

# Révision allégée du PLU Joué-sur-Erdre

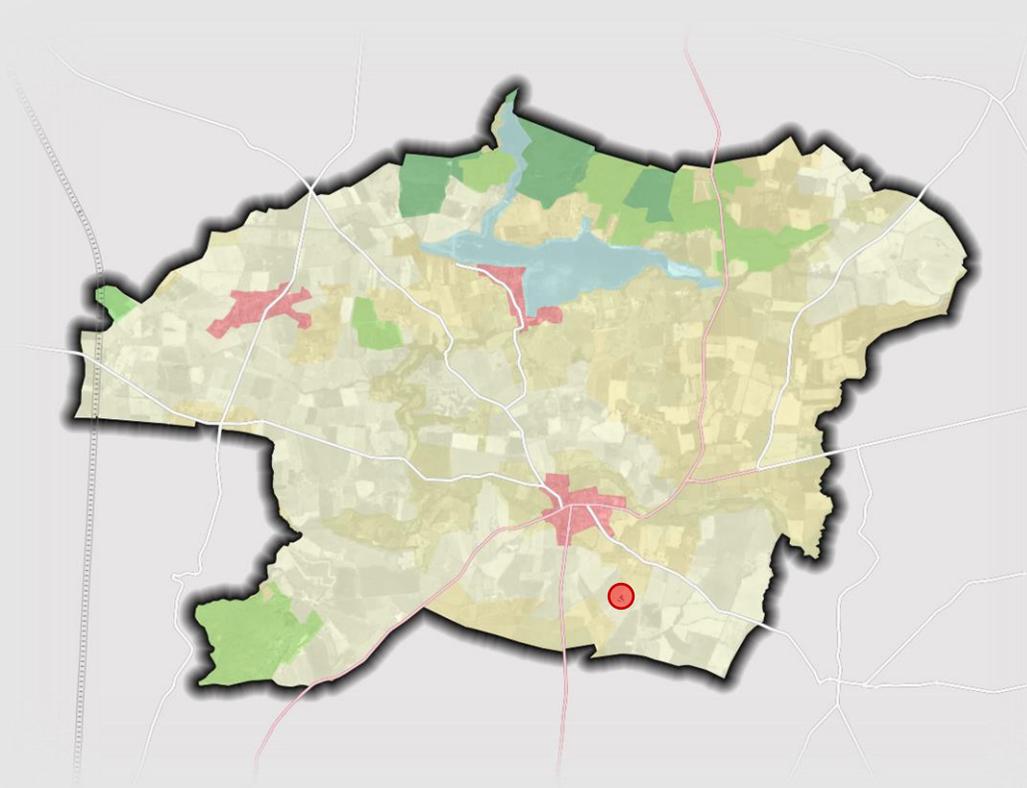
## Secteur du Bois-Jean

**Dossier de  
concertation mis à  
disposition du public**



**CONCERTATION**  
au titre de l'article L103-2 du code de  
l'urbanisme

Du 3 Février 2025 au 3 avril 2025





# SOMMAIRE

1 – De quelle procédure parle-t-on ?	Page 3
3 – Où se situe le Bois Jean ?	Page 5
4 - Pour quel projet opèrent-on cette modification ?	Page 6
5 – A quoi ressemble le site aujourd’hui ?	Page 7
6 – Concrètement, quels changements pour le PLU ?	Page 8
7 – Cahier destiné à recueillir les observations du public	Page 9



# De quelle procédure parle-t-on ?

**Le présent dossier, soumis à concertation, porte sur la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme de Joué-sur-Erdre initiée par votre commune.**

Celle-ci vise la mise en œuvre d'un STECAL (*Secteur de taille et de capacité d'accueil limités*) en zone Agricole au niveau des bâtiments du lieu-dit « le Bois Jean ».

Cette révision du PLU vise à réduire légèrement le zonage Agricole sans emporter de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ce qui permet de rester dans le champ d'une procédure de révision allégée. Cette procédure est également soumise à des autorisations environnementales conjointes puisque la commune comporte de nombreux enjeux (demande cas par cas).

**Dans le cadre d'une révision, même allégée, en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable est rendue obligatoire.**

Cette concertation vise à associer les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par la révision allégée envisagée (une délibération a été prise le 6 janvier 2025).

Création d'un STECAL en zone Agricole au niveau du lieu-dit « Le Bois Jean ».

