



**Direction Territoire
Environnement
Pôle urbanisme**

Siège Social
Rue Pierre-Adolphe Bobierre
La Géraudière
44939 Nantes cedex 9
Tél. : 02 53 46 60 00
Fax : 02 53 46 64 19
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr
www.loire-atlantique.chambagri.fr

PREFECTURE
A l'attention de Madame Laurence CHANUT
Bureau des procédures d'utilité publique
6 quai Ceineray
BP 33515
44035 NANTES CEDEX 1

Nantes, le 5 août 2016

Objet : Mise en compatibilité du PLU de la Regrippière
Affaire suivie par : Janine PILARD
janine.pilard@loire-atlantique.chambagri.fr
Tel. 02 53 46 60 13
Réf. : PC/JPI/PG/421M16044

Bureau des procédures d'utilité publique
Affaire suivie par Sandrine BOUHIER

Monsieur le Préfet,

Vous nous avez adressé, pour avis, le dossier relatif à l'affaire citée en objet.
Nous vous en remercions.

Le projet porte sur la mise en compatibilité du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC multisites.

Après examen du projet, nous formulons les observations suivantes.

Sur la future zone, certaines parcelles peuvent être exploitées. Elles peuvent faire l'objet d'une location à usage agricole. De ce fait, elles sont soumises au statut du fermage. Il devra être fait application de l'article L. 411-32 du Code Rural en cas de changement de destination. Pour cette raison, **un état des droits réels des usagers** doit être réalisé sur l'ensemble du projet qu'il s'agisse de locations en cours, ou d'autres conventions.

Pour des raisons de transparence, nous demandons que la **collectivité** maîtresse d'ouvrage de la zone, ou, l'organisme délégué par elle comme maître d'œuvre sur les questions foncières (société d'économie mixte... ou autres), dans l'acte de transfert de propriété, **se substitue au propriétaire** cédant dans ses obligations par rapport à l'occupant ou à l'exploitant agricole.

D'autre part, il est noté p. 3 du dossier de mise en compatibilité que « l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés en plusieurs phases, de manière à réguler l'accroissement de la population... ». Compte tenu de la composition de la ZAC répartie sur plusieurs sites, il aurait été souhaitable que la programmation de l'urbanisation fasse l'objet d'un calendrier prévisionnel de manière à permettre une utilisation optimale des espaces agricoles jusqu'à leur changement de destination.

Pour assurer la préservation des activités agricoles, il serait souhaitable que les OAP intègrent l'implantation d'espace tampon végétalisé ou non en lisière avec la zone agricole.

.../...

Nous rappelons également que le SCOT a procédé à la délimitation de l'enveloppe urbaine de la Regrippière. Le DOO a précisé notamment, pour la Regrippière, un objectif de densité moyenne minimale de 14 logements par ha, une consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine de 7 ha et un objectif de 25 % de création de logements dans l'enveloppe urbaine.

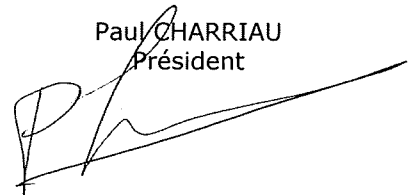
En conséquence, il conviendra de compléter le dossier pour démontrer sa mise en conformité avec le SCOT en indiquant précisément :

- Les surfaces intégrées dans l'enveloppe urbaine,
- Les surfaces hors enveloppe urbaine sachant que la mise en compatibilité du PLU porte sur 9,54 ha et non sur 7 ha,
- Les éléments sur la réalisation de 25 % de logements dans l'enveloppe urbaine dans la mesure où cet objectif doit être priorisé avant toute extension urbaine.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos sentiments distingués.

Paul CHARRIAU
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Charriau', written over the printed name and title.