



## PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Préfecture de la Loire-Atlantique  
Direction de la coordination des  
politiques publiques et de l'appui territorial  
Bureau des procédures environnementales et foncières

Nantes, le 25 octobre 2017

### *ZAC de La Regrippière*

### **Projet de zac multi-sites sur la commune de La Regrippière**

#### *Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune avec le projet*

Le 24 octobre 2017 s'est tenue, en préfecture de la Loire-Atlantique, la réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Regrippière, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC multi-sites de la commune de La Regrippière – procédure définie par les articles L122-5 du code de l'expropriation et L153-54, L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, l'ensemble du terrain à aménager est actuellement classé en zone 2AU pour les secteurs de la Fleurancellerie, le Souchais et la Guigneraie. Le reste est en zone Ua pour l'ancien garage Terrien.

L'opération projetée apparaît, sur le plan réglementaire, incompatible avec le document d'urbanisme en vigueur.

En effet, pour permettre la réalisation des travaux, il conviendra de procéder aux modifications suivantes :

- Modification du zonage,
- Evolution du règlement,
- Ouverture des terrains en zone 2AU à l'urbanisation par un passage de zone 2AU en zone 1AUb,
- Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmations pour traduire les volontés urbanistiques, paysagères et environnementales souhaitées pour l'aménagement de la ZAC

#### **Participaient à la réunion :**

- *Pour les services de l'État :*

Catherine AUCLAIR	Direction départementale des Territoires et de la Mer 44 <i>Service Aménagement Durable</i>
Irène FROUIN	Préfecture de la Loire-Atlantique Adjointe du chef du bureau des procédures environnementales et foncières
Chloé KEUNEBROEK	Préfecture Bureau des procédures environnementales et foncières

- *Pour le maître d'ouvrage :*

6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1  
TELEPHONE : 02.40.41.20.20 – COURRIEL : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
SITE INTERNET : [www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)  
Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi – de 9 H 00 à 16 H 15

Louis BESNIER	BESNIER AMÉNAGEMENT
Antoine GABORY	BESNIER AMENAGEMENT <i>Chef du projet</i>

- *Pour les autres Personnes Publiques Associées (PPA) :*

René BARON	Maire de la commune de LA REGRIPIERE
Delphine BLOT	Communauté de commune Sèvre et Loire <i>Service Urbanisme, Pôle Aménagement et Attractivité du Territoire,</i>
Ludivine PERIO	Département Loire-Atlantique
Janine PILARD	Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique <i>Direction Territoire Environnement</i>

**Étaient absents ou excusés :**

Le Conseil Régional des Pays de la Loire
La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
La Chambre du Commerce et de l'Industrie Nantes Saint-Nazaire
Le Syndicat mixte du SCOT et du pays du Vignoble Nantais

Mme FROUIN, président la séance, donne la parole à M. BARON qui présente le projet de ZAC multi-sites sur la commune de la Regrippière dans ses grandes lignes, en évoquant les sites pouvant poser un problème d'aménagement.

Monsieur GABORY prend la parole pour préciser que, à part le garage Terrien, tous les autres terrains sont classés en zone 2AU : La Fleurancellerie, le Souchais et la Guigneraie. L'objectif de la MEC PLU est d'ouvrir les trois secteurs à l'urbanisation par un classement en zone 1AU.

Madame FROUIN précise que pour permettre la réalisation des travaux, il sera nécessaire de faire évoluer le zonage de la zone 2AU en zone 1AU<sub>b</sub>, de créer un règlement spécifique pour cette nouvelle zone qui n'existe pas au PLU en vigueur, et de créer des orientations d'aménagement. Elle propose aux personnes publiques de donner maintenant leurs avis.

Madame BLOT annonce qu'elle n'a pas de remarque.

Il en est de même pour Madame PERIO qui affirme ne pas avoir d'observation particulière mais que les remarques qui ont été formulées en août 2016 restent valables pour tout ce qui concerne les débouchés, cependant ce point ne relève pas de la MEC PLU.

Madame PILARD fait remarquer que le dossier ne comporte pas de calendrier de phasage du projet. Il est seulement précisé que celui-ci sera réalisé par tranches. Elle précise également que la Chambre d'Agriculture a demandé qu'il soit matérialisé sur les OAP des haies le long des parcelles concomitantes à l'espace agricole, afin de créer un espace tampon tant vis à vis des zones de cultures traditionnelles que des zones viticoles.

Monsieur BARON explique que le dossier a été constitué avant l'obligation de réaliser des haies et s'engage à respecter cette recommandation notamment sur le secteur de la Guigneraie situé à proximité des vignes.

Monsieur GABORY ajoute par ailleurs, que le cahier des charges de la ZAC précise que les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie végétale.

Il précise concernant le phasage que huit tranches sont prévues et qu'il existe un tableau prévisionnel de financement faisant apparaître, secteur par secteur, l'échelonnement des aménagements à réaliser. Ce tableau sera transmis aux personnes publiques.

Madame AUCLAIR demande a ce que le plan de phasage soit joint au dossier mis à l'enquête pour la bonne information du public.

Monsieur GABORY s'engage à transmettre le plan de phasage à la Préfecture ainsi que les OAP modifiées avant la mise à l'enquête du dossier.

Madame AUCLAIR n'a pas de remarques supplémentaires, les remarques de la DDTM ayant été prises en compte.

Madame FROUIN indique aux PPA que le Vignoble Nantais, qui n'est pas présent a émis un avis dans lequel il est précisé que les objectifs quantitatifs de production de logements sont compatibles avec le SCoT.

Cet avis sera transmis aux PPA également.

Le dossier de mise en compatibilité n'appelant plus d'observation de la part des participants, Madame FROUIN lève la séance.

**LA PRÉFÈTE,  
Pour la préfète et par délégation,  
l'adjointe au chef de bureau des procédures  
environnementales et foncières**

  
**Irène FROUIN**