Plan local d'urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

PIÈCES ADMINISTRATIVES

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

ARRÊTÉ LE 28 NOVEMBRE 2018
APPROUVÉ LE 18 DÉCEMBRE 2019

PIÈCE DU PLUi

6.3.

Région
PAYS DE LA LOIRE

Direction des territoires et de la ruralité
Dossier suivi par Anne-Laure FORGET
Tél : 02 28 20 51 96

DTR/NLBV/MJM/2019-01-154

C.C.E.G.
ARRIVE LE :
14 JAN. 2019
Original remis à :
CH
Copie(s) transmise(s) à :

Monsieur Yvon LERAT
Président de la Communauté de communes Erdre et Gesvres
1, rue Marie Curie
PA La Grand'Haie
44119 GRANDCHAMP DES FONTAINES

Nantes, le 09 JAN. 2019

Monsieur le Président,

Par votre correspondance du 3 décembre 2018, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional
et par délégation
La Directrice des territoires et de la ruralité

Nathalie LE BOULCH-VILLERS

VOS REF.

NOS REF. LE-DI-CDI-NTS-SCET-19-URBANISME

REF. DOSSIER TER-ART-2018-44066-CAS-132371-F4F8L3

INTERLOCUTEUR Sandrine ROUSSEAU
TÉLÉPHONE 02.40.67.39.02
MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com
FAX 0811 101 129

OBJET PA - PLUi - CC ERDRE ET GESVRES

DDTM Loire-Atlantique

10, boulevard Gaston-Serpette
BP 53606
44036 Nantes

À l'attention de :
Mme Isabelle Prenveille

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le 29 JAN. 2019

Monsieur le Préfet,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du PLUi de la Communauté de communes de d'Erdre et Gesvres arrêté par délibération en date du 28/11/2018 et transmis pour avis le 26/12/2018 par vos Services.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

Fay-de-Bretagne

LIAISON 225kV N° 1 CORDEMAIS-POSTE - ST JOSEPH - ORVAULT,
LIAISON 225kV N° 1 CORDEMAIS-POSTE-PONTCHATEAU,
LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN,
LIAISON 400kV N° 1 CORDEMAIS-P-LOUISFERT (poste F),
LIAISON 400kV N° 1 CORDEMAIS-POSTE - GALOREAUX (LES),
LIAISON 400kV N° 2 CORDEMAIS-P-LOUISFERT (poste F),
LIAISON 400kV N° 2 CORDEMAIS-POSTE-DISTRE,
LIAISON 225kV N° 1 BELLE-EPINE - CHEVIRE.

Grandchamps-des-Fontaines

LIAISON 63 kV N° 1 BLAIN - GESVRES - ORVAULT.

Héric

LIAISON 400kV N° 1 CORDEMAIS-POSTE - GALOREAUX (LES),
LIAISON 400kV N° 2 CORDEMAIS-POSTE-DISTRE,
LIAISON 63 kV N° 1 BLAIN - GESVRES - ORVAULT.

Les Touches

LIAISON 90kV N° 1 NORT-SUR-ERDRE - RIAILLE.

Nort-sur-Erdre

LIAISON 400kV N° 1 CORDEMAIS-POSTE - GALOREAUX (LES),
LIAISON 400kV N° 2 CORDEMAIS-POSTE-DISTRE,
LIAISON 90kV N° 1 COSNIERE (LA)-NORT-SUR-ERDRE,
LIAISON 90kV N° 1 ISSE-NORT-SUR-ERDRE,
LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT-NORT-SUR-ERDRE,
LIAISON 90kV N° 1 NORT-SUR-ERDRE - RIAILLE,
LIAISON 90kV N° 2 COSNIERE (LA) - NORT-SUR-ERDRE,
POSTE DE TRANSFORMATION D'ENERGIE ELECTRIQUE, 90kV COSNIERE (LA),
POSTE DE TRANSFORMATION D'ENERGIE ELECTRIQUE, 90kV NORT-SUR-ERDRE.

Petit-Mars

LIAISON 400kV N° 1 CORDEMAIS-POSTE - GALOREAUX (LES),
LIAISON 400kV N° 2 CORDEMAIS-POSTE-DISTRE.

Treillières

LIAISON 225kV N° 1 CORDEMAIS-POSTE - ST JOSEPH - ORVAULT,
LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN,
LIAISON 63 kV N° 1 BLAIN - GESVRES - ORVAULT,
LIAISON 63kV N° 1 GESVRES-ST-JOSEPH.

LIAISON 225kV N° 1 CORDEMAIS-POSTE - ST JOSEPH - ORVAULT,
LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN.

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Les ouvrages électriques hautes tension, listés en annexe de ce courrier, traversent les zones identifiées au tableau récapitulatif de la communauté des communes Erdre et Gesvres suivant :

Tableau récapitulatif des zones traversées par les ouvrages RTE
sur le territoire de la CCEG

Communes	Zones traversées par nos ouvrages	Présence d'espaces boisés sous les ouvrages RTE
Fay de Bretagne	A, N et AE	OUI (EBC)
Grandchamps des Fontaines	A, N et UE	NON
Héric	A, AE, N, et Uh	OUI (EBC)
Les Touches	A	NON
Nort-sur-Erdre	A, An, N	OUI (EBC)
Petit-Mars	A, N	NON
Treillières	A, N, Uh et UBa	OUI (EBC)
Vigneux-de-Bretagne	A, AL, AE, N, UEc, Uh	OUI (EBC)

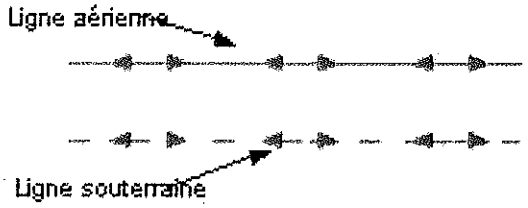
1/ Annexe concernant les servitudes I4

1.1. Le plan des servitudes

Les communes de Nort-sur-Erdre et de Vigneux-de-Bretagne, au périmètre le territoire de la Communauté des communes d'Erdre et Gesvres, n'ont pas été identifiées au titre de la servitude I4 dans les annexes du document d'urbanisme.

Après étude des plans de servitude communiqués, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés :

- Le report des tracés de la servitude i4 est incorrect.
- La symbologie utilisée est inexacte.
- Le guide méthodologique de la numérisation des SUP norme comme suit, la symbologie des servitudes I4 :



A cet effet, vous trouverez en annexe à ce courrier les cartes permettant de les situer.

Nous vous informons également que le tracé de nos ouvrages en exploitation est disponible au format SIG sur le site de l'Open Data Energies Réseaux (https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ».

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE - GMR ATLANTIQUE
4 rue du Bois Fleuri
BP 50423
44204 NANTES CEDEX 2
Standard : 02 40 80 21 00
Fax : 02 40 80 21 66

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront d'élaborer la liste à mentionner dans l'annexe du PLUi.

Une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

2/ Le document graphique du PLUi

2.1. Espace boisé classé

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

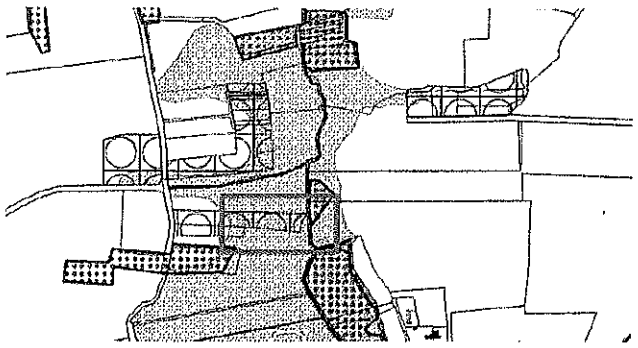
Nous vous demandons par conséquent de bien vouloir procéder au déclassement, tout au moins partiel, de l'espace boisé traversé par nos ouvrages et de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent les lignes.

Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes :

- de 05 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines,
- de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et 90 kV,
- de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV,
- de 50 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV,
- de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV et 2 X 90 kV,
- de 80 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV,
- de 100 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV,

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les ouvrages repérés sur les documents ci-joints :

Commune de Fay de Bretagne
Entre les lieudits « Les Lendrons » et « Bois Guillon »
Liaisons 400kV N°1 Cordemais Poste–Louisfert et 400kV N°2 Cordemais Poste-Distre



Source : Plan des prescriptions

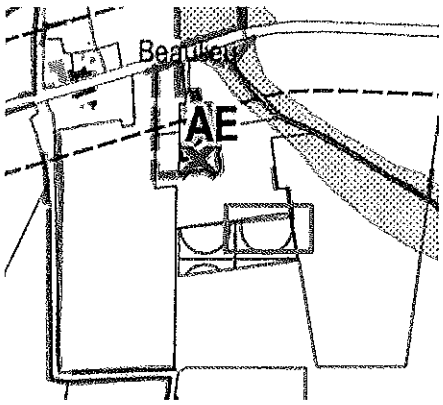


Source : Cartographie RTE

Commune d'Héric

Entre les lieudits « Les Lendrons » et « Bois Guillon »

Liaisons 400kV N°1 Cordemais Poste–Louisfert et 400kV N°2 Cordemais Poste-Distre



Source : Plan des prescriptions

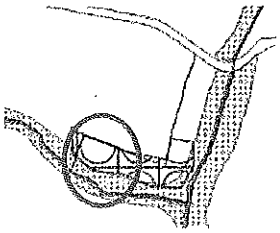


Source : Cartographie RTE

Commune de Nort-sur-Erdre

Au lieudit « Beaulieu »

Liaisons 90kV N°1 Louisfert-Nort-sur-Erdre et 90kV N°1 Isse-Nort-sur-Erdre



Source : Plan des prescriptions

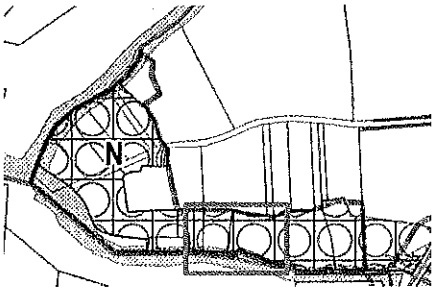


Source : Cartographie RTE

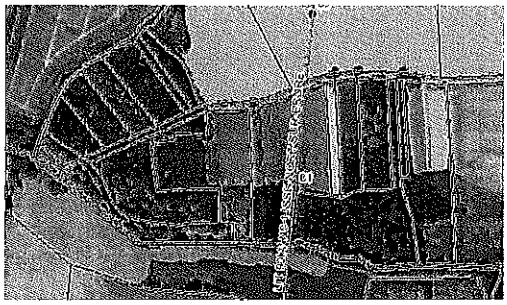
Commune de Nort-sur-Erdre

Au lieudit « Le Moussais »

Liaisons 90kV N°1 Louisfert-Nort-sur-Erdre et 90kV N°1 Isse-Nort-sur-Erdre

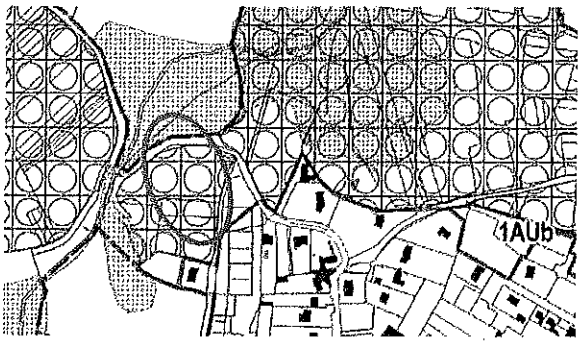


Source : Plan des prescriptions



Source : Cartographie RTE

Commune de Treillières
Au lieudit « Le Bois des Zéros »
Liaison 63kV N°1 BLAIN – GESVRES - ORVAULT

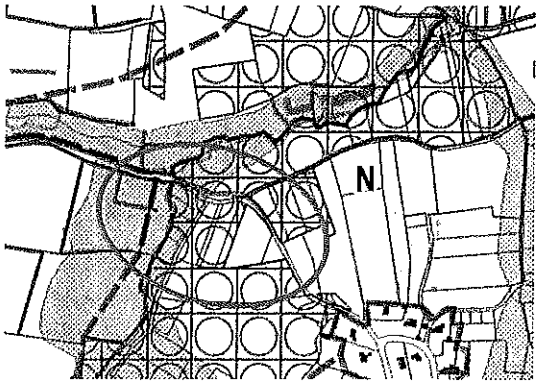


Source : Plan des prescriptions



Source : Cartographie RTE

Commune de Vigneux-de-Bretagne
Au lieudit « La Valinière »
Liaison 225kV N°1 CORDEMAIS POSTE – ST JOSEPH - ORVAULT



Source : Plan des prescriptions



Source : Cartographie RTE

*
* *

Par ailleurs, nous profitons de ce courrier pour vous préciser qu'il est important que nous soyons consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de nous assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire le transport et la distribution d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, la plaquette « PREVENIR pour mieux CONSTRUIRE » relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Enfin, nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R. 554-1 et suivants du code de l'environnement.

Dans le cadre de la procédure de consultation que vous initiez, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre un dossier complet du projet d'arrêt du PLUi afin d'être en mesure d'émettre un avis à ce stade ultime de la procédure.

De préférence, nous souhaiterions recevoir le dossier du projet d'arrêt du PLUi via un lien de téléchargement.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,

David PIVOT

PJ : Cartes, Note d'information relative à la servitude I4 et la plaquette « PREVENIR pour mieux construire »

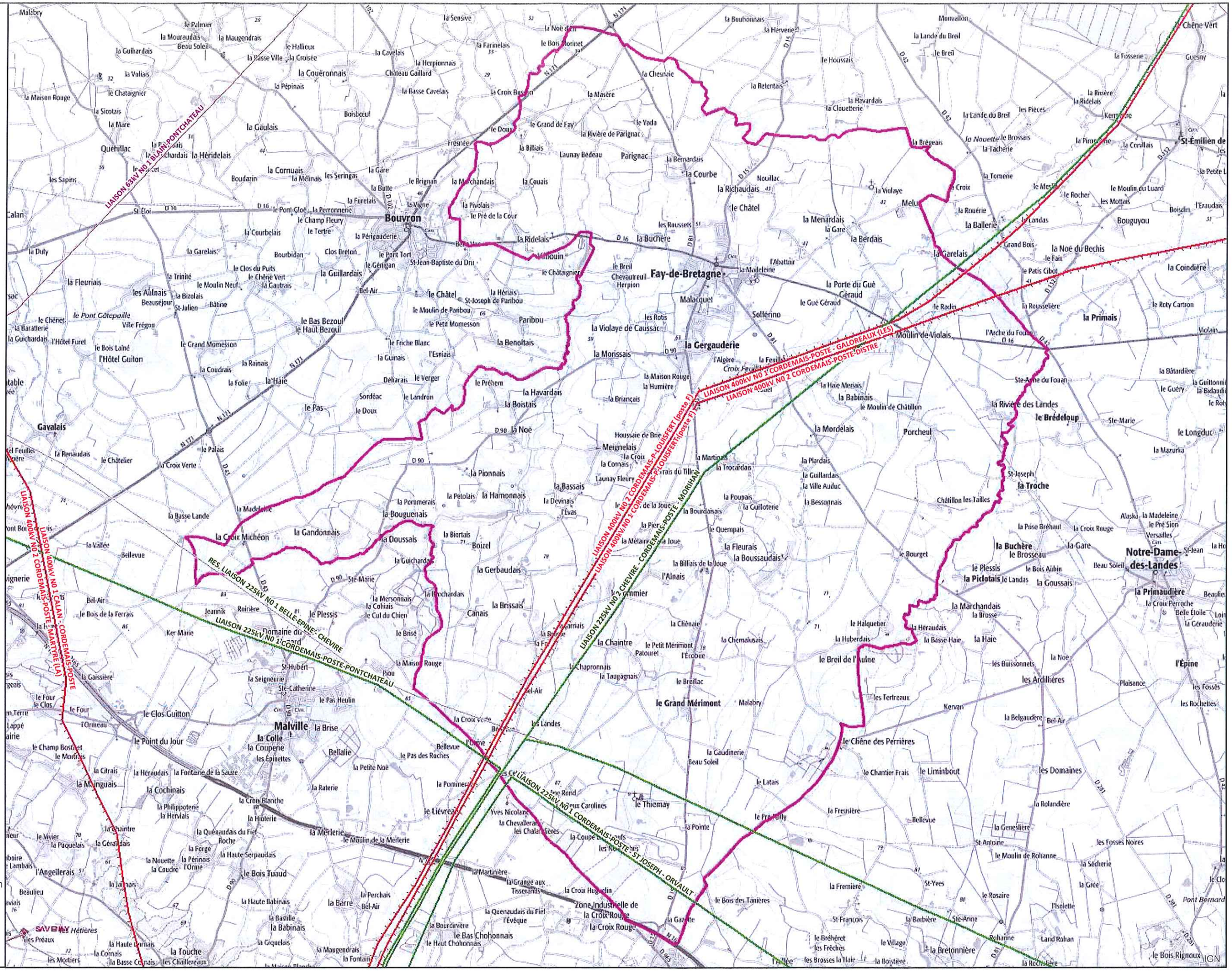
Copie : Communauté des communes Erdre et Gesvres

Le réseau de transport d'électricité

Fay-de-Bretagne

44056

CC d'Erdre et Gesvres


LIAISON 63kV N0 1 CALAN-PONTCHATEAU
LIAISON 400kV N0 1 CORDEMAIS-POSTE - GALOREAUX (LES)
LIAISON 400kV N0 2 CORDEMAIS-POSTE-DISTRE
LIAISON 400kV N0 2 CORDEMAIS-P-LOUISFERT(poste FT)
LIAISON 400kV N0 1 CORDEMAIS-P-LOUISFERT(poste FT)
LIAISON 400kV N0 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN
LIAISON 400kV N0 2 CORDEMAIS-POSTE-MARTYRE (LA)
LIAISON 400kV N0 1 CORDEMAIS-POSTE-MARTYRE (LA)
RES. LIAISON 225kV N0 1 BELLE-EPINE - CHEVIRE
LIAISON 225kV N0 1 CORDEMAIS-POSTE-PONTCHATEAU
LIAISON 225kV N0 1 CORDEMAIS-POSTE-ST JOSEPH - ORVAULT
Bouvron
Fay-de-Bretagne
Malville
Moisdon-la-Rivière
Notre-Dame-des-Landes
St-Émilien de
Gavalais
la Troche
la Gergauderie
la Primais
le Brédeloup
la Buchère
la Pictotais
la Primaudière
l'Épine
le Grand Mérimont
le Breil de Pauline
le Chêne des Perrières
la Colle
la Cochinais
la Guillardais
la Couëronnais
la Basse Ville
la Croisée
la Pépinais
la Gaulais
la Cornuais
la Courbelais
la Périgauderie
la Ridelais
la Buchère
la Courbe
la Richaudais
le Châtel
la Menardais
la Berdais
la Garelais
la Noë du Bechis
la Coindière
la Rousselière
la Roty Cartron
la Porte du Gué Géraud
le Gué Géraud
la Violaye de Caussac
la Morissais
la Benoitais
la Havardais
la Boistais
la Noë
la Pionnais
la Gandonnais
la Doussais
la Gerbaudais
la Brissais
la Croix Michéon
la Basse Lande
la Madeleine
la Bouguenais
la Guichardais
la Biartais
la Pommerais
la Petolais
la Harmonnais
la Bassais
la Devinais
la Poupais
la Guillotene
la Fleurais
la Boussaudais
la Bourdaisais
la Chaintre
la Chênaie
la Hubertais
la Haie
la Basse Haie
la Héraudais
la Marchandais
la Brosse
la Haie Mersais
la Babinais
la Mordelais
la Plardais
la Guillardais
la Ville Auduc
la Bessonnais
la Rivière des Landes
la Bâtardière
la Guéry
la Guittonnière
la Bidaudière
la Roty
le Longduc
la Mazurka
Ste-Marie
Ste-Anne du Fouan
Porcheul
le Moulin de Châtillon
Châtillon les Tailles
la Prise Bréhaut
la Croix Rouge
la Buchère
le Brosseau
la Gare
le Bourget
le Plessis
le Bois Aubin
la Pictotais
le Landas
la Goussais
Notre-Dame-des-Landes
la Primaudière
la Croix Perrache
Belle Etoile
la Géraudière
les Buissonnets
les Ardillières
les Fosses
les Rochettes
Plaisance
les Tertreaux
Kervan
la Belgaudière
Bel Air
le Limimbout
les Domaines
la Rolandière
la Genestière
St-Antoine
le Moulin de Rolianne
les Fosses Noires
la Sécherie
la Grée
le Clo
Pont Bernard
la Fremière
St-Yves
le Rosaire
l'Isolette
St-François
la Barbière
Ste-Anne
Rolianne
Land Rolan
le Bois Rignoux
la Bretonnière
le Village
la Boistière
le Bréhéret
les Frèches
les Brosses la Haie
la Touche
les Chaillereaux
la Basse Cornais
la Cornais
la Haute Cornais
les Mortiers
la Maugendrais
la Fontaine
la Haute Babinais
la Barre
la Perchais
la Basse Babinais
la Basilique
la Babinais
la Croix Rouge
la Croix Hugueslin
Zone Industrielle de la Croix Rouge
le Bas Chohonnais
le Haut Chohonnais
la Bourcinière
la Quenaudais du Fief l'Evêque
la Gazotte
la Martinière
la Grange aux Tisserands
le Bois Tuaud
la Haute Serpaudais
la Forge
la Roche
la Quénaudais du Fief
la Merlerie
le Moulin de la Merlerie
la Hioterie
la Croix Blanche
la Philippotene
la Hervais
la Chaintre
la Géraudais
le Vivier
la Paquelais
la Nouette
la Coudre
la Périnais
l'Orme
l'Angellerais
la Jaunais
Beaulieu
la Raterie
la Pominais
le Lièvre
la Pointe
le Thiemay
le Rond
Yves Nicolazic
la Chevallerais
les Chataigneraies
la Coupe
les Noëlles
le Pré Feilly
la Freusière
Bellevue
le Latais
la Caudinerie
Beau Soleil
le Chantier Frais
les Tertreaux
le Grand Mérimont
Malabry
la Belgaudière
les Landes
la Croix Verte
Bellevue
l'Orme
le Pas des Roches
la Petite Noë
Bellalie
la Brise
la Colle
la Couperie
les Epinettes
le Point du Jour
le Champ Bostard
le Montais
le Clos Guitton
le Four
l'Ormeau
le Pas Heulin
Ste-Catherine
la Seigneurie
St-Hubert
la Maison Rouge
la Chapronnais
la Taugagnais
le Breillac
la Chênaie
la Chaintre
le Petit Mérimont
Patouret
l'Ecoulie
la Chemalusais
la Fo
la Bourcinière
le Haut Chohonnais
le Bas Chohonnais
la Quenaudais du Fief l'Evêque
la Croix Rouge
la Gazotte
la Martinière
la Grange aux Tisserands
la Croix Hugueslin
Zone Industrielle de la Croix Rouge
le Bois des Tanières
la Fremière
St-Yves
le Rosaire
St-François
la Barbière
Ste-Anne
le Bréhéret
les Frèches
les Brosses la Haie
le Village
la Boistière
la Bretonnière
le Bois Rignoux
la Touche
les Chaillereaux
la Basse Cornais
la Cornais
la Haute Cornais
les Mortiers
la Maugendrais
la Fontaine
la Haute Babinais
la Barre
la Perchais
la Basse Babinais
la Basilique
la Babinais
la Croix Michéon
la Basse Lande
la Madeleine
la Bouguenais
la Guichardais
la Biartais
la Pommerais
la Petolais
la Harmonnais
la Bassais
la Devinais
la Poupais
la Guillotene
la Fleurais
la Boussaudais
la Bourdaisais
la Chaintre
la Chênaie
la Hubertais
la Haie
la Basse Haie
la Héraudais
la Marchandais
la Brosse
la Haie Mersais
la Babinais
la Mordelais
la Plardais
la Guillardais
la Ville Auduc
la Bessonnais
la Rivière des Landes
la Bâtardière
la Guéry
la Guittonnière
la Bidaudière
la Roty
le Longduc
la Mazurka
Ste-Marie
Ste-Anne du Fouan
Porcheul
le Moulin de Châtillon
Châtillon les Tailles
la Prise Bréhaut
la Croix Rouge
la Buchère
le Brosseau
la Gare
le Bourget
le Plessis
le Bois Aubin
la Pictotais
le Landas
la Goussais
Notre-Dame-des-Landes
la Primaudière
la Croix Perrache
Belle Etoile
la Géraudière
les Buissonnets
les Ardillières
les Fosses
les Rochettes
Plaisance
les Tertreaux
Kervan
la Belgaudière
Bel Air
le Limimbout
les Domaines
la Rolandière
la Genestière
St-Antoine
le Moulin de Rolianne
les Fosses Noires
la Sécherie
la Grée
le Clo
Pont Bernard
la Fremière
St-Yves
le Rosaire
l'Isolette
St-François
la Barbière
Ste-Anne
Rolianne
Land Rolan
le Bois Rignoux
la Bretonnière
le Village
la Boistière
le Bréhéret
les Frèches
les Brosses la Haie

Le réseau de transport d'électricité

Grandchamps-des-Fontaines

44066

CC d'Erdre et Gesvres

Symbologie RTE

Poste Ligne

- 400 kV
- 225 kV
- 150 kV
- 90 kV
- 63 kV
- < 45 kV
- ligne aérienne
- câble souterrain

Symbologie i4 "CNIG"

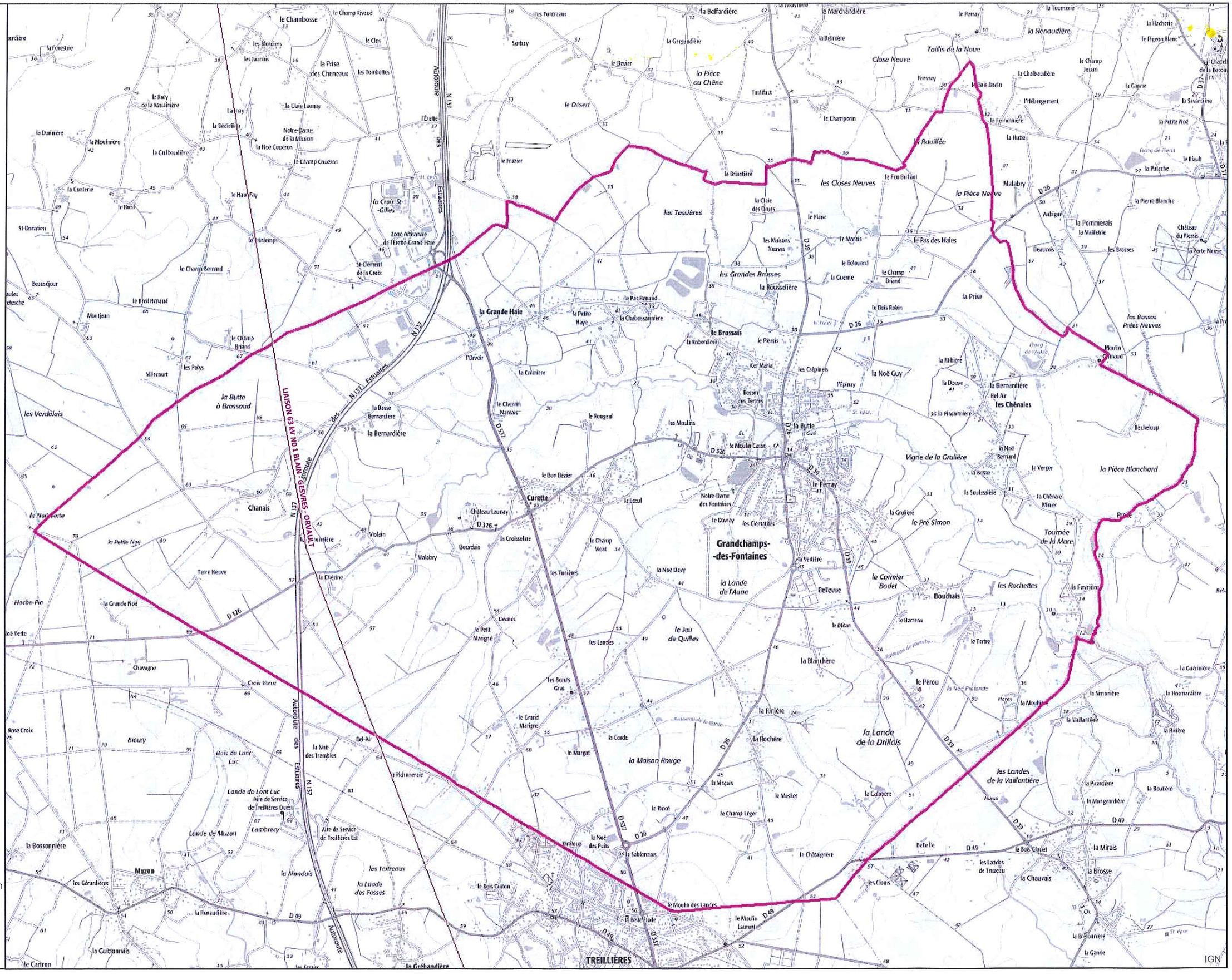
Ligne aérienne

Ligne souterraine

0 237,5 475 950 m

données SIG RTE accessibles sur https://opendata.rte-france.com/

RTE - DI Nantes
BV 2017/4 - 24/01/2018

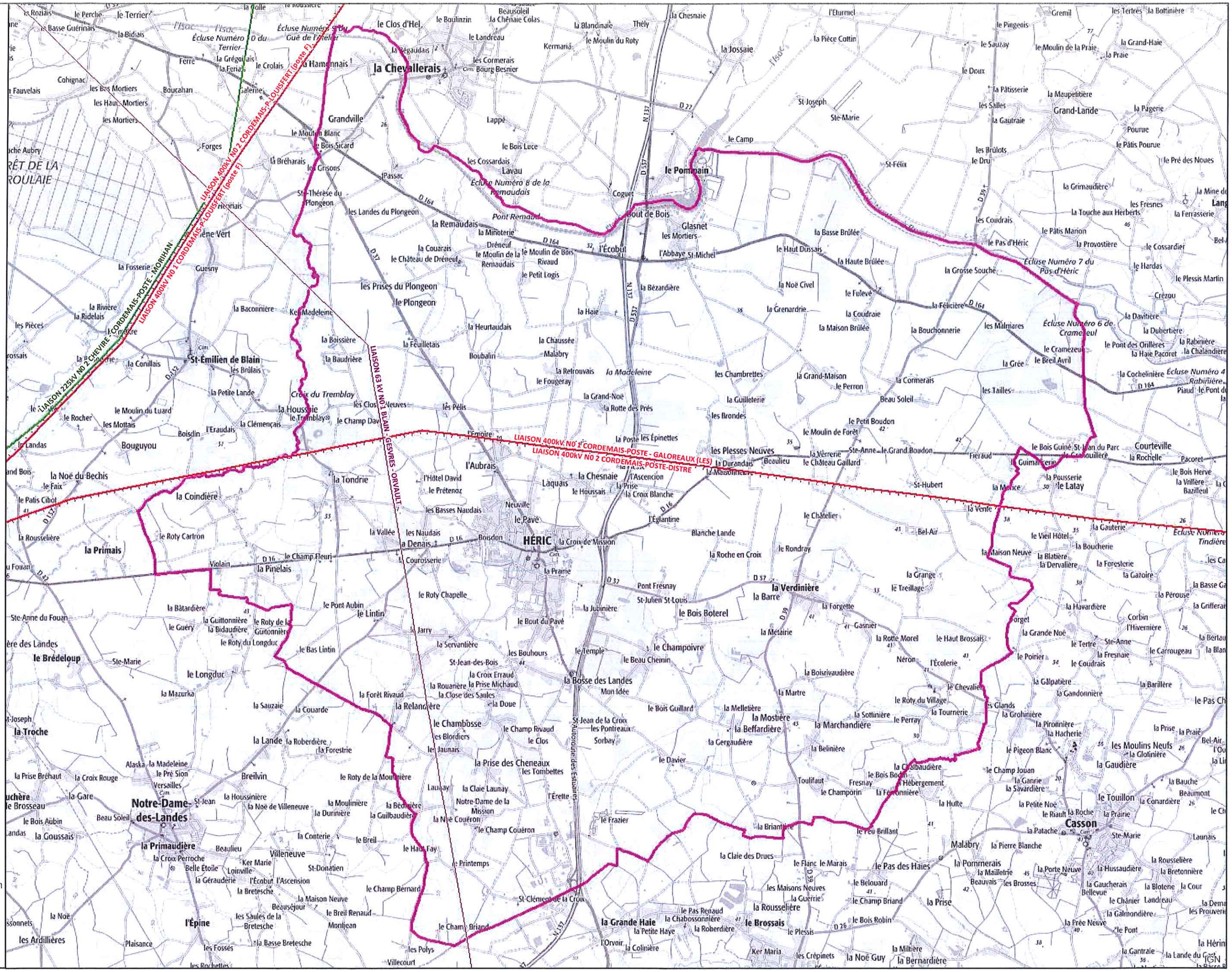

LIAISON 63 kV N0 1 BLAIN - GESVRES - ORVAULT
Autoroute des Estuaires
N 137
D 326
D 39
D 76
D 49
D 537
Grandchamps-des-Fontaines
la Grande Haie
le Brossais
la Prise
les Chênaies
la Bernardière
Curette
Muzon
TREILLIÈRES
la Lande de la Drillais
la Lande de l'Aune
les Closes Neuves
la Pièce Neuve
les Grandes Brasses
les Tessières
la Maison Rouge
la Lande de Muzon
la Butte à Brossaud
la Pièce Blanchard
Vigne de la Grulière
Tournée de la Mare
les Landes de la Vaillantière
Malabry
Taillis de la Noue
Close Neuve
la Renaudière
la Pommerais
la Blanchère
la Roussellière
la Chabossonnière
la Petite Haye
la Noë Guy
la Noë Bernard
la Noë Bary
la Noë Verte
la Noë des Trembles
la Noë des Puits
la Noë Cueron
la Noë Rouge
la Noë Bel-Air
la Noë Bernard
la Noë Bary
la Noë Verte

Le réseau de transport d'électricité

Héric

44073

CC d'Erdre et Gesvres


la Chevallerais
le Pontmain
HÉRIC
St-Émilien de Blain
Notre-Dame-des-Landes
Casson
la Gaudière
la Primaudière
l'Épine
la Grande Haie
le Brossais
la Verdinière
la Bosse des Landes
la Troche
le Brédeloup
la Primais
la Madeleine
l'Écobut
l'Abbaye St-Michel
Grand-Lande
Grandville
la Remaudais
les Prises du Plongeon
le Plongeon
la Haie
la Bézardière
la Chaussée
Malabry
la Retrouvais
la Madeleine
la Grand-Noë
la Rotte des Prés
les Chambrettes
la Guilleterie
les Brondes
les Plesses Neuves
la Durandais
la Maisonneuve
la Chesnaie
l'Ascencion
Laquais
la Prise
la Croix Blanche
l'Aubrais
la Tondrie
la Coindière
la Vallée
les Naudais
la Denais
Boisdon
la Croix de Mission
la Prairie
le Roty Chapelle
le Pavé
Neuville
les Basses Naudais
l'Hôtel David
le Prétenoz
la Courosserie
la Pinelais
le Champ Fleuri
Violain
le Roty Carron
la Roussellière
le Bois Luce
Lappé
les Cossardais
Lavau
Écluse Numéro 8 de la Remaudais
Pont Remaud
Cogue
Bout de Bois
Glasnet
les Mortiers
le Camp
St-Félix
St-Joseph
Ste-Marie
la Pâtisserie
les Salles
la Gautraie
la Maupetitière
la Pagerie
Pourue
le Pâtis Pourue
le Pré des Noues
les Brûlots
le Dru
la Grimaudière
les Fresnes
la Touche aux Herberts
la Ferrasserie
les Coudrais
le Pâtis Marion
la Provostière
le Cossardier
le Pas d'Héric
Écluse Numéro 7 du Pas d'Héric
le Hardas
le Plessis Martin
Crézou
la Davitière
la Dubertière
la Rabenière
le Pont des Orillères
la Haie Pacoret
la Chalandière
le Cramezeul
le Beil Avril
la Grée
la Cochelinière
Écluse Numéro 4 Rabinière
Piaud
le Pont du
la Basse Brûlée
la Haute Brûlée
la Grosse Souche
le Haut Dussais
le Noë Civel
le Fuleré
la Grenardrie
la Coudraie
la Maison Brûlée
la Bouchonnerie
les Malmiares
la Félicière
Écluse Numéro 6 de Crameleul
le Petit Logis
le Moulin de Bois Rivaud
le Moulin de la Remaudais
la Minoterie
Dréneuf
la Couarais
le Château de Dréneuf
la Baconnière
Ker Madeleine
la Heurtaudais
la Feuilletais
la Boissière
la Baudrière
la Conillais
les Brûlais
la Petite Lande
le Moulin du Luard
le Rocher
les Mottais
Boisdin
l'Eraudais
la Clémençais
Bouguyou
le Landas
la Noë du Bechis
le Faix
le Patis Cibot
la Houssaie
le Tremblay
le Champ Davy
les Clos Neuves
les Pélis
Croix du Tremblay
la Boubalin
la Retrouvais
le Fougeray
la Poste les Epinettes
l'Empire
la Durandais
Beaulieu
le Château Gaillard
la Verrerie
Ste-Anne
le Grand Boudon
le Petit Boudon
le Moulin de Forêt
le Perron
la Cormerais
Beau Soleil
les Tailles
le Bois Guiné St-Jean du Parc
Courteville
la Rochelle
Pacoret
le Bois Hervé
la Poussserie
le Latay
la Vrillère
Bazilleul
la Guimarderie
la Croix Rouillère
St-Hubert
la Morice
la Vente
la Gauterie
le Vieil Hôtel
la Boucherie
la Maison Neuve
la Blatière
la Dervalière
la Forestrie
la Gazoire
la Basse Ga
la Pérouse
la Havardière
la Grifferai
Corbin
l'Hivernière
la Grande Noë
le Terre
Ste-Anne
la Fresnaie
le Carrougeau
la Blan
le Poirier
le Coudrais
la Galipatière
la Barillère
la Gandonnière
le Pas Ch
la Grolinière
la Pironnière
la Hacherie
la Prise
la Praie
les Moulins Neufs
la Glotinière
la Gaudière
le Pigeon Blanc
la Chalbaudière
le Bois Bodin
la Hébergement
la Fermonnière
le Champ Jouan
la Ganrie
la Savardière
la Bauche
Beaumont
le Touillon
la Conardière
la Petite Noë
le Riaud
la Roche
la Prairie
la Patache
Ste-Marie
Launais
le Feu Brillant
la Briantière
la Hulte
le Champorin
Toulifaut
Fresnay
la Mostière
la Beffardière
la Marchandière
la Gergaudière
le Davier
la Sottinière
le Perray
la Tournerie
le Roty du Village
le Chevalier
le Glands
la Martre
la Métairie
le Haut Brossais
la Rotte Morel
Néron
l'Ecolerie
le Boisrivaudière
le Champoivre
le Temple
le Beau Chemin
le Bois Guillard
la Mellelière
le Bois Boterel
la Barre
la Forgette
Gasnier
le Treillage
la Grange
le Rondray
la Roche en Croix
Blanche Lande
le Châtelier
l'Eglantine
Pont Fresnay
St-Julien St-Louis
la Jubinière
le Bout du Pavé
le Roty de la Guittonnière
la Guittonnière
la Bidaudière
le Roty du Longduc
le Bas Lintin
le Pont Aubin
le Lintin
la Bâtardière
le Guéry
Ste-Anne du Fouan
le Longduc
la Mazurka
la Sauzaie
la Couarde
la Lande
la Roberdière
la Forestrie
la Forêt Rivaud
la Relandière
la Rouanière
la Prise Michaud
la Close des Saules
la Doue
le Chambosse
les Blordiers
les Jaunais
le Champ Fovaud
le Clos
St-Jean de la Croix
les Pontreaux
Sorbay
la Prise des Cheneaux
les Tombettes
le Roty de la Mourinière
Launay
la Claie Launay
Notre-Dame de la Mission
la Noë Coueron
le Champ Couëron
le Frazier
l'Erette
la Moulinière
la Bédrière
la Guilbaudière
la Durinière
la Noë de Villeneuve
la Houssinière
St-Jean
Beau Soleil
le Bois Aubin
la Goussais
la Conterie
le Breil
le Haut Fay
Villeneuve
Ker Marie
Loinville
la Géraudière
l'Ecobut
l'Ascension
la Bretesche
la Maison Neuve
Beausejour
le Breil Renaud
Monjean
le Champ Bernard
le Champ Briand
les Saules de la Bretesche
la Basse Bretesche
les Fosses
les Rochettes
Plaisance
les Ardillières
la Noë
les Polys
Villecourt
St Clément de la Croix
la Claie des Drues
le Flanc
le Marais
le Pas des Haies
le Belouard
le Champ Briand
les Maisons Neuves
la Guerrie
la Rousselière
le Bois Robin
le Plessis
le Pas Renaud
la Chabossonnière
la Petite Haye
la Roherdière
l'Orvoir
la Colinière
Ker Maria
les Crépinets
la Noë Guy
la Millière
la Bernardière
la Pommerais
la Mailletrie
Beauvais
les Brosses
la Porte Neuve
la Hussaudière
la Bretonnière
la Gaucherais
Bellevue
la Blotene
la Cour
le Chanier
Landreau
la Galmondière
la Frée Neuve
le Pont
la Gantraie
la Lande du Gué
la Prise
la Hérin
les Prouveri
la Dema
la Basse Ga
la Grande Noë
la Bertau
la Blan
la Carrougeau
la Coudrais
la Barillère
le Pas Ch
la Mine de
Lang
la Ferrasserie
la Rabenière
la Chalandière
Écluse Numéro 4 Rabinière
Écluse Numéro 3 Tindière
les Ca
la Basse Ga
la Grifferai
la Bertau
la Blan
le Pas Ch
la Mine de
Lang
la Ferrasserie
la Rabenière
la Chalandière
Bel-Air
l'Ou
la Li
la Bauche
Beaumont
le Ch
la Rousselière
la Bretonnière
la Cour
la Dema
les Prouveri
la Hérin
la Lande du Gué

