la qualité de vie à Sucé-sur-Erdre.

- *Contribution n°66 (Courrier)* : Mme AUTRET Roseline - 270 rue Descartes - 44240 Sucé/Erdre

OAP B59 - (*Évolution SSE 03*) - « ZAC du Centre-ville »

La contributrice,

- est opposée à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de sa propriété de référence cadastrale n°I 2035,
- et précise qu'elle s'oppose aux modifications importantes en ce qui concerne les emprises au sol et hauteurs des constructions qui dégraderont considérablement la qualité de vie à Sucé-sur-Erdre.

- *Contribution n°67 (Courrier)* : Mme LEMASSON Yvonne - 248 rue Descartes - 44240 Sucé/Erdre

OAP B59 - (*Évolution SSE 03*) - « ZAC du Centre-ville »

La contributrice,

- est opposée à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de sa propriété de référence cadastrale AW 83,
- et précise qu'elle s'oppose aux modifications importantes en ce qui concerne les emprises au sol et hauteurs des constructions qui dégraderont considérablement la qualité de vie à Sucé-sur-Erdre.

- *Contribution n°68 (Courrier)* : Mr LEFEUR Philippe - 48 rue du Moulin de Pourbon - 44240 Sucé/Erdre

OAP B43 - (*Évolution SSE 02*) - « Avenue de l'Europe »

Les Indivisaires LEFEUR

- sont opposés à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de leur propriété en indivision de référence cadastrale AB 386, 786, 788,
- et précisent qu'ils s'opposent aux modifications importantes en ce qui concerne les emprises au sol et hauteurs des constructions qui dégraderont considérablement la qualité de vie à Sucé-sur-Erdre.

- *Contribution n°69 (LRAR)* : Mr Mme DUCROS - 4 rue du Verger du Prieuré - 44240 Sucé/Erdre

OAP B59 - (*Évolution SSE 03*) - « ZAC du Centre-ville »

Les contributeurs

- sont opposés à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de leur propriété cadastrée sous le numéro 701 dans ce projet,
- font part de leurs préoccupations :

- un impact irréparable sur leur fonds : une maison acquise en Juin 2021 ayant fait depuis lors l'objet de lourds investissements,
 - des modifications importantes qui entraîneraient une augmentation significative des emprises au sol et des hauteurs de constructions,
 - des changements qui risqueraient d'altérer considérablement le paysage local en dénaturant le caractère authentique et harmonieux de la commune,
 - une densification accrue engendrerait une perte d'espaces verts, essentiels à la qualité de vie des habitants, ainsi qu'une surcharge sur les infrastructures existantes,
 - La sur-densification nuirait également à la visibilité et à l'accessibilité de leur patrimoine, et réduirait la qualité de vie des résidents, notamment par une augmentation du bruit, de la circulation et une diminution de la luminosité naturelle,
 - le développement doit respecter l'équilibre entre urbanisme et environnement, en préservant la beauté et la tranquillité qui font le charme de Sucé-sur-Erdre,
- demandent, en conséquence, de bien vouloir reconsidérer ces projets d'extension et d'inclusion, afin de préserver l'identité et le cadre de notre commune.

- *Contribution n°70 (LRAR)* : Mr BLOT - 208 rue de Casson - 44240 Sucé/Erdre

OAP B43 - (*Évolution SSE 02*) - « Avenue de l'Europe »

Les contributeurs

- sont opposés à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de leur propriété située au 153 avenue de l'Europe et cadastrée AP 52 et 53,
- et précisent qu'ils s'opposent aux modifications importantes en ce qui concerne les emprises au sol et hauteurs des constructions qui dégraderont considérablement la qualité de vie à Sucé-sur-Erdre.

- *Contribution n°71 (LRAR)* : Mr LEFEUR Philippe – 321 rue Descartes - 44240 Sucé/Erdre

OAP B43 - (*Évolution SSE 02*) - « Avenue de l'Europe »

Le contributeur

- est opposé à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de leur propriété sise à l'angle de la rue Descartes et de l'avenue de l'Europe cadastrée AB n°3, 4, 5, 6, 427,
- et précisent qu'ils s'opposent aux modifications importantes en ce qui concerne les emprises au sol et hauteurs des constructions qui dégraderont considérablement la qualité de vie à Sucé-sur-Erdre.

- *Contribution n°72 (LRAR)* : M. Mme MOQUET - 2 rue du Verger du Prieuré - Sucé/Erdre

OAP B59 - (*Évolution SSE 03*) - « ZAC du Centre-ville »

Les contributeurs,

- sont opposés à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et à l'intégration de leur propriété cadastrée sous le n° 688 dans ce projet,
- font part, tout en reconnaissant la nécessité d'adapter les plans d'urbanisme aux évolutions du territoire, de leurs préoccupations :
 - des modifications importantes qui entraîneraient une augmentation significative des emprises au sol et des hauteurs de constructions,
 - une densification trop importante pourrait entraîner des contraintes supplémentaires sur les infrastructures existantes (*voies, réseaux, équipements publics*) et dégrader la qualité de vie des habitants (*augmentation du bruit, diminution de la luminosité naturelle..*),
- sont convaincus de la possibilité de concilier le développement de leur commune avec la préservation de son identité et de son environnement,
- il leur paraît essentiel :
 - de maintenir une harmonie entre l'urbanisation et la nature,
 - et de faire évoluer le PLUi dans le sens d'un aménagement plus respectueux de leur cadre de vie.

- *Contribution n°73(Web)* : Mme GUEMENE Marie Laure - 33 rue de l'Isac - 44810 Héric

La contributrice demande :

- le reclassement en zone constructible de la parcelle Agricole (Ab) ZT 444 située rue de l'Isaac en bordure d'une zone urbanisée, d'une route communale et entourée de maisons,
- d'examiner la possibilité de supprimer l'emplacement réservé D09 destiné à un rond-point sur la parcelle ZT 441 qu'ils entretiennent et où ils projettent une construction.

- *Contribution n°74 (Web)* : Mr Mme PREVOT Marc et Florence - 1 impasse Van Gogh - 44240 Sucé/Erdre

OAP B59 - (*Évolution SSE 03*) - « ZAC du Centre-ville »

Les contributeurs

- sont opposés à l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville, et à l'intégration de leur maison acquise en 2002 située au 1 impasse Van Gogh cadastrée sous le numéro 701 dans ce projet, et aussi plus globalement à la concentration immobilière de ce quartier,
- rappellent que cet espace intègre la coulée verte avec de nombreux chênes abritant de multiples espèces d'oiseaux,
- ont fait un choix de vie et d'habitation motivé par cet environnement arboré, calme et harmonieux, qui est l'identité de Sucé sur Erdre,
- souhaitent évoquer leur point de vue au commissaire enquêteur ou à un responsable de l'urbanisme au besoin accompagnés par un avocat spécialisé en droit immobilier.

- *Contribution n°75 (Web)* : Mme COLLET Brigitte - 5 impasse Van Gogh - 44240 Sucé/Erdre

OAP B59 - (*Évolution SSE 03*) - « ZAC du Centre-ville »

La contributrice

- est opposée au projet d'extension de la ZAC centre-bourg souhaitée par la CCEG,
- souligne que la tendance actuelle est plutôt de limiter la circulation automobile dans le centre des communes et de créer des espaces verts, or le projet va à contre-courant en prévoyant l'artificialisation de la seule zone verte importante du bourg,
- attire également l'attention sur plusieurs points préoccupants :
 - la construction d'immeubles de plusieurs étages ainsi que de nouvelles routes détruirait tout ce qui fait le charme de Sucé sur Erdre,
 - la création de voies de circulation supplémentaires risque de poser des problèmes de sécurité envers les piétons et les cyclistes.

- *Contribution n°76 (Web)* : Mme CHARRONNEAU Magalie - 13 la Gatine - 44390 Nort/Erdre
Demande de reclassement en zone constructible de deux parcelles AM152 et AM 155 situées n°9 la Gatine sur la commune de Nort-sur-Erdre qui ont été déclassés en zone non constructible à la suite de l'élaboration du PLUi en 2019.

- *Contribution n°77(Web)* : Mme COLLAS Elodie - 3 Sainte-Anne du Fouan - 44130 Notre-Dame-des-Landes

La dépositaire se saisit de l'enquête publique pour proposer un complément au règlement écrit concernant les affouillements et exhaussements de sol dans un souci de préservation effective des terres agricoles et afin d'assurer une lecture rigoureuse et préventive du PLUi face aux pratiques de remblaiement non encadrées. Sa contribution :

- reprend, en 1^{er} lieu, les dispositions réglementaires en vigueur sur les affouillements et exhaussements de sol autorisés sous conditions. Cette rédaction présente, selon elle, plusieurs limites en matière de protection du foncier agricole, de lutte contre l'artificialisation et de préservation de la qualité des sols,
- soulève et commente ensuite les 2 points suivants :
 - l'absence de critères sur la nature du sol impacté : le règlement ne prévoit aucune obligation de maintenir la qualité agronomique des sols ni de préserver leur structure pédologique
 - une faille liée à l'interprétation du Code de l'urbanisme qui ne définit que des seuils d'autorisation uniquement selon des critères de surface (>100 m²) ou de hauteur (>2 m)

- propose le complément suivant :
 « Tout affouillement ou exhaussement de sol en zone agricole devra démontrer l'absence d'atteinte durable à la vocation agricole des sols concernés. Toute opération ayant pour effet de modifier la nature pédologique du sol, de réduire son potentiel agronomique ou sa capacité à être exploité, est interdite sauf utilité publique motivée. L'usage de matériaux inertes ou stériles (*remblais, empièvements, gravats*) ne pourra être autorisé que s'il est directement lié et strictement nécessaire à l'activité agricole exercée sur la parcelle, et devra faire l'objet d'une justification ».
- *Contribution n°78 (Web)* : Mme BAHERRÉ Lydie - 3 rue du Cormier - 44810 Héric
 OAP B66 - Évolution HER 04 « Les Chassus »
 Demande l'exclusion de la parcelle AH 0036 du périmètre de l'OAP et un classement agricole pour que l'agriculteur puisse continuer à l'exploiter, d'autant plus que cette partie dont le fond en zone N est humide est la plus exploitable et la plus cultivable.
- *Contribution n°79 (Web)* : Mr HAZOUARD Baptiste - St Jean du Tertre - 44360 Vigneux-de-Bretagne
 Demande un changement de zonage des parcelles agricoles A674 et ZB7 sur la commune de Vigneux-de-Bretagne ou la création d'un STECAL en vue de régulariser des habitats légers à faible impact environnemental.
- *Contribution n°80 (Email)* : Mr CHARRONNEAU - 13 la Gatine - 44390 Nort/Erdre
Doublon avec la contribution n°76
 Demande de reclassement en zone constructible de deux parcelles AM152 et AM 155 situées n°9 la Gatine sur la commune de Nort-sur-Erdre qui ont été déclassés en zone non constructible à la suite de l'élaboration du PLUi en 2019.
- *Contribution n°81 (Registre papier)* : Mr THIEBEAU Bruno - 115 route de la Chapelle - 44240 Sucé-sur-Erdre
 OAP B29 - (Évolution SSE 07) - « Rue de la Chapelle » :
 Demande de retrait de la parcelle cadastrale 120 de l'OAP sise 115 route de la Chapelle, le propriétaire n'ayant pas l'intention de vendre sa propriété précisant qu'il s'agit d'une position partagée par les propriétaires des parcelles voisines (117, 118, 119, 121).
- *Contribution n°82 (Web)* : Mr BOISBUNON Yves - 22 rue la Perrière - 44810 Héric
 OAP B66 (Évolution HER 04) « Les Chassus »
 Le contributeur fait part de ses observations concernant les modalités d'accès à prévoir dans la phase 1 du projet :
 - l'accès pour les véhicules légers par la rue du Cormier raccordée à la rue des Peupliers desservant l'école publique Marie Curie n'est pas judicieux,
 - Le trafic déjà dense lié à l'activité scolaire, les écoles publique et privée, les cantines reliées aux deux écoles, ainsi que la configuration des voiries dans ce secteur, ne permettent pas, raisonnablement d'intensifier la circulation même légère sans compromettre la sécurité des parents et des enfants du primaire,
 - un accès piéton-vélo serait beaucoup plus approprié,
 - en conséquence, ils demandent dans l'intérêt général que cette requête de la commune sur les modalités d'accès ne soit pas retenue, et indiquent que la réalisation d'une voie de liaison entre les phases I et 2 permettrait de répondre aux difficultés évoquées précédemment.
- *Contribution n°83 (Web)* : FAMILLE COCHARD Joel - 2 rue Matisse - 44240 Sucé-sur-Erdre
 OAP B61 (Évolution SSE 06 - p. 38 de la notice) « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »
 Les contributeurs, propriétaires dans le lotissement Descartes, expriment leur opposition au projet de modification n°7 du PLUi d'Erdre et Gesvres. Ils disent qu'il n'est pas acceptable de se retrouver dans une zone " mutable" qui imposerait une densité minimale plus importante, risquant de modifier leur environnement " visuel" et leur tranquillité!!!

Contribution n°84 (Web) : UN ANONYME

OAP 67 (*Évolution NSE 09*) « Rue Jacques Brel » à Nort-sur-Erdre : Complément de la contribution n°31 faite le 5 juin 2025, par le Collectif des habitants du lotissement de la Lande - Transmission de 3 pièces jointes :

- Document 1 : pétition “ Contre le projet de construction d’habitats participatif sur l’espace vert situé au cœur du lotissement de la Lande (*44 signataires*),
- Document 2 : courrier d’invitation à une réunion publique d’information sur le projet d’habitat participatif dans le secteur du lotissement de la lande en date du 13 janvier 2025,
- Document 3 : courrier d’invitation à une nouvelle rencontre sur le projet d’habitat participatif rue Jacques Brel en date du 20 mars 2025.

Contribution n°85 (Web) : UN ANONYME (Président de l'Association Syndicale Libre du lotissement du Coteau Saint-Michel)

OAP de Sucé-sur-Erdre : les 6 évolutions envisagées dans la modification n°7 du PLUi

Le contributeur alerte sur les points suivants :

- Si les documents présentés par la commune de Sucé-sur-Erdre montrent clairement une volonté politique de densifier autour du bourg tout en épargnant l'existant, des effets pervers viendront contrarier le propos rassurant.
 - Au Nord, l’axe majeur (*Boulevard de l'Europe*) et ses collatérales (*rue Descartes, Chemin du Paty, route de Casson et de Nort-sur-Erdre, la présence des écoles*), déjà très empruntés vont voir leur circulation et leurs conditions de sécurité se détériorer,
 - Au Sud, les flux provenant de Treillières, de La Chapelle sur Erdre augmenteront l’effet entonnoir qui compliquera une gestion apaisée du trafic, aux heures de pointe. Il est à craindre, comme c’est déjà le cas, que les riverains des lotissements et habitations proches, et plus précisément, la rue du Luxembourg, la rue Saint-Michel, le chemin du Paty seront particulièrement impactés par l’augmentation du trafic (*perte de tranquillité et de sécurité*),
 - A l’Ouest, l’urbanisation du lotissement du Côteau Saint-Michel viendra encore accentuer de manière significative ces flux.
- Sans amélioration des infrastructures routières, des points névralgiques (*ronds-points, passages de la ligne train-tram,*), sans études et modifications sérieuses, il est clair que les 6 évolutions présentées, indépendamment de leur intérêt particulier, viendront rendre un centre bourg élargi impraticable et dangereux, à l’inverse des effets recherchés.

Contribution n°86 (Web) : UN ANONYME

La contributrice fait part de ses observations suivantes :

- Sur la préservation du cadre de vie et les besoins en logement
 - elle constate une volonté de préserver le cadre de vie et de vouloir répondre aux besoins des jeunes ménages qui cherchent à se loger et qui peinent à trouver des logements abordables,
- Sur l’extension de l’OAP centre-ville
 - elle approuve l’extension d’une OAP centre-ville qui sera bénéfique pour la majorité des habitants et qui améliorera la qualité de vie et les services,
 - elle estime que le linéaire de la rue Descartes, entre le Bd de l’Europe et la maison de l’Europe, particulièrement inesthétique, nécessite une revalorisation,
 - elle considère que l’implantation de la future résidence senior nécessite d’anticiper l’aménagement de l’ensemble de ce secteur.
- Sur la notice de présentation de la modification n°7 du PLUi (*p.79*)
 - elle indique que le classement UCa du secteur est du bourg correspondant au lotissement de la Hautière qui n’est en réalité ni un coteau, ni doté d’une vue sur l’Erdre, et qui, bien que boisé, ne comporte aucun espace classé en EBC, est infondé (*il devrait être en Uc*).

Contribution n°87 (Web) : Mr GAUTIER Jacques - 44360 Vigneux-de-Bretagne

STECAL de Land Rohan – (*Évolution VDB 03*) :

Le contributeur, à propos du changement de destination du STECAL "Land Rohan", propriété avec château de 72 ha, de M. Brémond à Vigneux-de-Bretagne, écrit que :

- Initialement en zone agricole, à l'époque du POS, un permis avait été accordé pour une maison une piscine et des bureaux,
- Par la suite, le PLUi a dû régulariser la situation en créant un STECAL de 1,4 ha en zone Ae (*logement et bureau*),
- Aujourd'hui, M. Brémond décidant de vendre l'ensemble de sa propriété demande à changer la destination du STECAL en activité hôtelière et restauration zoné Aef pour en faciliter la vente à un groupe hôtelier,
- La municipalité soutient cette démarche : il est possible d'adapter les règles pour un particulier, alors que pour d'autres, comme les gens du voyage ou les habitants de la ZAD, il n'y a pas de solution,
- La règle applicable devant être la même pour tous, il demande le maintien du STECAL en Ae.

Contribution n°88 (Web) : Mr FOURMOND Jean-Baptiste - La Noe Verte - 44119 Grandchamp-des-Fontaines

STECAL de Land Rohan – (*Évolution VDB 03*)

Le contributeur écrit que :

- La Mairie de Vigneux-de-Bretagne refuse toute modification ou régularisation d'urbanisme dans le périmètre de la ZAD de l'ancien projet d'aéroport,
- qu'en revanche, elle soutient la transformation du STECAL au lieu-dit Land Rohan, voisin de la ZAD, en ce qui concerne des projets d'hôtellerie et de restauration,
- les habitants de l'ancienne ZAD, agriculteurs, salariés agricoles ou artisans qui ne sont pas reconnus malgré leur présence de longue date ne bénéficient d'aucune solution leur permettant d'habiter en toute légitimité dans de nombreux lieux historiques du territoire. Huit ans après l'abandon du projet d'aéroport, aucune avancée n'a été esquissée pour eux.

Il dénonce un traitement différencié, créant un déséquilibre et des inégalités sociales, économiques écologiques, et une politique qui semble favoriser les projets économiques comme en atteste cette modification du STECAL.

Contribution n°89 (Web) : Mme BOITTIN Marie Odile - 4 place de la Paix - 44240 Sucé/Erdre OAP C48 - (Évolution NDDL 02) - « Ilot de la place de l'Église » :

La contributrice relève une inexactitude en ce qui concerne la légende apposée sur la photo de leur garage situé rue de Nantes :

- le bâtiment n'est pas, comme indiqué, sur la photo p.138, « dégradé ». Il s'agit d'une construction, certes ancienne, mais particulièrement bien construite, saine, et représentative des petites annexes locales. La couverture a été refaite.
- photos à l'appui, elle demande de modifier ou de supprimer la légende.

Contribution n°90 (Email) : Mr NOIRET Michel - 3 rue du Val d'Erdre - 44240 Sucé-sur-Erdre OAP B29 (Évolution SSE 07) « Rue de la Chapelle » :

Les contributeurs reprennent le contexte initial de l'OAP, ainsi que les évolutions de la programmation visant à revoir à la hausse le potentiel de logements réalisables ; comme pour les contributions n°25, 26, 51, 53, 61,...ci-avant, les requérants :

- dénoncent l'absence d'études préalables de capacité prenant en compte les contraintes du site (*site classé de la Vallée de l'Erdre, partie sud-est inondable, haies en périphérie et arbres de haut jet à préserver, environnement pavillonnaire impliquant de veiller à l'intimité des habitants*),
- et évoquent des aspects liés à l'apport d'un flux de voitures supplémentaire sur le secteur du lotissement du Val de l'Erdre qui ne fera qu'accroître les problèmes de sécurité actuels et de nuisances et à la sécurité des accès.

Ils demandent :

- 1) Implantation d'un éventuel collectif
 - d'ajouter dans le règlement un périmètre de constructibilité avec un recul de 30 m par rapport aux limites sud-est (*donnant sur la sente de la Velodyssée*) et sud-ouest (*donnant sur le lotissement du Val d'Erdre*).
- 2) Conditions et sécurité des accès au site (*desserte du lotissement par la route de la Chapelle déjà très dangereuse*)
 - d'interdire de façon explicite dans l'OAP le raccordement des nouvelles voiries du projet à la rue du Pin par la rue du Val d'Erdre,
 - de maintenir la liaison douce existante est-ouest pour les piétons/vélos entre la rue du Pin et l'accès vers la rue la rue des Écureuils et le chemin du ruisseau.

Contribution n°91 (Email): Mr FOUCAUD Eric

OAP 67 (*Évolution NSE 09*) « Rue Jacques Brel » à Nort-sur-Erdre

Les propriétaires d'un lot sis 18 rue Jacques Brel à Nort-sur-Erdre réagissent à l'enquête publique sur la modification du PLUi concernant l'OAP 67.

