

## I. PREAMBULE

Par délibération en date du 13 mars 2007, la commune de **Sucé-sur-Erdre** a approuvé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

La commune de **Sucé-sur-Erdre** a lancé une modification de son PLU afin de prendre en compte la lettre du Préfet du 12 septembre 2007 ayant pour objet une requête en annulation du PLU approuvé (cf. copie de la lettre en annexe).

Par ailleurs la modification est aussi l'occasion de faire évoluer la destination du secteur urbain en entrée Sud du centre ville rue de La Bretonnière et de préciser une orientation d'aménagement à la gare.

De plus, l'orientation d'aménagement autour de la gare sera précisée au niveau des besoins en stationnement.

La modification permettra également de mieux maîtriser les permis valant division en zone urbaine. Pour cela, un article sera ajouté dans les dispositions générales du règlement.

Cette modification aura aussi pour objet d'ouvrir à l'urbanisation d'une parcelle actuellement classée en 2AU pour la classer en UI afin de permettre la réalisation d'un terrain de football.

Elle sera également l'occasion de changer le zonage de parcelles appartenant à la CUMA en secteur Ub sur le site du Blanc Verger, compte tenu de la disparition de l'équipement.

Enfin, elle intégrera l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bénatière pour de l'habitat.

## II. CONTEXTE LEGISLATIF

En référence à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée :

*« Le plan local d'urbanisme peut être modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.*

*La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*

*b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

*Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »*

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme.

La modification porte sur des projets qui ne sont pas remis en cause dans le PLU, respecte l'économie générale du PADD et ne réduit pas une protection existante.

La procédure de modification est donc adaptée à la mise en œuvre du projet.

### III. LA PRISE EN COMPTE DE LA LETTRE DU PREFET DU 12 SEPTEMBRE 2007

La modification présentée est envisagée afin de résoudre notamment le différent entre les services de l'État et la commune.

La réponse apportée par cette modification portera sur trois points :

- La réduction de la zone de La Jacopière,
- L'établissement d'un schéma d'aménagement sur la zone de La Durandière,
- Le déclassement de la zone de La Baraudière et diminution de la surface du secteur

#### **A. La Jacopière**

Zone stratégique pour la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG) et inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), la zone de La Jacopière devait s'étendre sur environ 150 hectares répartis sur la commune de Sucé-sur-Erdre et de Saint Mars-du-Désert.

Aujourd'hui, le document d'urbanisme de la commune de Saint Mars-du-Désert n'affiche pas d'extension de zone d'activités sur ce site.

La CCEG souhaite favoriser, outre l'accueil d'activités artisanales, l'implantation d'activités créatrices d'emplois comme les activités de services. Cet accueil doit se faire avec une notion forte de proximité d'une part et d'autre part avec une attention particulière à l'environnement sensible du territoire.

Inscrite au POS de 1982, la zone de La Jacopière s'affichait en réserve d'urbanisation avec plus de 20 hectares. Le nouvel affichage dans le PLU approuvé montre que la collectivité répond à la volonté d'accueil d'entreprises sur le territoire de la CCEG. Cette dernière possède déjà une parcelle d'environ un hectare sur ce secteur.

*Rappelons ici que plusieurs projets de zones d'activités de proximité (par exemple Pigeon Blanc sur Treillières, Les Tunières sur Grandchamp-des-Fontaines,...), acceptés dans la procédure de PLU, sont tombés suite à des investigations*

*environnementales. Devant ces projets abandonnés et la saturation imminente des zones existantes, la CCEG est à la recherche de zones d'activités de proximité.*