Le réseau de transport d'électricité

Les Touches

44205

CC d'Erdre et Gesvres

Symbologie RTE

Poste | Ligne

- 400 kV
- 225 kV
- 150 kV
- 90 kV
- 63 kV
- < 45 kV
- ligne aérienne
- câble souterrain

Symbologie i4 "CNIG"

Ligne aérienne

Ligne souterraine

0 245 490 980m

données SIG RTE accessibles sur https://opendata.rte-france.com/

RTE - DI Nantes
BV 2017/4 - 24/01/2018

LIAISON 90kV N0 1 NORT-SUR-ERDRE-RIAILLE

LIAISON 400kV N0 1 CORDEMAIS-POSTE - GALOREAUX (LES)

LIAISON 400kV N0 2 CORDEMAIS-POSTE-DISTRE

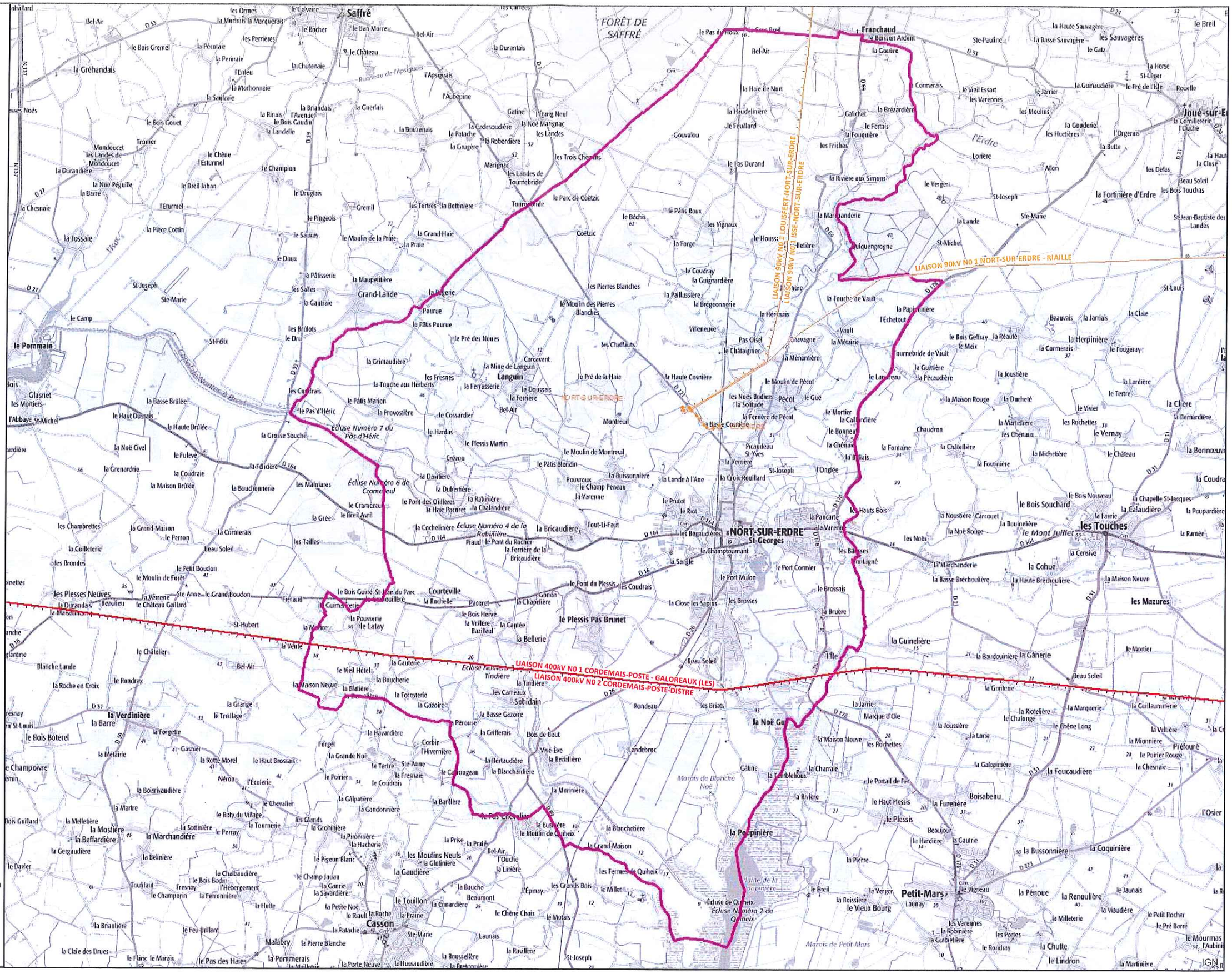
IGN

Le réseau de transport d'électricité

Nort-sur-Erdre

44110

CC d'Erdre et Gesvres



Symbologie RTE

Poste | Ligne

- 400 kV
- 225 kV
- 150 kV
- 90 kV
- 63 kV
- < 45 kV
- ligne aérienne
- câble souterrain

Symbologie i4 "CNIG"

Ligne aérienne

Ligne souterraine

0 400 800 1 600m

données SIG RTE accessibles sur https://opendata.rte-france.com/

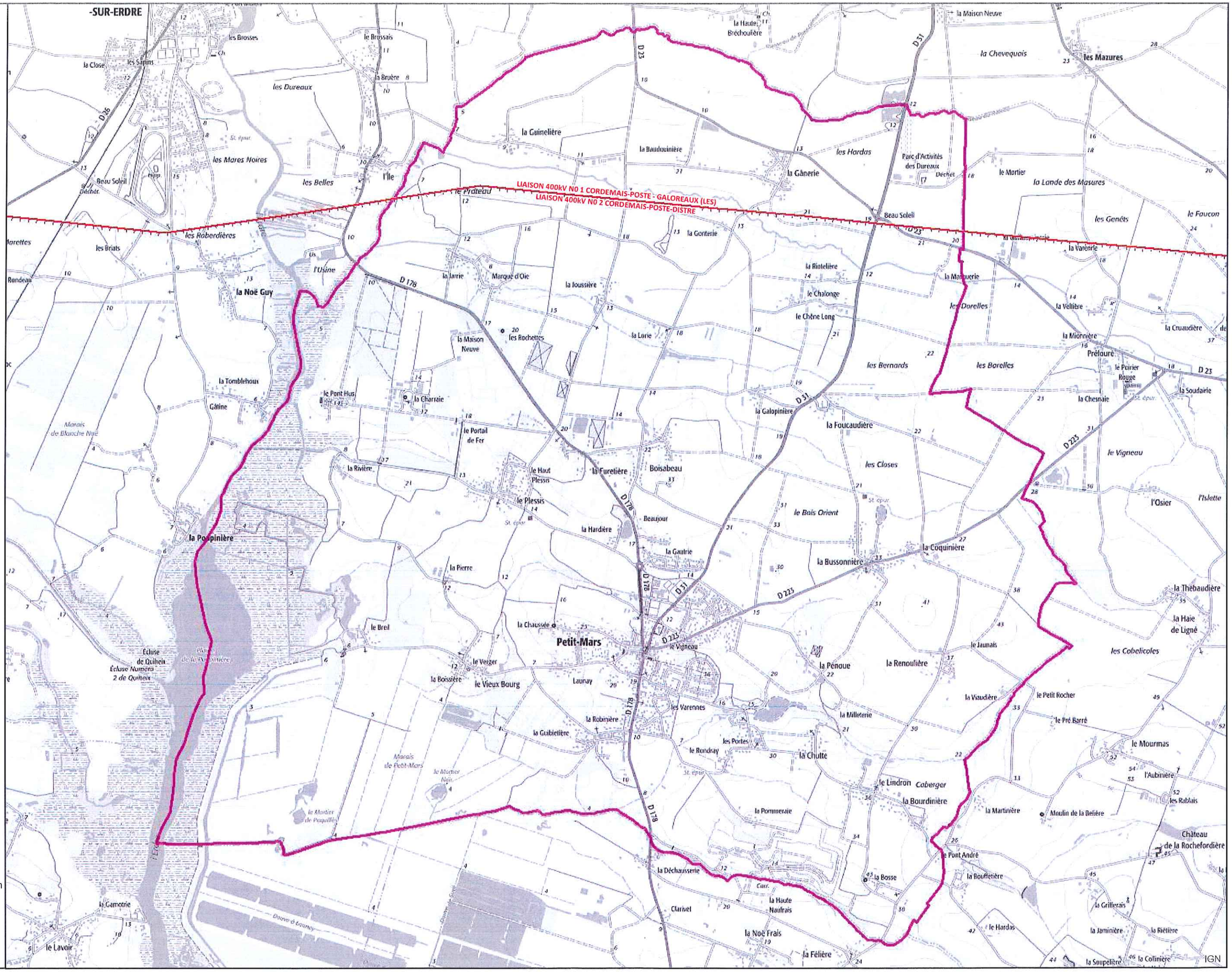
RTE - DI Nantes
BV 2017/4 - 24/01/2018

Le réseau de transport d'électricité

Petit-Mars

44122

CC d'Erdre et Gesvres



Symbologie RTE

Poste Ligne

- 400 kV
- 225 kV
- 150 kV
- 90 kV
- 63 kV
- < 45 kV
- ligne aérienne
- câble souterrain

Symbologie i4 "CNIG"

Ligne aérienne

Ligne souterraine

0 205 410 820 m

données SIG RTE accessibles sur https://opendata.rte-france.com/

RTE - DI Nantes
BV 2017/4 - 24/01/2018

Le réseau de transport d'électricité

Treillières

44209

CC d'Erdre et Gesvres

Symbologie RTE

Poste Ligne

- 400 kV
- 225 kV
- 150 kV
- 90 kV
- 63 kV
- < 45 kV
- ligne aérienne
- câble souterrain

Symbologie i4 "CNIG"

Ligne aérienne

Ligne souterraine

0 300 600 1 200 m

données SIG RTE accessibles sur https://opendata.rte-france.com/

RTE - DI Nantes
BV 2017/4 - 24/01/2018

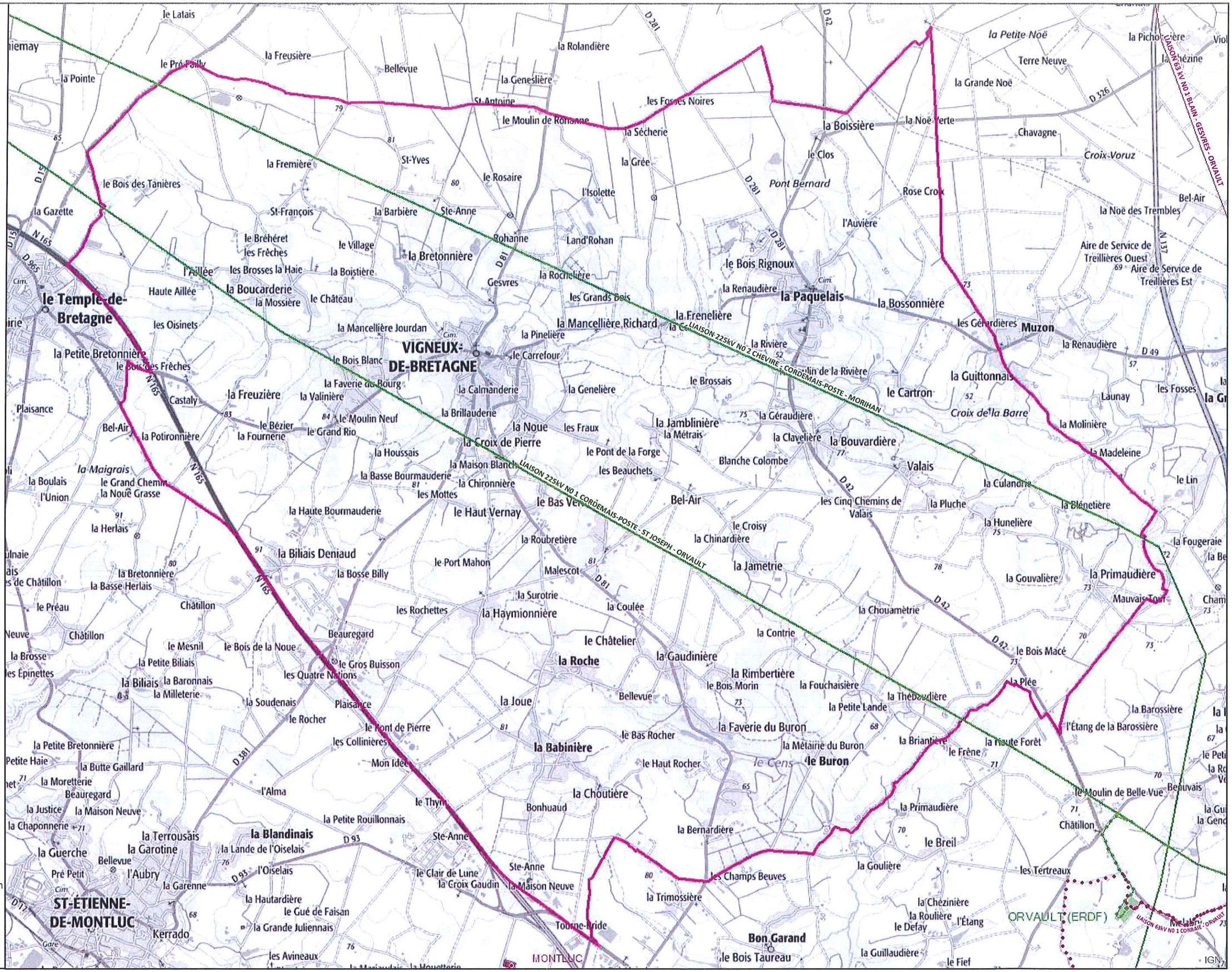
IGN

Le réseau de transport d'électricité

Vigneux-de-Bretagne

44217

CC d'Erdre et Gesvres



Symbologie RTE

Poste	Ligne
	400 kV
	225 kV
	150 kV
	90 kV
	63 kV
	< 45 kV
	ligne aérienne
	câble souterrain

Symbologie i4 "CNIG"

Ligne aérienne

Ligne souterraine

0 270 540 1 080 m

données SIG RTE accessibles sur https://opendata.rte-france.com/

RTE - DI Nantes
BV 2017/4 - 24/01/2018

Département de Loire-Atlantique

Arrondissement de CHATEAUBRIANT

Commune de
LA CHEVALLERAIS

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU

L'an deux mil dix-neuf le trente et un janvier à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de LA CHEVALLERAIS, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme Elisabeth CRUAUD Maire

Date de convocation : 23 janvier 2019

Présents : CRUAUD Elisabeth, Maire - LEBEAU Jean-Louis, CLOUET Jacky Adjoints au Maire — GUILLOSSOU Marie-Claude, ALO Catherine, BLANDIN Fabrice, DUPE Fabienne, MEILLOUIN Nathalie, DOUCHIN Aurélien, SALMON Céline, GASNIER Stéphane, conseillers municipaux

Absents : RENVOIZE Denise (donne procuration à CRUAUD Elisabeth) - BALLU Jean-Luc (donne procuration à ALO Catherine) - LANGLAIS Nathalie (donne procuration à BLANDIN Fabrice)

Nombre de membres	
en exercice :	14
présents :	11
votants :	14

Formant la majorité des membres en exercice

M. Fabrice BLANDIN est désigné secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 5 – ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTECOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES

Mme le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération du 26 décembre 2015 le conseil communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

En qualité de commune limitrophe la commune de La Chevallerais a demandé à être consultée au stade de l'arrêt du projet.

Mme le Maire donne connaissance au Conseil Municipal des objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration et des grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement durable.

VU l'article L.132-12 du Code de l'Urbanisme soumettant le projet du Plan Local d'Urbanisme pour avis aux personnes publiques associées et notamment aux communes limitrophes,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres en date du 28 novembre 2018 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU le projet du PLU intercommunal de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres arrêté le 28 novembre 2018 et transmis pour avis le 12 décembre 2018

CONSIDERANT que cet avis doit parvenir à la communauté de communes d'Erdre et Gesvres dans un délai de 3 mois à compter du 12 décembre 2018,

Entendu l'exposé de Mme le Maire,

Le Conseil Municipal après avoir délibéré à l'unanimité des membres présents,

– **PREND ACTE** du projet de PLU i de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres lequel n'appelle pas d'observations particulières de sa part

Extrait certifié conforme
Le Maire
Elisabeth CRUAUD

Accusé de réception en préfecture
044-214402216-20190131-2018-DELIB-4-DE
Date de télétransmission : 06/02/2019
Date de réception préfecture : 06/02/2019

Envoyé en préfecture le 08/02/2019
Reçu en préfecture le 08/02/2019
Affiché le 08/02/2019
ID : 044-214402075-20190205-19_005-DE

MAIRIE DE
TRANS SUR ERDRE

N°19-005

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers
En exercice : 15
Présents : 9
Votants : 15

L'an deux mille dix-huit,
Le 5 février à 20 heures 30,
Le conseil municipal de la commune de Trans sur Erdre dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie de Trans sur Erdre, sous la présidence de Monsieur Philip SQUELARD, Maire.

Convocation le : **25 janvier 2019**

Présents : Philip SQUELARD, Marcel PRAUD, Philippe BOURE, Joël TAUGAIN, Sonia TRIBALIER, Antoine LEPINE, Johan SQUELARD, Guillaume RAITIERE, Jean TATARD.

Excusés : Laurent VIAU (Pouvoir à Joël TAUGAIN), Chantal QUIVIGER-VINDARD (Pouvoir à Philip SQUELARD), Bruno LEOTE (Pouvoir à Philippe BOURE), Elodie BIARD (Pouvoir à Antoine LÉPINE), Anne-Cécile RICHL (Pouvoir à Guillaume RAITIERE), Yann HUARD (Pouvoir à Marcel PRAUD).
Absent : -
Secrétaire de séance : Guillaume RAITIERE

OBJET : PLUI de la Communauté de Communes de l'Erdre et Gesvres

Le Conseil Municipal doit émettre un avis quant au PLUI de la Communauté de Communes de l'Erdre et Gesvres.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, émet, à l'unanimité, l'avis suivant : Pas de remarques à formuler.

Pour copie certifiée conforme
Le Maire
Philip SQUELARD

MAIRIE DE TRANS SUR ERDRE (Loire-Atlantique)

Nantes Métropole

CONSEIL METROPOLITAIN DU 08 FEVRIER 2019
Délibération n° 2019 - 18

18 - Projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes d'erdre et gesvres – Avis de nantes métropole

Date de la convocation : le 1er février 2019

Nombre de Conseillers en exercice : 97

Présidente de séance : Mme Johanna ROLLAND - Présidente de Nantes Métropole

Secrétaire de séance : M. Marc DENIS

Présents : 80

M. AFFILE Bertrand, M. ALIX Jean-Guy, M. AMAILLAND Rodolphe, M. ANNEREAU Matthieu, M. BAINVEL Julien, Mme BENATRE Marie-Annick, Mme BESLIER Laure, Mme BIR Cécile, Mme BLIN Nathalie, M. BLINEAU Benoît, M. BOLO Pascal, M. BUQUEN Eric, M. BUREAU Jocelyn, M. CAILLAUD Michel, Mme CHEVALLEREAU Claudine, Mme CHOQUET Catherine, Mme COPPEY Mahel, M. COUTURIER Christian, M. DAVID Serge, M. DENIS Marc, Mme DUBETTIER - GRENIER Véronique, M. DUCLOS Dominique, M. FEDINI François, M. FOURNIER Xavier, Mme GARNIER Laurence, M. GARREAU Jacques, Mme GESSANT Marie-Cécile, M. GILLAIZEAU Jacques, M. GRELARD Hervé, Mme GRELAUD Carole, Mme GRESSUS Michèle, M. GUERRIAU Joël, M. HAY Pierre, M. HIERNARD Hugues, M. HUARD Jean-Paul, M. HUCHET Erwan, Mme KRYSMANN Blandine, Mme LAERNOES Julie, Mme LE BERRE Dominique, M. LE BRUN Pierre-Yves, Mme LE STER Michèle, Mme LEFRANC Elisabeth, M. LEMASSON Jean-Claude, M. LUCAS Michel, Mme LUTUN Lydie, Mme MAISONNEUVE Monique, M. MARTIN Nicolas, M. MARTINEAU David, M. MAUDUIT Benjamin, Mme MEYER Christine, M. MOREAU Jean-Jacques, M. MORIVAL Benjamin, M. MOUNIER Serge, Mme NAEL Myriam, Mme NEDELEC Marie Hélène, M. NICOLAS Gilles, Mme PADOVANI Fabienne, M. PARPAILLON Joseph, Mme PERNOT Mireille, M. PRAS Pascal, Mme PREVOT Charlotte, M. QUERAUD Didier, M. QUERO Thomas, M. RAMIN Louis - Charles, M. REBOUH Ali, M. RENEAUME Marc, M. RICHARD Guillaume, M. RIOUX Philippe, M. ROBERT Alain, Mme RODRIGUEZ Ghislaine, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SALECROIX Robin, M. SEASSAU Aymeric, M. SEILLIER Philippe, M. SOBCZAK André, Mme SOTTER Jeanne, M. TRICHET Franckie, M. VEY Alain, M. VOUZELLAUD François

Absents et représentés : 14

M. ALLARD Gérard (pouvoir à Mme PREVOT Charlotte), Mme BASSAL Aïcha (pouvoir à M. REBOUH Ali), M. BELHAMITI Mounir (pouvoir à Mme BIR Cécile), Mme BOCHER Rachel (pouvoir à M. TRICHET Franckie), Mme CHIRON Pascale (pouvoir à Mme CHOQUET Catherine), Mme GUERRA Anne-Sophie (pouvoir à M. FOURNIER Xavier), Mme HAKEM Abbassia (pouvoir à Mme LEFRANC Elisabeth), Mme IMPERIALE Sandra (pouvoir à M. FEDINI François), M. JUNIQUE Stéphane (pouvoir à M. QUERO Thomas), M. MARAIS Pierre-Emmanuel (pouvoir à Mme BESLIER Laure), Mme MERAND Isabelle (pouvoir à M. RIOUX Philippe), Mme NGENDAHAYO Liliane (pouvoir à M. CAILLAUD Michel), Mme PIAU Catherine (pouvoir à M. SOBCZAK André), Mme SALOMON Maguy (pouvoir à Mme LE BERRE Dominique)

Absents : 3

Mme DUPORT Sandrine, Mme HAMEL Rozenn, Mme HOUEL Stéphanie

Direction Générale Déléguée à la Cohérence Territoriale
Département du Développement Urbain
Mission Planification Urbaine

Délibération

Conseil métropolitain du 8 février 2019

18 - Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres – Avis de Nantes Métropole

Exposé

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres (CCEG) a transmis son projet de PLUi arrêté à Nantes Métropole pour avis le 12 décembre 2018. Nantes Métropole dispose de trois mois à compter de cette date pour donner son avis, objet de la présente délibération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la CCEG identifie un axe introductif et 3 axes stratégiques transversaux déclinés ensuite réglementairement dans le projet du PLUi :

- L'axe introductif pose le réseau des bourgs communaux comme la base du canevas territorial d'Erdre et Gesvres, mais aussi de l'armature urbaine, qui s'appuie sur les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité.

- **AXE 1 - Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine**
    1. Ménager un socle agricole et naturel en forte évolution, en adoptant un modèle de développement respectueux de l'environnement
    2. Intégrer la trame verte et bleue au projet de territoires
    3. Préserver et mettre en valeur les grands-ensembles paysagers et le patrimoine d'Erdre et Gesvres
    4. Encadrer l'évolution des hameaux, écarts et sites d'activités isolés en définissant des marges d'évolution adaptées aux besoins et au contexte
    5. Favoriser l'attractivité du territoire en cultivant des rapports qualitatifs entre ville et campagne

- **AXE 2 - Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement**
    1. Adosser le développement du territoire sur le réseau des bourgs d'Erdre et Gesvres, en distinguant trois niveaux de pôles
    2. Orchestrer le développement de l'habitat au sein et en prolongement des bourgs en s'appuyant sur différents potentiels de projets
    3. Mettre en adéquation l'offre d'équipements de proximité et les réseaux avec les possibilités de développement
    4. Renforcer le tissu économique local et privilégiant un accueil des activités et du commerce dans les bourgs, en complémentarité des parcs d'activités
    5. Mettre en valeur au sein des tissus urbanisés, des trames de « nature en ville » et le patrimoine bâti et paysager
    6. Prendre en compte les risques et nuisances
    7. Assurer l'efficience énergétique des bâtiments

- **AXE 3 - Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins**
    1. Faire des questions de mobilité un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire, en tant que vecteur de liens avec le grand territoire
    2. Déployer un réseau de parcs d'activités stratégiques aux vocations différenciées pour clarifier l'organisation économique territoriale, dynamiser le développement et le rayonnement économique d'Erdre et Gesvres

3. Développer des quartiers emblématiques et exemplaires, permettant de renforcer les pôles structurants et leurs secteurs gares
4. Développer le tourisme vert sur le territoire en valorisant ses attraits, notamment les pôles nautiques, sports de plein air lié à l'eau autour de l'Erdre, du Gesvres, du canal de Nantes à Brest et sa rigole alimentaire
5. Inciter et mettre en œuvre des solutions énergétiques durables

Concernant la volonté de renforcer l'armature urbaine dans le projet de PLUi, il est intéressant de souligner l'organisation territoriale selon 3 niveaux de polarités : il s'agit de renforcer le rôle des pôles structurants, développer les pôles intermédiaires et de proximité en fonction notamment des équipements, et de leur desserte en transports en commun, et d'encadrer fortement les hameaux. Un travail technique important a été mené pour distinguer les hameaux susceptibles d'être confortés au sein de leur enveloppe urbaine actuelle, des écarts isolés avec une constructibilité très limitée.

Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes-Saint-Nazaire, l'objectif de se développer dans un espace limité tout en renforçant les centralités à toutes les échelles a été traduit de manière similaire dans le PLUm de Nantes Métropole. Cette volonté permet de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et également de prioriser le développement urbain et l'accueil de nouvelles populations dans les polarités pour offrir au plus grand nombre une ville des courtes distances.

Ainsi, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres a distingué les hameaux constitués pouvant accueillir un développement endogène, des écarts dans lesquels est autorisé seulement une évolution du bâti existant.

Seuls les ensembles urbains d'une taille significative (plus de 30 constructions) ont été retenus comme hameaux et ont été passés au crible de critères discriminants comme la présence d'un noyau urbain constitué significatif, d'une capacité d'accueil et d'une accessibilité satisfaisante. Les sensibilités environnementales et agricoles ont également été prises en compte.

42 hameaux ont ainsi été identifiés et délimités en suivant leur enveloppe urbaine actuelle. Ils peuvent faire l'objet d'une densification adaptée à leur forme urbaine. A noter que 2 extensions de hameaux prévues dans les PLU communaux en vigueur ont été supprimées.

En termes d'habitat, le projet de PLUi de la CCEG prévoit la construction neuve de 530 logements/an, dont 115 pour le maintien de la population en place. La répartition des logements s'organise selon l'armature urbaine décrite précédemment, 45% des logements sont donc prévus dans les pôles structurants que sont Nort-sur-Erdre et Treillières-Grandchamp des Fontaines, dont 25% de logements locatifs sociaux. Les pôles intermédiaires recevront 37% des logements, dont 20% de logements locatifs sociaux, et les pôles de proximité 18%, dont 15% de logements locatifs sociaux.

Afin d'atteindre ces objectifs de production de logements sociaux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, élaborées pour les potentiels fonciers stratégiques et les zones à urbaniser, prévoient une part minimale de logements locatifs sociaux à atteindre différente en fonction du type de pôle.

Concernant le développement économique, le PADD affiche la volonté de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres de bâtir son identité territoriale périurbaine en favorisant la mixité fonctionnelle dans ses centralités – autour des activités commerciales, tertiaires, de service et d'habitat.

Il est également intéressant de souligner l'orientation prise par la CCEG de s'appuyer sur les projets en centre-bourgs pour développer de nouvelles cellules commerciales et préserver ainsi l'offre de proximité à destination des habitants. Cette orientation s'accompagne d'une volonté d'encadrer l'activité commerciale dans le reste du tissu urbain pour éviter de fragiliser l'attractivité des centre-bourgs et accompagner leur renouvellement.

De même, les activités artisanales de proximité sont favorisées dans les centralités et encadrées dans le reste du tissu urbain, la zone UC (secteurs pavillonnaires) encadrant la présence artisanale à l'existant. Cet objectif permettra d'articuler au mieux les programmes que la Métropole entend développer, tant en zones urbaines constituées qu'en périphérie, dans le cadre de projets dédiés de villages d'entreprises.

S'agissant des zones d'activités, il est fait référence à une volonté d'optimisation du foncier, dans le respect des objectifs de consommation d'espaces. Un éclairage chiffré dans le rapport de présentation aurait été utile sur les capacités d'optimisation des sites existants et permettant d'appréhender les besoins en foncier nouveau pour répondre aux dynamiques actuelles. Le PLUi identifie ainsi 370ha dédiés aux activités économiques, dont 42 % sur le site d'Erette Grand'Haie. Sur les capacités d'accueil de nouvelles entreprises, 75ha sont encore disponibles au sein des zones d'activités existantes, et 120ha sont des espaces à urbaniser (AU).

L'axe 3 du PADD définit les orientations destinées à soutenir les grands projets et à renforcer la coopération avec les territoires voisins, dont fait partie Nantes Métropole.
Le souhait d'affirmer l'identité des pôles d'activités stratégiques, de déployer un réseau de parcs d'activités aux vocations différenciées, de créer de nouveaux parcs d'activités, répond à l'ambition de faire du pôle métropolitain un secteur dynamique, créateur de valeurs ajoutées et d'emplois. Nantes Métropole adhère et participe à cette ambition.

Dans ce cadre, le dialogue entre les territoires doit se poursuivre pour mettre en place une coordination et un partenariat forts entre Nantes Métropole et la Communauté de Communes Erdre et Gesvres notamment, de manière à développer ensemble une offre d'accueil d'entreprises et d'emplois qui soit pleinement complémentaire et non concurrente.

Nantes Métropole a clairement affiché la volonté de soutenir les filières d'excellence et de proposer une offre d'accueil dédiée. La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres doit pouvoir en bénéficier et développer des projets en appui de ces filières stratégiques.

Une articulation forte autour des projets à fort rayonnement économique est en effet à développer, sachant que ces derniers nécessitent un accompagnement en services, en formation, en compétences, qui repose sur une mobilisation de tous les territoires, métropole et territoires périurbains inclus.

S'agissant des déplacements, il est intéressant de noter l'objectif de passer sous le seuil des 50 % pour la part modale des déplacements solos en voiture et d'augmenter de 20 % la part des modes actifs en 2030, ainsi que l'aménagement des lieux d'intermodalité stratégiques d'Erdre et Gesvres.

Ainsi, pour développer le réseau des modes actifs, une vigilance sera apportée dans l'aménagement des espaces publics, notamment dans les centralités, dans la réalisation des quartiers d'habitat apaisés. Le PADD indique que des Plans d'Actions Communales pour les Mobilités Actives seront développés. De même, les itinéraires cyclables d'intérêt communautaire prévus par le Plan Global de Déplacement seront mis en place et la réflexion sera poursuivie, en cohérence avec les territoires voisins, pour permettre la desserte des équipements structurants.

La carte du PADD du projet du PLUi d'Erdre et Gesvres illustrant l'axe 3 identifie une liaison ferroviaire entre Nantes et Treillières, via La Chapelle-sur-Erdre. Cette ligne ne figure ni dans le projet du PDU, ni dans le projet du PLUm. La Région, autorité organisatrice des transports ferroviaires régionaux, n'a pas exprimé son souhait de voir figurer cette ligne dans son avis sur ces deux projets.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Mobilités a également été élaborée, qui apporte des précisions et une déclinaison spatiale des objectifs du PADD, et notamment une hiérarchisation du réseau viaire.

En termes de transition écologique, la Trame Verte et Bleue est intégrée au projet de territoire, par la protection des réservoirs majeurs de biodiversité, la préservation des réservoirs complémentaires, ainsi que par la protection des cours d'eau majeurs comme l'Erdre, le Gesvres et leurs affluents. La TVB dans le PLUi a précisé celle identifiée dans le SCOT, comme l'a fait Nantes Métropole dans le PLUm, elles sont donc cohérentes entre elles, notamment pour les vallées. Un secteur spécifique dédié aux sites Natura 2000 liés au marais de l'Erdre a été créé (Ns), n'autorisant que les aménagements liés à la mise en valeur des sites.

En termes de transition énergétique, grâce à son Plan Climat Air Energie Territorial qui s'inscrit dans une politique de performance énergétique, le PLUi, entend encourager le développement des énergies renouvelables locales , permettre le développement de l'éolien conformément au schéma régional éolien, et assurer l'efficience énergétique des bâtiments.

Enfin, concernant les paysages, il est intéressant de souligner la vigilance apportée à la préservation des vallées de l'Erdre et du Gesvres par la valorisation des éléments patrimoniaux, par la maîtrise de l'urbanisation , la poursuite d'aménagements qualitatifs dans la vallée de l'Erdre,et la restauration des rives du Gesvres et de ses affluents.

Le Conseil délibère et, à l'unanimité

1 – donne un avis favorable au projet du PLUi de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres,

2 – autorise Madame la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 08 février 2019

Johanna ROLLAND

La Présidente de Nantes Métropole

Affichée le 15 février 2019

Transmise en préfecture le :

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20190208-2019_18DC-DE
Date de télétransmission : 19/02/2019
Date de réception préfecture : 19/02/2019

COUËRON

Direction aménagement et cadre de vie
Service aménagement du territoire

Affaire suivie par Jérémy Haudry
Tél. 02.40.38.51.74
N° 137

le 12 février 2019

Communauté de Communes
Erdre et Gesvres
1, rue Marie Curie
PA de la Grand' Haie
44119 Grandchamp des Fontaines

Objet : Avis sur le projet de PLUi arrêté

Monsieur le Président,

Je vous remercie pour la transmission du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres qui nous a été notifié le 12 décembre 2018.

La commune de Couëron émet un avis favorable sans réserve sur votre projet de PLUi.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Carole Grelaud
Maire
Conseillère départementale

MAIRIE DE COUERON
LOIRE-ATLANTIQUE

Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019
Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

Date de la convocation : 13 février 2019
Nombre de membres du Bureau : 25
Nombre de Conseillers en exercice : 25

Présidente de séance : Johanna ROLLAND

Présents (13) : Martin ARNOUT – Sylvie CAUCHIE – Marc DENIS – Gérard DRENO – Philippe EUZENAT – Joël GEFFROY – Franck HERVY – Sylvain LEFEUVRE – Yvon LERAT – Rémy NICOLEAU – Johanna ROLLAND – Jean-Louis THAUVIN – Marcel VERGER

Absents et représentés :

Absents et excusés (12) : Bertrand AFFILE – Jean-Luc BESLIER - Christian COUTURIER – Hervé GRELARD – Pascale HAMEAU - Alain MICHELOT - Mireille PERNOT – Pascal PRAS – Alain ROBERT- Fabrice ROUSSEL – David SAMZUN – Alain VEY

Toute correspondance doit être adressée à :
Madame la Présidente du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
2, cours du champ de Mars 44923 Nantes cedex 9
www.nantessaintnazaire.fr

Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019
Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

La Présidente

Expose :

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres a été prescrit.
Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi le 28 novembre 2018 et l'a transmis pour avis au tire de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme au Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire le 12 décembre 2018.
L'avis du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire doit donc apprécier la compatibilité du PLUm au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCOT approuvé le 19 décembre 2016.

La Communauté de communes Erdre et Gesvres comptent 12 communes, regroupant 60 180 habitants, près de 15 000 emplois et couvrant un territoire de 50 000 hectares.