L'objectif porté par la mairie est d'inscrire un STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limités) au niveau du lieu-dit « Le Bois Jean », qui est zoné actuellement en « Agricole », afin d'autoriser une destination nouvelle permettant l'accueil des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dès lors, la commune a la nécessité de faire évoluer son PLU sur le champ d'application de la révision allégée sans modifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).



# Délibération associée

CM 06.01.2025		Envoyé en préfecture le 09/01/2025
<b>SÉANCE DU 06 JANVIER 2025</b>		Reçu en préfecture le 09/01/2025
		Publié le
		ID : 044-214400772-20250106-2025_01_12-DE

**MAIRIE DE JOUÉ-SUR-ERDRE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers :

En exercice	19	L'an deux mille vingt cinq, Le six janvier, à vingt heures,
Présents	15	Le Conseil municipal de la Commune de JOUÉ-SUR-ERDRE (Loire-Atlantique) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
Voteants	17	à la Mairie, sous la présidence de M. Jean-Pierre BELLEIL, Maire.

Date de la convocation du Conseil municipal : 30 décembre 2024

**PRÉSENTS** : MM. Jean-Pierre BELLEIL, Maire, Guy PÉTARD, Roseline VOISIN, Christian JADEAU, Liliane MERLAUD, Frédéric TROVALLET (Adjoints), Emilie BATARD, Ann BENOIT, Amandine BOURÉ, Yves BOURÉ, Marie-Dominique BRANCHEREAU, Didier LESEAULT, Thierry MARCHAND, Olivier RAVARD, Frédéric SIMONNEAU  
**EXCUSÉS** : Marie-Paule BELLEIL (pouvoir à Roseline VOISIN), Yann DENIAUD (pouvoir à Olivier RAVARD)  
**ABSENTS** : Anne-Claude BRANCHEREAU, Jessica DUFOUR  
**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Marie-Dominique BRANCHEREAU

**2025-01-12 – DÉLIBÉRATION PRESCRIVANT LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOUÉ-SUR-ERDRE SUR LE SECTEUR « LE BOIS JEAN » ET DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION (annule et remplace la délibération du 4 novembre 2024)**

Vu les articles L 153-34 et R 153-12 du code de l'urbanisme relatifs à la révision allégée du PLU,  
Vu les articles L.103-2 et suivants, l'article R104-39 du code de l'urbanisme relatifs aux modalités de la concertation lors de la révision d'un PLU,  
Vu les articles L104-1 et suivants l'article R104-11 du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des plans et programmes

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 22 juin 2020 par délibération du Conseil Municipal,

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune approuvée le 07 juin 2021 par délibération du Conseil Municipal,

Considérant le projet de la Fédération Départementale de Chasse de Loire-Atlantique de transférer les bâtiments administratifs en lien avec son activité (actuellement situés à Nantes), sur la Commune de Joué-sur-Erdre, au lieu-dit « Le Bois Jean »,

Considérant dès lors pour la Commune de Joué-sur-Erdre la nécessité de faire évoluer son PLU, sans modifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur une zone agricole au droit des bâtiments localisés au lieu-dit « le Bois Jean » afin d'autoriser la destination principale « équipements d'intérêt collectif et services publics »,

Considérant les éventuels impacts environnementaux de la procédure nécessitant de réaliser une évaluation environnementale,

Considérant qu'il appartient donc à la commune de Joué-sur-Erdre d'engager les procédures administratives pour réaliser la révision allégée de son PLU ce qui nécessite qu'une concertation

CM 06.01.2025		Envoyé en préfecture le 09/01/2025
		Reçu en préfecture le 09/01/2025
		Publié le
		ID : 044-214400772-20250106-2025_01_12-DE

préalable soit, dès à présent, ouverte, dans les conditions prévues aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme afin d'associer les habitants, les associations locales ainsi que les personnes concernées.

**Objectifs poursuivis par la procédure**  
L'objet de la révision allégée vise à créer un STECAL en zone Agricole afin d'autoriser la destination principale « équipements d'intérêt collectif et services publics » au droit des bâtiments situés au niveau du lieu-dit « le Bois Jean ».

