

Annexe 1
Analyse des avis des Personnes Publiques Associées

Remarques	Etat	Analyse des remarques dans le cadre du PLUI
<p>Le respect de l'objectif de « moins 35 % » mérite que soient clarifiés les éléments chiffrés de la consommation d'espace, dont le caractère fluctuant selon les pièces du PLUI nuit à la bonne compréhension du dossier.</p> <p>En matière d'activités économiques, le rapport de présentation fait état du potentiel foncier restant à la vente en 2018 sans préciser s'il intègre le potentiel d'optimisation des sites existants figurant comme un objectif du PADD. Cette précision sera à apporter.</p> <p>Apporter les éléments de précisions nécessaires pour justifier des périmètres retenus des STECAL.</p> <p>Apporter des informations sur la part des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en lien avec la production globale de logements prévus à échéance 2030.</p> <p>Compléter le rapport de présentation sur les conditions et les critères ayant permis d'opérer les choix quant aux changements de destination.</p>	<p>Les explications concernant la consommation d'espace ont été clarifiées dans le dossier. A noter que 3 zones 2AUe représentant une superficie de 11,89 ha, ont été supprimées après l'arrêt pour prendre en compte les remarques du Pôle Métropolitain.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, il est bien justifié d'une diminution de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de 35%.</p> <p>Ce potentiel en zone économique correspond aux terrains qui font l'objet d'une commercialisation, il a été mis à jour. Le potentiel d'optimisation des sites existants est bien intégré comme un potentiel d'implantation à terme dans le cadre de projets de renouvellement urbain.</p> <p>Les périmètres des STECAL identifiés par la CDPENAF ont été revus et justifiés. La justification des STECAL repose sur la volonté de permettre le maintien d'activités isolées existantes en zone agricole et naturelle, non liées à une activité agricole, mais également de permettre le développement de certains projets touristiques sur le territoire.</p> <p>Les bâtiments susceptibles de changer de destination n'ont pas été pris en compte dans la production de logements prévus à l'échéance 2030, compte tenu du caractère incertain de la réalisation du changement de destination. En effet, le repérage n'importe pas l'acceptation du changement de destination, qui reste soumis à avis conforme de la CDPENAF ou CDNPS au stade de l'instruction de la demande. Il a donc été convenu que le chiffre n'était pas assez représentatif pour être considéré comme ayant un effet significatif sur la part de production de logements.</p> <p>Le rapport de présentation a été complété en ce sens.</p>	<p>Les explications concernant la consommation d'espace ont été clarifiées dans le dossier. A noter que 3 zones 2AUe représentant une superficie de 11,89 ha, ont été supprimées après l'arrêt pour prendre en compte les remarques du Pôle Métropolitain.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, il est bien justifié d'une diminution de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de 35%.</p> <p>Ce potentiel en zone économique correspond aux terrains qui font l'objet d'une commercialisation, il a été mis à jour. Le potentiel d'optimisation des sites existants est bien intégré comme un potentiel d'implantation à terme dans le cadre de projets de renouvellement urbain.</p> <p>Les périmètres des STECAL identifiés par la CDPENAF ont été revus et justifiés. La justification des STECAL repose sur la volonté de permettre le maintien d'activités isolées existantes en zone agricole et naturelle, non liées à une activité agricole, mais également de permettre le développement de certains projets touristiques sur le territoire.</p> <p>Les bâtiments susceptibles de changer de destination n'ont pas été pris en compte dans la production de logements prévus à l'échéance 2030, compte tenu du caractère incertain de la réalisation du changement de destination. En effet, le repérage n'importe pas l'acceptation du changement de destination, qui reste soumis à avis conforme de la CDPENAF ou CDNPS au stade de l'instruction de la demande. Il a donc été convenu que le chiffre n'était pas assez représentatif pour être considéré comme ayant un effet significatif sur la part de production de logements.</p> <p>Le rapport de présentation a été complété en ce sens.</p>
<p>Avoir un tableau récapitulatif du nombre de logements et de l'augmentation de la population commune par commune pour apprécier la cohérence des chiffres du potentiel de nouveaux logements en fonction de la capacité restante de chacune des stations d'épuration des eaux usées domestiques de la CCEG.</p> <p>Concernant l'assainissement, un certain nombre d'ouvrages sont proches de la saturation et d'autres nécessitent un programme de travaux pour permettre l'urbanisation des secteurs. Par conséquent, les capacités d'assainissement collectifs sont susceptibles d'être un facteur limitant pour la réalisation des zones d'urbanisation future. Cette thématique doit être intégrée à votre réflexion afin de définir un échéancier des ouvertures à l'urbanisation en adéquation avec la programmation nécessaire des équipements.</p>	<p>Le projet de territoire conditionne les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées du territoire.</p> <p>L'analyse des capacités des stations d'épuration a été réactualisée à partir des 12 zonages d'assainissement « eaux usées » révisés en parallèle du PLUI. Au regard du projet de développement proposé par le PLUI, il ressort différentes situations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un ensemble de stations présente une capacité suffisante pour répondre aux objectifs de développement fixés par le PLUI à horizon 2030, Plusieurs stations dont le potentiel résiduel permet de répondre de manière immédiate aux objectifs de développement à moyen terme et pour lesquels il est prévu dans le programme d'investissement les travaux nécessaires pour répondre aux objectifs à long terme du PLUI. <p>L'évaluation environnementale a été mise à jour sur ce point et a conduit à confirmer la compatibilité entre le potentiel des ouvrages d'assainissement et le potentiel d'urbanisation inscrit au projet de PLUI à échéance 2030.</p>	<p>Le projet de territoire conditionne les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées du territoire.</p> <p>L'analyse des capacités des stations d'épuration a été réactualisée à partir des 12 zonages d'assainissement « eaux usées » révisés en parallèle du PLUI. Au regard du projet de développement proposé par le PLUI, il ressort différentes situations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un ensemble de stations présente une capacité suffisante pour répondre aux objectifs de développement fixés par le PLUI à horizon 2030, Plusieurs stations dont le potentiel résiduel permet de répondre de manière immédiate aux objectifs de développement à moyen terme et pour lesquels il est prévu dans le programme d'investissement les travaux nécessaires pour répondre aux objectifs à long terme du PLUI. <p>L'évaluation environnementale a été mise à jour sur ce point et a conduit à confirmer la compatibilité entre le potentiel des ouvrages d'assainissement et le potentiel d'urbanisation inscrit au projet de PLUI à échéance 2030.</p>
<p>La justification des choix</p> <p>Analyser les risques d'antagonismes ou contraintes liées à certaines orientations afin de bien les anticiper :</p> <ul style="list-style-type: none"> – eaux pluviales – multifonctionnalité des zones à urbaniser et risque d'exposition à des nuisances – réduction des émissions atmosphériques par la densification et risque d'augmentation de l'exposition de la population à une qualité de l'air dégradée en l'absence d'un aménagement adapté 	<p>Ces risques ont bien été analysés et pris en compte lors de la sélection des zones à ouvrir à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. En effet, un tri a été opéré lors de l'élaboration du PLUI afin de réduire la surface consommée en extension des enveloppes. Cette sélection s'est faite sur la base de critères rappelés dans le rapport de présentation, tenant compte des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales, de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commune, de l'insertion vis à vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité des réseaux de voirie existant, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.</p> <p>Par ailleurs, pour les secteurs retenus, des OAP ont été élaborées afin notamment de prendre en compte les éventuels risques et d'en diminuer les impacts sur la population, mais également afin de diminuer les impacts de l'urbanisation sur l'environnement.</p> <p>Enfin, le règlement écrit renvoie aux zonages d'assainissement des eaux pluviales communaux visant à traiter les eaux pluviales et de ruissellement et ainsi réduire les risques d'inondations.</p>	<p>Ces risques ont bien été analysés et pris en compte lors de la sélection des zones à ouvrir à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. En effet, un tri a été opéré lors de l'élaboration du PLUI afin de réduire la surface consommée en extension des enveloppes. Cette sélection s'est faite sur la base de critères rappelés dans le rapport de présentation, tenant compte des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales, de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commune, de l'insertion vis à vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité des réseaux de voirie existant, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.</p> <p>Par ailleurs, pour les secteurs retenus, des OAP ont été élaborées afin notamment de prendre en compte les éventuels risques et d'en diminuer les impacts sur la population, mais également afin de diminuer les impacts de l'urbanisation sur l'environnement.</p> <p>Enfin, le règlement écrit renvoie aux zonages d'assainissement des eaux pluviales communaux visant à traiter les eaux pluviales et de ruissellement et ainsi réduire les risques d'inondations.</p>
<p>Les zones humides</p> <p>Modifier la légende "présomption de Zones Humides" et "Zones Humides"</p>	<p>La légende du règlement graphique est la suivante : "présomption de zones humides : espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique". Il a été convenu de conserver cette terminologie compte tenu du caractère "potentiel" de l'inventaire des zones humides réalisé en 2011/2012 "à titre informatif" dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux réalisées. Cet inventaire a été validé par l'organe de gestion du SAGE.</p> <p>Or le repérage de ces zones est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction de la modification des conditions environnementales, hydrauliques mais aussi en fonction d'une éventuelle évolution des critères ou de leur interprétation tels que définis par la loi. Ainsi, considérant les méthodologies différentes utilisées pour les inventaires, le PLUI s'attache à reprendre les secteurs en tant que « Présomption d'existence d'une zone humide ». Dans ce cadre, le PLUI prévoit dans son règlement que ces inventaires puissent être actualisés dans le respect de la méthodologie loi sur l'eau fixée par la loi. Il reprend également les dispositions réglementaires s'appliquant aux projets concernés.</p>	<p>La légende du règlement graphique est la suivante : "présomption de zones humides : espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique". Il a été convenu de conserver cette terminologie compte tenu du caractère "potentiel" de l'inventaire des zones humides réalisé en 2011/2012 "à titre informatif" dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux réalisées. Cet inventaire a été validé par l'organe de gestion du SAGE.</p> <p>Or le repérage de ces zones est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction de la modification des conditions environnementales, hydrauliques mais aussi en fonction d'une éventuelle évolution des critères ou de leur interprétation tels que définis par la loi. Ainsi, considérant les méthodologies différentes utilisées pour les inventaires, le PLUI s'attache à reprendre les secteurs en tant que « Présomption d'existence d'une zone humide ». Dans ce cadre, le PLUI prévoit dans son règlement que ces inventaires puissent être actualisés dans le respect de la méthodologie loi sur l'eau fixée par la loi. Il reprend également les dispositions réglementaires s'appliquant aux projets concernés.</p>
<p>Revoir le maintien de certaines zones 2AU couvertes à 100 % de zones humides avérées : ex. zonage 2AU 100% humide "ZA de notre Dame des Landes"</p>	<p>La zone 2AUe de Notre Dame des Landes a été supprimée au regard de la compatibilité avec le SCOT et considérant également son caractère humide.</p>	<p>La zone 2AUe de Notre Dame des Landes a été supprimée au regard de la compatibilité avec le SCOT et considérant également son caractère humide.</p>

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

La Directive Territoriale d'Aménagement	<p>Une zone d'urbanisation future à long terme pouvant accueillir jusqu'à 69 logements a été programmée sur la commune de Sucé-sur-Erdre. Compte-tenu de la nature de ces espaces qui n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation d'une telle ampleur, un retour en zone Ap s'impose.</p> <p>Revoir la bande d'inconstructibilité de part et d'autres des cours d'eau</p> <p>Annexer un plan grand format du réseau hydrographique</p>	<p>L'ampleur de l'opération a été revue afin de respecter les orientations de la directive territoriale d'aménagement qui accepte dans ces espaces une constructibilité limitée. Ainsi, l'OAP B28 a été modifiée afin de tenir compte des spécificités du site. La densité a été diminuée (15 logements/ha au lieu de 20), les hauteurs ont été revues (R+1-vc ou R+50% en comble) afin de prendre en compte la topographie du site et ainsi de préserver des vues sur la zone naturelle, et un corridor est prévu afin de préserver une lisière verte entre la zone urbanisée et la zone naturelle.</p> <p>Le règlement écrit a été modifié en zone U et AU, afin de porter à 6 mètres au lieu de 5 mètres la bande d'inconstructibilité, et ce conformément au code de l'environnement.</p>
La protection de la ressource en eau	<p>Modifier le zonage autour du captage d'eau potable (notamment protection du Plessis Pas Brunet), et faire évoluer le règlement écrit afin de reprendre la servitude.</p>	<p>Un plan du réseau hydrographique, format A0, a été ajouté au dossier d'approbation.</p> <p>Le périmètre immédiat du captage du Plessis Pas Brunet a été classé en zone N au PLU approuvé.</p> <p>Le règlement écrit a été précisé afin d'assurer la prise en compte des prescriptions de la servitude d'utilité publique relative à ce captage dans toutes les zones concernées. Par ailleurs, dans les zones concernées par le périmètre de protection rapprochée 1, il a été ajoutée une interdiction pour les constructions sur sous sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).</p>
La prise en compte des risques	<p>Risque inondation: Consultation du syndicat de l'Isac afin de déterminer la cote atteinte lors de l'inondation de 2013. Héric</p> <p>Reprendre les dispositions du PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation) dans les zones concernées.</p>	<p>Le règlement écrit a été précisé sur la prise en compte du risque inondation pour reprendre les dispositions du PGRI :</p> <p>" Sur les communes du bassin versant de l'Erdre : Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, pour être constructible, le terrain naturel doit avoir une cote NGF supérieure ou égale à 5,95 m.</p> <p>Pour les terrains dont la cote est située entre 5,95m et 6,95m :</p> <p>o au moins un accès piéton et véhicule devra être positionné à 6,95 m ou plus.</p> <p>o les constructions sont autorisées à condition que la partie habitable ou utilisée (hors stationnement) soit située à une cote minimale de 6,95 m NGF, sol fini.</p> <p>o prendre en compte des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque inondation (réseaux électriques descendants, prises électriques en hauteur, matériaux des sols et des murs résistants à l'eau, surélévation de 40 cm pour les équipements lourds de type chaudière, etc...).</p> <p>Sur les communes du bassin versant de l'Isac :</p> <p>Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, les implantations des dalles de constructions et installations doivent respecter la cote de zone inondable + 0,5 m définies dans l'étude cartographique des zones inondables de l'Isac validé par le Comité Syndical du bassin versant du 12 décembre 2017 "</p> <p>Sur ce dernier point, les données du Comité syndicat du bassin versant de l'Isac ont bien été reprises.</p> <p>Par ailleurs, les dispositions du PGRI ont été reprises dans les zones concernées.</p>
La Mobilité	<p>Risque lié au domaine minier: le règlement du PLU en zone A devra clairement formaliser le caractère inconstructible des terrains concernés par un aléa minier.</p> <p>Prise en compte du risque lié au TMD gaz</p> <p>Ajouter une orientation sur la mobilité : concernant les secteurs bien desservis, il pourrait être ajoutée une proposition pour "Aménager les voiries et les espaces publics afin de faciliter les rabattements, notamment en modes actifs, vers les PEM ou les gares".</p> <p>Mettre à jour le rapport de présentation concernant le classement des axes routiers</p> <p>Mettre à jour le rapport de présentation concernant le nombre d'aire de covoiturage</p> <p>Faire évoluer le règlement écrit dans les zones concernées par la traversée du chemin de fer.</p> <p>En zone A, faire évoluer les règles relative à l'implantation du logement de fonction.</p> <p>Vérifier la mise en place d'un zonage NF pour les Plans simples de Gestion</p> <p>Le secteur An pourrait être renommé Ab : espace agricole de transition aux abords de bourgs et de villages sans nouvelle construction ou installation agricole</p> <p>Le secteur Ap pourrait être renommé An de la charte agricole : espace agricole à enjeu environnementaux ou paysagers, inconstructibles</p> <p>Modifier le règlement de la zone A sur les éoliennes</p> <p>Compléter l'annexe concernant les servitudes d'utilité publiques</p> <p>Intégrer un tableau d'assemblage à échelle identique aux annexes 5.2.2 des PEAN et ZAP, comportant les 12 communes</p> <p>Annexer des plans thématiques à grande échelle : ensemble des zones AU et des OAP, rivières et cours d'eau, EBC, haies, TVB, SUP...</p>	<p>Le règlement écrit a été précisé pour les zones concernées par ce risque "toute construction nouvelle et toute extension du bâti existant devront y être interdites quelle qu'en soit la destination. Seuls pourront être admis les projets de faible dimension non soumis à PC."</p> <p>Les servitudes ont été mises à jour.</p> <p>Les OAP ont été modifiées afin d'intégrer ce risque.</p> <p>Une orientation "mobilité" est déjà intégrée dans le PLU. Par ailleurs les communes ont élaboré en parallèle de leur PLU un plan de mobilités actives permettant d'identifier les continuités existantes et à créer visant notamment la connexion aux gares ou arrêts des lignes structurantes.</p> <p>Le rapport de présentation a été mis à jour.</p> <p>Le rapport de présentation a été mis à jour.</p> <p>Le règlement écrit a été modifié : "Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies ferrées en service."</p> <p>Le règlement écrit a été modifié : "L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole"</p> <p>Le zonage NF n'existe pas dans le PLU de la CCEG, mais est inclus dans le zonage N.</p> <p>Ces modifications ont été apportées au PLU, sans incidence sur les règles applicables dans ces zones.</p>
Les SUP	<p>Annexer des plans thématiques à grande échelle : ensemble des zones AU et des OAP, rivières et cours d'eau, EBC, haies, TVB, SUP...</p>	<p>Le règlement écrit de la zone A a été modifié afin d'intégrer les éoliennes au sein des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>Les documents fournis par les PPA ont été ajoutées à l'annexe du PLU.</p>
Plans	<p>Annexer des plans thématiques à grande échelle : ensemble des zones AU et des OAP, rivières et cours d'eau, EBC, haies, TVB, SUP...</p>	<p>Dans un souci de clarté, un tableau d'assemblage a été ajouté au PLU (Règlement graphique).</p> <p>Compte tenu de la lourdeur du dossier PLU il n'a pas été ajouté de plans thématiques autres que ceux présents dans le dossier arrêté (sauf réseau hydrographique).</p>
Energie renouvelable	<p>Recenser les sites dégradés qui peuvent être valorisés par l'installation de centrales photovoltaïques</p>	<p>Ce recensement pourra être réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET qui doit être approuvé fin 2019 à l'appui d'une étude spécifique permettant une sélection de ces sites.</p>

