

Nombre de Conseillers  
En exercice : 28  
Présents : 22                    Pour : 27  
Procurations : 6                Contre : -  
Absents : -                        Abstention : 1  
Votants : 28

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'HÉRIC  
Séance du 22 septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-deux septembre, le Conseil Municipal de la Commune d'HÉRIC dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie dans la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre JOUTARD, Maire

Date d'envoi de la convocation : 16 septembre 2025

**PRÉSENTS** : J-P JOUTARD, I CHARTIER, K BOMBRAY, C ROBERT, C MICHEL, J-A BIDET, P PINEL, J-N RAGOT, F PINEL, K COSSET, A BOUJU, S LEMAÎTRE, E COURTOIS, P GUYOT, S LEBRETON, V BOYER, D ALLAIS, F FERRÉ, W BOUDAUD, O PLOQUIN, J-L GAYET, C BROCHU

**PROCURATIONS** : D JULIENNE à J-A BIDET, P DESCAMPS à I CHARTIER, P COUBARD à E COURTOIS, B LEFORT à K BOMBRAY, E ROINÉ à S LEMAÎTRE, N BOISSIÈRE à J-P JOUTARD

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : J-A BIDET

### **OBJET : 2025-72 INSTITUTION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AU SENS DE L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME – SECTEUR RUE DES FRENOUELLES ET RUE DES LANDES**

Isabelle CHARTIER, 1<sup>ère</sup> adjointe déléguée à l'aménagement, présente le projet de périmètre d'études, constitué des parcelles XK 162 (7 rue des Frenouelles) et XK 81 (4 rue des Landes). Ces parcelles sont classées en zone Ub au PLUI qui correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d'opération d'ensemble. Ces terrains situés à proximité immédiate du cœur du bourg, des équipements et des services représentent une superficie de 7 765 m<sup>2</sup> :

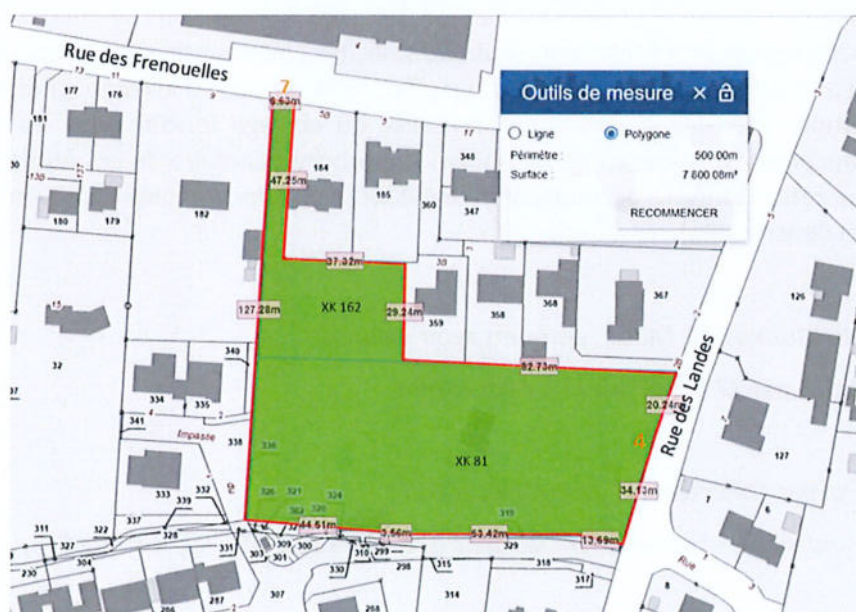


Figure 1: délimitation des terrains affectés par ce projet (en vert)

L'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme permet de définir un **périmètre d'études**, à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement ou de travaux publics.

L'aménagement sur ce secteur d'une superficie importante est stratégique pour la commune, compte tenu des enjeux en matière de développement de production de logements et de diversification de l'offre, des enjeux de maîtrise de l'étalement urbain, de développement des liaisons douces, de maîtrise du développement urbain...

Lors de sa séance du 5 mai 2025, le Conseil Municipal avait formulé une proposition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation en ce sens, en vue de son intégration à la modification n°7 du PLUI.

Toutefois les membres du comité de suivi du PLUI de la CCEG se sont positionnés en novembre 2023 pour ne pas intégrer les demandes des communes, en cours de consultation, notamment du fait du risque contentieux, lorsque celles-ci viendraient ajouter des contraintes aux administrés (ex : création d'un emplacement réservé, d'une OAP...).

Lors de la commission aménagement du 24 juin 2025, les élus ont réaffirmé leur souhait de maintenir la création de l'OAP, considérant qu'il s'agit d'un objet figurant dans la modification n°7. Compte-tenu de l'importance du gisement foncier (7 765 m<sup>2</sup> environ), il est important d'y maîtriser les opérations de densification et de faire en sorte qu'il s'y réalise une opération d'ensemble, intégrant les enjeux évoqués ci-dessus.