- Ils présentent le contexte :

En 1991, ils ont acquis leur terrain dans un lotissement paisible, jouxtant un espace vert public appartenant à la mairie ; ce cadre de vie préservé et agréable était un élément commercial mis en avant pour l'acquisition du terrain. En janvier 2025, une réunion publique les informe d'un projet d'habitat participatif sur cet espace, qui a été abandonné suite à une pétition des habitants du lotissement.

- Ils sont consternés par la réapparition d'une nouvelle version de cette OAP sous forme d'habitats denses et intermédiaires dans le dossier de la modification n°7 du PLUi,
- Ils soulignent que ce projet d'habitat dense situé en intégralité le long de leur parcelle est incompatible avec le caractère pavillonnaire du lotissement :
 - perte de qualité de vie et de tranquillité dans un quartier pavillonnaire,
 - proximité excessive (*9 m*) entre les nouveaux logements et leur maison et projet affectant 3 ou 4 maisons du lotissement,
 - risques de vis-à-vis, perte d'ensoleillement, multiplicité des nuisances sonores,
 - problèmes de stationnement aggravés du fait de l'attribution d'une seule place par logement (*stationnements gênants sur les trottoirs*),
 - un flux de circulation rendant plus dangereuse la sortie d'un virage,
 - atteinte à leur intimité et à celle des riverains sans solution végétale satisfaisante,
 - des tensions entre riverains,
- ils demandent, au cas où ce projet reste pérenne :
 - à être concertés, à revoir l'implantation de l'habitat plus en retrait et de plain-pied, à limiter à 11 le nombre de logements, à mettre en place un écran végétal ou acoustique pour réduire les nuisances de bruit.

Contribution n°92 (Web) : Mme BRIZARD Agathe / Mr SARRET Frédéric - 5 rue du Val d'Erdre - 44240 Sucé-sur-Erdre

+ *Contribution n°94 (Web) : Mme GARIN Charline / Mr FREMON Sylvain - 18 rue du Val d'Erdre - 44240 Sucé-sur-Erdre*

+ *Contribution n°95 (Web) : Mr TREAL Anthony - 9 bis impasse de la Masure - 44240 Sucé/Erdre*

OAP B29 (*Évolution SSE 07*) « Rue de la Chapelle » :

Les contributeurs qui comprennent la volonté de densifier ce secteur proche du centre-bourg et de la gare :

- s'étonnent de l'absence d'études préalables de capacité et de faisabilité prenant en compte les contraintes du site (*zone inondable, l'environnement*), ainsi que d'études d'accès possibles au site et des flux engendrés ,

- évoquent des aspects liés à l'apport d'un flux de voitures supplémentaire sur le secteur du lotissement du Val de l'Erdre qui ne fera qu'accroître les problèmes de sécurité actuels et de nuisances ainsi que la sécurité des accès au site.

Ils demandent :

1) Conditions et sécurité des accès au site

- que la collectivité réalise une étude globale d'aménagement et d'accès, afin d'en mesurer toutes les conséquences, et non à réaliser par l'aménageur, dont l'objectif principal reste l'optimisation des coûts de son projet, ainsi qu'une mise à sa charge de tout ou partie des travaux,
- un aménagement sécurisé de la sortie du lotissement de la rue du Val d'Erdre et de la route de La Chapelle qui est aujourd'hui dangereuse (*problème de visibilité..*),
- le maintien en impasse de la rue du Val d'Erdre afin d'assurer une circulation apaisée et sécurisée empêchant ainsi le passage de véhicules qui voudraient éviter le rond-point en bas de l'avenue de l'Europe,
- d'interdire de façon explicite dans l'OAP le raccordement des nouvelles voies routières du projet qui créerait une route secondaire pour aller de la route de La Chapelle vers le Port,
- d'imposer au futur promoteur la réalisation d'une liaison douce (*piétons, vélos, ..*) est-ouest.

2) Implantation d'un éventuel collectif

- d'ajouter dans le règlement un périmètre de constructibilité avec un recul de 30 m par rapport aux limites sud-est (*donnant sur la sente de la Velodyssée*) et sud-ouest (*donnant sur le lotissement du Val d'Erdre*).

Contribution n°93(Web) : Mr PETIT Yoann - 12 la Réserve des Yonnières - 44850 Saint-Mars-du Désert

Le porteur d'un projet immobilier demande la requalification en terrain constructible de la parcelle N° ZV 210 d'une contenance de 4600 m² située à St-Mars-du-Désert dans le cœur de bourg entre les opérations Bois Briand 3 et Bois Briand 4.

Contribution n°96(Web) : Mr ORIEUX Olivier (LPO) - 5 rue Maison David - 44340 Bouguenais

En préambule, la LPO observe que la modification du PLUi marque une volonté de recentrer l'urbanisation en abandonnant certaines OAP jugées trop destructrices, et en affichant une volonté de densification des centre-bourgs ; elle dresse les observations suivantes :

1- Évolution de la stratégie d'urbanisation & de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Certaines modifications notamment visibles sur les communes de Nort-sur-Erdre, Sucé-sur-Erdre, Héric ainsi que sur les parcs d'activités montrent une meilleure prise en compte de l'environnement, des zones humides et du réseau hydrographique, incitées en cela par les arrêtés du Tribunal Administratif de Nantes. Il est cité :

- la modification de l'OAP des Chassus à Héric qui préserve les zones humides, évitant ainsi des compensations de plus en plus difficiles mettre en œuvre,
- l'abandon de l'OAP des Cardinaux à Sucé-sur-Erdre, avec le reclassement des parcelles en A ou N, laissant ainsi espérer la traduction dans une modification ultérieure d'autres projets aujourd'hui abandonnés, comme celui de la Doussinière.

La LPO qui appelle à maintenir ces gains de consommation des espaces agricoles et naturels, rappelle l'importance de réutiliser les espaces déjà artificialisés en cœur de bourg, et de reconstruire plus densément sur les espaces bâtis existants en lien avec les objectifs du PADD et du PCAET (*point 6*) « Développer des aménagements sobres en foncier et en énergie ». Elle cite en exemple :

- la densification de l'OAP, proche de la route de la Chapelle, à Sucé-sur-Erdre qui lui semble être une bonne décision même si certaines contraintes patrimoniales, du fait de la proximité avec le site classé de la Vallée de l'Erdre, nécessiteront des ajustements de l'emprise et de la hauteur des constructions.

Par ailleurs, certaines modifications concernant des parcelles à l'intérieur du bourg encourageant une mixité des constructions contribueront à soutenir l'activité commerciale des centre-bourgs tout en répondant aux besoins 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,

Enfin la LPO craint que les gains en surfaces soient utilisés pour d'autres projet en arguant du respect des engagements initiaux du PLUi.

2- Le respect des zones humides et de leurs fonctionnalités

Concernant les zones humides,

- la réduction ou la suppression de certaines OAP permet de préserver en partie des zones humides. Toutefois, la LPO appelle à conserver leur fonctionnalité et à renforcer leur protection au-delà des seules réglementations existantes, en intégrant des règles précises dans les OAP sur les usages et la prise en compte des effets de la mitoyenneté (*mise en défens, interdiction des traitements chimiques ou biocides, interdiction de pénétration des animaux de compagnie*).

3- Insuffisance dans la lutte contre le changement climatique

La LPO souligne l'absence de mesures fortes contre le changement climatique dans les OAP ; elle estime que la CCEG qui se limite à respecter le seul code de la construction n'affiche pas un engagement suffisant face à l'urgence climatique. Les efforts en la matière sont insuffisants.

4- 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.

➤ 11 personnes se sont présentées au cours de cette permanence :

- Mr FOURNY Didier : 20 la Primaudière - 44130 Notre-Dame-des-Landes
- Mme GUAIS Nicole : 1 rue Matisse - 44240 Sucé-sur-Erdre
- Mme MIKITA Françoise : 3 rue Matisse - 44240 Sucé-sur-Erdre
- Une Personne ANONYME
- Mr DAVID Joël : 4 rue de Montargis- 44800 Saint-Herblain
- Mr GLAUDIO Daniel : 5 la Galochette - 44850 Saint-Mars-du Désert
- Mr Mme KERMOAL Gérard et Dominique agissant pour le compte de Mr DUCROS Vincent et KERMOAL Violaine : 4 rue du Verger du Prieuré - 44240 Sucé-sur-Erdre
- Mme POIREAU Sylvianne : 2 la Primaudière - 44130 Notre-Dame-des-Landes
- Mme MALTRAIT Nanimane : 4 la Primaudière - 44130 Notre-Dame-des-Landes

Parmi ces intervenants, 5 ont porté leurs observations par écrit en séance sur le registre d'enquête publique "papier", 2 personnes avaient déjà déposé leurs contributions parues sur le registre dématérialisé (*l'une d'entre-elles remettant un nouveau courrier*), et 1 personne s'est exprimé oralement.

Les questions évoquées concernent 5 OAP dont une hors champ de la modification n°7 du PLUi, 2 demandes de changement de zonage de terrains agricoles, 1 demande de renseignement sur le zonage de plusieurs terrains en 2AU.

Cette permanence tenue dans la salle de réunion Erdre et Gesvres s'est déroulée dans de très bonnes conditions et sans aucun incident particulier.

- Synthèse des questions posées par le public et éléments de réponse donnés en séance

Mr FOURNY Didier : « *Registre dématérialisé : contribution n°100* »

L'intervenant est venu se renseigner sur le zonage de plusieurs parcelles à la Primaudière sur la commune de Notre-Dame-des-Landes : parcelles 231, 232, 233, 239, 396, 623, 624, 762, 764, 766, 1672.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, et la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi, le secteur mentionné n'est pas concerné. Les demandes de renseignement sont hors sujet.

Toutefois la lecture de la carte interactive a permis de relever que ces parcelles sont en 2AU.

Mme GUAIS Nicole et Mme MIKITA Françoise : « *Registre démat. : contribution n°103* »

Les personnes opposées à l'extension de la ZAC centre-ville de Sucé sur Erdre et à l'inclusion de leurs propriétés dans le périmètre de l'OAP B43 (*Évolution SSE02*) « Avenue de l'Europe » et qui avaient déjà adressé leurs contributions (*N°52 et 64*) sont venus poser diverses questions portant notamment sur :

- le périmètre de l'OAP, la préemption des biens, les indemnisations, l'échéance du projet, les mesures d'accompagnement au relogement, la perte de qualité de vie, la préservation ou la compensation des arbres remarquables, la complétude du dossier d'enquête publique, les études d'impact environnementales, le calendrier après clôture de l'enquête, les possibilités de recours des riverains concernés, enquête publique, la connaissance des lieux par le commissaire enquêteur.

Par ailleurs Mme Guais dépose un courrier où elle expose :

- sa situation personnelle et ses préoccupations quant au devenir de son bien destiné à financer sa vieillesse dans une résidence senior,
- ses interrogations sur les justifications et motivations d'un tel projet qui va impacter sa qualité de vie et son état psychique et qui aura des répercussions négatives sur de nombreux foyers.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- En référence à la notice de présentation §1.2 et § 2.1, les objectifs de la présente procédure de modification n°7 du PLUi de la CCEG ont été expliqués à ces personnes.

- L'OAP B43 revue en séance a permis de répondre à diverses questions ; la consultation des schémas de zonage actuel et modifié fait apparaître que leurs biens rue Matisse sont inclus dans le périmètre de l'OAP.

En ce qui concerne les études d'impact environnemental les documents relatifs à la saisine de la MRAe, et à son avis conforme ont été présentés et commentés.

Il est également expliqué que la mise en place d'une OAP n'oblige pas les propriétaires de biens concernés à céder leurs terrains et qu'elle ne peut faire l'objet d'une expropriation.

En qualité de commissaire enquêteur, je ne suis pas en mesure, à ce stade des études urbaines de répondre à toutes les préoccupations exprimées dont certaines ne relèvent d'ailleurs pas du champ d'application de la présente procédure de modification.

Enfin, il est également précisé que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront remis à la CCEG un mois après la clôture d'enquête soit vers le 13 juillet 2025 (*art. 10 de l'Arrêté intercommunal*), et que ces documents seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture d'enquête dans les mairies de l'intercommunalité et qu'ils seront aussi consultables sur le site internet de la CCEG.

UNE PERSONNE ANONYME : « *Registre dématérialisé : contribution n°97* »

La personne aborde l'évolution de l'OAP C35 (*Évolution NDDL 05*) « rue Beau Soleil » et reprend la notice explicative qui indique que ce secteur bénéficie d'une situation stratégique. Or, suite à des études complémentaires permettant d'affiner la faisabilité " architecturale " du projet, l'évolution prévoit de sortir la parcelle I 189 du périmètre de l'OAP répertoriée comme stratégique très bien située et orientée, et hors zone boisée.

Question posée : La commune peut-elle justifier cette faisabilité architecturale ?

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- L'OAP C35 « rue Beau Soleil » a été examinée avec l'intéressée en séance.

La question posée sera mentionnée dans le PV de synthèse des observations que le commissaire enquêteur doit établir à l'issue de l'enquête publique et remettre à la CCEG qui pourra y apporter ses réponses.

Mr DAVID JOEL : « *Registre dématérialisé : contribution n°98* »

L'intervenant demande l'obtention d'un classement en zone constructible des parcelles agricoles ZW138 et ZW 189 situées route de la Gare à Saint-Mars-du-Désert, ces dernières étant en continuité du tissu urbain et viabilisées.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, et la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi, le secteur mentionné n'est pas concerné. La demande de changement de zonage est hors sujet.

Mr GLAUDIO Daniel : « *Registre dématérialisé : contribution n°99* »

L'intervenant demande de rendre constructible la parcelle agricole 1032 située entre la Galochette et le Grand Patis à Saint Mars-du-Désert.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

- D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, et la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi, le secteur mentionné n'est pas concerné. La demande de reclassement est hors sujet

KERMOAL Gérard et Dominique représentant DUCRO Vincent et KERMOAL Violaine :
« *Registre dématérialisé : contribution n°101* »

En complément d'une lettre avec AR adressée par leurs enfants, les personnes sont venues recueillir des précisions en ce qui concerne :

- l'impact de l'extension de la ZAC centre-ville de Sucé-sur-Erdre sur leur propriété cadastrée sous numéro B60,
- les évolutions envisagées en bordure de l'avenue de l'Europe et des rues Descartes et du Verger Prieuré (*hauteur, et typologie du bâti, voies routière et cheminement doux*). Ils souhaitent le maintien d'un habitat de type individuel de qualité.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

Il a été présenté en séance le descriptif et les documents graphiques de zonage associés de l'OAP B43 (*Évolution SSE02*) « Avenue de l'Europe » et de l'OAP B61 (*Évolution SSE 04*) « rue Descartes - rue du Verger ».

Les personnes sont venues demander des renseignements sur l'OAP C30 « La Primaudière Extension » à Notre-Dame-des-Landes.

Éléments de réponse du commissaire enquêteur donnés en permanence

D'après la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique, les deux OAP 09 et 011 ne sont pas concernées par la modification n°7 du PLUi. La question est hors sujet.

8.3.3. Clôture de l'enquête publique

Au terme officiel de l'enquête publique, le vendredi 13 juin 2025 à 12h00, le registre dématérialisé et l'adresse électronique dédiée ont été automatiquement fermés par le prestataire de la plateforme de consultation dématérialisée.

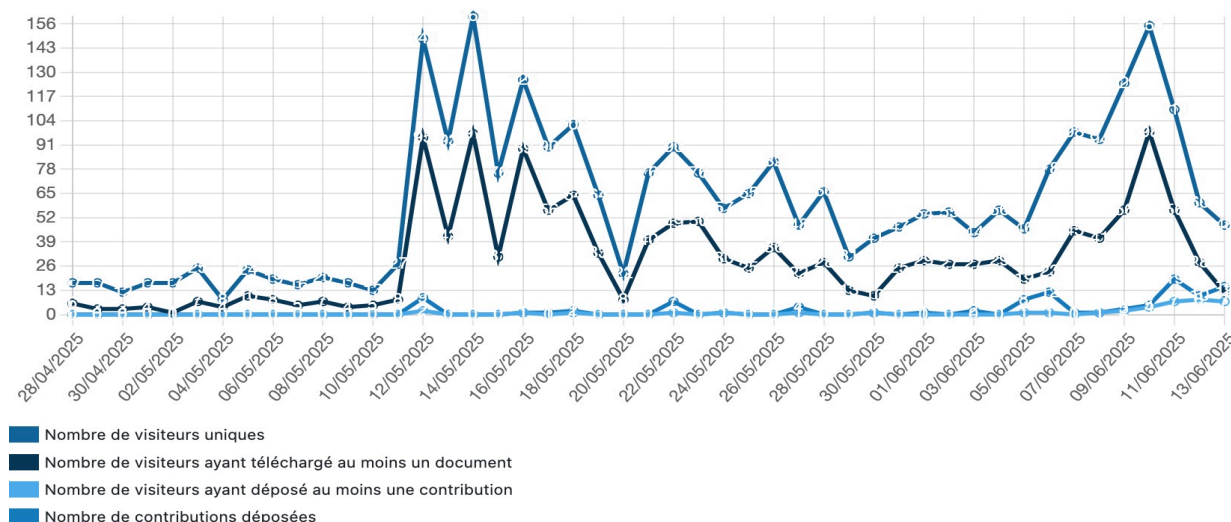
L'après-midi, l'ensemble des dossiers et registres mis à disposition du public dans les douze mairies des communes appartenant à la CCEG ont été rapatriés au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines. Ainsi, conformément à l'article 9 de l'Arrêté du Président du Conseil de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, j'ai clos les 12 registres d'enquête qui, après vérification par Mme MICHELOT, m'ont été remis avec le dossier et l'ensemble des observations nécessaires à la rédaction du procès-verbal de synthèse à fournir dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête.

Ce même jour, les certificats d'affichage de l'Avis d'enquête publique signés des Maires et du Président de la CCEG en date du 13 juin 2025, ainsi que les certificats d'affichage de la délibération confirmant la non réalisation d'une évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe, m'ont également été délivrés.

8.4. Registre dématérialisé

Le registre dématérialisé a été largement consulté. Les statistiques enregistrées par celui-ci sur toute la durée de l'enquête publique font état de :

- 2831 visiteurs, soit une moyenne de près de 86 visiteurs par jour, avec un maximum de 160 visiteurs le 14 mai, 155 le 10 juin, et un minimum de 4 visiteurs le 04 mai 2025,
- 1408 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents du dossier soumis à l'enquête publique, avec 3 pics à un peu plus de 95 les 12-14 mai, et le 10 juin 2025,
- 3112 documents ont été téléchargés (*Notice de présentation 533 / Avis d'enquête publique 414 / Arrêté d'enquête publique 328 / Avis PPA – Mairie de Sucé-sur-Erdre 181 / Sommaire général 122*),
- 103 contributions ont été versées au registre dématérialisé avec un pic à 19 le 11 juin 2025.



8.5. Tenue des registres d'enquête - Référencement des observations

Afin de faciliter la lecture du présent rapport d'enquête, il est précisé que :

- chaque contribution, possède un numéro unique, incrémenté sur le registre dématérialisé de façon automatique. Le registre dématérialisé indique entre parenthèse à la suite de ce numéro sa provenance : « Web », « Email », « Courrier », « Orale », « et pour celles déposées sur un registre papier, le nom de mairies ou de la CCEG »
- Le bilan comptable des contributions fait état :
 - 33 contributions manuscrites consignées directement sur les registres d'enquête papier (11 CCEG, 10 Héric, 4 Nort-sur-Erdre, 8 Sucé-sur-Erdre),
 - 39 contributions Web déposées directement sur le registre dématérialisé,
 - 13 contributions électroniques déposées sur l'adresse email dédiée,
 - 15 contributions adressées par courrier au siège de l'enquête publique (CCEG Grandchamp-des-Fontaines),
 - 3 contributions résultant d'un entretien oral non formalisées par la suite par écrit.
 Soit au total, 103 contributions déposées (les 2 premières contributions sont des tests de fonctionnalité).
- le tableau récapitulatif des contributions présenté ci-dessous permet ainsi aux intéressés (déclarés ou anonymes) de retrouver la prise en compte de leurs observations traitées par thématique.