**Modalités de la concertation**  
Il est précisé que la procédure de révision, même allégée, d'un PLU, doit être précédée d'une concertation, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Les modalités sont les suivantes :

- La procédure de concertation se déroulera sur une durée de deux mois.
- Les informations relatives aux dates de la concertation et des réunions publiques seront communiquées au public par avis dans la presse locale. Les informations relatives au projet ainsi qu'à la procédure de concertation seront également diffusées sur le site internet de la mairie de Joué sur Erdre, à l'adresse [www.jouesurerdre.fr](http://www.jouesurerdre.fr)
- Un dossier de concertation sous format papier sera mis à disposition à la mairie de Joué-sur-Erdre aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions :
  - Sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet : [www.jouesurerdre.fr](http://www.jouesurerdre.fr)
  - Sur le registre tenu à la disposition du public à la mairie de Joué-sur-Erdre aux jours et heures habituels d'ouverture
  - Par voie postale à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – 87 rue du Bocage – 44 440 Joué-sur-Erdre
  - Par messagerie électronique à l'adresse suivante : [mairiejouesurerdre@wanadoo.fr](mailto:mairiejouesurerdre@wanadoo.fr)
  - Un poste informatique sera tenu à la disposition du public à la mairie pour permettre à toute personne intéressée de consulter la version numérique du dossier.

A l'issue de la concertation un bilan sera présenté au Conseil Municipal qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite mis à la disposition du public sur le site internet de la mairie

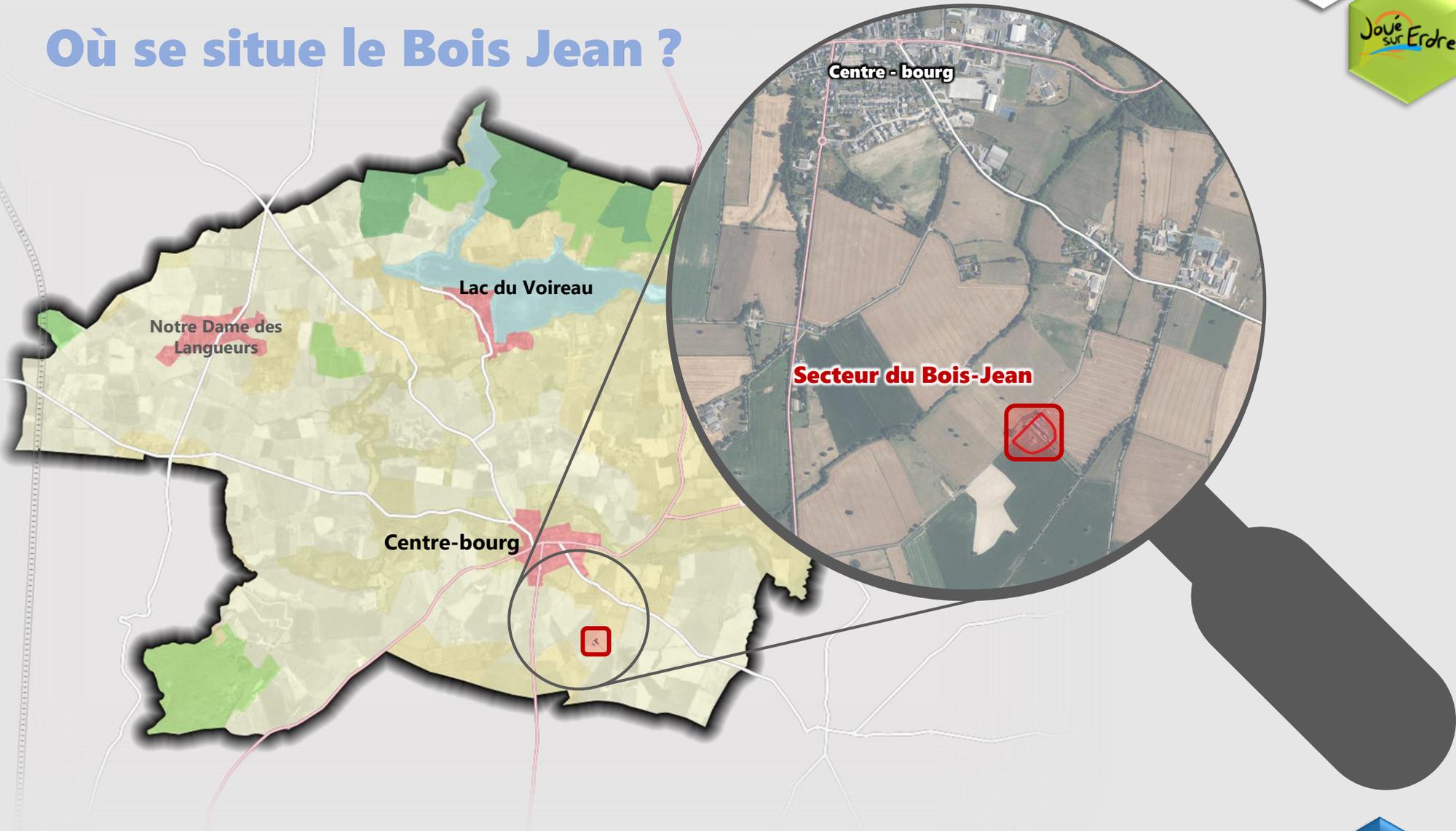
Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, À L'UNANIMITÉ :