Le territoire partage une dynamique périurbaine forte sous l'influence de la métropole nantaise. Le développement s'est structuré autour d'un réseau de bourgs et d'un développement au sein de hameaux. Le territoire distingue trois niveaux de polarités : les pôles structurants : Nort-sur-Erdre et Treillières / Grandchamp-des-Fontaines, les pôles intermédiaires : Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux-de-Bretagne et les pôles de proximité : Fay-de-Bretagne, Petit Mars, Casson, Les Touches et Notre-Dame-des-Landes.
La croissance démographique du territoire est dynamique et plus rapide que celle du département (+17.2% depuis 1989), avec un déséquilibre est-ouest lié aux coupures naturelles et d'infrastructures de transport.
Le territoire bénéficie d'une dynamique économique en raison notamment de la présence de parcs d'activités importants le long des RN 137 et 165 et l'accessibilité performante à la métropole nantaise, sur la frange sud. Avec seulement un emploi pour deux actifs résidant sur le territoire, Erdre et Gesvres est cependant dépendante d'une économique exogène qui capte la majorité des actifs du territoire, ce qui engendre de nombreuses navettes domicile-travail, principalement vers les communes de Nantes Métropole. Globalement, les emplois implantés sur Erdre et Gesvres sont plutôt diversifiés, avec une part d'emplois plus importante dans les secteurs de la construction (14%) et de l'agriculture (6%) qui sont la preuve d'un certain dynamisme de l'économie agricole et artisanale.
Le paysage est fortement marqué par les milieux humides et le bocage, 90% du territoire est agricole ou naturel. Traversé par l'Erdre, le Gesvres, l'Hocmard et le Cens, les enjeux de la ressource en eau sont majeurs. Les zones humides couvrent 18 % de l'espace intercommunal. 17 305 hectares d'espaces agricoles sont inscrits en PEAN des 3 vallées.

Le projet de PLUi définit le projet de territoire à l'horizon 2030.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019
Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

Le PADD retient trois axes transversaux :

- AXE 1 : Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine
- AXE 2 : Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement
- AXE 3 : Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins

Ces objectifs sont déclinés dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Leur compatibilité est appréciée au regard des orientations des cinq chapitres du Document d'orientations et d'objectifs du SCOT.

1/ Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique

Le projet prévoit la production de 530 logements par an à l'horizon 2030 soit 6 360 logements nouveaux, avec des objectifs de priorisation sur les deux pôles structurants (45% de la nouvelle offre). Le renforcement des centre-bourgs est mis en avant avec une analyse des zones AU en fonction de la présence d'équipements ou d'arrêts de transports en commun. Les zones AU (161 hectares dans le cadre de l'échéance du PLUi) à destination résidentielle sont en continuité de l'enveloppe urbaine.
Les objectifs sont de densifier le tissu existant, tout en respectant la morphologie urbaine existante. Toutes les orientations d'aménagement et de programmation bénéficient d'objectifs de densité minimum.
Un objectif minimum de 20% de logements sociaux dans la production neuve est affiché, modulé en fonction de l'armature urbaine du territoire, avec une déclinaison dans le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation de manière systématique (25% dans les pôles structurants, jusqu'à à 30% dans les zones AU dans l'enveloppe urbaine des bourgs ou pôles structurants) ou par le biais d'emplacements réservés.
Le projet prévoit la réalisation de 20 places de stationnement Gens du Voyage avec l'extensions de deux aires de Treillières et Nort-sur-Erdre (zonage spécifique Ngv, en STECAL).

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

2/ La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous

Le PADD affirme l'objectif de déployer un réseau de parcs d'activités stratégiques pour clarifier l'organisation économique et dynamiser le développement et le rayonnement d'Erdre et Gesvres.
Pour ce faire, le projet identifie l'extension d'intérêt métropolitain, du parc d'activité structurant Erette GrandHaie pour répondre aux besoins des entreprises à fort rayonnement.
Il prévoit la création de parcs majeurs et structurants : la Jacopière (identifiée au SCOT), mais aussi la Cosnière à Nort-sur-Erdre et une partie du parc de la Belle Etoile. Ces deux derniers projets ne sont pas identifiés au SCOT en tant que parcs structurants à créer mais peuvent être justifiés au titre de développement des pôles structurants.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019
Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

Trois projets de création de parc posent cependant un problème de compatibilité avec le SCOT car ils en sont pas en continuité de l'enveloppe urbaine (la Cosnière à Nort-sur-Erdre, la Guérinais à Fay de Bretagne, l'Alaska à Notre Dame des Landes).
Par ailleurs, la justification des zones d'extension des zones d'activités doit être renforcée dans leur argumentation et leur cohérence, au regard des capacités d'optimisation des zones existantes.
Dans le règlement, certaines règles de marges de recul par rapport aux voies ou au limites séparatives mériteraient d'être assouplies pour favoriser les possibilités de densification en zones d'activités.
Au total, 95,13 hectares de zones à urbaniser sont prévues dans l'échéance du PLUi permettant de respecter les objectifs de réduction de la consommation d'espaces. Cependant, un nombre plus important d'espaces sont zonés à urbaniser, car il est indiqué qu'une temporalité d'ouverture à l'urbanisation au-delà de l'échéance de 2030 est prévue, sans préciser lesquelles ou sans proposer de zonage spécifique.
Les activités isolées sont identifiées en STECAL avec un zonage spécifique. Certains périmètres offrent des possibilités d'extension.
Très peu d'orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur les extensions à vocation économiques. Il serait intéressant de renforcer les orientations en matière de qualité urbaine et paysagère sur ces zones.
Concernant le commerce, un linéaire commercial est précisé au règlement graphique. Les ZAcoms identifiées au SCOT sont reprises dans le projet de PLUi.
L'absence de seuil adossé à l'autorisation du commerce de détails par le règlement dans les zones commerciales existante (UEz3 pour la Pancarte) et l'extension prévue (1AUEz2) de Belle Etoile ne participe pas au renforcement du commerce dans les centralités et au fait que les ZAcom doivent accueillir préférentiellement les commerces ne trouvant pas place dans la centralité. Par ailleurs, le renforcement des centralités n'est également pas facilité par le règlement dans la zone UA qui n'y autorise que les commerces inférieurs à 300 m².

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT, exceptées les trois créations de zones d'activités qui ne sont pas situées en continuité de l'enveloppe urbaine.
Il est par ailleurs nécessaire de renforcer les orientations en matière de qualité urbaine et paysagère des extensions de zones d'activités et de prévoir des ajustements réglementaires sur le volet commercial permettant de participer au renforcement des centralités.
Il s'agira également, dans le rapport de présentation, de renforcer les justifications des zones AU, au regard de l'analyse des capacités d'optimisation des zones d'activités existantes, et au regard de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation prévue. Il s'agit également de compléter les justifications des périmètres de STECAL des activités isolées.

3/ L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique

Le PADD fait le lien avec le PCAET qui vise à inciter et mettre en œuvre des solutions énergétiques durables (encourager le mix énergétique, permettre le développement éolien, penser le développement de la biomasse). Le règlement ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables ou la mise en place d'installations sous réserve de bonne intégration.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019
Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

La trame verte et bleue du SCOT a été précisée par le projet de PLUi et des outils réglementaires permettent de protéger le bocage et les boisements. Une orientation d'aménagement et de programmation thématique cadre de vie permet d'inscrire des orientations en matière de nature en ville.
L'articulation cartographique avec le SCOT notamment concernant les corridors écologiques mériterait d'être renforcée.
Les zones humides sont reportées au document graphique du règlement. Les mesures de compensation liées à l'aménagement de la RD178 sont intégrées au PLUi. Les cours d'eau sont protégés avec une marge d'inconstructibilité. Le risque d'inondation est intégré au règlement pour les bassin versants de l'Isac et l'Erdre (respect de la cote).
Les espaces à fort intérêt patrimonial au titre de la DTA et délimités par le SCOT sont intégrés au zonage règlementaire en zone naturelle ou agricole. La constructibilité est encadrée fortement mais nécessitera une vigilance particulière lors de la mise en œuvre du PLUi.
Plus de 35 700 hectares d'espaces agricoles sont protégés dans le projet de PLUi.

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

4/ Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants

Le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 35% conformément aux objectifs du SCOT.
L'analyse de la consommation d'espaces a été réalisée sur la période 2004-2016 identifiant 406 hectares consommés en extension soit 35,3 ha/an. Le projet prévoit 316 hectares en extension dont 55 hectares au-delà de l'échéance du PLUi soit 21,8 ha/an d'ici 2030.
Le tracé de l'enveloppe urbaine a été globalement réalisé au plus près des constructions. Un important travail de repérage des gisements fonciers disponibles dans le tissu urbain a été réalisé, l'objectif étant de produire 50% de l'offre de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine. Le potentiel de logements dans les villages et hameaux est estimé à 593 logements soit 9% de la production totale prévue à l'horizon 2030.
Une analyse détaillée à partir de critères discriminants (taille minimale de 30 bâtis, présence d'un noyau historique, capacité d'accueil, sensibilité environnementale, points d'intérêt) a été menée pour déterminer les hameaux constructibles, en zone UH. Certains peuvent cependant être interrogés au regard de la définition du hameau du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes.
Les bâtis nécessitant une protection patrimoniale sont repérés au plan de zonage.

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Il est cependant nécessaire, dans le rapport de présentation, de renforcer les justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes.

Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019
Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

5/ Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien

Le projet s'appuie sur le Plan Global de déplacements de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres. Il vise une part modale des déplacements solos en voiture inférieure à 50% et l'augmentation de 20% de la part des modes actifs d'ici 2030. Il propose une orientation d'aménagement et de programmation spécifique sur les mobilités avec un plan pour chaque commune permettant de définir des orientations pour l'aménagement des modes doux.
Les pôles structurants et les pôles d'échanges multimodaux (secteur gare de Treillières, en lien avec Belle Etoile, secteur Gare de Nort sur Erdre) sont identifiés pour accueillir le développement urbain, en lien avec leur bon niveau de desserte en transports en commun.

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

Le bureau, dûment convoqué, délibère et :

- émet un avis favorable sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres et demande :
  - que les nouvelles zones d'activités soient compatibles avec les orientations du Document d'orientations et d'objectifs du SCOT relatives aux principes de continuité de l'enveloppe urbaine et de protection des zones humides.
  - de renforcer les orientations en matière de qualité urbaine et paysagère des extensions des zones d'activités.
  - d'ajuster le règlement sur l'autorisation des activités commerciales.
  - que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives :
    - aux zones AU économiques au regard de l'analyse des capacités d'optimisation pour les parcs d'activités existants et de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation
    - aux périmètres de STECAL des activités isolées.
    - aux hameaux, au regard de la définition du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes.

A L'UNANIMITE

Nantes, le 19 FEV. 2019

PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE

Johanna Rolland
Présidente du Pôle métropolitain
Nantes Saint-Nazaire

CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE

C.C.E.G.
ARRIVE LE :
28 FEV. 2019
Original remis à :
Copie(s) transmise(s) à :
SL

Monsieur le Président
Communauté de Communes Erdre et Gesvres
1 rue Marie Curie – PA La Grand'Haie
44 119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

Saint-Herblain, le 25 février 2019

A l'attention de Camille HERBRETEAU

Dossier suivi par Dominique BALAY
Objet : Projet de PLUi de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu en date du 3 décembre 2018 votre demande d'avis concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.

L'étude de ce projet appelle plusieurs remarques concernant la prise en compte des enjeux forestiers sur ce territoire, en particulier en ce qui concerne le diagnostic.

Comme le stipule l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme « *Le rapport de présentation ……..s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier……* ». Un diagnostic forestier plus approfondi à partir des données que nous vous avons transmises le 11/02/2016 sur le périmètre de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres aurait permis de mieux connaître la forêt du territoire et d'avoir ainsi un point de départ pour répondre aux objectifs fixés. En effet, les surfaces boisées ne sont pas précisées, pas plus que le taux de boisement ou la description de ces formations, ni la répartition des forêts par communes, ou le nombre de propriétaires forestiers par catégorie de surface. Ces données sont pourtant essentielles à la bonne compréhension d'un territoire et de son évolution.

Il serait intéressant de connaître les définitions que vous donnez aux termes de « friches agricoles » et de « reconquête » utilisés dans le diagnostic, afin de s'assurer que des espaces ayant fait l'objet d'un boisement, ou d'accrus forestiers présentant de bonnes potentialités, ne rentrent pas dans cette catégorie. L'intégration de certains espaces en zone A, bien qu'identifiés en boisement par l'IGN, (par exemple en bordure de cours d'eau à Fay de Bretagne, et qui ont certainement un rôle important à jouer en termes de préservation de la qualité de l'eau et dans la TVB), laisse à penser que la reconquête des terres agricoles pourrait se faire au détriment d'espaces boisés. Ce sentiment est appuyé par la description du zonage A dans lequel les exploitations forestières sont mentionnées dans le titre de certains paragraphes sans en faire mention par la suite.

36 avenue de la Bouvardière
44800 SAINT HERBLAIN
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35 - Fax : +33 (0)2 40 40 34 84
E-mail : paysdeloire@crpf.fr - www.foretpriveefrancaise.com

DÉLEGATION RÉGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00023– APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

D'autre part, des incongruités semblent ressortir dans les enjeux identifiés avec d'une part le « maintien d'une densité de haies et la limitation du développement des espaces boisés » et d'autre part une « réflexion sur le boisement de terres agricoles », le tout sur le même secteur (Ouest/sud).

Le développement de l'économie forestière apparaît bien comme l'un des enjeux dans le rapport de présentation, sans qu'un diagnostic précis n'ait été dressé sur ce territoire. Il est question notamment du développement du bois énergie via un approvisionnement local. Une étude a été réalisée sur le territoire en 2011 afin d'en évaluer la ressource locale et il aurait été intéressant de faire état des résultats obtenus dans le diagnostic forestier afin de pouvoir répondre à cet enjeu.

La prise en compte des documents de gestion durable, identifiés et cartographiés, aurait pu être une opportunité de mieux traiter l'économie de la filière forêt-bois dans ce projet. A noter tout de même qu'il est inexact de dire que les boisements de plus de 4 hectares sont protégés par un PSG ; ils le sont par le Code forestier. Le PSG est une garantie de gestion durable de la forêt. Il est obligatoire pour les forêts de plus de 25ha et volontaire pour les forêts de 10 à 25 ha. Pour les boisements de moins de 25 ha et sans limite inférieure, il est possible pour le propriétaire d'adhérer à un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS), offrant également des garanties de gestion durable.

Le PADD identifie bien dans ses axes la nécessité, de réduire la consommation d'espaces forestiers liée à l'étalement urbain, de développer l'exploitation de la ressource forestière et de préserver la biodiversité via la prise en compte des petits boisements dans la trame verte et bleue. Un affichage de la volonté de développer les documents de gestion durable (PSG et CBPS), tel que le préconise le Schéma régional de cohérence écologique dans son plan d'actions, aurait permis de mettre en avant la prise en compte de la multifonctionnalité des forêts, leur gestion permettant de répondre aux enjeux identifiés. Les petits boisements mériteraient également d'être clairement identifiés, puisque nombre d'entre eux se retrouvent en zone agricole, non repérés et sans protection règlementaire ; ce qui va à l'encontre des attentes du PADD quant à la préservation de la TVB.

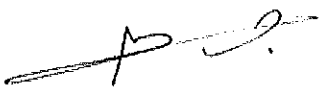
En conclusion, un véritable diagnostic forestier aurait permis d'avoir un état des lieux plus approfondi permettant de juger de la pertinence des orientations territoriales à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux identifiés ; ne serait-ce que donner des informations sur la surface forestière du territoire, la répartition des propriétés par catégorie de surface et l'importance des surfaces forestières gérées durablement.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, je ne puis qu'émettre un avis défavorable à ce projet de PLUi qui prend insuffisamment en compte le rôle des espaces forestiers dans l'aménagement du territoire, notamment dans un contexte d'évolution de la demande en énergies renouvelables.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile et vous demande de me tenir informé des suites qui seront données à cette requête.

Veuillez agréer, Monsieur le Président et cher collègue, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président du CRPF
Maire d'Avoise



Antoine d'AMÉCOURT

36 avenue de la Bouvardière
44800 SAINT HERBLAIN
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35 - Fax : +33 (0)2 40 40 34 84
E-mail : paysdeloire@crpf.fr - www.foretpriveefrancaise.com

DÉLEGATION RÉGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00023- APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

CCI NANTES ST-NAZAIRE

Monsieur Yvon LERAT
Président
Communauté de Communes Erdre et Gesvres
1 rue Marie Curie
PA La Grand'Haie
44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

Nantes,
Le 28 février 2019

Nos réf. : PLU/19.007
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Economie et Stratégie des Territoires
Tél : 02 40 44 63 98 a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr

Objet : PLUi Erdre et Gesvres

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir adressé, pour avis, le projet arrêté du PLUi d'Erdre et Gesvres. Les activités économiques sont, directement ou indirectement, concernées par plusieurs dispositions. Nous souhaitons à ce titre vous faire part de nos observations et souhaits d'évolution du document.

***

Sur les **ambitions générales portées par le PADD**, nous notons bien l'objectif de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole de 35% conformément au SCOT tout en poursuivant la croissance démographique avec l'accueil de 17 000 habitants supplémentaires d'ici 2030. Ces objectifs vous amèneront à produire en moyenne 530 logements neufs par an, prioritairement sur les pôles structurants et au sein des enveloppes urbaines.

Le développement du territoire s'appuie ainsi sur une armature urbaine que vous souhaitez conforter et sur laquelle s'appuie le développement économique de proximité. Pour conforter les centralités, le PADD met pleinement l'accent sur le renforcement de la mixité fonctionnelle à travers l'offre en commerces, services et plus globalement à travers le développement de l'emploi dans les bourgs. C'est une ambition que nous partageons.

En parallèle, vous avez également prévu de structurer une offre d'accueil pour les entreprises selon leurs besoins et selon les pôles du territoire. Cette offre d'accueil en parcs d'activités vise à conforter le dynamisme et le rayonnement économique de la CCEG, particulièrement concernée par le desserrement économique de l'agglomération nantaise. Les demandes d'implantation sont relativement importantes et il est essentiel d'y répondre en proposant une offre structurée et lisible, tant à court terme qu'à plus long terme en fléchant des réserves foncières.

Siège : Centre des Salorges - 16, quai Ernest Renaud - CS 90517 - 44105 Nantes Cedex 4
Hôtel Consulaire - 35, avenue du Général de Gaulle - CS 70405 - 44602 Saint-Nazaire Cedex
T. 02 40 44 60 00 - F. 02 40 44 60 90 - Ets public - N° SIREN 130 008 105 - APE 9411 Z - www.NantesStNazaire.cci.fr

***

Si nous partageons donc bien les intentions du PADD (renforcement de la mixité fonctionnelle au sein des centralités, développement en lien avec l'armature urbaine, hiérarchisation de l'offre en parcs d'activités pour s'adapter à la demande actuelle et future des entreprises...), certaines traductions réglementaires nous posent toutefois question.

S'agissant du commerce :

Plusieurs communes font l'objet de **linéaires commerciaux**. Cette disposition permet de maintenir les continuités marchandes en interdisant le changement de destination d'un local commercial vers de l'habitat. Cet outil doit être utilisé avec parcimonie et concerner des axes porteurs et dynamiques commercialement afin de ne pas générer d'effets contre-productifs (présence de friches, atteinte inutile au droit de propriété, blocage éventuel de certains transferts, souhaitables, dans des espaces plus centraux). Autrement dit, les linéaires commerciaux ne doivent pas être utilisés pour « sauver » les derniers commerces mais pour maintenir une vocation commerciale propice et à fort potentiel, au regard des autres usages (habitat).

C'est pourquoi, nous souhaitons que vous supprimiez ou ajustiez les linéaires commerciaux suivants :

- Vigneux Bourg : il faudrait réduire le linéaire et le maintenir seulement dans la partie nord du centre-bourg, en lien avec le futur pôle du Miron que la commune souhaite développer. Autrement dit, il faudrait ôter du linéaire la rue de la Fontaine St-Martin située au sud de l'église : le local de l'ancien salon de coiffure inoccupé depuis plusieurs années, le local du « Poudrier » dont l'activité va se transférer prochainement au Miron, le local du bar-restaurant qui n'est pas aux normes, et le local de la charcuterie qui est trop exigu limitant toute reprise à usage commercial.

- Vigneux la Paquelais : ce pôle commercial souffre d'une très forte baisse de fréquentation, de nombreux commerces ont déjà fermé ces 3 dernières années sans trouver de repreneurs. Il faudrait donc supprimer ce linéaire commercial qui produit des friches et n'est pas, selon nous, l'outil adapté pour revitaliser le pôle de la Paquelais.

- Notre-Dame-des-Landes : au lieu de mettre un linéaire (en l'absence actuelle d'emplacements commerciaux existants à « préserver »), nous vous conseillons plutôt d'inscrire une obligation de locaux commerciaux en RDC dans une OAP, conformément aux réflexions en cours menées par la commune pour repositionner l'offre commerciale sur le carrefour.

- Petit-Mars : nous vous invitons à ôter du linéaire l'ancien magasin de fleurs, près de la mairie. Cet emplacement, peu visible, n'est pas forcément propice pour du commerce.

- Héric : il n'y a pas de linéaire commercial sur le centre-bourg d'Héric. Il pourrait être intéressant, en accord avec la commune, d'en mettre un, aux alentours de l'église, compte tenu du potentiel économique pour le commerce de proximité sur cette commune.

//

Vous avez instauré **un plafond de 300 m² de surface de vente pour l'implantation d'un commerce en zone UA et UB**. Nous ne comprenons pas cette contrainte, dans la mesure où le PADD comme le SCOT visent à renforcer prioritairement l'offre de commerces en centralités.

De notre point de vue, cette règle ne correspond pas du tout à l'objectif qui vise à développer et maintenir le commerce, principalement de proximité, dans les bourgs d'Erdre et Gesvres.
Il est intéressant d'installer des commerces de plus de 300 m² de type petit supermarché, magasin bio... en cœur de bourg car ceux-ci bénéficient à l'ensemble des autres commerces par leur rôle de locomotive, en raison notamment de l'attraction plus large qu'ils exercent sur la population. C'est d'ailleurs le cas sur certaines communes de la CCEG. Avec la contrainte réglementaire d'un plafond de surface de vente, des surfaces commerciales comme le Carrefour contact de Grandchamp-des-Fontaines, le Carrefour contact de Sucé-sur-Erdre n'auraient pas pu s'implanter.
Il est donc contre-productif de poser une telle contrainte dans les centralités, qui doivent pouvoir accueillir tout type de commerces. Nous vous demandons donc d'enlever cette disposition du règlement.

//

Vous avez mis en place un **périmètre marchand sur la commune de Treillières** : sur le centre-bourg et sur la Ménardais. Cet outil est louable dans la mesure où il vise à renforcer la polarisation de l'offre commerciale et éviter son éparpillement, souvent préjudiciable à l'attractivité commerciale globale. Nous approuvons donc ce choix.
Néanmoins, sur la Ménardais, nous vous alertons sur un point de vigilance : l'installation d'un commerce de proximité peut, certes, répondre aux besoins quotidiens des habitants du village. Pour autant, il n'est pas sans risques d'impacts pour le centre-bourg commerçant de Treillières. Par exemple, l'implantation d'un commerce alimentaire de type boulangerie captera inévitablement une clientèle de flux sur les trajets domicile-travail.

//

Concernant les **règles de stationnement pour les commerces en zone UA**, vous avez mis une règle différenciée et plus souple au sein des linéaires commerciaux. Il serait judicieux de poser cette même règle souple pour l'ensemble de la zone UA, sans faire apparaître la notion de linéaire commercial (sachant notamment que certaines communes ne disposent pas, et à juste titre, de linéaire commercial mais qu'elles peuvent être concernées par des installations de commerces en zone UA).
Aussi, de façon à ne pas contraindre l'installation de petits commerces dans les zones urbaines denses (UA), nous vous demandons de reprendre la règle comme suit :
Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de vente. Exonération en-dessous de 100 m² de surface de vente.

//

Conformément au SCOT de Nantes St-Nazaire, le PLUi classe en zone à destination commerciale, **les ZACOM** définies dans le SCOT : ZACOM de Belle Etoile (UEz1), ZACOM de la Pancarte (UEz2 et UEz3), ZACOM de Bellevue (UEc), ZACOM du centre commercial de Vigneux (UEc), ZACOM de la Haute-Noë (UEc), ZACOM du centre commercial d'Héric (UEc).

Une partie de la **zone de Ragon (Décathlon)** est également classée en ZACOM dans le SCOT. Or, dans le PLUi ce secteur est classé en zone UE, dont le règlement interdit le commerce de détail. Pour être conforme au SCOT et pour éviter tout risque de contentieux, nous vous conseillons de définir un zonage UEc à l'emplacement du site commercial sur la zone de Ragon.

En ce qui concerne la ZACOM de Belle Etoile, le règlement de la zone UEz1 du PLUi fixe un **seuil plancher de 300 m² de surface de vente** pour toute implantation commerciale. Cette mesure vise à réserver la zone pour des activités commerciales ne pouvant s'implanter en centre-ville et complémentaires de l'offre des centralités. Cette mesure traduit ainsi

l'orientation du PADD : « ... *prévoir l'accueil de surfaces commerciales complémentaires au sein des zones d'aménagement commerciales identifiées au SCOT* ». Nous approuvons cette disposition, et nous vous invitons à la généraliser à l'ensemble des ZACOM de la CCEG : en autorisant, sous conditions d'une surface de vente supérieure à 300 m², les commerces en zone UEc, UEz2 et UEz3.

//

S'agissant des parcs d'activités :

La **réflexion économique** de la CCEG porte sur un terme qui va au-delà de l'échéance du PLUi. Cette anticipation est nécessaire, d'autant plus que le territoire d'Erdre et Gesvres demeure très attractif en raison de sa situation géographique aux portes de l'agglomération nantaise. Plusieurs zonages sont donc à distinguer dans le PLUi permettant des ouvertures à l'urbanisation échelonnées dans le temps : zonages UE, 1AUe, 2AUe et An.

Le PADD déroule bien la stratégie économique de la CCEG en matière d'accueil d'entreprises sur les parcs d'activités :

- Plusieurs parcs sont ainsi fléchés comme stratégiques :
  - Le parc d'Erette / Grand'Haie (Héric – Grandchamp), complété par les parcs de Biliais Deniaud et IV Nations (Vigneux). Ceux-ci seront confortés par les extensions programmées (en 2AUEe) afin de répondre aux besoins des entreprises en place ou pour de nouvelles implantations.
  - La zone de Ragon sur Treillières, entièrement occupée.
  - Et, pour le futur : le parc de la Jacopière / la Cerisaie (St-Mars du Désert – Sucé-sur-Erdre) et la zone de la Cosnière (Nort-sur-Erdre). Ces deux parcs étant zonés en 2AUe et An, ils constituent une réserve foncière pour l'avenir. Le maintien d'un zonage fermé à l'urbanisation nous semble adapté, de façon à se garder du potentiel pour du long terme.

- Un réseau de parcs d'activités de proximité est également bien matérialisé dans le PLUi, pour accueillir, sur des espaces dédiés, les petites entreprises et artisans locaux dans chaque commune.

Tous ces parcs d'activités, qui sont les lieux d'accueil privilégiés pour les activités économiques de type industrie, artisanat, tertiaire, doivent permettre aux entreprises de se développer, tout en constituant des lieux de vie et de travail à ancrer durablement dans le territoire. Maintenir une qualité d'aménagement et d'accueil sur le parc d'activité pour éviter son obsolescence et conserver son attractivité pour les entreprises est donc primordial. Il faut également veiller à optimiser le foncier pour préserver des capacités d'accueil et de développement des entreprises et limiter la consommation d'espace agricole et naturel.

C'est pourquoi nous sommes attentifs à ce que les règles d'urbanisme ne soient pas un frein à la **densification des espaces d'activités**. La plupart des règles de la zone UE vont bien dans ce sens : emprise au sol libre, hauteur non limitée, recul de 5 m par rapport aux voies internes à la zone...
En revanche, s'agissant des marges de recul par rapport aux limites séparatives, vous énoncez plusieurs règles différentes selon la sous-zone UE. Il serait souhaitable de proposer une seule règle à 3 m pour toutes les zones d'activités et qu'il s'agisse d'extension ou de construction nouvelle.
De plus, en zone UEz4 (ZAC Erette Grand'Haie), les règles d'implantation sont beaucoup plus strictes (emprise au sol limitée, hauteur limitée, marges de recul plus élevées...) Dans un souci d'économie d'espace et d'accroissement du potentiel constructible pour les entreprises,

il serait souhaitable de modifier les règles de la ZAC et de reprendre, dans la mesure du possible, celles de la zone UE pour la zone UEz.

//

Le PADD affirme bien la nécessité de donner des **vocations aux espaces d'activités** à travers l'orientation suivante *« déployer un réseau de parcs d'activités aux vocations différenciées pour clarifier l'organisation économique »*. Cela va dans le sens des orientations du SCOT qui préconise de ne pas autoriser le commerce de détail sur les parcs d'activités autres que les ZACOM, ce que nous soutenons également.
Ainsi, vous avez encadré, sur les parcs d'activités à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, les implantations commerciales en les limitant aux espaces de vente liés à une activité de production (ex. show-room). Cette condition est bien inscrite dans la section I du règlement des zones UE, UEa.
En revanche, il faudrait l'enlever pour la zone UEz2 qui correspond à la zone commerciale de la Pancarte à Nort. Et il faudrait la rajouter pour la zone UEz4 qui correspond à la zone Erette Grand'Haie et pour la zone 1AUEz2 qui correspond à la zone industrielle, tertiaire, artisanale de Belle Etoile.

//

S'agissant de la mixité fonctionnelle et de la place des activités économiques hors parcs d'activités :

Le PADD prône la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs de manière à conforter leur dynamisme résidentiel et économique.
Pour autant, cette intention n'est pas traduite en tant que telle dans le règlement du PLUi qui interdit les constructions à destination « d'industrie » en zone UA, UB et UEa. Les activités concernées par cette interdiction incluent, entre autres, des activités artisanales affiliées à l'industrie (peinture, plomberie, couvreur...) dans le code de l'urbanisme. Celles-ci sont, depuis la modification du code de l'urbanisme de 2015, dissociées des activités artisanales avec une activité commerciale de vente de biens ou de services (boulangeries, charcuteries, coiffeurs...).[1]
Cette interdiction n'est donc pas souhaitable : elle revient à interdire des activités qui ne sont pas *nécessairement* génératrices de nuisances et qui, par leur activité propre et les flux qu'elles génèrent, ont toute leur place dans la construction d'une dynamique urbaine (au même titre que l'activité commerciale).
Nous vous demandons donc d'autoriser les constructions à destination « d'industrie » en zone UA, UB et UEa, avec la condition suivante *« sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances »* ou bien *« sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel »*.

Notre demande de modification est d'autant plus forte pour la zone UEa car celle-ci vise clairement à identifier des sites d'activités artisanaux insérés dans le tissu aggloméré. Les entreprises concernées relèvent de l'artisanat de production et donc de la sous-destination « industrie » selon le code de l'urbanisme : ex. entreprise PICAUD aux Touches (zinguerie couverture), les entreprises du secteur du Pigeon blanc à Treillières (cuisiniste, menuiserie...). Il est donc indispensable d'autoriser « l'industrie » en zone UEa.

---

[1] *Nous nous référons au « Guide de la modernisation du contenu du PLU » d'avril 2017 publié par le ministère du logement et de l'habitat durable qui précise les termes du décret du 10 novembre 2016, sur les nouvelles destinations et sous-destinations. Les activités artisanales sont classées dans 2 catégories : l'artisanat commercial (boulangerie, charcuterie, coiffeur...) est classée dans la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ; l'artisanat de production (peintre maçon...) est classé dans la sous-destination « industrie ».*

//

Vous avez également repéré, en **STECAL Ae, plusieurs sites d'activités isolés dans l'espace rural**, leur conférant des possibilités d'extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante. Cette disposition est tout à fait souhaitable pour permettre aux entreprises installées dans des hameaux de pouvoir continuer à se développer, s'étendre de manière modérée, et se transmettre dans de bonnes conditions. Il est donc important de bien prendre en compte et zoner en Ae toutes les activités économiques isolées.

//

S'agissant des activités extractives :

Les carrières sont classées en STECAL Nca dans le PLUi. Leurs extensions possibles à long terme, compte tenu de la présence de gisement, sont classées en An. Cela permet de ne pas obérer l'avenir et de poser une option pour le prochain PLUi.

Le choix de classement des carrières en exploitation en STECAL NCa amène plusieurs remarques :

En termes d'occupations autorisées en zone Nca, la règle est la suivante :
« Dans le secteur Nca uniquement, sont autorisés :

- *les constructions et **installations** liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi 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. »*

Le terme « installation » est délicat à appréhender : concerne-t-il toutes les installations de la carrière (ex. des installations non bâties comme un merlon...) ? Pour éviter ce flou, nous vous demandons de réécrire le libellé comme suit : *« Sont autorisées [...] les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur, avec une surface de bâti dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site. »*

De plus, l'utilisation du terme « retour à l'état naturel » n'est pas forcément appropriée. Il pourrait être compris comme un retour à l'état initial. Or, ce qui est prévu en fin d'exploitation de la carrière, c'est un réaménagement du site. Nous vous proposons donc le libellé suivant : *« Sont autorisés [...] les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un réaménagement du site ».*

***

En conclusion, la CCI conditionne son avis favorable sur le PLUi d'Erdre et Gesvres à la levée des réserves et observations formulées dans le courrier. Nous restons, naturellement, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Aménagement Durable
Affaire suivie par Christophe PERROQUIN
Secrétariat : Catherine AUCLAIR
☎ 02.40.67.24 67
🖷 02.40.67.24 59
ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr

Nantes, le 7 MARS 2019

N°31

Objet : **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur les STECAL proposés et le règlement des zones A et N du projet de PLU intercommunal arrêté de la CCEG**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 19 février 2019 sous la présidence de M. Paul RAPION, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée proposés (STECAL) et du règlement des zones A et N du projet de PLU intercommunal de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, la commission émet à la majorité de ses membres :

- un **avis défavorable** pour les STECAL suivants :
  - **STECAL Aea** de la Ceriseraie à Saint-Mars-du-Désert : l'extension importante du périmètre n'est pas justifiée au dossier
  - **STECAL Nln** à Sucé-sur-Erdre (cf plan joint n°1) : le règlement de ce secteur présenté au dossier CDPENAF autorise des constructions nouvelles sans apporter de précisions quant à leur nature
  - **STECAL Ae** "activités isolées" en zone agricole :
    - STECAL Ae à Fay-de-Bretagne (cf plan joint n°2) : le secteur n'est pas justifié au dossier
    - STECAL Ae à Sucé-sur-Erdre (cf plan joint n°3) : une extension à l'est des bâtiments sera à privilégier au lieu de l'extension sur la parcelle agricole
    - STECAL Ae à Vigneux-de-Bretagne (cf plan joint n°4) : dans le cadre de l'examen du PLU arrêté de la commune, la CDPENAF avait déjà demandé le retrait de la parcelle située à l'est du périmètre
  - **STECAL Nl** "activités de loisirs" sur Les Touches (cf plan joint n°5) : le périmètre situé sur des espaces agricoles et en zone humide est non justifié au dossier
  - **STECAL Np** "patrimoine touristique" à Fay-de-Bretagne (cf plan joint n°6) : le périmètre a été étendu sur le secteur N sans justification

- un **avis favorable sous réserves** :
  - au titre des STECAL :
    - **STECAL Ad** "valorisation déchets" à Nort-sur-Erdre (cf plan joint n°7) : de s'engager dans le dossier sur le retour en zone agricole de l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la voie dès que la localisation du projet de déchetterie aura été arrêtée

- **STECAL Ae** " activités isolées" en zone agricole :

- STECAL Ae à Fay-de-Bretagne (cf plan joint n°8) : d'apporter des justifications quant à la délimitation du périmètre sur la parcelle agricole

- STECAL Ae à Héric (cf plan joint n°9) : d'exclure du périmètre la parcelle agricole en zone humide située à l'est

- STECAL Ae à Héric (cf plan joint n°10) : d'exclure du périmètre la parcelle agricole située à l'ouest

- STECAL Ae à Saint-Mars-du-Désert (cf plan joint n°11) : de réduire le périmètre à l'ouest

- STECAL Ae à Saint-Mars-du-Désert (cf plan joint n°12) : d'exclure du périmètre la parcelle en zone humide située au nord-est

- STECAL Ae à Sucé-sur-Erdre (cf plan joint n°13) : d'exclure du périmètre la parcelle agricole située au-delà de la haie

- **STECAL AL** "activités équestres et hippiques" en zone agricole :

- STECAL AL à Fay-de-Bretagne (cf plan joint n°14) : de réduire le périmètre qui déborde au sud sur la parcelle agricole

- STECAL AL à Héric (cf plan joint n°15) : de ramener le périmètre au droit des haies en l'absence de justification au dossier

- STECAL AL à Nort-sur-Erdre (cf plan joint n°16) : de réduire le périmètre au nord au droit des bâtiments et de la haie

- STECAL AL à Vigneux-de-Bretagne (cf plan joint n°17) : d'apporter des justifications à la délimitation du périmètre sur les parcelles agricoles situées au nord

- **STECAL NL** "activités de loisirs" sur Les Touches (cf plan joint n°18) : d'exclure du périmètre la parcelle agricole située au sud

- **STECAL Np** "patrimoine touristique" à Héric (cf plan joint n°19) : de justifier ce périmètre

- de ne pas qualifier de STECAL les secteurs NL "activités de loisirs" figurant aux plans joints n°20. 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.

• <u>au titre du règlement</u> :

- de limiter, pour le règlement des zones A et N, l'emprise au sol des annexes à 40 m²

- de modifier le règlement de la zone Np pour ne permettre que les extensions limitées à 30 % des constructions existantes

- de préciser que les haies et boisements existants dans les secteurs NL feront, autant que faire se peut, l'objet de protection.

Par ailleurs, le document joint au PLUi arrêté concernant les STECAL et celui transmis dans le cadre de la saisine de la CDPENAF ne présentent pas le même périmètre pour le STECAL AL à Héric, en tout état de cause, la commission a émis un avis favorable sur celui présentant un périmètre le plus restreint (cf plan joint n°21).

