



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## MODIFICATION N°7 DU PLUI

Réponse au procès-verbal de  
synthèse de l'enquête publique

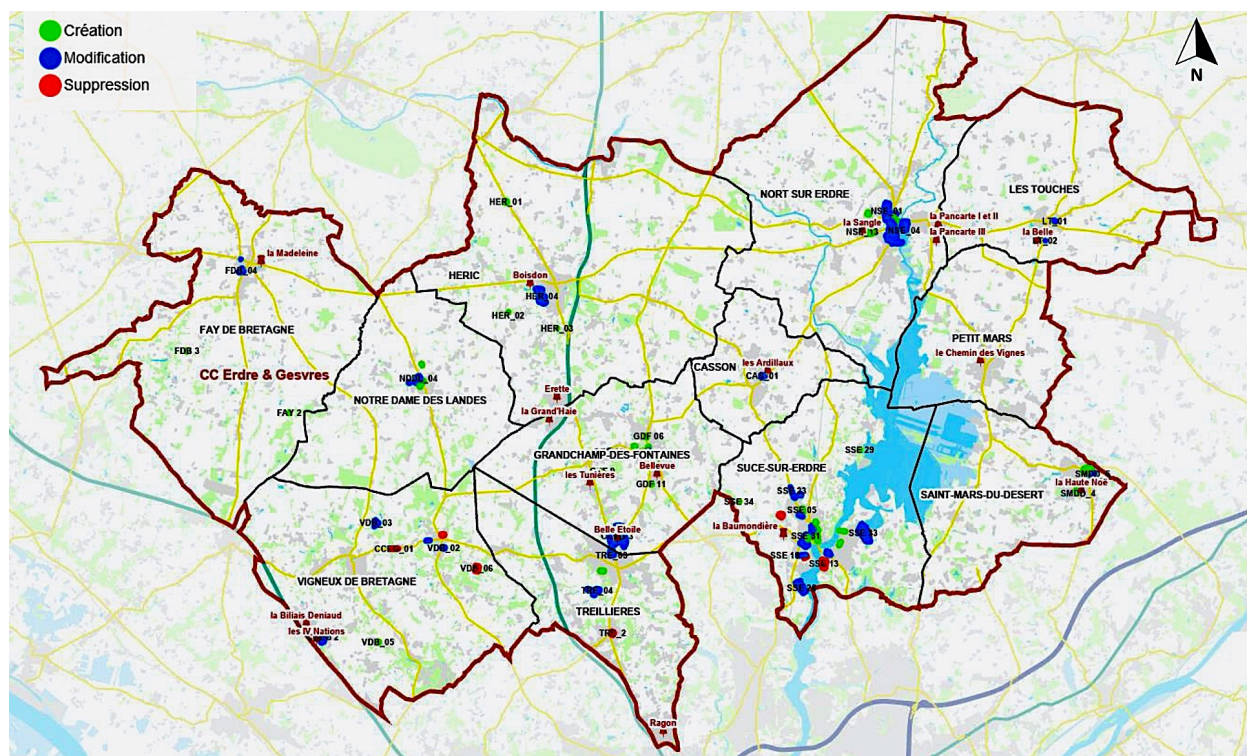
A Grandchamp-des-Fontaines,  
le 30/06/2025,



## 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



### ANNEXE 2

#### MÉMOIRE EN REPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Jean-Claude VERDON

## Table des matières

.....	1
<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BILAN GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>4</b>
2.1. Déroulement de l'enquête (dossier mis à disposition du public, permanences, publicité).....	4
2.2. Bilan comptable des contributions.....	5
2.3. Typologie des déposants.....	5
2.4. Éléments sur la nature des observations.....	6
2.5. Évènements post enquête publique .....	7
2.6. Thèmes retenus .....	8
<b>3. OBSERVATIONS, QUESTIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>10</b>
3.1. Contributions hors sujet .....	10
3.1.1. Contributions relatives à des demandes de changement de zonage .....	10
3.1.2. Contributions relatives à des simples demandes de renseignement sur le zonage.....	11
3.1.3. Contributions relatives à des OAP hors champ de la modification n° 7 du PLUi.....	12
3.1.4. Contributions relatives au règlement graphique et écrit .....	12
3.1.5. Autres.....	12
3.2. Contributions relatives aux OAP sectorielles.....	14
3.2.1. OAP Grandchamp-des-Fontaines .....	14
3.2.2. OAP Sucé-sur-Erdre.....	15
3.2.3. OAP Nort-sur-Erdre.....	24
3.2.4. OAP Saint-Mars-du-Désert .....	25
3.2.5. OAP Fay-de-Bretagne .....	26
3.2.6. OAP Héric .....	27
3.2.7. OAP Notre-Dame-des-Landes .....	29
3.2.8. OAP Vigneux-de-Bretagne .....	30
3.3. Contributions relatives à la création d'un STECAL .....	31
3.4. Contributions relatives à la suppression d'un emplacement réservé.....	31
3.5. Demandes de Changement de destination .....	32
3.6. Règlement graphique et écrit.....	32
3.7. L'enquête publique – Qualité et contenu du dossier .....	33
3.8. Observations multicritères n'appelant pas nécessairement de réponse .....	33
3.9. Observations d'un particulier (Avocat conseil de Mr Perrigaud - OAP « Cœur des Cardinaux ») ..	34
3.10. Contribution Vigneux de Bretagne : demande complémentaire à l'avis PPA - Zonage - .....	36
3.11. Contributions collectives .....	37
3.11.1. Association Mémoire & Patrimoine Marsiens - Saint-Mars-du-Désert.....	37
3.11.2. Élus AGIR Ensemble.....	37
3.11.3. Association Syndicale Libre du Lotissement du Côteau St-Michel .....	38
3.11.4. LPO Loire - Atlantique (44340 Bouguenais).....	38
<b>4. OBSERVATIONS, QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>40</b>
4.1. Questions relatives à la pièce 1.1 - Notice de présentation.....	40
4.1.1. Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales.....	40
♦ Sucé-sur-Erdre .....	40
♦ Nort-sur-Erdre .....	40
♦ Saint-Mars-du-Désert.....	41
♦ Notre-Dame-des-Landes .....	42
4.1.2. Évolution des projets d'aménagement .....	43
♦ Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.....	43
♦ Les Touches .....	43
♦ Treillières.....	43
♦ Sucé-sur-Erdre .....	44
♦ Notre-Dame-des-Landes .....	45
♦ Héric.....	45
4.1.3. Modification du règlement écrit.....	46
4.1.3.1. Article 2.1 : Implantation et volumétrie .....	46
4.1.3.2. Chapitre 4 : Dispositions relatives aux voies et infrastructures routières.....	46
4.1.3.3. Définitions des destinations des constructions .....	46
4.1.3.4. Analyse des incidences sur le PADD .....	47
4.2. Dossier : Questions relatives à la pièce 1.2 – Auto-évaluation.....	47
4.3. Question sur la mise à jour du rapport de présentation .....	48
4.4. Concertation préalable du public .....	48
4.5. Traitement des observations émises par les PPA (personnes publiques associées) .....	49



## 1. PREAMBULE

Le soussigné, Jean-Claude VERDON, commissaire enquêteur désigné par décision du Tribunal Administratif de Nantes, est tenu d'adresser dans les huit jours suivants la clôture de l'enquête ayant pour objet « *le projet de modification n°7 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres* », et ce conformément aux dispositions de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes (art.9), un PV donnant la synthèse des observations qui ont été formulées par le public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Ce document qui n'a pour seul objet que de retranscrire de manière objective et neutre les observations, demandes et réclamations reçues du public, est ainsi remis et commenté le mardi 17 juin 2025 (14h00), en les services de Communauté de Communes Erdre et Gesvres à Grandchamp-des-Fontaines :

à :

- Mme Michelot Solène : Responsable du service Urbanisme et Aménagement - CCEG
- Mme Martin Morgane : Chargée de mission Urbanisme et Aménagement - CCEG

Par ailleurs, le présent PV de synthèse des observations comporte en seconde partie les questions soulevées par le Commissaire enquêteur, et intègre notamment celles relatives au dossier qui ont été abordées dès le début de l'enquête.

En dernier lieu, il est rappelé que selon l'article R123-18 du Code de l'environnement et en accord avec l'article 10 de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, le Responsable de projet dispose de 15 jours dès réception du présent PV de Synthèse pour produire en retour ses observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponses.

\*  
\*   \*

Pour le lecteur il est précisé que le registre numérique mis en place pour la présente enquête publique collecte toutes les contributions déposées par les moyens numériques (*formulaire du registre numérique, courrier électronique adressé sur l'adresse E-mail dédiée*), ainsi que celles déposées par les moyens traditionnels (*registre papier, courrier postal, et orales*) qui, après avoir été scannées, sont transférées sur le registre dématérialisé. Dans le PV, les contributions sont identifiées par un n° d'ordre chronologique de déposition (*de 1 à X*) quelle que soit leur provenance.

\*  
\*   \*

En qualité de commissaire enquêteur, j'ai invité, lors de la présentation du présent Procès-Verbal de Synthèse des Observations, la Maîtrise d'ouvrage à produire et à me transmettre un mémoire en réponse par voie postale, ainsi qu'en version numérique au format Word.docx, dans le **délai imparti de 14 jours soit, le mardi 1<sup>er</sup> juillet 2025 au plus tard.**

En ce qui concerne la forme du mémoire en réponse, les Services chargés de répondre sont priés de bien vouloir respecter, si possible, l'ordre des thèmes évoqués et la codification des observations tels que retenus dans le présent PV. Afin de faciliter la lisibilité de l'ensemble, il est même suggéré d'intégrer directement dans ce document, sous les paragraphes concernés les éléments de réponse apportés. Ce mémoire en réponse constituera l'annexe 2 de mon rapport d'enquête.