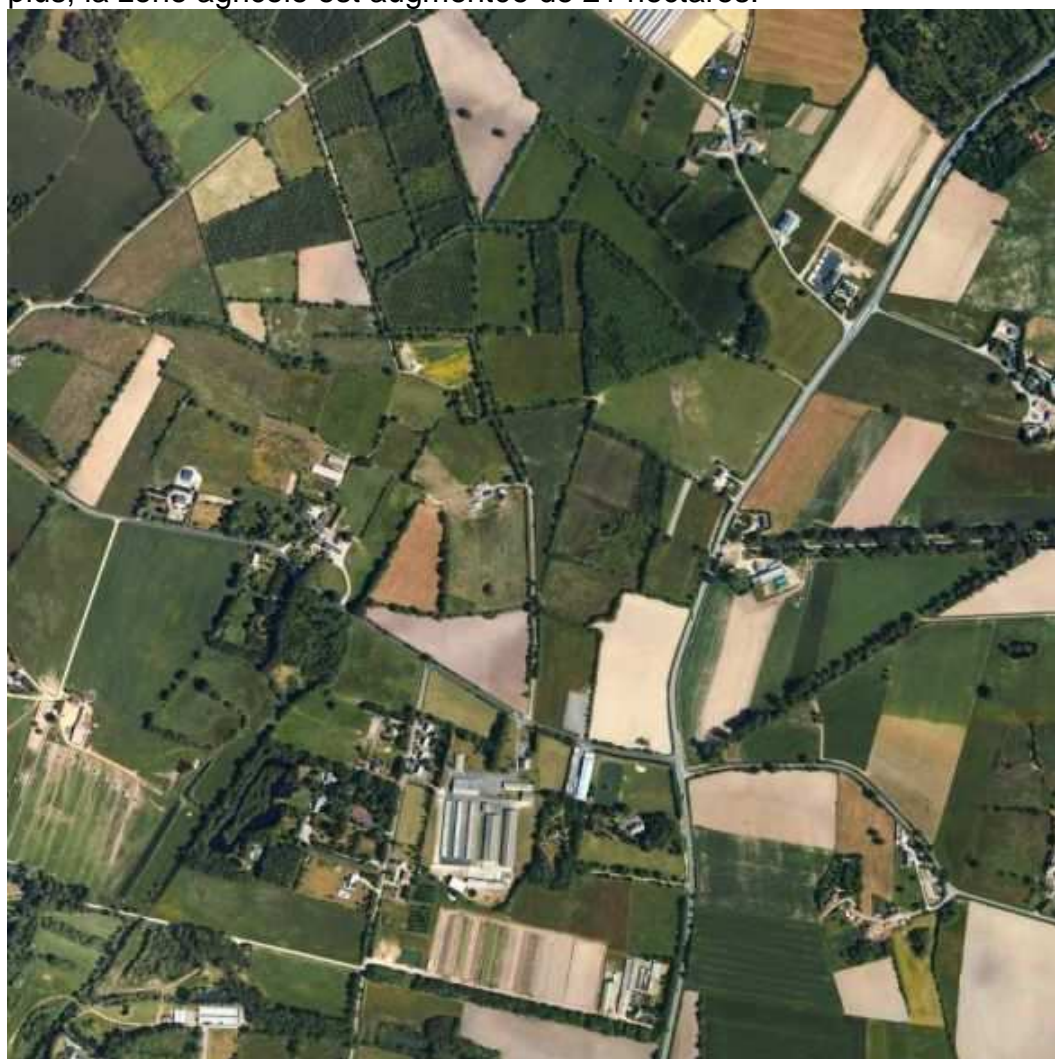
Avec une surface réduite à environ une trentaine d'hectares, la zone de La Jacopière devient une zone d'activité locale. Sur cette trentaine d'hectares, plus de 6 hectares se situent dans la marge de recul de la route départementale 178 actuelle et l'emplacement réservé pour le carrefour giratoire lié à la RD178. Deux hectares, situés en frange Ouest du secteur, sont destinés pour les espaces boisés classés (EBC).

La surface de la zone identifiée serait de 33 hectares dont 10,7 hectares non constructibles.

La surface de projet d'aménagement de la zone se fera sur les 22 hectares restants y compris bassins de rétention, espaces communs et paysagers de transition entre zone d'activités et espace agricole.

Avec la réduction de surface, la zone de La Jacopière garde le statut de zone d'urbanisation future 2AUe.

La surface des espaces boisés est plus que doublée et portée à 2,5 hectares. De plus, la zone agricole est augmentée de 21 hectares.



*Photo aérienne La Jacopière*

## **B. La Durandière**

Située en entrée Sud Est du centre ville sur la route de Carquefou, la zone de La Durandière se situe dans le site inscrit de la vallée de l'Erdre.