Cet avis doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Le directeur départemental adjoint

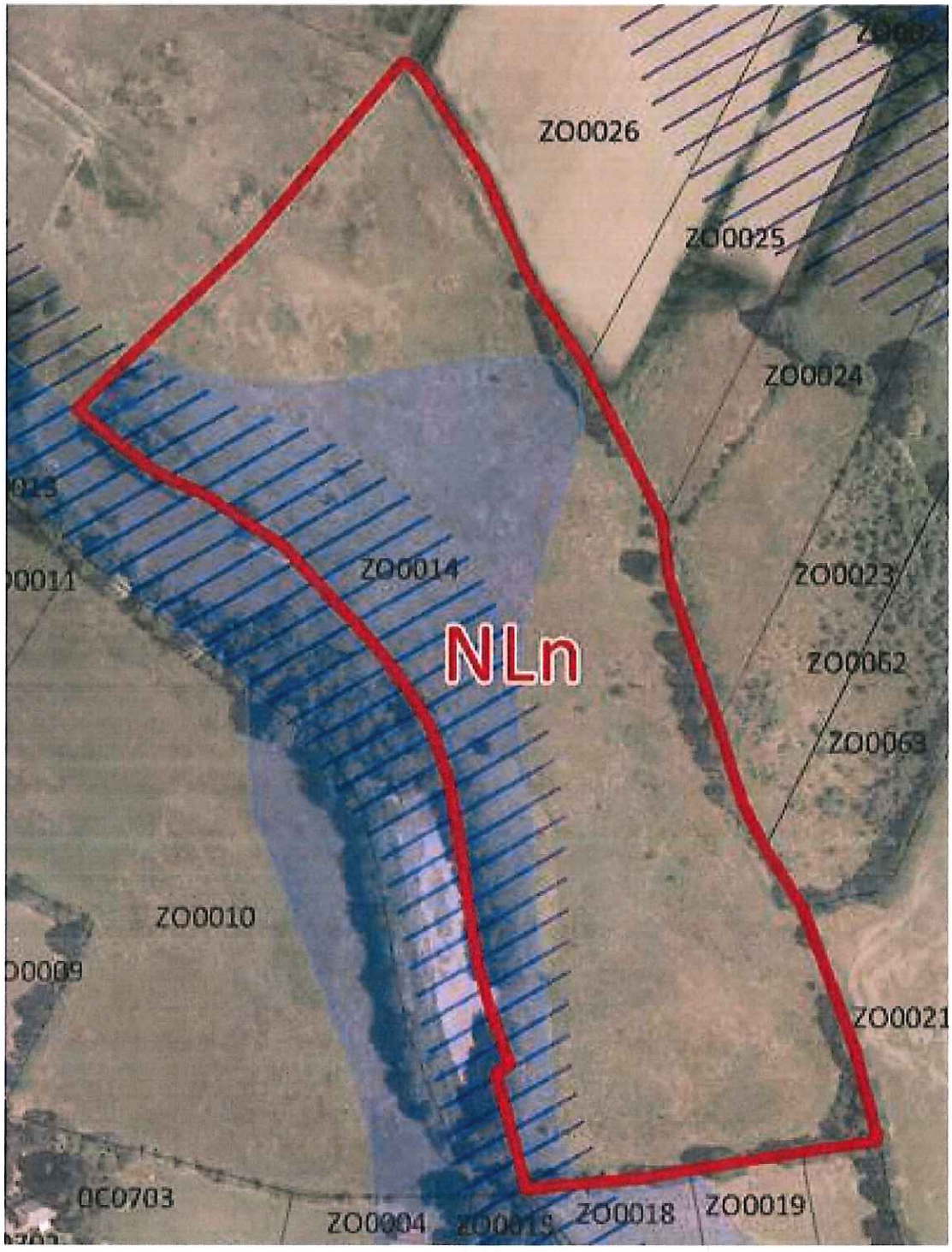
Paul RAPION

PLAN n°1

STECAL NIn

Commune : Sucé-sur-Erdre

Adresse : La Filonnière



PLAN n°2

STECAL Ae

Commune : Fay-de-Bretagne

Adresse : La Bassais



PLAN n°3

STECAL Ae

Commune : Sucé-sur-Erdre

Adresse : Logné

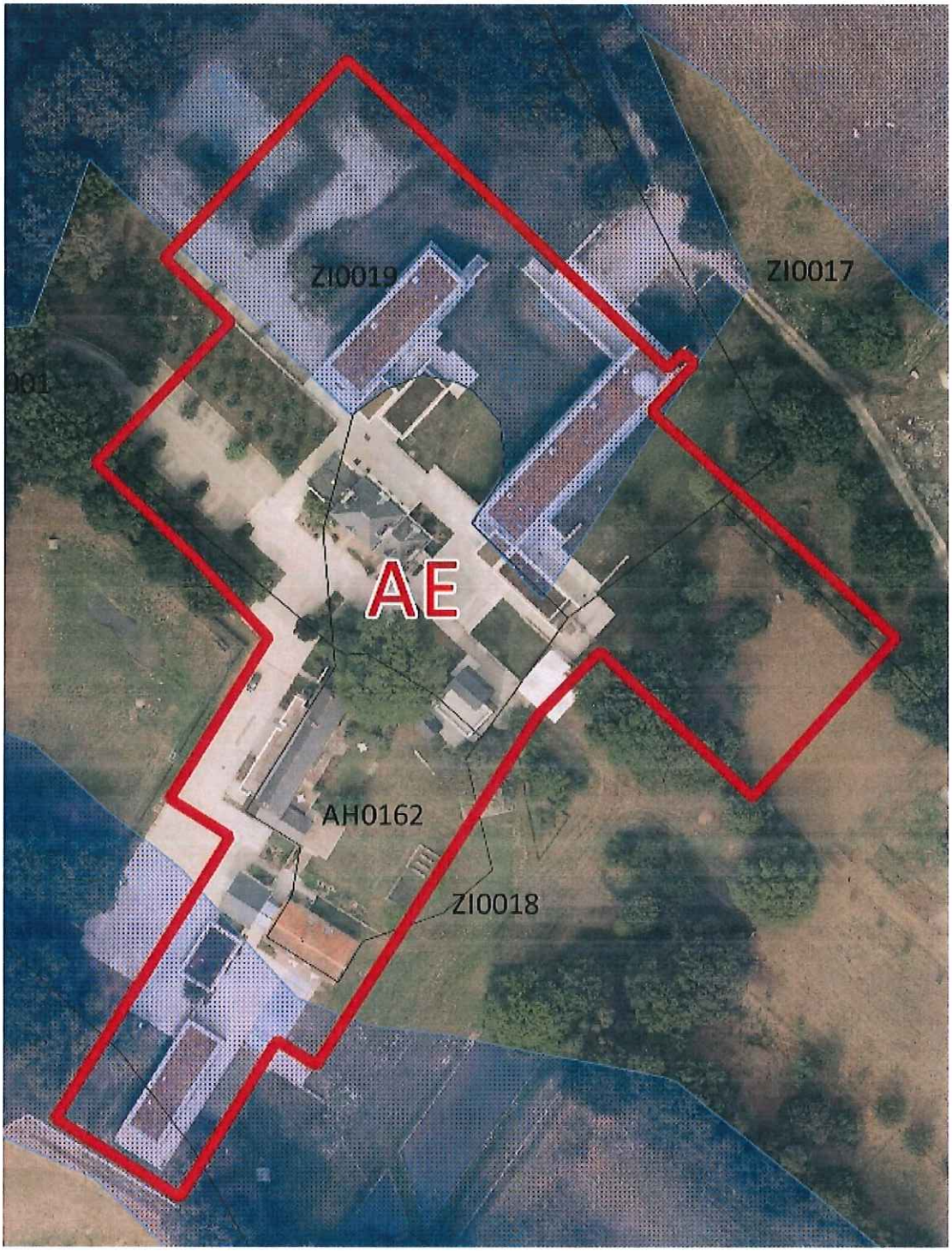


PLAN n°4

STECAL Ae

Commune : Vigneux-de-Bretagne

Adresse : Land-Rohan



PLAN n°5

STECAL NI

Commune : Les Touches

Adresse : La Favrie



PLAN n°6

STECAL Np

Commune : Fay-de-Bretagne

Adresse : Château de la Joue

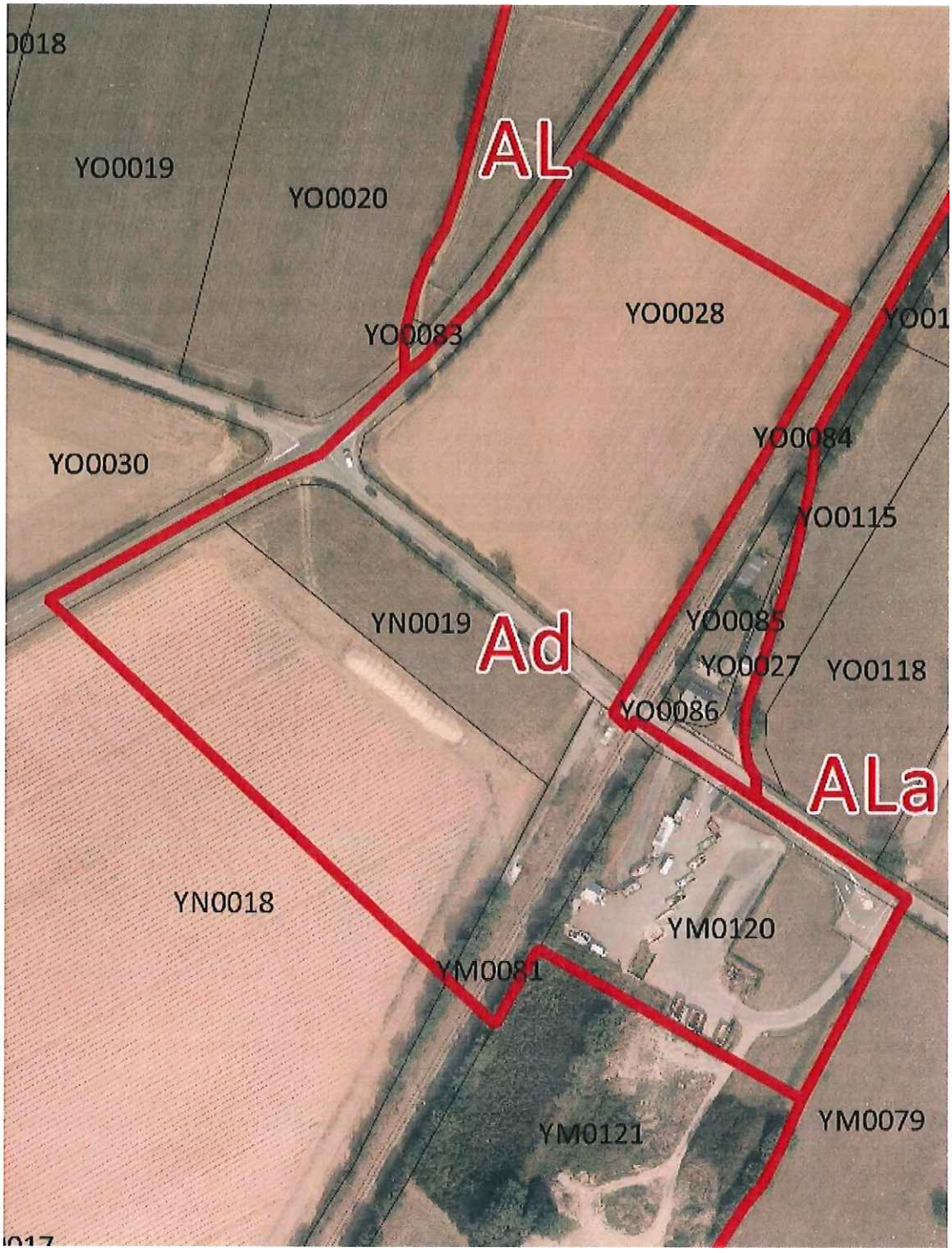


PLAN n°7

STECAL Ad

Commune : Nort-sur-Erdre

Adresse : Beau Soleil

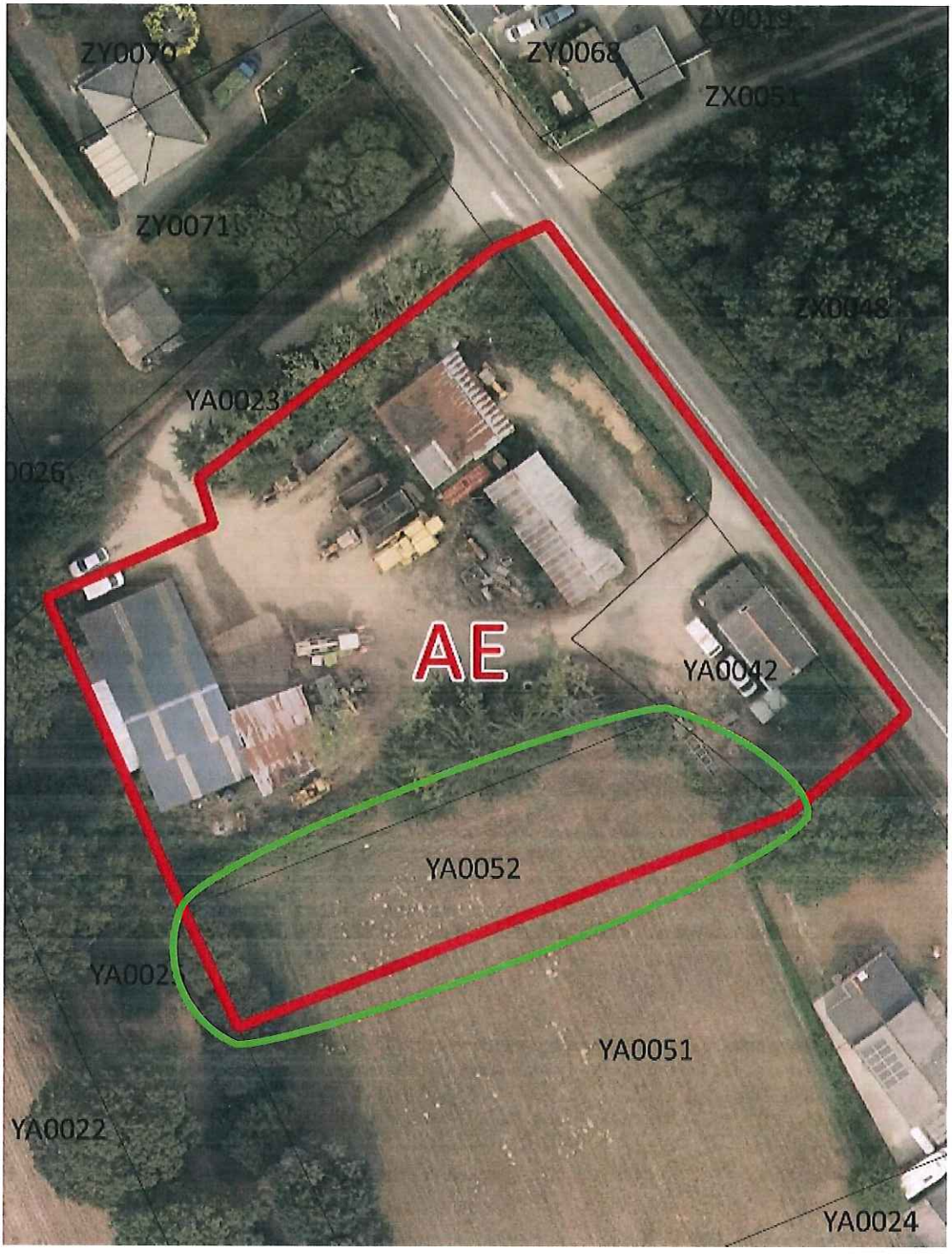


PLAN n°8

STECAL Ae

Commune : Fay-de-Bretagne

Adresse : Solférino



Justification à apporter sur l'utilisation de cette parcelle

PLAN n°9

STECAL Ae

Commune : Héric

Adresse : Bout de Bois



Partie à retirer

PLAN n°10

STECAL Ae

Commune : Héric

Adresse : Beaulieu



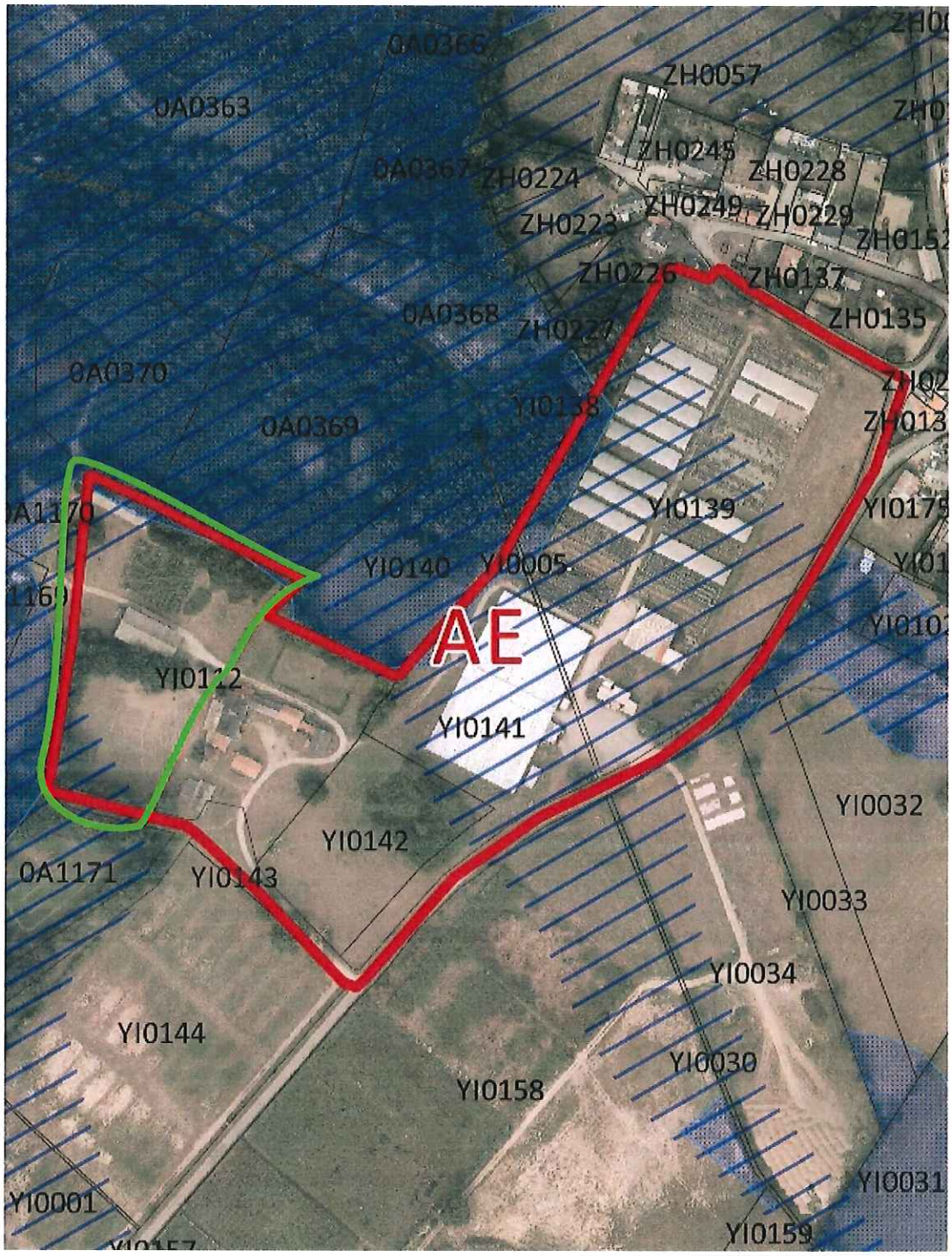
Partie à retirer

PLAN n°11

STECAL Ae

Commune : St-Mars-du-Désert

Adresse : La Grande Gâcherie



Partie à réduire

PLAN n°12

STECAL Ae

Commune : St-Mars-du-Désert

Adresse : Le Grand Pâtis



Partie à retirer

PLAN n°13

STECAL Ae

Commune : Sucé-sur-Erdre

Adresse : La Brichetière



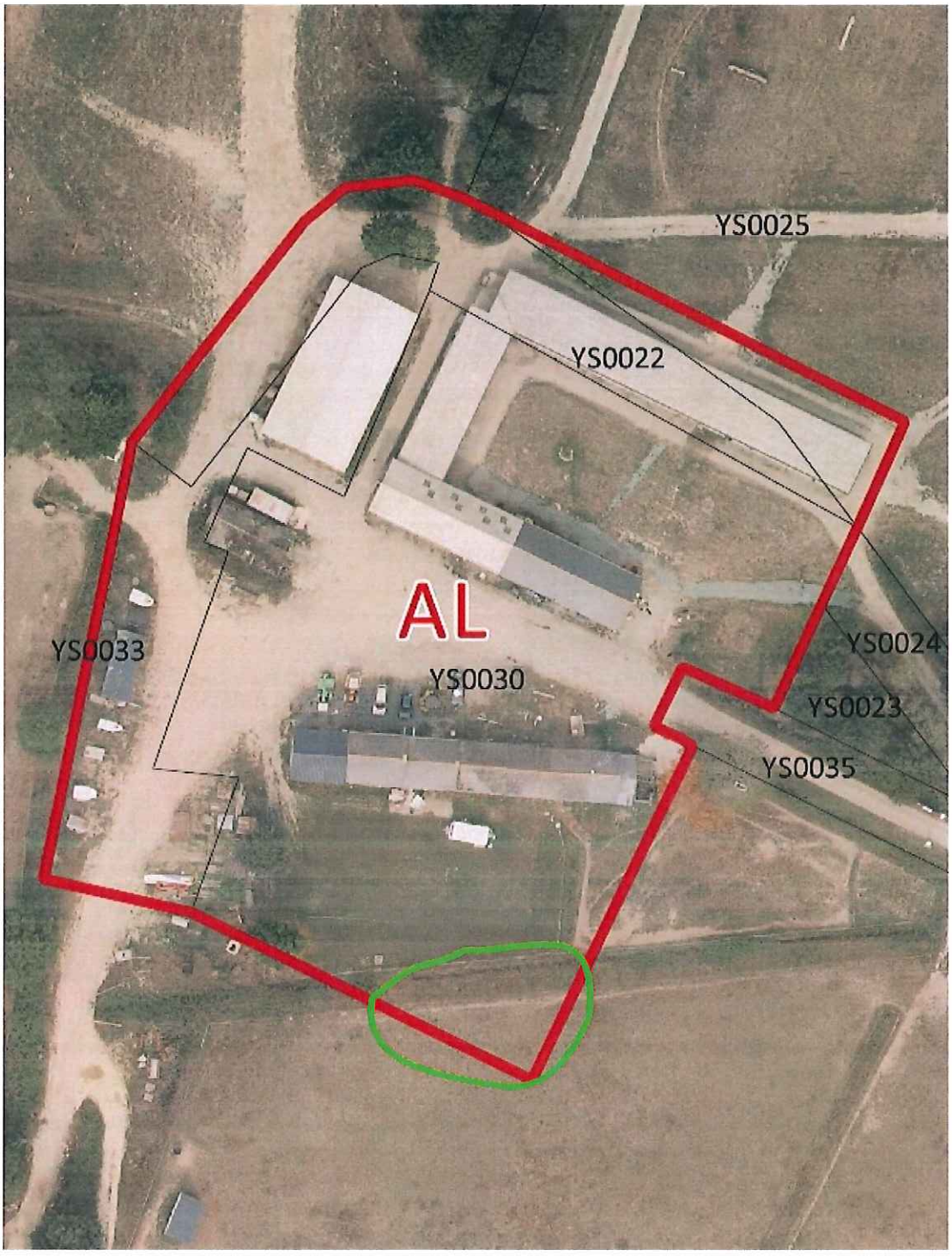
Partie à retirer

PLAN n°14

STECAL AI

Commune : Fay-de-Bretagne

Adresse : Le Latais



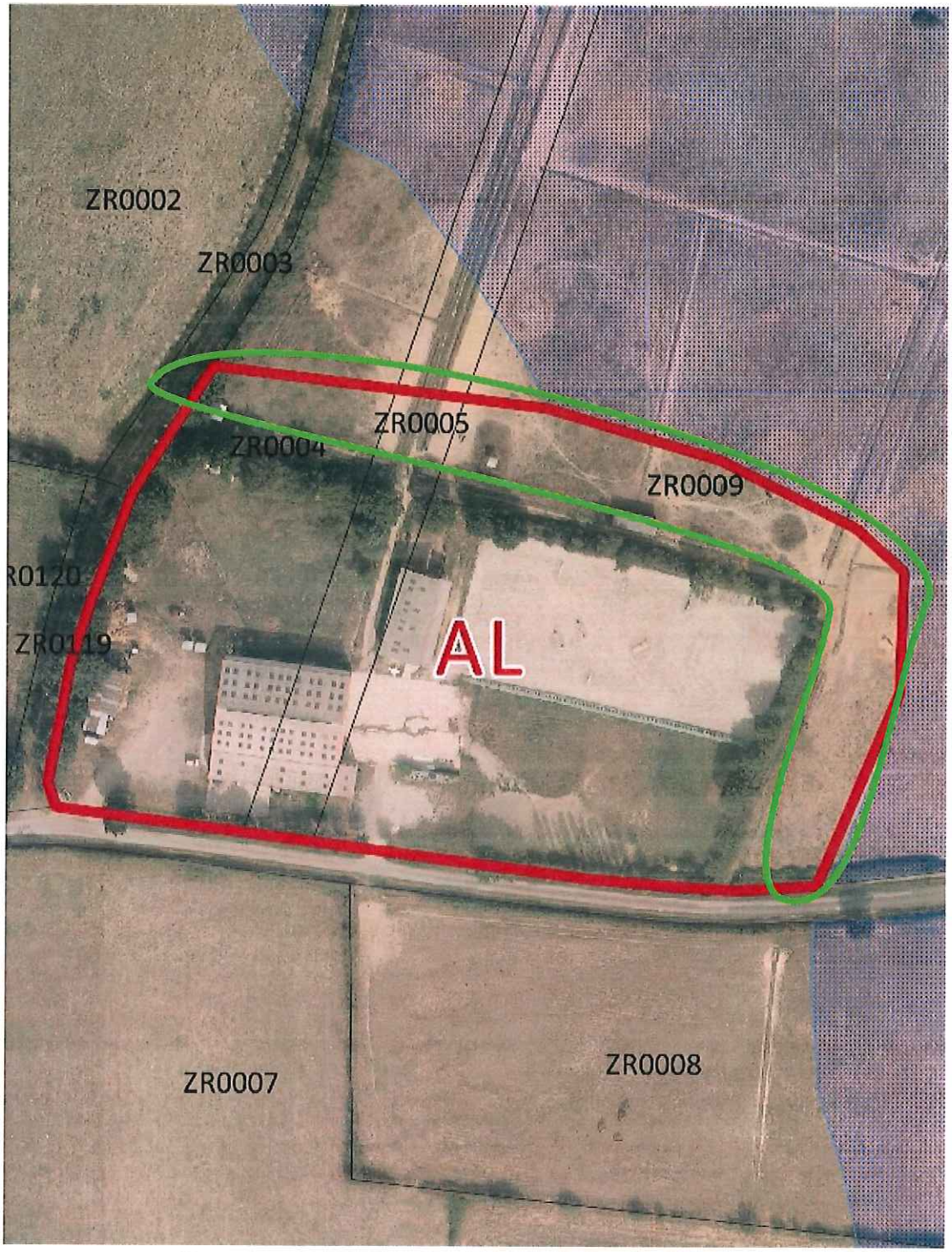
Partie à retirer

PLAN n°15

STECAL AI

Commune : Héric

Adresse : Boubalin



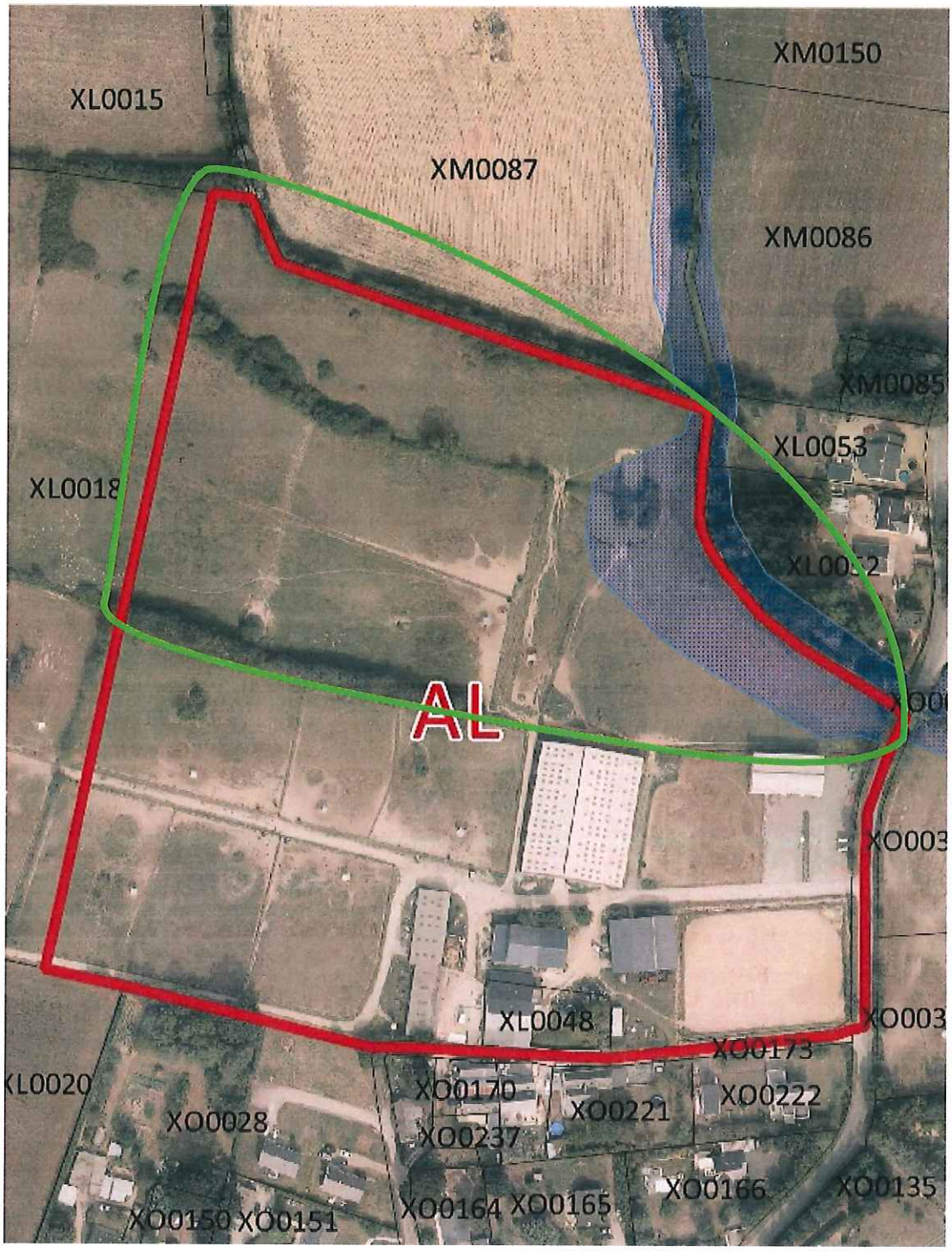
Partie à réduire

PLAN n°16

STECAL AI

Commune : Nort-sur-Erdre

Adresse : Sobidain



Partie à réduire

PLAN n°17

STECAL AI

Commune : Vigneux-de-Bretagne

Adresse : Le Cartron



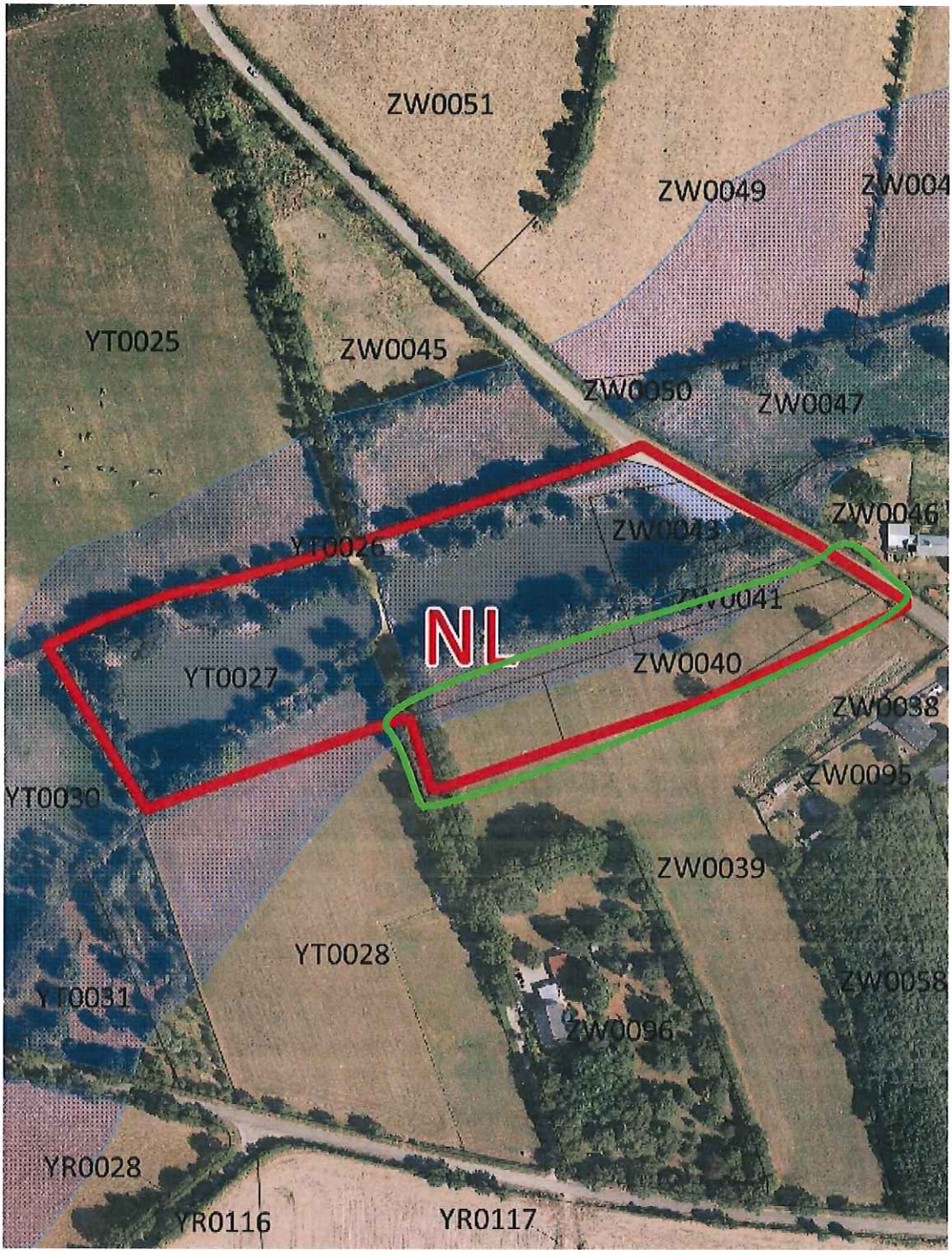
Justification à apporter sur l'utilisation de cette parcelle

PLAN n°18

STECAL NI

Commune : Les Touches

Adresse : Les Chénaux



Partie à exclure

PLAN n°19

STECAL Np

Commune : Héric

Adresse : Bout de Bois



Périmètre à justifier

PLAN n°20

STECAL A NI

Commune : Grandchamp-des-Fontaines



STECAL NI

Commune : Nort-sur-Erdre



STECAL NI

Commune : Nort-sur-Erdre



PLAN n°20

STECAL NI

Commune : Petit Mars



STECAL NI

Commune : Vigneux-de-Bretagne



PLAN n°21

STECAL AI

Commune : Héric

Adresse : Ste-Anne



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
affaire suivie par Jean-Marc Mosny
☎ 02 40 67 24 65
mail : jean-marc.mosny@loire-atlantique.gouv.fr

Nantes, - 8 MARS 2019

Le préfet de la région des Pays de la Loire,
préfet de la Loire- Atlantique

À

Monsieur le président de la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres
1, rue Marie Curie – PA Grand' Haie
44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

Objet : Élaboration du PLUi d Erdre et Gesvres
Avis des services de l'État sur le projet de PLUi arrêté
Réf. : Délibération du conseil communautaire en date du 28 novembre 2018
3 PJ : Annexe technique
Un dossier des pièces jointes
Diagnostic agronomique et environnemental

Par délibération en date du 28 novembre 2018 reçue en préfecture le 11 décembre 2018, le Conseil communautaire de la communauté de communes d'Erdre et Gevres a arrêté le projet de PLUi.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

J'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux portés par l'État sur votre territoire.

Avant tout, je tiens à souligner votre démarche d'élaborer ce premier PLUi qui témoigne d'un important travail de pédagogie réalisé à l'échelle des 12 communes de votre territoire. Les enjeux sont bien posés et les objectifs clairement identifiés.

Cela étant, la lisibilité du projet et sa traduction opérationnelle n'est pas toujours aisée, faute d'éléments de justification dans le dossier permettant d'appréhender la cohérence d'ensemble.

Vous trouverez jointe une annexe technique qui détaille le contenu de mes observations et dont la vocation vise à améliorer la qualité juridique du document.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, dont l'échéance est fixée à 2030, est orienté autour de 3 axes :

- Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine ;
- Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement ;
- Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins.

Globalement, le projet développé sur votre territoire s'inscrit dans des objectifs de développement durable, en s'appuyant notamment sur une armature territoriale organisée autour d'un réseau de bourgs.

Établi sur les objectifs du SCoT métropolitain Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, le projet de PLUi entend proposer des orientations fortes en matière de consommation de l'espace en réduisant le nombre de zones à urbaniser figurant actuellement dans les PLU communaux, en limitant de manière significative l'urbanisation dans les hameaux (passage de 300 hameaux à 42), et en polarisant les extensions urbaines autour des 12 bourgs et de deux villages identifiés au SCoT et localisés sur les communes de Treillières et Vigneux-de-Bretagne.

À horizon 2030, le PLUi ambitionne de réduire la consommation d'espace en extension de 35 % et de protéger les espaces agricoles et naturels qui représentent 90 % de la superficie du territoire. 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.

La protection du patrimoine naturel, de la biodiversité et des continuités écologiques constitue un axe fort du projet. Le diagnostic souligne la qualité des milieux naturels présents sur le territoire.

Le dispositif réglementaire mis en place dans le cadre du projet de PLUi, en particulier sur les rives de la commune de Sucé-sur-Erdre, permettra de préserver les caractéristiques paysagères dans l'emprise du site classé de la Vallée de l'Erdre.

Hors site, les espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire ont été globalement préservés via un zonage Ap. Ponctuellement, 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.

L'étude complémentaire sur la caractérisation des zones humides a été réalisée sur 595 hectares correspondant à des zones potentielles de développement. Cette étude a permis d'identifier 102,5 hectares de zones humides. La lecture croisée des différentes pièces du dossier ne permet pas d'appréhender la démarche itérative qu'a conduit la collectivité pour la recherche de solutions d'évitement, afin de justifier que les zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées sur des secteurs de moindre impact. Le maintien de certaines zones 2AU couvertes à 100 % de zones humides avérées, interroge. Ce point est à revoir.

Le projet de PLUi intègre la dimension énergie-climat en privilégiant notamment dans les OAP les conditions d'implantation des bâtiments permettant l'optimisation des performances énergétiques.

S'agissant des questions de mobilité, cette thématique est présente dans le PLUi, au travers des interfaces avec le Plan Global de Déplacements (PGD).

En matière de logement, le PLUi, en comptabilité avec le PLH, envisage la réalisation de 6 360 logements (530 logements par an) à horizon 2030. 45 % au moins de l'offre sera orientée vers les pôles structurants où 25 % de logements locatifs sociaux sont attendus. Compte-tenu de l'enjeu, le PLUi devra mobiliser les outils juridiques (servitude de mixité, règlement hors OAP) pour que cette ambition puisse se concrétiser.

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.

Enfin le territoire d'Erdre et Gesvres est concerné de façon importante par le risque inondation du bassin versant de l'Erdre et plus ponctuellement par l'Isac. Aussi, le PLUi devra s'assurer de sa compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) et ce, conformément aux éléments correspondants transmis dans l'annexe technique.

En conclusion, je souligne à nouveau votre démarche d'engager l'élaboration d'un PLU intercommunal sur le territoire d'Erdre et Gesvres. Des améliorations devront toutefois être apportées au dossier pour mieux répondre aux thématiques et modalités suivantes :

- calcul de la réduction de la consommation d'espace ;
- démarche ERC des zones humides ;
- préservation les espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial de la DTA ;
- intégration PGRI et compatibilité

Par conséquent, sous réserve de prendre en compte les observations ci-dessus, **j'émets un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par votre conseil communautaire.