## 2. **BILAN GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### 2.1. **Déroulement de l'enquête (dossier mis à disposition du public, permanences, publicité)**

#### **Le dossier mis à disposition du public**

En accord avec l'Arrêté d'ouverture de l'enquête, le public a pu :

- consulter le dossier dans sa version papier et dans une version numérique via un poste informatique dédié mis à disposition dans les 12 Mairies concernées par le projet de modification n°7 du PLUi ainsi que via une plateforme d'enquête publique ; le dossier était également accessible depuis les sites internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, ainsi que des communes membres.
- déposer ses contributions selon les modalités suivantes :
  - sur le registre d'enquête " version papier ",
  - par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines,
  - sur le registre dématérialisé via la plateforme d'enquête publique <https://www.registre-dematerialise.fr/6153>,
  - par courrier électronique sur l'adresse email dédiée : [enquete-publique-6153@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6153@registre-dematerialise.fr).

#### **Les permanences**

Au cours de cette enquête publique qui s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, du lundi 12 mai 2025 (9h00) au vendredi 13 juin 2025 (12h00), soit 33 jours consécutifs, j'ai assuré les 5 permanences telles que prescrites par l'arrêté du Président du Conseil Communautaire (art. 7) :

- le lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines : 1<sup>ère</sup> permanence - ouverture de l'enquête publique
- le mardi 20 mai 2025 de 14h00 à 17h00 à la Mairie de Sucé-sur-Erdre : 2<sup>e</sup> permanence
- le samedi 24 mai 2025 de 9h00 à 12h00 à la Mairie de Nort-sur-Erdre : 3<sup>e</sup> permanence
- le mercredi 04 juin 2025 de 14h00 à 18h00 à la Mairie de Héric : 4<sup>e</sup> permanence
- le vendredi 13 juin 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines : 5<sup>e</sup> permanence - Clôture de l'enquête publique.

Aucun n'incident n'a perturbé l'organisation de ces cinq permanences qui se sont tenues dans des salles très confortables ; ces permanences se sont déroulées dans un rapport d'échange courtois avec le public, même si les gens très attachés à leurs biens, à leur cadre de vie et à leur environnement paraissent soucieux du devenir de certains secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles.

#### **Les mesures de publicité**

L'enquête a fait l'objet :

- d'insertions dans les éditions des quotidiens régionaux, Ouest France et Presse Océan des 25 avril et 15 mai 2025,
- d'une publicité sur le site internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, et sur les sites internet des mairies des 12 communes membres,
- d'une publicité par voie d'affichage au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines, dans les mairies, et sur le territoire des 12 communes membres. Ces affichages ont été vérifiés par mes soins avant et durant l'enquête publique. Aucune observation n'est à formuler.

## 2.2. Bilan comptable des contributions

La participation du public à l'enquête peut se résumer comme suit :

- 49 personnes se sont présentées lors des permanences tenues dans les mairies,
- 33 contributions ont été enregistrées sur les registres d'enquête " version papier ",
- 40 e-contributions ont été établies directement sur le registre dématérialisé de la plateforme d'enquête publique,
- 14 contributions e-mail ont été envoyées par voie électronique sur l'adresse email dédiée
- 13 contributions ont été adressées par courrier au siège de l'enquête publique à la CCEG Grandchamp-des-Fontaines,
- 3 contributions orales ont été également transcrites sur le registre dématérialisé,
- au total, 103 contributions ventilées en plus de 200 observations/questions ont été déposées, l'ensemble ayant regroupé en 11 thèmes ; on rappelle ici qu'une même contribution peut générer plusieurs observations.

Nota :

- 2 contributions de tests de fonctionnement ont été transmises au moment de l'ouverture d'enquête qui n'ont pas été, naturellement, comptabilisées (1 par email et 1 sur la plateforme)
- 4 contributions sont considérées comme doublon d'une autre.

Pendant l'enquête d'une durée de 33 jours consécutifs, la fréquentation du public sur les lieux de permanences a été assez soutenue, avec près d'une cinquantaine d'entretiens réalisés. On aurait pu s'attendre à une participation encore plus importante, notamment à la 2<sup>e</sup> permanence tenue le samedi 24 mai 2025 à la Mairie de Nort-sur-Erdre.

Selon les statistiques du registre dématérialisé, un public important a choisi la consultation sur le registre dématérialisé :

- 2831 personnes ont consulté le site web du registre dématérialisé, soit une moyenne de près de 86 visiteurs/jour,
- 1408 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents du dossier soumis à l'enquête publique,
- 3112 téléchargements ont été réalisés (*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*).

Toutes les observations notées sur les registres papiers mis à disposition dans les mairies ont été remontées sur le registre dématérialisé par le service Urbanisme et aménagement de la CCEG.

Des personnes ont pris des renseignements sur le projet auprès du commissaire enquêteur avant de déposer leurs contributions, soit en séance sur le registre papier, soit a posteriori par voie dématérialisée.

## 2.3. Typologie des déposants

Parmi les personnes qui se sont manifestées lors des permanences, on identifie :

- 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 expriment leur inquiétudes ou 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 & 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.

On relèvera également :

- la contribution d'un propriétaire de terrains et porteur d'un projet de loisirs et de tourisme sur la Filonnière à Sucé-sur-Erdre s'opposant au reclassement de l'ensemble du foncier 1AUIa et NLn en zone agricole An, et à la suppression de l'OAP D11 « Cœur des Cardinaux ».

## 2.4. Éléments sur la nature des observations

Il apparaît clairement que de nombreux concitoyens n'ont pas véritablement compris ou choisissent de ne pas comprendre l'objet de l'enquête publique qui vise principalement, par cette modification n°7 du PLUi, à intégrer dans les documents d'urbanisme les conclusions des études urbaines et commerciales réalisées par les communes, et à prendre en compte l'évolution de certains projets d'aménagement communaux et intercommunaux.

L'enquête qui porte donc sur des points bien précis (*54 OAP, 3 STECAL, 19 emplacements réservés, 1 linéaire commercial, 7 changements de destinations, 1 linéaire commercial, 1 bâtiment à préserver, 2 modifications de zonage, 11 points du règlement graphique et écrit.*), ne constitue en aucun cas une révision générale du PLUi qui aurait pour objet de redéfinir et de réglementer le zonage de l'ensemble du territoire.

Le nombre considérable de demandes de requalification de parcelles individuelles dans un autre zonage recueillies dans l'espoir, qu'à terme, elles puissent devenir constructibles, témoigne de la difficulté qu'éprouve le public à comprendre les enjeux et à faire la part des choses.

Néanmoins, certains concitoyens qui se sont exprimés dans le champ strict de cette procédure de modification soulèvent des interrogations légitimes sur certaines OAP sectorielles qui appellent à mon sens des réponses personnalisées.

Les observations recueillies au cours de l'enquête, en rapport avec les objectifs poursuivis de la présente procédure de modification du PLUi, concernent les principaux sujets suivants :

- Des remarques, des réclamations sur les OAP sectorielles suivantes :

### ◆ Sucé-sur-Erdre

- OAP B29 - (*Évolution SSE 07* « Rue de la Chapelle ») :
- OAP B43 - *Évolution SSE 02* « Avenue de l'Europe » à Sucé-sur-Erdre
- OAP B59 - (*Évolution SSE 03*) - « ZAC du Centre-ville »
- OAP B60 - *Évolution SSE 04* « Hôtel des Regaires »
- OAP B61 - *Évolution SSE 06* « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »
- OAP D11 - *Évolution SSE 14 et SSE 33* « Cœur des Cardinaux ».

### ◆ Grandchamp-des-Fontaines

- OAP A71 - *Évolution GDF 05* « 8 rue des Roches ».

### ◆ Nort-sur-Erdre

- OAP A22 - *Évolution NSE 11* « Rue François Dupas » à Nort-sur-Erdre
- OAP A67 - *Évolution NSE 10* - « Rue Jacques Brel ».

### ◆ Saint-Mars-du-Désert

- OAP B16 - *Évolution SMDD 05* - « Voie Malraux »
- OAP B63 - *Évolution SMDD 02* - « Rue de Cadaran » - Densification école Georges Sand
- OAP B65 - *Évolution SMDD 04* - « Centre Technique Municipal ».

### ◆ Fay-de-Bretagne

- OAP C14 - *Évolution FDB 04* - « Rue Malacquet ».

### ◆ Héric

- OAP B66 - *Évolution HER 04* « Site des Chassus » à Héric
- Création d'une OAP entre « la rue des Landes et la rue des Frenouelles » (*issue d'une demande PPA*)

### ◆ Notre-Dame-des-Landes

- OAP C36 - *Évolution NDDL 04* - « Bourg Nord »
- OAP C48 - *Évolution NDDL 02* - « Ilot de la Place de l'Eglise ».

### ◆ Vigneux-de-Bretagne

- OAP B52 - *Évolution VDB 04* - « Rue de la Trinité ».

- Des remarques sur les STECAL :

- STECAL à la Feuilletais - Sté STARDUST à HÉRIC
- STECAL « Domaine de Land Rohan ».

- La prise en compte dans la procédure de modification du PLUi d'une demande de protection de 2 arbres remarquables (*1 châtaigner et 1 cyprès Lambert*),
- Des remarques sur les infrastructures routières, les déplacements, le trafic, notamment sur la commune de Sucé-sur-Erdre.

Par ailleurs, on relèvera que les contributions, exceptée celle de la LPO, n'expriment pas explicitement de position tranchée, qu'elle soit favorable ou défavorable sur le projet global de la modification n°7 du PLUi. En revanche, de nombreux contributeurs s'élèvent clairement contre certaines OAP sectorielles spécifiques, notamment sur la commune de Sucé-sur-Erdre.