N°	Auteur	N°	Auteur	N°	Auteur
1	Test CCEG	36	MAIRIE Vigneux-de-Bretagne	71	LEFEUR Philippe
2	Test CCEG	37	BECQUART Benoit	72	MOQUET
3	ANONYME	38	TUTUNDZIC	73	GUEMENE Marie-Laure
4	MARY Christian	39	GUYOT Patrick	74	PREVOT Marc et Florence
5	LEBASTARD Clair	40	LEBEAU Laurence / RIPOCHE D	75	COLLET BRIGITTE
6	RAIMBAUD Marcel	41	BOUCARD Jacqueline	76	CHARRONNEAU Magalie
7	LEMOINE	42	BONNET Laetitia	77	COLLAS Elodie
8	RINCE	43	DRUGEON Didier	78	BAHERRE Lydie
9	GUILLERM Laetitia	44	CABIGLIERA Eliane	79	HAZOUARD Baptiste
10	SCI PONT DES ORMES	45	BOSSIERE Marie Anne	80	CHARONNEAU
11	ROMANS Geneviève	46	BROCHU Sébastien	81	THIEBAULT Bruno
12	ANONYME	47	JOLY Bernard	82	BOISBUNON Yves
13	VERGER	48	GUAIS Nicole	83	FAMILLE COCHARD
14	CHIFFOLEAU Isabelle	49	LEBASTARD ANDRE	84	ANONYME
15	BUSSON Marie José	50	LE BRECH MARION	85	ANONYME
16	CHEVREUIL Hélène	51	GUERIN MATHILDE	86	ANONYME
17	RIVERON Michel	52	GUAIS Nicole	87	GAUTIER Jacques
18	CASSERON Daniel	53	LETELLIER Paul et Cécile	88	FOURMONT Jean Baptiste
19	BLOT Daniel	54	CHEVREUIL	89	BOITTIN Marie Odile
20	FORTUN Hervé	55	DUMONT Erwan	90	NOIRET Michel
21	COUETOUX du TERTRE	56	CLAUTOUR Noémie	91	FOUCAUD Eric
22	COREAU Annie	57	MARCILLET Christophe	92	BRIZARD Agathe/SARRET Fred
23	MERCIER Jérôme DELAUNAY Anne	58	GROIZEAU Alain	93	PETIT Yoann
24	COUSTY Jérôme	59	ELUS Agir Ensemble	94	GARIN Charline/FREMON Sylv
25	MOUSSET Franck	60	RIVRON Marie-Paule et Michel	95	TREAL Anthony
26	SIMON Jonathan	61	LEHOUX	96	ORIEUX Olivier
27	LANGLOIS	62	LEBRETON	97	ANONYME
28	LEBRETON Patrick	63	BONNET	98	DAVID Joel
29	ERRIGAUD	64	MIKITA Françoise	99	CLAUDIO Daniel
30	CIVEL	65	LEFEUR Philippe	100	FOURNY Didier
31	COLLECTIF HABITANTS Lotissement de la Lande - Nort/Erdre	66	AUTRET Roseline	101	KERMOAL
32	DELAUNAY	67	LEMASSON Yvonne	102	MALTRAIT / POIREAU
33	EVENO JAHAN	68	LEFEUR Philippe	103	GUAIS Nicole
34	MEMOIRE et Patrimoine Marsiens	69	DUCRO Vincent	104	LE BELLER Dotilia
35	MENIVARD	70	BLOT Daniel	105	AUBRY Larguerite

8.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée normalement dans les conditions prévues par l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément aux textes législatifs et réglementaires, comme en attestent les différents documents produits dans le rapport. Aucun incident particulier, aucune difficulté, aucun vice de forme, ni aucune anomalie ne sont à signaler, Les salles mises à disposition pour la réception du public étaient confortables, accessibles aux personnes à mobilité réduite et permettaient de recevoir les personnes individuellement dans des conditions convenables.

Au cours de l'enquête qui s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, la mobilisation du public sur les lieux de permanences peut être qualifiée, avec près de 50 personnes, de relativement soutenue. Dans le même temps, le registre dématérialisé a été consulté un peu plus de 2800 fois (*cf. §8-5 registre dématérialisé ci-avant*), ce qui témoigne d'un réel intérêt du public pour le projet.

Les permanences se sont déroulées dans un rapport d'échange courtois avec le public y compris avec les personnes qui n'adhèrent pas culturellement à certaines évolutions et qui ont exprimé leur opposition à certaines orientations d'aménagement (*OAP*) les impactant directement. A l'occasion de ces permanences le dossier de modification n°7 du PLUi leur a été présenté.

Durant toute l'enquête, tant pour sa préparation, que pour les permanences, le commissaire enquêteur a reçu tout l'appui nécessaire à l'accomplissement de sa mission par les responsables du dossier d'enquête publique, ainsi que par les agents territoriaux des Mairies en charge de l'accueil et de l'organisation matérielle de l'enquête.

8.7. Réunion intermédiaire du jeudi 5 Juin au siège de la CCEG et complément de visite des lieux

À ce stade de l'enquête, une réunion avec Mme MICHELOT, Responsable Urbanisme et Aménagement - CCEG, a été sollicitée de ma part en raison de la consistance et de la nature de certaines contributions déposées et/ou versées dans le registre numérique.

Cette réunion qui s'est déroulée dans les locaux de la CCEG l'après-midi de 14h00 à 16h00 avait donc pour objet :

- de passer en revue, les observations recueillies et versées sur le registre dématérialisé, et d'échanger sur leur contenu,
- d'obtenir des compléments d'information sur certaines OAP contestées, notamment sur la commune de Sucé-sur-Erdre,
- d'aborder la construction du PV de synthèse des observations et les thématiques déjà envisagées,
- d'aborder différents points d'analyse des avis portés par les PPA et leurs modalités de traitement,
- d'aborder quelques points sur les modalités d'organisation de la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de cette réunion de travail, et compte tenu de la teneur des observations formulées par le public en ce qui concerne les OAP de Sucé-sur-Erdre, j'ai procédé, à un complément de visite de reconnaissance de certains secteurs d'OAP sur la commune de Sucé-sur-Erdre, notamment l'OAP de l'Europe et l'OAP de la ZAC centre-ville.

9. **PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Comme requis par l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 4 avril 2025 (*article 9*), un Procès-Verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique a été remis et présenté dans les huit jours suivant la clôture d'enquête (*le mardi 17 juin 2025*) à Mme MICHELOT et Mme MARTIN du Service Urbanisme / Aménagement dans les locaux de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines.

Ce PV rend compte, notamment :

- des modalités de consultation du dossier par le public dans sa version papier et dans sa version numérique, des modalités de consignation des observations, du déroulement des permanences, des mesures de publicité mises en place,
- de l'état des contributions écrites et orales recueillies pendant l'enquête publique (*33 contributions sur les registres d'enquête papier, 40 e-contributions sur le registre dématérialisé, 14 sur l'adresse email dédiée, 15 courriers adressés au siège de la CCEG, 3 contributions orales transcrites sur le registre dématérialisé*), soit au total 103 contributions (*les 2èmes non comptabilisées pour tests de fonctionnalité*)
- de la fréquentation relativement soutenue du public aux permanences (*49 personnes*),
- de l'importante consultation numérique du dossier (*2831 visionnages et 3112 téléchargements*),
- de la typologie des personnes venues se renseigner lors des permanences :
 - des particuliers qui résident majoritairement au sein des communes appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, un grand nombre d'entre-eux exprimant leur opposition à certaines OAP sectorielles, notamment sur la commune de Sucé-sur-Erdre,
 - la ligue pour la Protection des Oiseaux - Loire Atlantique,
 - l'association Mémoire et Patrimoine Marsiens - Saint-Mars-du-Désert,
 - l'association Syndicale Libre du lotissement du Côteau St-Michel,
 - un groupe parlementaire "Agir Ensemble",
 - des mairies pour des éléments complémentaires au titre de PPA,
 - une entreprise artisanale et un professionnel de l'immobilier
 - un particulier, propriétaire de terrains et porteur d'un projet de loisirs et de tourisme sur la Filonnière à Sucé-sur-Erdre qui s'oppose au reclassement de l'ensemble du foncier 1AU1a et NLn en zone agricole An, et à la suppression de l'OAP D11 « Cœur des Cardinaux »,
- des éléments sur la nature des 103 contributions recueillies qui ont été regroupées en 11 thèmes et 26 sous-thèmes (*cf. page suivante*) ; on rappelle ici, qu'une même contribution peut générer plusieurs observations,
- des difficultés pour un certain public d'apprécier ce qui relève du champ de la modification n°7 du PLUi,
- des événements post enquête publique concernant 2 contributions reçues par courrier qui n'ont pas été intégrées au registre d'enquête au moment de la clôture d'enquête, mais qui ont été toutefois prises en compte dans le PV de synthèse des observations remis au Responsable du projet le mardi 17 juin 2025.

Au cours de cette séance, toutes les questions issues des contributions individuelles du public et issues des contributions collectives ont été passées en revue.

En ce qui concerne les observations et questions du commissaire enquêteur, quelques points ont été développés en particulier : la concertation préalable, les modalités de réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA, la prise en compte de l'OAP thématique Air-Climat-Energie dans la présente modification du PLUi, et en référence aux observations de la LPO, l'intégration dans les OAP d'actions précises en faveur de la préservation des zones humides.

Le document a été remis en 2 exemplaires papier qui ont été co-signés par Mme MICHELOT et Mme MARTIN représentant la CCEG et le commissaire enquêteur, ainsi qu'en version numérique au format .docx. En qualité de commissaire enquêteur, j'ai par ailleurs, invité les Services de la CCEG à produire et à me transmettre un mémoire en réponse dans un délai maximum de 15 jours, soit au plus tard pour le 1^{er} juillet 2025.

Tableau récapitulatif des thèmes et des questions ci-après.

N°	RÉCAPITULATIF DES THÈMES ET DES QUESTIONS
I – Thèmes liés aux observations du public	
1	Contributions hors sujet en rapport avec le zonage, les OAP, le règlement et autres
1-1	- Demandes de reclassement de parcelles vers un zonage constructible
1-2	- Demandes de renseignement sur le zonage
1-3	- OAP hors champ de la modification n°7 du PLUi
1-4	- Demandes relatives au règlement écrit ou graphique
1-5	- Autres
2	Contributions relatives aux OAP sectorielles
2-1	Grandchamp-des-Fontaines
2-1.1	- OAP A71 - (Évolution GDF 05) « 8 rue des Roches »
2-2	Sucé-sur-Erdre
2-2.1	- OAP B60 - (Évolution SSE 04) « Hôtel des Regaires »
2-2.2	- OAP B61 - (Évolution SSE 06) « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »
2-2.3	- OAP B43 - (Évolution SSE 02) « Avenue de l'Europe »
2-2.4	- OAP B59 - (Évolution SSE 03) « ZAC du Centre-ville »
2-2.5	- OAP B29 - (Évolution SSE 07) « Rue de la Chapelle »
2-3	Nort-sur-Erdre
2-3.1	- OAP A22 - (Évolution NSE 11) « Rue François Dupas » à Nort-sur-Erdre
2-3.2	- OAP A67 - (Évolution NSE 10) - « Rue Jacques Brel »
2-4	Saint-Mars-du-Désert
2-4.1	- OAP B16 - (Évolution SMDD 05) - « Voie Malraux »
2-4.2	- OAP B65 - (Évolution SMDD 04) - « Centre Technique Municipal »
2-4.3	- OAP B63 - (Évolution SMDD 02) - « Rue de Cadaran » - Densification école Georges Sand
2-5	Fay-de-Bretagne
2-5.1	- OAP C14 - (Évolution FDB 04) - « Rue Malacquet »
2-4	Héric
2-4.1	- Création d'une OAP entre « la rue des Landes et la rue des Frenouelles » (Demande PPA)
2-4.2	- OAP B66 - (Évolution HER 04) « Site des Chassus » à Héric
2-5	Notre-Dame-des-Landes
2-5.1	- OAP C48 - (Évolution NDDL 02) - « Ilot de la Place de l'Eglise »
2-5.2	- OAP C36 - (Évolution NDDL 04) - « Bourg Nord »
2-6	Vigneux-de-Bretagne
2-6.1	- OAP B52 - (Évolution VDB 04) - « Rue de la Trinité »

3	Contributions relatives à la création d'un STECAL
4	Contributions relatives à la suppression d'un emplacement réservé
5	Contributions relatives à une demande de changement de destination
6	Contributions relatives au règlement graphique et écrit
7	Contributions relatives à l'Enquête publique - Qualité et contenu du dossier
8	Observations multicritères n'appelant pas nécessairement de réponse
9	Contribution d'un particulier (<i>Avocat conseil de Mr PERRIGAUD - OAP « Cœur des Cardinaux »</i>)
10	Contribution Vigneux de Bretagne (<i>N°36 - demande complémentaire à l'avis PPA sur un zonage</i>)
11	Contributions Collectives
11-1	Association Mémoire & Patrimoine Marsiens – Saint-Mars-du-Désert
11-2	Élus AGIR Ensemble
11-3	Association Syndicale Libre du lotissement du Côteau St-Michel
11-4	LPO Loire-Atlantique
II – Observations et Questions du commissaire enquêteur	
1-	Questions relatives à la notice de présentation (<i>pièce 1.1</i>)
1-1	Intégration des études urbaines et commerciales
1-2	Évolution des projets d'aménagement
1-3	Modification du règlement écrit
2	Questions relatives à l'Auto-évaluation (<i>pièce 1.2</i>)
3	Questions relatives au Rapport de présentation
4	Questions relatives à la Concertation préalable du public
5	Questions relatives au Traitement des observations émises par les PPA

10. MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse des observations m'a été transmis par courriel le mardi 30 juin 2025, et en parallèle par courrier postal reçu à mon domicile le jeudi 3 juillet 2025.

Ce document reprend l'ensemble des points évoqués dans le Procès-Verbal de synthèse des observations et apporte les éléments de réponse repris dans l'analyse présentée ci-après au § XI.

11. ANALYSE DES OBSERVATIONS

11.1. Observations individuelles du public

A l'intérieur de chacun des thèmes, les observations numérotées chronologiquement de 1 à X sont reprises sommairement ; pour le détail se reporter au PV de synthèse des observations joint en annexe 1 ou § 8.3.2 du rapport " permanences ".

Des encadrés de couleur sont utilisés afin de faciliter la lecture du présent rapport.

THÈME 1 : CONTRIBUTIONS HORS SUJET

A titre indicatif, énumération des contributions relatives à ce thème

4	6	9	11	13	17	20	22	33	35	40	57	76	80	98	100
5	7	10	12	15	18	21	30	34	38	56	73	79	93	99	102

- ① Demandes de reclassement de parcelles vers un zonage constructible.
- ② Simples demandes de renseignements sur le zonage.
- ③ OAP hors champ de la modification n° 7 du PLUi (*OAP 09 et 11 à GDF / B28 à SSE / C30 à NDDL*).
- ④ Demandes relatives au règlement écrit ou graphique (*suppression de l'angle d'un bâti léger non existant sur la parcelle 1782 au lieu-dit le Brosseau à Notre-Dame-des-Landes*).
- ⑤ Autres (*projet de coulée verte, passage du village de la Verdinière à Héric en agglomération, problème d'entretien d'une propriété voisine laissée en friche à la Basse Goulitière Sucé/Erdre, site du presbytère de Saint-Mars-du-Désert, zonage du village la Bruère à Nort-sur-Erdre*).

RÉPONSE CCEG

- ① *Ces observations ne correspondant pas aux objets de la modification n°7 du PLUi sont considérées comme hors sujet. Il s'agit de demandes de réduction de zone agricole qui ne peuvent être traitées dans une procédure de modification du PLUi. Ces demandes nécessitent la mise en œuvre d'une procédure de révision, procédure non prévue à ce jour. De plus, la collectivité tient à rappeler que dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ceci dans le respect des réglementations nationales (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014) et des documents supra-communaux, dont notamment le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a fixé comme objectif, sur le territoire des 12 communes de la communauté de communes Erdre et Gesvres, de réduire de 35% la consommation d'espaces en extension et de réaliser 30% de la production de logements prévus au sein des enveloppes urbaines.*
- ② *Ces observations ne correspondant pas aux objets de la modification n°7 du PLUi sont considérées comme hors sujet et n'appellent donc pas de commentaire de la collectivité.*
- ③ *Ces observations ne correspondant pas aux objets de la modification n°7 du PLUi sont considérées comme hors sujet et n'appellent donc pas de commentaire de la collectivité.*
- ④ *La CCEG n'est pas compétente pour la mise à jour du fond cadastral. Le fond est mis à jour lorsque de nouvelles données sont transmises par les services de l'Etat. Cela n'a pas d'impact sur le règlement graphique du PLUi.*
- ⑤ - *Passage du village de la Verdinière à Héric en agglomération : Cette observation ne correspondant pas aux objets de la modification n°7 du PLUi est considérée comme hors sujet et n'appelle donc pas de commentaire de la collectivité.*
- *Problème d'entretien d'une propriété voisine laissée en friche : Cette observation ne correspondant pas aux objets de la modification n°7 du PLUi est considérée comme hors sujet et n'appelle donc pas de commentaire de la collectivité.*
- *Site du presbytère de Saint-Mars-du-Désert : Une réponse est apportée dans la partie 3.11.*
- *Zonage du village la Bruère à Nort-sur-Erdre : Il s'agit d'une demande de réduction d'une zone agricole qui ne peut être traitée dans une procédure de modification du PLUi. Cette demande nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision, procédure non prévue à ce jour.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

① à ⑤ *Le CE constate que :*

- *32% des contributions concernent des demandes hors champ de la modification n°7 du PLUi,*
- *sur ces 32%, 75% concernent de simples demandes de renseignement de zonage, et/ou des demandes de changement de zonage (reclassement de terrains en zone agricole vers un zonage constructible),*
- *La CCEG confirme le classement de toutes ces contributions dans le thème hors sujet,*
- *La CCEG juge opportun d'invoquer les réglementations nationales en matière de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi que les prescriptions des documents d'urbanisme supra-communaux qui fixent des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces en extension urbaines et de production de logements prévus au sein des enveloppes urbaines.*

THÈME 2 : CONTRIBUTIONS RELATIVES AUX OAP SECTORIELLES HABITAT

A titre indicatif, énumération des contributions relatives à ce thème

8	24	31	41	48	52	59	64	69	74	84	90	95
16	25	32	43	50	54	60	65	69	78	85	91	97
19	26	37	44	51	55	61	66	71	82	86	92	101
23	29	39	45	52	58	63	68	72	83	89	94	103

RÉPONSE CCEG

- ① *Il est procédé ci-dessous à une explication de ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que son rôle et ses impacts.*

Les OAP permettent de traduire les stratégies d'aménagement définies en indiquant les principes à respecter pour tout projet futur. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles ne sont pas un cadre bloquant mais un outil privilégié pour la déclinaison du projet défini par les élus. Elles peuvent notamment être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution. À l'heure des projets de redynamisation de centre-bourg, de mixité, de création de projets résilients, les OAP représentent un outil adapté pour intégrer un projet dans l'existant. Leur objectif est de fournir un cadre cohérent au développement urbain. Ces outils n'ont pas vocation à interdire ou à réglementer les projets individuels, mais ces derniers doivent rester compatibles avec l'esprit de l'OAP. Il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord.

Il y a parfois nécessité d'adapter le contenu et la précision des OAP en fonction du niveau d'enjeu et d'étude de l'aménagement projeté, pour ne pas bloquer des aménagements par des OAP trop précises.

2-1 OAP Grandchamp-des-Fontaines

2-1.1 OAP A71 - Évolution GDF 05 « 8 rue des Roches »

- ① Modification du tracé sud de l'OAP - parcelle AN 108 - : accessibilité au puits et optimisation de l'ensoleillement pour le fonctionnement d'un mur trombe (*chauffage et climatisation passif*).

RÉPONSE CCEG

- ① *La demande sera prise en compte dans le dossier d'approbation afin de maintenir l'efficacité du mur trombe.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *En qualité de commissaire enquêteur, la demande de modification du tracé de l'OAP telle que sollicitée m'apparaît totalement légitime.*

Je prends acte de la prise en compte de cette demande de modification du tracé de l'OAP, dont la limite sud reste à définir précisément au moment des études opérationnelles d'ensemble et de définition de cette opération d'aménagement avant la réalisation.

2-2 OAP Sucé-sur-Erdre

2-2.1 OAP B29 - Évolution SSE 07 « Rue de la Chapelle »

Questions communes à plusieurs personnes

- ① Implantation d'un éventuel collectif :
 - demande d'ajout dans le règlement d'un périmètre de constructibilité avec un recul d'au moins 30 m par rapport aux limites sud-est et sud-ouest.
- ② Sécurité des accès : demandes
 - interdiction de tout raccordement des nouvelles voiries à la rue du Pin,
 - création d'une liaison douce est-ouest vers la rue du Pin,
 - sécurisation du carrefour dangereux entre la route de la Chapelle/rue du Val de l'Erdre,
 - maintien en impasse de la rue du Val d'Erdre utilisée de façon piétonnière, et permettant de rejoindre le bourg.
- ③ Emplacement réservé n°3 :
 - demande de suppression de cet emplacement, en accord avec l'acte notarié stipulant la fin de la servitude de passage vers la Vélodyssée en cas de projet immobilier.
- ④ Problématique d'imperméabilisation de la parcelle :
 - adaptation de la parcelle aux risques de crues et de fortes pluies difficilement compatible avec une densité minimale de 25 logements par hectare.

RÉPONSE CCEG

- ① *Concernant l'ajout dans le règlement d'un périmètre de constructibilité avec un recul d'au moins 30 m par rapport aux limites sud-est et sud-ouest, la commune de Sucé-sur-Erdre indique souhaiter suivre le périmètre de la zones inondables et les contraintes induites.*
- ② *Il est indiqué dans l'avis PPA de la commune qu'une étude globale d'aménagement des dessertes de l'OAP tenant compte des profils de voiries, des axes et des flux de circulation sera à réaliser.*
- ① à ④ *Il est procédé ci-dessous à une explication de ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que son rôle et ses impacts.*

Les OAP permettent de traduire les stratégies d'aménagement définies en indiquant les principes à respecter pour tout projet futur. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles ne sont pas un cadre bloquant mais un outil privilégié pour la déclinaison du projet défini par les élus. Elles peuvent notamment être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution. À l'heure des projets de redynamisation de centre-bourg, de mixité, de création de projets résilients, les OAP représentent un outil adapté pour intégrer un projet dans l'existant. Leur objectif est de fournir un cadre cohérent au développement urbain. Ces outils n'ont pas vocation à interdire ou à réglementer les projets individuels, mais ces derniers doivent rester compatibles avec l'esprit de l'OAP. Il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord.