Accusé de réception en préfecture
 DH-24400303-20191218-CONSEIL_12_01-
 Date de télétransmission : 20/12/2019
 Date de réception préfecture : 20/12/2019

Pôle métropolitain	
Compatibilité SCOT	<p>Assurer la compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT concernant les parcs d'activités de proximité de trois projets de zones d'activités qui ne sont pas situées en continuité de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Renforcer les justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes</p> <p>Renforcer les justifications des zones AU du rapport de présentation, au regard de l'analyse des capacités d'optimisation des zones d'activités existantes, et au regard de l'analyse de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation prévue</p> <p>Compléter les justifications des périmètres de STECAL des activités isolées.</p>
Développement économique	<p>Favoriser la densification des zones d'activités économiques existantes</p> <p>Renforcer les orientations en matière de qualité urbaines et paysagère des extensions des zones d'activités</p> <p>Faire évoluer le règlement écrit afin de renforcer la place du commerce dans les centralités.</p>
Conseil Départemental	
Déplacement - Transport	<p>Le rapport de présentation a été complété pour mieux prendre en compte ce schéma.</p> <p>Le règlement écrit a évolué en ce sens : insertion de règles relatives aux interdictions d'accès sur certaines routes départementales, aux marges de recul, à la limitation des changements de destination, aux exhaussements et excavations (...).</p> <p>Néanmoins les propositions d'inscription des marges de recul de 100 mètres pour l'habitat n'ont pas été reprises, s'agissant de mesures plus restrictives que la loi Barnier, et ne permettant plus la mise en place de dérogations en cas de projet urbain justifiant la prise en compte des nuisances.</p> <p>Par ailleurs, seuls les reculs par rapport aux voies classées à grande circulation sont retravaillés dans le règlement graphique. Les marges de recul issues du schéma routier départemental sont indiquées dans le règlement écrit, mais n'ont pas été reprises dans le règlement graphique.</p> <p>Les remarques du conseil départemental relatives aux OAP ont été prises en compte lorsque celles-ci ne visaient pas à remettre en cause la faisabilité opérationnelle des opérations.</p> <p>La prise en compte de la sécurité des accès sur des routes départementales a été traitée soit en limitant ces accès ou en précisant la nécessité de réaliser un aménagement sécurisé lorsque cela s'avérerait nécessaire. A noter que le Conseil Départemental aura de fait un avis à fournir sur tout projet ayant un accès sur son réseau dans le cadre de l'instruction du droit des sols.</p> <p>Le rapport de présentation a été actualisé au vu des projets routiers départementaux.</p> <p>Les emplacements réservés ont été mis à jour sur la base des fichiers transmis par le conseil départemental. Les éléments de protection du patrimoine figurant à l'intérieur de certains emplacements réservés désignés par le Conseil Départemental ont été supprimés lorsqu'ils étaient susceptibles d'être incompatibles avec l'opération projetée.</p> <p>L'emplacement réservé pour compensations environnementales liées à des projets routiers a été intégré à la demande du Conseil Départemental.</p> <p>Concernant la procédure de création de nouveaux STECAL, elle est régit par le code de l'urbanisme qui met en avant leur caractère « exceptionnel ». Une demande de création doit donc s'appuyer sur l'analyse d'un projet précis et détaillé et non des intentions ou des projets non aboutis. Ils doivent être conformes aux objectifs définis par le code de l'urbanisme, et sont soumis à l'avis de la CDPENAF. Une modification réglementaire a été apportée visant à autoriser la vocation touristique en plus de la vocation commerciale, en cas de changement de destination. Les autres règles restent inchangées.</p> <p>La demande relative à la suppression de la zone humide n'a pas été suivie. Il apparaît plus opportun de procéder à la réalisation d'études précises au moment de la mise en œuvre du projet. Compte tenu de la présence d'une zone humide sur la totalité de la parcelle, la demande de création d'emplacement réservé n'a pas été suivie.</p> <p>Le PLUI a été modifié en ce sens.</p> <p>Le règlement écrit a été modifié en ce sens.</p> <p>Le PLUI s'appuie sur les dispositions du code de l'urbanisme et n'a pas vocation à régir les usages au sein du domaine public fluvial.</p> <p>Ces travaux rentrent dans la destination "constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs", et sont donc autorisés.</p> <p>Les limites des hameaux constructibles ont été revues pour tenir compte du périmètre du PEAN et de la législation interdisant le classement en zone urbaine de secteurs inscrits dans ces périmètres.</p> <p>La nécessité d'une bonne intégration est maintenue car suffisamment claire : elle vise à s'assurer que les ouvrages réalisés s'intègrent dans leur environnement de part leur implantation, leur localisation, ...</p>
Développement touristique (maisons éclusières)	<p>Maison éclusière de la Tindière : placer la parcelle XO 29 en ER au bénéfice du département, pour permettre la création d'un parking et la construction d'annexes à la maison éclusière. Exclure cette parcelle de la zone humide compte tenu du caractère artificiel de l'étang existant.</p> <p>Maison éclusière de la Haie Pacoret : modifier le bénéficiaire de l'emplacement réservé</p> <p>Faire référence à la servitude de marche pied</p> <p>Réglementer les usages privés aux abords de l'Erdre.</p> <p>Permettre les travaux, constructions, et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et la restauration du Domaine public fluvial départemental</p> <p>Mettre en cohérence le zonage avec le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels</p> <p>Favoriser l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques : Il semble pertinent de clarifier la signification du terme « une bonne intégration dans le site » afin d'éviter toute confusion et de contraindre l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.</p>
Environnement	<p>Accusé de réception en préfecture Date : 24/04/2019 Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019</p>

RTE	
Mise à jour des annexes	Les annexes du PLU ont été mises à jour et notamment la pièce relative aux servitudes d'utilité publique, sur la base des documents transmis par les services gestionnaires des servitudes.
Servitude d'utilité publique	Le règlement graphique a été mis à jour.
Centre régional de la propriété forestière	
Servitudes (4 incompatibles avec le classement en espace boisé classé (EBC), distance réglementaire allant de 5 à 100 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes. Il convient de déclasser les EBC sous ces bandes.	Les surfaces boisées ont été protégées dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU sur la base de la méthodologie rappelée dans le rapport de présentation, découlant de l'identification de la trame verte et bleue, et en l'état des connaissances à ce stade. Cela a conduit, notamment, à préserver les bois identifiés via l'outil "loi paysage" ou "Espace Boisé Classé". La définition du zonage "Agricole" ou "Naturel" dépendait de la vocation des sols. Dans le cas où des études spécifiques seraient menées ultérieurement, une évolution du zonage et des prescriptions du PLU pourra être envisagée.
Avis défavorable du fait de l'absence d'un diagnostic forestier plus approfondi (d'après données du 11/02/2016) : surface boisée, taux de boisement, nb de propriétaires...	Afin d'établir un document d'urbanisme à une échelle intercommunale, une Trame Verte et Bleue a été identifiée à cette échelle. Elle permet de mettre en avant que certains boisements ont plus d'intérêts écologiques. Ainsi, il est identifié plus de 400 ha de boisements en réservoirs majeurs de biodiversité (boisement de grandes superficies) ainsi que des boisements au sein de réservoirs complémentaires de biodiversité (incluant des boisements de plus faible superficie). Ce travail a permis de mettre en avant les boisements d'intérêt écologique à l'échelle de la communauté de communes et de préciser la Trame Verte et Bleue repérer à l'échelle du SCOT. Le PLU s'est donc attaché à protéger les boisements qui présentaient un intérêt dans ce cadre. Il n'a pas protégé la totalité des petits boisements qui n'ont pas tous nécessairement un intérêt écologique et correspondent pour partie à des terrains agricoles qui se sont "enfrichés", et dont l'identification empêcherait un retour à la vocation agricole d'origine.
Identification de tous les petits boisements	
Chambre de commerce et d'industrie	
Revoir l'identification des linéaires commerciaux servant à maintenir une vocation commerciale propice et à fort potentiel en évitant de générer des effets contre productifs (présence de friches, atteinte inutile au droit de propriété, blocage de transfert...) sur les communes d'Héric, de Treillières (périmètre marchand), de Notre Dame des Landes, de Vigneux de Bretagne et de Petit Mars	Au sein des linéaires commerciaux, le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit pour garantir le maintien de locaux commerciaux dans ces centralités comme le souhaite la CCI. Leur mise en place permet de répondre à un objectif du PADD qui est de renforcer les centres-bourgs en permettant la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme de ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes. Cas linéaires ont été analysés et sont jugés pertinents, ils ont été maintenus.
La préservation du commerce de proximité en centre bourg	Dans les zones UA et UB, la règle instaurant un plafond maximum de 300m2 de surface de vente pour l'implantation d'un commerce a été supprimée. Par ailleurs, la règle relative aux stationnements a été modifiée de la façon suivante pour prendre en compte la remarque : "Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 place par tranche commencent de 100 m 2 de surface de vente. Exonération en-dessous de 100 m2 de surface de vente." Enfin, le règlement des zones 1AUez2 (ZAC Belle Étoile – secteur Nord), UE4 (ZAC Errette-Grand'Haie) et UEb (ZAC Pancarte Sud – Norts-sur-Erdre) a été modifié afin de ne permettre l'artisanat et le commerce de détail que dans le cas de la vente de biens, et sous réserve qu'il s'agisse d'une activité complémentaire à une activité artisanale et/ou industrielle existante dans la zone (en showroom, concession automobile en lien avec un garage de réparation, ...). De même, le règlement des zones UE22, UE23 (ZA Pancarte - Les Touches) et UEc (zones d'activités économiques à vocation commerciale) a été modifié afin de ne permettre l'artisanat et le commerce de détail que dans le cas où la surface de vente par cellule n'est pas inférieure à 300 m².
Les règles relatives aux zones d'activité	L'emprise correspondant au Décathlon dans la zone du Ragon a été classée en Uec. Le règlement a été modifié pour la zone UE afin de ne prévoir qu'une seule règle de recul par rapport aux limites séparatives à 3 mètres et favoriser ainsi la densification. Le règlement de la zone 1AUe (secteurs à vocation économique) ayant déjà fait l'objet de projets autorisés n'a pas été modifié, et ce afin de respecter les principes d'aménagement des projets urbains mis en place.
La place des activités artisanales dans le tissu urbain	Le règlement a été modifié compte tenu du fait de la présence de l'artisanat de production au sein de la destination "industrie" afin de ne pas obérer l'évolution d'activités existantes au sein du tissu urbain sous réserve toutefois de rester compatible avec la proximité de l'habitat. La règle suivante a été inscrite en zone UA et UB : la destination industrie est autorisée sous condition "seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher du volume existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel." La règle suivante a été inscrite en zone UEa : la destination industrie est autorisée sous condition : "Seule l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel"
Les règles relatives aux carrières	Le règlement du secteur Nca a été modifié. La version approuvée est la suivante : "Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur, avec une surface de bât dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ; - Les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un retour à l'état naturel en fin d'exploitation."