## **2.5. Évènements post enquête publique**

Le 16 juin 2025, la veille du jour de la remise du PV de synthèse des observations, j'ai appris par Mme MICHELOT, en charge de la modification n°7 du PLUi de la CCEG, que 2 contributions adressées par courrier, dont un en recommandé, à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique, et reçus le 12 juin 2025 n'ont pas été transmis, ni intégrés au registre numérique. Compte tenu des dates d'émission antérieures à la date de clôture de l'enquête, ces courriers ont été pris en compte dans l'analyse des observations le jour de la remise du PV et ont été numérisés sous codifications 104 et 105. Les courriers de ces contributrices qui expriment une opposition à l'inclusion de leurs propriétés dans le périmètre de l'OAP B 43 (*Évolution SSE 02*) - « Avenue de l'Europe » ont été rajoutés dans le thème correspondant § 3.2.2 du présent PV de synthèse.

.

## 2.6. Thèmes retenus

Chaque contribution formulée pour cette enquête publique est affectée à un thème et à des sous-thèmes tel que récapitulé dans le tableau présenté ci-après.

N°	RÉCAPITULATIF DES THÈMES ET DES QUESTIONS
<b>I – Thèmes liés aux observations du public</b>	
<b>1</b>	<b>Contributions hors sujet en rapport avec le zonage, les OAP, le règlement et autres</b>
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
<b>2</b>	<b>Contributions relatives aux OAP sectorielles</b>
2-1	<b>Grandchamp-des-Fontaines</b>
2-1.1	- OAP A71 - (Évolution GDF 05) « 8 rue des Roches »
2-2	<b>Sucé-sur-Erdre</b>
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	<b>Nort-sur-Erdre</b>
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	<b>Saint-Mars-du-Désert</b>
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	<b>Fay-de-Bretagne</b>
2.5.1	- OAP C14 - (Évolution FDB 04) - « Rue Malacquet »
2-4	<b>Héric</b>
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	<b>Notre-Dame-des-Landes</b>
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	<b>Vigneux-de-Bretagne</b>

2-6.1	- OAP B52_- ( <i>Évolution VDB 04</i> ) - « 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
<b>II – Observations et Questions du commissaire enquêteur</b>	
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

### 3. OBSERVATIONS, QUESTIONS DU PUBLIC

#### 3.1. Contributions hors sujet

##### Énumération des contributions relatives à ce thème

A titre indicatif et sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions individuelles ci-dessous font référence 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

##### 3.1.1. Contributions relatives à des demandes de changement de zonage

Observations relatives à des terrains situés en zone agricole ou naturelle et pour lesquels les propriétaires demandent une requalification en zone constructible.

N°4 - *MARY Christian* : demande de reclassement de la parcelle ZN 110 à la Hamonais sur la commune d'Héric inscrite en zone Agricole vers un zonage constructible précisant qu'elle avait été antérieurement classée en U.

N°9 - *GUILLERM Laetitia* : demande une classification en zone constructible de l'intégralité de la parcelle AR 110 située 215 rue de la Blanchère à Grandchamp des Fontaines en vue d'une future habitation.

N°10 - *SCI Le Pont des Ormes* : demande le classement en zone constructible de la parcelle AP 135 située à la Ferrière de Pécot sur la commune de Nort-sur-Erdre actuellement inscrite en AP.

N°11 - *ROMAN Geneviève* : demande de requalification des zones constructibles sur le village de la Verdinière, notamment d'une partie de son terrain.

N°12 - *Un anonyme* : demande la requalification du zonage sur le village de la Verdinière, afin de pouvoir créer de nouveaux terrains constructibles.

N°15 - *BUSSON Marie José* : renouvellement d'une demande de reclassement de la parcelle XK42 située rue des Landes à Héric actuellement classée en zone Ab vers un zonage constructible.

N°20 - *FORTIN Hervé* : demande de reclassement de la parcelle ZY 25 en zone agricole située au sein du village Solferino à Fay-de-Bretagne inscrite en zone Agricole vers un zonage approprié pouvant accueillir des constructions.

N°21 - *COUETOUX du TERTRE Jérôme* : demande de requalification partielle de la parcelle cadastrée IO 539 actuellement inscrite en zone 2AU vers un zonage Ub.

N°22 - *RIVIERE Isabelle / COREAU Annie* : demande de requalification deux parcelles en zone constructible sur la commune de Nort-sur-Erdre, parcelles YO 44 situées au Plessis Pas Brunet et YN 30 à le Landas.

N°30 - *CIVEL* : demande de changement de zonage d'un terrain cadastré F 1125 au village à L'épine "le champ d'en haut" - commune non précisée.

N°33 - *EVENO Jahan* : demande d'étude pour un reclassement des parcelles YZ 148 et 149 d'une contenance de 5930 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

N°35 - *MENIVARD* : demande de reclassement de la parcelle Agricole NO 105 située en bordure de la zone d'activités de l'Erette à Héric, en zone à vocation d'activités économiques (*Uez4*).

N°38 - *TUTUNDZIC E* : demande de modification du zonage de la parcelle agricole ZC 170 à Héric en terrain constructible.

N°56 - *CLAUTOUR Noemie - Association Départementale des Gens du Voyage Citoyens de Loire-Atlantique (ADGVC44)* : demande de reclassement de plusieurs terrains de nature agricole appartenant à des gens du voyage en zone habitable, ou à défaut, la création d'un STECAL pour permettre un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.

- N°57 - MARCILLET Christophe - West Immo 44130 Blain : demande d'évolution de zonage de terrains Ae en vue d'un projet de réhabilitation d'une ancienne laiterie situés à Bout de Bois sur la commune d'Héric à vocation mixte artisanale, industrielle, services, logistique,...
- N°73 - GUEMENE Marie Laure : 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.
- N°76 - CHARRONNEAU Magalie : 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.
- N°79 - HAZOUARD Baptiste : 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.
- N°80 - CHARRONNEAU (doublon avec 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 .
- N°93 - PETIT Yoann : demande la requalification en terrain constructible de la parcelle N° ZV 210 d'une contenance de 4600 m<sup>2</sup> située à St-Mars-du-Désert dans le cœur de bourg entre les opérations Bois Briand 3 et Bois Briand 4.
- N°98 - DAVID Joël : 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.
- N°99 - GLAUDIO Daniel : demande de rendre constructible la parcelle agricole 1032 située entre la Galochette et le Grand Patis à Saint Mars-du-Désert.

***Réponse CCEG : 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 du 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.***

### **3.1.2. Contributions relatives à des simples demandes de renseignement sur le zonage**

- N°5 - LEBASTARD Clair : demande de renseignements sur le zonage de plusieurs parcelles :
- parcelle ZO 01 située à la Doussinière - les Tertres sur la commune de Sucé-sur-Erdre (IAUb),
  - parcelle AY9 la Noé Guy sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines (A),
  - parcelles ZT 151 et ZT 154 au lieu-dit Laquais à Héric (An).

***Réponse CCEG : 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.***

- N°7 - LEMOINE Yves et Colette : demande de renseignements sur le zonage de leur parcelle 62 au 26 rue de la Rouchais à Treillières (UH).

***Réponse CCEG : 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.***

N°100 - FOURNY Didier : Demande de renseignements 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.

**Réponse CCEG :** *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.*

### **3.1.3. Contributions relatives à des OAP hors champ de la modification n° 7 du PLUI**

N°6 - RAIMBAUD Marcel : demande de renseignements sur 2 OAP Grandchamp-des-Fontaines  
- OAP 09 « Chemin des Grands Prés Nord »  
- OAP 11 « Chemin des Grands Prés Sud ».

**Réponse CCEG :** *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.*

N°18 - CASSERON Daniel : OAP B28 « les Tertres de la Doussinière » à Sucé-sur Erdre :  
- demande des réponses sur le refus du permis d'aménager qui a été déposé en 2024  
- demande de rencontrer les responsables d'urbanisme ainsi que Mr LERAT, Président de la CCEG à ce sujet.

**Réponse CCEG :** *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.*

N°102 - MALTRAIT Nanimane et POIREAU Sylviane  
- OAP C30 « La Primaudière Extension » à Notre-Dame-des-Landes.

**Réponse CCEG :** *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.*

### **3.1.4. Contributions relatives au règlement graphique et écrit**

N°13 - VERGER Pierre Marie : Demande relative à une modification du règlement graphique 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.

**Réponse CCEG :** *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.*

### **3.1.5. Autres**

N°11 - ROMAN Geneviève : Demande d'un passage du village de la Verdinière en agglomération d'Héric.

**Réponse CCEG :** *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.*

N°17 - RIVRON Michel : Problème d'entretien d'une propriété voisine laissée en friche qui entrave la vente d'un fond de parcelle mitoyen à la Basse Goulitière - commune de Sucé-sur-Erdre.

**Réponse CCEG :** *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.*

N° 34 - ASSOCIATION MEMOIRE & PATRIMOINE MARSIENS - SAINT-MARS-DESERT

L'association 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 (*courrier joint en annexe à toutes fins utiles*).

Réponse CCEG : Une réponse est apportée dans la partie 3.11.1

N°40 - LEBEAU Laurence / RIPOCHE Dominique : Questions abordées :

- 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.

Réponse CCEG : 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.

### 3.2. Contributions relatives aux OAP sectorielles

#### Énumération des contributions relatives à ce thème

A titre indicatif et sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions individuelles ci-dessous font référence 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 : 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.*

#### 3.2.1. OAP Grandchamp-des-Fontaines

N°8 - RINCE Yvon et Madeleine :

- OAP A 71 (Évolution GDF 05) « 8 rue des Roches » programmant 3 lots minimum sur leur parcelle AN 108 :

- 1) demande de 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).

Réponse CCEG : la demande sera prise en compte dans le dossier d'approbation afin de maintenir l'efficacité du mur trombe.

### 3.2.2. OAP Sucé-sur-Erdre

N° 16, N°54 - CHEVREUIL Hélène :

- **OAP B60** (Évolution SSE 04) « Hôtel des Regaires » sur les parcelles AP 138, 139, 140 et 283 :  
Questions posées dans l'hypothèse d'un projet de type Hôtellerie :
  - 1) Hauteur du bâtiment : l'OAP ouvrirait la possibilité de constructions dont la hauteur et le nombre d'étages ne sont pas définis à ce jour.