Je vous invite à joindre cet avis au dossier d'enquête publique, ainsi que l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer se tiennent à votre disposition pour tout échange sur ce dossier.

Par ailleurs, je vous adresse le diagnostic agronomique et environnemental sur le territoire de l'ex projet aéroportuaire de Notre Dame des Landes de décembre 2018.

LE PRÉFET
Pour le préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Serge BOULANGER

Communauté de communes Erdre & Gesvres

Plan local d'urbanisme intercommunal

ANNEXE TECHNIQUE À L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET DE PLUi
ARRÊTÉ LE 28 NOVEMBRE 2018

Consommation d'espace et enveloppe urbaine

Établi sur les objectifs du ScoT métropolitain Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, le projet de PLUi prévoit, à horizon 2030, de réduire la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier de 35 % sur les surfaces en extension par rapport à la période observée mi 2004- début 2016. Ainsi, la moyenne annuelle de 35,3 hectares par an serait plafonnée à 23 hectares, soit 276 hectares en extension de l'enveloppe urbaine sur 12 années.

Le rapport de présentation 1.2 sur la justification des choix fait état d'un chiffre de 26 hectares par an et un total de 316,23 hectares de surfaces en extension à court, moyen ou long terme, « hors zones humides ». D'autres surfaces ciblées sur quelques communes sont prévues au-delà de l'échéance du PLUi. Le tableau figurant au chapitre 4.2 (page 35) censé servir d'appui à la démonstration des « moins 35% » comporte de nombreuses inexactitudes qui nuisent à la bonne compréhension du dossier. Ce point majeur est à reprendre en lien avec le tableau page 120 du rapport de présentation 1.2, qui affiche un total de zones AU de 364,43 hectares, et en apportant des éléments d'éclairage sur les exclusions des surfaces « zones humides », dont certaines sont classées AU, et où sont prévus des aménagements.

Concernant les densités retenues en extension, le PADD a opéré une différenciation suivant la nature des pôles : 25 logements par hectare pour les pôles structurants, 20 logements pour les pôles intermédiaires et 15 logements pour les pôles de proximité.

Si un effort significatif est à constater en matière de consommation d'espace et de densification, certaines OAP sectorielles visant plus spécifiquement les pôles structurants, font état de densité moindre : (ex :OAP A21 à Nort-sur-Erdre, OAP A45 et 46 à Treillières). Ce constat conduit à s'interroger sur la façon dont sera garanti l'objectif de densité des 25 logements à l'hectare et son suivi dans le temps.

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.

Identification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Le projet de PLUi retient 153 STECAL en zone A et N, à vocation économique, d'activités de loisirs, d'hébergement et d'accueil événementiels, de carrières, de campings et golfs, de tourisme, d'aire d'accueil des gens du voyage, de terrains familiaux et de maisons éclusières. Le rapport de présentation devra apporter les éléments de précisions nécessaires pour justifier des périmètres retenus.

Dans son axe 2, le PADD mentionne la nécessité de : « *Prévoir une offre en habitat adaptée à l'accueil des gens du voyage (aires d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté, etc.)* ». Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Loire-Atlantique 2018-2024, ayant été approuvé le 28 décembre 2018, le dossier approuvé devra y faire référence. Celui-ci prescrit la réalisation de 20 places, soit en aires d'accueil, soit en terrains familiaux locatifs : (16 places prescrite pour la commune de Vigneux-de-Bretagne dans le précédent Schéma, et pour les communes de Héric et Grandchamps-des-Fontaines, qui ont franchi le seuil des 5 000 habitants). Le choix de la collectivité a été d'opter pour une extension des aires actuelles, soit 11 places de plus à Nort-sur-Erdre et 10 places à Treillières. Les aires d'accueil des gens du voyage ont été zonées en « *Ngv* » et présentées comme des STECAL.

Concernant les **terrains familiaux**, le projet de PLUi prévoit une zone « *Ntf* » localisant trois terrains : un terrain sur la commune de Nort-sur-Erdre et deux terrains sur la commune de Treillières, sur lesquels sont implantés des bâtiments d'habitation.

L'ensemble de ces STECAL, ainsi que le règlement de la zone A et N, ont été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 19 février dernier, que je vous invite à prendre en compte. Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Habitat, logement,

Le projet de territoire vise une organisation polarisée autour de pôles structurants constitués des communes de Nort-sur-Erdre et Treillières/Grandchamp-des-Fontaines, de pôles intermédiaires composés des communes de Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert, Vigneux-de-Bretagne, et de pôles de proximité autour des communes de Fay-de-Bretagne, Petit-Mars, Casson, Les Touches et Notre-Dame-des- Landes. Cette organisation tend à permettre une offre de logements diversifiée sur tout le territoire, où les pôles structurants ont vocation à accueillir au moins 45% de l'offre de logements.

Pour répondre aux besoins (renouvellement du parc de logements et desserrement des ménages), le projet intercommunal partiel affiche un objectif de production de **530 logements par an** (6 360 logements à horizon 2030), qui s'appuie sur la fourchette haute du SCoT métropolitain, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCEG 2015-2021 qui prévoit annuellement **500 logements**.

Concernant la production de **logements sociaux**, le projet de PLUi prévoit un minimum de 25 % dans les pôles structurants, 20 % dans les pôles intermédiaires et 15 % dans les pôles de proximité. Si l'objectif général de 20% pourra probablement être atteint, le rapport de présentation met en évidence une disparité entre communes de même catégorie, dont certaines seront en deçà des résultats attendus. A titre d'illustration, les OAP à Treillières prévoit tout juste 20% alors qu'il est exigé 25% selon le PADD. Le règlement du PLUi, hors OAP, ne prévoit pas d'en réaliser.

Le diagnostic territorial relève que le parc de logements est fortement mono-typé en grands habitats individuels. La mobilisation des OPA permettrait de favoriser la réalisation de petits logements, mais rien n'est prescrit dans ce domaine.

Plus généralement, et sur la forme, le dossier gagnerait en lisibilité en apportant des éléments complémentaires sur les points suivants :

- Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui couvrent près de 260 hectares, une cohérence de présentation est à rechercher (exigence d'un nombre de logements pour certaines, pourcentages et densités moyennes pour d'autres, etc.).

- Du rythme de production de 530 logements par an mentionné ci-dessus, découlerait un accueil de population d'environ **75 140 habitants** selon l'hypothèse du projet de PLUi à horizon 2030, soit une population supplémentaire par rapport à l'année 2014 d'environ 17 140 habitants (taux de variation annuel projeté de + 1,63 % ; taux cohérent par rapport aux tendances actuelles). Le chiffre *Insee* fait état de **60 180 habitants** en 2015, ce qui porterait la population à **77 330 habitants**, soit **2 190 habitants** de plus que dans le scénario retenu en page 21 du rapport de présentation (pièce 1.2).

Le projet de PLUi ne comporte aucun tableau récapitulatif commune par commune, qui permettrait un suivi dans le temps.

- Concernant les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**, le recensement sur le territoire de la CCEG fait état d'un total de **628 bâtiments**, avec des disparités communales, comme par exemple 16 bâtiments sur la commune de Casson et 113 sur la commune de Les Touches. Le projet de PLUi mériterait d'apporter des éléments d'information sur la prise en compte de ces 628 bâtiments, en lien avec la production globale de logements prévus à échéance 2030.

Le rapport de présentation parle de changements de destination liés « *au respect de certaines conditions* », respectant des « *critères de sélection convenus collectivement* », mais ne fournit pas d'information sur les conditions et les critères ayant permis d'opérer ces choix.

Eau et milieux aquatiques

Le projet du PLUi fait le constat d'un territoire intercommunal fortement lié à l'eau, avec une grande densité du réseau hydrographique irrigant abondamment tout le territoire d'Erdre et Gesvres, à cheval sur deux bassins versants : bassin de la Vilaine et bassin de la Loire.

Plus généralement, il convient de souligner la qualité des milieux naturels que recèle ce territoire, liés à la vallée de l'Erdre, aux cours d'eau du Cens et du Gesvres, mais également au bocage et aux landes humides.

Globalement

S'agissant des zones humides, l'annexe 1.4.3 du rapport de présentation fait mention d'inventaires réalisés entre 2010 et 2012.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une étude complémentaire a été réalisée sur une superficie totale de 595 hectares correspondant aux zones potentielles de développement. Cette étude a permis d'identifier 102,5 hectares de zones humides.

La lecture conjuguée des pièces du dossier ne permet pas d'appréhender la démarche itérative qui a été conduite dans la recherche de solutions d'évitement afin de justifier que les zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées sur les secteurs de moindre impact. En outre, le diagnostic n'apporte pas élément d'analyse sur la fonctionnalité des zones humides identifiées.

La cartographie des secteurs à prospecter dans le cadre de l'inventaire des zones humides selon la méthodologie Loi sur l'eau, page 4 du rapport des zones humides sur les secteurs d'urbanisation future (pièce 1.4.3.), ne correspond pas exactement à la carte de l'ensemble des zones à urbaniser 1AU et 2AU du rapport de présentation (pièce 1.2), et laisse à penser que toutes les zones AU n'ont pas fait l'objet d'une recherche de zones humides.

S'agissant des OAP, celles-ci reprennent les délimitations des zones humides, ce qui est très favorable. En revanche, elles ne traduisent pas le principe d'évitement et réduction d'impact, en

renvoyant systématiquement à la réalisation d'un dossier loi sur l'eau. Certaines apparaissent d'ailleurs en contradiction avec le principe d'évitement, puisque des aménagements sont figurés en zone humide (ex : Grandchamp-des-Fontaines, rue du bois du Plessis, OAP de Héric, etc.)

Les zones Nl, Nla, Nlg peuvent également être concernées. La question des zones humides au titre de la loi sur l'eau n'a pas été levée sur ces secteurs par le bureau d'études.

Concernant les cours d'eau, le Titre V du règlement écrit sur les « *dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones* », opte pour le principe d'inconstructibilité de **5 mètres** pour les zones urbaines et à urbaniser et de **35 mètres** pour les zones agricoles et naturelles. Si le principe d'inconstructibilité est une bonne chose, il conviendra d'opter pour une distance minimale de **6 mètres**, conformément à l'article L215-18 du code de l'environnement qui stipule que « *Pendant la durée des travaux, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite* ***d'une largeur de six mètres****... Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants* ».
Dans les faits, une bande de 10m minimum apparaît préférable.
Le rapport de présentation de l'évaluation environnementale (pièce 1.3.), mentionne au chapitre 2. aux pages 9 et 12, que « *Les cours d'eau sont protégés par une marge de recul d'inconstructibilité de* ***15 à 35 mètres*** ». Une cohérence s'impose.

Un plan grand format du réseau hydrographique du territoire des douze communes pourrait être annexé au document d'urbanisme.

Dans le détail des pièces du dossier :

- Diagnostic
Page 43 : la carte du réseau hydrographique ne reprend pas la carte des cours d'eau des services de l'État, référentiel au titre de la police de l'eau. Page 64 : la qualité écologique du réseau d'eaux superficielles et souterraines est basé sur les données de qualité des eaux 2011 et 2013, et ne prennent pas en compte les derniers états des lieux réalisés par l'Agence de l'eau. Les masses d'eau vitrines du PAOT (Gesvres, Hocmard, Cens), pour lesquelles un retour rapide vers le bon état écologique est attendu, ne sont pas mises en avant.
Le diagnostic concernant la biodiversité est limité à un rappel des différentes zones de protection ou d'inventaire.

- PADD
Page13 : le PADD ne parle que de zones humides associées à des cours d'eau. Or, le territoire possède un large patrimoine de zones humides de plateau (anciennes landes), pouvant présenter un caractère patrimonial fort (ex : landes humides oligotrophes).
Le paragraphe 2.4 « *maintenir les fonctionnalités de la trame verte et bleue sur le territoire* » ne fait pas mention, pour des projets dits « *d'intérêt général ayant un intérêt majeur* », de la notion d'évitement avant application des mesures de réduction et compensation. En outre, les impacts sur la trame verte et bleue, et plus généralement sur l'environnement, ne sont pas à définir au stade opérationnel, mais au stade conceptuel.

- Règlement écrit
La prise en compte des zones humides ne semble relever que de la partie liée au chapitre 2 « *trame verte et bleue* » sans qu'aucune mention ne soit faite dans les règles de chaque zone potentiellement concernée.
- Zonage
Il conviendrait de modifier la légende « *présomption de présence de zone humide* » en « *zone humide* », étant entendu que la délimitation au titre de la loi sur l'eau sera faite lors de l'instruction du dossier correspondant. En outre, les résultats des sondages pédologiques effectués par le cabinet

EF Études donnent déjà une image assez juste des zones humides présentes sur les sites ouverts à l'urbanisation.

A noter que certains zonages 2AU, 100% en zone humide avérée, ne prennent pas en compte la démarche ERC. Il en est ainsi de la zone d'activités « *Alaska* » sur la commune de Notre-Dame-des-Landes, dont le maintien n'est pas souhaitable.

Prise en compte des risques naturels et technologiques

I) Examen du PLUi au regard du risque d'inondation

Les zones du PLUi concernées par le risque d'inondation sont les suivantes : UA, UAa, UAb, UB, UC, UH, UL, UT, UE, UEc, UEz2, 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUl, 1AUa, 2AUe, A, AE, An, Ap, AL, N, Ne, NL, NLa, NLn, Np et Ns.

Le règlement régissant ces zones a été examiné au regard du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016-2021, et notamment des dispositions 1-1, 1-2 et 2-1.

Conformément au PGRI :

- la zone inondable de l'Erdre est définie dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Bassin Versant de l'Erdre. Les plus hautes eaux connues lors de la crue centennale de 1936 ont été fixées à 6,95 mNGF au Pont Saint-George, sur la commune de Nort-sur-Erdre. Les communes concernées par cet AZI sont : Casson, Nort-sur-Erdre, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert et Sucé-sur-Erdre.

- la zone inondable sur la commune de Héric est la zone qui a été inondée par l'Isac en 2013. Une consultation auprès du Syndicat du Bassin Versant de l'Isac doit être réalisée afin de déterminer la cote atteinte lors de cet événement dans les secteurs inondés de cette commune.

I-1) Conformité du règlement à la disposition 1-1 du PGRI

Les zones non urbanisées inondables doivent rester vierges de toute installation, sauf exceptions, ainsi :

- **les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne peuvent pas toutes être autorisées en zones A, AE, An, Ap, AL, N, Ne, NL, NLa, NLn, Np et Ns.** Il convient de les limiter aux constructions, ouvrages, installations, aménagements autorisés par la disposition 1-1 du PGRI (notamment nécessaires à la gestion des terrains inondables, liés à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation...) ;
- les changements de destination des bâtiments existants en **zones N et A** peuvent être autorisés **sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes**.

I-2) Conformité du règlement à la disposition 1-2 du PGRI

La création de nouveau remblai doit être interdite en zone inondable afin de ne pas diminuer les capacités d'écoulement des eaux. **Ainsi, la disposition 1-2 du PGRI n'est à ce stade pas suffisamment retranscrite dans le PLUi** : tous les exhaussements ne peuvent pas être autorisés dans les zones soumises au risque d'inondation, il convient de les limiter clairement aux apports de matériaux constituant le terre-plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.

I-3) Conformité du règlement à la disposition 2-1 du PGRI

La disposition du 2-1 du PGRI n'est pas complètement retranscrite : il convient d'apporter une attention particulière aux zones potentiellement dangereuses, qui sont les zones pouvant être inondées sous plus de 1 mètre d'eau.
En l'absence de données SIG, la DDTM44/Unité prévention des risques n'a pas pu identifier ces zones potentiellement dangereuses. Il appartient à la CCEG de vérifier si son territoire est concerné. Pour ce faire, il convient d'identifier les zones dont l'altimétrie est inférieure à 5,95 m NGF dans les zones déjà urbanisées (UA, UAa, UAb, UB, UC, UH, UL, UT, UE, UEc, UEz2, 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUl, 1AUa, 2AUe) sur les communes de Nort-sur-Erdre, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert et Sucé-sur-Erdre. Pour la commune de Héric, une consultation auprès du Syndicat du Bassin Versant de l'Isac est nécessaire afin de connaître la hauteur d'eau affectée aux secteurs inondés (UB, UE, 1AUb, 1AUl).

Ainsi :

- en zones **UA, UAa, UAb, UB, UC, UH, UL, UT, UE, UEc, UEz2, 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUl, 1AUa, 2AUe UX et UP,** l'accueil de nouvelles constructions, restaurants, locaux de bureau accueillant du public des administrations publiques ou assimilées, etc. **doit être interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 5,95 m NGF** sur les communes de Nort-sur-Erdre, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert et Sucé-sur-Erdre. Pour la commune de Héric, une consultation auprès du Syndicat du Bassin Versant de l'Isac est nécessaire afin de déterminer si **la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre dans les secteurs inondés de cette commune**. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés ;
- **en zones A et N, la création** de logements de fonction, les ensembles des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations de diversification de l'activité agricole, etc. **doivent être interdits dans les zones potentiellement dangereuses, qui sont les zones pouvant être inondées sous plus de 1 mètre d'eau.**

Par conséquent, il est indispensable de modifier les documents suivants avant approbation :

- Rapport de Présentation : mentionner les dispositions du PGRI qui s'appliquent ;
- OAP : Cadre de Vie : Héric, Nort-sur-Erdre, Petit-Mars et Sucé-sur-Erdre => faire état du risque d'inondation ;
  (attention : si hauteur d'eau > à 1 mètre secteur à retirer de toute construction) ;
- OAP : A22, A25, A26, A27, A28, A30, A31, B04 et Rue de la Chapelle à Sucé-sur-Erdre => faire état du risque d'inondation ;
  (attention : si hauteur d'eau > à 1 mètre, secteur à retirer de toute construction) ;
- Règlement écrit => modifier le règlement des zones suite aux observations décrites ci-dessus aux § I-1 à I-3 et « Ainsi » ;
- Règlement écrit : TITRE V – Disposition précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones - Zone inondable (page 251) : Intégrer le PGRI et ses dispositions.

II) Examen du PLUi au regard des autres risques

II-1) Risque lié au radon

Parution officielle de l'arrêté du 27 juin 2018 portant sur la délimitation des zones à potentiel radon sur le territoire français : les communes de Grandchamp-des-Fontaines et Notre-Dame-des-

Landes sont situées en **zone 2** et les communes de Casson, Fay-de-Bretagne, Héric, Nort-sur-Erdre, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre, Les Touches, Treillières et Vigneux-de-Bretagne sont situées en **zone 3**, conformément à cet arrêté.

Pour information, plusieurs actions de sensibilisations des habitants sont programmées dans le cadre du Contrat Local de Santé (CLS), comprenant des campagnes de mesures du radon chez les particuliers qui le souhaitent (campagnes réalisées en 2018 dans les communes de Nort-sur-Erdre et Grandchamps-des-Fontaines, ainsi qu'une campagne déjà réalisée en 2016 dans la commune de Vigneux-de-Bretagne).

Toutes les informations sont disponibles sur le lien suivant :
https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2018/6/27/SSAP1817819A/jo/texte

II-2) Risque lié au transport de matières dangereuses

Les communes de Fay-de-Bretagne, Grandchamp-des-Fontaines, Héric, Nort-sur-Erdre, Notre-Dame-des-Landes, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert, Les Touches et Treillières sont traversées par une canalisation de gaz pour laquelle les servitudes d'utilité publiques ont été instaurées par arrêtés préfectoraux du 23 décembre 2016, tenant compte des zones de dangers à leurs abords. Il paraît important de souligner que l'article R555.46 du code de l'environnement impose aux maires de consulter le transporteur le plus en amont possible afin que ce dernier puisse vérifier la compatibilité du niveau de sécurité de ses ouvrages avec les perspectives d'évolution du secteur considéré et définir le cas échéant les mesures nécessaires de renforcement de la sécurité.
En outre, les différents réseaux de transport routier et ferré peuvent présenter un risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD), notamment sur les axes supportant les plus forts trafics et traversant des zones agglomérées.

Il convient de modifier les documents suivants :

- OAP : Cadre de Vie : Treillières => faire état du risque TMD-Gaz ;
- OAP : A3, A20, A37 et D05 => faire état du risque TMD-Gaz ;
- plan des servitudes : les périmètres des servitudes TMD canalisation Gaz doivent correspondre aux plans joints aux arrêtés préfectoraux du 23 décembre 2016 instituant ces canalisations, et non aux tracés exacts des canalisations ;
- liste des servitudes : compléter les références SUP I3 avec les arrêtés préfectoraux du 23 décembre 2016 instituant ces servitudes et les annexer aux autres documents de la liste des servitudes.

II-3) Risque lié au domaine minier (tassement et effondrement localisé)

Un porter à connaissance (PAC) sur les modalités d'intégration dans le document d'urbanisme de mesures de prévention des risques de mouvements de terrains associés aux concessions du sillon Houiller du Layon a été transmis le 7 juillet 2017 aux communes de Nort-sur-Erdre et Les Touches.

Ces deux communes sont concernées par deux types d'aléas mouvements de terrains liés à l'activité minière passée. Il s'agit de l'aléa « *tassement* » et de l'aléa « *effondrement localisé* ».

L'emprise au sol de l'aléa « *tassement* » étant limitée, il est proposé un traitement réglementaire unique basé sur l'aléa « *effondrement localisé* », le plus préoccupant en termes de phénomènes.

Dans la mesure où le phénomène « *effondrement localisé* » se caractérise par une manifestation brutale et imprévisible, **le règlement du PLU devra clairement formaliser le caractère**

inconstructible des terrains concernés par un aléa minier ; toute construction nouvelle et toute extension du bâti existant devront y être interdites, quelle qu'en soit la destination (bâtiment à usage d'habitation, à usage agricole, etc.).

Dans ces terrains, **seuls pourront être admis les projets de faible dimension** non soumis à permis de construire (type abri de jardin).

Conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme qui stipule que « *Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou ***l'existence*** *de risques naturels,* ***de risques miniers*** *ou de risques technologiques* ***justifient que soient soumises à des conditions spéciales*** *les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols... »*

En application de cette disposition, **l'enveloppe des zones d'aléas devra être reportée sur les plans de zonage réglementaires du PLU**.

Il convient de modifier les documents suivants :

- Règlement écrit => intégrer au règlement de la zone A les observations décrites précédemment ;
- Règlement graphique => reporter les enveloppes des zones d'aléas.

Site, Trame Verte et Bleue (TVB)

Sur l'ensemble des 12 communes de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, seule la commune de Sucé-sur-Erdre est actuellement concernée par les servitudes **AC2** du site classé et du site inscrit de la Vallée de l'Erdre, répertoriées dans les annexes du projet de PLUi. Relevant des dispositions des articles L341-1 et suivants du code de l'environnement, elles sont correctement cartographiées.

Dans leur ensemble, la sensibilité et la pérennité du site classé de la vallée de l'Erdre et de ses zones de transition en site inscrit sont correctement prises en compte dans le projet de PLUi, appelant cependant les remarques suivantes :

- Les marais de l'Erdre sont soumis à l'évolution constatée sur de nombreux sites comparables : abandon des activités agricoles traditionnelles entraînant la dégradation du système hydraulique et la fermeture des paysages par l'apparition de boisements et atterrissements progressifs des zones humides. Un programme de restauration a été mis en œuvre pour préserver une grande partie des marais situés dans l'agglomération nantaise et au-delà. Cet effort devra se poursuivre pour maintenir la qualité exceptionnelle de ces espaces.

D'une manière globale, les PLU actuellement en vigueur sur le territoire des communes riveraines de l'Erdre sont assez respectueux du paysage des abords de la rivière. L'essentiel des berges est inscrit en zones naturelles ou agricoles et les secteurs construits sont soigneusement délimités pour, à l'origine, éviter toute extension véritable de l'urbanisation et permettre uniquement l'amélioration du confort des bâtiments existants. Mais le phénomène récent de la division parcellaire, né du souci légitime d'économiser l'espace et de densifier le tissu urbain des zones agglomérées, vient remettre en cause l'unité des hameaux protégés.

- Il ressort du bilan effectué par l'État en 2009 que le site classé de la Vallée de l'Erdre mérite d'être étendu au-delà du pont de Sucé-sur-Erdre jusqu'à celui de Nort-sur-Erdre. C'est en tout cas une proposition qui a été retenue par le Ministère de l'Écologie, et qui est inscrite dans le programme des sites qui doivent être classés dans les prochaines années. Dans cette perspective, si les zones humides et leurs abords sont normalement exclus des périmètres où pourraient s'étendre les zones urbaines, il convient d'être vigilant sur les propositions d'extension d'urbanisation qui pourraient affecter les belles demeures et les parcs situés en bordure de rivières ou de marais (17 propriétés situées actuellement à l'extérieur du site classé présentent une valeur suffisante pour être protégées), ainsi que les hameaux situés au contact direct de la rive et pouvant présenter un intérêt patrimonial. Ceux-ci se sont en effet implantés en bordure de l'Erdre pour profiter des facilités de transports ainsi offertes et s'organisent autour de l'accès à un petit port plus ou moins en retrait en fonction du relief et du risque d'inondation (*La Ganerie* et *La Bénatière* sur la commune de Sucé-sur-Erdre, *La Poupinière* et *Le Tomblehoux* sur la commune de Nort-sur-Erdre, *La Rivière* sur la commune de Petit-Mars). D'autres hameaux se sont développés à partir d'une vieille demeure (*La Guillonnière* sur la commune de Sucé-sur-Erdre, *Le Breuil* et *Le Vieux-Bourg* sur la commune de Petit-Mars).

- Dans le domaine de l'archéologie, les découvertes effectuées au moment de la réalisation de l'opération Erdre-Porterie à Nantes, montrent qu'il y a eu une occupation du site de la Vallée depuis l'époque romaine. Il y a là un domaine qui est un peu sous évalué et qui mériterait sans doute une exploration plus approfondie pour éviter de perdre le fil de cette histoire un peu oubliée et méconnue, notamment au moment d'envisager de densifier certains secteurs urbains.

- Même si une grande partie du site inscrit est maintenant urbanisée, il doit malgré tout demeurer un élément de référence pour doser et calibrer les futures extensions urbaines à proximité de l'Erdre. Il ne faudrait pas arriver à terme à une forme de représentation brutale du site classé par un front urbain continu établi tout le long de sa limite. Le sens de la mise en scène initiale des pleins et des vides doit pouvoir perdurer pour rentrer progressivement dans le site de la Vallée de l'Erdre.

La plupart des hameaux sont aujourd'hui dénaturés par la présence de constructions nouvelles implantées selon une logique de pavillons isolés en rupture complète avec la structure d'origine. Celle-ci était bien souvent faite d'enchaînement d'espaces communs autour desquels les constructions s'implantaient, soit directement à l'alignement, soit avec un recul variable. Cette structure est encore lisible dans plusieurs hameaux, surtout dans la partie nord du site classé et au-delà [*La Ganerie*, *La Guillonière* et *La Bénatière* (Sucé-sur-Erdre) – *La Poupinère et Le Tomblehoux* (Nort-sur-Erdre) – *La Rivière*, *Le Vieux-Bourg* et *Le Breuil* (Petit-Mars) – *Le Grand Fresne* (Saint-Mars-du-Désert)].

- Le zonage retenu sur les rives de la commune de Sucé-sur-Erdre, à savoir la transformation des zones à urbaniser et des propriétés bâties à proximité du cœur du bourg, en zones naturelles, est satisfaisante et participera sur le long terme à la préservation des caractéristiques paysagères du site classé de la Vallée de l'Erdre. Dans ces zones, les divisions parcellaires seront interdites et les extensions limitées.

En tout état de cause, l'aménagement du cadre général de la Vallée conditionne son avenir, et sa valeur exceptionnelle reconnue sur le plan national ne pourra être maintenue qu'en ayant une vision élargie qui dépasse les limites de la zone protégée par la servitude de site classé.

- L'Erdre présente de multiples formes de berges montrant tantôt une érosion marquée, tantôt une avancée de la végétation ou une stabilité, voire une forme d'inaccessibilité à cause de son caractère très marécageux. La nature et la compréhension de ces situations mériteraient d'être étudiées, notamment dans la perspective d'extension éventuelle des continuités piétonnes rivulaires, dont certaines ont été réalisées trop proches de la ligne d'eau. Il faut aussi veiller à ne pas transformer cet espace incertain en promenade structurée avec du mobilier à connotation urbaine, comme c'est déjà le cas dans certains secteurs.

Une protection efficace, c'est-à-dire sur le long terme, repose aussi sur la manière de fréquenter le site, l'accès au bord même de la rivière, et les conséquences en matière d'aménagement (fermeture du paysage et érosion). La richesse du parcours tient en grande partie à la variété des espaces traversés dans « l'épaisseur » de la Vallée et un linéaire conséquent de sentier et de voies accessibles aux cyclistes et aux cavaliers existent déjà.

Dans cette thématique, le résumé non technique du rapport de présentation (pièce 1.5) préconise le renforcement de l'offre en termes de circuit de randonnée et de lieux dédiés aux pratiques sportives en plein air. Dans le site classé de la Vallée de l'Erdre, et plus précisément sur le territoire de la commune de Sucé-sur-Erdre, ce type d'aménagement sera soumis au dépôt d'un permis d'aménager soumis aux avis de l'architecte des bâtiments de France et de l'inspecteur des sites (DREAL), avant la présentation du projet en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) et la délivrance ou non d'une autorisation ministérielle (L341-10 du code de l'environnement). Ce type d'aménagement n'est pas à priori compatible avec la préservation d'un site classé (pas de modification de l'état des lieux sans autorisation) et doit demeurer exceptionnel. En effet, cet engouement du public pour la promenade le long des berges, entraîne parfois la mise en œuvre d'aménagements peu adaptés, ayant, de manière indirecte, aussi pour conséquence un cloisonnement des parcs et une fermeture du paysage.

Le projet du PLUi fait état d'un grand nombre de protections et d'inventaires sur la biodiversité remarquable, tels que les sites Natura 2000, espaces protégés de la DTA de l'Estuaire de la Loire . Les sites Natura 2000 et les espaces naturels et paysages exceptionnels protégés de la DTA font l'objet d'un zonage **Ns**, correspondant aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale, « *où seules les installations liées et nécessaires aux réseaux sont autorisées* », ce qui est positif.

Les espaces naturels et paysager à fort intérêt patrimonial de la DTA ont fait l'objet d'un zonage **Ap** . Le règlement écrit autorise sans restrictions les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA), et les unités de méthanisation. Le règlement n'apparaît pas en adéquation avec les caractéristiques de tels espaces qui présentent des enjeux environnementaux et paysagers. Il est à noter que ces espaces sont assimilés à des zones inconstructibles nommés **An** dans la charte agricole pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire en date du 13 février 2012.

Une zone 2AU (OAP B27 de 3,43 hectares avec un potentiel de 69 logements minimum) localisée sur la commune de Sucé-sur-Erdre, est située dans ces « *espaces naturels et paysager à fort intérêt patrimonial* », qui n'ont pas vocation à revoir une urbanisation d'une telle ampleur. Cette zone est à reclasser en zone Ap.

Énergies renouvelables – transition énergétique

Le diagnostic territorial du rapport de présentation (pièce 1.1) fait un état des lieux assez exhaustif de la filière énergies renouvelables, en prenant en compte l'éolien, la biomasse, le solaire et la géothermie. Il rappelle ainsi les objectifs fixés par le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE). A ce sujet, le PADD traduit une volonté de la CCEG de favoriser l'implantation d'unités de production d'énergies renouvelables. Cependant, dans son axe 3, le chapitre 5.2 du PADD propose de « *Permettre le développement éolien conformément au Schéma Régional Éolien* ». Celui-ci a été annulé par le Tribunal Administratif par jugement du 31 mars 2016. Dans ces conditions, il conviendra de faire uniquement référence au SRCAE.

L'inspecteur des sites (DREAL) indique qu' « *Une analyse plus globale du territoire au regard du développement des énergies renouvelables est détaillée dans le résumé non technique du rapport*

de présentation (pièce 1.5). Elle précise que le potentiel du territoire reste encore important pour les différentes formes d'énergie. Il conviendra de nuancer ce constat. En effet, à chaque présentation des projets éoliens sur le secteur en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), la saturation paysagère du territoire par l'énergie éolienne est soulignée. Aussi les éoliennes sont considérées comme des éléments verticaux perturbateurs du paysage à proximité du site classé de la Vallée de l'Erdre (sur les lignes de crêtes notamment) ».

Le territoire de la CCEG comprend deux parcs éoliens, sur la commune de Les Touches : 6 éoliennes d'un total de 15 MW et 2 éoliennes d'un total de 4,7 MW.

Concernant la méthanisation de compétence État, une unité agricole est implantée sur la commune de Petit-Mars, pour une puissance de 190 kWc.

Les éoliennes, les centrales photovoltaïques et les unités de méthanisation industrielle, dont la production d'énergie est majoritairement revendue sur le réseau, relèvent de la destination « *constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* » de l'article 1 du règlement écrit. Les méthanisations agricoles relèvent quant à elles de la destination « *exploitation agricole et forestière* », car il s'agit d'une diversification de l'activité principale.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement stipule que « *La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes autorisées dans la zone* ». Ces règles ne peuvent pas s'appliquer aux éoliennes, les deux parcs éoliens de la commune de Les Touches étant de fait implantés en zone agricole.

Enfin, une cartographie sur le potentiel d'implantation des énergies renouvelables est présentée en page 275 du rapport de présentation (pièce 1.1). Il aurait été intéressant de recenser également les sites dégradés (anciennes décharges, par exemple), qui peuvent être valorisés en post-exploitation par l'installation de centrales photovoltaïques.

Assainissement, capacité des ouvrages épuratoires:

Comme indiqué au chapitre « *Habitat, logement, développement du territoire* », sans tableau récapitulatif du nombre de logements et de l'augmentation de la population commune par commune, il n'est pas possible d'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.

L'analyse des différents ouvrage d'assainissement a donc été faite en tenant compte du ratio de 0.8 EH (Équivalent Habitant) pour un habitant, selon la taille des ménages de chaque commune en 2015 sur le site de l'Insee. Les conclusions portent sur la capacité résiduelle de chaque station en nombre d'équivalents habitants, d'habitants et de logement.

Commune de Casson :

La STEU (station eaux usées) Route de Héric (2 200 EH) est conforme ERU (Eaux Résiduaires Urbaines) et à l'arrêté préfectoral. La capacité restante de la station est d'environ 900 EH, soit 1 125 habitants pour 416 logements. L'ouvrage requière une attention particulière au traitement du phosphore et de l'azote.

Commune de Fay-de-Bretagne :

La STEU Route de Nort-sur-Erdre (2 500 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. La capacité restante de la station est d'environ 1 100 EH, soit 1 375 habitants pour 528 logements.

Commune de Grandchamp-des-Fontaines :

La STEU Avenue de l'Epinay (3 200 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. La capacité restante de la station est d'environ 540 EH, soit 675 habitants pour 241 logements.

Commune de Héric :

La STEU 1 Les Basses Naudais (2 600 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. La station a dépassé sa capacité organique nominale depuis l'année 2015, cependant avec des effluents traités de bonne qualité et des normes de rejet respectées. Dans l'attente des travaux d'extension de la station (capacité future de 5 700 EH), aucun raccordement supplémentaire n'est envisageable en l'état.

La STEU 2 ZA de l'Erette (360 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral en 2016 mais non conforme à l'arrêté en 2017. Pas de non-conformité pour l'ensemble des paramètres demande biochimique en oxygène, demande chimique en oxygène et matières en suspension depuis l'année 2008. Compte tenu de la non-conformité relevée en 2017 en rendement pour les matières en suspension, et de la charge hydraulique avoisinant le débit de référence, des réserves sont émises quant aux capacités d'accueil de nouveaux effluents pour cet équipement d'assainissement.

Commune de Les Touches :

La STEU Route de Petit-Mars (1 250 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. Le réseau de collecte est sensible aux eaux parasites. La réduction drastique de ces eaux demeure un impératif afin de protéger l'outil des tensions hydrauliques. L'envoi d'effluent non urbain est à proscrire, l'ouvrage n'étant pas conçu pour traiter ce type de pollution. La capacité restante de la station est d'environ 500 EH, soit 625 habitants pour 250 logements.

Commune de Nort-sur-Erdre :

La STEU Les Mares Noires (6 000 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. Une nouvelle station d'épuration est actuellement en travaux (capacité 11 300 EH), et selon les estimations la capacité de la station sera d'environ 4 700 EH, soit 5 875 habitants pour 2 350 logements.

Commune de Notre-Dame-des-Landes :

La STEU Route de Nantes (800 EH) est conforme ERU en 2016, mais non conforme en 2015 et 2017 pour l'arrêté préfectoral. En l'état, les équipements d'assainissement ne peuvent accueillir de nouveaux raccordements (saturation organique) et des travaux d'extension de la station sont à programmer au plus tôt.

Commune de Petit-Mars :

La STEU 1 La Pommeraie (2 500 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. La capacité restante de la station est d'environ 800 EH, soit 1 000 habitants pour 370 logements.

La STEU 2 Le Plessis (180 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. Il convient de poursuivre l'entretien et le suivi de cet ouvrage aux capacités théoriques dépassées, qui ne parvient plus à traiter toute la pollution azotée reçue. En attendant son extension, qui s'imposera selon les projets d'évolution du secteur, tout autre raccordement doit être proscrit. La capacité restante de la station est d'environ 40 EH, soit 50 habitants pour 18 logements.

La STEU 3 La Bussonnière (260 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. Il convient de poursuivre le suivi et l'entretien de cet ouvrage vieillissant, dont le renouvellement doit être envisagé afin de protéger le milieu récepteur. La capacité restante de la station est d'environ 90 EH, soit 112 habitants pour 41 logements.

Commune de Saint-Mars-du-Désert :

La STEU 1 Route de Ligné (3 200 EH) est conforme ERU et non conforme à l'arrêté préfectoral avant 2015, en 2016 et 2017 sur le paramètre phosphore. Le fonctionnement de l'ouvrage présente des résultats contrastés au fil des bilans et le rendement moyen sur le phosphore total n'atteint pas le seuil fixé par la norme en cette année 2019, neuf résultats sur douze étant inférieurs aux 92 % exigés. Il convient donc de poursuivre l'entretien et le suivi des installations au fonctionnement correct, avec un affinage du traitement du phosphore. L'absence de déversements cette année ne doit pas dispenser de la réduction drastique des eaux parasites, qui sont responsables de tensions hydrauliques préjudiciables au bon fonctionnement de l'outil communal d'épuration. La capacité restante de la station est d'environ 950 EH, soit 1 187 habitants pour 456 logements.

La STEU 2 Le Longrais (160 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. Il convient de poursuivre l'entretien et le suivi des installations d'assainissement, en adaptant l'aération au mieux afin de favoriser l'élimination de l'ammoniac. De plus, dans un souci de sécurité, le site demande à être régulièrement fauché. La capacité restante de la station est d'environ 77 EH, soit 96 habitants pour 37 logements.

Commune de Sucé-sur-Erdre :

La commune de Sucé-sur-Erdre est rattachée à Nantes Métropole en matière d'assainissement des eaux usées domestique : station d'épuration de *Tougas* sur la commune de Saint-Herblain.