Il y a parfois nécessité d'adapter le contenu et la précision des OAP en fonction du niveau d'enjeu et d'étude de l'aménagement projeté, pour ne pas bloquer des aménagements par des OAP trop précises.

Ainsi, dans le cas de l'OAP B29, les aspects architecturaux ainsi que les différents sujets techniques notamment de sécurité seront étudiés en phases pré opérationnelle et opérationnelle de l'aménagement.

De plus, au regard des différentes remarques émises sur les OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre, ces dernières seront toutes de nouveau analysées avec la commune en amont de la phase d'approbation de la procédure de Modification n°7 du PLUi.

Il est à noter que la commune de Sucé-sur-Erdre s'engage à organiser une concertation afin de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution qui réponde au mieux aux attentes de tous.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① Concernant la demande d'intégration dans le règlement de l'OAP d'un périmètre de constructibilité prévoyant un recul d'au moins 30 m par rapport aux limites sud-est et sud-ouest, je note que la commune de Sucé-sur-Erdre ne se prononce pas de manière explicite, ni favorablement, ni défavorablement : elle indique qu'elle souhaite s'aligner sur le périmètre de la zone inondable et tenir compte des contraintes qui en découlent.
- ② Prends acte qu'une étude globale d'aménagement des dessertes de l'OAP tenant compte des profils de voirie, des axes structurants et des flux de circulation doit être réalisée comme l'a indiqué la commune dans son avis PPA. Les principes d'une mise en relation de l'OAP avec le bourg via un cheminement doux, la sécurisation du carrefour entre la route de la Chapelle / rue du Val de l'Erdre, le maintien en impasse de la rue du Val d'Erdre, tels que suggérés, me paraissent pertinents et constitueraient un atout incontestable en faveur de la sécurité, d'un cadre de vie de qualité répondant sans aucun doute aux aspirations des habitants de ce secteur. Il me semble que l'OAP aurait pu favoriser quelques compléments sur les principes d'accès.
- ③ Le mémoire en réponse de la CCEG ne traite pas la demande de suppression de l'emplacement réservé n°3, probablement en raison de l'absence de retour d'éléments de la part de la commune.
- ④ Le mémoire en réponse de la CCEG ne traite pas non plus la problématique d'imperméabilisation de la parcelle, dont les caractéristiques apparaissent selon le(s) contributeur(s) incompatibles avec une densité minimale de 25 logements par hectare, probablement en raison de l'absence de retour d'éléments de la part de la commune.
- ① à ④ A ce stade de l'enquête publique, en qualité de commissaire enquêteur, je ne peux, que vivement encourager la Collectivité à faire un véritable effort de communication et de pédagogie, à associer les parties concernées au projet, et à engager une vraie concertation, sincère et transparente. Une telle démarche est essentielle pour instaurer un climat de confiance, et prévenir les éventuelles incompréhensions qui rendraient difficilement réalisable le projet.

Je prends acte qu'une nouvelle analyse des OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre sera réalisée avec la commune de Sucé-sur-Erdre suite aux diverses remarques formulées avant la phase d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLUi.

Je prends acte de l'engagement de la commune de Sucé-sur-Erdre à organiser une concertation dans l'objectif de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution répondant au mieux aux attentes de tous.

Questions plus particulières

- ⑤ Opposition à la création d'une voie de desserte traversant les parcelles 118 et 119 pour atteinte au droit de propriété et à la constructibilité.

Demandes formulées :

- 1) reconsidérer cette OAP d'autant plus qu'il existe des alternatives viables,
- 2) supprimer l'emplacement réservé à la voie sur ses parcelles.

RÉPONSE CCEG

⑤

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ⑤ Le mémoire en réponse de la CCEG ne traite pas non plus de ces demandes probablement en raison de l'absence de retour d'éléments de la part de la commune. On ne peut que recommander d'examiner ces demandes avec attention lors de la nouvelle analyse des OAP qui sera réalisée avec la commune avant la phase d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLUi.

⑥ Demande de retrait de la parcelle cadastrale 120 de l'OAP sise 115 route de la Chapelle.

RÉPONSE DE LA CCEG

⑥

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

⑥ *Le mémoire en réponse de la CCEG ne traite pas non plus de cette demande probablement en raison de l'absence de retour d'éléments de la part de la commune. On ne peut que recommander d'examiner cette demande avec attention lors de la nouvelle analyse des OAP qui sera réalisée avec la commune avant la phase d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLUi.*

2-2.2 OAP B43 - Évolution SSE 02 « Avenue de l'Europe »

OAP B59 - (Évolution SSE 03) - « ZAC du Centre-ville »

OAP B61- (Évolution SSE 06) - « Rue Descartes - Rue du Verger du Prieuré »

Questions communes à plusieurs personnes

- Refus de l'extension de la ZAC centre-ville - opposition à l'intégration des propriétés dans les OAP,
- Déficit d'information, de communication, absence de concertation (*rencontre avec les élus, et responsables de l'urbanisme,*).
- Préoccupations liées à des changements, à la densification, et à l'environnement : menaces sur l'identité de la commune, l'environnement local, le patrimoine local, le paysage (*perte d'espaces verts*), la qualité de vie des résidents, augmentation des nuisances de bruit, de la circulation, des pressions supplémentaires sur les infrastructures existantes...
- Demandes :
 - ① appel à la concertation (*organisation de rencontres avec les élus, et responsables de l'urbanisme,*).
 - ② de retrait de leurs biens des OAP,
 - ③ de révision des OAP (*appel à un urbanisme respectueux de l'identité de la commune et du cadre existant*).

RÉPONSE CCEG

Il est procédé ci-dessous à une explication de ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que son rôle et ses impacts.

Les OAP permettent de traduire les stratégies d'aménagement définies en indiquant les principes à respecter pour tout projet futur. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles ne sont pas un cadre bloquant mais un outil privilégié pour la déclinaison du projet défini par les élus. Elles peuvent notamment être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution.

À l'heure des projets de redynamisation de centre-bourg, de mixité, de création de projets résilients, les OAP représentent un outil adapté pour intégrer un projet dans l'existant. Leur objectif est de fournir un cadre cohérent au développement urbain. Ces outils n'ont pas vocation à interdire ou à réglementer les projets individuels, mais ces derniers doivent rester compatibles avec l'esprit de l'OAP. Il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord.

Il y a parfois nécessité d'adapter le contenu et la précision des OAP en fonction du niveau d'enjeu et d'étude de l'aménagement projeté, pour ne pas bloquer des aménagements par des OAP trop précises.

Ainsi, dans le cas OAP B43, B59, B61, les aspects architecturaux ainsi que les différents sujets techniques notamment de sécurité seront étudiés en phases pré-opérationnelle et opérationnelle de l'aménagement.

De plus, au regard des différentes remarques émises sur les OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre, ces dernières seront toutes de nouveau analysées avec la commune en amont de la phase d'approbation de la procédure de Modification n°7 du PLUi.

A ce stade, la commune n'envisage pas de modification du périmètre de l'OAP mais souhaite que la réflexion politique de développement du centre-bourg présentée dans l'étude urbaine soit maintenue.

Il est à noter que la commune de Sucé-sur-Erdre s'engage à organiser une concertation afin de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution qui réponde au mieux aux attentes de tous.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② Ces OAP sont loin de faire l'unanimité. Les propriétaires de biens directement concernés ainsi que les riverains indirectement concernés, exprimant leur opposition au projet, se méfient et manifestent une forte inquiétude quant aux impacts des OAP sur leurs biens et sur la qualité de leur vie privée.

Pour les personnes que j'ai rencontrées lors des permanences, ces OAP sont synonymes de perte de qualité de vie, de dévalorisation de leurs biens, de nuisances, et représentent une atteinte à la propriété disproportionnée par rapport aux enjeux de densification et de revitalisation du centre-bourg recherchés ; probablement qu'il existe également une crainte de devoir subir une procédure opérationnelle d'aménagement lourde et brutale, notamment par voie d'expropriation.

A ce stade de l'enquête publique, en qualité de commissaire enquêteur, je ne peux, que vivement encourager la Collectivité à faire un véritable effort de communication et de pédagogie, à associer les parties concernées au projet, et à engager une vraie concertation, sincère et transparente. Une telle démarche est essentielle compte tenu de la pluralité des propriétaires, pour instaurer un climat de confiance, et ainsi, prévenir les éventuelles incompréhensions qui rendraient difficilement réalisable le projet. Je prends acte de l'engagement de la commune de Sucé-sur-Erdre à organiser une concertation dans l'objectif de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution répondant au mieux aux attentes de tous.

- ③ En complément de la réponse de la CCEG, il me semble nécessaire de mettre l'accent sur les éléments suivants :

- une OAP traduit l'intention générale d'intervention et les grands principes de mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain en cohérence avec les orientations générales du PADD du PLUi,
- la réglementation ne fixe pas de niveau de précision obligatoire quant au contenu des OAP,
- à ce stade de la planification, une OAP ne rentre pas dans le détail de l'aménagement répondant aux observations concrètes du (des) dépositaire(s) ; ces questions relèvent plutôt des phases d'études ultérieures dites pré-opérationnelles ou opérationnelles, lors de la conception ou de définition d'un projet d'aménagement urbain avant la réalisation. Il est donc intentionnel, à ce stade de la planification, de préserver une certaine souplesse permettant de faire évoluer le projet dans sa phase de conception.

Il convient également de préciser qu'outre une densification des secteurs, les objectifs recherchés sont aussi de réaliser des aménagements urbains et une architecture adaptée devant permettre de préserver au mieux le confort de vie des habitants impactés par ces projets et de renforcer l'attractivité des quartiers.

Questions plus particulières OAP B43

- ① Demande d'une mesure de protection d'une habitation principale sise sur la parcelle AP52 pour éviter sa démolition.

RÉPONSE CCEG

- ① *Cette demande sera analysée avec la commune de Sucé-sur-Erdre en amont de la phase d'approbation, ceci au vu de l'intérêt architectural que peut représenter le bâti au titre de petit patrimoine.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① Je prends note que cette demande sera analysée par les Collectivités afin d'apprécier l'intérêt architectural de cette habitation sise avenue de l'Europe. Pour mon information, je me suis rendu à l'occasion d'une visite du secteur, Bd de l'Europe pour voir cette résidence sans y apporter d'appréciation, celle-ci ne relevant pas de la compétence du commissaire enquêteur.

- ② Objectifs de l'OAP.
③ Périmètre exact de constructibilité.
④ Conditions d'accès au site.

- ⑤ Sort du cadre verdoyant et des arbres remarquables entre la gare et le centre-ville.
- ⑥ Pertinence du choix du secteur de l'OAP.
- ⑦ Études d'alternatives.
- ⑧ Cohérence du projet avec la politique d'habitat de la CCEG.

RÉPONSE CCEG

- ② à ⑧ *Il est procédé ci-dessous à une explication de ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que son rôle et ses impacts.*

Les OAP permettent de traduire les stratégies d'aménagement définies en indiquant les principes à respecter pour tout projet futur. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles ne sont pas un cadre bloquant mais un outil privilégié pour la déclinaison du projet défini par les élus. Elles peuvent notamment être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution.

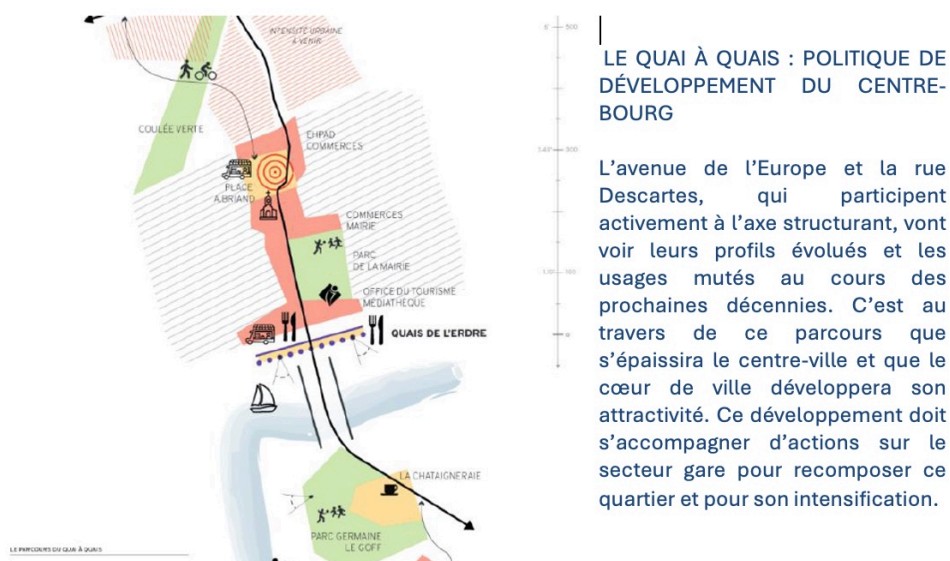
À l'heure des projets de redynamisation de centre-bourg, de mixité, de création de projets résilients, les OAP représentent un outil adapté pour intégrer un projet dans l'existant. Leur objectif est de fournir un cadre cohérent au développement urbain. Ces outils n'ont pas vocation à interdire ou à réglementer les projets individuels, mais ces derniers doivent rester compatibles avec l'esprit de l'OAP. Il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord.

Il y a parfois nécessité d'adapter le contenu et la précision des OAP en fonction du niveau d'enjeu et d'étude de l'aménagement projeté, pour ne pas bloquer des aménagements par des OAP trop précises.

Ainsi, dans le cas OAP B43, B59, B61, les aspects architecturaux ainsi que les différents sujets techniques notamment de sécurité seront étudiés en phases pré-opérationnelle et opérationnelle de l'aménagement.

De plus, au regard des différentes remarques émises sur les OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre, ces dernières seront toutes de nouveau analysées avec la commune en amont de la phase d'approbation de la procédure de Modification n°7 du PLUi.

A ce stade, la commune n'envisage pas de modification du périmètre de l'OAP mais souhaite que la réflexion politique de développement du centre-bourg présentée dans l'étude urbaine soit maintenue.



Il est à noter que la commune de Sucé-sur-Erdre s'engage à organiser une concertation afin de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution qui réponde au mieux aux attentes de tous.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ② Outre les éléments apportés par la CCEG, il convient de faire remarquer que l'objet de la procédure de modification n°7 du PLUi est mentionné au paragraphe 1.2 de la notice de présentation (Pièce 1.1 du dossier d'enquête publique). Les justifications des modifications apportées sont présentées dans le chapitre 2 suivant, en termes de renouvellement urbain, de qualité du cadre de vie, d'accessibilité au centre-ville, de maillage du territoire avec le développement des cheminements doux, d'équipements de commerces. Ces éléments ont été présentés à la personne lors de la permanence du 13 juin 2025 à Granchamp-des-Fontaines.
- ③ Les objectifs de modification de l'OAP 43 Avenue de l'Europe sont parfaitement définis à travers le descriptif de l'OAP, le schéma global d'aménagement et les documents graphiques associés définissant le périmètre actuel et le périmètre modifié (p.28). Ces éléments ont été présentés à la personne lors de la permanence du 13 juin 2025 à Granchamp-des-Fontaines.
- ④ Le schéma global des aménagements définissant les principes d'accès aux constructions envisagés sur le Bd de l'Europe, la nouvelle voirie de desserte devant se raccorder à la rue Matisse ont été présentés (P.28) à la personne lors de la permanence du 13 juin 2025 à Grandchamp-des-Fontaines.
- ⑤ Les arbres remarquables le long du Bd de l'Europe à préserver identifiés sur les documents graphiques ont été présentés lors de la permanence. Il me paraît toutefois regrettable que la préservation des arbres remarquables ne soit pas explicitement indiquée dans la partie écrite de l'OAP.
- ⑥ ⑦ Je prends acte qu'une nouvelle analyse des OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre sera réalisée avec la commune suite aux diverses remarques formulées avant la phase d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLUi.
- ⑧ La notice de présentation p.329 présente la cohérence du projet avec les 3 grandes orientations du PLH2 de la CCEG (2015 - 2021) mentionnées ci-dessous tout en anticipant le prochain PLH en cours d'élaboration, et intègre par ailleurs des objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux et de logements abordables.
- Orientations du PLH2 :
- Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou à s'installer durablement sur le territoire, en raison d'un marché local peu accessible,
 - Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources,
 - Orientation 3 : Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun.

2-2.3 OAP B60 - Évolution SSE 04 « Hôtel des Régaires »

Questions posées dans l'hypothèse d'un projet de type Hôtellerie :

- ① Hauteur du bâtiment : absence d'éléments sur les hauteur et nombre d'étages.
- ② Altération d'un mur classé « remarquable » : autorisation de destruction du mur qui pourrait être délivrée pour ouvrir une sortie rue de l'Ouest.
- ③ Entrave à la sécurité : les modifications pourraient induire une mise en sens unique d'une rue déjà étroite, et avoir des conséquences pour l'accessibilité des secours (*pompiers..*).
- ④ Impacts préjudiciables au cadre bâti et environnement immédiat :
 - en termes de luminosité et de vis-à-vis : pas d'ouvertures fenêtres donnant sur les propriétés environnantes,
 - endommagement de la stabilité, et fragilisation de la structure générale des murs classés en raison de l'étroitesse de la rue de l'Ouest, et de l'ouverture de brèches,
 - impossibilité de créer des trottoirs, et des places de parking.
- ⑤ Question sur la desserte des possibles aménagements à l'arrière de l'Hôtel des Régaires.
- ⑥ Question sur les intentions de la commune concernant la parcelle 139 située derrière l'hôtel des Régaires.
- ⑦ Demande d'ajournement du projet d'OAP B60 ou, d'association étroite des riverains concernés avant toute évolution des projets exposés dans le PLUi.

RÉPONSE CCEG

- ① *Sauf mention contraire dans l'OAP, c'est le règlement de la zone concernée qui s'applique.*
- ② à ⑦ : *Il est procédé ci-dessous à une explication de ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que son rôle et ses impacts.*

Les OAP permettent de traduire les stratégies d'aménagement définies en indiquant les principes à respecter pour tout projet futur. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles ne sont pas un cadre bloquant mais un outil privilégié pour la déclinaison du projet défini par les élus. Elles peuvent notamment être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution.

À l'heure des projets de redynamisation de centre-bourg, de mixité, de création de projets résilients, les OAP représentent un outil adapté pour intégrer un projet dans l'existant. Leur objectif est de fournir un cadre cohérent au développement urbain. Ces outils n'ont pas vocation à interdire ou à réglementer les projets individuels, mais ces derniers doivent rester compatibles avec l'esprit de l'OAP. Il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord.

Il y a parfois nécessité d'adapter le contenu et la précision des OAP en fonction du niveau d'enjeu et d'étude de l'aménagement projeté, pour ne pas bloquer des aménagements par des OAP trop précises.

Ainsi, dans le cas de l'OAP B60, les aspects architecturaux ainsi que les différents sujets techniques notamment de sécurité seront étudiés en phases pré opérationnelle et opérationnelle de l'aménagement.

De plus, au regard des différentes remarques émises sur les OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre, ces dernières seront toutes de nouveau analysées avec la commune en amont de la phase d'approbation de la procédure de Modification n°7 du PLUi.

Il est à noter que la commune de Sucé-sur-Erdre s'engage à organiser une concertation afin de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution qui réponde au mieux aux attentes de tous.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

① à ⑥ : *En complément de la réponse de la CCEG, il me semble nécessaire de mettre l'accent sur les éléments suivants :*

- *une OAP traduit l'intention générale d'intervention et les grands principes de mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain en cohérence avec les orientations générales du PADD du PLUi,*
- *la réglementation ne fixe pas de niveau de précision obligatoire quant au contenu des OAP,*
- *à ce stade de la planification, une OAP ne rentre pas dans le détail de l'aménagement répondant aux observations concrètes du (des) dépositaire(s) ; ces questions relèvent plutôt des phases d'études ultérieures dites pré-opérationnelles ou opérationnelles, lors de la conception ou de la définition d'un projet d'aménagement urbain avant la réalisation. Il est donc intentionnel, à ce stade de la planification, de préserver une certaine souplesse permettant de faire évoluer le projet dans sa phase de conception.*

Toutefois, compte tenu de l'environnement privilégié de cette OAP, il me semble que celle-ci aurait pu favoriser au moins quelques compléments sur les principes à envisager en matière de formes, de gabarits, d'expositions, et de dispositions particulières tenant compte du contexte immédiat et de l'habitat existant.

⑦ *Ajournement : Il y a lieu de relever qu'aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de démarrage des travaux n'est défini à ce stade des études urbaines, laissant penser que cette opération ne revêt pas un caractère d'urgence et qu'elle n'est pas une priorité.*

A ce stade de l'enquête publique, en qualité de commissaire enquêteur, je ne peux, que vivement encourager la Collectivité à faire un véritable effort de communication et de pédagogie, à associer les parties concernées au projet, et à engager une vraie concertation, sincère et transparente. Une telle démarche est essentielle pour instaurer un climat de confiance, et prévenir les éventuelles incompréhensions qui rendraient difficilement réalisable le projet.