Dans la modification présentée, la zone est réduite à 6 hectares, prenant en compte les propriétés privées situées à l'Ouest et laissant les espaces boisés existants ou à planter hors zone d'activités.

Afin de préserver au mieux ce site d'intérêt patrimonial et de pouvoir accueillir des entreprises tertiaires dans un parc d'activités de qualité, un premier schéma d'orientation accompagnera ce secteur afin de dresser les grandes lignes du futur aménagement.

La partie Nord de la zone est composée d'un délaissé agricole, une mare et une propriété bâtie avec son jardin.

Au Sud, le secteur s'appuie, hors zone, sur des boisements, des friches boisées et des cultures, ce qui constitue un écran boisé en venant en point haut de la route de Saint-Mars vers le centre de Sucé-sur-Erdre.

La pente du terrain est orientée Sud / Nord.

La haie existante le long de la route de la départementale sera complétée et renforcée. Un seul accès est prévu au centre de la zone et dans l'axe de voie existante irrigant les quartiers Nord. La voie de desserte à l'Ouest pourrait servir de chemin technique ou accès pompiers. Il ne sera pas prévu d'accès régulier à la zone par cette voie. Les sorties de lots sur ce chemin sont interdites.

Ces orientations seront complétées par des études environnementales lors du projet d'ouverture du secteur et viendront préciser les surfaces disponibles à l'urbanisation.

D'autres part, ces orientations permettent de compléter le zonage du PLU avec la pose d'une trame de boisements (EBC) qui fixe notamment l'accès principal de la future zone.

Avec la réduction de surface, la zone de La Durandière garde le statut de zone d'urbanisation future 2AU.

Sur le site élargi de La Durandière, la surface des espaces boisés est doublée et portée à plus de 5 hectares.

Avec cette modification, la zone Na-p s'agrandit de 7 hectares.



*Photo aérienne La Durandière*

## EVOLUTION DU ZONAGE RUE DE LA BRETONNIERE

Dans le PLU approuvé, la zone concernée par la modification est composée de plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua s'étendait en façade de rue afin de favoriser une densification de centre ville.
- Le secteur Ub, situé en épaisseur, assurait la jonction entre centre ville et Erdre.
- Le secteur 2AUh, en cœur de quartier favorisait une opération prévue à long terme sur une surface d'environ un hectare.

Or, il est souhaité aujourd'hui d'appréhender différemment la zone en fonction notamment de la réalité de terrain et de projets émergents. La forme urbaine située en contact direct avec la ville sera plus aérée et complétée à court terme par une opération d'habitat sur environ 0,6 hectare.

Sur la zone concernée, restent plusieurs grandes propriétés bâties qui sont situées à proximité de l'Erdre, en limite immédiate d'une zone naturelle de qualité, avec la zone inondable en partie basse et enfin en site inscrit.

Le caractère de ces terrains bâtis s'identifie clairement aux secteurs de villages constructibles situés à proximité du centre ville comme le secteur au Nord du centre ville à La Chaussée, ou encore rive gauche en allant sur La Boire Filon.

De plus, les entités bâties et paysagères concernées par la modification sont inscrites dans la mémoire constructive du territoire urbain sucéen, qui s'est constitué peu à peu autour de grandes propriétés en frange de rivière.

Aussi, ces propriétés seront préservées et seront intégrées dans le secteur correspondant aux villages constructibles.

Afin de préserver au mieux ces espaces et en cas de plusieurs constructions d'habitation sur un même terrain, ou d'une construction comportant plusieurs logements, le rapport entre la surface du terrain situé en zone constructible et le nombre de logements édifiés doit être supérieur ou égal à 1500 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol est fixée 0,50 et le COS à 0,20.

Aussi, cette modification est l'occasion de protéger un verger existant au Sud de la zone. Cette préservation passe par la mise en place d'une trame d'Espaces Boisés Classés de 1217m<sup>2</sup>.