Accusé de réception en préfecture
044-24440503-20191219-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers		
<p>Réserves sur le règlement écrit des zones A et N</p> <p>Limiter, pour le règlement des zones A et N, l'emprise au sol des annexes à 40 m²</p> <p>Modifier le règlement de la zone Np pour ne permettre que les extensions limitées à 30 % des constructions existantes</p> <p>Préciser que les haies et boisements existants dans les secteurs NL Féron, autant que faire se peut, l'objet de protection.</p> <p>La CDPENAF a rendu un avis défavorable sur plusieurs STECAL du fait d'un manque de justification de la nécessité du STECAL visé ou de son périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> > STECAL Aea de la Ceriseraie à Saint-Mars-du-Désert > STECAL Aea à Vigneux-de-Bretagne > STECAL Nin à Sucé-sur-Erdre > STECAL Aea à Sucé-sur-Erdre > STECAL Aea à Fay-de-Bretagne > STECAL Np "patrimoine touristique" à Fay-de-Bretagne > STECAL Nl "activités de loisirs" sur Les Touches <p>La CDPENAF a rendu un avis favorable sous réserve sur plusieurs STECAL au regard notamment des périmètres proposés qui semblaient parfois inadaptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> > 2 STECAL Aa à Saint-Mars-du-Désert > STECAL Al à Vigneux-de-Bretagne > STECAL Aa à Héric > STECAL Al à Héric > STECAL Np "patrimoine touristique" à Héric > STECAL Aa à Sucé-sur-Erdre > STECAL Ad "valorisation déchets" à Nort-sur-Erdre > STECAL Al à Nort-sur-Erdre > STECAL Aea à Fay-de-Bretagne > STECAL Al à Fay-de-Bretagne > STECAL Nl "activités de loisirs" sur Les Touches <p>Ne pas qualifier de STECAL certains secteurs Nl "activités de loisirs". Ces secteurs ne répondent pas aux caractéristiques d'un STECAL dans la mesure où ils se situent dans ou en continuité de l'urbanisation des bourgs. Leur zonage Nl n'est pas remis en cause.</p>	<p>L'emprise au sol des annexes n'a pas été modifiée.</p> <p>La possibilité de réaliser des annexes a été maintenue. Néanmoins, un critère qualitatif a été ajouté concernant l'aspect de ces annexes.</p> <p>Cette précision a été apportée au règlement écrit.</p> <p>Des justifications ont été apportées pour expliquer l'identification de certains STECAL et leurs périmètres. Certains ont été supprimés car ils ne se justifiaient plus</p> <p>Le périmètre est justifié par la présence d'une zone humide qui sera préservée au sein du projet. Sa protection nécessite une extension du périmètre du STECAL au nord, afin de pouvoir y réaliser les HLL prévus (limités dans leur nombre dans le règlement écrit du STECAL).</p> <p>Le périmètre est maintenu. Il est justifié par le projet.</p> <p>Ce périmètre est justifié par son lien direct avec le projet d'hébergement touristique située à proximité immédiate en zone 1AUJ. Seuls sont autorisés, les abris de jardins dans la limite de moins de 5 m² de surface de plancher sous réserve qu'ils soient démontables et conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p> <p>Le périmètre a été réduit au regard du projet.</p> <p>Ce STECAL a été supprimé en l'absence de projet concret.</p> <p>Le périmètre a été réduit au regard du projet.</p> <p>Ce STECAL a été supprimé en l'absence de projet concret.</p> <p>Une analyse de ces secteurs a été faite et leurs périmètres ont pu être revus le cas échéant, pour être davantage en phase avec la réalité du terrain et du projet.</p> <p>Les périmètres ont été réduits.</p> <p>Le périmètre, existant au PLU de Vigneux de Bretagne, est maintenu.</p> <p>Les périmètres ont été maintenus pour assurer la pérennité de l'activité existante.</p> <p>Le périmètre a été réduit.</p> <p>Le périmètre est maintenu.</p> <p>Le périmètre a été réduit.</p> <p>Un seul site sera retenu pour l'éventuel projet de déchetterie suite à réalisation de l'étude de faisabilité</p> <p>Le périmètre a été réduit.</p> <p>Le PLU a été mis à jour : un nouveau zonage pour les "Nl" non STECAL a été créé : "Nlc". Cette modification est sans incidence sur les règles écrites.</p>	
	<p>STECAL</p>	<p>Les périmètres des zones An (Ab au PLU approuvé) correspondent aux espaces agricoles en bordure des bourgs, villages et zones économiques, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée. Ces secteurs peuvent être considérés comme des « zones tampons » entre les zones urbaines et à urbaniser et le domaine agricole, dans le but d'éviter le développement potentiel d'activités apportant des nuisances à proximité de zones d'habitat. Ce zonage interdit les constructions mais n'empêche pas l'exploitation des terrains. Pour ces raisons, ce zonage a été maintenu.</p> <p>Des évolutions à la marge ont été apportées pour améliorer la cohérence du zonage proposé aux abords de certains sièges d'exploitations.</p> <p>Le PLU n'a pas été modifié, la zone Ap (dénommée zone An au PLU approuvé) visant à prendre en compte les principes édictés par la Directive Territoriale d'Aménagement et n'étant limitative qu'en terme de hauteur des bâtiments.</p> <p>Les zones N n'ont pas été revues. Elles sont justifiées par la volonté de préserver des caractéristiques paysagères et environnementales remarquables sur le territoire. Ce zonage n'interdit pas de fait l'exploitation agricole des terrains</p> <p>Les zones 2AU à vocation d'habitat ont toutes été maintenues à l'approbation. En effet, une sélection a été opérée lors de l'élaboration du PLUJ afin de réduire la surface consommée en extension des enveloppes. Cette sélection s'est faite sur la base de critères rappelés dans le rapport de présentation, tenant compte des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales, de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commune, de l'insertion vis à vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité des réseaux de voirie existant, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés. Figurait ainsi parmi les critères éliminatoires, la présence d'un siège d'exploitation, et parmi les critères discriminants, l'impact sur des secteurs agricoles à enjeux.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, il n'a pas été prévu de revoir les surfaces des zones 2AU à vocation d'habitat</p> <p>Concernant les zones 2AUe, trois zones d'activités économiques ont été supprimées compte tenu de leur incompatibilité avec le SCOT : la Cosnière à Nort-sur-Erdre, l'Alsaka à Notre Dame des Landes et la Madeleine à Fay de Bretagne. Les autres zones ont été maintenues, car relevant de projets validés par la communauté de communes et/ou inscrites au SCOT.</p>
	<p>Chambre d'agriculture</p>	<p>Revoir les zones An du PLU arrêté autour des espaces urbanisés (dénommée zone Ab au PLU approuvé)</p> <p>Rectifier le zonage Ap (dénommée zone An au PLU approuvé) pour prendre en compte les exploitations existantes</p> <p>S'agissant notamment du zonage Ap (dénommée zone An au PLU approuvé), les sièges d'exploitation implantés sur cette zone doivent être pastillés afin de ne pas bloquer l'évolution de ces activités.</p> <p>Revoir le zonage N au profit du zonage A sur Petit Mars et Treillières</p> <p>Suppression et /ou révision de certaines zones 2AU et 2AUe</p>
	<p>Règlement graphique</p>	<p>Suppression et /ou révision de certaines zones 2AU et 2AUe</p>

Accusé de réception en préfecture
044-24440053-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

	<p>Concernant l'implantation des logements de fonction : demande de reprendre les dispositions de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire</p> <p>Modifier la règle selon laquelle le règlement autorise les activités d'hébergement en priorité dans les bâtiments existants ou par constructions neuves, en supprimant la notion de construction neuve.</p> <p>Modifier le règlement écrit pour fixer la largeur d'arrachage de 10 mètres au lieu de 5 pour les haies protégées. Inscrire une exception pour le cas des aménagements routiers sans aménagement foncier : nécessaire de pouvoir arracher certaines haies afin de réaliser la reconstitution d'îlots parcellaires et ainsi éviter les délaissés agricoles.</p> <p>Installations photovoltaïques</p> <p>Encadrer les conditions d'installation de photovoltaïques au sol en précisant comme le rappelle la charte agricole que « ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centres de stockage de déchets ménagers ou inertes ».</p>	<p>Le règlement écrit a été modifié : "L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole"</p> <p>Le règlement écrit a été modifié en ce sens.</p> <p>La mise en place de la protection des haies permet une protection modulable des haies repérées. Le dépôt d'une déclaration préalable avant tout travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments est obligatoire. L'autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières (cf. COMPENSATION) si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.</p> <p>Le règlement écrit n'a pas été modifié considérant qu'une largeur de 5 mètres était suffisante et qu'elle pourrait de fait être étendue sous réserve de justifications.</p>
Règlement écrit		<p>Cette précision a été apportée aux pièces réglementaires du PLUI.</p>
STECAL	<p>Dans les secteurs Aea, il est demandé que les habitats légers de loisirs soient implantés à 100 mètres de la limite de la zone afin de ne pas contraindre les activités agricoles notamment au regard des règles d'épandage vis-à-vis des tiers</p>	<p>Les règles des STECAL. A.e n'ont pas été revues dans ce sens. Les périmètres des STECAL étant déjà contraints justement pour encadrer les possibilités d'implantation.</p>
Zone humide	<p>Redélimitation des zones humides sur le secteur de l'ancienne zone aéroportuaire qui comportent de nombreuses incohérences et englobent des parcelles drainées.</p> <p>Ajouter une exception pour les zones humides : "les affouillements et exhaussements liés et nécessaires aux activités agricoles dès lors qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide."</p>	<p>L'inventaire réalisé dans le cadre de l'ancien projet aéroportuaire sur la base de la méthodologie définie par la loi sur l'eau, qui avait fait l'objet d'un arrêté, a été repris sur ce secteur. Il n'a pas été apporté de modification à cet inventaire.</p> <p>Le règlement s'appuie sur le cadre légal et n'a pas été modifié</p>
Carrières	<p>Le réaménagement des carrières en espaces agricoles doit être privilégié.</p>	<p>Le règlement écrit prévoit un retour à l'état naturel des carrières. Il n'a pas été apporté de précisions supplémentaires au règlement, cette règle n'interdisant pas un usage agricole à terme.</p>
EBC	<p>Revoir le classement en EBC des peupleraies, friches... Ce classement est incompatible avec l'exploitation de ces boisements.</p>	<p>Le classement en Espace Boisé Classé n'interdit pas de fait l'exploitation forestière dès lors que le terrain reste bien affecté à un boisement existant ou à créer notamment dans le cadre de cet exploitation.</p>
Mission régionale d'autorité environnementale		
<p>Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.</p> <p>La MRAE relève que le PLUI traduit la volonté de la CCEG de structurer un territoire en forte croissance aux confins de l'agglomération nantaise, tout en préservant la qualité de son cadre de vie, en recherchant notamment les moyens de limitation de la consommation d'espace. Son avis détaille l'ensemble des observations et recommandations qui visent à étayer et justifier les ambitions affichées par la collectivité.</p>		
Compatibilité SCOT	<p>Justifier de la diminution de la consommation espace de 35%</p>	<p>Les explications concernant la consommation d'espace ont été clarifiées dans le dossier. A noter que 3 zones 2AUe représentant une superficie de 11,89 ha, ont été supprimées après l'arrêt pour prendre en compte les remarques du Pôle Métropolitain.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, il est bien justifié d'une diminution de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de 35%.</p>
Consommation d'espace	<p>Il est recommandé de justifier de la bonne mise en oeuvre des clés de répartition retenues des nouveaux logements entre les différentes communes et polarités, en fonction des objectifs de densité déterminés à la commune et des potentiels identifiés d'implantation dans les enveloppes urbaines existantes. Elle invite la collectivité à ré-examiner la possibilité d'optimiser le potentiel existant.</p> <p>Au titre des zones urbaines faisant l'objet d'opérations de densification, justifier que certains choix n'opèrent pas une extension de l'enveloppe urbaine existante dans la mesure où ils autorisent des constructions sur ses franges ou reliant 2 hameaux éloignés : OAP A11 et 15, OAP B47 et 51.</p>	<p>Le potentiel lié à l'optimisation du foncier a bien été étudié et certains secteurs ont même été inscrits en OAP afin de permettre cette optimisation foncière. La traduction réglementaire au PLUI et notamment la définition des zones AU dédiées à l'habitat a été réalisée sur la base des répartitions entre communes et polarités. Dans ce cadre, l'objectif d'optimisation foncière a bien été pris en compte en prévoyant qu'environ 50% de la production de logement se fasse au sein des enveloppes urbaines.</p> <p>Concernant les OAP A11 et A15 sur la commune de Grandchamp des Fontaines, elles se situent au sein des enveloppes urbaines des hameaux, délimitées selon la méthodologie rappelée dans le rapport de présentation (justification des choix), et basées sur celle du SCOT. Les opérations réalisées à l'intérieur de ces zones ne constituent donc pas des extensions de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Concernant les OAP B47 et 51 sur la commune de Vigneux de Bretagne, il s'agit de terrains enserrés entre des zones UA, UB et UL. Leur urbanisation ne constitue donc pas une extension de l'enveloppe urbaine.</p>
Reprendre analyse des scénarios : étayer l'exposé consacré à la comparaison des alternatives de développement du territoire.	<p>Explorer d'autres secteurs de développement sur des zones identifiées sensibles, notamment autour de la vallée de l'Erde</p>	<p>L'évaluation environnementale a été complétée sur la comparaison des scénarios.</p> <p>Une sélection des sites a déjà été faite avant l'arrêt du PLUI, sur la base de critères rappelés dans le rapport de présentation. Les sites sensibles protégés ont fait l'objet d'OAP spécifique prenant davantage en compte la spécificité de ces sites. A ce titre l'OAP de la Doussinière à Sucé sur Erde a été modifiée avec un encadrement des hauteurs suivant la topographie du site afin de préserver des vues, la diminution de la densité, la préservation d'un corridor entre les espaces naturels et les espaces urbanisés.</p>
Reconsidérer l'écart observé entre les potentialités identifiées (60 %) et les objectifs retenus (30 %) de la part de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes.	<p>Reconsidérer l'écart observé entre les potentialités identifiées (60 %) et les objectifs retenus (30 %) de la part de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes.</p>	<p>L'objectif inscrit au PADD visait à garantir qu'un minimum de 30 % de la production de logement se fasse au sein des enveloppes urbaines. Cet objectif s'inscrit en lien direct avec un objectif de réduction de 35% de la consommation foncière. Pour assurer le respect de ces objectifs complémentaires, il sera réalisé environ 50% de la production de logement au sein des enveloppes urbaines répondant en cela à l'objectif minimal indiqué.</p>