Je prends acte de la décision de réaliser avec la commune de Sucé-sur-Erdre une nouvelle analyse des OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre en amont de la phase d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLUi.

Je prends acte de l'engagement de la commune de Sucé-sur-Erdre à organiser une concertation dans l'objectif de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution répondant au mieux aux attentes de tous.

2-2.4 OAP B61 - Évolution SSE 06 « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »

Questions posées en référence aux schémas

- ① Quel est le devenir du parking de la maison médicale ?
- ② Cellules commerciales : sur un terrain propriété de la maison médicale et du cabinet dentaire et à l'initiative de qui ?
- ③ Préemption pour utilité publique en vue de créer des commerces et de réaménager la voirie avec une piste cyclable.
- ④ Disparition de la maison médicale au détriment d'un accès aux soins de proximité (6 médecins, 8000 patients).
- ⑤ Demande d'ajournement du projet B61 ou, d'association étroite des riverains concernés avant toute évolution des projets exposés dans le PLUi.

RÉPONSE CCEG

- ① à ⑤ : *Il est procédé ci-dessous à une explication de ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que son rôle et ses impacts.*

Les OAP permettent de traduire les stratégies d'aménagement définies en indiquant les principes à respecter pour tout projet futur. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles ne sont pas un cadre bloquant mais un outil privilégié pour la déclinaison du projet défini par les élus. Elles peuvent notamment être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution.

À l'heure des projets de redynamisation de centre-bourg, de mixité, de création de projets résilients, les OAP représentent un outil adapté pour intégrer un projet dans l'existant. Leur objectif est de fournir un cadre cohérent au développement urbain. Ces outils n'ont pas vocation à interdire ou à réglementer les projets individuels, mais ces derniers doivent rester compatibles avec l'esprit de l'OAP. Il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord.

Il y a parfois nécessité d'adapter le contenu et la précision des OAP en fonction du niveau d'enjeu et d'étude de l'aménagement projeté, pour ne pas bloquer des aménagements par des OAP trop précises.

Ainsi, dans le cas de l'OAP B60, les aspects architecturaux ainsi que les différents sujets techniques notamment de sécurité seront étudiés en phases pré-opérationnelle et opérationnelle de l'aménagement.

De plus, au regard des différentes remarques émises sur les OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre, ces dernières seront toutes de nouveau analysées avec la commune en amont de la phase d'approbation de la procédure de Modification n°7 du PLUi.

Il est à noter que la commune de Sucé-sur-Erdre s'engage à organiser une concertation afin de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution qui réponde au mieux aux attentes de tous.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① à ⑤ *Le mémoire en réponse de la CCEG ne traite pas des questions relatives au devenir du parking, aux cellules commerciales, ni à la disparition de la maison médicale vraisemblablement en raison de l'absence de transmission d'éléments par la commune. On ne peut que recommander que ces points fassent l'objet d'un examen approfondi dans le cadre de la nouvelle analyse des OAP qui sera conduite avec la commune avant la phase d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLUi.*

En complément de la réponse apportée par la CCEG, il me semble nécessaire de mettre l'accent sur les éléments suivants :

- *une OAP traduit l'intention générale d'intervention et les grands principes de mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain en cohérence avec les orientations générales du PADD du PLUi,*

- la réglementation ne fixe pas de niveau de précision obligatoire quant au contenu des OAP,
- à ce stade de la planification, une OAP ne rentre pas dans le détail de l'aménagement répondant aux observations concrètes du (des) dépositaire(s) ; ces questions relèvent plutôt des phases d'études ultérieures dites pré-opérationnelles ou opérationnelles, lors de la conception ou de la définition d'un projet d'aménagement urbain avant la réalisation. Il est donc intentionnel, à ce stade de la planification, de préserver une certaine souplesse permettant de faire évoluer le projet dans sa phase de conception.

Toutefois, compte tenu de l'environnement privilégié de cette OAP, il me semble que celle-ci aurait pu favoriser au moins quelques compléments sur les principes à envisager en matière de formes, de gabarits, d'expositions, et de dispositions particulières tenant compte du contexte immédiat et de l'habitat existant.

- ③ Visiblement, il existe une crainte de devoir subir une procédure opérationnelle d'aménagement lourde et brutale, notamment par voie d'expropriation. L'organisation d'une concertation permettra aux habitants d'exprimer leurs inquiétudes et aux élus de les rassurer sur ce sujet foncier. Il est rappelé que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord. La mise en place d'une OAP ne rend pas impossible la vente du bien.

- ⑤ Ajournement : Il y a lieu de relever qu'aucun échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de démarrage des travaux n'est défini à ce stade des études urbaines laissant penser que cette opération ne revêt pas un caractère d'urgence et qu'elle n'est pas une priorité.

A ce stade de l'enquête publique, en qualité de commissaire enquêteur, je ne peux, que vivement encourager la Collectivité à faire un véritable effort de communication et de pédagogie, à associer les parties concernées au projet, et à engager une vraie concertation, sincère et transparente. Une telle démarche est essentielle pour instaurer un climat de confiance, et prévenir les éventuelles incompréhensions qui pourraient compromettre la faisabilité du projet.

Je prends acte de la décision de réaliser avec la commune de Sucé-sur-Erdre une nouvelle analyse des OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre en amont de la phase d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLUi.

Je prends acte de l'engagement de la commune de Sucé-sur-Erdre à organiser une concertation dans l'objectif de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution répondant au mieux aux attentes de tous.

2-3 OAP Nort-sur-Erdre

2-3.1 OAP A22 - Évolution NSE 11 « Rue François Dupas »

- ① Sécurité des entrée/sortie sur la rue François Dupas : sens unique de circulation à conserver, demande de précisions sur la nouvelle voie de sortie rue François Dupas.
- ② Collecte et gestion des eaux pluviales : nécessité de mettre en place un dispositif efficace pour éviter des inondations à l'entrée de la propriété sise 46 rue François Dupas.

RÉPONSE CCEG

- ① *La proposition de modification de l'OAP vise notamment à réduire son périmètre. Les accès à la future opération ne sont pas modifiés. En effet, il était déjà prévu, dans l'OAP initiale, une entrée/sortie sur la rue François Dupas. Seule la sortie par la rue du Moulin des Brosses est supprimée du fait de la suppression de la partie Est de l'OAP.*
- ② *La gestion des eaux pluviales devra être traitée en phase opérationnelle.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Une relecture de l'OAP approuvée et de l'OAP modifiée me permet d'observer que :
 - les principes d'accès/sortie sur la rue François Dupas n'ont effectivement pas été modifiés,
 - dans la partie Sud-est de l'OAP correspondant à des parcelles qui ont été rajoutées, des accès desservant les constructions existantes et futures en cas de densification, et se raccordant sur cette nouvelle voirie sont prévus afin d'éviter les sorties sur la rue François Dupas,
 - que la sortie par la rue du Moulin des Brosses est effectivement supprimée du fait de la suppression de la partie Est de l'OAP.*
- ② *Je note que les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales relèvent de la phase opérationnelle.*
Il convient de rappeler :
 - qu'une OAP traduit l'intention générale d'intervention et les grands principes de mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain en cohérence avec les orientations générales du PADD du PLUi,
 - que la réglementation ne fixe pas de niveau de précision obligatoire quant au contenu des OAP,
 - qu'à ce stade de la planification, une OAP ne rentre pas dans le détail de l'aménagement répondant aux observations concrètes du (des) dépositaire(s) ; ces questions relèvent plutôt des phases d'études ultérieures dites pré-opérationnelles ou opérationnelles, lors de la conception ou de la définition d'un projet d'aménagement urbain avant la réalisation.

2-3.2 OAP A67 - Évolution NSE 10 « Rue Jacques Brel »

- ① Demande de confirmation de l'abandon du projet annoncé par Mr le Maire et le 1er Adjoint le 03/04/2025.
- ② Réaction de riverains consternés par la réapparition d'une nouvelle version de l'OAP sous forme d'habitats denses et intermédiaires incompatible avec un quartier pavillonnaire calme (*perte de qualité de vie, vis-à-vis, perte d'ensoleillement, nuisances sonores, problèmes de stationnement, atteinte à leur intimité, tensions entre riverains, circulation dangereuse...*).
Demande à être concertés au cas où le projet reste pérenne.

RÉPONSE CCEG

- ① ② *Cette proposition d'OAP sera supprimée dans le dossier d'approbation.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② *Prends acte de la suppression de cette OAP dans la version finale du dossier de modification n°7 du PLUi soumise à l'approbation.*

2-4 OAP SAINT-MARS-du-DESERT

2-4.1 OAP B16 - Évolution SMDD 05 « Voie Malraux »

- ① Demande d'élargissement du périmètre de l'OAP : inclusion d'une partie de la parcelle des Yonnières AB 80 située dans le prolongement direct de la Prairie Malraux ; cette intégration nécessite un changement du zonage actuel.

RÉPONSE CCEG

- ① *La parcelle se situe au sein d'un STECAL "Np", en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg. S'agissant d'une demande de réduction d'une zone agricole, cette demande ne peut être traitée dans une procédure de modification du PLUi. Cette demande nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision, procédure non prévue à ce jour.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Je relève que la demande d'intégration ne peut être satisfaite du fait que la parcelle des Yonnières AB 80 se situe au sein d'un STECAL en zone Naturelle et en dehors de l'enveloppe urbaine.*

2-4.2 OAP B65 - Évolution SMDD 04 « Centre Technique Municipal »

- ① Incompréhension d'une propriétaire concernant un refus de permis de construire sur une parcelle privée (AD 0240) intégrée dans le périmètre de l'OAP.
- ② Demande de sortie de l'OAP motivée par un objectif de proximité avec sa mère âgée ;

RÉPONSE CCEG

- ① *La création de cette OAP en cœur de bourg, découle du plan guide opérationnel réalisé sur la commune de Saint-Mars-du-Désert dans le cadre de l'AMI (appel à manifestation d'intérêt) cœur de bourg porté par le département. Cette démarche vise à répondre à des besoins de logements en renouvellement urbain dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain.*
- ② *La délimitation d'une OAP ne vise pas à rendre inconstructible le terrain, mais à cadrer leur devenir dans une recherche de meilleure optimisation de foncier stratégique en cœur de bourg. De par sa localisation et son utilisation actuelle, ce terrain est pertinent pour la réalisation d'une opération plus dense. Il n'est donc pas prévu de revoir le périmètre de cette OAP.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Le refus de permis de construire ne relève pas de la compétence du commissaire enquêteur.*
- ② *Quoiqu'il en soit, cette demande va à l'encontre des ambitions portées par la loi climat et résilience qui prévoit de réduire la consommation d'espace par deux d'ici dix ans et fixe l'obligation d'atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050. Par ailleurs l'optimisation du foncier dans ce secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine contribue à répondre à des besoins en logements sur la commune. Il convient donc de privilégier la densification des centralités et du tissu urbain aggloméré existant dans une logique de sobriété foncière, de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre l'artificialisation des sols.
Si les propriétaires entendent ces objectifs de sobriété foncière, il apparaît néanmoins qu'ils ont du mal à les accepter dès lors qu'il s'agit de leurs propres parcelles.*

2-4.3 OAP B63 - Évolution SMDD 02 « Rue de Cadaran »

- ① Prise en compte de la proximité de l'église dans l'architecture des futurs logements afin d'assurer une cohérence architecturale de l'ensemble.

RÉPONSE CCEG

- ① *L'OAP porte principalement sur un foncier public, qui fera l'objet d'un appel à projet en vue de sa cession à un opérateur. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée sur l'intégration architecturale du projet. Il n'est donc pas prévu à ce stade de préciser l'OAP.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Je note l'attention particulière qui sera accordée à l'intégration architecturale du projet dans le cadre de cette OAP qui concerne principalement un foncier public.*

2-5 OAP FAY-de-BRETAGNE

2-5.1 OAP C14 - Évolution FDB 04 « Rue Malacquet »

Le propriétaire de la parcelle 454 située au sud de l'OAP demande :

- ① la conservation en limite sud de la haie bocagère caduque mitoyenne.
- ② une sortie vers le lotissement afin d'éviter l'enclavement de la parcelle 454.
- ③ un aménagement respectueux de l'intimité de chacun en prenant des mesures idoines.
- ④ à être impliqué dans les phases opérationnelles du projet.

RÉPONSE CCEG

- ① *La remarque relative à la haie bocagère sera prise en compte dans le dossier d'approbation. La haie sera matérialisée comme étant à protéger au sein de l'OAP*
- ② *Concernant la demande relative à l'accès vers le lotissement, ce point sera analysé avec la commune en amont de la phase d'approbation.*
- ③
- ④

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② *Prends acte.*
- ③ *Dans toutes les opérations de renouvellement urbain, une des ambitions est d'assurer un traitement qualitatif des espaces à aménager, respectueux du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants. A ce titre, on peut souligner que l'OAP propose dans son orientation littérale 1 " la réalisation d'aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagés) et de qualité ".*
- ④ *La demande du propriétaire de la parcelle 454 voisine de l'OAP, d'être associé à la phase d'études opérationnelle de définition du projet apparaît légitime.*

2-6 HERIC

2-6.1 Création d'une OAP entre « la rue des Landes et la rue des Frenouelles » (demande de la commune dans son avis porté en qualité de PPA)

Demandes de renseignements en ce qui concerne

- ① La typologie des futures constructions.
- ② L'accès à créer par l'impasse du Clos.
- ③ La gestion des eaux pluviales.

Préoccupations exprimées par un contributeur.

- ④ Aspects paysagers : la parcelle XK 162 abrite un bois avec des chênes anciens et des espèces protégées (*hérissons, écureuils roux et grenouilles...*) à préserver.
- ⑤ Nuisances : la construction d'immeubles en vis-à-vis avec balcons ou ouvertures donnant sur leur habitation serait préjudiciable à leur intimité et déprécierait leur bien immobilier.
- ⑥ Impact de la circulation : le projet entraînerait un nouveau flux de circulation nécessitant un aménagement rue des Frenouelles.
- ⑦ Création d'une voie douce : La configuration de la voirie actuelle (*absence de trottoirs d'un côté*), la vitesse des voitures, sont incompatibles avec la création d'une voie douce sécurisée entre le stade et les lotissements.

RÉPONSE CCEG

- ① à ⑦ ***La demande de création d'une OAP rue des Frenouelles, demande inscrite dans l'avis PPA de la commune, sera analysée en amont de la phase d'approbation***

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① à ⑦ : Prends acte de la réponse de la CCEG.

L'introduction de cette nouvelle OAP dans la présente procédure de modification qui a été arrêtée par délibération du Conseil Communautaire, qui est en cours d'enquête publique, et qui n'a pas été instruite au préalable conjointement avec la CCEG, ne devrait-elle pas être considérée comme constituant une modification substantielle du dossier de modification n°7 du PLUi, de nature à entraîner un vice de procédure et rendant ainsi cette demande irrecevable ? Le cas échéant, cette demande pourra toujours être intégrée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision ultérieure du PLUi soumise à enquête publique.

Il convient de souligner, par ailleurs, que cette OAP présentée dans l'avis de la commune porté au titre de PPA, impose des contraintes aux administrés notamment en matière de nuisances, de mobilités et de préservation de l'environnement.

2-6.2 OAP B66 - Évolution HER 04 – « Les Chassus »

- ① Demande de préciser dans l'OAP que le calcul de la densité minimale imposée se fera sur les surfaces hors zones humides conservées dans le projet (*demande Viabilis Immobilier*).
- ② Demande de prendre en compte le zonage actualisé des zones humides sur les différents visuels de l'OAP (*demande Viabilis Immobilier*).
- ③ Demande d'exclusion de la parcelle AH 0036 du périmètre de l'OAP et son reclassement en zone Agricole pour préserver l'usage agricole (*zone humide en fond de parcelle*).
- ④ Inadaptation de l'accès pour les véhicules légers par la rue du Cormier raccordée à la rue des Peupliers desservant l'école publique Marie Curie.
- ⑤ Le trafic dense autour des écoles publique et privée, la configuration des voiries dans ce secteur, ne permettent pas une intensification de la circulation qui compromettrait la sécurité des parents et des enfants.

- ⑥ Un accès piéton-vélo à privilégier.
- ⑦ Proposition alternative : réalisation d'une voie de liaison entre les phases I et 2 permettant de répondre aux difficultés évoquées précédemment.

RÉPONSE CCEG

- ① ② *La couche SIG relative aux zones humides sera actualisée dans le cadre du dossier d'approbation. La remarque concernant la densité hors zone humide sera également prise en compte au sein de l'OAP.*
- ③ *Cette parcelle est identifiée comme lieu éventuel du futur bassin de rétention des eaux pluviales de l'opération. La parcelle AH 36 doit donc rester intégrée au périmètre de l'OAP car elle est nécessaire à la cohérence d'aménagement (accès, gestion eaux pluviales) et à la production de logement*
- ④ à ⑦ *La création d'un accès par la rue du Cormier est pertinente en termes de répartition des flux. Elle est à maintenir. Ces aménagements seront nécessaires pour optimiser plus largement le plan de déplacements à l'échelle du bourg. Par ailleurs les propriétaires de ce lotissement se sont engagés, lors de la signature du cahier des charges de cession des terrains, à ne pas bloquer l'extension du lotissement. Le lotissement des Cormiers ayant été conçu dès le départ pour accueillir une extension sur les parcelles voisines à l'ouest.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② *Sans commentaire.*
- ③ *Le Maître d'ouvrage répond négativement à la demande d'exclusion de la parcelle AH 0036 du périmètre de l'OAP. Après relecture des documents graphiques, en qualité de commissaire enquêteur, je soutiens cette position vu la configuration des lieux, et la nature humide de la parcelle. Ces caractéristiques justifient son éventuelle destination en tant que bassin de rétention des eaux pluviales, et son maintien dans le périmètre garantit la cohérence et la fonctionnalité du projet. Une telle infrastructure essentielle au fonctionnement hydraulique de l'opération est, par ailleurs, en conformité avec les enjeux de protection de l'environnement.*
- ④ à ⑤ *Je note le maintien pertinent de la création d'un accès par la rue du Cormier en termes de répartition des flux,*
- ⑥ *La CCEG n'apporte pas d'éléments en ce qui concerne la création d'un accès piéton-vélo.*
- ⑦ *Je relève avec intérêt que les propriétaires du lotissement des Cormiers se sont engagés, lors de la signature du cahier des charges de cession des terrains, à ne pas s'opposer à l'extension du lotissement qui, dès l'origine avait été conçu pour permettre une extension sur les parcelles voisines situées à l'ouest.*

2-7 NOTRE-DAME-des-LANDES

2-7.1 OAP C48 - Évolution NDDL 02 - « Ilot de la Place de l'Église »

- ① - 2 place de la Paix : habitation occupée et non vacante comme indiqué dans la notice explicative.

RÉPONSE CCEG

- ① *La notice sera mise à jour en ce sens.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Prends note de la correction qui sera apportée à la notice de présentation.*

2-7.2 OAP C36 - Évolution NDDL 04 - « Bourg Nord »

- ① Demande de sortie de l'OAP pour préserver la vendabilité d'une habitation individuelle ; faisabilité sur la parcelle d'un projet individuel indépendant sans intervention d'un promoteur et n'entravant en rien la réalisation du projet global sur les fonds de jardin voisins.

RÉPONSE CCEG

- ① *Cette demande sera analysée en amont de l'approbation.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Quel que soit le résultat de l'analyse qui sera effectuée avec la commune avant approbation de la modification, et comme indiqué précédemment à plusieurs reprises, il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord.*

2-8 VIGNEUX-de-BRETAGNE

2-8.1 OAP B52- Évolution VDB 04 - « Rue de la Trinité »

- ① Pourquoi cette OAP avait été créée précédemment si la configuration des terrains ne pouvait permettre une densification ?
- ② Comment peut-on accompagner la mutation de ce foncier ?

RÉPONSE CCEG

- ① *Lors de l'élaboration du PLUi plusieurs fonciers considérés comme sous occupés ont fait l'objet d'OAP sectorielles, soumises à opération d'ensemble. Il s'avère, après 6 années d'application du PLUi, que cet outil n'est pas toujours opportun pour permettre la densification de certains tissus. Il ne s'agit pas pour autant d'un secteur stratégique (compte tenu de sa configuration, et de sa superficie) nécessitant une intervention foncière de la collectivité*
- ② *La mutation se fera donc au gré des interventions des propriétaires, dans le respect des autres règles du PLUi.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *En se référant aux documents graphiques de l'OAP, il apparaît qu'il s'agit de cinq fonds de parcelles étroites et en lanières ne semblant pas présenter un quelconque intérêt stratégique.*
- ② *Sans commentaires.*

THÈME 3 : CONTRIBUTIONS RELATIVES A LA CRÉATION D'UN STECAL

3-1 STECAL la Feuilletais - Évolution HER 01 - (Sté STARDUST)

- ① Reformulation de la demande de création d'un STECAL : rectification de la localisation du STECAL et des références parcellaires (*confusion entre les parcelles ZI 25, ZI 26, ZI 38*).