- d'engager la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Joué-sur-Erdre au niveau du secteur « Le Bois Jean » avec la création d'un STECAL
- d'approuver les modalités de la concertation prévue aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme telles qu'indiquées ci-dessus.
- d'autoriser Monsieur le Maire à réaliser toutes formalités relatives à ce dossier.

La présente délibération annule et remplace la délibération n° 2024-11-06 du 4 novembre 2024

Le Maire : Jean-Pierre BELLEIL

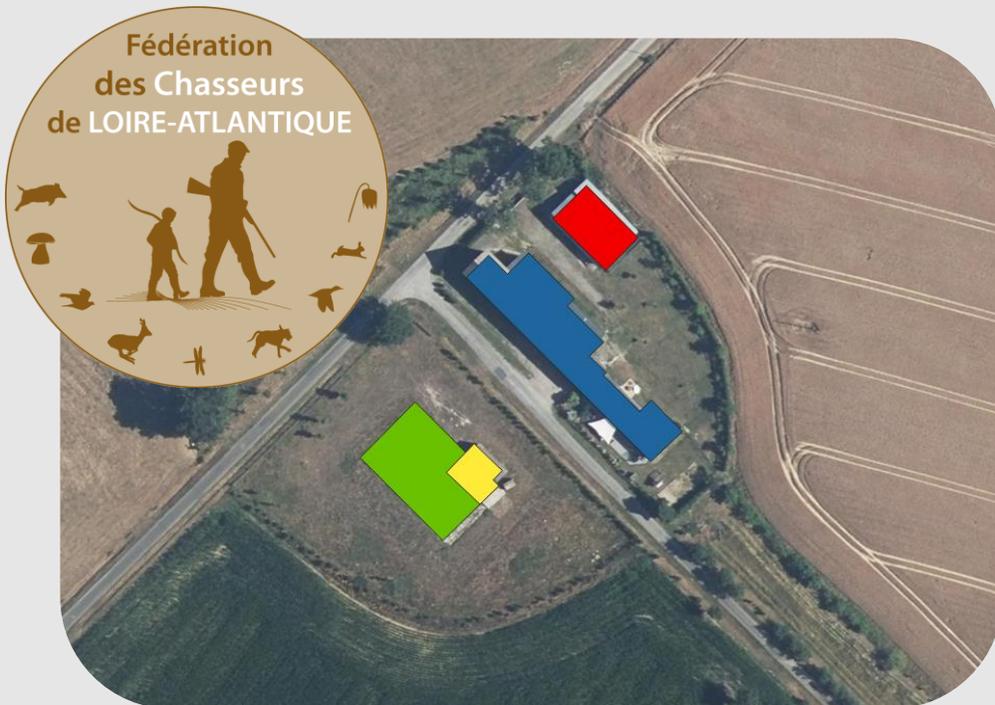
# Où se situe le Bois Jean ?



# Pour quel projet opèrent-on cette modification ?

Le projet du Bois Jean a été initié par la Fédération Départementale de Chasse de Loire-Atlantique (FDC44) pour transférer leur siège social sur la commune, au lieu-dit « Le Bois Jean » .

Dès lors, la commune de Joué-sur-Erdre a la nécessité de faire évoluer son PLU, sans modifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin d'autoriser la destination principale « équipements d'intérêt collectif et services publics » .