**Réponse CCEG :** *Sauf mention contraire dans l'OAP, c'est le règlement de la zone concernée qui s'applique.*

- 2) Mur classé « remarquable » : il apparaît qu'une autorisation de destruction du mur pourrait être délivrée afin d'ouvrir une sortie rue de l'Ouest.
- 3) Sécurité : les modifications pourraient induire une mise en sens unique d'une rue déjà étroite, et occasionner d'importantes difficultés d'accès par la ruelle de l'Ouest des véhicules de secours, (pompiers..) portant ainsi atteinte à la sécurité.
- 4) Impacts préjudiciables à notre environnement immédiat à plusieurs titres :
  - En termes de luminosité et de vis-à-vis : pas d'ouvertures fenêtres donnant sur les propriétés environnantes (dont le 12 rue du Verger du Prieuré /209 rue Descartes),
  - 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.

**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 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.*

- **OAP B61** (Évolution SSE 06 « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré » sur les parcelles AP 60, 59, 329, 330, 331, 332, et 333 sur lesquelles est implantée la Maison Médicale Descartes  
Préoccupations et questions posées en référence aux schémas du front bâti projeté avec un retrait par rapport aux limites publiques
  - 5) Quel est le devenir du parking de la maison médicale ?
  - 6) Qui prévoit des cellules commerciales sur un terrain qui pour le moment est propriété de la maison médicale + cabinet dentaire ?
  - 7) 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.
  - 8) la disparition d'une maison médicale en centre-ville et face à l'EHPAD, 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.

Demands :

- 9) Ajournement des projets d'OAP B60 et B61 prévus sur les parcelles concernées ou, à minima, une association étroite des riverains concernés avant toute évolution des projets exposés dans le PLUi.

**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 de l'OAP 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.*

*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.*

N°60 - RIVRON Michel et Marie-Paule

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

Les propriétaires d'une maison rue Van Gogh, attachés à l'identité de Sucé-sur-Erdre, s'inquiètent d'une densification très importante du centre-bourg ; ils évoquent

- les impacts futurs générés par la construction d'immeubles au Nord de la rue Matisse,
- les problèmes de circulation dans les rues très étroites (rue de l'Ouest et la ruelle du Nord).

Question :

- 1) Comment seront desservis les possibles aménagements à l'arrière de l'Hôtel des Régaires ?

Réponse CCEG : L'avis PPA de la commune de Sucé-sur-Erdre précise les accès envisagés.

*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.*

N°63 - BONNET Pascal

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

Le contributeur, en tant que voisin de la parcelle 139 située derrière l'hôtel des Regaires et jouxtant sa parcelle 145 regrette de ne pas avoir été informé du projet. Il exprime ses inquiétudes :

- compte tenu de la déclivité prononcée, toute construction sur ce terrain surplomberait son habitation et réduirait son ensoleillement,
- l'accès à la parcelle 139 ne se faisant actuellement que par la Grande Rue, sous l'hôtel des Régaires nécessiterait la destruction partielle des murs de pierre rue de l'Ouest qui ont un cachet particulier,
- les travaux, les véhicules lourds risqueraient endommager ces murs fragiles sans fondations en partie déjà effondrés entre les parcelles 139 et 145.

Demande de précision :

- 1) Quelles sont les intentions de la commune concernant ce terrain.

Réponse CCEG : L'OAP précise les intentions de la commune. L'avis PPA de la commune de Sucé-sur-Erdre précise les accès envisagés.

*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 pré-opérationnelle 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.*

OAP B 43 (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 »,

- Toutes les personnes s'élèvent contre l'extension envisagée par la CCEG de la ZAC centre-ville et s'opposent à l'intégration de leurs propriétés et/ ou de leurs parcelles dans le périmètre de l'OAP.
- Certaines d'entre-elles regrettent ou déplorent un déficit d'information, l'absence de concertation communication et demandent même de rencontrer des élus, des responsables de l'urbanisme.
- Elles exposent leur vision, elles développent plus ou moins leurs arguments et font part de leurs préoccupations.
- Les observations recueillies expriment de réelles préoccupations, notamment :
  - des modifications importantes qui entraîneraient une augmentation significative des emprises au sol et des hauteurs de constructions au détriment de l'identité de la commune et de son environnement arboré, calme et harmonieux,
  - des changements qui risqueraient d'altérer considérablement le paysage local en dénaturant le caractère authentique et harmonieux de la commune,
  - une densification accrue qui engendrerait une perte d'espaces verts, essentiels à la qualité de vie des habitants,
  - une densification trop importante pourrait entraîner des contraintes supplémentaires sur les infrastructures existantes (voies, réseaux, équipements publics),
  - une sur-densification qui 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,
  - un développement futur de la commune qui doit respecter l'équilibre entre urbanisme et environnement, en préservant la beauté et la tranquillité qui font le charme de Sucé-sur-Erdre.
  - Un projet qui va à contre-courant de la tendance actuelle qui est plutôt de limiter la circulation automobile dans le centre des communes et de créer des espaces verts, or ce projet prévoit l'artificialisation de la seule zone verte importante du bourg.
- Demandes : Il est demandé dans certaines de ces contributions, outre l'exclusion des propriétés ou des parcelles de l'OAP de bien vouloir reconsidérer ces projets d'extension et d'inclusion, afin de préserver l'identité et le cadre de notre commune.

Ci-dessous liste des demandes de retrait des parcelles de l'OAP

- N°48, N°52 - GUAIS Nicole : parcelle AB 621
- N° 64 - MIKITA Françoise : parcelle AB 622
- N° 65 - LEFEUR Philippe : propriété cadastrée sous le n° 8
- N° 66 - AUTRET Roseline : propriété cadastrée n°I 203
- N° 67 - LEMASSON Yvonne : propriété de référence cadastrale AW 8
- N° 68 - LEFEUR Philippe : propriété indivis de référence cadastrale AB 386, 786, 788
- N° 69 - DUCROS : propriété cadastrée sous le numéro 701
- N° 70 - BLOT : propriété au 153 avenue de l'Europe cadastrée AP 52 et 53
- N° 71 - LEFEUR Philippe : propriété sise à l'angle de la rue Descartes et de l'av. de l'Europe cadastrée AB n°3, 4, 5, 6, 427
- N° 72 - MOQUET : propriété cadastrée sous le n° 688 (N° carte interactive ?)
- N°74 - PREVOT Marc : propriété 1, impasse VanGogh cadastrée sous le numéro 701
- N°104 - AUBRY Marguerite : propriété cadastrée sous le numéro 433
- N°105 - LEBELLIER Dotilia : propriété 137 av. de l'Europe cadastrée sous numéros 430 et 9

**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 des 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.*

- N°48, N°52, N°103 : GUAIS Nicole :

En ce qui concerne les contributions N°48, N°52

La requérante pose des questions relatives :

- 1) aux objectifs de l'OAP,
- 2) au périmètre exact de constructibilité ?
- 3) aux conditions d'accès au site ?

L'augmentation du trafic aggraverait tous les problèmes liés à la forte fréquentation, 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....,

- 4) au sort du cadre verdoyant et des arbres remarquables en bordure de la liaison douce entre la gare et le centre-ville.

En ce qui concerne la contribution N°103

Mme GUAIS venu conjointement avec Mme MIKITA à la dernière permanence ont posé de multiples questions dont un certain nombre hors champ strict de la procédure de modification n°7 du PLUi (*processus d'évaluation par les domaines, les mesures d'accompagnement au relogement, les compensations par rapport à la valeur réel des biens, la prise en compte du préjudice subi, de la perte de la qualité de vie, le maintien de l'offre de soins...*),

Pour d'autres questions relevant du champ d'application de la procédure de modification n°7 du PLUi, des réponses ont pu être apportées lors de la permanence (*le périmètre de l'OAP, l'échéance du projet, les études d'impact environnementales, le zonage du secteur, le calendrier après clôture de l'enquête, les possibilités de recours des riverains, les modalités d'organisation de l'enquête publique, la complétude du dossier d'enquête publique, la connaissance des lieux par le commissaire enquêteur, l'accès aux réponses de la CCEG aux observations du public, la mise à disposition du rapport du commissaire enquêteur...*).

Parmi les questions relevant du champ de l'enquête publique, outre les questions soulevées ci-avant dans les N°48 et N°52, pouvant faire l'objet de réponses de la part de la CCEG, on retiendra :

- 5) Comment la Communauté de communes a-t-elle identifié cette zone particulière comme la plus pertinente pour le développement d'immeubles plutôt que d'autres secteurs moins densifiés et moins impactants pour les habitants ?
- 6) Y a-t-il eu des alternatives d'étudier pour atteindre les objectifs de densification sans recourir à la démolition de maisons existantes ?
- 7) S'il y a construction d'immeubles, comment ce projet s'inscrit-il dans la politique d'habitat de la communauté de communes ? Y a-t-il une demande avérée et chiffrée pour ce type de logement à cet endroit précis.