RÉPONSE CCEG

- ① *Il s'agit d'une demande de réduction d'une zone agricole qui ne peut être traitée dans une procédure de modification du PLUi. Cette demande nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision, procédure non prévue à ce jour.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① En référence au tableau de suivi des observations émises dans le cadre des avis PPA, je relève :
- que la délimitation d'un STECAL sur la parcelle ZI 38 comprenant la construction existante à vocation d'habitat, et permettant à la Sté STARDUST d'exercer son activité de Pyrotechnie sera supprimée pour des raisons de sécurité dans la version finale de la modification n°7 du PLUi soumise à l'approbation.
 - que la délimitation d'un STECAL sur les parcelles ZI 25, ZI 26 en zones A et N, tel que souhaité par le demandeur, ne peut être traitée dans une procédure de modification du PLUi, et que cette demande relève d'une procédure de révision.

3-2 STECAL Ae « Domaine de Land Rohan » - Évolution VDB 03

Un STECAL dans un espace naturel boisé, à vocation commerciale, au seul bénéfice d'un particulier. Le groupe Agir Ensemble interroge sur les points suivants :

- ① quels impacts de son extension sur des concurrents comme le Brit Hôtel de Vigneux ?
- ② pourquoi avoir fait le choix dans les années 70/80 de son implantation dans un espace boisé protégé et en zone agricole plutôt que dans la zone d'Activités des IV Nations ?
- ③ pourquoi ne pas accepter des STECAL similaires pour d'autres sociétés au Nord-ouest de Vigneux de Bretagne, alors qu'en 2019, le PLUi a régularisé pour cette Société la situation par un STECAL dédié ?

RÉPONSE CCEG

- ① *La modification 7 du PLUi ne vise pas à étendre ce STECAL, le périmètre demeure inchangé par rapport à celui délimité en 2019, de même que l'emprise au sol autorisée. Néanmoins, il est proposé de revoir les règles écrites applicables à l'intérieur de ce STECAL pour permettre une plus grande diversité des destinations autorisées. LA CDPENAF a émis un avis favorable sur ce projet de modification sous réserve de la bonne prise en compte de l'assainissement et de justifier la hauteur demandée. Ces éléments seront précisés dans le dossier d'approbation.*
- ① à ③ *Le reste des remarques ne sont pas liées au PLUi, ou aux objets de la modification n°7 du PLUi et n'appellent pas de commentaires de la part de la CCEG.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① à ③ *La CCEG rappelle à juste titre, que l'évolution du STECAL du Domaine de Land Rohand relève d'un ajustement réglementaire et non d'une modification du périmètre, et souligne l'avis favorable émis par la CDPENAF.*

Les autres questions soulevées au sujet des impacts du projet d'extension du STECAL sur des concurrents..., relèvent d'approches purement commerciales et d'analyses de marchés. Ces considérations ne relèvent pas de la procédure de modification n°7 du PLUi.

THÈME 4 : CONTRIBUTIONS RELATIVES A LA SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

4-1 Emplacement réservé D09 (rond-point) au Hameau Laquais sur la commune d'Héric)

- ① Demande de suppression de l'emplacement réservé D09 qui compromet la réalisation d'une future construction sur la parcelle ZT 461.
- ② Demande de suppression de l'emplacement réservé D09 en vue d'une future construction sur la parcelle ZT 441.

RÉPONSE CCEG

- ① *L'emplacement réservé sera supprimé dans le dossier d'approbation de la modification n°7 car également demandé dans l'avis PPA communal.*
- ② *Le projet d'emplacement réservé sera supprimé dans le dossier d'approbation de la modification n°7 car également demandé dans l'avis PPA communal mais cela ne rendra pas constructible cette parcelle située en zone Ab et en zone humide car ce changement relève d'une procédure de révision.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② *Je prends acte de la suppression de l'emplacement réservé D09 rue de l'Isac/Laquais initialement prévu pour un giratoire au profit de la mise en place de Stops pour sécuriser le carrefour, tel que prévu dans la délibération du Conseil municipal du 5 mai 2025 joint dans l'avis PPA de la commune.*

THÈME 5 : CONTRIBUTIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

- ① Demande d'intégration dans la modification n° 7 du PLUi d'un pastillage pour un bâtiment agricole à transformer en maison individuelle situé 252 La Pierre Blanche sur la commune de Casson.

RÉPONSE CCEG

- ① *Cette demande sera analysée au regard des critères d'identification définis dans le PLUi.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Je prends acte de l'analyse qu'il est prévue d'effectuer au regard des critères d'identification définis dans le PLUi, en ce qui concerne cette demande de pastillage.*

THÈME 6 : CONTRIBUTIONS RELATIVES AU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

- ① Prise en compte d'une requête visant à protéger 2 arbres remarquables existants situés sur la parcelle AH 06 au 37 rue de la Bénatière à Sucé-sur-Erdre.
- ② Proposition d'un complément au règlement écrit concernant les affouillements et exhaussements de sol (*encadrement des pratiques de remblaiement en zone agricole*).

RÉPONSE CCEG

- ① *Demande d'ores et déjà intégrée dans le dossier*
- ② *Les propositions d'évolution du règlement écrit dépassent le cadre de ce qui peut être inscrit dans un règlement de PLUi et vérifiables lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Le code de l'urbanisme encadre les règles de fond que le règlement peut comporter et les services instructeurs ne peuvent exiger des pièces complémentaires à celles prévues par la loi.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① Une vérification de l'intégration effective dans les évolutions réglementaires de la procédure de modification n°7 du PLUi de cette demande a été réalisée lors de la permanence n°2 tenue à la Mairie de Sucé-sur-Erdre.
- ② Je note avec intérêt que les propositions d'évolution du règlement écrit sur les affouillement et exhaussements de sol ne relèvent pas, selon le Code de l'Urbanisme, de dispositions réglementaires d'un PLU, mais plutôt de prescriptions techniques particulières liées à des travaux de remblaiement.

THÈME 7 : CONTRIBUTIONS RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE - CONTENU DU DOSSIER

- ① Manque de communication annonçant l'enquête publique et les modalités d'accès au dossier.
- ② Remise en question du classement UCa du secteur Est du bourg de Sucé-sur-Erdre (la Hautière) qui devrait être en Uc.
- ③ OAP C48 - (Évolution NDDL 02) - « Ilot de la place de l'Église » :
 - Relevé d'une inexactitude sur la légende d'un garage situé rue de Nantes qualifié à tort de « dégradé ». Demande de correction (supprimer la légende).
- ④ OAP C35 (Évolution NDDL 05) « rue Beau Soleil »
 - Demande à la commune de justifier la faisabilité architecturale après retrait de l'OAP de la parcelle I 189 pourtant considérée comme stratégique.

RÉPONSE CCEG

- ① *L'information réglementaire a été respectée.*
- ② *La modification du règlement UCa n'est pas envisagé à l'heure actuelle.*
- ③ *La notice sera mise à jour en ce sens.*
- ④ *La parcelle I189 est exclue de l'OAP afin de scinder la mise en œuvre d'une future opération sur ce secteur. Ce foncier demeure stratégique en termes d'emplacement.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① La CCEG a mis en œuvre les dispositions requises par les textes législatifs et réglementaires en matière d'information du public dans le cadre de la présente procédure d'enquête publique à laquelle le projet de modification est soumis, notamment :
 - les articles L123-1 et suivants : champ d'application et objet de l'enquête publique, procédure et déroulement de l'enquête publique,
 - l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres du 04 avril 2025.

Il convient de préciser que dans le cas de la présente enquête, les actions suivantes ont été réalisées dans le strict respect de la réglementation en vigueur :

 - la publicité dans la presse à couverture régionale et départementale plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours suivants l'ouverture de l'enquête,
 - la publicité par voie d'affichage administratif dans les mairies des 12 communes concernées, au siège de la CCEG et sur les espaces publics en différents lieux du territoire (62 points d'affichage),
 - la parution de l'avis d'enquête sur le site internet de la CCEG, Autorité organisatrice de l'enquête publique.

Peuvent en témoigner la prise de clichés horodatés, des impressions de la parution sur le site internet de la CCEG tenues à disposition, les coupures de journaux, ainsi que les certificats d'affichage établis par les Mairies et la CCEG joints en annexe 3 du rapport.

De surcroît, afin d'améliorer la communication envers le public d'autres formes optionnelles de publicité ont été mises en œuvre à l'initiative des Mairies :

- la mise en ligne, de l'avis d'ouverture d'enquête publique sur le site internet des 12 communes membres de la CCEG (impression également tenue à disposition),
- une annonce supplémentaire, dans certaines communes dans leur bulletin municipal ainsi que via des panneaux d'informations municipales à affichage électronique déroulant et lumineux.

Concernant l'accessibilité des dossiers au public, le dossier était consultable :

- en format papier, ainsi qu'à partir d'un poste informatique dédié mis à la disposition du public dans chacune des 12 Mairies membres de la CCEG sous la supervision des agents de Mairie en charge du dossier,
- en ligne depuis une plateforme d'enquête publique dédiée,
- dans son format dématérialisé par le biais du site internet de la CCEG.

Ainsi, le public a disposé d'une information complète sur le dossier qui a été mis à sa disposition, pendant toute la durée de l'enquête publique, soit durant 33 jours consécutifs, du lundi 12 mai au vendredi 13 juin 2025.

- ② Je considère que cette observation aurait dû être classée « hors sujet ».
- ③ Prends bonne note de la suppression au stade du dossier final de la modification n°7 du PLUi soumis à l'approbation de cette légende erronée apposée sur la photo du bâtiment en question.
- ④ Sans commentaires.

THÈME 8 : OBSERVATIONS MULTICRITÈRES N'APPELANT PAS NÉCESSAIREMENT DE RÉPONSE

N°3 - UN ANONYME

Demande relative à la consultation sur la plateforme dématérialisée de la localisation des lieux d'affichage.

N°24 - COUSTY Jérôme :

- OAP B66 - Évolution HER 04 « Site des Chassus » : demande de renseignements - réponses apportées en séance - pas de question particulière posée sur cette OAP.

N°28 - LEBRETON Patrick :

- Le contributeur évoque un projet de coulée verte à l'étude qu'il souhaiterait connaître et sollicite un RDV.

N°43 - DRUGEON Didier et Marie-Pierre :

- OAP C14 - Évolution FDB 04 - « Rue Malacquet » : Demande d'informations sur l'OAP, et vérification que leur parcelle AB 394 a bien été retirée du périmètre de l'OAP - réponses apportées en séance.

N°49 - LEBASTARD André :

- Demande d'informations générales concernant les objectifs poursuivis par le projet de modification n°7 du PLUi - réponses apportées en séance.

N°83 - FAMILLE COCHARD Joël :

- OAP B61 (*Évolution SSE 06 - p. 38 de la notice*) « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »
Propriétaires dans le lotissement Descartes, ils s'opposent à la densification de leur secteur imposée par le zonage « mutable ».

N°86 - UN ANONYME :

La personne soutient la volonté de préservation du cadre de vie, de répondre aux besoins en logement, l'extension d'une OAP centre-ville et la revalorisation de la rue Descartes.

N°87 - GAUTIER Jacques

STECAL de Land Rohan - (*Évolution VDB 03*) :

Le contributeur, conteste le changement de destination du STECAL « Land Rohan », propriété avec château de 72 ha, à Vigneux-de-Bretagne, et demande le maintien du STECAL en Ae au nom d'une égalité de traitement entre propriétaires privés, gens du voyage et habitants de la ZAD.

RÉPONSE CCEG

LA CDPENAF a émis un avis favorable sur ce projet de modification sous réserve de la bonne prise en compte de l'assainissement et de justifier la hauteur demandée. La modification est donc maintenue et les demandes de précision seront présentées dans le dossier d'approbation de la modification n°7 du PLUi.

N°88 - FOURMOND Jean-Baptiste

STECAL de Land Rohan - (*Évolution VDB 03*) :

Le contributeur signale une inégalité de traitement dans toute modification ou régularisation d'urbanisme, soulignant que la présente procédure favorise un STECAL « Land Rohan » pour des activités économiques ou touristiques alors que les habitants de l'ancienne ZAD ne bénéficient d'aucune solution.

N°101 - KERMOAL Gérard et Dominique représentant DUCRO Vincent et KERMOAL Violaine

Demande de précisions sur l'impact de l'extension de la ZAC centre-ville de Sucé-sur-Erdre sur la propriété B60 et sur les évolutions envisagées en bordure de l'avenue de l'Europe, des rues Descartes et du Verger Prieuré (*hauteur, et typologie du bâti, voies routière et cheminement doux*) - réponses apportées en séance en référence aux descriptifs et documents graphiques de zonage de l'OAP B43 « Avenue de l'Europe » et de l'OAP B61 « rues Descartes / du Verger ».

- OAP D11 « cœur des Cardinaux » - Évolution SSE 14 et SSE 33

Observations de M. PERRIGAUD concernant le déclassement de la parcelle ZO n°14 et la suppression de l'OAP D11 dans le cadre de la modification n°7 du PLUi Erdre et Gesvres :

- ① Contexte : un projet d'hébergement touristique et de loisirs impacté par la modification du PLUi
 - un changement de zonage de la parcelle ZO n°14 qui devient inconstructible,
 - la suppression de l'OAP D11 compromettant un projet touristique et de loisir prévu de longue date.
- ② Historique : un engagement personnel de longue date depuis plus de 40 ans
 - acquisition de la parcelle en 1980,
 - des démarches multiples menées depuis 2005 auprès des élus,
 - des demandes de permis d'aménager refusées en 2022 et 2023,
 - des requêtes de l'association Nature pour Tous de Sucé-sur-Erdre,
 - une décision du TA de Nantes validant le zonage 1AUI en 2018.
- ③ Justification du projet d'hébergement touristique et de loisirs
 - un projet d'intérêt local s'inscrivant dans les orientations de développement du plan guide de Sucé/Erdre
 - un projet d'hébergements légers démontables n'entraînant pas d'artificialisation significative des sols,
 - un projet soigné parfaitement intégré à son environnement, non loin du bourg et de l'Erdre.
- ④ Demandes de maintien du zonage 1AUI de la parcelle ZO 14 et de l'OAP D11, en avançant :
 - une évolution du zonage injustifiée,
 - une volonté de collaboration avec les collectivités locales pour faire aboutir le projet.

RÉPONSE CCEG

- ① à ④ ***La commune souhaite cette évolution de zonage ceci notamment au vu des projets de permis d'aménager déposés sur le périmètre de l'OAP D11. En effet, la commune a dû refuser ces projets au motif principal que ces derniers étaient non compatibles à l'OAP.***

En outre, la commune souhaite abandonner tout développement sur ce secteur et lui rendre sa vocation naturelle stricte (cf : CR de la commission travaux, urbanisme, transition du 11 décembre 2023 dont un extrait ci-dessous).



Le lundi 11 décembre 2023

Compte-rendu de la réunion du 11 décembre 2023

** Commission Travaux - Urbanisme - Transition **

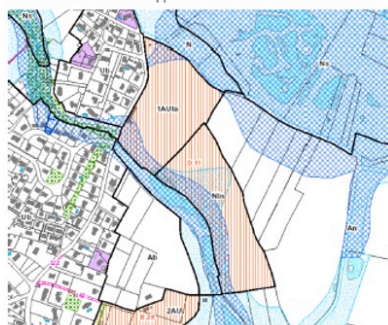
Présents : Mme Anne-Marie GAILLARD, M. Jean-Guy BOURSIER, M. Jean-Pierre GOUPIL, M. Julien LE METAYER, M. Franck MOUSSET, Mme Stéphanie CLEMENT, M. David HEMON (était présent sur Teams mais un pb technique a empêché la connexion)

Absents : M. Benoit FAUCHER DE CORN, M. Christian JACOB, Mme Christine CHEVALIER

- Demande de modification de PLUi sur le secteur de la Baraudière
Vu les projets de permis d'aménager déposés par M. Perrigaud, sur le périmètre de l'OAP D11. Que la Commune a dû refuser au motif principal que le projet est non conforme à l'OAP.

La commune souhaite abandonner tout développement sur ce secteur et lui rendre sa vocation naturelle stricte et ainsi supprimer la zone 1AUIa, Nin et l'OAP D11.

C'est pourquoi une demande a été réalisée en ce sens à la CCEG pour réaliser la modification de zonage en zone Naturelle et la suppression de l'OAP D11 sur ce secteur.



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

① ② Certes, le zonage 1AUI a été validé par le TA en 2018, lequel avait par ailleurs considéré que le projet envisagé sur cet espace présentait un impact environnemental limité, mais depuis cette décision, le cadre juridique et réglementaire applicable à l'aménagement des territoires a connu des évolutions importantes, notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols :

- la loi n°2021-1104 dite loi « Climat et Résilience » qui a instauré un objectif de « Zéro artificialisation nette des sols (ZAN) » à l'horizon 2050, assorti d'un objectif intermédiaire consistant à réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici à 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Dans ce contexte il n'est pas sûr que la décision rendue sur ce zonage 1AUI et sur l'impact environnemental du projet postérieurement à ces évolutions législatives serait identique.

En qualité de commissaire enquêteur, si je comprends bien tous les efforts réalisés depuis de nombreuses années par le propriétaire de ce foncier, il m'appartient aussi de constater que la position de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres s'inscrit, en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires précitées, dans une démarche de sobriété foncière visant à optimiser l'utilisation du foncier déjà urbanisé et à préserver les espaces à vocation agricole non artificialisés.

③ A notre époque des bouleversements sociaux-environnementaux et des grandes mutations sur les aménagements, on peut se demander si les projets touristiques et de loisirs, tout en s'inscrivant dans les orientations de développement des documents supra-communaux et du plan guide en vigueur sont d'un réel intérêt local, et si la priorisation de ces projets dans les choix d'aménagement d'un territoire ne doit pas être réévaluée.

④ Une visite des lieux avec la CCEG, et un examen attentif du secteur sur la carte interactive permettant de visualiser les évolutions de la modification n°7 du PLUi m'ont permis de constater matériellement :

- que le terrain bordé d'une double haie sur une grande partie du linéaire de la route de la Filonnière, n'est pas vraiment sur cette rive dans la continuité de la séquence urbaine,
- que la présence du lotissement de la Filonnière qui s'est développé en face, sur la rive opposée, ne permet pas de considérer le site comme faisant partie de l'enveloppe bâtie du hameau.

Dans ce contexte, et selon une appréciation strictement personnelle, le maintien de la parcelle ZO14 en 1AUI pourrait être assimilé à une extension de l'enveloppe urbaine. Une telle extension irait, alors, à l'encontre des orientations et des objectifs définis par les textes législatifs (la loi « Climat et Résilience »), ainsi que par les documents supra-communaux, (le SCoT de Nantes Saint-Nazaire..., le PADD du PLUi). La volonté politique exprimée est bien de renforcer les centres-bourgs et le tissu urbain aggloméré déjà constitué dans une logique de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du statut de leurs biens dans telle ou telle catégorie de zonage, soit dans le cas présent en 1AUI.

En qualité de commissaire enquêteur, je ne peux qu'inviter le porteur de projet à rencontrer à nouveau la (les) collectivité(s) compétente(s).

THÈME 10 : CONTRIBUTION VIGNEUX-DE-BRETAGNE (N°36 - demande complémentaire à l'avis PPA sur un zonage)

- ① Demande de modification du zonage pour classer en UI l'ensemble de la parcelle AZ 081 en vue de l'extension de l'Écomusée rural (*accueil et salle de réunion*), cette parcelle étant touchée dans le PLUi en vigueur par deux zonages, (*Ub et UI*).

RÉPONSE CCEG

- ① *La notice sera mise à jour en ce sens.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Je prends bonne note de l'intégration dans la version finale de la notice, du changement de zonage classant en UI l'ensemble de la parcelle AZ08, dont une fraction est inscrite en Ub dans le PLUi en vigueur.*

11.2. Contributions collectives

THÈME 11 : CONTRIBUTIONS COLLECTIVES

11-1 Association Mémoire et Patrimoine Marsiens - Saint-Mars-du- Désert

- ① Demande de classement au titre de « Patrimoine protégé » dans le PLUi de l'ensemble du site du presbytère : bâtiment principal ainsi que ses deux annexes inspirées de l'architecture italienne.

RÉPONSE CCEG

- ① *Le site du Presbytère n'est pas concerné par une OAP créée ou modifiée dans le cadre de la modification 7 du PLUi, il n'est donc pas prévu de prendre en compte cette observation dans le cadre de cette procédure.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Cette contribution, qui ne relève pas directement du champ de l'enquête publique, a néanmoins été rapportée à titre informatif dans l'objectif d'attirer l'attention des services de l'urbanisme compétents de la commune et de la CCEG qui pourront en tenir compte dans le cadre de réflexions ou d'un projet futur.*

11-2 Élus Agir Ensemble

STECAL Ae « Domaine de Land Rohan » - Évolution VDB 03- Demande d'extension

Observations du groupe Élus Agir Ensemble concernant la demande d'extension de ce STECAL à vocation commerciale situé dans un espace naturel boisé au bénéfice d'un particulier :

- ① Demande d'évaluation de l'impact de cette extension sur des concurrents comme le Brit Hôtel de Vigneux.
- ② Demande d'explication sur le choix de l'implantation de cette activité fait dans les années 70/80 au lieu d'une localisation dans la zone d'activités des IV Nations.
- ③ Demande de justification sur le refus de STECAL similaires pour d'autres sociétés déclarées et enregistrées et de l'exception accordée en 2019 pour cette activité par création d'un STECAL dédié.