Accusé de réception en préfecture
DE
044-24400503-20191216-CONSEIL_12_01-
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Zones humides	<p>Compléter l'inventaire des zones humides afin d'identifier de manière exhaustive celles susceptibles d'être concernées par l'urbanisation</p> <p>Mettre en œuvre une démarche plus aboutie de la recherche d'évitement sur les zones à ouvrir à l'urbanisation susceptibles d'être concernées par une zone humide</p>	<p>Cette démarche a déjà été mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUJ. En effet, une sélection a été opérée lors de l'élaboration du PLUJ afin de réduire la surface consommée en extension des enveloppes. Cette sélection s'est faite sur la base de critères rappelés dans le rapport de présentation, tenant compte des incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales (dont zones humides), de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commune, de l'insertion vis à vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité des réseaux de voirie existant, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés. Figurent ainsi parmi les critères éliminatoires, la présence d'une zone Natura 2000, et parmi les critères discriminants, la présence d'une ZNIEFF, la présence d'une zone humide (suite aux études complémentaires), la présence d'une zone inondable et la gestion des eaux pluviales. Concernant les zones humides, des études complémentaires ont été menées sur les sites étudiées, sur la base de la méthodologie définie par la loi sur l'eau, et ont permis d'identifier de manière précise la présence de zone humide avérée. Cela a donc conduit à choisir les sites les moins impactant pour les zones humides. Compte tenu de ces éléments la démarche d'évitement a bien été mise en œuvre.</p>
Développement économique	<p>Compléter l'analyse des incidences du choix d'aménagement du site de la Jacopière</p> <p>Justifier le choix du site OAP D 02, notamment au regard de l'examen d'alternatives possibles (situation au milieu de parcelles agricoles de la zone 1AUe)</p>	<p>L'évaluation environnementale a été complétée. Il convient de rappeler que la totalité de la zone a été reclassée en zone 2AU dans l'attente de la réalisation de l'ensemble des études préalables à la création de la ZAC. Ces études permettront d'identifier précisément l'ensemble des enjeux notamment environnementaux et proposer les solutions adaptées à leur prise en compte à l'appui notamment d'une étude d'impact et dans le respect de la législation en vigueur : définition du périmètre final d'aménagement, préservation des milieux naturels et prise en compte des enjeux environnementaux, mode de gestion des eaux pluviales et usées, ...</p>
Capacité des stations d'épuration	<p>L'encadrement par les OAP des extensions des enveloppes urbaines pour les activités devrait être mieux assuré. Il est recommandé de justifier la couverture partielle par les OAP des zones d'extension.</p> <p>Mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle avec celles d'un renforcement nécessaire de gestion des eaux usées sur le territoire de la communauté de communes pour le respect des objectifs de préservation du milieu naturel</p>	<p>Les projets d'extension des zones d'activités sont régis par des procédures spécifiques d'aménagement, type ZAC, qui nécessitent la réalisation d'études préalables, concertation, études environnementales, ... la réalisation de ces études est préalable à la définition des orientations d'aménagement sur ces secteurs. Il n'a donc pas été souhaité de créer des OAP sur ces extensions à ce stade.</p> <p>Le projet de territoire tend à conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées du territoire. L'analyse des capacités des stations d'épuration a été réactualisée à partir des 12 zonages d'assainissement « eaux usées » révisés en parallèle du PLUJ. Au regard du projet de développement proposé par le PLUJ, il ressort différentes situations : _ Un ensemble de stations présente une capacité suffisante pour répondre aux objectifs de développement fixés par le PLUJ à horizon 2030 _ Plusieurs stations dont le potentiel résiduel permet de répondre de manière immédiate aux objectifs de développement à moyen terme et pour lesquels il est prévu dans le programme d'investissement les travaux nécessaires pour répondre aux objectifs à long terme du PLUJ.</p>
Emplacements réservés	<p>Expliciter les éléments de motivation qui ont abouti aux choix opérés sur les projets routiers intégrés au PLUJ</p> <p>Finaliser l'étude d'incidences sur les sites Natura 2000 et démontrer de la bonne mise en œuvre de la démarche ERC, notamment dans le cadre des projets d'infrastructures routières.</p>	<p>L'évaluation environnementale a été mise à jour sur ce point et a conduit à confirmer la compatibilité entre le potentiel des ouvrages d'assainissement et le potentiel d'urbanisation inscrit au projet de PLUJ à échéance 2030.</p> <p>L'évaluation environnementale a été complétée.</p>
Qualité de l'eau	<p>Concernant le captage du Plessis Pas Brunet, le PLUJ pourrait appuyer les protections prises par des mesures plus spécifiques de nature à influencer indirectement sur la protection du captage (maintien des boisements et haies bocagères, préservation des espaces de biodiversité ordinaire, interdiction des constructions sur sous sol et interdiction des stockages enterrés ou enroulés des cuves à fuel dans le périmètre de protection rapprochée.</p>	<p>Le périmètre immédiat du captage du Plessis Pas Brunet a été classé en zone N au PLUJ approuvé. Par ailleurs, des haies sont identifiées et protégées. Le règlement écrit a été précisé afin de renvoyer à ce captage dans toutes les zones concernées. Par ailleurs, dans les zones concernées par le périmètre de protection rapprochée 1, il a été ajoutée une interdiction pour les constructions sur sous sol, les stockages enterrés ou enroulés des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).</p>

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191216-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception en préfecture : 20/12/2019

	<p>Conduire un examen exhaustif des secteurs concernés par des dispositions du PGRI qui s'appliquent directement aux documents d'urbanisme</p>	<p>Le règlement écrit a été précisé pour mieux garantir la prise en compte du risque inondation en lien avec le PGRI : <i>" Sur les communes du bassin versant de l'Erize : Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, pour être constructible, le terrain naturel doit avoir une cote NGF supérieure ou égale à 5,95 m.</i> <i>Pour les terrains dont la cote est située entre 5,95m et 6,95m :</i> <i>o au moins un accès piéton et véhicule devra être positionné à 6,95 m ou plus.</i> <i>o les constructions sont autorisées à condition que la partie habitable ou utilisée (hors stationnement) soit située à une cote minimale de 6,95 m NGF, sol fini.</i> <i>o prendre en compte des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque inondation (réseaux électriques descendants, prises électriques en hauteur, matériaux des sols et des murs résistants à l'eau, surélévation de 40 cm pour les équipements bourds de type chaudière, etc...).</i></p> <p><i>Sur les communes du bassin versant de l'Isac :</i> <i>Dans les secteurs repérés en zone inondable au document graphique, les implantations des dalles de constructions et installations doivent respecter la cote de zone inondable + 0,5 m définies dans l'étude cartographique des zones inondables de l'Isac validé par le Comité Syndical du bassin versant du 12 décembre 2017 "</i></p> <p>Par ailleurs, les dispositions du PGRI ont été reprises dans les zones concernées. Enfin, les OAP ont été complétées afin de mentionner le risque inondation lorsque celui-ci existe.</p> <p>Le règlement écrit a été précisé pour les zones concernées par ce risque. <i>" toute construction nouvelle et toute extension du bâti existant devront y être interdites quelle qu'en soit la destination. Seuls pourront être admis, les projets de faible dimension non soumis à PC. "</i></p> <p>Les OAP ont été complétées afin de mentionner ce risque.</p> <p>L'ensemble des points de vulnérabilité du site Natura 2000 sont pris en compte dans le PLU de façon à éviter, réduire et ne pas aggraver les incidences. Au sein de la zone Ns, les modalités de construction et d'aménagement sont strictes. En marge du périmètre de l'espace exceptionnel, des zonages An, Nia et Ni sont présents. Le zonage An veille à la hauteur respectable des bâtiments, les zones de loisirs et de camping autorisent des aménagements d'activités de loisirs sous condition de bonne intégration paysagère. Ainsi, la qualité paysagère du site devrait être maintenue à long terme.</p> <p>Concernant le STECAL Ae sur Sucé sur Erize, le périmètre a été maintenu. Il est proposé dans l'évaluation environnementale, comme mesure compensatoire, la création d'un boisement dans la vallée de superficie et de fonctionnalité écologique équivalente attendues.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, la zone Ns n'a pas été redéfinie.</p> <p>Les indicateurs ont été précisés dans le document "Evaluation Environnementale"</p>
Prise en compte des risques	<p>Prise en compte des risques d'aires tassement et effondrement localisé</p> <p>Prise en compte des risques liés au transport de matières dangereuses</p> <p>Une redéfinition du périmètre de protection de la zone Ns serait de nature à réduire certaines incidences, comme par exemple sur le découpage d'une zone Ae en lien avec une activité agricole existante à Sucé sur Erize</p>	
Indicateurs - bilan PLU	<p>Préciser pour chaque indicateur la valeur d'état zéro et les objectifs chiffrés à l'échéance du PLU et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.</p>	

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191216-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception en préfecture : 20/12/2019

Annexe 1
Analyse des avis communaux

Communes	Synthèse des remarques	Prise en compte dans le PLUi
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles		
Grandchamp des Fontaines	<p>_ Modifier l'OAP A14 en supprimant la parcelle G 1491 qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée avant le 28/11/2018 date d'arrêt du PLUi</p> <p>_ Préciser graphiquement les 3 tranches de l'OAP A07 et préciser pour chacune d'entre elles, la répartition suivante des logements sociaux, tranche A = 25%, la tranche B exonérée et tranche C=100%</p>	
Sucé sur Erdre	<p>Evolution des OAP afin de faciliter la faisabilité opérationnelle des projets et de respecter les orientations de la commune</p> <p>OAP B37 - Rue de la Bénatière : demande de suppression de cette OAP car les projets sont désormais engagés</p>	
Saint Mars du Désert	<p>Demande d'ajout d'une OAP sur la parcelle AC 251 pour garantir un aménagement cohérent du secteur</p>	
Vigneux de Bretagne	<p>Demande de modification d'une limite de l'emprise de l'OAP n° B21</p>	
Héric	<p>Rectification du phasage de l'OAP B46 à inscrire en 2AU.</p> <p>Demande de précisions sur les principes d'aménagement de certaines OAP (localisation accès, circulation,...) et amélioration de la cohérence entre le règlement graphique et l'OAP</p>	
Treillières	<p>Assurer la cohérence entre la référence au nombre de logements minimum à créer et la densité minimale avec les objectifs chiffrés du PADD en terme de production de logements</p> <p>Apporter des précisions sur la gestion des déchets</p> <p>Assurer la cohérence des OAP avec des projets autorisés et les règlements des zones concernées.</p> <p>Apporter des précisions afin de faciliter la faisabilité opérationnelle des OAP</p> <p>Préciser l'OAP Belle Etoile au regard du projet validé dans le cadre de la ZAC</p>	<p>Les OAP ont été revues afin de prendre en compte les remarques des communes, sans que cela ne remette en cause les orientations générales du PLUi</p>
Nort sur Erdre	<p>Permettre un phasage de la mise en œuvre de certaines OAP en densification afin de faciliter l'urbanisation par tranche tout en respectant la programmation globale définie dans l'OAP et, notamment les objectifs en terme de production de logements.</p>	
Fay de Bretagne	<p>Permettre un phasage de la mise en œuvre de l'OAP C17 afin de faciliter l'urbanisation par tranche tout en respectant la programmation globale définie dans l'OAP et, notamment les objectifs en terme de production de logements.</p>	
Petit Mars	<p>Préciser le phasage dans le temps de ses extensions urbaines de 2 OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur du Chemin des Vignes - Secteur de la Pellerà 	
Les Touches	<p>Demande de précision sur la programmation de 2 OAP : OAP C42, OAP C40</p>	
Casson	<p>Demande de Précision pour l'OAP "La Favrie" et "chemin des Varennes" sur les conditions de stationnement</p> <p>OAP C09 : précision sur les principes de cette OAP pour une meilleure cohérence de l'aménagement.</p>	

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191216-CONSEIL_12_01-
Date de télétransmission : 2019/12/19
Date de réception en préfecture : 2019/12/19

Règlement écrit	
Grandchamp des Fontaines	Vérifier la cohérence du règlement de la zone Aeb avec le projet défini dans le cadre du PLU communal
Sucé sur Erdre	<p>Demande de précisions pour faciliter la compréhension par les pétitionnaires et assurer la cohérence avec les principes inscrits en OAP</p> <p>Demande de préciser les règles relatives aux travaux sur les bâtiments existants</p> <p>Demande d'harmonisation des règlements des zones sur le stationnement des caravanes</p> <p>Préciser des points réglementaires des secteurs UCa et UAz</p> <p>Préciser le règlement écrit concernant les changements de destination en zone A et N</p> <p>Clarifier les dispositions relatives aux toitures et aux clôtures pour faciliter la compréhension</p> <p>Clarifier les règles en zones UH afin de faciliter l'application et la compréhension</p> <p>Mettre en cohérence les règlements des zones concernant les annexes</p> <p>Préciser le règlement écrit sur le changement de destination en zone A et N</p> <p>Ajuster certaines règles concernant un STECAL afin de pouvoir pérenniser l'activité</p> <p>Harmonisation des règlements des zones concernant les accès</p> <p>Evolution du règlement en zone UH afin de faciliter la lecture par les pétitionnaires</p> <p>Stationnement : élargir les règles pour le stationnement sécurisé et couvert des vélos à l'ensemble des destinations autorisées dans la zone et pas uniquement pour les équipements publics et d'intérêt collectif</p> <p>Apporter des précisions sur le changement de destination en zone A et N au sein du règlement écrit.</p> <p>Préciser les règles relatives au commerce pour Treillières : règlement écrit et linéaires commerciaux</p> <p>Préciser la réglementation spécifique au village de la Ménardais concernant notamment les alignements</p> <p>Préciser le recul par rapport à l'ancienne voie ferrée sur la base du PLU communal</p> <p>Vérifier les règles relatives à la ZAC de Vireloup sur la base des règles existantes</p> <p>Vérifier les règles relatives à la ZAC de Belle Etoile dans le règlement écrit</p> <p>Harmonisation les règles en zone N</p> <p>Correction d'erreurs matérielles pour une meilleure compréhension du document</p> <p>Préciser les règles relatives au stationnement pour les zones spécifiques de Nort sur Erdre pour améliorer la mise en oeuvre</p> <p>Préciser le règlement de la zone Ap</p> <p>Veiller à une harmonisation des règlements des zones A et N.</p> <p>Préciser la vocation de certaines zones</p>
Héric	<p>Les remarques des communes visent tout à clarifier la lecture du PLU et faciliter la compréhension par les pétitionnaires et ainsi limiter des interprétations divergentes lors de l'instruction</p> <p>Des précisions ont été apportées pour veiller à la compatibilité avec des projets validés (ZAC de Vireloup, ZAC de Belle Etoile, ...)</p> <p>Certaines règles spécifiques aux STECAL ont été revues à la marge pour assurer la cohérence avec les activités et projets</p>
Treillières	
Nort sur Erdre	
Règlement graphique	
Ajustement des limites des zones	
Ensemble des communes	Rectifier à la marge des délimitations de zones pour mieux correspondre à la réalité de l'usage ou de l'urbanisation existante (mise à jour des enveloppes, passage de UA à UB, de UB à UL ...)

Ces demandes ne visent pas à remettre en cause les orientations du PLU mais plutôt à prendre en compte l'état existant : caler le zonage avec la vocation de la zone, se raccrocher à la réalité du terrain.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Emplacements réservés (ER)	
Ensemble des communes	Adapter le tracé de certains emplacements réservés, et adapter si nécessaire l'identité des bénéficiaires. Proposition de nouveaux emplacements réservés pour des projets d'utilité publique et de suppression d'emplacements réservés pour lesquels les acquisitions foncières ont été réalisées.
Sucé sur Erdre	ER 11 "la Papinière" : ajuster les limites aux rives de l'Erdre et préciser son objet : "promenade piétonne" Créer un nouvel ER : la Mahère : "liaison piétonne au sud pour rejoindre la rue Saint Michel" sur les parcelles E1584, 1586, 1946, 2093.
Saint Mars du Désert	Supprimer les ER I43, I20, I29, I36 afin de reprendre les principes dans les DAP et ce pour ne pas imposer de tracé trop précis. Ajustement de 2 emplacements réservés : H01 et H12
Vigneux de Bretagne	Ajustement de l'Emplacement Réserve L03 pour y intégrer une partie de la parcelle cadastrée section AX n°129 (Aménagement d'un carrefour) Suppression de l'Emplacement Réserve L04 en l'absence de projet communal à ce stade, Rectification de l'Emplacement Réserve L06
Petit Mars	Rectification de l'Emplacement réservé G16
Nort sur Erdre	Chemin des Orionnais : proposition de création d'un emplacement réservé sur la parcelle AY 199 afin d'effectuer un élargissement du chemin des Orionnais dans le prolongement de l'existant au bénéfice de la Commune. Rue des Brosses : proposition de création d'un emplacement réservé sur la parcelle AY 236 afin d'effectuer un élargissement de la rue des Brosses dans le prolongement de l'existant au bénéfice de la Commune Préciser le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°26 (Conseil Départemental) pour la réalisation d'une liaison du village de la Rabinière à l'écluse de Pacoret (demande également du Conseil Départemental) Transférer à Erdre & Gesvres le bénéfice des emplacements réservés C5, C6, C12, C13 et C15 correspondant au projet de piste cyclable intercommunale entre Grandchamp-des-Fontaines et Treillières Proposer des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour permettre le développement des continuités piétonnes : _sur les parcelles AS83, AS85, AS86, AS87, _sur la parcelle AE43 _sur les parcelles AY3, AY4 et AY6p
Grandchamp des Fontaines	Créer des emplacements réservés sur les parcelles AR41, AR47, AR48 et AR50 au bénéfice de la commune pour améliorer la desserte viaire du village de la Blanchère Préciser les emplacements réservés C1 pour y retirer la parcelle AS12 et C9 pour le limiter à 2 mètres de large Prolonger l'emplacement réservé C8 sur une largeur de 2 mètres sur les parcelles AK57 et AK58 pour améliorer la mise en œuvre du projet Modifier l'emplacement réservé C20 pour qu'il n'impacte pas les parcelles AC78 et AC79 non concerné par le projet Supprimer les emplacements réservés C3 et C7, propriétés de la commune
Treillières	Modifier l'emplacement réservé n°8 en le réduisant sur la parcelle AR 31 et en intégrant les parcelles AR 161 et 162 ; Supprimer l'emplacement réservé n°32 ; Modifier l'emplacement réservé n°48 afin que le cheminement piéton ne soit localisé que sur la parcelle ZV 212 concerné par le projet.