Commune de Treillières :

La STEU Les Haies (8 400 EH) est conforme ERU. Elle est conforme à l'arrêté préfectoral pour l'année 2017 mais non conforme en azote en 2015 et non conforme en azote/phosphore en 2016. La capacité restante de la station est d'environ 3 250 EH, soit 4 062 habitants pour 1 504 logements.

Commune de Vigneux-de-Bretagne :

La STEU 1 La Paquelais (1 600 EH) est conforme ERU et à l'arrêté préfectoral. La capacité restante de la station est d'environ 670 EH, soit 837 habitants pour 322 logements.

La STEU 2 Les Quatre Nations (145 EH) Pas de nouvelles données depuis 2014 (bilan non obligatoire car cet équipement d'assainissement est d'une capacité inférieure à 12 kg/j de DBO5). Compte tenu de l'absence de données récentes et de la surcharge hydraulique constatée en 2013 et 2014, il n'est pas possible en l'état de se prononcer sur la faisabilité de nouveaux raccordements au lagunage naturel.

La STEU 3 Route de La Pâquelais (2 250 EH) est conforme ERU. Elle est conforme à l'arrêté préfectoral en 2017 (arrêté modifié) et non conforme sur le paramètre Phosphore en 2015 et 2016. La capacité restante de la station est d'environ 330 EH, soit 412 habitants pour 158 logements.

Santé et nuisances

L'Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire (ARS) rappelle que le PLUi de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres constitue un levier intéressant de prévention et de promotion de la santé en agissant sur :

- la protection des milieux et des ressources ainsi que sur la réduction des polluants, nuisances et autres agents délétères auxquels sont exposées les populations ;
- la promotion des modes de vie sains, l'accessibilité aux services (y compris les services de santé) et les équipements ;

- la réduction des inégalités sociales et environnementales de santé ;
- le développement d'une analyse croisée santé et environnement afin d'éviter les antagonismes.

Cet enjeu d'urbanisme favorable à la santé est à mettre en perspective avec :
- le Projet Régional de Santé (PRS2), arrêté le 18 mai 2018, avec 35 objectifs opérationnels dont l'un est consacré aux environnements favorables à la santé (livret 3 du PRS), le Projet Régional Santé Environnement (PRSE3) constituant la déclinaison opérationnelle de cet objectif. On peut noter plus particulièrement l'axe 3 du PRSE3 relatif au Cadre de Vie, Urbanisme et Santé (voir site de l'ARS et du PRSE3) ;
- les orientations en matière de santé partagées entre l'ARS, la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres et la préfecture de la Loire-Atlantique, dans le contrat local de santé signé par ces partenaires le 3 juillet 2018.

Concernant la préservation de la qualité de l'environnement et la prévention des nuisances et des pollutions les observations portent sur :

La préservation des ressources en eau potable :

Deux ressources en eau souterraine exploitées pour la production d'eau potable sont présentes sur le territoire couvert par le PLUi. Les questions relatives à la protection de ces ressources sont abordées à plusieurs reprises dans différents documents composant le dossier.

L'examen des plans de zonage et du règlement révèle des orientations prises en conformité avec les servitudes de protection afférentes aux périmètres de protection délimités par arrêté préfectoral autour des captages. Cette protection n'est toutefois que partielle. Les documents rapportent très justement que le développement urbain et agricole acté dans le PLUi risque de contribuer à la dégradation de la ressource en eau, notamment celle du ***Plessis Pas Brunet***, dont la qualité actuelle est déjà fortement dégradée par la présence de nitrates et de produits phytosanitaires. Les risques de pollution accidentelle des captages, notamment par les déversements de produits polluants, en premier lieu les hydrocarbures, sont accentués par le développement urbain. Parmi ces risques, on pourra citer : les risques associés aux accidents de la circulation (aux travaux notamment), ceux qui génèrent des excavations et aux stockages (cuves à fuel). Par ailleurs, le développement agricole est susceptible d'accroître les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides.

Dans le cadre du PLUi, des outils sont toutefois mobilisables en faveur de la protection de la ressource eau. Concernant particulièrement **la zone de protection du *Plessis Pas Brunet***, certaines actions paraissent devoir être soutenues, car contribuant à la préservation de la qualité de l'eau : le maintien des haies bocagères ; le boisement ; la préservation des espaces contenant de la biodiversité ordinaire ; le maintien d'une connectivité suffisante des différentes sous-trames (boisée, cours d'eau, bocagères, zones humides) ; le développement de l'agriculture biologique et le développement de la filière Bois Énergie. Par ailleurs, l'introduction dans le règlement du PLUi de quelques mesures additionnelles permettrait de renforcer la protection des captages du *Plessis Pas Brunet*.

Un possible examen des propositions suivantes dans la zone incluse dans **le périmètre de protection rapprochée 1** apparaît souhaitable : interdire les constructions sur sous-sol ; interdire les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

Il apparaît également souhaitable que le règlement indique, en préambule du règlement de la zone, si « *celle-ci est concernée par les périmètres de protection* ».

Enfin, il est rappelé que les servitudes d'utilité publique sont instituées et que leur annexion au PLUi doit intervenir dans l'année qui suit leur institution (articles L151-43 et L152-7 du code de l'urbanisme). Passé ce délai, ces servitudes ne pourront plus être opposées aux occupations de sols

antérieures à leur annexion.

La promotion des modes de vie sains et l'accès aux services :

Plusieurs orientations concourent au bien-être et à la santé des habitants, plus particulièrement celles relatives aux mobilités et à la préservation de la nature en milieu urbain (l'activité physique a notamment des effets très favorables sur la prévention de maladies chroniques telles que les maladies cardiovasculaires, le diabète ou encore le cancer).

L'évaluation environnementale :

L'évaluation environnementale annexée au rapport de présentation du projet de PLUi (pièce 1.3.) aurait mérité de mieux analyser les risques d'antagonismes ou contraintes liées à certaines orientations, afin de bien les anticiper :

- eaux pluviales : incitation à développer les usages domestiques pour réduire les besoins en eau potable, risques sanitaires (respect de la réglementation sanitaire) ;
- multifonctionnalité des zones à urbaniser et risque d'exposition à des nuisances (bruit, air, etc) . L'évaluation environnementale pointe le risque concernant les habitations situées sur le site de la zone de *La Jacopière*, sur la commune de Saint-Mars-du-Désert. Les études liées à la ZAC prendront notamment en compte les risques de nuisances sonores sur les habitants et les mesures pour garantir leur tranquillité ;
- 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.

Enfin, l'Agence régionale de santé signale que le projet de PLUi n'aborde pas la question de l'accès à l'offre de services et aux soins.

Mobilité - transports - réseau routier national

Le projet de PLUi fait le lien avec le Plan Global de Déplacements (PGD) et les enjeux pour réussir à « *favoriser les déplacements en modes actifs (marche, vélo, etc.), en transport collectif et en mode de déplacements partagés (covoiturage, etc.)* », sont identifiés (aménagement des espaces publics notamment en centralités, quartiers d'habitat apaisés, politique de stationnement cohérente). A ce sujet, il aurait été souhaitable d'expliciter les attentes relatives aux politiques communales (espaces publics et stationnement sur voirie) et aux projets d'aménagement (en termes de quartier apaisé). De même, une explication sur les « *solutions de mobilité alternative* » donnerait de la clarté aux propositions du document d'urbanisme.

Dans l'axe 3 du PADD, chapitre 3 sur le développement des quartiers emblématiques et exemplaires, permettant de renforcer les pôles structurants et leurs secteurs, il est question de « *Faire de ces grands projets autour des Pôles d'Échanges Multimodaux* (PEM) *et des transports en commun structurants des sites pilotes pour l'élaboration de nouvelles formes d'habiter et d'aménager le territoire* ». Les propositions sont intéressantes et les OAP volontaires, toutefois, concernant les secteurs biens desservis, il pourrait être ajouté 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* ».

De nombreuses OAP prévoient des liaisons douces, notamment en site propre, ce qui est très favorable au développement du vélo et de la marche. Cependant, il apparaît que nombre d'entre elles n'abordent pas ce sujet de réflexion dans leur aménagement propre et l'interaction avec les secteurs qui les entoure.

Le territoire de la CCEG est traversé par les routes nationales n° 165 et n° 137.

La RN 165 est classée en autoroute (future A82) sur la section Savenay-Lorient, par décret du 18 octobre 1996. La RN 137 est classée voie express sur la section entre Nantes et Nozay (PR 29+000 à 64+000). Les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés des communes sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN165 et de la RN 137, conformément aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme. « *Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* » (article L111-8). Cet article sera ajouté en page 276 du rapport de présentation, pièce 1.2.

Le décret du 2 janvier 1998 a déclaré d'utilité publique les travaux d'aménagement de la RN 165 en autoroute à 2 x 3 voies entre les communes de Sautron et de Savenay, avec la DREAL des Pays de la Loire comme maître d'ouvrage.

La DIR Ouest – District de Nantes dispose de données de trafic sur les axes du réseau national, Trafic Moyen Annuel Journalier (TMAJ) et pourcentage de poids lourds (% PL), disponibles à l'adresse suivante :
http://www.dir.ouest.developpement-durable.gouv.fr/les-donnees-trafic-r95.html

La réglementation relative à la publicité visible depuis les routes nationales devra être rappelée (code de l'environnement et code de la route).

Concernant le bruit, le projet de PLUi dispose d'un cahier en annexes comprenant les arrêtés préfectoraux relatifs aux classements des infrastructures routières concernant le territoire de la CCEG : RN 165, RN 171, RN 137, RD 537, RD 178, RD 37 et RD 69.

A ce sujet, le rapport de présentation Diagnostic territorial, pièce 1.1, est à reprendre au chapitre 3.1.4 de l'axe 3. En effet, la route nationale 137 n'est pas classée en catégorie 1 (300 m) mais en catégorie 2 (250 m), et la route nationale 165 n'est pas classée en catégorie 2 (250 m) mais en catégorie 1 (300 m).

L'opérateur routier (DIR Ouest) rappelle qu'il « *ne pourra voir mis à sa charge des travaux routiers consécutifs au bruit subi* ».

Concernant les données relatives aux continuités écologiques, la DIR Ouest indique que « *Dans le cadre de sa démarche de requalification environnementale du réseau routier national, a été recensé un ensemble de données sur les intersections entre son réseau et les éléments de la trame verte et bleue. Ont en particulier été repérées les intersections entre le réseau routier national et les cours d'eau classés au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement* ».

A l'échelle du périmètre du PLUi de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, aucune zone prioritaire de rétablissement de continuité écologique n'a été identifiée.

Depuis janvier 2014, a été mis en place un recensement global des données relatives aux collisions avec la faune. Ces données sont en cours d'analyse et pourront être mises à disposition de la Communauté de communes si nécessaire.

Enfin, concernant la gestion des eaux pluviales, la DIR Ouest indique que « *Les réseaux des eaux pluviales des RN 165 et RN 137 ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance de surfaces nouvellement imperméabilisées. En conséquence, les riverains de cette route devront impérativement demander l'autorisation à la DIR Ouest avant le raccordement de tout nouveau projet vers les fossés ou tout autre dépendance de celle-ci* ».

Rapport de présentation

Les deux rapports de présentation comportent de nombreuses incohérences d'écritures dans les chiffres et les prescriptions, entre les deux documents et avec les autres pièces du projet de PLUi.

Axe 3 du rapport de présentation (pièce 1.1), il est fait mention, au chapitre 3.1.3, de 12 aires de covoiturage, alors que le plan global Déplacement en présente 17 ; et il est fait mention de 7 aires de covoiturage spontanées, alors que le plan en présente 6.

Au 6.4.3 du chapitre 6.4 sur les déplacements, concernant les reculs vis-à-vis des voies routières à forte circulation, il est fait mention de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Il convient de retranscrire les recommandations de l'article L111-7 et de l'article L111-8 qui stipule notamment que « *Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

Les emplacements réservés figurent dans le rapport de présentation alors que l'article R151- 50 du Code de l'urbanisme mentionne qu'ils figurent aux plans graphiques.

Règlements écrit et graphique

RÈGLEMENT ÉCRIT :

À l'article 1 de la zone A, il est indiqué, pour le logement de fonction, que « *les nouvelles constructions devront être inclues entièrement dans un rayon de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole* ». Dans le respect de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, il sera indiqué que « *Lorsqu'il est implanté sur le siège de l'exploitation, le logement de fonction doit être situé à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation* ».

Le projet de PLUi fait état de six communes concernées par des boisements de grandes superficies faisant l'objet de **Plans Simples de Gestion (PSG)**, d'une surface totale de 418 hectares. Ces espaces boisés font partie de la zone N des règlements écrit et graphique. Comme indiqué dans le PAC du 15 avril 2016, « *La constitution d'une zone Nf est souhaitable dans la mesure où ils constituent un massif forestier* ». Cette zone « *Nf* », dans le règlement et sur les plans de zonage, destinée précisément aux PSG, permettrait d'afficher des règles appropriées à ces grands boisements à protéger spécifiquement.

SNCF Immobiler demande que dans chaque zone traversée par le chemin de fer, à l'article 1 sur l'usage du sol et la destination des constructions, soit ajoutée la mention suivante : « *sont autorisées, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* ».

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque-soit la position de la limité réelle. SNCF Immobilier indique que « *Si la municipalité fait le choix d'imposer un recul supérieur par rapport à l'alignement (limite réelle) des emprises publiques, celui-ci doit résulter, pour les terrains bordant le chemin de fer, d'une volonté politique, mais n'est pas imposé par la présence de la voie ferrée* ».

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. SNCF Immobilier indique qu'« *il serait donc souhaitable que l'article 2.2 de la Section II de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoie la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres* ».

La zone A comprend un **secteur An** « *correspondant aux espaces agricoles en bordure des bourgs, villages et zones économiques, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée* ». Suivant les recommandations de la charte agricole, ce secteur An correspond en fait au **secteur Ab** : « *Espace agricole de transition aux abords de bourgs et de villages, sans nouvelle construction ou installation agricole* ». Afin de suivre les indications de la Charte agricole et d'être en adéquation avec les documents d'urbanisme des territoires voisins voire du département de la Loire-Atlantique, le **secteur An** pourrait être renommé **Ab**.

De même, le secteur Ap correspondant aux espaces à fort intérêt patrimonial et paysager de la DTA peut être assimilé au **secteur An** de la Charte agricole : « *Espace agricole à enjeux environnementaux ou paysagers, inconstructible* ». Ces espaces assurent une ou plusieurs des fonctions de la trame verte et en particulier les continuités écologiques. A ce titre, le SCoT Nantes Saint-Nazaire indique que « *En raison d'enjeux liés à leur richesse écologique et/ou paysagère, certains secteurs peuvent être déterminés par les PLUi et interdits de toutes constructions et installation, y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole. Seules des installations légères et démontables (de type abris pour animaux) permettant la réversibilité du site sont autorisées, ou les installations nécessaires à des services publics à condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou ne pas remettre en cause sa pérennité* ».

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Un tableau d'assemblage, à échelle identique au annexe 5.2.2 des PEAN et ZAP, comportant les douze communes composant le territoire du PLUi, sera intégré dans le dossier 4 du règlement graphique. De même, de nombreux plans thématiques à grande échelle (ensemble des zones AU et des OAP présentant les secteurs en densification et ceux en extension ; rivières et cours d'eau ; EBC ; haies ; TVB ; SUP, etc.) seront annexés au PLUi afin d'en permettre une lecture globale claire et précise.

SNCF Immobilier demande, conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT N°90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, de maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. SNCF Immobilier ajoute que les fonciers nécessaires à son activité ne sont ni agricoles ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

Concernant les limites de zones, notamment dans les secteurs de pleine voie, il serait souhaitable que celles-ci ne soient pas réalisées au milieu des emprises ferroviaires, mais plutôt dans leurs limites latérales, et ce afin de ne pas multiplier les règles d'urbanisme pour des secteurs aux caractéristiques identiques.

« ***SNCF Réseau*** *souhaite préserver les emprises près des passages à niveau (3 PN sur la ligne Châteaubriant - Rennes) situés sur le territoire pour permettre leur suppression, voire leur aménagement. Lors de tout projet d'aménagement aux abords de ces passages à niveau, les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (pas de construction, implantation de panneaux publicitaires...). Les communes concernées devront respecter la procédure actuelle en sollicitant SNCF Réseau pour avis sur d'éventuels projets ferroviaires ou urbains à proximité des voies ferrées* (voir plaquette sécurité en **pièce jointe n° 1**) ».

« *Dans les années à venir, une priorité est donnée à différents travaux liés au renouvellement, à la maintenance et à l'entretien du réseau ferré national. Ils sont planifiés et nécessitent l'utilisation de bases travaux de SNCF Réseau. Les collectivités veilleront à ne pas péjorer leurs accès routiers* ».

« *Aux abords des sites ferroviaires, les collectivités devront veiller, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, à ne pas rejeter leurs eaux pluviales sur les emprises ferroviaires.*

Pour les secteurs déjà urbanisés, les collectivités mettront en œuvre des solutions visant à réduire les rejets d'eau vers les emprises ferroviaires ».

Annexes

L'insertion de la pièce n° 5.2.4. « *Plans des périmètres opérationnels et préopérationnels* » dans le projet de PLUi, concernant les communes de Sucé-sur-Erdre, Notre-Dame-des-Landes (dont le chapitre 5 sur les dispositions applicables à la zone Ufaéro), Fay-de-Bretagne, Grandchamp-des-Fontaines et Nort-sur-Erdre, avec les règlements des PLU actuels de ces communes, demande à être justifiée, notamment quant à son intérêt technique, à son interprétation et à sa portée juridique.

Servitudes, autres points soulevés par les gestionnaires de réseaux

L'établissement public dénommé Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF) a pris le nom de **SNCF Mobilités** et l'établissement public Réseau Ferré de France (RFF) a pris le nom de **SNCF Réseau** au 1er janvier 2015, conformément à la loi du 1 août 2014 portant réforme ferroviaire. Le Service **SNCF Immobilier** demande qu'une attention particulière soit portée à l'appellation des voies ferrées, notamment pour les cartographies, en évitant la mention « *ligne SNCF* » pour une appellation plus générique du type « ***ligne ferroviaire*** » ou « ***voie ferrée*** ».

SNCF Immobilier précise que sur la Communauté de communes Erdre et Gesvres, les communes de Nort-sur-Erdre et Sucé-sur-Erdre sont traversées par la ligne ferroviaire **519000 de Nantes à Châteaubriant**. La commune de Saint-Mars-du-Désert est quant à elle traversée par la ligne ferroviaire **457000 de Segré à Nantes**.

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant le long du domaine ferroviaire doivent être mentionnées dans la fiche **T1** dont vous trouverez un exemplaire, avec sa notice explicative, en **pièce jointe n° 2**. Ce document reprend les mesures édictées par la loi du 15 juillet 1845 (**pièce jointe n° 3**) sur la police des chemins de fer et doit, pour être opposable aux tiers, être intégré dans le PLUi partiel.

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan des servitudes (pièce 5.1.2), sous la trame spécifique ci-dessous, conforme à l'article A126-1 du code de l'urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire :

T1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives aux chemins de fer



Les coordonnées du service de la **servitude T1** doivent être reprises dans la liste des SUP (pièce 5.1.1), dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes :

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest
15 Boulevard Stalingrad - 44000 NANTES

SNCF Immobilier indique que toutes les informations concernant les liaisons nouvelles Ouest Bretagne – Pays de la Loire sont disponibles sur le site www.Inobpl.fr

Dans le **dossier *5. Annexes – 5.2 Autres annexes réglementaires*** du projet de PLUi, la **pièce 5.2.2 concerne le Plan du PEAN et ZAP**. La ZAP correspond à la zone agricole protégée de la

commune de Notre-Dame-des-Landes, dont le dossier avait été transmis par la CCEG à la préfecture en juillet 2017. Par courrier du 21 février 2018, la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, suite à l'annonce du gouvernement de l'abandon du projet d'aéroport, et à la demande de la commune de Notre-Dame-des-Landes, a sollicité l'arrêt de la procédure, ajoutant que « *Le projet sera réétudié en lien avec le monde agricole de façon à pouvoir étendre le périmètre de cette protection sur l'ancienne emprise du projet d'aéroport* ».

Compte-tenu de la demande de suspension du dossier de ZAP, la référence à celle-ci en tant que servitude n'est plus à jour. (affichage de la ZAP est à retirer du plan 5.2.2, ainsi que sur les planches insérées dans le rapport de présentation 1.1 (page 41) et le rapport de présentation 1.2 (page 109) et page 42 du rapport 1.1).
Les zones agricoles protégées (ZAP) étant des servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, une mise à jour du PLUi sera toujours possible ultérieurement.

Météo France Ouest porte à la connaissance que « *le radar météorologique implanté sur la commune de Treillières fait l'objet de servitudes d'utilité publique dont l'étendue est fixée par décret de protection contre les obstacles NOR, EQUL 9500681D du 28 avril 1995. Elles concernent, pour l'intercommunalité, les communes de Treillières et de Vigneux-de-Bretagne* ». Le plan associé au décret fixant les limites de zones primaires et secondaires ainsi que la cote maximale des obstacles est à ajouter dans le dossier 5. Annexes, au 5.1.1 de la liste des servitudes d'utilité publique (**pièce jointe n° 4**).

Météo France signale également que dans le rapport de présentation Diagnostic territorial, pièce 1.1, au chapitre 2.1.4 sur le changement climatique, et bien que certaines données semblent émaner des bases de données de Météo France, la Société ne saurait cautionner l'analyse qui est faite dans le projet de PLUi par le bureau d'études *Even Conseil*.

Rte confirme que le territoire est traversé par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du réseau Public de Transport d'Électricité. Le PLUi partiel de la CCEG sera modifié suivant toutes les recommandations du document Rte du 29 janvier 2019 joint en **pièce jointe n° 5**. « *En effet, pour remplir sa mission de service public, Rte doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie, etc.)* ».

Rte attire l'attention sur les éléments suivants :
Les lignes électriques haute tension susmentionnées traversent les zones identifiées au tableau ci-dessous :

Communes	Zones traversées par nos ouvrages existants	Présence d'espaces boisés sous les ouvrages Rte
Fay-de-Bretagne	**A, N et AE**	OUI (EBC)
Grandchamps-des-Fontaines	**A, N et UE**	NON
Héric	**A , AE, N et Uh**	OUI (EBC)
Les Touches	**A**	NON
Nort-sur-Erdre	**A, An et N**	OUI (EBC)
Petit-Mars	**A et N**	NON
Treillières	**A, N, Uh et UBa**	OUI (EBC)
Vigneux-de-Bretagne	**A, AL, AE, N, Uec et Uh**	OUI (EBC)

La **Direction générale de l'Aviation civile** signale que la **servitude T7** relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation ne figure pas dans la liste des SUP, pièce 5.1.1 du PLUi. Le tableau ci-dessous, correspondant à la **servitude T7**, est à insérer dans liste des SUP, ainsi que l'arrêté du 25 juillet 1990 (**pièce jointe n° 6**).

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte ayant institué (arrêté, décret, etc.)	Objet de la servitude
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code de l'Aviation Civile Articles R244-1 et D24421 à D244-4 Code des Transports Articles L6352-1	Arrêté et circulaire du 25 juillet 1990	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

La **Société GRT gaz** vous informe qu'après étude du projet de PLUi, constatation est faite que le tracé des bandes de SUP (SUP1) sur le plan des servitudes est erroné : il manque le tracé des communes de Treillières et de Nort-sur-Erdre ; et que les servitudes d'utilité publique liées à la présence des ouvrages ne sont pas mentionnées sur la liste des servitudes du PLUi.

Servitudes d'utilité publique rattachées aux ouvrages GTRgaz :

Canalisations	**DN***	**PMS***	**SUP1 (m)**	**SUP 2-3 (m)**
SAINT HERBLAIN R MAURICE – NOZAY BEAUJOUET	200	67,7 bar	55	5
BRT HÉRIC	80	67,7 bar	15	5
BRT GRANDCHAMPS DES FONTAINES	80	67,7 bar	15	5
BRT GRANDCHAMPS DES FONTAINES LE BROSSAIS	80	67,7 bar	15	5
BRT TREILLIÈRES LA MÉNARDAIS	80	67,7 bar	15	5
SAFFRÉ – NORT SUR ERDRE	80	67,7 bar	15	5
NOZAY LA CHENAILE CELLIER	300	80 bar	105	5

POSTES	**SUP1 (m)**	**SUP 2-3 (m)**
POSTE DE HÉRIC	35	6
POSTE DE GRANDCHAMPS DES FONTAINES	35	6
POSTE DE GRANDCHAMPS DES FONTAINES LE BROSSAIS	35	6
POSTE DE TREILLIÈRES	35	6
POSTE DE TREILLIÈRES LA MÉNARDAIS	35	6
POSTE DE NORT-SUR-ERDRE	35	6

Sont annexés une fiche de renseignement sur les ouvrages GRTgaz existants et en projet ; une annexe 2 du processus de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de transport ; une fiche avant tous travaux en domaine public ou privé ; une fiche sur les projet d'ERP ou d'IGH près des canalisations de transport et les arrêtés préfectoraux instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (**pièce jointe n° 7**).

La Société Française Donges-Metz (SFDM) confirme que l'Oléoduc Donges-Melun-Metz traverse bien le périmètre du PLUi de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, sur les communes suivantes, et d'ouest en est :

FAY-DE-BRETAGNE
NOTRE-DAME-DES-LANDES
HÉRIC
NORT-SUR-ERDRE
LES TOUCHES

Ces communes sont concernées par la **servitude I1** prise au profit de l'État lors de la construction du pipeline.

Pour mémoire, SFDM « *vous rappelle que le réseau d'oléoducs D.M.M. (canalisations de transport d'hydrocarbures liquides sous pression) est un ouvrage qui appartient à l'État français. Depuis 1995, le contrat d'opération du D.M.M. a été confié à la Société SFDM pour une période de 25 années, par décret en date du 24 février 1995, paru au Journal Officiel le 26 février 1995* ».

« *Les articles L555-16 et R555-30 du code de l'environnement, complétés par l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, prévoient la mise en place de Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, dans l'ensemble des communes traversées par ces canalisations* ».

« *Cette réglementation s'applique aux constructions ou extensions des Établissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes ou des Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Ces servitudes, qui doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme des communes concernées, sont instituées par arrêté préfectoral. Elles n'auront pas d'incidence sur les autres projets d'aménagement (ERP de moins de 100 personnes, particuliers, entreprises, etc.). Cependant, il vous est demandé d'informer SFDM de toute consultation délivrée dans la zone ZUP1, soit 90 mètres de part et d'autre de la canalisation* ».

« *De plus, l'arrêté du 5 mars 2014 prévoit que des études de dangers doivent être réalisées par les exploitants, conformément à des guides professionnels reconnus par l'administration* ». A ce titre, « *la dernière étude de danger réalisée en 2015 sur la canalisation de la SFDM a permis de déterminer des zones de dangers graves et très graves pour la vie humaine en cas d'incendie ou d'explosion de la canalisation, tout le long du réseau. Des dispositions spécifiques imposées aux constructeurs ou aménageurs pourraient être envisagées afin de limiter le nombre de personnes potentiellement exposées ou protéger la population par le renforcement des futures habitations* ».

La Fiche Servitude **I.1.bis (pièce jointe n° 8)** sera ajoutée en annexe dans le dossier 5.1. des servitudes d'utilité publique.

Le tableau de la pièce 5.1.1. relatif à la liste des servitudes d'utilité publique par commune sera modifié en ajoutant la commune de Fay-de-Bretagne dans la colonne I1 pipeline.

Les extraits de plans au 1/25000ème du tracé du D.M.M. (**pièces jointes n° 9**) sur les communes concernées seront ajoutés à la pièce 5.1.2. des annexes.

compa
COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

C.C.E.G.
ARRIVÉ LE
11 MARS 2019
Original remis à :
CM
Copie(s) transmise(s) à :

Ancenis, le - 8 MARS 2019

Monsieur Yvon LERAT
Président de la Communauté de communes
Erdre & Gesvres
1, rue Marie Curie – PA La Grand'Haie
44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES

Pôle Aménagement du Territoire
Dossier suivi par Marie LE RHUN
☎ : 02.40.96.43.20 – Fax : 02.40.98.82.90

Nos réf. : MLR/ED/19.AT.28
Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 3 décembre 2018, reçu le 13 décembre 2018 à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), vous m'invitez à vous faire part de l'avis de la COMPA, en charge du SCoT, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté le 28 novembre 2018.

Le projet de PLUi de la CCEG a fait l'objet d'un examen par les services de la COMPA et d'un avis, en date du 26 février 2019, de la commission Aménagement du Territoire.

J'ai donc l'honneur d'émettre, conformément à l'avis de la commission, un avis favorable sur votre projet de PLU.

En effet, votre projet de PLU est en cohérence avec les orientations portées par le SCoT du Pays d'Ancenis, notamment en ce qui concerne les objectifs de densité et de renouvellement urbain.

Aussi, dans l'espoir que nos documents d'urbanisme respectifs servent de base au développement de partenariat entre nos deux collectivités à des fins de complémentarité et de cohérence des politiques publiques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Jean-Michel TOBIE

Direction générale territoires
Délégation Châteaubriant
Service développement local
Référence : S2019-03-0030
Affaire suivie par :
Gilles BRANCHEREAU
Tél. 02 44 44 11 16

U-18-SDLC-018R

Lettre recommandée avec A.R.

Nantes, le 11 MARS 2019

Monsieur Yvon LERAT
Président de la communauté de communes
d'Erdre et Gesvres
1 rue Marie Curie
Parc d'activités de la Grande Haie
44119 GRANDCHAMP DES FONTAINES

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUi de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres

PJ : 5

Monsieur le Président,

Par courrier du 3 décembre 2018, vous avez adressé, pour avis, au conseil départemental un exemplaire de votre « projet arrêté » du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunautaire) de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, conformément aux dispositions des articles L.132.7, L.153.16 et R.153.4 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous faire connaître les observations et remarques qu'appelle ce document de la part du Département de Loire-Atlantique.

Il convient de noter que dans la confection de son PLUi, la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres a retenu les trois niveaux de polarités définies par la classification départementale :

- pôles structurants : Nort-sur-Erdre et Treillières/Grandchamps-des-Fontaines,
- pôles intermédiaires : Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux-de-Bretagne,
- pôles de proximité : Fay-de-Bretagne, Petit-Mars, Casson, Les Touches et Notre-Dame-des-Landes.

Ceci permet d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques publiques territoriales.

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

I. Rapport de présentation

A. Routes départementales (RD) et schéma routier départemental

- Rapport de présentation

On peut regretter que le document ne fasse pas suffisamment référence au schéma routier départemental (pièce jointe). Cela permettrait de présenter la hiérarchisation du réseau routier départemental, les projets routiers envisagés et les préconisations en matière d'urbanisme (marges de recul et restrictions d'accès).

Ces précisions pourraient être apportées dans le tome 3 du rapport de présentation (*un territoire aux multiples portes d'entrée, marqué par la route et l'automobile*) afin de justifier les emplacements réservés envisagés et la traduction réglementaire des dispositions d'urbanisme.

Dans ce même tome, en page 15 (du pdf ou 186 du document) dans le paragraphe relatif aux nuisances sonores, il aurait été intéressant de faire référence aux marges de recul préconisées par le schéma routier départemental, dont l'objectif est notamment de prévenir et de réduire les nuisances sonores, pour les riverains de la route.

- Justification des choix retenus

En page 58 du document, il est indiqué « *Le règlement écrit prévoit des reculs par rapport aux infrastructures routières afin de limiter les nuisances sonores* ». Il aurait été intéressant de préciser les différents reculs applicables en considération de la hiérarchisation du réseau routier départemental.

En page 145, il est précisé que la création d'accès est interdite hors agglomération sur le réseau structurant. Il convient de préciser les voies dont il s'agit.

Concernant la justification des choix règlementaires, il est précisé « *le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental* ». Dans la mesure où le PLUi ne fait pas référence au schéma routier départemental (cf. supra), il faudrait prévoir une cartographie du réseau routier départemental et de sa hiérarchisation pour identifier les marges de recul applicables aux différentes voies.

En page 277, il convient de préciser que tous les reculs préconisés par le Département ne correspondent pas forcément aux reculs imposés par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier), puisque seules quelques routes départementales sont classées routes à grande circulation. Il peut être utile de rappeler que la loi Barnier et les dispositions du schéma routier ont des finalités distinctes. Les dispositions du schéma routier sont destinées à protéger des nuisances sonores alors que l'objectif de la Loi Barnier est de veiller à la protection des paysages et peut faire l'objet d'une dérogation. Dans ce cas, le Département souhaite que les reculs minimaux indiqués dans le schéma routier soient respectés.

La cartographie de la page 272 identifie bien le réseau structurant. Il pourrait être précisé dans ce paragraphe, qu'hors agglomération, les nouvelles créations d'accès sont interdites sur ces voies.

B. Projets routiers

Le rapport de présentation ne fait pas explicitement référence aux différents projets routiers départementaux, à savoir :

- la liaison Carquefou – Nort-sur-Erdre (RD 178),
- la déviation Nord de Nort-sur-Erdre (RD 16 / RD 164),
- la liaison Ancenis – Nort-sur-Erdre (RD 164),

- l'étude de faisabilité et d'opportunité sur la liaison Nort-sur-Erdre – Héric – Blain Savenay (RD 16 / RD 164).

Il aurait été pertinent de prévoir une présentation de ces projets afin de justifier notamment les différents emplacements réservés inscrits sur les plans de zonage au bénéfice du Département (en page 210 du document « *Justification des choix retenus* »). À l'exception de la liaison Ancenis – Nort-sur-Erdre (RD 164) qui n'est pas reprise en emplacement réservé sur les plans de zonage.

C. Déplacements doux

La troisième partie du rapport de présentation, dédiée aux déplacements, fait référence à « La Vélodyssée », itinéraire cyclable qui traverse le territoire. Toutefois, il peut être précisé qu'il s'agit d'un itinéraire européen (EV 1).

Par ailleurs, la quatrième partie du diagnostic dédiée aux enjeux économiques fait bien référence au tourisme cyclable, en lien avec cet itinéraire.

On peut souligner la qualité de la réflexion engagée à l'échelle de l'intercommunalité sur la question des mobilités actives, qui reprend bien les éléments du plan global de déplacement.

En revanche, il n'est pas fait référence au projet de liaison cyclable départementale n°9 qui est en cours d'aménagement entre la voie verte Carquefou - Saint-Mars-la-Jaille et Châteaubriant. Le dossier d'approbation de principe / dossier technique (DAP / DT) a été approuvé le 25 juin 2018 par les élus départementaux. Cet itinéraire, d'une longueur de 120 kilomètres environ permettra de relier la voie verte Carquefou - Saint-Mars-la-Jaille, la base de Vioreau, Châteaubriant et le Maine-et-Loire. Il desservira notamment des gares afin de favoriser la multimodalité et permettra également de découvrir les sites d'intérêts touristiques et de loisirs du secteur. Entre Nort-sur-Erdre et Les Touches, cet itinéraire empruntera le réseau cyclable intercommunal réalisé par l'intercommunalité en 2018.

Les cheminements doux à maintenir ou à créer sont identifiés sur le document graphique afin d'assurer leur protection, conformément à l'article L 151-38 du code de l'urbanisme.

De manière générale, on peut saluer la qualité du diagnostic réalisé sur la question des mobilités à l'échelle de l'intercommunalité.

D. Climat et Énergie

En ce qui concerne les questions relatives au changement climatique, l'étude des vulnérabilités du territoire est très bien traitée dans la partie 2 du diagnostic.

Concernant l'énergie, il est regrettable que les éléments fournis par le Département dans le cadre de son porter à connaissance n'aient pas été repris.

Pour l'éolien, la situation est particulière compte tenu de l'abandon du projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes qui libère des potentialités nouvelles en ce domaine sous réserves que certaines contraintes soient levées (radar météo de Treillières). On peut regretter que les sites présentant un intérêt pour accueillir de l'éolien n'aient pas été cartographiés en se référant au schéma régional éolien et qu'une étude sur le petit et moyen éolien n'ait pas été réalisée.

E. Habitat

En fonction des polarités ci-dessus définies, la production annuelle de logements est adaptée, à savoir :

- 240 logements à produire dans les pôles structurants avec une densité minimale de 25 logements par hectare,
- 195 logements à produire dans les pôles intermédiaires avec une densité minimale de 20 logements par hectare,
- 95 logements à produire dans les pôles de proximité avec une densité minimale de 15 logements par hectare.

Ainsi, ces densités et cette production de logements permettent, notamment, d'atteindre les objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) (réduction de 35% de la consommation de terres agricoles ou naturelles par rapport à la précédente période). Cependant, au regard du plan biodiversité de juillet 2018, l'intercommunalité aurait aussi pu se fixer des objectifs plus ambitieux (notamment dans les pôles de proximité) afin d'augmenter les superficies naturelles et agricoles protégées et tendre ainsi vers le « zéro artificialisation nette ».

De plus, il aurait été souhaitable que le tableau présentant les surfaces en extension du PLUi (page 35 du rapport de présentation) soit plus clair et synthétique. D'ailleurs, le Département souhaiterait savoir comment l'intercommunalité obtient la somme de 185,82 ha prévus au PLUi à long terme hors zone humide. Le tableau de synthèse ne permet pas d'obtenir une explication.

La volonté intercommunautaire d'urbaniser et de densifier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine grâce à différentes démarches et dispositifs dont le BIMBY (« Build in My Bach Yard ») est à signaler. Ainsi, environ 60% de la production de logements pourront se faire dans l'enveloppe urbaine, au regard des objectifs affichés.

II. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

A. Routes départementales et projets routiers

De manière générale, le Département partage les orientations identifiées dans le PADD, en termes de perspectives de développement de l'urbanisation (limiter l'étalement urbain, limiter les constructions hors tissus aggloméré, etc...) et plus particulièrement de mobilité, pour lesquels on retrouve une traduction règlementaire et des préconisations dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements graphiques.

Le PADD fait bien référence à la prise en compte des projets routiers. On peut toutefois regretter qu'ils ne soient pas mentionnés explicitement et qu'ils ne soient pas représentés graphiquement.

B. Climat et énergie

En ce qui concerne l'énergie et le climat, le PADD est assez complet. Il définit bien les orientations générales concernant notamment les réseaux d'énergie conformément au 2° de l'article L.151.5 du code de l'urbanisme. Il comprend à ce titre les orientations suivantes : promouvoir et développer les réseaux de chaleur urbain, faciliter l'aménagement des dispositifs de gestion et de stockage de l'énergie en vue de développer des réseaux énergétiques intelligents. Ces enjeux ont donc bien été appréhendés.

Il est dommage que la partie relative au développement de panneaux photovoltaïques ne soit pas plus explicite. Il est indiqué : « permettre l'implantation de système de production d'énergies renouvelables de faible capacité à l'échelle de l'habitation et/ou du bâtiment d'activité en veillant à la bonne intégration paysagère des installations et au maintien du cadre de vie des habitants (nuisances sonores, etc..). Afin d'éviter les écueils de l'interprétation, il semble nécessaire de clarifier le terme « la bonne intégration paysagère ». Enfin, il convient de préciser que le thème relatif à la qualité de l'air n'a pas été développé dans ce PADD.

C. Eau

Concernant le volet « Eau », page 11 et 12 du PADD, il est précisé : permettre la valorisation des carrières inexploitées par des projets de loisirs, touristiques ou de reconquête agricole en assurant un intégration qualitative paysagère et écologique. Valoriser les carrières existantes mises en eau d'ici à 2030.