RÉPONSE CCEG

- ① *La modification 7 du PLUi ne vise pas à étendre ce STECAL, le périmètre demeure inchangé par rapport à celui délimité en 2019, de même que l'emprise au sol autorisée. Néanmoins, il est proposé de revoir les règles écrites applicables à l'intérieur de ce STECAL pour permettre une plus grande diversité des destinations autorisées.*

LA CDPENAF a émis un avis favorable sur ce projet de modification sous réserve de la bonne prise en compte de l'assainissement et de justifier la hauteur demandée. Ces éléments seront précisés dans le dossier d'approbation.

- ① à ③ *Le reste des remarques ne sont pas liées au PLUi, ou aux objets de la modification n°7 du PLUi et n'appellent pas de commentaires de la part de la CCEG.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① à ③ *La CCEG rappelle à juste titre, que l'évolution du STECAL du Domaine de Land Rohan relève d'un ajustement réglementaire et non d'une modification du périmètre, et souligne l'avis favorable émis par la CDPENAF.*

Les autres questions soulevées au sujet des impacts du projet d'extension du STECAL sur des concurrents..., relèvent d'approches purement commerciales et d'analyses de marchés. Ces considérations ne relèvent pas de la procédure de modification n°7 du PLUi.

- ④ Pourquoi cette OAP avait été créée précédemment si la configuration des terrains ne pouvait permettre une densification ?
- ⑤ Comment peut-on accompagner la mutation de ce foncier ?

RÉPONSE CCEG

- ① *Lors de l'élaboration du PLUi plusieurs fonciers considérés comme sous occupés ont fait l'objet d'OAP sectorielles, soumises à opération d'ensemble. Il s'avère, après 6 années d'application du PLUi, que cet outil n'est pas toujours opportun pour permettre la densification de certains tissus. Il ne s'agit pas pour autant d'un secteur stratégique (compte tenu de sa configuration, et de sa superficie) nécessitant une intervention foncière de la collectivité.*
- ② *La mutation se fera donc au gré des interventions des propriétaires, dans le respect des autres règles du PLUi.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *En se référant aux documents graphiques de l'OAP, il apparaît qu'il s'agit de cinq fonds de parcelles étroites et en lanières ne semblant pas présenter un quelconque intérêt stratégique.*
- ② *Sans commentaires.*

11-3 Association Syndicale Libre du Lotissement du Côteau Saint-Michel

OAP de Sucé-sur-Erdre : les 6 évolutions envisagées dans la modification n°7 du PLUi

- ① Alerte sur les effets pervers de la densification en ce qui concerne la question des infrastructures routières, les déplacements, le trafic :
 - Au Nord, saturation de l'axe majeur (*Bd de l'Europe*) et collatérales (*rue Descartes, Chemin du Paty, route de Casson et de Nord-sur-Erdre*) :
 - des axes déjà très fréquentés qui verront leur circulation et la sécurité se détériorer,
 - Au Sud, un effet entonnoir accentué aux heures de pointe :
 - l'augmentation des flux venant de Treillières et de La Chapelle-sur-Erdre risque d'engorger la rue du Luxembourg, la rue St-Michel et le chemin du Paty et d'impacter la qualité de vie des riverains (*perte de tranquillité et de sécurité*),
 - À l'Ouest, une accentuation significative des flux générée par l'urbanisation du lotissement :
 - des nouveaux flux qui risquent d'aggraver les tensions routières existantes.
- ② Un centre bourg élargi impraticable et dangereux :
 - Faute d'amélioration des infrastructures (*ronds-points, passages train-tram, voirie adaptée*) et d'études sérieuses, les 6 évolutions envisagées pourraient, à l'encontre des effets recherchés en termes de qualité de vie et de mobilité apaisée, rendre le centre-bourg élargi impraticable et dangereux.

RÉPONSE CCEG

- ① ② *L'étude urbaine réalisée en 2023 contenait un volet mobilités composé des parties suivantes : les différentes mobilités (mailler le territoire, un centre-ville apaisé), une intermodalité, les stationnements. Une analyse à l'échelle de la globalité du bourg a donc été réalisée.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② *Ces observations qui soulignent les risques associés à des projets de densification non accompagnés d'une adaptation préalable des infrastructures routières, et qui alertent sur les risques d'aggravation des déséquilibres de circulation déjà présents en centre-bourg et les secteurs concernés par les 6 évolutions envisagées sont très pertinentes. En ma qualité de commissaire enquêteur, je ne doute pas que la Collectivité a connaissance de ces difficultés, et je prends acte des analyses techniques qui ont pu être effectuées dans le cadre d'une étude urbaine menée en 2023.*

11-4 LPO Loire-Atlantique

La LPO qui observe que la modification du PLUi marque une volonté de recentrer l'urbanisation en abandonnant certaines OAP jugées trop destructrices, et en affichant une volonté de densification des centre-bourgs, dresse les observations suivantes :

1- Évolution de la stratégie d'urbanisation et de la consommation d'espaces agricoles et naturels

La LPO,

- Reconnait une évolution favorable du PLUi sur les communes de Nort-sur-Erdre, Sucé-sur-Erdre, Héric ainsi que sur les parcs d'activités avec une meilleure prise en compte de l'environnement, des zones humides et du réseau hydrographique,
- Relève l'abandon ou l'ajustement d'OAP trop destructrices, comme les Cardinaux à Sucé-sur-Erdre ou les Chassus à Héric,
- Appelle à maintenir ces gains de consommation des espaces agricoles et naturels,
- Insiste sur l'importance de réutiliser des espaces déjà artificialisés et de densifier les zones bâties existantes, en cohérence avec les objectifs du PADD et du PCAET. Elle cite en exemple l'OAP de « la Route de la Chapelle » à Sucé-sur-Erdre tout en appelant à des ajustements de l'emprise et des hauteurs de construction du fait des contraintes patrimoniales liées à la proximité avec le site classé de la Vallée de l'Erdre,
- Souligne les projets favorisant la mixité des constructions dans les centre-bourgs, facteur de dynamisme commercial,
- Recommande, en ce qui concerne les services médicaux de privilégier les aménagements sur les espaces déjà urbanisés, citant l'exemple de la commune de Casson,
- Met en garde sur le risque que les gains de surfaces réalisés soient réaffectés à de nouveaux projets au détriment des objectifs initiaux de sobriété foncière.

2- Le respect des zones humides et de leurs fonctionnalités

La LPO relève la réduction ou la suppression de certaines OAP permettant de préserver en partie des zones humides ; elle demande toutefois des garanties plus fortes en ce qui concerne la conservation de leur fonctionnalité et leur protection, via des règles précises concernant les usages, les traitements chimiques ou biocides, et la prise en compte des effets de la mitoyenneté (*mise en défens, interdiction de pénétration des animaux de compagnie*).

3- Insuffisance dans la lutte contre le changement climatique

La LPO souligne l'absence de mesures fortes dans les OAP pour lutter contre le changement climatique estimant le respect du simple code de la construction ne suffit pas face à l'urgence actuelle.

4- Conclusion

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

Questions du Commissaire enquêteur sur les points 2 et 3

- ① En ce qui concerne l'insuffisance de mesures dénoncée contre le changement climatique, les OAP sectorielles ne pourraient-elles pas, selon les aménagements, s'appuyer davantage sur les orientations de l'OAP thématique Air, Climat Energie pour mieux mettre en valeur les efforts entrepris en la matière (*la lutte contre les îlots de chaleur, la plantation d'arbustes, la conservation des arbres de grand développement, les mesures de végétalisation, d'imperméabilisation des sols, la préservation des zones humides..*) ?

Le dossier de modification du PLUi n'aurait-il pas pu, à minima, faire référence à l'OAP thématique Air, Climat, Énergie ?

- ② Les mesures proposées visant à mieux prendre en compte les usages et les effets de la mitoyenneté (*mise en défens, interdiction des traitements chimiques ou biocides, interdiction de pénétration des animaux de compagnie*) dans une optique de préservation des zones humides peuvent-elles être intégrées au contenu d'une OAP ?

RÉPONSE CCEG

- ① *L'OAP thématique Air, Climat, Energie a été élaborée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Il s'agit d'une pièce complémentaire aux OAP sectorielles, qui s'appliquent à toutes les autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, d'où le fait que ce document ne soit pas mentionné dans chacune des OAP sectorielles. Il n'en demeure pas moins que certains aspects de l'OAP thématique sont davantage détaillés dans certaines OAP sectorielles, en fonction des enjeux présents.*
- ② *La loi limite strictement les pièces qui peuvent être exigées lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Dans ce cadre, il est difficilement envisageable d'intégrer des règles trop précises dans une OAP, règles qui ne pourraient être vérifiables. De plus, les OAP n'ont pas vocation à présenter des règles trop précises, ces dernières ne s'imposant que dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Dans la réponse de la CCEG, je comprends que l'OAP thématique « Air Climat Energie » est prise en compte dans le cadre opérationnel des OAP sectorielles envisagées, et que les intentions portées par cette OAP sont dans la pratique d'ores et déjà prises en compte dans les autorisations d'urbanisme. Selon mon opinion personnelle, il aurait été pertinent de référencer cette OAP dans le chapitre 2 de la notice de présentation « Présentation et Justifications des modifications apportées ».*
- ② *Dans le mémoire en réponse, je relève que l'intégration de règles aussi précises traitant des usages et des effets de la mitoyenneté (mise en défens, interdiction des traitements chimiques ou biocides, interdiction de pénétration des animaux de compagnie), dans une optique de préservation des zones humides, ne relève pas du champ d'intervention des OAP. Il convient de rappeler, ici, que les OAP définissent des principes directeurs d'aménagement urbain et d'organisation des espaces susceptibles d'évoluer lors de la phase des études pré-opérationnelles et opérationnelles de conception et de définition de l'ensemble du projet.*

11.3. Observations et Questions du commissaire enquêteur

Comme pour les observations du public, les questions posées sont reprises sommairement ; pour plus de détail se référer au PV de synthèse des observations joint en annexe 1. Pour des facilités de lecture, ci-dessous, reprise du tableau des thèmes identifiés.

II – Observations et Questions du commissaire enquêteur	
1	Questions relatives au dossier
1-1.	La Notice de présentation
1-1.1.	Intégration des études urbaines et commerciales
1-1.2.	Évolution des projets d'aménagement
1-1.3.	Modification du règlement écrit
1-1.4.	Analyse des incidences sur le PADD
1-2.	L'Auto-évaluation
1-3.	Mise à jour du rapport de présentation
2	Concertation préalable du public
3	Traitement des observations émises par les PPA

THÈME 1 : DOSSIER

11-3.1 Questions relatives à la notice de présentation (pièce 1.1)

Chapitre 2.1. : Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales

Sucé-sur-Erdre

- ① p.22 : cartographie des OAP - le secteur de l'OAP SSE n°5 non identifié
- ② p.32 : la parcelle AW 86 incluse dans le zonage modifié de l'OAP n'est pas mentionnée p.31

RÉPONSE CCEG

- ① *Le secteur SSE-05 est situé au nord du centre-bourg. L'échelle utilisée pour la cartographie des OAP n'a pas permis de le localiser. Par soucis de clarification de la notice, la cartographie sera modifiée en ce sens dans le dossier d'approbation.*
- ② *C'est une coquille. La parcelle AW86 sera ajoutée dans le texte p31 dans le dossier d'approbation*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② *Prends note que ces remarques seront dûment prises en compte dans la version du dossier soumise à approbation.*

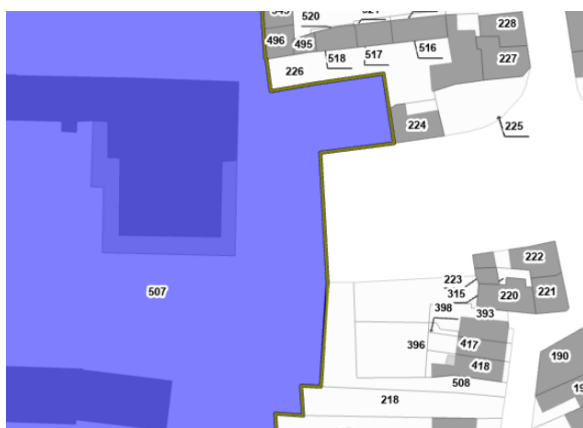
- ① p.52 et p.53 - OAP « Hôtel de Ville » : erreur dans le numéro de l'OAP
- ② p.52 /53 : erreurs identifiées entre l'écrit et les documents graphiques de zonage
 - la parcelle AX 116 n'est pas à intégrer puisque à priori déjà incluse
 - parcelle à supprimer : 379 et non 179
- ③ p.68 - OAP A25 « Secteur Nord » : difficultés de lecture des n° de parcelles autres que 226, 273
- ④ p.73 : OAP « Ilot Meuris » : parcelles 507p, 315 non trouvées sur les zonages
- ⑤ p.83 : OAP A27 « Marquis de Saffré » : parcelle 349 mentionnée dans l'OAP initiale et 439 dans le plan de zonage ?

RÉPONSE CCEG

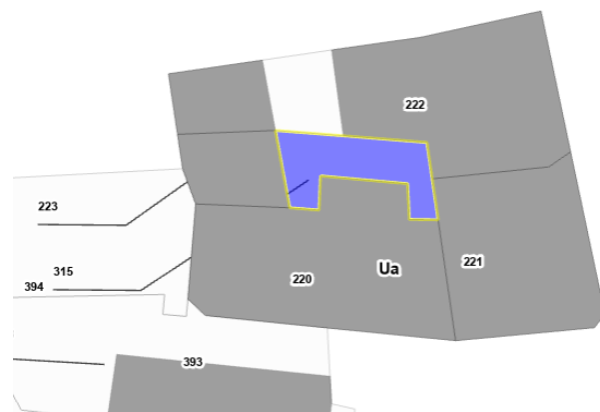
- ① *C'est une coquille. Il sera corrigé le nom de l'OAP A33 p52 dans le dossier d'approbation.*
- ② *Le dossier d'approbation sera reprécisé : la parcelle AX 116 n'est pas incluse entièrement à ce jour dans l'OAP mais le sera via la modification. Parcelle AX 379 : le dossier sera corrigé.*
- ③ *Une carte moins pixellisée viendra remplacer l'extrait dans le dossier d'approbation.*



- ④ *la parcelle 507 est la parcelle de l'école. « L'excroissance » est dans l'OAP.*



Parcelle 507



Saint-Mars-du- Désert

- ① p.94/97 - Nouvelle OAP « École Georges Sand » : la parcelle AB 5 listée dans le texte écrit ne figure pas dans le plan de zonage
- ② En limite Ouest de cette OAP il y a des fonds de jardins : quelles sont ces parcelles et les propriétaires en sont-ils informés ?

RÉPONSE CCEG

- ① *La parcelle AB5 est une parcelle tout en longueur en limite de la parcelle AB6 (jaune ci-dessous).*
- ② *A Saint-Mars-du-Désert, tous les propriétaires concernés par une OAP ont été informés. La mairie va en plus les informer des dates d'enquête publique.*

*En limite ouest il y a 3 propriétés privées (maisons) sur les parcelles AB 94, 91 et 92.
La parcelle AB120 est une propriété publique (école).*



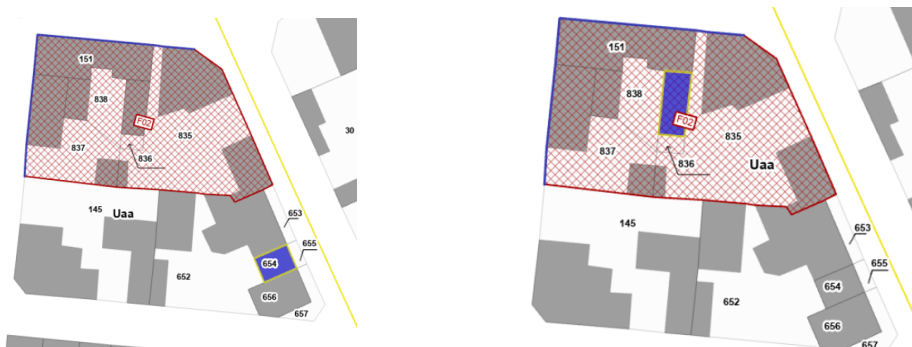
ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *L'ajout de ce schéma dans le dossier d'approbation serait à mon sens bénéfique, il contribuerait à une meilleure lisibilité des documents graphiques sur lesquels la parcelle AB5 est masquée par l'épaisseur du trait matérialisant la limite avec la parcelle AB6.*
- ② *Prends note de l'information donnée aux propriétaires concernés et des précisions apportées sur les numéros de parcelles, lesquelles sont lisibles sur les documents graphiques présentés.*

Notre-Dame-des-Landes

- ① p.139 : Nouvelle OAP 02 « Place de l'Église » : la parcelle 654 qui est bien incluse n'est pas repérée sur les plans de zonage ; doute sur la 149 ?

RÉPONSE CCEG : ① Ci-dessous la parcelle I 654 et I 149



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *L'ajout de ces schémas dans le dossier d'approbation serait à mon sens bénéfique.*

Chapitre 2.2. : Évolution des projets d'aménagement

CCEG

- ① p.156 : Modification du zonage 1AUe-be en 1AUez ZAC de Belle Etoile
- Erreur matérielle sur la date autorisation environnementale : 27 décembre 1018.
- ② p.156/157 : Discordance dans les changements de zonage entre le texte et le règlement graphique :

Texte	Règlement graphique
Nord 1AUe-be en 1AUez1	1AUe-be en 1AUez2
îlot Est : 1AUI-be en 1AUez2	1AUI-be en 1AUez1

RÉPONSE CCEG

- ① *C'est une coquille. La date sera corrigée dans le dossier d'approbation.*
- ② *Le changement de zonage textuel n'est pas bon. Le texte sera mis en cohérence dans le dossier d'approbation.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② *Prends note que ces remarques seront dûment prises en compte dans la version du dossier soumise à approbation.*

Les Touches

- ① p.162 : Erreur matérielle - Changement de zonage Uea en Ub des parcelles K418 et K1283 (anciennement K419) : il est fait état dans le texte écrit de la parcelle K219 au lieu de 419.
- ② p.164 / 165 : Modification de la localisation d'un bâtiment susceptible de changer de destination située sur la parcelle ZD n° 60
- Selon l'écrit, le bâtiment identifié à l'Est de la parcelle ZD 115 est à repositionner sur la parcelle ZD 60, or selon le plan modifié la croix déplacée est celle correspondant au repérage situé à l'Ouest.

RÉPONSE CCEG

- ① *Effectivement, il s'agit de la parcelle anciennement K419p et non K219p. Le texte sera mis en cohérence dans le dossier d'approbation.*
- ② *il n'y a pas d'erreur. L'objectif de la modification est d'avoir un seul pastillage sur la parcelle ZD115 au lieu de 2 et un sur la parcelle ZD60, peu importe la localisation de la croix sur le bâti de la parcelle ZD115.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

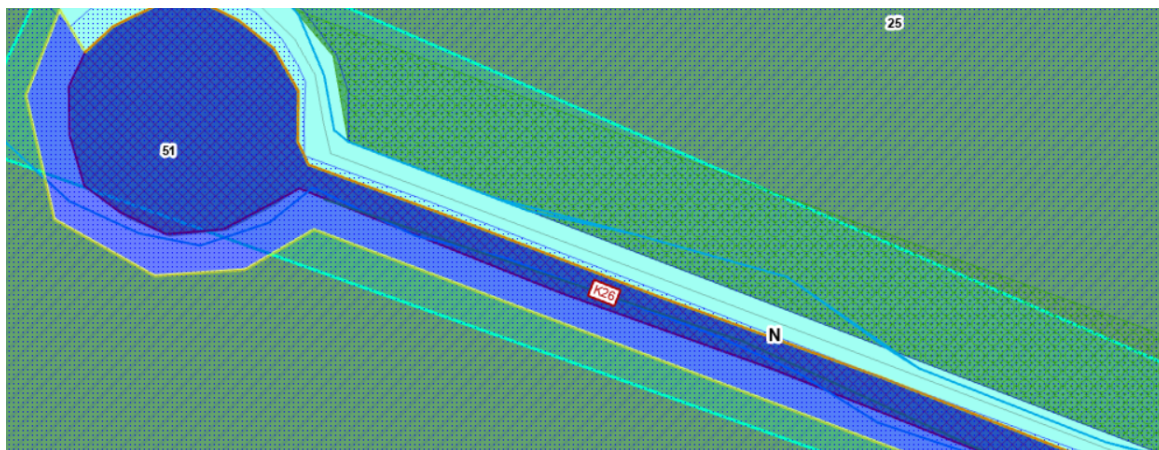
- ① *Prends note de la correction qui sera apportée dans la version du dossier soumise à approbation.*
- ② *Vu - sans commentaire.*

Treillières

- ① p.175 : Modification de l'OAP A42 - titre à corriger (*Emplacement Réservé « K26 »*).
- ② Le n° de parcelle YL 51 n'est-il pas masqué par le N° de l'emplacement réservé K26.