Ces demandes visent à corriger des erreurs de localisation au moment de l'arrêt du PLUi, ou de délimitation de périmètre au regard des projets. Certains emplacements réservés ont également été ajoutés pour prendre en compte les projets de commune et d'autres supprimés du fait de l'abandon de projet ou d'acquisitions réalisées n'imposant plus d'emplacement réservé.

Ces évolutions ponctuelles apportées au document graphique ne remettent pas en cause les orientations générales du PLUi

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_n_12_01-
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Fey de Bretagne	Ajustement de l'emplacement réservé B 03 aux contours des parcelles XV 123 et C 1263 correspondant au zonage Np du Moulin de Caussec Rectification de la légende de l'emplacement réservé B 07 qui concerne la création d'une liaison douce vers le lieu-dit la Violaïs de Caussec (et non pas une anticipation de voirie) Rectification du tracé de l'emplacement réservé B 07 qui suivra le sud des parcelles XV 37- XV 38 et XV 39 afin de ne pas nuire à l'exploitation des parcelles agricoles; Rectification de l'emplacement réservé B 10 qui concerne unex une anticipation de voiries et non pas une liaison douce.	Ces demandes visent à corriger des erreurs de localisation au moment de l'arrêt du PLUJ, ou de délimitation de périmètre au regard des projets. Certains emplacements réservés ont également été ajoutés pour prendre en compte les projets de commune et d'autres supprimés du fait de l'abandon de projet ou d'acquisitions réalisées n'imposant plus d'emplacement réservé. Ces évolutions ponctuelles apportées au document graphique ne remettent pas en cause les orientations générales du PLUJ
Linéaire commercial		
Sucé sur Erdre	Demande de limiter le linéaire commercial place Charles de Gaulle	Stagissant de rectification d'erreur, ces évolutions sont sans incidence sur l'économie générale du document.
Treillières	Mettre en cohérence le règlement graphique avec le règlement écrit concernant le linéaire commercial	
STECAL		
Casson	Carrière : dans l'attente d'éléments plus précis et qualitatifs du projet d'extension de la carrière, il est souhaité revoir le zonage du secteur concerné.	Suite à la remarque de l'exploitant de la carrière lors de l'enquête publique, il a été convenu, en concertation avec la commune de maintenir le périmètre d'extension de la carrière, nécessaire à l'obtention des autorisations.
Les Touches	Confirmer la demande de création d'un STECAL type Ae au lieu-dit La Guittière pour un projet de salle de réception/mariage/chambre d'hôte.	La création de STECAL nécessitant un avis de la CDPENAF, il n'a pas été donné suite à cette demande à ce stade de la procédure. Elle pourra être étudiée dans une procédure ultérieure
Zone humide		
Treillières	Assurer la cohérence de l'inventaire des zones humides avec celui issu du dossier loi sur l'eau sur la ZAC de Vireloup.	Les zones humides ont été mises à jour, sur la base de ces éléments
Changement de destination		
Ensemble des communes	Rectifier des erreurs matérielles concernant les emplacements de bâtiments susceptibles de changer de destination Demande d'ajouts de bâtiments susceptibles de changer de destination répondant aux critères	Les erreurs de localisation ont été rectifiées Les bâtiments répondant aux critères définis lors de l'élaboration du PLUJ ont été ajoutés.
Protections du patrimoine bâti et naturel		
Ensemble des communes	Rectifier des erreurs matérielles concernant la localisation de certaines protections (patrimoine bâti et naturel)	Ces mises à jour ont été apportées dans le sens d'une prise en compte de l'existant et de la réalité du terrain
Demandes diverses		
Grandchamp des Fontaines	Étendre la zone de projet (L151-41-5) aux parcelles AK63 et AK64 correspondant à l'ensemble du pôle commercial	Prise en compte du projet de la commune : évolution à la marge
Nort sur Erdre	Demande de classement en 1AUE secteur Nord du lieu-dit du Prutôt	Cette demande nécessitant des études complémentaires, il est convenu en accord avec la commune de l'étudier ultérieurement
Héric	Ajout d'une zone An pour préserver des implantations agricoles un secteur proche du bourg	La demande s'inscrivant dans une réflexion à très long terme, elle sera étudiée dans une prochaine révision
Casson	Zone 2AU : il est souhaité revoir le tracé du périmètre de la zone 2AU rue des Egréas : ajout de la parcelle AL79. Le secteur pourra être aménagé en 2 temps. secteur 1 (parcelles AL 65 à 68 et 70), secteurs (AL69 et de 79 à 81). Il n'est pas prévu d'ordre dans ce passage.	Cette demande impliquant une augmentation des surfaces en zone AU, elle n'a pas été intégrée en accord avec la commune pour respecter les objectifs de consommation fixés.
Annexes		
Ensemble des communes	Mettre à jour les annexes (périmètre PUP, servitudes d'utilité publique, liste des lotissements)	Les annexes ont été complétées
Sucé sur Erdre et Héric	Proposition d'intégrer, en annexe, un atlas photographique des bâtiments pouvant changer de destination et du petit patrimoine.	Ce document n'est pas obligatoire et n'a pas été intégré. Il pourra néanmoins être réalisé et pris en compte lors d'une prochaine évolution du PLUJ

Accusé de réception en préfecture
044-24440053-20191216-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

ANNEXE 2

ANALYSE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS EMISES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Préambule :

Le rapport de la Commission d'enquête, ses conclusions ainsi que l'ensemble des observations émises lors de cette enquête ont été analysés et des propositions d'évolution ont été formulées le cas échéant. Compte tenu du nombre très important d'observations, il est proposé ci-après de présenter cette analyse par thématiques afin de garantir une réponse cohérente et commune à l'échelle du territoire communautaire.

Pour chaque thématique sont présentés :

- Les points ou problématiques soulevés,
- La nature des évolutions apportées quand elles se justifiaient au regard du parti d'aménagement retenu et dans le respect de l'économie générale du PLUi,
- Les justifications sur la prise en compte ou non de ces demandes.

Un focus sur certains sujets est proposé de manière à préciser la réponse apportée par la collectivité. Les observations faisant état d'erreurs techniques, de demandes qui étaient en phase avec les orientations inscrites au PLUi ont pu être prises en compte et être intégrées au PLUi. D'autres observations consistaient en des remarques ou commentaires et n'appelaient pas de réponses ou de demandes de modifications particulières.

Les modifications éventuellement apportées sont traduites dans les pièces constitutives du dossier de PLUi (rapport de présentation, règlement écrit, règlement graphique, OAP, annexes).

Il est rappelé que la collectivité, en lien avec les communes, se tient à disposition des citoyens, s'ils le souhaitent, pour expliquer les choix retenus et les justifications apportées sur des points particuliers.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Sommaire

1. Observations relatives aux demandes de constructibilité de terrains.	3
1.1. Identification des hameaux.....	3
1.2. Délimitation des enveloppes urbaines	7
1.3. Délimitation des zones à ouvrir à l'urbanisation.....	8
2. Observations relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination	9
3. Observations relatives au projet de zone d'activité de la Jacopière.....	10
4. Observations portant sur la pollution de l'eau.....	11
5. Observations portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	13
6. Observations portant sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	16
7. Observations portant sur les emplacements réservés	17
8. Observations portant sur le territoire de l'ancienne ZAD concernant le projet aéroportuaire abandonné	18
9. Observations portant sur la délimitation des zones humides et des zones inondables	19
10. Observations relatives aux protections du patrimoine bâti et naturel	20
11. Observations relative au règlement graphique	20

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

1. Observations relatives aux demandes de constructibilité de terrains.

45% des observations émises lors de l'enquête publique visaient à rendre de nouveau constructibles des terrains classés en zone agricole ou naturelle. Etaient concernées des parcelles isolées au sein d'une vaste zone agricole ou naturelle, les entités bâties non classées en zone U, les parcelles situées en limite de hameaux, villages ou bourgs.

Il convient de rappeler que les différentes évolutions législatives, à savoir la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014, ont eu pour objectif de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ces enjeux doivent être retranscrits dans les documents d'urbanisme que sont les SCOT et PLU. Ces derniers doivent en effet fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et analyser le potentiel de densification.

Ainsi, le SCOT Nantes Saint Nazaire affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (avec un minimum de 40%) de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. Dans cette perspective, il affirme que l'urbanisation doit se faire en priorité au sein des bourgs et villages des communes, puis au sein des hameaux. Le SCOT met en avant la nécessité de stopper le mitage des territoires et notamment le développement des écarts et bâtis isolés.

En compatibilité avec le SCOT, le PLUi doit donc atteindre un objectif minimum de réduction de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 35% par rapport à la période précédente. Pour répondre à cet objectif, 50% de l'offre de logement sera produite au sein des enveloppes urbaines des bourgs, villages et hameaux. De plus, seule une partie des hameaux du territoire a été classée en zone urbaine, les autres se voyant appliquer les orientations relatives aux écarts tels que définies par le SCOT. Enfin, les limites des enveloppes urbaines constructibles des hameaux ont été définies conformément aux dispositions du SCOT (cf DOO du SCOT) de façon à contenir leur urbanisation au sein de ces enveloppes.

1.1. Identification des hameaux

Le territoire d'Erdre et Gesvres est parsemé d'un grand nombre de hameaux, écarts, et villages isolés. Afin notamment de maîtriser le mitage agricole que cette situation engendre, et en compatibilité avec les orientations du SCOT et du PADD, seule une partie des hameaux a été classée en zone urbaine, en fonction d'une méthodologie définie et présentée dans le dossier de PLUi.

Les critères d'identification, rappelés ci-dessous, ont permis de recenser les caractéristiques de chaque groupement bâti pouvant potentiellement être considéré comme un hameau et de juger de la capacité du groupement bâti à accueillir ou non de futures constructions.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Pour rappel, le SCOT donne la définition suivante du hameau : « Ensemble d'habitations groupées, le hameau ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau. »

Le critère 1 relatif à la taille du groupement bâti est éliminatoire. Les secteurs issus de ce premier tri ont ensuite été analysés au regard des critères 2, 3, 4 et 5.

- CRITÈRE 1 - LA TAILLE DU GROUPEMENT BÂTI : minimum de 30 entités bâties.

Ce critère permet d'effectuer un tri entre les simples groupements bâtis (écarts) et les hameaux potentiels. Le bâti «léger» ainsi que les annexes d'une construction principale ne sont pas pris en compte.

- CRITÈRE 2 - PROXIMITÉ AVEC UNE ZONE D'INFLUENCE

Les "zones d'influence" ont été identifiées au regard de la présence d'écoles et de gares / arrêts (train-tram et bus Lila Premier). La proximité des groupements bâtis avec des transports facilités et des équipements scolaires sont considérés comme un atout (ville des courtes distances).

- CRITÈRE 3 - PRÉSENCE D'UN NOYAU HISTORIQUE SIGNIFICATIF, DENSITÉ ET ÉPAISSEUR

Ce troisième critère, qui rejoint les définitions du SCOT, résulte d'une analyse du "noyau historique" de chaque groupement bâti. Il permet de caractériser la forme urbaine et d'identifier les urbanisations linéaires et récentes non éligibles au titre de "hameau".

- CRITÈRE 4 - CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR LES RESEAUX

Ce quatrième critère permet de regrouper des informations concernant la capacité des réseaux en place mais également l'accessibilité (dimensionnement/sécurité notamment pour les routes départementales (*restriction d'accès, marge de recul*)). Il n'est par exemple pas pertinent d'aller densifier un "hameau" dont la desserte est sous dimensionnée et où des problématiques d'accessibilité sont déjà connues. La qualité des réseaux est aussi étudiée afin de privilégier les groupements bâtis présentant déjà un assainissement collectif.

- CRITÈRE 5 - LA SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE

Ce critère vient nuancer les critères précédents. La proximité de zones environnementales sensibles, à risque ou protégées (Natura 2000, Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), zone inondables, etc.) ou de sièges agricoles vient également guider les choix et potentiellement parfois venir compromettre la pertinence d'une urbanisation possible. Ainsi, la présence d'une exploitation agricole à proximité du groupement bâti est signalée comme une contrainte forte du fait notamment de l'existence de périmètre sanitaire. La protection des espaces agricoles et naturels et du potentiel agronomique est donc un critère important dans la délimitation des hameaux constructibles.

Il convient de rappeler, en réponse à la remarque de la commission d'enquête, que ces critères étaient présentés dans le rapport de présentation du PLUi. Ces critères s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du SCOT. Ils ont permis d'identifier les hameaux pouvant accueillir de nouvelles constructions. Ces critères permettent de prendre en compte les principales problématiques liés au développement du mitage des espaces agricoles. En effet, la constructibilité d'un secteur en zone rurale implique nécessairement de devoir garantir de bonnes conditions d'accès (desserte routière sécurisée, marge de recul des voies, transports scolaires possibles, ...), la capacité des réseaux pour pouvoir accepter de nouvelles constructions, la prise en compte des risques et des enjeux environnementaux.

Ces critères proposés à l'arrêt du PLUi, en compatibilité avec les orientations du SCOT, n'ont pas été revus, et ce afin de garantir le maintien d'une cohérence et d'une unité de traitement cohérent sur le territoire communautaire.

Les demandes visant à intégrer de nouveaux hameaux en zone UH n'ont pas été suivies d'effet, considérant qu'elles ne s'inscrivaient pas dans la méthodologie et les objectifs rappelés ci-avant.

Plusieurs observations portaient spécifiquement sur la reconnaissance du hameau de la Bruère à Nort-sur-Erdre en tant que hameau constructible. Elles ont été relayées par la commission d'enquête dans son rapport.

Ce secteur est traversé par la RD 178 identifiée comme apportant des nuisances sonores et pour laquelle de nombreuses problématiques de sécurité sont soulevées en lien avec le trafic très important notamment dans la traversée des hameaux qui la jalonnent. Des marges de recul s'appliquent vis-à-vis de cet axe. Considérant ces problématiques, le Conseil Départemental a en projet le réaménagement complet de cet axe pour en améliorer la sécurité, projet ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. En outre, ce hameau, composé essentiellement d'un ensemble de pavillons et de constructions éparses, ne s'est pas constitué autour d'un noyau significatif.