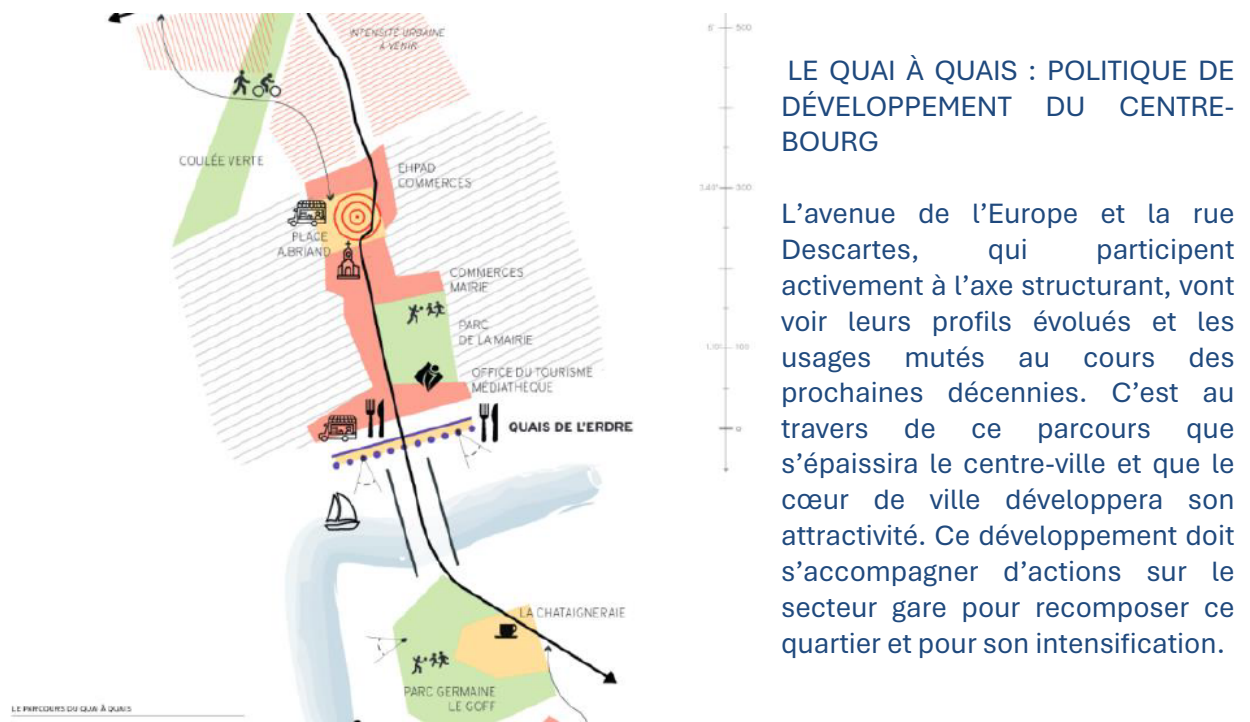
Réponse CCEG : *Il est procédé ci-dessous à une explication de ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que son rôle et ses impacts.*

*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 des 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 à savoir :*



*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.*

N°19 - BLOT Daniel :

- Demande 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.

**Réponse CCEG :** 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.

N°75 - COLLET Brigitte :

- les préoccupations exprimées sont prises en compte ci-avant.

N°25 - MOUSSET Franck & KLEIN Anne Caroline

N°26 - SIMON Soizic et Jonathan

N°51 - GUERIN Mathilde

N°53 - LETELLIER Paul et Cécile

N°61 - LEHOUX

N°90 - NOIRET Michel

N°92 - BRIZARD Agathe

N°94 - GARIN Charline

N°95 - TREAL Anthony

Dénonçant :

- 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,*
- la dangerosité actuelle de la sortie du lotissement du Val d'Erdre vers la route de la Chapelle-sur-Erdre (*notamment le tourne à gauche*),
- des aspects liés à l'apport d'un flux de voitures supplémentaire et à la sécurité des accès, les contributeurs font état des demandes suivantes :
  - 1) Implantation d'un éventuel collectif :
    - 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 au site
    - Interdiction de raccorder les nouvelles voiries à la rue du Pin qui créeraient des nouvelles routes secondaires pour aller route de la Chapelle vers le port,
    - Réalisation d'une liaison douce est-ouest vers la rue du Pin pour les piétons/vélos,
      - 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,
      - à prévoir entre la rue du Pin et l'accès vers la rue des Ecureuils et chemin du Ruisseau.
    - Aménagement sécurisé du carrefour dangereux existant entre la route de la Chapelle et la rue du Val de l'Erdre
    - Maintien en impasse de la rue du Val d'Erdre utilisée de façon piétonnière, par les riverains pour rejoindre le bourg et par les enfants pour jouer en toute sécurité ; une ouverture au bout de cette impasse de la rue du Val d'Erdre engendrerait un nouveau flux de véhicules créant une grande insécurité pour les usagers actuels.
  - 3) Emplacement réservé n°3
    - Demande de suppression de cet emplacement réservé conformément à l'acte notarié qui stipule la fin de la servitude de passage vers la Vélodyssée en cas de projet immobilier.
  - 4) Imperméabilisation de la parcelle : l'augmentation des crues et des fortes pluies, justifient une imperméabilisation de la parcelle, difficilement compatible avec une densité minimale de 25 logements par hectare.

N°62 - LEBRETON

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 construction d'une maison d'habitation individuelle qu'il souhaite concrétiser,
- la réalisation de cette voie rendrait le terrain inconstructible empêchant de valoriser le bien.

Demandes formulées :

- 1) reconsidérer cette OAP qui ne doit pas se faire au détriment disproportionné des droits de propriété surtout lorsqu'il existe des alternatives viables,
- 2) supprimer l'emplacement réservé à la voie sur ses parcelles.

N°81 - THIEBEAU Bruno

- 1) 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).

***Réponse CCEG :** 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.*

*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.*

*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.*

### 3.2.3. OAP Nort-sur-Erdre

N°23 - MERCIER Jérôme :

- **OAP A22** - Évolution NSE 11 « Rue François Dupas » : Questions posées

1) Sécurité des entrées/sorties sur la rue François Dupas :

→ 1 seul sens de circulation à conserver, mais interrogation sur 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 Broses demande à être précisée.

2) Collecte et gestion des eaux pluviales :

→ Concernant l'aménagement de cette nouvelle voirie avec des accès entrée-sortie différenciés, 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.

***Réponse CCEG : 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 Broses est supprimée du fait de la suppression de la partie Est de l'OAP. La gestion des eaux pluviales devra être traitée en phase opérationnelle.***

N°31, N° 84 - COLLECTIF DES HABITANTS DU LOTISSEMENT DE LA LANDE

- **OAP A67** - Évolution NSE 10 - « Rue Jacques Brel »

1) Le Collectif des habitants du lotissement de la Lande à Nort-sur-Erdre, opposé à l'OAP, 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.

N°91- FOUCAUD Eric

- **OAP A67** - Évolution NSE 10 - « Rue Jacques Brel »

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.

***Réponse CCEG : Cette proposition d'OAP sera supprimée dans le dossier d'approbation.***

### 3.2.4. OAP Saint-Mars-du-Désert

N°32 - DELAUNAY :

- **OAP B16** - Évolution SMDD 05 - « Voie Malraux »

- 1) Demande d'élargissement du périmètre de l'OAP en y incluant une partie de la parcelle des Yonnières AB 80 située dans le prolongement direct de la Prairie Malraux, vouée à une urbanisation à court terme, ainsi que du lotissement du Clos St-Médard ; cette intégration nécessite un changement du zonage actuel.

**Réponse CCEG :** *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.*

N°44 - CABIGLIERA Eliane :

- **OAP B65** - Évolution SMDD 04 - « Centre Technique Municipal »

La personne qui exprime son désaccord à ce projet d'OAP qui inclut sa parcelle AD 0240

- 1) 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.
- 2) 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) ; elle a un objectif de proximité avec sa mère âgée.*

**Réponse CCEG :** *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.*

*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.*

N°58 - 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,

- 1) **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.

**Réponse CCEG :** *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.*

### 3.2.5. OAP Fay-de-Bretagne

N°37 – BECQUART Benoit :

- OAP C14 - Évolution FDB 04 - « Rue Malacquet »

Le propriétaire de la parcelle 454 située au sud de l'OAP rappelant que dans le projet initial, les jardins des futurs lots devaient border la haie mitoyenne en limite sud, alors que le nouveau projet prévoit une liaison douce demande :

- 1) que la haie bocagère caduque mitoyenne en limite sud soit conservée,
- 2) de prévoir une sortie vers le lotissement afin d'éviter l'enclavement de la parcelle 454,
- 3) de préserver, quel que soit l'aménagement retenu, l'intimité de chacun en prenant des mesures idoines,
- 4) à être impliqué dans les phases opérationnelles du projet.

Réponse CCEG : *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. Concernant la demande relative à l'accès vers le lotissement, ce point sera analysé avec la commune en amont de la phase d'approbation.*

### 3.2.6. OAP Héric

N°39 - GUYOT Patrick et Thérèse :

- **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*)

Les personnes demandent des 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.

***Réponse CCEG : 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.***

N°50 - LE BRECH Marion :

- **Création d'une OAP** entre « la rue des Landes et la rue des Frenouelles » intégrant les parcelles XK 162 et XK 81 (*demande de la commune dans son avis porté en qualité de PPA*)

La contributrice fait part de ses préoccupations :

- 1) 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*).
- 2) Nuisances liées au vis-à-vis : la construction d'immeubles avec balcons ou ouvertures donnant directement sur leur maison serait préjudiciable à leur intimité et déprécierait leur bien immobilier.
- 3) Impact de la circulation : la création d'un nouveau flux de circulation nécessite un aménagement rue des Frenouelles.
- 4) 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.

***Réponse CCEG : 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.***

N°55 - DUMONT Erwan (Viabilis) :

- **OAP B66** - Évolution HER 04 – « Les Chassus »

Viabilis Immobilier, porteur de projet sur le secteur des Chassus demande de :

- 1) Préciser dans l'OAP que le calcul de la densité minimale imposée se fera sur les surfaces hors zones humides conservées dans le projet.
- 2) Prendre en compte le zonage actualisé des zones humides sur les différents visuels de l'OAP.

***Réponse CCEG : 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.***

N°78 - BAHERRÉ Lydie :

- **OAP B66** - Évolution HER 04 – « Les Chassus »

- 1) Demande, document graphique à l'appui, 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.