RÉPONSE CCEG

- ① *Il y a bien une erreur sur le titre de la page n°175. Il s'agit de l'évolution de l'ER K26. Le titre sera corrigé dans le dossier d'approbation.*
- ② *La parcelle YL 51 est en effet masquée sous l'ER (Cf. ci-dessous).*



ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

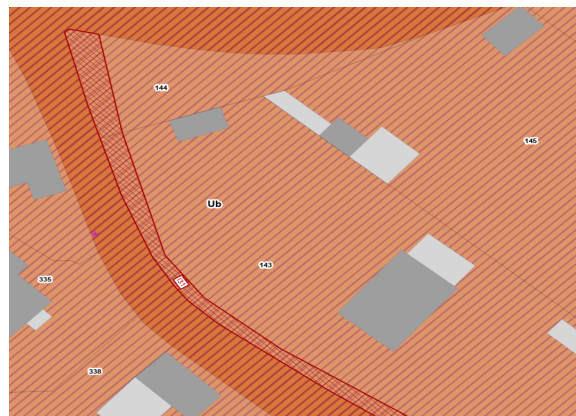
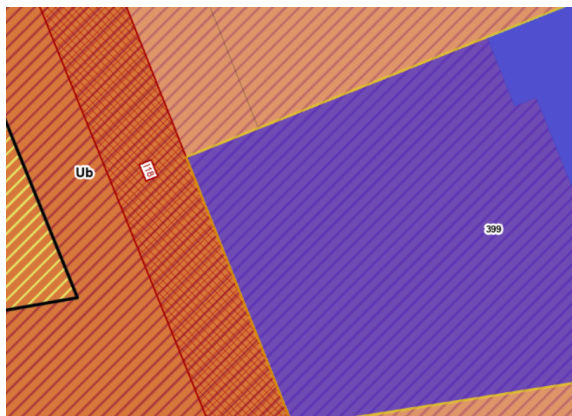
- ① *Prends note de la correction qui sera apportée dans la version du dossier soumise à approbation.*
- ② *Le schéma devrait indiquer de façon bien distincte les n° de parcelles et d'emplacement réservé.*

Sucé-sur-Erdre

- ① p.258 : Modification de l'emplacement réservé ER I 18 :
 - Divergence entre texte écrit et plans de zonage : il est fait état de « l'exclusion de la portion de terrain située sur le domaine public et bordant les parcelles YE de 388 à 399 », alors que d'après le plan de zonage cette portion ne borde que les parcelles 388 à 392 et 399,
 - la portion à exclure n'apparaît pas en bordure mais incluse dans le fond de parcelle YE 399 ?
- ② p.259 : Modification de l'emplacement réservé ER I 31
 - D'après les plans de zonage, l'emprise de l'ER correspond aux parcelles 143 (*voie*) et 144 (*carrefour*) sans mention de section ; le premier schéma positionne cet ER sur des parcelles AB 143 et AB 329 tandis que le texte écrit évoque les parcelles AO 143 et AB 329.
- ③ p.265, 266, 267 - SSE 30 : Création d'un linéaire commercial strict
 - Difficulté de lecture du règlement graphique actuel et modifié (*graphiques très chargé, échelle trop petite*).
- ④ p.267 / 269 : SSE 31 Modification du Zonage Uaz – extension du périmètre
 - Selon le plan de zonage modifié, l'extension du périmètre intègre également la parcelle AP 335 + AP 29 en totalité.

RÉPONSE CCEG

- ① *La rédaction sera reprise dans le dossier d'approbation. Il s'agit bien de 388 à 392 + 399. L'ER est bien en bordure de la YE 399.*
- ② *Les parcelles concernées sont AO 143 pour la voie et AO 144 pour le carrefour. La parcelle AB 329 correspondant à l'ancienne référence cadastrale de la AO 144. La coquille sera corrigée dans le dossier d'approbation.*



- ③ *Pour plus de visibilité il faut se référer aux schémas présentant les évolutions p 266. Le lien sera fait avec le service SIG afin d'essayer de rendre plus lisible le règlement graphique p267 dans le dossier d'approbation.*
- ④ *Effectivement, l'extension du périmètre Uaz intègre en totalité les parcelles AP 335 et AP 29 sur le plan de zonage modifié. La cohérence sera faite entre le texte et la carte dans le dossier d'approbation.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① à ④ *Prends bonne note des corrections et des améliorations qui seront apportées dans la version du dossier soumise à approbation.*

Notre-Dame-des-Landes

- ① p.277 : OAP C35 « Rue Beau Soleil » - Modification du périmètre
 - Pour quelles raisons la commune a-t-elle sollicité l'exclusion de la parcelle I 189 du périmètre de l'OAP ?

RÉPONSE CCEG

- ① *Pour des raisons financières. La commune doit rembourser le portage foncier de la parcelle I 189 auprès de la CCEG mais n'a pas les capacités financières pour le faire. La commune souhaite donc vendre cette parcelle à un particulier en dehors d'une opération d'ensemble qui peut mettre du temps à se réaliser. Le montant de la vente doit permettre de pouvoir rembourser le portage foncier.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Au regard de la configuration du secteur, et indépendamment de toute considération financière liée au transfert du foncier et aussi technique, l'exclusion de la parcelle I 189 de l'opération me paraît compromettre la cohérence globale du projet initialement envisagé.*

① p.296 : OAP Rue de la Chapelle :

- Exclusion des **portions** de parcelles AH 36, XT 57, AH2 correspondant à la partie centrale : la parcelle XT 57 n'est-elle pas retirée en totalité ?

RÉPONSE CCEG

① *Effectivement la parcelle XT est retirée en totalité. Le dossier d'approbation sera corrigé en ce sens.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

① *Prends note de la correction qui sera apportée dans la version du dossier soumise à approbation.*

Chapitre 2.3. : Modification du règlement écrit

① p.300 § 2.3.3 - 2^e alinéa : Implantation en zone Ua : libellé peu explicite :

- La rédaction de la règle suivante ne pourrait-elle pas être améliorée : « Dans la bande d'implantation principale, le rez-de-chaussée des constructions principales s'implantent à l'alignement, sur au moins 70 % de la limite sur emprise publique ou voie » ?

Le lecteur doit-il comprendre que « dans la bande d'implantation principale, le rez-de-chaussée des constructions principales doit être implanté à l'alignement sur au moins 70 % de la longueur de la limite avec l'emprise publique ou la voie, les 30% restant pouvant être en retrait » ? Dans l'affirmative : « le rez-de-chaussée des constructions principales s'implante et non s'implantent ».

RÉPONSE CCEG

① *Oui c'est bien ce que le lecteur doit comprendre. La correction sera effectuée.*

② p.312 § 2.3.10. Chapitre 4 : Dispositions relatives aux voies et infrastructures routières - Réseau routier national et départemental

- Réseau routier national et départemental : Ajout d'une dérogation pour les annexes et piscines liées à une construction principale implantée au sein d'une marge de recul liée à une RD. Dérogation pour les constructions principales, leurs annexes ainsi que les piscines non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de surface de plancher ? Le terme "d'une construction" ne porte-t-il pas à équivoque, ne faudrait-il pas mieux le supprimer ?

RÉPONSE CCEG

② *Cette rédaction est déjà celle utilisée dans la définition des « annexes », au chapitre 9 du règlement écrit. Il n'est pas prévu de la revoir étant celle utilisée et comprise par les services instructeurs.*

Extrait du règlement écrit :

« Annexe : construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc, et ne visant pas la création de logement supplémentaire. Les annexes du PLUi ne comprennent pas les piscines non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de surface de plancher ».

③ p.318 /319 : Destinations des constructions

- Difficulté d'interprétation du tableau relatif aux lieux de culte, en raison de l'absence de légende précisant la signification des symboles utilisés (X, V, V*, V**) comme présenté pour la sous destination " cuisine dédiée à la vente en ligne ". Il aurait été opportun afin de faciliter l'interprétation des tableaux de présenter une légende commune à ces deux sous destinations.
- Dans le tableau relatif aux lieux de culte, il est fait état du symbole V** qui n'est pas explicité dans la légende.

RÉPONSE CCEG

- ③ *A des fins de clarification de la notice pour les administrés, cette remarque sera prise en compte dans le dossier d'approbation (la légende sera reprise afin d'avoir une légende commune aux deux sous-destinations).*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① ② *Je relève que l'application par les services instructeurs de la règle d'implantation des constructions principales à l'alignement, et de la règle relative aux annexes et piscines liées à une construction principale implantée au sein d'une marge de recul liée à une RD ne soulèvent pas de difficultés particulières.*
- ③ *Prends bonne note de la clarification qui sera apportée dans le dossier d'approbation en ce qui concerne la présentation d'une légende commune aux deux sous-destination " lieux de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne ".*

Chapitre 3.1. : Analyse des incidences sur le PADD

- ① p.326 : Axe 2 : Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'environnement.
- Orchestrer le développement de l'habitat au sein et en prolongement des bourgs....
- Dans cette orientation thématique, il est indiqué qu'« un travail sur les linéaires commerciaux a été mené sur certaines communes afin de préserver davantage le commerce »,
- Question : Quel est le rapport avec cette orientation relative au développement de l'habitat ?

RÉPONSE CCEG

- ① *Ce point sera corrigé dans le dossier d'approbation en portant l'argumentaire sur le développement de l'habitat.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Prends bonne note de la correction qui sera apportée ainsi que de l'argumentaire relatif au développement de l'habitat qui sera introduit dans la version du dossier soumise à approbation.*

11-3.2 Questions relatives à l'Auto-Évaluation (Pièce 1-2)

- ① p.25 - §4 Incidences de la procédure de modification n°7 sur la gestion de la ressource en eau.
- Besoins en assainissement : la procédure de modification n°7 affiche des augmentations de densité sur certaines OAP et notamment sur deux secteurs en cœur de bourg.
 - Quels sont ces deux secteurs ?
 - Les ouvrages de traitement d'assainissement existants sont-ils en capacité de recevoir et de traiter les effluents générés par les apports d'une nouvelle population ?

RÉPONSE CCEG

- ① *La hauteur est revue sur :*

- Sucé-sur-Erdre

** SSE_31 : on autorise un niveau supplémentaire au sein de la zone Uaz*

- Grandchamp-des-Fontaines

** GDF 01 : possibilité d'aller en R+3 au lieu de R+2+attique,*

** GDF 02 : possibilité d'aller en R+3 au lieu de R+1+attique,*

- Nort-sur-Erdre

** NSE 07 : possibilité d'aller en R+3+attique au lieu de R+2+attique, cela n'augmente pas considérablement le nombre de logements supplémentaires compte tenu de l'étroitesse du foncier.*

Pour la capacité des ouvrages de traitement d'assainissement, un travail a été mené lors de l'élaboration du PLUi, pour justifier de leur capacité. Les évolutions du PLUi intégrées dans la modification n°7 n'impactent pas l'équilibre capacitaire des ouvrages de traitement d'assainissement à l'échelle de la CCEG (analyse réalisée lors de la réalisation du PLUi en lien avec l'objectif de création de logements).

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Je relève avec intérêt que :*

- *le projet de modification n° 7 du PLUi n'est pas susceptible d'impacter l'équilibre capacitaire des ouvrages de traitement d'assainissement à l'échelle de la CCEG,*
- *les études réalisées lors de l'élaboration du PLUi ont intégré les perspectives de développement urbain ainsi que les objectifs de production de logements.*

Il apparaît donc que les équipements existants sont en capacité de traiter les effluents générés par l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat prévus à court ou moyen terme dans le projet de modification n°7 du PLUi.

- ② p.27 - §5 Incidences de la procédure de modification n°7 sur le paysage ou le patrimoine bâti
- Évolution CAS 01 « La Close » : Absence d'impact sur le périmètre de protection patrimoniale au titre des abords du monument historique.
 - quel est le nom du Monument historique qui n'est pas par ailleurs évoqué p.274 de la notice de présentation ? S'agit-il du Château du Plessis mentionné dans le formulaire cas par cas ?

RÉPONSE CCEG

- ② *Il s'agit bien du château du Plessis (ACI : servitude de protection des monuments historiques : Château du Plessis).*

③ p.28 - Site inscrit et site classé de la Vallée de l'Erdre

Il est écrit : Le site inscrit de la Vallée de l'Erdre couvre, quant à lui, environ 1 200 hectares sur le même territoire, mais s'étendant au du pont de Sucé-sur-Erdre.

Question : Que faut-il comprendre ?

RÉPONSE CCEG

③ *Réponse CCEG : au sud. La coquille sera corrigée dans le dossier d'approbation.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

③ *Prends bonne note.*

11-3.3 Questions relatives au Rapport de présentation

① Il est fait état dans la notice de présentation (*pièce 1.1 du dossier*) et dans l'auto-évaluation (*pièce 1.2 du dossier*) de la mise à jour du rapport de présentation tenant compte de la décision de jugement du Tribunal Administratif de Nantes prise en date du 11/07/2023 ainsi que des évolutions projetées.

La mise à jour est-elle effectuée et dans l'affirmative ne faudrait-il pas inclure ces éléments dans le dossier soumis à l'enquête publique ?

RÉPONSE CCEG

① *La mise à jour est effectuée dès approbation de la procédure. La notice de présentation est ajoutée au rapport de présentation tel qu'approuvé en 2019 et participe donc de sa mise à jour (cf. ci-dessous). L'ensemble des notices de présentations des procédures d'évolutions approuvées sont ajoutées au rapport de présentation.*



[Consulter les pièces](#)

[Les évolutions en cours](#)

[Les évolutions approuvées](#)

[Démarches transversales](#)

[Questions / Réponses](#)

^ 1 - Rapport de présentation

▼ 1.0 Modification n°5

▼ 1.0 Modification n°6

▼ 1.0 Modification n°4

▼ 1.0 Modification simplifiée n°1

▼ 1.0 Modification 3

▼ 1.0 Déclaration de projet 1

▼ 1.0 Révision Allégée n°2

▼ 1.0 Modification 2

▼ 1.0 Modification 1 du PLUi

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

① *Prends acte.*

11-3.4 Questions relatives à la Concertation préalable du public

- ① Selon, les éléments recueillis en cours d'enquête sur les modalités de concertation préalable menées par les communes, il apparaît que des actions de communication à destination des propriétaires concernés par les OAP ont été mises en œuvre lors des études urbaines à travers de réunions individuelles tenues en Mairie(s). Dès lors comment expliquer la nature des contributions formulées au sujet des OAP portant sur les différents secteurs de la commune de Sucé-sur-Erdre, semblant indiquer l'absence totale de réelle concertation ? Pourriez-vous fournir un état précis des actions de communication et/ou de concertation qui ont été engagées pour chacune des OAP suivantes ?
- OAP B60 (Évolution SSE 04) « Hôtel des Régaires »,
 - OAP B61 (Évolution SSE 06 « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »,
 - OAP B43 (Évolution SSE 02) - « Avenue de l'Europe »,
 - OAP B59 - (Évolution SSE 03) - « ZAC du Centre-ville »,
 - OAP B29 (Évolution SSE 07 « Rue de la Chapelle ».

RÉPONSE CCEG

- ① *La procédure de Modification n°7 n'est pas soumise à concertation obligatoire. La concertation a été organisée par les communes, notamment dans le cadre de la réalisation des études urbaines. Dans ce cadre, à Sucé-sur-Erdre, il n'y a pas eu d'autres formes de concertation que la réunion publique de présentation de l'étude urbaine. Ayant entendu les remarques concernant les OAP, les élus de la commune s'engagent à organiser une concertation afin de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution qui réponde au mieux aux attentes de tous. La commune s'engage donc à faire de la concertation sur les périmètres mentionnés ci-avant.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- ① *Les projets de renforcement de la centralité urbaine envisagés ont suscité des interrogations et un réel malaise parmi les habitants locaux. Nombreux sont ceux qui s'élèvent contre les évolutions envisagées, et qui s'opposent à l'intégration de leurs biens dans les OAP. Par ailleurs, certains déplorent l'absence de communication et de concertation préalable et demandent à rencontrer les élus et responsables de l'urbanisme. Les personnes dénoncent une perte de qualité de vie, une dévalorisation de leurs biens, une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété, et craignent, en outre, de devoir subir des procédures d'aménagement lourdes et brutales telle que l'expropriation. Les inquiétudes exprimées, tant par les propriétaires de biens directement concernés par les évolutions envisagées, que par des riverains très attachés à la valeur patrimoniale et à l'identité de leur quartier sont légitimes.*
- S'il est vrai que le code de l'urbanisme (art. L103-2) n'impose pas de concertation préalable pour les projets de modification d'un PLU(i) non soumis à évaluation environnementale, néanmoins, une telle concertation paraît essentielle et un minimum d'acceptation locale est indispensable pour mener à bien les opérations d'aménagement envisagées.*
- Comme indiqué dans le chapitre 11-1 notamment dans les thèmes 2-2.2, 2-2.3, et 2-2.4 ci-avant, en qualité de commissaire enquêteur, il m'apparaît nécessaire à ce stade de l'enquête publique, d'insister sur l'importance de faire un véritable effort de communication et de pédagogie auprès des personnes concernées. Seule, une vraie concertation sincère, transparente et constructive permettra d'instaurer un climat de confiance favorable à la mise en œuvre des OAP.*
- En ma qualité de commissaire enquêteur, je prends acte de l'engagement de la commune de Sucé-sur-Erdre à organiser une concertation dans l'objectif de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution répondant au mieux aux attentes de tous.*
- Je suis convaincu que cette démarche de concertation permettra de planifier des projets d'aménagement urbains cohérents, équilibrés conciliant les objectifs de densification urbaine, la qualité et le cadre de vie, l'environnement paysager, les infrastructures...*

11-3.5 Questions relatives au Traitement des observations émises par les PPA

Vu les nombreuses observations émises par les PPA visant à améliorer le dossier,

- ① Comment va se traduire en fonction des différents émetteurs la prise en compte de leurs avis dans le dossier du PLUi, en particulier :
 - celles du Conseil Départemental, de la CCI Nantes Saint-Nazaire et de la CDPENAF,
 - ainsi que celles formulées par les communes.
- ② Est-il envisagé d'adresser aux PPA une réponse motivée à ces observations ?
- ③ Est-il possible de préciser des échéances ?
- ④ Le tableau de synthèse des avis des PPA et des réponses apportées en cours d'élaboration sera-t-il inclus ou annexé au dossier soumis à approbation finale ?

RÉPONSE CCEG

- ① *L'ensemble des analyses des avis PPA est annexé au présent rapport.*
- ② *Les communes ont d'ores et déjà eu un retour par mail. L'ensemble des analyses des avis PPA est annexé au présent rapport.*
- ③ *Le travail d'analyse des remarques et avis va se dérouler tout l'automne. Le calendrier indicatif de la procédure permet d'envisager une approbation de la Modification n°7 en novembre 2025.*
- ④ *Toutes les modifications apportées au dossier d'enquête publique seront visibles dans le dossier d'approbation.*

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En premier lieu, je prends acte de la prise en compte par la CCEG des observations émises par les PPA et de son intention de réactualiser le rapport de présentation.

- ① ③ *La CCEG a étudié et analysé les avis rendus par les PPA ; les suites données ou à donner sont présentées dans un tableau de synthèse des avis joint au mémoire en réponse (cf. annexe 2 du rapport). Ce tableau précise si les observations sont prises en compte ou non, de quelle manière dont elles seront prises en compte, ainsi que le stade de leur prise en compte dans le processus : phase d'approbation du dossier de modification n°7, phase opérationnelle (phase d'autorisation d'urbanisme), phase pré-opérationnelle (phase en amont du dépôt de PC).*

A ce stade de la procédure de modification, les éléments de réponse apportés par la CCEG me paraissent recevables ; il s'agit de premiers éclairages, en effet certaines observations soulevant des enjeux complexes nécessitent des vérifications et des analyses complémentaires, ainsi qu'un travail en concertation-avec les Collectivités concernées, par exemples :

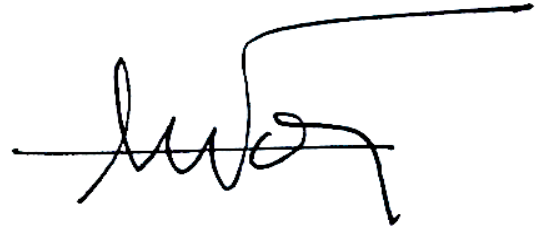
- *le Conseil Départemental* : de nombreuses observations techniques qui nécessiteront un travail collaboratif impliquant le service aménagement de la délégation départementale ; ces observations sont en rapport avec :
 - l'évaluation de la faisabilité et la sécurité des accès des véhicules légers et des mobilités douces sur les différentes RD,
 - l'optimisation des débouchés sur les RD devant accueillir les nouveaux flux de véhicules,
 - et l'identification des éventuels aménagements à prévoir.
- *la CCI Nantes Saint-Nazaire* : des observations qui remettent en question les aspects suivants :
 - l'instauration de linéaires commerciaux dans le centre-bourg historique de Saint-Mars-du Désert, en raison d'un potentiel commercial jugé plus favorable dans le secteur du U express,
 - la règle sur les linéaires commerciaux souples qui interdit le changement de destination d'un commerce en habitation et qui impose l'intégration d'une activité commerciale sur tous les RDC pour toute nouvelle construction, y compris ceux actuellement à usage d'habitation.
- *la commune d'Héric* : demande de création d'une nouvelle OAP.

- ② ④ *Prends acte.*

ANNEXES

- 1. PV de synthèse des observations*
- 2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage*
- 3. Certificats d'affichage*

Le 12 juillet 2025,
le Commissaire enquêteur
Jean-Claude VERDON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JC Verdon', with a long horizontal line extending from the end of the signature.