Conformément aux critères définis rappelés précédemment et au regard de la situation de ce secteur, il n'est en l'état pas proposé de l'identifier en zone UH. Cette position pourra être réétudiée si les aménagements de la RD 178 sont réalisés et permettent de sécuriser ce secteur.

De même, la commission d'enquête invitait à revoir le zonage du hameau de la Close des Saules à Héric. **Ce hameau n'a pas été retenu car il ne comprend pas 30 unités bâties, critère éliminatoire.**

D'autres hameaux ont fait l'objet du même type de demandes lors de l'enquête, tel que la Solitude à Nort-sur-Erdre, la Retière à Saint-Mars-du-Désert, le Tertre Juin à Sucé-sur-Erdre. **Tous les hameaux constitués de moins de 30 unités bâties ne peuvent être retenus du fait du caractère éliminatoire.** Concernant le hameau de la Grand'haie à Grandchamp des Fontaines, le caractère très linéaire du tissu et la présence d'un noyau historique non significatif n'ont pas permis de le retenir au titre des hameaux classés en zone U.

De manière générale, les secteurs ne relevant pas des critères exposés ci-avant ont donc été classés en zone A ou N, et ce pour plusieurs raisons.

> Les écarts et bâtis isolés ont vocation à demeurer des lieux d'habitat et/ou d'activités ponctuels en interface directe avec les espaces agricoles, naturels et forestiers dans lesquels ils s'inscrivent. Ils n'ont ainsi vocation ni à s'étoffer ni à s'étendre. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Néanmoins, conformément au Code de l'Urbanisme, des extensions peuvent être réalisées sur les constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que des annexes afin de permettre leur évolution. Confirmer le caractère rural et agricole de ces entités bâties en limitant leur développement permet également de maîtriser des problématiques d'aménagement importantes liés au mitage. En effet, le développement de ces secteurs pose déjà de réelles difficultés : la desserte par les réseaux qui

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

doivent être adaptés à l'augmentation du nombre des constructions, la voirie rurale qui doit être entretenue et adaptée à tous les usages notamment pour le transport scolaire, l'aggravation de l'imperméabilisation avec les risques d'inondation, les risques de pollution liées aux assainissements individuels parfois non conformes, ... A cela s'ajoute une densification plus subie sur ces secteurs pour les riverains car ne s'inscrivant que rarement dans le cadre d'opérations d'ensemble maîtrisant ces problématiques (division de parcelles, ...). Enfin, au-delà de ces problématiques et des enjeux agricoles, s'ajoutent la nécessaire préservation de ces milieux au titre de la protection de l'environnement et du respect de la biodiversité existante.

> La zone A correspond au sens du code de l'urbanisme à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique au sein desquels les activités agricoles peuvent se développer. Il s'agit d'un secteur dédié aux terres agricoles et à toutes les utilisations et occupations du sol qui leurs sont liées. Elle doit s'entendre comme étant une entité globale dont la vocation principale est agricole, ce qui explique que l'on puisse y trouver de l'habitat, des équipements, ... dès lors que le secteur présente principalement un caractère et des enjeux agricoles et que ces constructions ne remettent pas en cause l'exercice de l'activité agricole. Le classement en zone A permet ainsi de mettre en avant le caractère agricole et rural de ces entités qui se situent toutes au sein de vastes zones agricoles et naturelles, et de mettre un terme au mitage de ces espaces. Ce classement ne se limite donc pas uniquement à une analyse du caractère agricole spécifique à la parcelle ou de son potentiel agronomique. Les motifs parfois soulevés pendant l'enquête visant à dire qu'une parcelle n'était pas exploitée ou trop petite ne veut pas dire pour autant qu'elle ne dispose pas d'un potentiel agronomique intéressant permettant d'envisager son exploitation à l'avenir.

La prise en compte des enjeux agricoles est donc un aspect essentiel. Au-delà de l'intérêt agronomique d'un terrain, ces secteurs sont situés à proximité de sièges et/ou au sein d'une zone rurale où cette activité se développe impliquant de garantir la possibilité d'exercer cette activité : circulation des engins, pratiques culturales règlementées par la proximité de logements.... Il est donc nécessaire d'intégrer le fait que cette activité puisse se maintenir, voire se développer, en maîtrisant l'urbanisation de ces zones.

A ce titre, il est rappelé qu'une des orientations majeures du PLUi fixée au PADD dans son axe 1 vise à « Prendre en compte le fonctionnement de l'espace agricole et l'organisation des exploitations dans les choix d'aménagement ». Une large partie du territoire est couverte par le PEAN des vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens visant justement à affirmer le caractère agricole de ces secteurs.

Sa traduction règlementaire vise donc à ne pas contraindre l'exercice voire le développement des activités agricoles, compatible avec la proximité d'habitations. Ce zonage permet en effet de participer à la valorisation des espaces agricoles dans ou à proximité du tissu bâti, afin d'accompagner les évolutions de l'activité agricole. Il est à noter dans ce cadre le développement de nouvelles pratiques dites d'agricultures périurbaines (maraichage...) pour lesquelles ce type de parcellaire présente un intérêt.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

1.2. Délimitation des enveloppes urbaines

La délimitation des enveloppes urbaines notamment pour les hameaux a fait l'objet de nombreuses observations et demandes de précisions lors de l'enquête publique mettant en évidence une incompréhension au sujet de cette délimitation

La délimitation des enveloppes urbaines a été réalisée dans le respect des orientations rappelées en préambule et en compatibilité avec les orientations du SCOT. Ce dernier a en effet défini la notion d'enveloppe urbaine de la manière suivante : *« l'enveloppe urbaine correspond au périmètre de l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels,... Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis. Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers. Le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire mais il doit parfois s'en libérer, par exemple, un fond de terrain situé clairement en dehors du tissu urbain.»*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, cette méthodologie a été appliquée pour les enveloppes des bourgs, villages et hameaux constructibles. De manière plus spécifique, concernant les hameaux cette méthodologie a été adaptée à leur caractérisation par le SCoT, qui indique qu'ils n'ont pas vocation à s'étendre, et qu'ils doivent être contenus dans la limite de leur enveloppe urbaine. Or, compte tenu de la configuration de nombreux hameaux (longue parcelle en « lanière »), il n'est pas possible de s'appuyer uniquement sur le parcellaire pour définir leur enveloppe.

Afin de clarifier la règle et établir une certaine équité de traitement, il est proposé de préciser cette règle et de l'appliquer de manière plus rigoureuse, ce qui conduit à revoir à la marge les limites proposées lors de l'arrêt du PLUi. La méthodologie utilisée s'appuie sur l'analyse d'une zone tampon de 25 mètres strict autour de chaque bâti (bâti principal, hors bâtiments légers type hangar, abris de jardin, etc.). Cette distance de 25 mètres a été retenue en cohérence avec le règlement de la zone A qui l'impose comme une distance maximale pour l'implantation des annexes par rapport aux constructions principales, et ce afin de limiter l'étalement urbain.

Deux situations ont été distinguées pour la définition des limites de ces zones :

- Lorsque les unités foncières sont comprises entièrement au sein de cette zone tampon, elles sont intégrées en totalité à l'enveloppe urbaine en suivant les limites parcellaires ;
- lorsque les unités foncières, ou parcelles ne sont pas comprises entièrement au sein de cette zone tampon (ex : parcelles en lanière), la limite constructible est définie sur la base de cette distance de 25 mètres.

Il est rappelé que la définition des limites de zones doivent en outre respecter les périmètres de protection (zone inondable, zone humide, périmètre de réciprocité, périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains...) et ne doivent pas participer à l'extension urbaine des

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

hameaux. Il convient également de rappeler que la délimitation de la zone UH ne présage pas de la constructibilité des terrains compris dans cette enveloppe qui sera analysée au regard de l'ensemble des règles du PLUi s'appliquant à cette zone.

Afin d'améliorer la compréhension des principes de définition de l'enveloppe, le rapport de présentation a été complété afin d'explicitier cette méthodologie spécifique aux hameaux.

Toutes les observations émises lors de l'enquête publique visant à modifier les limites des hameaux ont été étudiées et traitées sur la base de de cette méthodologie.

Concernant le hameau de la Mahère à Sucé sur Erdre, suite à l'observation de la commission d'enquête visant à analyser la situation des parcelles non intégrées à la zone UH, il convient de rappeler que la même méthodologie a été appliquée s'agissant d'une zone UH. Des adaptations ont ainsi été apportées dans le respect de cette méthodologie.

1.3. Délimitation des zones à ouvrir à l'urbanisation

Les observations émises lors de l'enquête publique concernant les zones 2AU relèvent de deux cas :

- la demande de reclassement en 2AU au PLUi de terrains classés en A ou N,
- la demande de classement en 1AU ou U de terrains classés en 2 AU.

> Concernant les observations visant à réinscrire au PLUi des zones 2AU, il convient de rappeler que les zones 2AU des PLU communaux ont été réinterrogées lors de l'élaboration du PLUi au regard des objectifs de diminution de la consommation d'espace en extension tels que définis par le SCOT et inscrits au PADD, à savoir notamment : une diminution de 35% de la consommation foncière en extension d'urbanisation, la production d'environ 530 logements par an dont au moins 30% au sein des enveloppes urbaines et le respect d'une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare à l'échelle du territoire. Ces orientations ont été traduites règlementairement au travers notamment des zones à urbaniser dont la surface globale devait respecter ces principes. Compte tenu des surfaces très importantes de zones AU non aménagées recensés dans les PLU communaux pourtant parfois relativement anciens, il en découle nécessairement une adaptation à la baisse de ces surfaces et donc la suppression potentielle de secteurs inscrits dans ces PLU.

Concernant les choix qui ont prévalu pour la définition de ces zones AU, des critères ont ainsi été établis afin de retenir les sites en extension et leur délimitation : continuité de l'enveloppe urbaine existante, incidence sur la fonctionnalité agricole, prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux, capacité et sécurité des réseaux, cohérence avec le maillage de liaisons douces, proximité des équipements et services, proximité des aires de transports mutualisés, transports collectif.

Au regard de ces éléments et dans les respects des objectifs de consommation foncière fixés par la SCOT, il n'est pas envisageable de réinscrire des zones 2AU des PLU communaux qui auraient été exclues dans le cadre du PLUi.

Une modification a néanmoins été apportée sur la commune de Saint-Mars-du-Désert suite à la diminution d'une zone 2AU au niveau de l'OAP B55 (préservation de zone humide) : report de surface en 2AU au nord de la dite OAP et au nord du bourg (parcelle AA117 enserrée au sein d'une zone UB).

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

> Concernant les observations visant à inscrire certains terrains classés en 2 AU en zone 1AU ou U, il convient tout d'abord de rappeler que seuls peuvent être classés en zone 1AU les zones au sein desquelles les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Il s'agit par exemple d'intégrer la nécessaire compatibilité entre développement de l'habitat et capacité de traitement des stations d'épuration.

De plus, il relève du PLUi de prévoir un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones sur le territoire afin de respecter les orientations fixées au PADD en phase avec le Programme Local de l'Habitat visant notamment à un développement progressif et maîtrisé de l'habitat. Il s'agit également de permettre aux communes d'anticiper l'accueil de nouveaux habitants par la programmation dans le temps de la réalisation ou de l'extension des équipements publics (écoles, équipements sportifs, ...).

Par ailleurs, l'inscription en zone AU vise également à assurer un aménagement cohérent de ces espaces (connexion à la trame viaire, continuités, respect de la trame verte, ...). Ce secteur via le règlement impose que les constructions y soient réalisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble soit lors de la réalisation au fur et à mesure des équipements internes à la zone. Ces principes sont traduits dans une OAP. Les observations visant à classer en zone U tout ou partie de ces zones 2 AU ne permettaient pas de respecter ces principes d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, suite à l'enquête publique, et compte tenu des éléments précités, il a été proposé d'inscrire une zone 2AU en 1AU sur la commune d'Héric (OAP B05) car elle répondait à ce cadre. Les autres demandes n'ont pas été suivies.

2. Observations relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination

Plusieurs observations visaient à rectifier la localisation d'un bâtiment susceptible de changer de destination sur une parcelle, ou visaient à identifier de nouveaux bâtiments.

En effet, le code de l'urbanisme permet, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, que des bâtiments fassent l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces demandes ont été analysées sur la base de la méthodologie définie lors de l'élaboration du PLUi et précisée dans le rapport de présentation et le règlement écrit. Les bâtiments repérés doivent donc :

- ne plus être utiles à l'exploitation agricole,
- pouvoir facilement être raccordés aux réseaux,
- être une construction existante constituée. Sont donc exclues les constructions annexes de petites dimensions et isolées (inférieures à 50m² d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, et celles présentant un état de ruine avancée,
- ne pas être dans un rayon de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- présenter un intérêt architectural ou patrimonial.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Le changement de destination ne doit pas :

- constituer une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation,
- augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les bâtiments remplissant les critères définis ont été repérés au plan de zonage en vue d'un éventuel changement de destination.

Il convient de rappeler que ce repérage ne vaut pas autorisation : chaque projet devra ensuite faire l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols et sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ou de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone Naturelle.

3. Observations relatives au projet de zone d'activité de la Jacopière

De nombreuses observations ont été émises au sujet de la future zone d'activité de la Jacopière située sur les communes de Saint Mars du Désert et de Sucé sur Erdre. Ces observations pointent notamment le manque d'étude et les risques pour l'environnement.

Ce secteur est identifié par le SCOT Métropolitain comme « Parc d'activités structurant d'intérêt Métropolitain » et s'inscrit donc dans la stratégie de développement économique à l'échelle du Pôle Nantes Saint Nazaire, il est donc identifié au PLUi.

La réflexion sur l'aménagement de ce secteur est portée par la Communauté de Communes compétente en matière de développement économique.

Suite à la réalisation d'une première étude de faisabilité sur un périmètre plus étendu que celui figurant au PLUi, il a été défini le périmètre à inscrire au PLUi : ce périmètre a été limité pour prendre en compte les principaux enjeux environnementaux du site mis en évidence. En parallèle, une délibération du conseil communautaire a été prise lors de sa séance du 26 septembre 2018 afin de définir le périmètre d'intention du projet de la Jacopière, les objectifs poursuivis (créer une dynamique de développement économique sur le secteur par des aménagements publics et l'émergence d'un pôle d'activités, artisanales, petites entreprises, services aux entreprises). La délibération a également défini les modalités de la concertation préalable qui sera organisée pour la création de la ZAC.

Les études préalables à la création de la ZAC permettront d'identifier précisément l'ensemble des enjeux notamment environnementaux et de proposer les solutions adaptées à leur prise en compte à l'appui notamment d'une étude d'impact et dans le respect de la législation en vigueur : définition du périmètre final d'aménagement, préservation des milieux naturels et prise en compte des enjeux environnementaux, mode de gestion des eaux pluviales et usées, ...