***Réponse CCEG : 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 logements***

- OAP B66 - Évolution HER 04 – « Les Chassus »

Observations concernant les modalités d'accès à prévoir dans la phase 1 du projet :

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) un accès piéton-vélo serait beaucoup plus approprié.
- 4) demande dans l'intérêt général que cette requête de la commune sur les modalités d'accès ne soit pas retenue, et indique que la réalisation d'une voie de liaison entre les phases I et 2 permettrait de répondre aux difficultés évoquées précédemment.

***Réponse CCEG :*** 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.

### 3.2.7. OAP Notre-Dame-des-Landes

N°41 - BOUCARD Jacqueline

- OAP C48 - Évolution NDDL 02 - « Ilot de la Place de l'Eglise »

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

Réponse CCEG : La notice sera mise à jour en ce sens.

N°45 - BOISSIERE Marie Anne

- OAP C36 - Évolution NDDL 04 - « Bourg Nord »

- 1) la personne demande à sortir de l'OAP pour que sa maison puisse rester vendable, précisant à ce sujet que :
  - tous les travaux de raccordement aux différents réseaux ont été réalisés via son passage et la rue Beausoleil,
  - son fond de jardin (*hors passage*) dispose d'une façade d'environ 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.*

Réponse CCEG : Cette demande sera analysée en amont de l'approbation.

### 3.2.8. OAP Vigneux-de-Bretagne

N°59 - ELUS AGIR ENSEMBLE :

- **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 : *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. La mutation se fera donc au gré des interventions des propriétaires, dans le respect des autres règles du PLUi.*

### **3.3. Contributions relatives à la création d'un STECAL**

N°46 - BROCHU Sébastien - Sté STARDUST à HERIC :

- 1) Reformulation de la demande de création d'un STECAL : cette demande concerne les parcelles ZI 25 et ZI 26 situées à la Feuilletais pour la construction de deux bâtiments dans les clairières des bois, comme indiqué dans la délibération jointe à l'avis émis par la commune en tant que PPA, et non pas la parcelle ZI 38 comme mentionné par erreur dans la notice de présentation du projet de modification du PLUi.

***Réponse CCEG : 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.***

N°59 - ELUS AGIR ENSEMBLE :

- 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, précisant que ce STECAL se trouve dans un espace naturel boisé, à vocation commerciale, pour le seul bénéfice d'un particulier 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 ?

***Réponse CCEG : 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. 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.***

### **3.4. Contributions relatives à la suppression d'un emplacement réservé**

N°47 - JOLY Bernard et Marie Paule :

- 1) Demande, dans le cadre de la présente modification n°7 du PLUi, et comme indiqué dans la délibération jointe à l'avis émis par la commune d'Héric en tant que PPA, la suppression de l'emplacement réservé D09 prévu sur leur parcelle ZT 0461 située au Hameau Laquais, cet emplacement réservé compromettant la réalisation d'une future construction.

***Réponse CCEG : L'emplacement réservé sera supprimé dans le dossier d'approbation de la modification n°7 car également demandé dans l'avis PPA communal.***

N°73 - GUEMENE Marie Laure:

- 1) Demande 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.

***Réponse CCEG : 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.***

### 3.5. Demandes de Changement de destination

N°42 - BONNET Laetitia - Gérante de Bâti Immobilier :

- 1) 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.

Réponse CCEG : Cette demande sera analysée au regard des critères d'identification définis dans le PLUi.

### 3.6. Règlement graphique et écrit

N°14 - CHIFFOLEAU Isabelle : Évolution SSE 32 :

- 1) Demande d'information sur la 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 sur la commune de Sucé-sur-Erdre.

Réponse CCEG : Demande d'ores et déjà intégrée dans le dossier.

N°77 - COLLAS Elodie : Proposition d'un complément au règlement écrit concernant les affouillements et exhaussements de sol (*Titre III, dispositions applicables aux terres agricoles -p.253*)

La dépositaire, 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 :

- Reprend en 1<sup>er</sup> lieu les dispositions règlementaires 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 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 ( $>100 m^2$ ) ou de hauteur ( $>2 m$ ).
- Propose l'introduction à la suite du § concerné 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, empierrements, 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 ».

Réponse CCEG : 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.

### 3.7. L'enquête publique – Qualité et contenu du dossier

N°27 - Mr LANGLOIS :

Manque de communication annonçant l'enquête publique et les modalités d'accès au dossier.

Réponse CCEG : *L'information réglementaire a été respectée.*

N°86 - UN ANONYME :

Le classement UCa du secteur est du bourg de Sucé-sur-Erdre 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*).

Réponse CCEG : *La modification du règlement UCa n'est pas envisagée à l'heure actuelle.*

N°89 - BOITTIN Marie Odile :

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.

Réponse CCEG : *La notice sera mise à jour en ce sens.*

N°97 - UN ANONYME :

OAP C35 (*Évolution NDDL 05*) « rue Beau Soleil »

La personne reprend la notice explicative qui indique que ce secteur bénéficie d'une situation stratégique à proximité immédiate de la place de l'Église. 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 pourtant décrite comme stratégique, et alors que le terrain est très bien situé et orienté, et hors zone boisée.

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

Réponse CCEG : *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.*

### 3.8. 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 » à propos du 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 ».

### **3.9. Observations d'un particulier (Avocat conseil de Mr Perrigaud - OAP « Cœur des Cardinaux »)**

N°29 : Mr PERRIGAUD Joël & Mr BARBOTEAU Pierre (*Avocat Conseil - Cabinet Racine Nantes*)  
(*Courrier joint en annexe au PV de synthèse*)

#### ① Le contexte

- Mr PERRIGAUD est propriétaire de la parcelle ZO n°14 à la Filonnière sur la commune de Sucé-sur-Erdre
- le projet de modification N°7 du PLUi, impacte directement la parcelle ZO n°14 en la rendant inconstructible, et impacte le projet d'hébergement touristique et de loisirs prévu sur ce foncier en supprimant l'OAP D11.
- le 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.

#### ② Historique

Mr PERRIGAUD est propriétaire de la parcelle n° ZO 14 qu'il a acquis en 1980

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

③ Justification du projet d'hébergement touristique et de loisirs

Il s'agit,

- d'un projet d'intérêt local qui s'inscrit dans les orientations de développement en cohérence avec le plan guide de Sucé-sur-Erdre,
- d'un projet de constructions légères de loisirs, démontables, dont le nombre est limitée à 11 et dont l'emprise au sol est limitée à 950 m<sup>2</sup> 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*),

Il est précisé, par ailleurs que la parcelle comporte des bâtiments construits dans le cadre de l'activité de tourisme équestre, et qu'elle est raccordée aux réseaux publics.

④ Demandes

A ces titres, et estimant que ce changement de zonage n'est nullement justifié, Mr PERRIGAUD sollicite le maintien du zonage actuel de la parcelle ZO n°14 et de l'OAP D11 « Cœur des Cardinaux » en faisant part de sa volonté de collaborer avec les Collectivités.

***Réponse CCEG : 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).***



Le lundi 11 décembre 2023

*Compte-rendu de la réunion du 11 décembre 2023*

*« Commission Travaux - Urbanisme - Transition »*

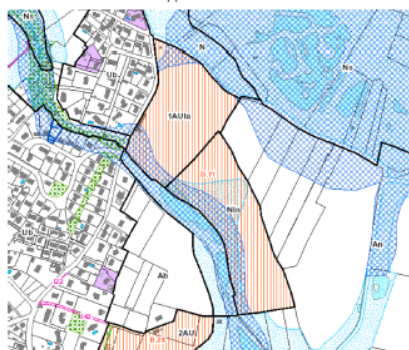
**Présents :** Mme Anne-Marie GAILLARD, M. Jean-Guy BOURSIER, M. Jean-Pierre GOUPIL, M. Julien LE METAYER, M. Franck MOUSSET, Mme Stéphanie CLEMENT, M. David HEMON (était présent sur Teams mais un pb technique a empêché la connexion)

**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, Nln 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.



### **3.10. Contribution Vigneux de Bretagne : demande complémentaire à l'avis PPA - Zonage -**

N°36 - Mairie de Vigneux-de-Bretagne : Complément au courrier PPA du 20 mars 2025

- 1) Demande relative au projet d'extension du site de « l'Écomusée rural » situé sur la parcelle AZ 081 (3513 m<sup>2</sup>), 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.

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.

Réponse CCEG : La notice sera mise à jour en ce sens.

### 3.11. Contributions collectives

#### 3.11.1. Association Mémoire & Patrimoine Marsiens - Saint-Mars-du-Désert

N° 34 : L'association 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 (*courrier joint en annexe à toutes fins utiles*).

*Réponse CCEG : 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.*

#### 3.11.2. Élus AGIR Ensemble

N°59 - STECAL Ae « Domaine de Land Rohan » - Évolution VDB 03- Demande d'extension (*contribution jointe en annexe*)

Ce STECAL se trouve dans un espace naturel boisé, à vocation commerciale, pour le seul bénéfice d'un particulier.

Le groupe Agir Ensemble, précisant que ce STECAL se trouve dans un espace naturel boisé, à vocation commerciale, pour le seul bénéfice d'un particulier 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 ?

*Réponse CCEG : 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.*

*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.*

- 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 ?

*Réponse CCEG : 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. La mutation se fera donc au gré des intervention des propriétaires, dans le respect des autres règles du PLUi.*

### 3.11.3. Association Syndicale Libre du Lotissement du Côteau St-Michel

#### N°85 - Président de l'Association (courrier joint en annexe).

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

Le contributeur alerte sur la question des infrastructures routières, les déplacements, le trafic :

- 1) 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 Nord-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.
- 2) 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.

***Réponse CCEG : 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.***

### 3.11.4. LPO Loire - Atlantique (44340 Bouguenais)

#### N°96 - (contribution jointe en annexe)

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 et 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.