Cette disposition ne devrait vraisemblablement pas poser de problème environnemental pour les deux sites de roches massives de Casson et Petit-Mars/Saint-Mars-du-Désert évoqués dans le PADD. Cependant, en élargissant le champ d'application de cette

disposition à toutes les carrières, il faut que ce type de projet soit établi en intégrant des dispositions permettant de garantir que les activités pratiquées dans ces carrières parfois creusées dans des horizons sableux aquifères ne constituent pas un risque de dégradation de la nappe d'eau souterraine ainsi « mise à nue » et vulnérable aux pollutions accidentelles. Les placages sableux présents sur ce territoire peuvent être concernés, car des carrières y ont été creusées (de manière diversement réglementée), notamment dans les bassins sédimentaires qui font l'objet de captages d'eau potable à Nort-sur-Erdre, au lieu-dit le Plessis Pas Brunet et dans les marais de Mazerolles.
Page 13 du PADD, il est indiqué : protéger plus spécifiquement les zones de captages de l'eau potable du Plessis Pas Brunet à Nort-sur-Erdre et de Mazerolles à Saint-Mars-du-Désert, en s'appuyant sur les haies bocagères de ces secteurs.
Aujourd'hui, la qualité de la ressource est très dégradée sur le captage de Nort-sur-Erdre. Les actions à mener ne doivent donc pas se limiter à la préservation ou le développement des haies bocagères.
Elles sont certes nécessaires, mais leur impact pour améliorer sensiblement la qualité de la ressource est limité si elles ne sont pas accompagnées d'autres dispositions.
Parmi les actions à encourager, on peut citer notamment l'intérêt d'une maîtrise foncière de la collectivité sur une partie des périmètres de protection rapprochée du captage, avec la mise en place d'une agriculture adaptée à la protection de l'eau afin d'espérer une reconquête de la qualité de cette ressource en eau potable. La disposition 1.4 (page 11) « Accompagner la croissance des exploitations en agriculture raisonnée et biologique et développer une politique foncière en faveur de ce type d'agriculture » va dans ce sens.
Le captage de Mazerolles, à Saint-Mars-du-Désert bénéficie de l'environnement des marais, favorable à la protection naturelle des eaux souterraines captées. Il convient donc de maintenir sur ce secteur cet environnement et l'occupation du sol associée.
Page 24 – réseaux et infrastructures, il est noté : conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau, des réseaux et des capacités de traitement des eaux usées du territoire. Disposer de réseaux d'assainissement des eaux usées adaptés et optimisés.
Cette disposition est essentielle pour un territoire à forte urbanisation. Elle doit aussi s'accompagner d'un diagnostic d'assainissement et d'un contrôle régulier des branchements d'eaux usées des habitations pour éviter la saturation hydraulique des stations d'épuration dans des configurations de charge polluante organique conformes aux capacités de traitement.
Les stations d'épuration des bourgs de Grandchamp-des-Fontaines, Héric et Notre-Dame-des-Landes devront être redimensionnées rapidement pour faire face aux charges trop importantes de pollution actuellement reçues. En outre, une attention particulière devra être portée à la station d'épuration du bourg de Treillières compte tenu de sa filière de traitement des eaux (boues activées membranaire) particulièrement sensible aux surcharges hydrauliques.
Pour les habitations ou immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, la filière de traitement mise en place pour le traitement des eaux à la parcelle devra privilégier l'infiltration par la mise en place d'un traitement par le sol reconstitué ou équivalent. L'objectif étant d'éviter un risque sanitaire dans des villages où la multiplication des microstations ou filtres compacts accentue le rejet direct des effluents. Les matières de vidange de ces équipements devront être prioritairement collectées et traitées à l'échelle de la Communauté de communes.
Le reste des dispositions concernant l'eau et les milieux aquatiques ne paraissent pas en contradiction avec les orientations du Département dans ces domaines.

III. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'intercommunalité a défini de nombreuses orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En ce qui concerne les OAP sectorielles à vocation d'habitat, il convient de constater que sur la commune de Treillières, 21 OAP ont été définies dont 10 avec une densité prévue inférieure à la densité moyenne minimale pour un pôle structurant. Il semble souhaitable

que certaines de ces orientations aient une densité augmentée, et plus particulièrement celle classées par l'intercommunalité en « densité ».

Pour rappel, le Département a récemment donné une suite favorable à la demande de rétrocession partielle de la parcelle cadastrée section AS numéro 104 d'une superficie de 1533 m2 afin d'y construire un foyer jeunes actifs. Cette parcelle classée en zone UB (zone urbaine pavillonnaire) donne ainsi de nombreuses possibilités pour construire ce foyer.

En ce qui concerne les OAP cadre de vie, il aurait été intéressant d'intégrer une dimension « sécurité » en entrée de bourg ou hameaux. Les aménagements de sécurité participent à une meilleure visibilité entre zone urbanisée et zone rurale.

La plupart des OAP sectorielles concernent des secteurs en agglomération ou en entrée de ville. Cependant, pour les OAP sectorielles qui s'étirent le long des routes départementales, les marges de recul doivent être rappelées systématiquement.

Si plusieurs OAP sectorielles identifient l'obligation de renforcer la sécurité routière aux débouchés des accès sur les routes départementales, certaines font abstraction de la réalité des tracés de ces RD.

Les OAP mobilité existent et présentent les principes généraux permettant de renforcer le recours aux modes actifs et à l'intermodalité (identification des pôles multimodaux). Ces OAP apportent des éléments techniques appréciables à décliner dans les aménagements de voirie afin de faciliter et sécuriser la circulation des piétons et des deux roues.

Ces OAP mobilités indiquent une hiérarchisation du réseau routier départemental qui est distincte de celle du schéma routier, ce qui peut porter à confusion.

Par ailleurs, les OAP suivantes appellent des remarques du Département :

A. Commune de Grandchamps-des-Fontaines :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat :
  - A 02 – Rue du Bois du Plessis : aucun accès ne devra être prévu sur la RD 26 trop proche d'un éventuel giratoire. Une mise en conformité avec le schéma routier départemental est souhaitable.
  - A 05 – Rue du Cormier : pas d'accès possible sur la RD 39. Un seul accès depuis la rue des Roches sera à réaliser avec un débouché sur un giratoire existant permettant d'assurer la sécurité des échanges supplémentaires entraînés par la création de 28 logements.
  - A 08 à 14 – Rue des Grands Jardins, Chemin des Grands Prés, Route de la Loeuf, Route de la Noë Davy : celles-ci jouxtent la RD 326 (réseau de desserte locale (RDL)) sur une section hors agglomération, dans un tracé très sinueux. Le développement de ce secteur ne peut se faire qu'en réorganisant totalement le plan de circulation et en interdisant toute sortie sur la RD 326 depuis la route de la Loeuf, du chemin des prés et de la rue de l'Enfermy. L'ensemble des sorties de ce secteur doit se réaliser par la route de la Noë Davy. Par ailleurs, il convient de rappeler qu'une marge de recul de 25 mètres à vocation à s'appliquer par rapport à l'axe de la RD 326 sur l'A 11.

B. Commune de Nort-sur-Erdre :

- OAP Sectorielles à vocation d'habitat :
  - A 18 – Rue d'Ancenis : cette OAP est limitrophe de la RD 178 actuelle, au niveau du giratoire de La Pancarte. En lien avec le futur projet de déviation de la RD 164, déclaré d'utilité publique, ce secteur est impacté par la marge de recul applicable par rapport à l'axe de la future RD 178, classée en réseau prioritaire de catégorie 1 (RP1) au schéma routier jusqu'au futur échangeur. S'agissant d'un projet d'habitat, c'est une marge de recul de 100 mètres qui a vocation à s'appliquer. Sur ce secteur, une dérogation à la marge de recul avait été accordée pour permettre

l'implantation d'activités économiques (Mc Donald). En revanche, s'agissant d'un projet d'habitat et considérant les nuisances sonores engendrées par une infrastructure routière à l'égard des riverains de la route, aucune dérogation à la marge de recul de 100 mètres ne sera accordée.

Par ailleurs, la RD 178 actuelle a vocation à être détruite une fois le projet réalisé (horizon 2026). Aussi, aucun accès ne peut être envisagé sur cette voie.

L'orientation d'aménagement doit donc être rectifiée en supprimant l'hypothèse d'un accès sur la RD 178 et en indiquant la marge de recul de 100 mètres applicable par rapport à l'axe de l'emplacement réservé inscrit pour le nouvel aménagement routier.

- A 19 – Rue des Fresnes : l'accès ne peut être prévu par l'impasse de la Close marie qui est trop proche de l'intersection entre la RD 26 et la voie de chemin de fer. Il convient de favoriser la séparation des flux cycles et véhicules motorisés en conservant la vocation cycles à cette impasse.
- A 20 – Route de Blain : cette OAP est limitrophe du futur contournement Nord de Nort-sur-Erdre. Pour mémoire, l'aménagement à deux voies est programmé pour fin 2019. En revanche, son aménagement à 2x2 voies (déclaré d'utilité publique) n'est pas programmé pour le moment.

  Considérant le nombre de logements (124) envisagés à proximité de cette infrastructure routière, il convient d'indiquer explicitement sur l'OAP le nécessaire respect d'une marge de recul de 100 mètres au minimum par rapport à l'axe du terre-plein central de la 2x2 voies. Ce recul est de 50 mètres pour le futur bâtiment de la gendarmerie (hors logements de fonction).
- A 24 – Rue du Stade : l'accès depuis la rue de Rocheflour doit être abandonné. Son débouché sur la RD 26 est situé trop près du passage à niveau et inclus dans une succession de deux virages qui ne permet pas de garantir une visibilité suffisante.
- A 26 – Route d'Issé : pour garantir une visibilité satisfaisante à l'approche de l'intersection de la RD121 et la RD 69, il convient de prévoir un seul accès situé le plus au Nord sur la RD 69.

- OAP Mobilité : il convient d'indiquer dans le plan de hiérarchisation du réseau viaire les projets routiers suivants :
  - le tracé de l'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre ;
  - le tracé de la déviation Nord de Nort-sur-Erdre (RD 16/ RD 164) qui est incomplet. En effet, seule la section Ouest est mentionnée sur le plan de la hiérarchisation du réseau viaire. Or, ce projet s'inscrit dans le cadre du programme d'aménagement de l'itinéraire Ancenis – Nort-sur-Erdre - Blain - Savenay. Aussi, il convient de reporter l'intégralité du tracé déclaré d'utilité publique,
  - le tracé de la liaison Ancenis – Nort-sur-Erdre (RD 164).

C. <u>Commune de Treillières</u> :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat :
  - A 36 – Rue de Sucé : l'accès devra être assuré par un giratoire en entrée d'agglomération permettant d'assurer la fluidité du trafic et l'apaisement des vitesses dès l'entrée du bourg.
  - A 37 – Moulin Blanc : compte tenu du trafic sur la RD 537 en entrée d'agglomération qui sera généré, un seul accès situé le plus au nord est à

privilégier. À défaut, un aménagement du carrefour entre la RD 537 et l'impasse du Moulin Blanc devra être envisagé. Aussi, aucun débouché ne devra être prévu par la rue de Malendre, la visibilité actuelle étant très défavorable voire non conforme à la réglementation.

- A 43 – P.E.M. : les accès entrée et sortie sur les futurs aménagements de cette place, en entrée de ville, doivent être revus en établissant une circulation en sens unique afin d'améliorer la visibilité des échanges et trafics, le long de la RD 537.

D. Commune d'Héric :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat :
  - B 10 – Rue de la République : une attention particulière devra être portée aux conditions de visibilité de l'accès à la RD 16.

E. Commune de Saint-Mars-du-Désert :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat :
  - B 55 – Rue de Pinsoison : ce site est limitrophe de la RD 9 (RDL), juste avant la limite d'agglomération. Il convient de voir avec le Département si un déplacement des limites d'agglomération est pertinent, étant précisé que le PLUi n'identifie pas de constructions possibles de l'autre côté de la voie. En principe une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 9 sera à respecter.
  - B 21 – Beau Soleil : pas d'accès sur la rue de Beau Soleil qui est trop proche du giratoire avec la RD 9. La voie existante doit rester exclusivement réservée à la desserte de la pharmacie.
- OAP sectorielle à vocation d'équipements, de loisirs et d'activités économiques :
  - D 09 – La Jacopière : de nombreux échanges sont déjà intervenus avec le Département au sujet du développement de cette zone à vocation économique. L'OAP ne concerne que la zone 1AU. Il convient de reporter la marge de recul applicable par rapport à l'axe de l'emplacement réservé inscrit pour l'aménagement de RD 178, soit 50 mètres. Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU une concertation préalable avec le Département sera nécessaire en vue de la rédaction des OAP.
- OAP Mobilité : il convient d'indiquer dans le plan de hiérarchisation du réseau viaire le tracé de l'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre et notamment la déviation de « La Noë ».

F. Commune de Sucé-sur-Erdre :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat :
  - B 31 – La Beaumondière : pas de sortie directe possible sur la RD 39 sauf sécurisation à étudier avec le Département. A défaut, il conviendra de trouver un accès depuis CAPWEST.
- OAP Mobilité : il convient d'indiquer dans le plan de hiérarchisation du réseau viaire le tracé de l'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre.

G. Commune de Casson :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat :
  - C 05 – Bas du Bourg : les sorties sont situées trop près de l'intersection de la rue du Bas du Bourg et de la RD 26. Il conviendra de les éloigner au maximum de cette intersection.

- C 06 – La Conardière et C 07 – La Close : ces deux OAP situées en entrée d'agglomération ou en très grande proximité s'appuie sur des accès depuis la RD 26. Compte tenu des apports de trafics conséquents, il conviendra d'accroitre la sécurité de cette entrée en aménageant un carrefour de type giratoire au niveau de la rue de la Conardière. À cet effet, des emplacements doivent être réservés.

- OAP sectorielles à vocation d'équipements, de loisirs et d'activités économiques :
  - D 01 – équipements publics au nord du bourg et D 02 – Zone d'activités économiques : mêmes observations que pour les OAP sectorielles à vocation d'habitat ci-dessus C 05 – Bas du Bourg et C 06 – La Conardière.

H. Commune de Fay-de-Bretagne :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat :
  - C 12 et C 13 – Les Roussets – ces sites sont limitrophes de la RD 81 (RDL), Une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 81 sera à respecter. L'accès à ces deux OAP situées en entrée d'agglomération, depuis la RD 81 devront donner lieu à la création d'un giratoire commun.

I. Commune de Les Touches :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat
  - C 23- Moulin des Buttes et C 26 – Route des Mazures : la réalisation d'un accès depuis la RD 84 qui débouche sur la RD 164 (axe structurant départemental) hors agglomération n'est pas envisageable, les conditions de visibilité n'étant pas garanties.
  - C 25 – Chemin des Varennes : un accès direct sur la RD 164 (rue du Calvaire) n'est pas concevable, les conditions de visibilité en entrée d'agglomération n'étant pas conformes. Il conviendra de renforcer cette entrée d'agglomération par un aménagement de sécurité adapté.
- OAP Mobilité : il convient d'indiquer dans le plan de hiérarchisation du réseau viaire le tracé de l'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre (notamment la déviation de « l'Ile » et de « La Bruère ») et le tracé de la future liaison Ancenis – Nort-sur-Erdre (RD 164).

J. Commune de Notre-Dame-des-Landes :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat :
  - C 31 – La Croix Perroche : les accès se feront par la Rue des Fontaine et la Rue de la Croix Perroche. Aucun accès hors agglomération sur la RD 42 ne pourra être réalisé.

K. Commune de Petit-Mars :

- OAP sectorielle à vocation d'équipements, de loisirs et d'activités économiques :
  - D 05 : le Département n'est pas favorable à un tel projet compte tenu de sa trop grande proximité avec la future déviation Nort-sur-Erdre/Ancenis.
- OAP Mobilité : il convient d'indiquer dans le plan de hiérarchisation du réseau viaire le tracé de l'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre et le tracé de la future liaison Ancenis – Nort-sur-Erdre (RD 164).

IV. Plans de zonage

En préalable, concernant la forme, nous avons relevé que la dénomination des titres des plans de zonage ne correspondait pas toujours aux titres indiqués dans les cartouches des plans.

De manière générale, sur les plans de prescriptions et informations liées au patrimoine, aux risques et aux espaces naturels du présent PLUi figurent de nombreuses prescriptions, en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Celles-ci sont susceptibles de contrarier la réalisation du projet routier. En conséquence, il convient de supprimer les éléments à l'intérieur de l'emplacement réservé pour l'aménagement de la RD 178 qui sont susceptibles de ne pas être compatibles avec cette opération, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre des projets (cf. remarques ci-dessous concernant Petit-Mars). Par exemple, il ne faudrait pas que l'élément du patrimoine naturel à protéger (trame violette) situé à l'Ouest de « La Ceriseraie » sur la commune de Saint-Mars-du-Désert obère la réalisation du bassin B.

De même, dans le bocage Sud-Ouest de Petit-Mars, des haies à protéger au titre du même article sont identifiées et sont susceptibles de compromettre la réalisation les travaux situés sur les rives de l'assiette du projet dont la largeur s'élève en moyenne à 60 mètres en section courante (de type merlon, bassins voie d'entretien, etc...).Pour rappel, le projet a fait l'objet en 2011, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique, d'une procédure de mise en compatibilité qui s'impose aux documents d'urbanisme des communes traversées.

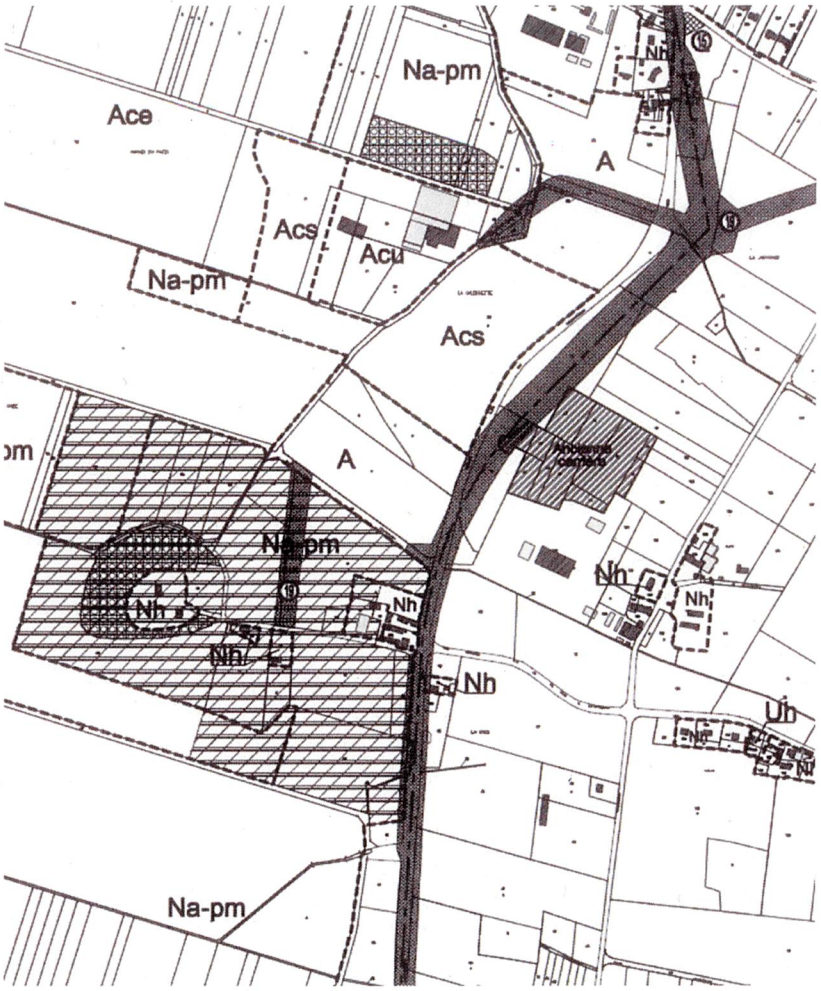
Par ailleurs, les marges de recul applicables par rapport aux routes départementales sont indiquées sur le plan de zonage et correspondent en principe aux limites d'agglomération. Toutefois, certains reculs indiqués sont erronés. En effet, pour les routes actuelles qui ont vocation à être déviées, c'est une marge de recul de 35 mètres qui s'applique (et non 100 mètres), dans l'attente de la réalisation du projet de déviation. Il convient d'ajuster ces marges de recul conformément à la cartographie ci-jointe.

D'autre part, la liaison Ancenis – Nort-sur-Erdre (RD 164) n'est pas reprise en emplacement réservé sur les plans de zonage des communes traversées par ce projet routier.

A. Commune de Saint-Mars-du-Désert :

L'emplacement réservé numéroté H08 porte le nom « Déviation Est de Carquefou », il convient de le renommer ainsi « RD 178 Aménagement entre Carquefou et Nort-sur-Erdre ».

Sur le plan de zonage, l'emplacement réservé correspondant à la voie de desserte de « La Grée » est manquant (cf. plan ci-dessous), il convient de l'ajouter.



B. Commune de Petit-Mars :

L'emplacement réservé nécessaire à la mise en œuvre des mesures compensatoires environnementales identifié au Sud-Ouest de la commune ne figure pas sur le plan de zonage. En revanche, l'emplacement réservé nécessaire à la mise en œuvre des mesures compensatoires environnementales identifié sur la Vallée du Verdier (E19) est bien inscrit. Cet élément, qui avait fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la DUP, avait pourtant été pris en compte dans le PLUi de Petit-Mars approuvé le 29/03/2013. Il est indispensable de reporter l'emplacement réservé n°13 figurant au plan 4.2 dans la version antérieure du PLUi.

L'emprise de l'emplacement réservé pour permettre l'aménagement de la liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre ne figure pas dans le règlement graphique. Il convient de l'ajouter afin de permettre l'application des marges de recul mentionnées en page 254 du règlement écrit.

Enfin, dans le document graphique sur lequel figurent les prescriptions et informations liées au patrimoine, aux risques et aux espaces naturels, on ne retrouve pas les éléments d'intérêt paysagers à préserver (mares, espaces boisés, haies remarquables pour les amphibiens) dans le cadre du réaménagement de la RD 178. Il convient de reprendre les éléments indiqués dans le PLUi de Petit-Mars approuvé le 29/03/2013 et de les reporter sur le document graphique.

C. Commune de Les Touches :

L'emplacement réservé J03, lié au désenclavement des bâtisses, dénommé « déviation de la RD 178 », est à renommer « projet d'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre ».

L'emprise de l'emplacement réservé pour permettre l'aménagement de la liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre ne figure pas dans le règlement graphique. Il convient de l'ajouter, afin de permettre l'application des marges de recul mentionnées en page 254 du règlement écrit.

D. Commune de Nort-sur-Erdre :

Concernant la déviation Nord de Nort-sur-Erdre, seul le tronçon ayant fait l'objet de l'enquête parcellaire est indiqué. Il convient de reporter l'ensemble de l'emprise du projet qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), conformément à la mise en compatibilité intervenue dans le cadre de cette DUP.

L'emprise de l'emplacement réservé pour permettre l'aménagement de la liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre ne figure pas dans le règlement graphique. Il convient de l'ajouter, afin de permettre l'application des marges de recul mentionnées en page 254 du règlement écrit.

En ce qui concerne les espaces agricoles et naturels, les zones de préemption des espaces naturels sensibles (ENS) et le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) sont clairement indiqués et recensés. Cependant, un travail de cohérence entre ces périmètres et les zonages correspondants devra être fait. Pour cela, il aurait été souhaitable que les zones de préemption ENS soient répertoriées sur des planches cadastrales et intégrées au dossier de consultation. Le périmètre PEAN est bien cartographié et permet de savoir si les parcelles sont incluses ou pas dans ce périmètre.

En ce qui concerne l'ancienne zone aéroportuaire classée en zone A (espaces agricoles, espaces ruraux bâtis) ou N (espaces naturels), l'intercommunalité a choisi de classer 98% de cet espace comme « présomption d'existence de zone humide » limitant les possibilités de construction. Ainsi, ces zonages ne permettent pas la construction de bâtis autres que ceux destinés aux logements de fonction des chefs d'exploitation et aux constructions et installations liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles.

V. Règlement écrit

Page 9 du règlement, au paragraphe 3 – champ d'application de la règle d'urbanisme, en ce qui concerne les clôtures, il y a lieu d'ajouter que le long des routes départementales et hors agglomération, une déclaration préalable est obligatoire pour toute opération de clôture ou à défaut est soumise à une autorisation de voirie.

Page 26, au chapitre 2 la zone UB du titre I, il y a une erreur et une inversion dans la numérotation des zones UBz2 et UBz3.

Dans toutes les zones, à l'article 2.1 implantation et volumétrie par rapport aux emprises publiques et voies existantes, au paragraphe relatif aux règles alternatives, il convient d'ajouter que le long des routes départementales, l'utilisation des procédés d'isolation par l'extérieur ou de végétalisation des façades peut être refusé notamment au regard de la sécurité des usagers des routes départementales. Ces procédés restent soumis à une autorisation de voirie délivrée par le Département.

Aussi, il convient d'ajouter que le long des routes départementales et hors agglomération, les exhaussements et les excavations, notamment les piscines, doivent être établies conformément aux articles 34 et 35 du règlement de la voirie départementale (pièce jointe). Enfin, il serait utile de faire mention de l'application des marges de recul, le long des routes départementales hors agglomération (par exemple, en zone UB sur la commune de Fay-de-Bretagne, le lieu-dit « la gergaudrie », se trouve le long de la RD 15 hors agglomération).

Dans toutes les zones sauf la zone UA, à l'article 2.2 clôtures, il est utile de préciser que le long des routes départementales et hors agglomération, les clôtures sont soumises à autorisation de voirie délivrée par le Département et doivent être établies dans le respect des conditions fixées à l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

Dans toutes les zones, à l'article 3.1 desserte des voies publiques et privées, au paragraphe « accès », il convient d'ajouter que le long des routes départementales, toute demande d'urbanisme pourra faire l'objet d'un refus si les conditions de visibilité aux débouchés des accès ne sont pas assurées.

Les marges de recul préconisées par le schéma routier départemental sont bien traduites au niveau des dispositions générales applicables à toutes les zones (*Titre V – Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones - Chapitre 4 : Dispositions relatives aux voies et infrastructures routières*). Toutefois, elles sont parfois reprises dans le règlement de certaines zones (ex. zone Ue, zone 1AUez1) ce qui peut porter à confusion. Une retranscription de ces marges de recul dans les documents graphiques est nécessaire.

Il convient de rectifier la terminologie employée. En effet, les marges de recul sont applicables « hors agglomération » et non « hors zone agglomérée » ; la notion d'agglomération s'entendant aux panneaux d'entrée et de sortie de l'agglomération.

Par ailleurs, dans le premier paragraphe de ce chapitre 4, le règlement fait référence à l'article L 111-6 et 7 du code de l'urbanisme (route à grande circulation). Or, les marges de recul préconisées par le Département sont à distinguer de la Loi Barnier. En effet, la Loi Barnier poursuit des objectifs paysagers alors que les dispositions du schéma routier départemental visent à limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de la route et à préserver le niveau de service de celles-ci.

- l'itinéraire Bouvron - Héric - Nort-sur-Erdre par la RD 16 ne figure plus dans la liste des routes à grande circulation fixée par décret du 31 mai 2010 (plan RGC). Il serait préférable pour cet axe de faire référence aux prescriptions du schéma routier départemental. Cela permettrait de distinguer les marges de recul applicables pour l'habitat de celles pour l'activité.
- la RD 164 figure dans la liste des routes à grande circulation fixée par décret du 31 mai 2010 (plan RGC). Le code de l'urbanisme prévoit des marges de recul de100 mètres pour les autoroutes, les routes express et les déviations (déviation Nord de Nort-sur-Erdre) et de 75 mètres pour les autres routes (RD 164). Il faudrait appliquer sur cet axe à la fois les prescriptions du code de l'urbanisme et celles du schéma routier départemental.

Le second paragraphe de ce chapitre fait référence aux marges de recul de 25 et 35 mètres applicables. La liste des routes départementales pour lesquelles une marge de recul de 35 mètres minimum est applicable est incomplète (cf. remarques supra). Il convient d'ajouter :

- la D 178 entre Nort-sur-Erdre et Joué-sur-Erdre ;
- la RD 16 entre Nort-sur-Erdre et Les Touches ;
- le long des projets routiers, sur les routes faisant l'objet de projet de déviation, une marge de recul de 35 mètres est appliquée en l'attente de la réalisation du projet.

En revanche, les restrictions d'accès ne sont pas reprises. Il convient d'indiquer expressément que les nouveaux accès sont interdits, hors agglomération sur les RD 16, RD 178, RD 164, RD 37 (section située entre le bourg d'Héric et la limite communale Nord) RD 537 (sur la section qui traverse la commune de Treillières), RD 69 et RD 37 (pour les sections comprises sur la commune de Sucé-sur-Erdre).

Par ailleurs, la référence au nécessaire respect d'une distance de sécurité de sept mètres pour les équipements en bord de route n'est pas retranscrite.

Concernant les changements de destination, il serait utile de préciser, pour ceux situés dans l'emprise des marges de recul, qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des riverains relatives au bruit.

En ce qui concerne le développement des énergies renouvelables et de la maîtrise de l'énergie, dans le tome 2 « justifications des choix » du rapport de présentation, il est énoncé en page 148 que « les projets d'architecture contemporaine ... ayant recours aux économies d'énergie peuvent déroger aux règles (...) sous réserve d'une bonne intégration dans le site ». Cette prescription est reprise dans règlement écrit pour l'ensemble des zones d'habitation (zones U). De même dans le règlement écrit, nous retrouvons ces extraits : « Elles (les toitures) sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenu et d'aspect identique » et plus loin, « En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc...) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site ».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.

Enfin, le territoire de l'intercommunalité est parcouru par les deux voies navigables départementales emblématiques : le canal de Nantes à Brest, ainsi que sa rigole d'alimentation et ses réservoirs et la partie navigable de l'Erdre. Le Département propriétaire de ce domaine public fluvial en assure l'entretien et l'exploitation, tout en favorisant sa valorisation et sa préservation en tant que patrimoine historique et naturel.
En ce qui concerne l'Erdre, il est indispensable que le règlement écrit de ce PLUi fasse référence à la servitude de marchepied d'une largeur de 3,25 m à partir de la limite du domaine public fluvial. De plus, il conviendrait de préciser que dans le périmètre de cette servitude de marchepied, toute construction, installation, plantation ou clôture est interdite.
Pour la protection des berges, tout le long de l'Erdre, dont la tenue et l'entretien est de la responsabilité des propriétaires riverains, il convient de privilégier le fascinage, à défaut le tunage pour des raisons d'intégration paysagère et de préservation hydromorphologique de la rivière. Le règlement écrit reprend bien ces éléments pour les zones Ns et N (page 227). Pour le canal de Nantes à Brest, il semble souhaitable que l'enrochement soit une possibilité de protection des berges.
Le règlement particulier de la police de l'Erdre offre la possibilité aux riverains de l'Erdre de stationner un bateau au droit de leur propriété. Le règlement écrit du PLUi peut-il préciser les conditions d'implantation de ces pontons à usage privé ?
De même, le Département est de plus en plus sollicité par des porteurs de projets privés pour l'implantation d'habitats sur ces deux voies navigables (maisons flottantes, bateaux-gites ...). De même, le PLUi peut-il réglementer l'implantation de ce type d'habitats ?
L'entretien et la restauration du domaine public fluvial constitué de l'Erdre et du canal de Nantes à Brest nécessitent des travaux importants. Le règlement écrit (page 225) précise les conditions d'application pour les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Faut-il considérer que les travaux d'entretien et de restauration du domaine public fluvial départemental entrent dans cette catégorie ? Sinon, il est utile qu'un paragraphe spécial soit intégré précisant que les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et la restauration du domaine public fluvial départemental sont autorisés
Le règlement écrit dans son titre IV relatif aux dispositions applicables aux zones naturelles précise que dans le secteur Ne uniquement (page 229) le changement de destination des maisons éclusières est autorisé vers une vocation commerciale...
Il apparaît nécessaire de ne pas limiter le changement de destination des maisons éclusières à la seule vocation commerciale. En effet, des activités autres que commerciales peuvent être retenues dans les appels à projets pour les maisons éclusières. Aussi, pour la zone naturelle Ne, le règlement écrit (page 225-226) impose que les annexes soient inclues entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. Il semble nécessaire d'assouplir cette règle car dans certaines situations, il n'est pas possible de construire des annexes à proximité immédiate de la maison éclusière.
En ce qui concerne la maison éclusière de la Haie Pacoret sur la commune de Nort-sur-Erdre, il est prévu, pour sa desserte par la voie communale, un emplacement

réservé n° 26 « création d'une liaison vers la maison éclusière avec palette de retournement » dont le bénéficiaire est la commune de Nort-sur-Erdre. Il est demandé que le Département soit le bénéficiaire au lieu et place de la commune de Nort-sur-Erdre, de cet emplacement réservé n° 26. Aussi, dans le cadre de la politique touristique du Département, cette maison éclusière à vocation à faire l'objet d'un appel à projet permettant à un maximum d'activités de pouvoir s'implanter. Or, pour la zone naturelle Ne, le règlement écrit définit (page 225-226) l'usage des sols et destination des constructions notamment pour l'habitation et les annexes. Il s'avère que la stricte application du règlement écrit pour la maison éclusière de la Haie Pacoret pose difficultés en termes d'extension du logement. En effet, la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi est trop limitative, étant donné que plusieurs pièces du logement d'origine ont été abattues par mesure de sécurité. Ce qui réduit considérablement l'emprise au sol. Pour cette maison éclusière de la Haie Pacoret, la règle peut-elle être assouplie afin de ne pas réduire les possibilités de mise en œuvre de l'appel à projet ?

En ce qui concerne la maison éclusière de la Tindière sur la commune de Nort sur Erdre, une parcelle située à proximité immédiate cadastrée section XO numéro 29 peut-elle être placée dans un emplacement réservé au bénéfice du Département ? Cette parcelle pourrait permettre la création d'un parking et la construction d'annexes à la maison éclusière. Cependant, il convient au préalable d'exclure si possible cette parcelle de la zone humide, compte tenu du caractère artificiel de l'étang existant.

De manière générale, on peut saluer la qualité des documents et du travail réalisé. Toutefois, de nombreux ajustements restent à apporter à ce document, notamment concernant les différents projets routiers portés par le Département et l'entretien et l'exploitation du domaine public fluvial départemental. Le Département se tient à la disposition du bureau d'études pour transmettre tous les éléments qui seraient utiles à leur prise en compte.

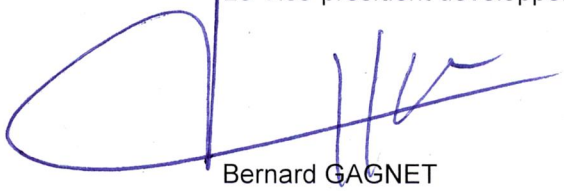
Le Département donne un avis favorable sur ce projet arrêté de PLUi sous réserves que les observations et les remarques susmentionnées soient intégrées dans le PLUi.

Le service développement local de la délégation Châteaubriant (Tél : 02 44 44 11 16) ainsi que les services du Département concernés par chacun des points évoqués dans ce courrier se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis.

Je vous remercie de m'adresser un dossier papier et numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLUi lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président développement des territoires



Bernard GAGNET

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE-ATLANTIQUE

Communauté de communes Erdre & Gesvres
Monsieur le Président
1, rue Marie Curie
PA La Grand'Haie
44119 GRANDCHAMP DES FONTAINES

Nantes, le 12 mars 2019

Dossier suivi par
Janine PILARD
Chargée de mission
Aménagement & Urbanisme
02 53 46 60 13
janine.pilard@pl.chambagri.fr

Objet : Elaboration du PLUi
Réf. : DD/JPI/PP/421M19010

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêté par le Conseil communautaire, le 28 novembre 2018. Nous vous en remercions.

Après examen attentif des différentes pièces, nous formulons les observations suivantes.

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

Le territoire de la CCEG s'étend sur 50000 hectares et compte 60180 habitants.
Le territoire est marqué par le Sillon de Bretagne et la Vallée de la Loire. Il comprend un réseau bocager important avec des prairies, des zones de grandes cultures et des marais.

Les espaces agricoles et naturels représentent près de 90% de la superficie du territoire.

Les espaces agricoles sont très présents sur le territoire et l'activité agricole constitue de fait un enjeu essentiel pour la préservation des milieux naturels.

Comme il est précisé p.25 du RP1.1, « dans les espaces naturels et agricoles à préserver et valoriser, l'agriculture joue un rôle essentiel d'entretien et de valorisation … pour préserver l'agriculture de marais, il s'agira de permettre des installations ou constructions sur des terres hautes pour exploiter des terres basses».

Ainsi, le PADD (p.10) confirme bien, sa volonté de préserver l'agriculture en fixant comme premier axe de « stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine ».

.../...

Siège Social
Rue Pierre-Adolphe-Boblerre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
loi du 03/01/1924
Siret 184 401347 00085
APE 9411Z

Aussi, nous partageons les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent, notamment en privilégiant la densification et le renouvellement urbain, la réduction de la consommation d'espace et la pérennisation des espaces agricoles.

Il manque toutefois un tableau comparatif entre les surfaces des PLU et celles du PLUi

L'HABITAT

Le PLUi confirme la nécessité de modérer la consommation d'espace par un urbanisme raisonné et économe en espace.

Il est prévu un taux de croissance annuel de l'ordre de 1,63% par an pour atteindre 75140 habitants à l'horizon 2030.
Cet objectif nécessitera la production de 6360 logements, soit 530 logements par an.

En affichant une réduction de la consommation d'espace de 35 % par rapport à la consommation d'espace des 10 dernières années, le PLUi respecte les objectifs du SCOT.

Un diagnostic très précis a permis d'évaluer le potentiel urbanisable au sein des espaces urbanisés. Un gisement foncier de l'ordre de 124,3 ha pourra ainsi être mobilisé, soit un potentiel de 2944 logements au sein des bourgs et des villages auxquels s'ajoutent 888 logements par la méthode BIMBY.

Nous saluons le travail d'identification du potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui permet ainsi une production de plus de 50% des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine et va au-delà des objectifs du SCOT.

Au regard du potentiel de constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, de 3832 logements (2944 + 888), il reste 2528 logements à construire en extension urbaine.
Le PLUi ayant prévu une consommation d'espace en extension de l'ordre de 161 ha pour construire ces 2528 logements, on est sur une moyenne de 15 logements par ha.

Compte tenu de l'attractivité du territoire, une densité moyenne plus forte serait attendue, et notamment au niveau des pôles de proximité qui prévoit une densité de 15 logements par ha seulement.

La mise en place d'OAP sur les secteurs urbanisables permettra d'optimiser les espaces constructibles.

L'implantation de transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels permettra d'assurer la préservation des activités en place.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

A ce jour 75 ha sont disponibles et le PLUi prévoit 109 ha en extension, soit un total de 184 ha. Sur les 12 ans du PLUi, la consommation moyenne est ainsi de l'ordre de 15 ha par an

Or, le PLUi précise (axe 4 du RP1.1 p.221) que la consommation entre 1999 et 2012 a été de l'ordre de 160 ha pour l'activité économique, soit une moyenne de 12 ha/an.

.../...