## Aujourd'hui

3 bâtiments

Une grande longère comprenant  
1 habitation de ~200 m<sup>2</sup>  
Restant de la surface inutilisé

1 espace de stockage ~250m<sup>2</sup>

Un résidu de bâtiment agricole

Un hangar récemment démolé sur la partie sud du site

## Projet

3 bâtiments

Implantation dans les bâtis de :  
Bureaux, salle de conférence,  
espace de restauration, espace  
documentaire/d'archives &  
logement pour gardiennage

1 espace de stockage ~250m<sup>2</sup>

Construction d'un bâtiment :  
Espace pédagogique pour l'accueil  
des scolaires & espace  
d'exposition/musée

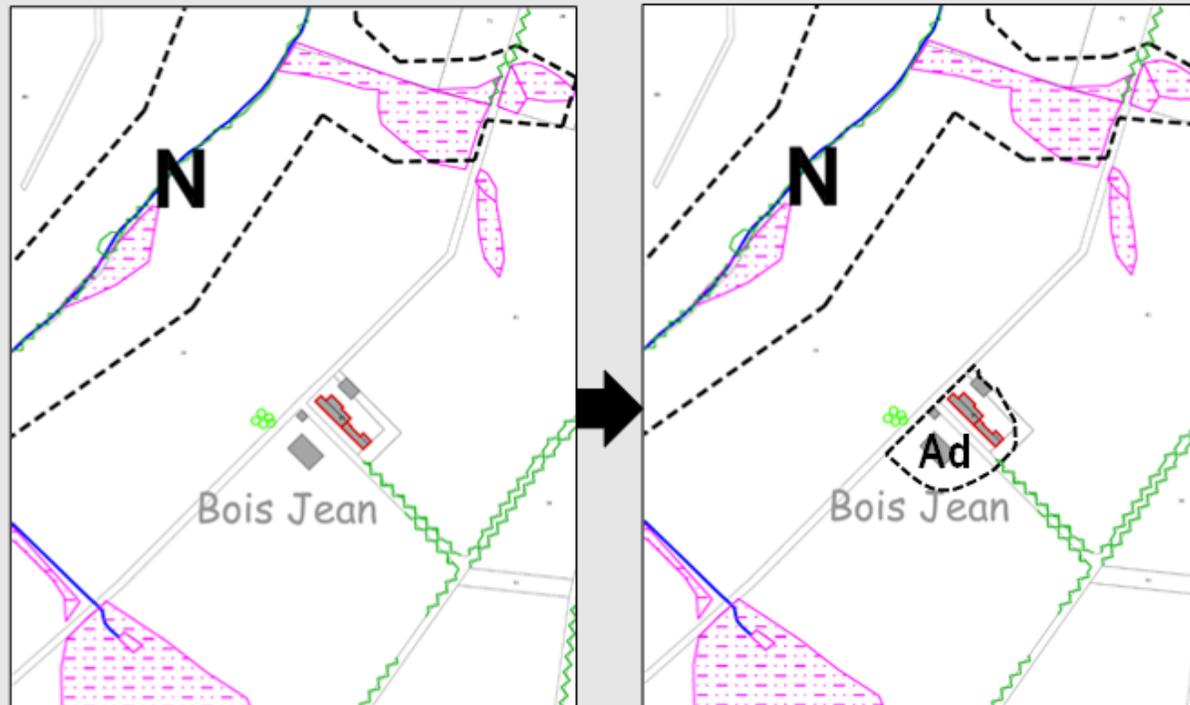
# A quoi ressemble le site aujourd'hui ?



# Concrètement, quels changements pour le PLU ?

Pour autoriser le projet, il faut modifier le règlement graphique & littéral du PLU, mais seulement sur la zone de projet ce qui n'inclut aucune modification pour le reste du territoire communal :

- **Création d'un STECAL et d'un nouveau zonage au règlement graphique** « Ad, équipements collectifs et de services publics » sur l'emprise du projet
- Ajout des **nouvelles vocations autorisées dans le règlement littéral « Ad »**, soit les équipements collectifs et de services publics.
- Ajout de **nouveaux périmètres de protection** suite aux investigations effectués sur site : protection des **zones humides** et **protection des haies** présentant un intérêt pour le paysage





## 5 – CAHIER DESTINÉ À RECUEILLIR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**Le cahier destiné à recueillir les observations du public est joint au présent dossier.**



**Adepe**

**26 avenue Henri Fréville  
35200 Rennes**

**Tél 02.99.83.06.20**

A large white hexagon containing the Adepe logo and contact information. The logo features the word 'Adepe' in a blue sans-serif font, with a green and blue wave graphic below it. The contact information is centered below the logo.