### 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*.

***Réponse CCEG : 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) 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 : 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.***

#### 4. OBSERVATIONS, QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

##### 4.1. Questions relatives à la pièce 1.1 - Notice de présentation

###### 4.1.1. Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales

###### ♦ Sucé-sur-Erdre

- p.22 : cartographie des OAP - le secteur de l'OAP SSE n°5 non identifié

**Réponse CCEG :** 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.

- p.32 : le zonage modifié inclut dans l'OAP la parcelle AW 86, or celle-ci n'est pas mentionnée dans l'écrit p.31.

**Réponse CCEG :** c'est une coquille. La parcelle AW 86 sera ajoutée dans le texte p31 dans le dossier d'approbation.

###### ♦ Nort-sur-Erdre

- p.53 - OAP « Hôtel de Ville » : erreur matérielle, dans le texte descriptif, il est fait état de l'OAP A30 au lieu de A33 indiqué p.52.

**Réponse CCEG :** c'est une coquille. Il sera corrigé le nom de l'OAP A33 p52 dans le dossier d'approbation.

- p.52 /53 : problème de concordance entre le texte descriptif écrit et les documents graphiques de zonage en ce qui concerne les n° de parcelles supprimées et intégrées dans l'OAP modifiée, par exemple :
  - La parcelle AX 116 n'est pas à intégrer puisque à priori déjà incluse,
  - Erreur parcelle à supprimer : 379 et non 179 comme écrit dans le texte descriptif.

**Réponse CCEG :** 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. Le dossier sera corrigé en ce qui concerne la parcelle AX 379.

- p.68 - OAP A25 « Secteur Nord » : difficultés de lecture des n° de parcelles autres que 226, 273.



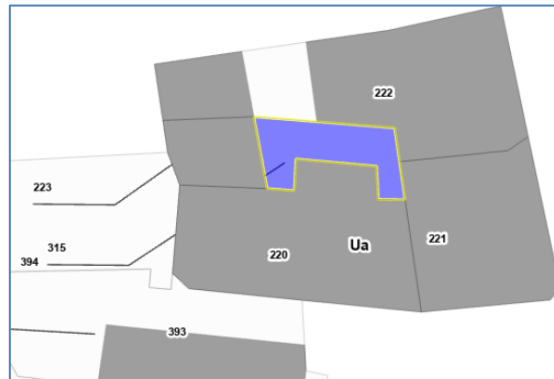
**Réponse CCEG :** une carte moins pixellisée viendra remplacer l'extrait dans le dossier d'approbation.

- p.73 - OAP « Ilot Meuris » : parcelles 507p, 315 non trouvées sur les zonages.

**Réponse CCEG :** la parcelle 507 est la parcelle de l'école. « L'excroissance » est dans l'OAP.



*La parcelle 315 est celle-ci-dessous :*



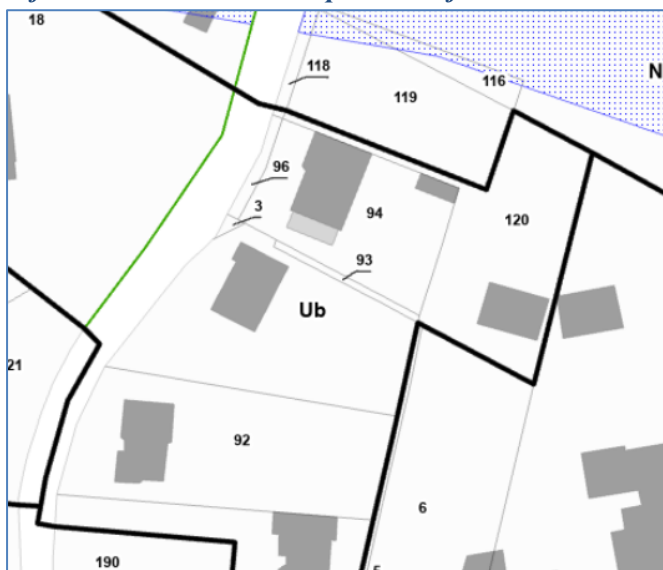
- p.83 - OAP A27 « Marquis de Saffré » - 1er alinéa : dans la présentation de l'OAP initiale il est listé la parcelle 349, or celle-ci ne figure pas dans le plan de zonage ; n'y-aurait-t-il pas confusion avec la parcelle 439 ?

***Réponse CCEG :*** Effectivement il s'agit d'une erreur. Il s'agit bien de la parcelle 439.

#### ♦ ***Saint-Mars-du-Désert***

- p.94/97 - Nouvelle OAP « École Georges Sand » : à priori la parcelle AB 5 listée dans le texte écrit ne figure pas dans le plan de zonage.  
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 :*** 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).***

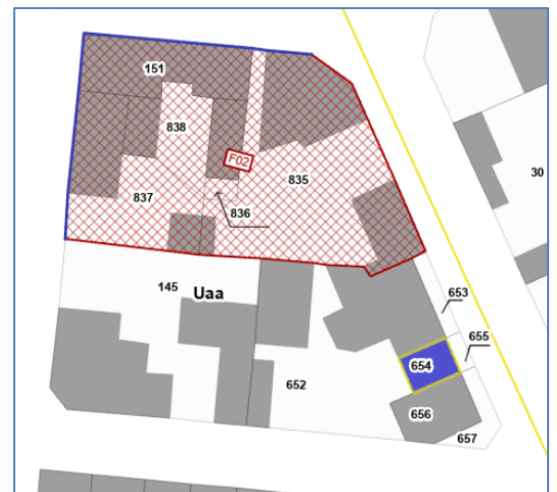


*La parcelle AB5 est une parcelle tout en longueur en limite de la parcelle AB6 (cf en jaune ci-dessous).*

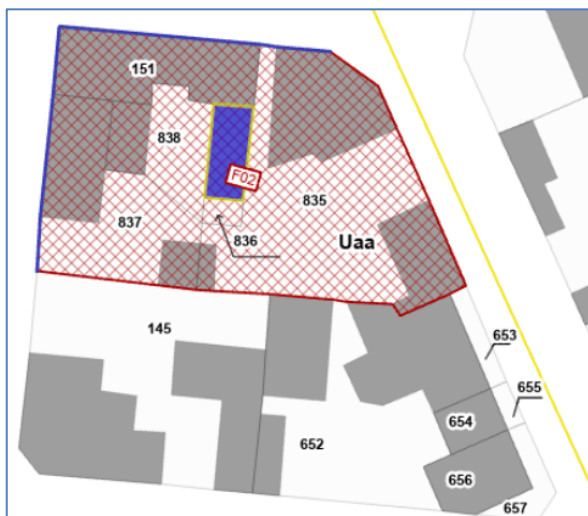
◆ **Notre-Dame-des-Landes**

- p.139 - Nouvelle OAP 02 « Place de l'Église » : la parcelle I 654 n'est pas repérée sur les plans de zonage ; doute sur la I 149 ?

**Réponse CCEG :** *Ci-dessous la parcelle I 654*



*Ci-dessous la parcelle I149 :*



*Les deux parcelles mentionnées intègrent bien la nouvelle OAP tels qu'en attestent les plans ci-dessus. L'OAP comprenant tout l'ilot.*

#### 4.1.2. Évolution des projets d'aménagement

##### ♦ Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

- p.156 - Évolution CCEG 03 - ZAC de la « Belle Étoile »

Modification du zonage 1AUe-be en 1AUez : Dernier alinéa : erreur matérielle sur la date autorisation environnementale au titre notamment de la loi sur l'eau : **27 décembre 1018**.

**Réponse CCEG :** *c'est une coquille. La date sera corrigée dans le dossier d'approbation.*

- p.156 /157 : Discordance dans les changements de zonage entre le texte et le règlement graphique.

**Réponse CCEG :** *Le changement de zonage textuel n'est pas bon. Le texte sera mis en cohérence tel que ci-dessus dans le dossier d'approbation.*

Texte	Règlement graphique
Nord 1AUe-be en 1AUez1	1AUe-be en 1AUez2
îlot Est : 1AUI-be en 1AUez2	1AUI-be en 1AUez1

##### ♦ Les Touches

- p.162 - Évolution LT 01 : Modification de zonage des parcelles situées 5 rue de l'Étang  
Erreur matérielle - Changement de zonage Uea en Ub des parcelles K 418 et K1283 (anciennement K419) : il est fait état dans le texte écrit de la parcelle K219 au lieu de 419.

**Réponse CCEG :** *Effectivement, il s'agit de la parcelle anciennement K419p et non K219p. Le texte sera mis en cohérence dans le dossier d'approbation.*

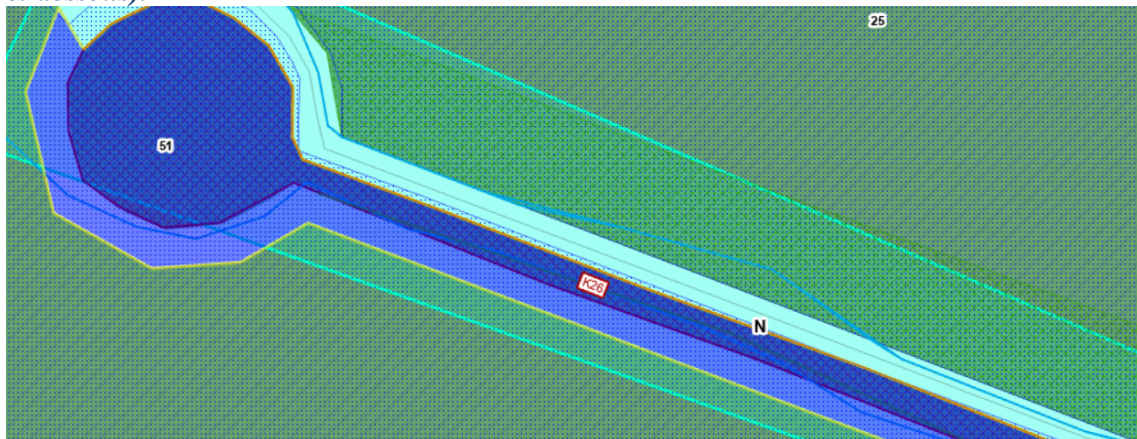
- p.164/165 : Modification de localisation d'un bâtiment susceptible de changer de destination  
Erreur matérielle : selon l'écrit : le bâtiment identifié à l'Est de la parcelle ZD 115 est à repositionner sur la parcelle ZD 60 (*rep. de droite erroné*), or selon le plan modifié la croix déplacée est celle correspondant au repérage de gauche situé à l'Ouest.