La proposition de modification de zonage aboutit à un partage de territoire sur trois secteurs :

- Un secteur Ub, correspondant à l'urbanisation périphérique du centre ville. La partie basse de ce secteur se situe en zone inondable. La zone est agrandie de 0,7 ha au détriment de la zone Ua.
- Un secteur 1AUh, correspondant à une zone urbaine d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les orientations d'aménagement. Sa surface est de 0,4 ha.
- Un secteur Uh1, correspondant aux villages constructibles, d'une surface de 1,1ha.

Ce secteur fera l'objet d'un schéma d'aménagement présenté dans les orientations d'aménagements.

## IV. PRECISION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA GARE

Le secteur Gare – Boulevard de l'Europe s'inscrit dans la mise en place d'un projet multimodal.

Le projet initial prévoyait la mise en œuvre d'un ensemble d'immeubles tertiaire et d'habitation avec un recul de 20 mètres par rapport à la voie ferrée.

Les évolutions initiées par les besoins importants de stationnement de véhicules ont amené une forte réduction de capacité de construction.

Le nouveau projet propose le développement d'un ensemble de constructions tertiaires implantées à l'alignement du domaine RFF avec une mutualisation optimale de la capacité de stationnement.

Le schéma d'aménagement modifié est présenté dans les orientations d'aménagement.

## V. MODIFICATION DU SECTEUR DU BLANC VERGER

Le site est concerné par un projet de lotissement communal. Ce projet concerne la quasi-totalité du secteur. La propriété située au Sud de la zone est propriété de la CUMA.

La commune ne désire pas intégrer cette parcelle dans sa réflexion. En effet, cette parcelle située en continuité du secteur Ub semble, compte tenu de sa configuration, difficile à intégrer au secteur 1AUh. De plus, la CUMA est actuellement en cours de réalisation d'un nouveau siège au Nord de la commune; cette délocalisation permettant ainsi de privilégier le rapprochement d'axes viaires, mais surtout de s'éloigner du tissu urbain du bourg et ainsi de réduire les nuisances avec son environnement.

Elle désire donc ressortir du zonage actuel cette parcelle résiduelle et lui permettre à terme d'accueillir de l'habitat.

Il est donc décidé de réduire le secteur 1AUh d'une surface de 2700m<sup>2</sup>, la surface à terme étant de 3,7ha. La propriété de la CUMA est classée en secteur Ub.

## VI. EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE DE LA BENATIERE

Le secteur est aujourd'hui concerné par un projet de lotissement émanant d'un propriétaire du secteur.

Afin de permettre la réalisation d'un aménagement privé, la commune souhaite ouvrir le secteur à l'urbanisation. Le classement proposé est le zonage 1AUh.

Pour avoir une réflexion globale sur la zone, le secteur est intégralement ouvert à l'urbanisation. Dans cette logique, le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

L'emplacement réservé présent sur le secteur est réduit conformément à la demande du Conseil Général.

Le périmètre de la zone reste inchangé.

## VII. EVOLUTION DU ZONAGE DU SECTEUR DE LA PAPINIÈRE

Aujourd'hui la commune souhaite réaliser un terrain de football sur le secteur UI1 de la Papinière. Cependant, les terrains disponibles ne permettent pas la réalisation de cet équipement.