Concernant le volet « eaux pluviales », les zonages d'assainissement eaux pluviales des communes de Saint Mars du Désert et Sucé sur Erdre sur lesquelles le projet se situe ont d'ores et déjà intégré un ensemble de mesures de régulation fixant notamment des volumes de stockage et des débits de sortie pour la régulation des eaux pluviales. Basé sur des hypothèses d'imperméabilisation, ces

mesures seront précisées en lien avec les études préalables à la création de la ZAC qui identifieront les enjeux particuliers à intégrer et pourront amener à redéfinir les modes de gestion en fonction du projet retenu (redéfinition du périmètre, prise en compte des bassins versants, ...). En tout état de cause, le projet et les mesures fixées au zonage d'assainissement pluvial ont pour objectif la gestion d'un éventuel risque d'inondation. De plus, une approche visant au traitement qualitatif des eaux pluviales sera intégrée pour renforcer la gestion de ces eaux dans le souci d'une approche durable du développement. Les autres enjeux soulevés seront traités dans le cadre des études réalisées et conformément aux obligations réglementaires liées à ce type de projet (biodiversité, énergie renouvelable, préservation des zones humides, ...)

Concernant le volet « eaux usées », la solution qui sera proposée devra être étudiée à l'appui des données fournies par les diagnostics environnementaux à réaliser et des besoins identifiés avec la caractérisation plus précise du projet. Le type de traitement et la capacité épuratoire seront obligatoirement adaptés aux besoins définis. La solution à retenir sera donc étudiée à l'appui des données du diagnostic et du projet envisagé. Le type de traitement et la capacité devront obligatoirement être adaptés à la réalité des besoins. Le raccordement des secteurs bâtis proches pourra également être étudié afin de renforcer la qualité de traitement des eaux usées sur ce site dans le souci d'améliorer la qualité globale de la ressource en eau notamment s'il s'avère que des installations d'assainissement individuel ne sont pas conformes.

La localisation des ouvrages devra intégrer l'ensemble des problématiques et notamment les enjeux d'inondation à l'appui d'une analyse fine de ce risque sur le secteur. Le projet de station devra en tout état de cause respecter la législation en vigueur et obtenir une autorisation au titre de la loi sur l'eau garantissant sa conformité.

Concernant les rejets industriels, en tout état de cause, ce type de rejet fait l'objet d'une réglementation spécifique qui pourra imposer un prétraitement aux entreprises concernées.

Notons par ailleurs que l'aménagement de ce secteur est identifié au projet de PCAET dans son axe 1, objectif 2 « Conduire une politique d'aménagement durable des espaces publics, zones d'activités et d'habitat » visant notamment à développer un parc d'activité durable.

Compte tenu des éléments précités, il est proposé un classement de l'ensemble du secteur en zone 2AUe au PLUi approuvé dans l'attente de la mise en œuvre des études relatives à la création de la ZAC. Une fois le projet défini, dans le respect des principes présentés ci-dessous, il pourra être classé en zone 1AUe en proposant une OAP visant à imposer la prise en compte de l'ensemble des enjeux identifiés et des principes d'aménagement durable proposés.

4. Observations portant sur la pollution de l'eau

De nombreuses observations ont porté sur l'enjeu de la qualité de l'eau notamment pour l'alimentation en eau potable, et en particulier sur le captage du Pas Brunet à Nort sur Erdre.

Des évolutions ont donc été apportées au PLUi afin de mieux intégrer ces enjeux dans le cadre défini par le code de l'urbanisme, en renforçant la protection de ces secteurs, en fixant un ensemble de règles aux constructions et installations et en renforçant la protection des abords du captage.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de réception en préfecture : 20/12/2019

D'une part, le règlement écrit a été précisé afin d'intégrer les mesures de protection en matière de constructions conformément aux arrêtés fixant les règles : arrêté préfectoral du 25 septembre 2001 déclarant d'utilité publique l'instauration de périmètres de protection immédiate et rapprochée autour des captages au lieu-dit le Plessis Pas Brunet, et les travaux à entreprendre pour prévenir les risques de pollution des eaux captées, et arrêté préfectoral du 27 octobre 2008 relatif à la protection du captage de Mazerolles). Ces arrêtés édictent les prescriptions relatives à la protection des captages et sont repris dans le PLUi.

Dans cette perspective, concernant le captage du Plessis Pas Brunet, le règlement écrit a introduit des interdictions spécifiques au sein des zones concernées par le périmètre de protection rapproché 1 : « sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire). ». Le périmètre de protection de Mazerolles est quant à lui principalement zoné en NS (sites à grande sensibilité environnementale) et dans une moindre mesure en N, A, Np (ensembles patrimoniaux à vocation touristiques), An (espaces à fort intérêt patrimonial et paysager où la hauteur des bâtiments est limitée), AE (Activités agricoles isolées) et AL (activités équestres et hippiques). Le zonage NS assure une protection forte du captage. Le règlement n'a donc pas été modifié pour ce captage.

D'autre part, les périmètres de protection immédiat ont été classés en zone N pour renforcer la protection.

Un classement complet des périmètres de protection rapproché 1 et 2 identifiés par les arrêtés en zone Naturelle n'apparaît pas envisageable car couvrant, pour le Pas Brunet, une large partie de la ville de Nort sur Erdre qui ne peut manifestement et juridiquement être reconnue que comme une zone urbaine.

Le PLUi a également annexé ces arrêtés conformément à la législation en tant que servitudes d'Utilité Publique s'imposant aux projets de construction.

Concernant les observations qui visaient à inscrire dans le PLUi des mesures supplémentaires en vue de l'interdiction de l'épandage de pesticide au niveau desdites zones, il convient de rappeler ici que le PLUi est régi par les dispositions du code de l'urbanisme et n'a pas légalement la possibilité de définir les modalités d'exploitation et de pratiques culturales en agriculture. Dans ce cadre, le PLUi via, par exemple, un classement en zone N, s'il encadre la construction, ne peut interdire un certain type de culture. Il ne peut davantage imposer le recours à une agriculture biologique. Les périmètres de protection rapprochée 1 et 2 n'ont donc pas été classés en zone N.

A noter que ces enjeux portés également par la collectivité trouvent des moyens d'agir dans le cadre d'autres politiques comme le programme d'action du PEAN des vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens, dont l'approbation est prévue avant la fin 2019. En effet, son programme d'actions prévoit une mesure visant à l'amélioration de la qualité de l'eau autour des captages d'eau potable. Pourraient ainsi être mobilisés des outils fonciers pour acquérir les secteurs les plus sensibles à la pollution directe du captage en vue d'y promouvoir une activité plus respectueuse des milieux aquatiques. Les parcelles acquises pourront être remises en location par le biais de baux ruraux à clauses environnementales permettant d'imposer des pratiques agricoles plus respectueuses de la ressource. L'attribution des terres qui se libèrent devra faire l'objet d'une recherche de repreneurs dont le projet agricole est conçu sans intrant.

5. Observations portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les observations émises lors de l'enquête publique visent à remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur un secteur ou à exclure uniquement la parcelle visée dans l'observation.

La nature des observations fait notamment ressortir une méconnaissance juridique de l'effet d'une OAP. En effet, il est souvent pensé qu'une OAP peut impliquer une expropriation ou une saisine des biens des propriétaires. Il est également relevé que ces OAP, en fixant des principes d'aménagement peuvent contraindre le propriétaire dans la réalisation d'un projet d'aménagement.

Il convient de rappeler ici que les OAP sectorielles s'appliquent sur des quartiers ou secteurs urbains ou à urbaniser. Elles visent à donner les principes et lignes directrices concernant les secteurs identifiés et à garantir un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur pour une parfaite intégration dans son environnement urbanisé et/ou naturel. Les OAP fixent des objectifs visant à respecter les orientations définies au PADD notamment en termes de production de logement (densité, typologie), de mixité fonctionnelle et sociale, d'accès et de stationnement, de traitement des lisières urbaines, traitement de l'espace public, de flux. Un objectif majeur de ces OAP est de s'assurer de l'optimisation de l'utilisation de ces espaces, en cohérence avec les orientations du PADD visant à recentrer l'urbanisation au sein des bourgs.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément au code de l'urbanisme, les OAP sont obligatoires sur toutes les zones 1AU.

La mise en place d'une OAP ne présage en rien de l'intervention foncière d'une collectivité publique (préemption, expropriation). Il s'agit d'un outil permettant à la collectivité de cadrer le devenir d'une zone sans qu'il y ait nécessairement une intervention de sa part. Les propriétaires demeurent libres d'aménager eux même leur terrain, de le céder ou non à des aménageurs publics ou privés. Les parcelles demeurent constructibles dans le respect du règlement écrit de la zone et en compatibilité avec les principes de l'OAP. Les autorisations délivrées sur ces secteurs doivent donc être compatibles avec les orientations définies : il ne s'agit pas d'un principe de conformité. L'aménageur, que ce soit directement le propriétaire, un promoteur, une collectivité, ... devra respecter ce principe pour garantir le respect de la cohérence d'ensemble recherchée.

Ces informations données répondent à un certain nombre d'observations sur les conséquences de la mise en œuvre d'une OAP sur un secteur. Il ressort néanmoins qu'il est de l'intérêt public (et de l'obligation réglementaire en zone 1AU) de pouvoir définir des principes visant à garantir la cohérence d'ensemble d'un aménagement en vue de rationaliser la consommation foncière et de garantir une bonne intégration de ces projets dans leur environnement. Les OAP proposées sont donc maintenues.

Une information complémentaire pourra être apportée aux personnes qui le souhaiteraient pour réexpliquer les modalités de mise en œuvre de cet outil.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Certaines remarques émises dans l'enquête ont néanmoins conduit à revoir certaines OAP :

Sur la commune de Treillières :

- > OAP A 40 « *Mairie, Rivière, Chemin de la Belle Etoile* » : la programmation a été affinée afin de prendre davantage en compte le tissu environnant : déclinaison des hauteurs par ilots (A, B et C) en fonction des constructions avoisinantes, diminution de la densité (35 logement/ha au lieu de 40).
- > OAP A 41 « *Sébert* » : modification du périmètre et évolution de la gestion des flux à l'intérieur de l'OAP afin de tenir compte des opérations en cours.
- > OAP A 42 « *Rue de Grandchamp* » : la programmation de l'OAP a été affinée afin de prendre en compte un permis d'aménager délivré. Les hauteurs ont été revues afin de prendre en compte les constructions environnantes (R+1+c au lieu de R+2+c). Enfin les accès à l'OAP ont également été précisés.
- > OAP A 48 « *La Gergaudière* » : le nombre de logements a été revu à la baisse (12 logements y compris les logements existants à la date d'approbation du PLUi, contre 15 logements prévus à l'arrêt), et les accès et la gestion des flux à l'intérieur de l'OAP ont été précisés.
- > OAP A 51 « *Rue des Landes* » : la mention suivante a été ajoutée : « *les systèmes constructifs et notamment les fondations des futures constructions devront être vérifiées sur la partie Est. L'historique d'usage du site a démontré des affectations pouvant nécessiter des fondations spécifiques.* ». Et la programmation est reprécisée afin de ne permettre que du logement.
- > OAP A 53 « *Rue des Pierres* » : la programmation a été précisée afin d'intégrer la création d'un espace de convivialité à destination des habitants de la Ménardais. La localisation du périmètre marchand a été repositionnée au nord de l'OAP. La densité a été diminuée (47 logements/ha au lieu de 75). Et de nouvelles orientations ont été inscrites visant à adapter la forme urbaine aux constructions environnantes et à traiter de manière qualitative les interfaces entre espaces publics et privés.

Ces deux dernières OAP ont fait l'objet de réserves de la part de la commission d'enquête dans son rapport et ses conclusions.

Il convient de rappeler que :

- Concernant l'OAP A51 : le projet de PLUi arrêté ne mentionne pas l'implantation d'une crèche sur ce secteur.
- Concernant l'OAP A53 : la version présentée dans le dossier arrêté du PLUi ne prévoyait pas la réalisation d'immeubles de 4 étages, ni d'une surface commerciale de 100m². Elle faisait effectivement référence à des bâtiments collectifs et à l'implantation d'une surface commerciale « *dans une limite de 100 m²* ». Par ailleurs, l'OAP ne mentionnant pas de hauteur, il convenait alors de se reporter au règlement de la zone (hauteur maximale des constructions de 9 mètres au point le plus haut et 6 mètres à l'égout du toit (zone UBa) soit un gabarit de l'ordre de R+1+attique maximum.)

Sur la commune d'Héric :

- > OAP B12 « *Allée des Aubépines* » : la programmation a été précisée afin d'élargir les typologies de constructions autorisées sur l'OAP. La gestion des flux à l'intérieur de l'OAP a été revue afin de ne pas contraindre la réalisation effective de ladite OAP.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

Sur la commune de Saint-Mars-du-Désert :

- > **OAP B17 « Rue de Pinsoison »** : le périmètre de l'OAP a été revu, en cohérence avec les modifications apportées au règlement graphique (passage de zone 2AU en Ab et inversement) afin de prendre davantage en compte la présence d'une zone humide.
- > **OAP B19 « Rue du 3 août 1944 - Nord »** : le périmètre de l'OAP a été agrandi et la gestion des flux a été revue à l'intérieur de l'OAP afin de garantir un nouvel accès sur le domaine public.
- > **OAP B21 « Beau Soleil »** : les accès ont été revus afin de tenir compte de la présence de la pharmacie.

Sur la commune de Sucé-sur-Erdre :

- > **OAP B26 « La Mahère »** : anciennement B25 au PLUi arrêté : l'OAP a été scindée en deux nouvelles OAP « la Mahère » et « Procé ». Le périmètre a été revu à la marge afin de prendre en compte le tissu urbain constitué et des autorisations en cours. La localisation des logements locatifs sociaux a été revue afin de ne pas contraindre la faisabilité de l'opération.
- > **OAP B28 « La Doussinière »** : anciennement B27 au PLUi arrêté : diminution de la densité (15 logements/ha au lieu de 20) et définition de hauteurs différenciées (R+1+c ou R+50% en comble) visant à prendre en compte la topographie du site. Ajout d'un corridor vert.
- > **OAP B32 « La Beaumondière »** : anciennement B31 au PLUi arrêté : le périmètre a été revu (ajout d'une parcelle et suppression de fonds de parcelles) afin d'assurer la faisabilité opérationnelle de l'OAP. Un nouvel accès a été ajouté du fait de la modification du périmètre.
- > **OAP B37 « Rue de la Benatière »** : cette OAP a été supprimée du fait de la mise en œuvre d'autorisations d'urbanisme délivrées, ne nécessitant plus la mise en place de cet outil.
- > **OAP B38 « Procé »** : ajout d'une OAP suite à la modification apportée à l'OAP B26.
- > **OAP B43 « Avenue de l'Europe »** : anciennement OAP B42 : agrandissement du périmètre à 3 parcelles voisines et mise à jour suite à la suppression de l'emplacement réservé au règlement graphique.

Sur la commune de Vigneux-de-Bretagne :

- > **OAP B47 « La Paquelais »** : anciennement B46 au PLUi arrêté : suppression d'un accès à l'OAP afin d'éviter un report des flux sur le lotissement avoisinant.
- > **OAP B54 « Rue de la Galtière »** : anciennement B53 au PLUi arrêté : modification des accès afin de desservir une parcelle avoisinante.

Sur la commune de Casson :

- > **OAP C09 « Rue de la Forge »** : le périmètre a été diminué. Les accès ont été reprécisés au nord de l'OAP. L'opération a été scindée en 3 phases afin de permettre une réalisation de l'opération échelonnée dans le temps.