Lors du comité de suivi du PLUI (COSLUI) du 10 juillet 2025, les membres élus ont décidé que la création d'une OAP rue des Frenouelles ne serait pas intégrée au dossier d'approbation de la modification N°7 du PLUI.

Considérant l'éventualité d'une réponse négative du COSPLUI quant à la mise en place de l'OAP, la commission Aménagement lors de sa séance du 24 juin 2025 avait envisagé la mise en place d'un périmètre d'étude.

Dans l'optique de poursuivre les réflexions d'aménagement sur ce secteur, la commission Aménagement, lors de sa réunion du 15 septembre 2025, a émis un avis favorable à l'instauration d'un « périmètre d'études » sur ce secteur.

La commission Aménagement a également souhaité solliciter l'intervention de l'établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique sur ce secteur. En effet, l'EPF propose d'accompagner les communes dans les négociations avec les propriétaires. Il réalise du portage foncier pour les communes et contribue au financement des études de faisabilité. L'approche bilantaire de ces études ainsi que les dispositifs de minoration foncière permettent de fiabiliser le volet économique, souvent complexe de ces opérations en densification.

Sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, **par 27 voix Pour et 1 Abstention**,

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)*

*Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.424-1 et R.151-52, R.424-24.*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres*

*Vu la délibération N°2025-35 du Conseil Municipal du 5 mai 2025 relative à la modification n°7 du PLUI*

*Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 15 septembre 2025*

1. DÉCIDE de prendre en considération la mise à l'étude et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement sur l'ensemble foncier délimité figure 1 ;
2. PREND NOTE que la présente décision de prise en considération cessera de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
3. DÉLIMITE les terrains affectés par ce projet ; parcelles XK 162 (7 rue des Frenouelles) et XK 81 (4 rue des Landes), tels qu'indiqués sur la figure 1 de la présente délibération ;
4. ACTE qu'il pourra être prononcé sur ce périmètre un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations à l'intérieur du périmètre ci-dessus délimité conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme ;
5. ACTE que le présent périmètre sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément au 13° de l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme ;
6. ACTE qu'en application de l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme la présente délibération sera affichée en mairie et au siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres pendant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté, à savoir la mairie d'Héric 2 rue Saint-Jean 44810 HERIC ;
7. DÉCIDE de solliciter l'intervention de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique sur ce périmètre d'études ;
8. AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte ou document relatif à cette décision.

Le Secrétaire de séance,

Jean-Alain BIDET



POUR EXTRAIT CONFORME  
À HÉRIC, le 22 septembre 2025

Le Maire,

Jean-Pierre JOUTARD

Le Maire :

informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Sous-Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification et que la juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application télécours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

## Accusé de réception préfecture

**Objet de l'acte :**

2025-72 INSTITUTION PERIMETRE ETUDE ARTICLE L.424-1 CODE URBANISME - SECTEUR RUE DES FRENOUELLES ET RUE DES LANDES

---

**Date de transmission de l'acte :** 30/09/2025

**Date de réception de l'accusé de réception :** 30/09/2025

---

**Numéro de l'acte :** 20250930-06 ( [voir l'acte associé](#) )

**Identifiant unique de l'acte :** 044-214400731-20250922-20250930-06-DE

---

**Date de décision :** 22/09/2025

**Acte transmis par :** Jean-Christophe LYONNET

---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 9. Autres domaines de compétences  
9.1. Autres domaines de compétences des communes  
9.1.5. autres

# Acte à classer

**20250930-06**

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
En préparation	En attente retour Préfecture	> <b>AR reçu</b> <	Classé

---

**Identifiant FAST :** ASCL\_2\_2025-09-30T10-24-27.00 ( MI264171266 )

**Identifiant unique de l'acte :** 044-214400731-20250922-20250930-06-DE ( [Voir l'accusé de réception associé](#) )

**Objet de l'acte :** 2025-72 INSTITUTION PERIMETRE ETUDE ARTICLE L424-1 CODE URBANISME - SECTEUR RUE DES FRENOUELLES ET RUE DES LANDES

**Date de décision :** 22/09/2025



---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 9. Autres domaines de compétences  
9.1. Autres domaines de compétences des communes  
9.1.5. autres

**Identifiant unique de l'acte antérieur :**

---

**Acte :** [2025-72 PERIMETRE ETUDE SENS ARTICLE L424-1 CODE URBANISME - RUE DES FRENOUELLES ET RUE DES LANDES.PDF](#) **Multicanal :** Non

---

Classer

Annuler

**Préparé**

Date 30/09/25 à 10:24

Par [LYONNET Jean-Christophe](#)

**Transmis**

Date 30/09/25 à 10:24

Par [LYONNET Jean-Christophe](#)

**Accusé de réception**

Date 30/09/25 à 10:31