**Réponse CCEG :** *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.*

##### ♦ Treillières

- p.175 - Modification de l'OAP A42 - Évolution TRE 04 :  
Erreur matérielle dans le titre : il s'agit d'un ER intitulé « K26 » et non de l'OAP A42.  
Le n° de parcelle YL 51 n'est-il pas masqué sur le schéma par le N° de l'emplacement réservé K26 ?

**Réponse CCEG :** *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. La parcelle YL 51 est en effet masquée sous l'ER (Cf. ci-dessous).*



#### ◆ Sucé-sur-Erdre

- p.258 - Modification de l'emplacement réservé ER I 18 :

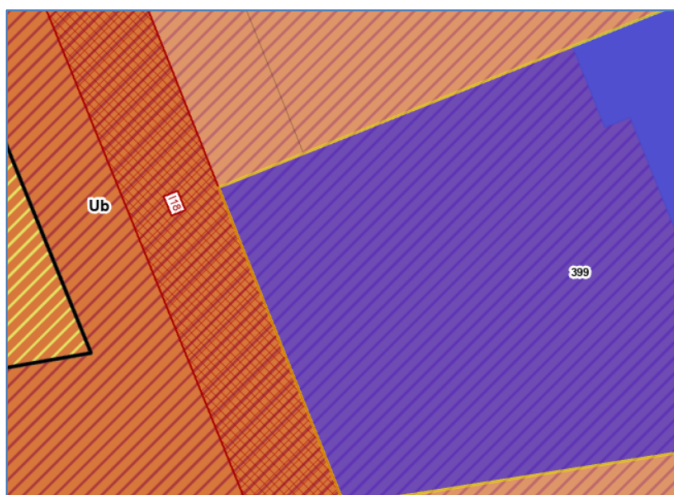
Divergence entre le texte écrit et plans de zonage : le texte écrit fait état de « l'exclusion de la portion de terrain du domaine public bordant les parcelles YE de 388 à 399 », or, :

- D'après le plan de zonage cette portion de terrain borde les parcelles 388 à 392 + 399

**Réponse CCEG :** la rédaction sera reprise dans le dossier d'approbation. Il s'agit bien de 388 à 392 + 399

- la portion de terrain à exclure n'apparaît pas en bordure mais incluse dans le fond de parcelle YE 399 ?

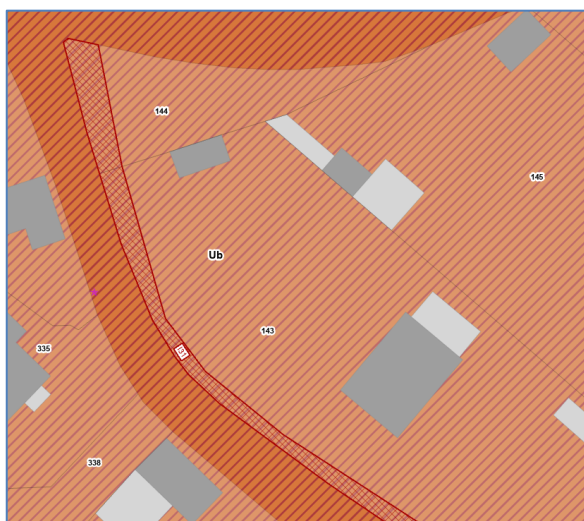
**Réponse CCEG :** l'ER est bien en bordure de la YE 399.



- 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 pour la voie et 144 pour le carrefour sans préciser la section ; le premier schéma positionne cet ER sur des parcelles AB 143 et AB 329 ; le texte écrit fait, quant à lui, état d'une parcelle AO 143 et AB 329. N'y-a-t-il pas des erreurs matérielles dans cette modification ?

**Réponse CCEG :** 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.



- 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*).

***Réponse CCEG : 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.***

- 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 : 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.***

#### ◆ **Notre-Dame-des-Landes**

- p.277 - OAP C35 - Évolution NDDL 05 « 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 : 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.***

#### ◆ **Héric**

- p.296 : OAP sur le site dit « Les Chassus » - Évolution HER 04 :  
Exclusion des **portions** de parcelles AH 36, XT 57, AH2 correspondant à la partie centrale entre le périmètre nord et le périmètre sud : la parcelle XT 57 n'est-elle pas retirée en totalité ?

***Réponse CCEG : Effectivement la parcelle XT est retirée en totalité. Le dossier d'approbation sera corrigé en ce sens.***

#### 4.1.3. Modification du règlement écrit

##### 4.1.3.1. Article 2.1 : Implantation et volumétrie

- p.300 § 2.3.3 - 2<sup>e</sup> alinéa : Implantation en zone Ua :

N'y-a-t-il pas une faute d'accord dans la rédaction de la règle suivante qui la rend peu explicite : « 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 » ?

**Réponse CCEG :** oui c'est bien ce que le lecteur doit comprendre. A cet effet l'erreur de conjugaison sera corrigée dans le dossier d'approbation : s'implante.

##### 4.1.3.2. Chapitre 4 : Dispositions relatives aux voies et infrastructures routières

- p.312 § 2.3.10 - Chapitre 4

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 la présence d'une route départementale

- 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 :** 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 ».

##### 4.1.3.3. Définitions des destinations des constructions

- p.318 / 319 : Question sur la forme

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 :** à 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).

#### **4.1.3.4. Analyse des incidences sur le PADD**

- 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 en s'appuyant sur différents potentiels de projets.

Dans cette orientation thématique concernant l'habitat, il est indiqué que sur certaines communes (SSE et SMD) « un travail sur les linéaires commerciaux a été mené afin de préserver davantage le commerce ».

Question : Quel est le rapport avec cette orientation relative au développement de l'habitat ?

**Réponse CCEG :** *Ce point sera corrigé dans le dossier d'approbation en portant l'argumentaire sur le développement de l'habitat.*

#### **4.2. Dossier : Questions relatives à la pièce 1.2 – Auto-évaluation**

- p.25 - §4 Incidences de la procédure de modification n°7 sur la gestion de la ressource en eau - S'agissant des besoins en assainissement

La procédure de modification n°7 affiche des augmentations de densité très mesurées sur certaines OAP situées dans l'enveloppe urbaine et notamment sur deux secteurs en cœur de bourg.

Question : 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 :**

*La hauteur est revue :*

- *Sur Sucé sur Erdre : SSE\_31 : on autorise un niveau supplémentaire au sein de la zone Uaz*
- *Sur 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,*

- *Sur Nort-sur-Erdre : NSE 07 : possibilité d'aller en R+3+a 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).*

- p.27 - §5 : Incidences de la procédure de modification n°7 sur le paysage/le patrimoine bâti  
Abords des monuments historiques : L'évolution d'une OAP sectorielle existante C07 (évolution CAS 01) « La Close » est sans incidence sur le périmètre de protection patrimoniale au titre des abords du monument historique.

Question : quel est le Nom du Monument historique qui n'est pas par ailleurs évoqué dans l'évolution de l'OAP (p. 274 de la notice de présentation) ? S'agit-il du Château du Plessis mentionné dans le formulaire cas par cas ?

**Réponse CCEG :** *Il s'agit bien du château du Plessis (ACI : servitude de protection des monuments historiques : Château du Plessis).*

- 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 :** *au sud. La coquille sera corrigée dans le dossier d'approbation.*

#### 4.3. Question sur la mise à jour du rapport de présentation

Il est fait état dans l'Auto-évaluation et la Notice de Présentation (*pièces 1.1 et 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.

Question : Sous quelle forme la mise à jour est-elle effectuée ?

**Réponse CCEG** : 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.



#### 4.4. Concertation préalable du public

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 Regaires »,
- OAP B61 (*Évolution SSE 06*) « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »,
- OAP B 43 (*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** : 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.

#### **4.5. Traitement des observations émises par les PPA (personnes publiques associées)**

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
  - celles de la CCI Nantes Saint-Nazaire
  - celles de la CDPENAF
  - ainsi que celles formulées par les communes.

**Réponse CCEG :** *L'ensemble des analyses des avis PPA est annexé au présent rapport.*

- 2) Est-il envisagé d'adresser aux PPA une réponse motivée à ces observations ?

**Réponse CCEG :** *Les communes ont d'ores et déjà eu un retour par mail. L'ensemble des analyses des avis PPA est annexé au présent rapport.*

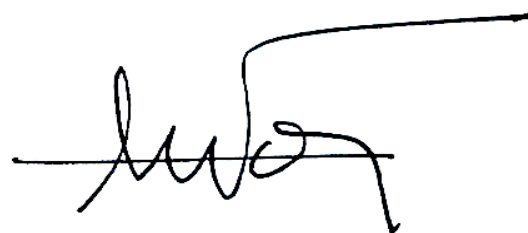
- 3) Est-il possible de préciser des échéances ?

**Réponse CCEG :** *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) 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 :** *Toutes les modifications apportées au dossier d'enquête publique seront visibles dans le dossier d'approbation.*

**Le 17 juin 2025,  
le Commissaire enquêteur  
Jean-Claude VERDON**



#### ***PJ : Contributions***

- Contribution n°29 : Avocat Conseil de Mr Perrigaud
- Contribution n°34 : Association Mémoire et Patrimoine Marsiens - Saint-LMars -du-Désert
- Contribution n°59 : Groupe des Élus « Agir ensemble »
- Contribution n°85 : Association Syndicale Libre du Lotissement du Côteau Saint-Michel
- Contribution n°96 : LPO Loire-Atlantique