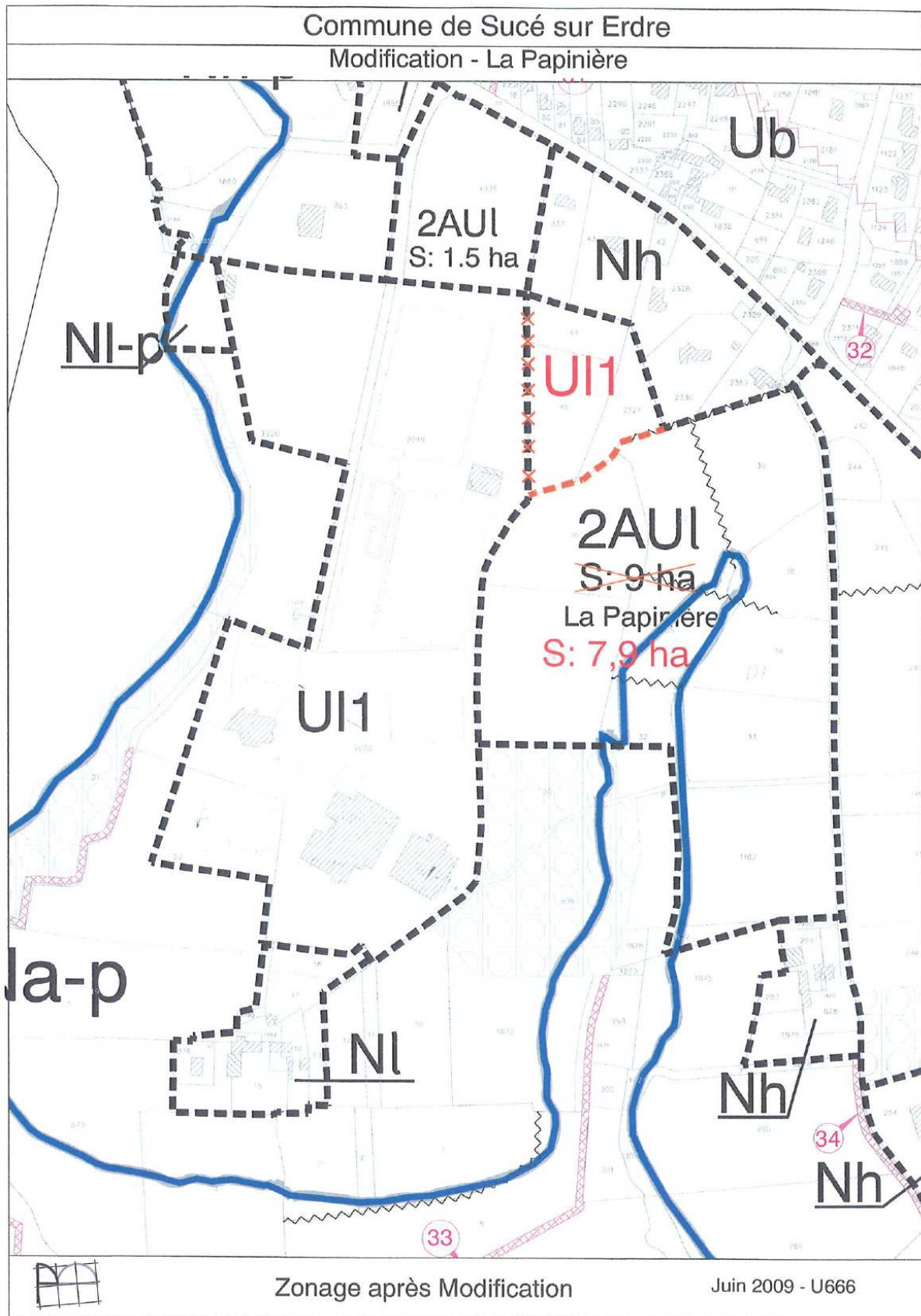
Afin de permettre la réalisation de ce terrain de football, il est décidé de procéder à un changement de zonage de trois terrains situés dans la pointe Nord du secteur 2AU1 afin de les classer en secteur UI1.

Avec cette modification, la zone UI1 s'étend de 1 hectare supplémentaire pris sur la zone 2AU1.





Zonage proposé



## VIII. CADRAGE DES PERMIS VALANT DIVISION

Suite à l'application du décret n°2007-18 du 05 janvier 2007, les procédures d'instruction des autorisations de construction, de division et d'aménagement ont été profondément réformées.

Afin de préserver la forme urbaine souhaitée au cours du travail d'élaboration du PLU et approuvée en fin de procédure, la commune réaffirme cet souhait en complétant les dispositions du règlement de chacun secteur urbain et à urbaniser. L'article R.123-10-1 permet d'apprécier les règles édictées par le PLU au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement s'y oppose.

Afin de ne pas casser la volonté de préserver l'ambiance des secteurs Uh en priorité et les autres secteurs de la zone urbaine et à urbaniser, toutes les règles écrites seront applicables pour tout terrain isolé, toutes fractions de terrain, opérations de lotissement et opérations de permis groupé.