Sur la commune de Fay de Bretagne :

- > **OAP C15 « Rue de Solférino Ouest »** : le périmètre a été agrandi afin d'intégrer une parcelle au nord de l'OAP.
- > **OAP C17 « Rue de la Mairie Nord »** : le périmètre a été diminué afin d'exclure un fond de parcelle.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

6. Observations portant sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les observations relatives au STECAL visaient principalement la création de nouveaux secteurs pour permettre le développement de projets ou la prise en compte de problématiques spécifiques.

Pour rappel, les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettent de délimiter au sein des zones A et N des activités existantes ou projetées qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole et, plus généralement, qui ne sont pas autorisées en zone A et N classiques, conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. La création de STECAL lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme ou de son évolution nécessite un passage devant la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Une connaissance précise du projet est souhaitée car le règlement écrit des STECAL doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.

Compte tenu des éléments précités, des évolutions (diminution) ont été apportées sur certains périmètres de STECAL pour mieux intégrer la réalité des projets et les enjeux agricoles. Les règles écrites ont également été adaptées à la marge pour une meilleure cohérence avec les projets inscrits au PLUi ou la prise en compte des annexes en zone Np.

Concernant la procédure de création de nouveaux STECAL, elle est régit par le code de l'urbanisme qui met en avant leur caractère « exceptionnel ». Leur prise en compte doit donc s'appuyer sur l'analyse d'un projet précis et détaillé et non des intentions ou des projets non aboutis. Ils doivent être conformes aux objectifs définis par le code de l'urbanisme. Ces projets devront être appréciés globalement au sein du territoire afin de ne pas participer au mitage des espaces agricoles et naturels. Leur prise en compte doit en outre faire l'objet d'un avis de la CDPENAF et être présenté en enquête publique pour la bonne information des citoyens et notamment des riverains. **Au regard de ces éléments, il n'est pas proposé de créer de nouveaux secteurs avant l'approbation du PLUi. Ces projets et ceux à venir pourront néanmoins être étudiés par la collectivité, qui jugera de l'opportunité de les intégrer, dans le cadre de procédures d'évolution du PLUi et dans le respect du cadre juridique.**

La commission d'enquête a également soulevé quelques interrogations qui nécessitent des précisions :

- La Commission d'enquête a, dans ses conclusions, demandé d'étudier la demande du porteur de projet de la Filonnière visant à étudier « *dans quelle mesure le bâtiment prévu pour accueillir la famille du gestionnaire du site puisse correspondre à une maison d'habitation non limitée à 50 m².* »

Il convient de rappeler que ce projet, situé sur la commune de Sucé-sur-Erdre, dispose de 2 zonages au règlement graphique : un secteur 1AULa au nord et un secteur NLn (STECAL) au sud. Sa situation au sein d'un secteur sensible (espace remarquable de la DTA, proximité d'un site Natura 2000) avait nécessité, dans le cadre d'une précédente procédure et à la demande de l'Etat, de justifier du caractère limité de l'urbanisation. Ainsi, un encadrement plus strict du potentiel constructible avait été nécessaire et avait conduit à la définition d'une emprise maximale, à savoir « *la surface au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 950 m². Les HLL ne devront pas excéder 50*

m² ». Cette règle a été reprise au PLUi. Au regard du contexte environnemental, il n'est pas envisageable de revoir le projet pour développer de manière plus importante le potentiel constructible.

- La commission d'enquête considère que certains projets méritent d'être étudiés, et notamment : « *La création d'un éco-hameau en habitat participatif (...) à Fay de Bretagne, la Noé, qui permettrait de réhabiliter un bâtiment et d'accueillir huit familles en éco-partage dans le cadre d'un STECAL* ».

Compte tenu du changement de destination obtenu avant l'approbation du PLUi, ce secteur ne rentre plus dans le champ des STECAL. Le projet pourra se réaliser dans le respect des règles applicables aux tiers en zone Agricole.

- La commission rappelle que « des projets sont en cours d'étude pour poursuivre une activité en lien ou pas avec la production initiale. Elle indique que le règlement en zone A ne permet pas toujours un tel développement. Elle souhaite donc que le règlement ouvre des perspectives d'évolution de l'activité agricole en zone A. »

Il convient de rappeler que le règlement écrit de la zone A autorise, sous conditions, les locaux et installations de diversification de l'activité agricole.

Pour les autres projets qui ne seraient pas liés directement à une activité agricole ou qui ne se situeraient pas dans le prolongement de l'acte de production, la création d'un STECAL peut être étudiée dans le cadre rappelé ci-dessus.

Le PLUi organise donc bien, via ses documents (règlement écrit et règlement graphique), les perspectives d'évolution de l'activité agricole.

7. Observations portant sur les emplacements réservés

Les observations portaient principalement sur une remise en cause de l'existence ou de l'opportunité d'un emplacement réservé.

Par ailleurs, la commission d'enquête relève, concernant les emplacements réservés (ER) pour des liaisons douces, que certains emplacements réservés ne semblent pas aboutis. La commission d'enquête évoque des cheminements identifiés en emplacements réservés dont les tracés ne semblent pas cohérents ou ne pas aboutir. Une mise à jour paraît indispensable.

La délimitation d'un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général, d'espace vert, de programme de logement dans un but de mixité social (...). L'existence d'un tel emplacement interdit toute occupation ou utilisation des sols contraire à son affectation, sauf s'il s'agit d'une construction précaire, afin d'éviter que les terrains ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination envisagée au PLUi.

Il convient également de rappeler en réponse à la remarque de la commission d'enquête que les emplacements réservés ne figurent que sur des parcelles ou portions de parcelles privées. Ainsi, si la collectivité est déjà propriétaire de certaines portions de terrain, ledit foncier n'apparaît pas dans l'emplacement réservé, d'où une impression de tracé non aboutis.

Les emplacements réservés ont été conservés car ils visent des projets d'intérêt général portés par des collectivités : communes, communauté de communes Erdre et Gesvres, Département de Loire-Atlantique (aménagement routier, liaison piétonne ...).

Néanmoins, certains ont été modifiés :

- **L'emplacement réservé I01** sur la commune de Sucé-sur-Erdre a été diminué afin de davantage s'attacher à la réalité du site,
- **L'emplacement réservé I43** sur la commune de Sucé-sur-Erdre a été supprimé du fait de l'intégration de cette emprise dans une OAP,
- **L'emplacement réservé K36** sur la commune de Treillières a été supprimé du fait de la domanialité publique de cette emprise.

Enfin, la commission d'enquête relève les observations émises à l'encontre de l'emplacement réservé I07 sur la commune de Sucé sur Erdre, visant la déviation de Sucé sur Erdre et porté par la commune. Il convient de rappeler qu'il s'agit d'un projet visant à moyen terme à dévier une partie du trafic routier du centre-ville qui est régulièrement complètement saturé du fait de l'organisation de la trame viaire contrainte par les franchissements de l'Erdre et de la voie SNCF. Il vise à finaliser les réserves foncières. Sa mise en œuvre fera bien entendu l'objet de toutes les études nécessaires notamment environnementales dans le respect des dispositions légales en vigueur.

8. Observations portant sur le territoire de l'ancienne ZAD concernant le projet aéroportuaire abandonné

Les observations émises lors de l'enquête publique visaient d'une part à reconnaître le potentiel environnemental de cette zone à l'appui de l'étude réalisée par l'Etat, et d'autre part à permettre la reconstruction des bâtiments démolis et à permettre la réalisation de projets expérimentaux (habitats participatifs, légers ...).

Comme demandé dans l'avis de l'Etat, il a été procédé à l'intégration des conclusions de l'étude agronomique et environnementale réalisée à la demande de l'Etat sur le site de l'ancienne ZAD.

Le règlement graphique a ainsi été complété au travers notamment de l'extension de la protection du milieu par un classement en zone N d'emprises auparavant classées en zone A et identifiées comme présentant un intérêt environnemental dans cette étude. De plus, il a été procédé à l'inscription au zonage des haies identifiées dans cette étude afin d'y appliquer des mesures de préservation.

Concernant les bâtis démolis, il est rappelé que le Code de l'urbanisme (article L. 111-15) autorise sous conditions les reconstructions à l'identique. A titre d'information, le rapport de présentation a été complété afin d'identifier les bâtiments démolis sur le territoire de l'ancienne ZAD. Il est également rappelé que le périmètre de l'ancienne ZAD est en très grande majorité classé en zone Agricole visant à permettre le développement de projets agricoles dans le respect du cadre réglementaire défini. Le PLUi ne s'oppose donc pas à la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans ce cadre. Les demandes concernant des projets spécifiques (habitat léger, ...) pourront s'inscrire dans le cadre réglementaire s'appliquant à la zone agricole ou devront nécessiter la création de STECAL. Comme indiqué précédemment, leur prise en compte doit donc s'appuyer sur l'analyse d'un projet précis et détaillé et non des intentions ou des projets non aboutis. Ils doivent être conformes aux objectifs définis par le code de l'urbanisme. Ces projets devront être appréciés globalement au sein du territoire afin de ne pas participer au mitage des espaces agricoles et naturels. Leur prise en compte doit en outre faire l'objet d'un avis de la CDPENAF et être présenté en enquête publique

pour la bonne information des citoyens et notamment des riverains. Il n'y est donc pas donné suite dans l'approbation du PLUi

9. Observations portant sur la délimitation des zones humides et des zones inondables

Les observations émises lors de l'enquête publique portent principalement sur la délimitation des zones humides, et visent à remettre en cause le caractère humide de certains secteurs.

La commission d'enquête relève quant à elle « que la cartographie tant des zones inondables que des zones humides mérite d'être actualisée, certains contours semblent, en effet, contestables, lorsque la limite s'arrête brusquement à la parcelle voisine par exemple. »

Il convient de rappeler que les zones humides repérées sur le document graphique ont été identifiées sur la base des données portées à la connaissance de ces milieux, et notamment :

- L'inventaire des zones humides réalisé en 2011/2012 à titre informatif et dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux réalisé. Cet inventaire a été validé par l'organe de gestion du SAGE.
- Les inventaires complémentaires réalisés en 2018 sur un ensemble de secteur susceptibles d'accueillir des projets d'extension d'urbanisation au PLUi sur la base de la méthodologie définie par la loi sur l'eau,
- L'inventaire réalisé dans le cadre de l'ancien projet aéroportuaire sur la base de la méthodologie définie par la loi sur l'eau.

Le repérage de ces zones est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction de la modification des conditions environnementales, hydrauliques mais aussi en fonction d'une éventuelle évolution des critères ou de leur interprétation tels que définis par la loi. Ainsi, considérant les méthodologies différentes utilisées pour les inventaires, le PLUi s'attache à reprendre les secteurs en tant que enveloppe faisant l'objet d'une « Présomption d'existence d'une zone humide ». Dans ce cadre, le PLUi prévoit dans son règlement que ces inventaires puissent être actualisés dans le respect de la méthodologie loi sur l'eau fixée par la loi. Il reprend également les dispositions réglementaires s'appliquant aux projets concernés.

En cas de projets impactant une zone humide identifiée au règlement graphique, il devra être respecté les dispositions fixées aux L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement concernant les projets d'une surface supérieure à 1 000 m² et les dispositions fixées par le SDAGE Loire Bretagne et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire Loire » et « Vilaine ».

Les projets devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- La délimitation de la zone humide sera définie sur la base du repérage fait au PLUi ou éventuellement actualisée sur la base d'une étude respectant la méthodologie définie par la législation en vigueur et notamment les dispositions de la loi sur l'eau. Cette étude précisera les caractéristiques, les fonctionnalités et l'intérêt environnemental de cette zone (fonction hydraulique, écologique, biodiversité, ...).
- Dès lors que projet impactera cette zone, il devra être proposé les mesures respectant la séquence « éviter / réduire / compenser » dans le respect des dispositions fixées par le Code

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de transmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

de l'environnement, le SDAGE Loire Bretagne sur l'ensemble du territoire et les SAGEs « Estuaire Loire » et « Vilaine » selon le bassin versant concerné.

Ainsi, compte tenu du caractère « potentiel » des zones humides délimitées, et des possibilités décrites ci-dessus, le repérage de ces zones humides a été maintenu. Par ailleurs, compte tenu de l'évolution des zones humides dans le temps, tant dans leurs fonctions que dans leurs délimitations, il apparaît plus opportun de procéder à la réalisation d'études précises au moment de la mise en œuvre du projet.

Concernant les zones inondables : il convient de rappeler que la cartographie provient de l'atlas des zones inondables (document élaboré par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique) et d'une étude du syndicat du bassin versant de l'Isac portant justement sur l'identification des zones inondables. S'agissant de prendre en compte un risque, il n'y a pas lieu de revenir sur ces données officielles.

10. Observations relatives aux protections du patrimoine bâti et naturel

Une part importante de ces observations visent à rappeler l'intérêt de la protection des haies, boisements pour la préservation des espèces et tendent à davantage de protection.

Il convient de rappeler que les critères définis pour la protection des haies visent à permettre un bon niveau de protection du maillage bocager présentant un certain intérêt environnemental et paysager. Ont ainsi été identifiées les haies d'intérêt primordial, les haies à enjeux hydraulique et écologique et les haies à enjeux paysagers. Ce travail a été analysé par les communes afin de mettre à jour au vu des inventaires existants. Ainsi, le PLUi protège 2.593,4 km linéaire de haies contre 698,97 km sur l'ensemble des PLU communaux. Compte tenu de cette méthodologie mise en place, il n'a pas été prévu de protéger l'ensemble des haies du territoire.

Par ailleurs, un repérage complémentaire a été réalisé pour prendre en compte notamment l'étude environnementale sur le périmètre de l'ancienne ZAD. Un complément d'inventaire réalisé par la commune de Petit Mars a également été intégré.

Enfin, il a été procédé à un ensemble d'ajustements visant à corriger des erreurs matérielles et à assurer la cohérence avec des projets inscrits en emplacements réservés, ... L'ensemble de ces évolutions a été reporté sur les plans graphiques.

11. Observations relative au règlement graphique

Quelques remarques visaient à rendre plus lisible le règlement graphique. Ces observations ont été relayées par la commission d'enquête, qui demandait également de faire figurer d'autres informations, telles que les marges de recul et les périmètres de réciprocité.

La mise en page du règlement graphique a été revue pour l'approbation pour faciliter sa lecture. Néanmoins, concernant les références cadastrales, seuls les numéros seront inscrits afin de ne pas

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20191218-CONSEIL_12_01-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

nuire à la bonne lisibilité du document graphique. Par ailleurs, il convient de rappeler que ces données seront également consultables sur le SIG de la CCEG.

Par ailleurs, il n'a pas été souhaité ajouter de nouvelles données compte tenu de l'importance des informations déjà présentes sur la carte, et un risque de confusion.

Dans cette perspective il n'a pas été jugé opportun d'ajouter les périmètres de réciprocité. Il convient de rappeler qu'il s'agit d'une règle évolutive selon la destination « à l'instant t » du bâti agricole, de son usage.... Néanmoins, il est rappelé que ces périmètres ont été pris en compte lors de la définition du zonage, et plus particulièrement lors de la définition des enveloppes des bourgs, villages et hameaux. Ils seront par ailleurs pris en compte dans l'instruction du droit des sols de projets à proximité de bâtiments à usage agricole.

De même, concernant les marges de recul par rapport aux vois départementales, elles n'ont pas été inscrites dans le règlement graphique. Mais le règlement écrit a été détaillé sur ce point.