Bien que le PLUi ait notablement réduit la consommation d'espace, on constate que le rythme de consommation d'espace pour les activités économiques n'a pas diminué.

Ainsi, le tableau de consommation d'espaces présenté p.35 du RP 1.2, fait état d'une quinzaine d'ha en réserve foncière au-delà de l'échéance du PLUi.

Dans la mesure où ces surfaces ne sont pas nécessaires dans le pas de temps du PLUi, elles ont vocation à être classées en A.

S'agissant de la zone d'Erette Grand'Haie, le RP1.2 (p.40) précise qu'une partie de ces réserves foncières est projetée au-delà de l'échéance du PLUi.

L'extension sud de la zone sur la commune de Grandchamp des Fontaines se situe sur des espaces agricoles identifiés comme espaces à enjeu dans le diagnostic agricole et conduira à la fragilisation de l'exploitation agricole présente sur ce secteur. Aussi, nous demandons sa suppression.

La carte du PADD « axe 3» sur les grands projets de développement économique positionne la création d'un parc d'activité à la Cosnière sur Nort sur Erdre. Ce projet n'a pas été identifié dans le DOO du SCOT. Aussi, nous demandons le retrait de ce symbole sur la carte du PADD.

De même, la zone 2AUe sur Fay de Bretagne constitue un mitage des espaces agricoles. La zone Ue intégrée à la zone urbaine pourrait admettre une densification de l'espace.

L'AGRICULTURE

L'activité agricole est prédominante puisqu'elle occupe 87% du territoire (p.33 du RP1). Elle est avant tout marquée par l'activité laitière mais également par l'activité viande bovine et le maraîchage.

Comme le précise le RP1.1 p.39, « ils sont les premiers touchés par le développement urbain ».

Des mesures de protection, telles que le PEAN des vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens qui couvre 17305 ha et le projet de ZAP de Notre Dame des Landes, sont de nature à garantir la gestion de l'espace sur le long terme.

Conformément aux objectifs du SCOT, le PADD (p.10) prévoit la préservation de 32000 ha d'espace agricole pérenne.

Ces espaces correspondent-ils à l'ensemble des zones A et Ap cartographiées p.111 du RP1.2. Qu'en est-il exactement ?

Il serait souhaitable d'avoir une carte confirmant précisément quels sont ces espaces agricoles pérennes.

Nous nous interrogeons également sur la superficie des zones An qui couvrent 604 ha.
Dans le règlement, cette zone correspond aux « espaces agricoles en bordure des bourgs, villages et zones économiques où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée ».
Or, nous constatons que ces surfaces correspondent aux zones AU des PLU précédents.
Ces réserves foncières conséquentes représentent plus d'une fois et demi la superficie des zones AU du PLUi.

.../...

Aussi, ce classement ne répond pas aux principes édictés par la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire qui précise que ces espaces sont « des espaces agricoles de transition aux abords des bourgs ou villages sans nouvelle construction ou installation agricole ». Cela doit se traduire par un zonage restreint autour des espaces urbanisés.

La conséquence pour l'agriculture est importante car elle risque d'induire un phénomène de rétention foncière et une perte pour l'économie agricole.

Avec ses 287 exploitations recensées, l'agriculture occupe une place importante par ses fonctions économiques (développement des circuits courts et la vente directe) et environnementales. Elle participe à la gestion et à la valorisation des milieux fragiles et au maintien de la biodiversité.

Le diagnostic agricole a permis de mettre en évidence la nécessité de trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement agricole.
Il confirme également que l'activité agricole est indispensable au maintien des espaces naturels et paysagers notamment les marais de l'Erdre.

Le PADD (p.10) confirme bien « la nécessité de prendre en compte le fonctionnement de l'espace agricole et l'organisation des exploitations dans les choix d'aménagement » mais aussi la nécessité de « favoriser les liens entre l'agriculture et les habitants à travers le développement des filières de proximité (circuits courts) et le déploiement maîtrisé de la vente directe ».

Le PADD se fixe également comme objectif de « permettre une exploitation des ressources forestières et du sous-sol en compatibilité avec les sensibilités environnementales, les besoins et le fonctionnement du territoire ». Il conviendrait d'ajouter que ces activités doivent se réaliser aussi en compatibilité avec les espaces de production agricole qui constituent des surfaces indispensables à l'alimentation humaine.
Le réaménagement en espace agricole des carrières en fin d'activité prévu par le PADD (p.11) doit ainsi être privilégié.

PLAN DE ZONAGE

De manière générale, nous demandons que l'ensemble des sièges d'exploitation soit classé en zone agricole.

S'agissant notamment du zonage Ap, nous demandons que les sièges d'exploitation implantés sur cette zone soient pastillés afin de ne pas bloquer l'évolution de ces activités.

S'agissant des zones An, comme précisé ci-dessus, nous demandons une réduction de ces zones qui limitent l'usage agricole et constitue un frein au développement de l'activité économique agricole.

Sur chaque commune, nous formulons les demandes suivantes :

Casson
- A l'Hyvernière et au Carougeau, les sièges d'exploitation classés en AP sont implantés en limite de la zone A. Aussi, nous demandons à ce que les bâtiments agricoles soient reclassés en zone A.

.../...

Sucé sur Erdre

- Il est prévu une zone 2AUn en vue d'une urbanisation au-delà de l'échéance du PLUi, sur la partie ouest du bourg.
  Dans la mesure où cette zone constitue une réserve foncière à long terme pour l'urbanisation, nous demandons qu'en contrepartie, la zone An située au nord-ouest du bourg (la Maison Blanche) et exploitée soit reclassée en zone A.
- Suppression de la zone 2AUe du Moulin Cassé qui constitue une création nouvelle de zone d'activité sur des espaces agricoles exploités.

Treillières

- Réduction de la zone 2AU du Moulin Laurent au nord-est du bourg et report des surfaces constructibles au sud-est, dans les zones An près du Champ Morin.

Fay de Bretagne

- Suppression de la zone 2AUe prévue à la Guérinais à proximité de deux sièges d'exploitation agricole. Risque de fragilisation des exploitations et mitage des espaces agricoles.
- Réduction du zonage An à l'ouest du bourg.
- Quelle est la justification de l'emplacement réservé B10 qui traverse des parcelles agricoles et crée une division parcellaire de l'espace de production agricole.

Heric

- Quelle est la signification de la zone An située dans le prolongement Nord et Est de la zone 2AUEz qui couvre environ 150 ha répartis sur Héric et Grandchamp des Fontaines.
- Réduction de la zone An au sud du bourg qui se trouve à proximité d'une exploitation agricole.

Grandchamp des Fontaines

- Suppression de la zone 2AU du Plessis située au nord-est du bourg, à proximité d'une exploitation agricole et identifiée comme espace agricole à préserver.
- Report éventuel des surfaces constructibles sur le sud-ouest du bourg dans le prolongement de la zone Ul et Ub.
- Suppression de la zone 2AUez implantée à la Grande Haie, à proximité d'un siège d'exploitation agricole.
- Suppression du zonage An situé au-dessus de la zone 2AUez correspondant à des espaces agricoles exploités (même observation que sur Héric).

Nort-sur-Erdre

- Suppression de la zone 2AUe au nord du bourg, enclavé en zone agricole et constituant un mitage des espaces agricoles.
- Justification de la zone An située au-dessus de la zone 2AUe.
- Rectification du zonage Ap au lieu-dit le Brossais où la délimitation coupe en deux l'exploitation agricole.

Notre-Dame des Landes

- Redélimitation des zones humides sur le secteur de l'ancienne zone aéroportuaire qui comportent de nombreuses incohérences et englobent des parcelles drainées.
- Suppression de la zone An à l'est du bourg qui correspond à des parcelles agricoles exploitées.
- Suppression de la zone 2AUe située au nord du bourg et constituant une création ex nihilo et report sur la zone An au nord-ouest.

.../...

Les Touches

- Concentrer la zone 2AUe à l'ouest de la route et supprimer la partie à l'est de la route, celle-ci constituant une frange vis-à-vis des espaces agricoles.

Vigneux de Bretagne

- Quelle est la justification de la zone An au Pont de Pierre en limite de la zone Ue ?
- La zone 2AUe constitue un parcellaire agricole exploité. Une extension de la zone nord du Pont de Pierre serait moins préjudiciable à l'agriculture.
- Le village de la Babinière compte un siège d'exploitation agricole. La zone Uh devra tenir compte du périmètre sanitaire de cette exploitation agricole.
- Suppression à l'est du bourg de la zone An qui constitue un parcellaire agricole de qualité.

St Mars du Désert

- Suppression du repérage d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à la Blistière, ce bâtiment étant toujours utilisé par l'exploitation agricole.
- Au Perray, les bâtiments repérés ne respectent pas le périmètre de 100 m vis-à-vis de l'exploitation agricole.
- Réduction zonage An au sud du bourg, qui conduit à l'enclavement d'un siège d'exploitation agricole et bloque le développement de l'exploitation.
- Réduction zonage An au nord-ouest du bourg à proximité d'une exploitation de maraîchage.
- Suppression de la zone 2AUe de la Jacopière qui constitue une création nouvelle de zone d'activité sur des espaces agricoles exploités.
  Il serait moins préjudiciable de renforcer la zone Ue existante (secteur St Jacques), par un prolongement de la zone 1AUe vers le nord.
  Quelle est l'adéquation entre le projet de tracé de la RD 178 et la desserte routière de ces futures zones d'activité ?
- Suppression de la zone 2AUe et de la zone An qui jouxtent la zone Ue en bordure de la carrière à la Noë Frais. Ce prélèvement sur les espaces agricoles viendra s'ajouter aux prélèvements induits par le projet de RD 178 qui constituent déjà un préjudice pour les exploitations agricoles implantées sur ce secteur.

Zone N

« La zone N constitue une zone de protection stricte, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages qui s'étend plus particulièrement le long des cours d'eau.

Nonobstant la richesse de ces secteurs au plan écologique et paysager, nous constatons que :

- Ils comprennent certains espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique et économique, sans caractéristique paysagère ou environnementale différente de la zone A proprement dite.
- « *La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques* ***tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles****, en milieu rural* » (article L 371-1 du Code de l'Environnement).

.../...

- La « doctrine » de la DREAL précise : « ***Il ne s'agit pas de déclarer que toute continuité écologique est inconstructible*** *et que rien ne peut y être autorisé, mais au contraire de moduler les règles et contraintes le plus précisément possible. Il convient de trouver le juste équilibre entre la protection de la TVB et les autres usages possibles des sols* ».

Aussi, nous demandons que le tracé du zonage N soit revu et notamment sur les points suivants :

Petit-Mars – secteur de la Milleterie, secteur du Breil
Treillières – la lande de Muzon

Espaces boisés classés
De manière générale, nous demandons un réexamen des EBC sur l'ensemble du territoire qui comportent un certain nombre de futaies, châtaigneraies, peupleraies ou friches. Ce classement est incompatible avec l'exploitation de ces boisements.

Circulations douces
Il est prévu le développement des circulations douces. Considérant que la zone agricole est une zone d'activité économique, il conviendra d'associer la profession agricole pour les aménagements envisagés sur l'espace agricole

REGLEMENT D'URBANISME

Zone Agricole
Article A.1

Le règlement autorise l'implantation des logements de fonction « en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, inclus dans un rayon de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole ».

Pour faciliter l'intégration de ces logements et éviter le mitage des espaces agricoles, nous demandons de reprendre les dispositions de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire qui préconise, pour les logements de fonction, une implantation, soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation, soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.

Le règlement autorise les activités d'hébergement « en priorité dans les bâtiments existants ou par construction neuve ».

Comme le précise la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, les activités de diversification de l'exploitation agricole tels que « gîtes, chambres d'hôtes, locaux pour la restauration... sont réalisés dans les bâtiments existants lorsqu'ils présentent une qualité architecturale et patrimoniale suffisante et à condition d'être situés sur le siège principal de l'exploitation ».
Aussi, nous demandons de préciser dans le règlement que ces activités seront réalisées uniquement dans les bâtiments existants.

Dans le secteur Aea, nous demandons que les HLL soient implantées à 100m 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.

.../...

Dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage

Haies au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

S'agissant de la protection des haies, il est précisé que ne sont pas soumises à déclaration préalable « les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5m d'arrachage ».
Pour permettre l'accès des parcelles par les engins agricoles, une largeur plus importante est nécessaire.
Aussi, nous demandons la modification du règlement pour fixer la largeur d'arrachage à 10 m.
Il conviendrait également de prévoir une exception pour le cas des aménagements routiers sans aménagement foncier. En effet, dans ce cas, il est nécessaire de pouvoir arracher certaines haies afin de réaliser la reconstitution d'îlots parcellaires et ainsi éviter les délaissers agricoles.

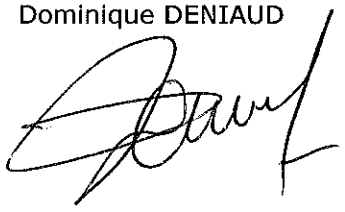
Zones humides
Il conviendrait d'ajouter dans les exceptions, les affouillements exhaussements liés et nécessaires aux activités agricoles dès lors qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide.

Installations photovoltaïques
Nous demandons d'encadrer les conditions d'installation de photovoltaïques au sol en précisant comme le rappelle la charte agricole (p.29) 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 ».

En conclusion, nous émettons un **avis réservé** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil communautaire, tout particulièrement au regard de la consommation d'espace agricole pour les activités économiques (zone la Jacopière, zone Erette Grand'haie) et le classement de 604 ha de zone An inconstructible.

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

Le Président de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique
Dominique DENIAUD



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres (44)

n° : 2018-3712

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe[1] des Pays-de-la-Loire, s'est réunie le 08/03/2019, dans le cadre d'une conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres (44).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Fabienne Allag-Dhuisme, Odile Stefanini-Meyrignac, et Vincent Degrotte en qualité de membre associé.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Étaient excusés : Thérèse Perrin, Antoine Charlot

** **

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la communauté de communes d'Erdre et Gesvres pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 12 décembre 2018.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 26 décembre 2018 la délégation territoriale de Loire Atlantique de l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution en date du 11 février 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

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 ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 *Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

Synthèse de l'Avis

La communauté de communes d'Erdre et Gesvres traduit dans son PLUi la volonté de structurer, en le polarisant, un territoire en forte croissance aux confins de l'agglomération nantaise, tout en préservant la qualité de son cadre de vie. Celui-ci s'appuie notamment sur son identité agricole, son riche patrimoine naturel et paysager, son réseau de bourgs, ainsi que l'héritage de nombreux hameaux qui abritent près de la moitié de la population communautaire.

Les études en annexe alimentant le rapport de présentation témoignent d'une volonté de rechercher les moyens de limitation de la consommation d'espace, et d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux du territoire.

Cependant les ambitions affichées sur ces points n'apparaissent pas toujours suffisamment étayées ou leurs justifications pas assez abouties.

Les chiffres avancés pour la consommation d'espace projetée doivent être mis en cohérence et leurs calculs consolidés afin de garantir le respect des objectifs donnés par le SCoT de Nantes – Saint-Nazaire.

La mise en œuvre des clés de répartition des nouveaux logements entre les différents pôles d'une part, au sein des enveloppes urbaines ou dans leurs extensions d'autre part, devrait être mieux explicitée et justifiée.

L'encadrement par des OAP des extensions des enveloppes urbaines pour les activités devrait être mieux assuré.

L'évaluation des zones susceptibles d'être touchées demande à être complétée et approfondie, notamment au regard des zones humides et des zones Natura 2000.

Les secteurs concernés par le PGRI devraient également faire l'objet d'un examen plus exhaustif.

Enfin, le PLUi devrait mieux justifier de l'adéquation entre perspectives d'urbanisation et capacités des équipements de traitement des eaux usées et leurs rejets au milieu naturel.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement ou après examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale. Au cas présent, même si la collectivité ne l'a pas précisé, l'évaluation environnementale est obligatoire dans la mesure où le territoire du PLU intercommunal comprend en tout ou partie un site Natura 2000, conformément à l'article R 104-9 du code de l'urbanisme (CU).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi et des enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres couvre le territoire de 12 communes sur une superficie de l'ordre de 50 000 ha.

Ce territoire, situé en limite nord de l'agglomération nantaise, compte une population de 60 180 habitants (source INSEE – 2015), en forte croissance (+ 17,2 % depuis 1989) et répartie de manière presque équitable entre les bourgs (52 %) et les hameaux (48 %). Il représente prés de 15 000 emplois, dont un peu plus de la moitié occupés par des habitants de la communauté de communes, tandis que près de 19 000 autres habitants ont un emploi hors de celle-ci.

Il est doté d'un patrimoine naturel et paysager reconnu par de nombreuses mesures d'inventaire et de protection au titre des milieux naturels, parmi lesquelles les deux sites Natura 2000 – zone de protection spéciale (ZPS) et zone spéciale de conservation (ZSC) – des « Marais de l'Erdre », dix-huit zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, deux arrêtés de biotope, deux espaces naturels sensibles. Le territoire de la communauté de communes est également concerné par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire (approuvée par décret ministériel du 17 juillet 2006) qui identifie notamment des espaces naturels et paysages exceptionnels et/ou à fort intérêt patrimonial, en bordure des marais de l'Erdre.

S'agissant du patrimoine paysager et culturel, le territoire d'Erdre et Gesvres compte un site inscrit et classé[2], celui de la « Vallée de l'Erdre » sur la commune de Sucé-sur-Erdre, et quatre monuments historiques classés ou inscrits, pour trois d'entre eux situés autour du Marais de l'Erdre.

Les 12 communes de la communauté disposent chacune d'un plan local d'urbanisme approuvé.

2 Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés. L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des bâtiments de France ou de l'inspection des sites sur les travaux qui y sont entrepris.

Ce territoire est concerné par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nantes Saint-Nazaire, qui a été approuvé le 19 décembre 2016 et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (Ae) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) en date du 20 juillet 2016.

1.2 Présentation du projet de PLUi

Le projet de PLUi vise à structurer le développement de son territoire autour :

— d'une identité agricole et naturelle forte (90 % de la surface du territoire sont des espaces agricoles ou naturels, 18 % des zones humides, et il compte 800 km de rivières dont les principales sont l'Erdre, le Gesvres, l'Hocmard et le Cens),

— d'une armature urbaine constituée d'un réseau de bourgs communaux organisé et hiérarchisé selon trois niveaux de polarité (la communauté de communes n'a pas de véritable ville centre, mais deux communes – Nort-sur-Erdre et Treillières – comptant chacune plus de 8 000 habitants et, constituant les deux pôles structurants, autour desquels sont également identifiés quatre pôles intermédiaires et cinq pôles de proximité,

— de projets de dimension intercommunale contribuant à dynamiser le territoire et à l'inscrire dans les dynamiques métropolitaines en lien avec les grands axes de transport qui les relient.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi de la CCEG traduit cette ambition dans l'expression de trois axes transversaux :

— stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine,

— organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement,

— conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins.

Le PLUi vise un objectif de croissance démographique de 15 000 à 17 000 habitants supplémentaires à horizon 2030, soit une augmentation annuelle moyenne de l'ordre de 1,66 à 1,88 % depuis 2015, alors qu'elle a oscillé entre 1,5 et 2 % sur les 30 dernières années, avec une valeur de 1,94 % sur la période 2007-2012.

Cet objectif démographique suppose la création de 530 logements neufs par an (dont 20 % de logements locatifs sociaux) pour un parc existant de 22 500 logements (en 2012) qui a connu un rythme de construction moyen de 515 logements par an entre 2004 et 2013.

Au plan économique, le PLUi a l'objectif de requalifier et optimiser l'attractivité des parcs de proximité existants, et de déployer un réseau de parcs stratégiques qui seront créés ou étendus pour diversifier, dynamiser et clarifier l'organisation du territoire.

L'estimation de la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine représente de l'ordre de 406 ha entre 2004 et 2016. Le PLUi prévoit le classement de 356 ha en zones d'ouverture à l'urbanisation. Le reste du territoire est identifié dans le projet de PLUi pour environ 2 762 ha en zone urbaine, pour 8 032 ha en zone naturelle et pour 39 755 ha en zone agricole.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLUi de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espace et l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation des éléments de patrimoine naturel, paysager et culturels emblématiques ;
- la maîtrise des risques, pollutions et nuisances, notamment en lien avec les questions de mobilité.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le dossier de PLUi est constitué pour l'essentiel d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques (« cadre de vie » et "mobilité"), de cent soixante-six OAP sectorielles (regroupées en un dossier unique), d'un règlement (écrit et graphique) et d'annexes.

Le rapport de présentation est divisé en quatre documents distincts : le diagnostic territorial, la justification des choix, l'évaluation environnementale et le résumé non technique. Si l'organisation propre à chacun de ces documents témoigne d'un riche travail d'appropriation des problématiques se posant au territoire, elle rend plus difficile pour le lecteur la perception des cheminements opérés de l'un à l'autre, en particulier les liens entre enjeux du territoire, justification des choix retenus et analyse des incidences du projet sur l'environnement.

Le règlement graphique est lui-même composé de 38 jeux de 2 planches à l'échelle du 1/2500, la première planche supportant le zonage et les prescriptions liées aux projets urbains, la deuxième planche les prescriptions et informations liées au patrimoine, aux risques et aux espaces naturels. Certains jeux représentent tout ou partie d'une commune, d'autres jeux se focalisent sur les centres-bourgs.

La multiplication des planches pour couvrir le territoire communautaire sans plan d'assemblage ni représentation au moins partiellement globalisée ne permet pas la compréhension d'ensemble du fonctionnement du territoire, ni de visualiser ses cohérences transversales.

La représentation sur deux planches différentes des prescriptions relatives à une même section de territoire contraint le lecteur à opérer artificiellement leur superposition pour se construire une complète appréhension des enjeux et des dispositions réglementaires sur ce secteur.

De plus, l'écart d'échelle entre les plans de règlement et la plupart des illustrations cartographiques du rapport de présentation (qui sont pour ces dernières souvent réduites à la couverture du territoire communautaire dans un format A5) rend inopérante la lecture croisée d'un document à un autre, et par là-même la bonne appropriation du projet de territoire.

2.1 État initial, diagnostic et scénario fil de l'eau

Le premier tome du rapport de présentation comprend globalement les éléments attendus de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial. La présentation de ces éléments sous l'angle de cinq axes (socle agricole et naturel…, ville et bourgs ruraux, territoire périurbain…, multiples portes d'entrée…, recherche d'une économie endogène, etc., problématique foncière…) a l'avantage de poser rapidement les problématiques spécifiques du territoire. Chaque chapitre est conclu par une synthèse permettant de dégager les principaux enjeux.

Le rapport de présentation fait souvent référence à des études complémentaires qui sont versées en annexe (diagnostic agricole, analyse des hameaux, rapport des zones humides sur les secteurs d'urbanisation future, cartographie des gisements fonciers, étude Bimby, étude sur les dynamiques démographiques et les migrations résidentielles,…) et qui témoignent d'un travail de fond particulièrement riche.

Toutefois, il substitue parfois ce seul report vers les annexes à un effort de restitution pédagogique des principales informations auxquelles le lecteur peut aspirer plus directement.

Ainsi l'état initial de l'environnement mériterait de développer de manière plus explicite la composition de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle du PLUi, et le travail d'identification et d'analyse des zones humides.

Il doit également être complété par la connaissance des risques naturels et technologiques existants sur le territoire.

Plus globalement, les cartes illustrant les résultats et les synthèses des travaux d'analyse du territoire devraient être restituées à un format qui en permettent une lecture pertinente à l'échelle communautaire.

Par ailleurs, si le PLUi retient comme un axe principal l'inscription de son développement dans des dynamiques territoriales plus larges, le diagnostic mériterait d'adopter une échelle de lecture appropriée pour aborder les rapports de la communauté de communes aux territoires voisins, sur des thématiques qui le justifieraient.. Au titre des mobilités par exemple, le constat que 75 % des déplacements quotidiens s'effectuent en voiture, et que la moitié de déplacements domicile-travail sur le territoire communautaire se fait vers l'extérieur, dont plus de 80 % vers Nantes, justifierait une exploration approfondie et élargie des problématiques partagées.

Le scénario au fil de l'eau (évolution du territoire sans le PLUi) est présenté dans le troisième tome du rapport de présentation, consacré à l'évaluation environnementale du PLUi. Il évoque succinctement les évolutions envisageables par thématiques, puis est prolongé par la présentation et l'analyse de trois scénarios prospectifs constituant des alternatives de développement du territoire, fondés successivement sur la notion de réseau de proximités, de cœur intercommunal et d'interfaces avec l'agglomération nantaise. Si aucun de ces trois scénarios ne constitue celui finalement retenu, les analyses proposées sont de nature à alimenter la compréhension des choix opérés sur différents aspects ou différentes thématiques du projet de la collectivité.

2.2 Articulation avec les autres plans et programmes

L'articulation du PLUi avec les documents de planification supérieurs est traitée de manière clairement argumentée, mais uniquement sous l'angle de la compatibilité avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, au motif du caractère intégrateur du SCoT.

Sont cependant évoquées l'intégration de la DTA Estuaire de la Loire dans la thématique « paysage, patrimoine et nature en ville », l'intégration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire dans la thématique « biodiversité et trame verte et bleue », ainsi que l'intégration du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) dans la thématique « risques, nuisances et pollutions ».

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne 2018-2021 adopté le 4 novembre 2015, ainsi que les SAGE concernés sur le territoire communautaire (SAGE Vilaine et SAGE Estuaire Loire) devraient néanmoins être identifiés.

Le PLUi devrait également rappeler l'existence d'un plan local de l'habitat (PLH) sur le territoire communautaire pour la période 2015-2021.

Les SCoT ne peuvent être intégrateurs de documents qui auraient été approuvés postérieurement et, par ailleurs, certains documents de planification sectoriels contiennent des dispositions qui peuvent viser directement les PLU. La démonstration de leur bonne prise en compte ou de la compatibilité du PLU avec les dispositions concernées doit être établie. Dans le cas présent, la question se pose pour certaines dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne. Ce point est explicité au chapitre 3.3 du présent avis.

2.3 Justification des choix

La justification des choix est d'abord fondée sur un chapitre mettant en relief les principales caractéristiques du territoire, ses enjeux et les hypothèses de base de son développement pour l'habitat et les activités au regard de la limitation de consommation d'espace naturel et agricole. Elle est ensuite structurée autour des trois étapes d'élaboration du PADD, du règlement, et des OAP, de manière à démontrer globalement la cohérence de la démarche, entre les choix d'orientations arrêtés et ceux des dispositions retenues pour les mettre en œuvre.

Si ce document constitue la pièce essentielle à la compréhension du projet communautaire, il n'évoque pas les alternatives qui ont pu être explorées en amont, ni les sujets sur lesquels ont pu porter les arbitrages ainsi que leur justification, par exemple les choix de secteurs de développement au sein de la communauté. Ce faisant, il ne décrit pas comment l'évaluation environnementale a pesé sur ces choix.

La MRAe recommande d'étayer l'exposé consacré à la comparaison des alternatives de développement du territoire.

2.4 Analyse des incidences sur l'environnement

Au regard des enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences explore les incidences notables liées à la mise en œuvre des orientations du PADD, des dispositions réglementaires et des OAP. Elle évoque des mesures d'évitement et de réduction, et les éventuelles mesures compensatoires, retenues.

L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées se limite à sept sites : trois secteurs de développement économique (Jacopière à Saint-Mars-du-Désert, Belle Etoile à Grandchamp-des-Fontaines et Erette-Grande Haie à Treillières et Grandchamp-des-Fontaines), trois projets d'infrastructures routières (aménagement de la RD 178, déviation de Nort-sur-Erdre, déviation de Sucé-sur-Erdre), et l'extension de la carrière de Casson.

L'examen croisé de la carte d'ensemble des zones à urbaniser (document justification des choix page 96) et de la carte de représentation des enjeux environnementaux majeurs (document d'évaluation environnementale page 87) appelle à ce que l'analyse des incidences explore d'autres secteurs de

développement sur des zones identifiées sensibles, notamment autour de la vallée de l'Erdre.

Le chapitre spécifique consacré à l'analyse des incidences sur les zones Natura 2000 traite uniquement des incidences directes. Le présent avis prolonge l'examen de cette thématique au chapitre 3.2.

2.5 Dispositif de suivi et indicateurs

Le PLUi prévoit une soixantaine d'indicateurs pour le suivi et l'évaluation des résultats de son application, organisés autour de vingt thématiques notamment liées à l'environnement, au développement résidentiel et économique, à l'habitat, aux consommations d'espace et aux mobilités. Il convient de caractériser pour chacun un état zéro et des objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi, voire à des objectifs intermédiaires pour les sujets le méritant.

La MRAe recommande de préciser pour chaque indicateur la valeur d'état zéro et les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non technique présente de manière synthétique l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLUi. Il s'appuie sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement pour faire émerger les principales caractéristiques du territoire, ainsi que le contexte et les enjeux de son développement.

A partir des orientations du PADD, il détaille plus particulièrement l'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement et la santé, ainsi que sur les sites susceptibles d'incidences notables.

Par contre, la justification des dispositions réglementaires se limite à la définition des différentes zones du règlement graphique et les OAP ne sont pas abordées.

Enfin, l'appropriation du document et de ses traductions sur le territoire pourrait être facilitée par l'usage d'illustrations cartographiques, qui sont très peu nombreuses.

2.7 Méthodes employées

La présentation des méthodes employées ne fait pas l'objet d'un chapitre spécifique. Le document les décrit au fur et à mesure des thématiques abordées et des documents fournis en annexes.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

Les thématiques identifiées par la MRAe qui nécessitent un éclairage particulier font l'objet de l'examen ci-après.

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'organisation spatiale du PLUi vise à organiser le développement du territoire d'Erdre et Gesvres en l'inscrivant dans les dynamiques plus larges qui l'entourent et en l'adossant à une armature propre structurée sur trois niveaux de polarisation :

— les deux pôles structurants de Nort-sur-Erdre et Treillières/Grandchamp-des-Fontaines,

— quatre pôles intermédiaires (Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux-de-Bretagne),

— cinq pôles de proximité (Fay-de-Bretagne, Petit-Mars, Casson, Les Touches et Notre-Dame-des-Landes).

Le PLUi affiche que les extensions des enveloppes urbaines existantes seront limitées aux bourgs et aux deux villages de La Paquelais à Vigneux-de-Bretagne et La Ménardais à Treillières.

Par ailleurs, le PLUi vise à préserver le canevas de ses espaces agricoles et naturels qui fondent l'identité périurbaine du territoire communautaire. 17 305 ha sont protégés par le périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbain (PEAN) des Trois Vallées.

Cohérence des chiffres

En cohérence avec les objectifs du SCoT métropolitain de Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, le PADD du PLUi de la CCEG fixe l'objectif minimum de réduction de 35 % à l'horizon 2030 par rapport à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constatée sur l'ensemble de son territoire pendant la période précédente.

Cet objectif se traduit par une consommation moyenne maximale de 23 ha/an, sur la base d'un calcul de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par extension de l'enveloppe urbaine de 35,3 ha/an entre 2004 et 2016.

Toutefois le dossier de justification des choix (pièce 1.2 du rapport de présentation) présente des projections de consommation différentes et supérieures à l'objectif fixé :

— d'une part le tableau des surfaces en extension prévues dans les échéances de mise en œuvre du PLUi (page 35) conclut à une consommation totale possible de 316,23 ha, ce qui correspond à un rythme annuel de 26,3 ha,

— d'autre part, le tableau des surfaces du PLUi par type de zones (page 120) prévoit dans les mêmes échéances un total de 355,7 ha de zones à urbaniser (1AU et 2AU), qui correspondrait à un rythme annuel de 29,6 ha.

Le détail par destination de ces 355,7 ha comprend 182 ha de zones à urbaniser pour l'habitat (72 ha en 1AUa, 1AUb ou 1AUz, et 110 ha en 2AU), 136 ha de zones à urbaniser pour les activités économiques (24 ha en 1AUE et 1AUEz, 112 ha en 2AUE et 2AUEz), 37 ha pour les équipements et loisirs (20 ha en 1AUL et 1AULa, 17 ha en 2AUL), et moins de 1 ha pour le tourisme (le tableau affiche également 8,71 ha en zone 2AUn à destination tourisme, mais en précisant que son ouverture est projetée au-delà des termes de mise en œuvre du PLUi).

Par ailleurs, le PLUi rappelle que les zones à urbaniser des documents d'urbanisme en vigueur sur les communes de la communauté représentent un total de 1 111 ha.

La MRAe recommande de mettre en cohérence les chiffres pressentis en termes de consommation d'espace projetée et de consolider les calculs afin de garantir le respect des objectifs donnés par le SCoT.

Consommation d'espace à destination de l'habitat

Le calcul des besoins en logements de la CCEG est déterminé en considération des phénomènes de renouvellement du parc de logements, de desserrement des ménages, de variation du parc de logements vacants et de celui des résidences secondaires, observés sur une période allant de 2009 à 2014. Il conclut à l'objectif de construction de 530 logements nouveaux par an jusqu'à 2030, proche de la production moyenne annuelle réalisée entre 2004 et 2013 (515 logements/an), alors que le plan local de l'habitat (PLH) 2015-2021 de la communauté de communes prévoit lui un rythme de 500 logements par an.

L'objectif retenu de 530 logements/an se traduit donc par la production attendue de 6360 logements nouveaux construits à horizon 2030.

Le PADD fixe l'objectif d'accueil d'au moins 30 % des nouveaux logements produits au sein des enveloppes urbaines existantes, à travers le renouvellement urbain, l'utilisation des dents creuses et la densification des tissus bâtis. Cette proportion n'apparaît pas ambitieuse dans la mesure où le diagnostic signale sur les dernières années un rythme de densification du parc existant de 1,5 % par an qui permettrait à rythme constant de réaliser 40 % des objectifs de construction de logements en renouvellement urbain. De plus, l'étude des potentialités au sein des enveloppes urbaines (analyse dans les bourgs, villages et hameaux et application de la méthode Bimby) permet de dégager un gisement total de 3834 logements, qui peut représenter 60 % de l'objectif de production du PLUi.

La MRAe recommande de 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.

Le PADD vise à rééquilibrer la répartition spatiale de la production de logements, en prévoyant 2880 logements sur les pôles structurants (soit plus de 45 %), 2340 logements sur les pôles intermédiaires (soit près de 37 %) et 1140 logements sur les pôles de proximité (soit près de 18 %).

L'étude des potentialités au sein des enveloppes urbaines a réparti le gisement identifié par polarités (1874 logements dans les pôles structurants, 1348 logements dans les pôles intermédiaires et 612 logements dans les pôles de proximité).

Par différence entre les objectifs globaux de production et les potentialités identifiées dans les enveloppes urbaines, et sans tenir compte du phénomène de rétention, les besoins de production de logements en extension des enveloppes urbaines pourraient ainsi être estimés à un total de 2526 logements (1006 logements dans les pôles structurants, 992 logements dans les pôles intermédiaires et 528 logements dans les pôles de proximité).

S'agissant des secteurs pour l'habitat en extension des enveloppes urbaines, le PADD encadre leur développement en instituant une règle de densité moyenne minimale à l'échelle de la commune, et selon leur rang de polarité : 25 logements/ha pour chaque commune des pôles structurants, 20 logements/ha pour chaque commune des pôles intermédiaires, 15 logements/ha pour chaque commune des pôles de proximité.

Le PLUi encadre également les extensions des enveloppes urbaines à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et notamment 48 OAP en extension pour l'habitat (réparties en 3 catégories selon les polarités). Chacune de ces OAP conjugue un nombre minimal de logements à implanter et une densité minimale de constructions.

Il apparaît toutefois à leur examen que la somme des nombres minimum de logements projetés au sein des OAP habitat en extension est de l'ordre de 3 100 logements, ce qui, ajouté aux gisements évalués à plus de 3 800 logements, constitue un potentiel d'un minimum de 6900 logements de nature à dépasser les

objectifs attendus du PLUi de 6360 logements.

Le PLUi n'explicite pas suffisamment comment il assure la réalisation croisée de ses objectifs de répartition des nouveaux logements au sein des différentes polarités, et la réalisation des équilibres attendus pour leur implantation dans les enveloppes urbaines existantes ou en extension de ces enveloppes.

De manière plus sectorielle, sur les communes de Nort-sur-Erdre et Treillières, l'ensemble des OAP habitat en extension fixent une densité minimale de 25 logements/ha, à l'exception de l'OAP A 21 à Nort-sur-Erdre et de l'OAP A 45 à Treillières, qui se limitent à une densité minimale de 20 logements/ha. Dans ces conditions, le PLUi ne permet pas de garantir l'objectif fixé de 25 logements/ha dans les secteurs en extension à l'échelle de chacune de ces deux communes identifiées pôles structurants. On ajoutera que pour Treillières, cet objectif sera d'autant plus difficile à atteindre que l'OAP A 46 en partie en extension sur le village de La Ménardais fixe l'objectif de densité minimum sur son périmètre à 13 logements/ha.

Par ailleurs, au titre des zones urbaines faisant l'objet d'opérations de densification, le PLUi gagnerait à mieux justifier que certains choix retenus n'opèrent pas une extension de l'enveloppe urbaine existante dans la mesure où ils autorisent des constructions sur ses franges ou reliant deux hameaux éloignés, par exemple pour les OAP A 11 et A 15 à Grandchamp-des-Fontaines, A 26 et A 27 à Nort-sur-Erdre, B 06 à Héric, B 47 et B 51 à Vigneux-de-Bretagne, ou C 36 à Notre-Dame-des-Landes.

Consommation d'espace à destination d'activités économiques

Le territoire communautaire comprend aujourd'hui 16 parcs d'activités économiques, représentant une surface totale de 370 ha (dont 157 pour le parc Erette-Grande Haie à Héric et Grandchamp-des-Fontaines). Le PLUi estime à 75 ha la surface restant à la vente en 2018 (dont 43 ha sur Erette-Grande Haie).

Afin de clarifier l'organisation économique du territoire, le PADD affiche la volonté d'optimiser et de mieux qualifier les parcs existants d'une part, et d'autre part de développer un réseau de parcs d'activités stratégiques à vocations différenciées.

Sur ce dernier point, le PLUi prévoit l'extension du parc d'activités majeur d'intérêt métropolitain d'Erette-Grande Haie, et la création de trois parcs d'activités : la Jacopière/Cerisaie à Sucé-sur-Erdre et Saint-Mars-du-Désert, la Cosnière à Nort-sur-Erdre, et la Belle Etoile à Treillières et Grandchamp-des-Fontaines.

Le dossier de « justification des choix » du rapport de présentation avance des surfaces en extensions du PLUi de 130 ha au titre de l'économie (page 35) et un total de 136 ha de zones à urbaniser pour les activités économiques (24 ha en 1AU, 112 ha en 2AU, page 120), ce qui – hormis les écarts entre les chiffres avancés – marque un infléchissement relatif par rapport aux 160 ha qui ont été consommés entre 1999 et 2012 pour l'activité économique.

Le PLUi prévoit 14 OAP en extension à vocations d'équipements, de loisirs et d'activités économiques (OAP de catégorie D). Il apparaît que 3 d'entre elles seulement sont à destination d'activités : les OAP D 02, D 06 (couvrant la zone de Belle Etoile sur 37 ha), et D 09 (couvrant la zone Jacopière sur 3,7 ha), représentant une superficie totale de 41,5 ha.

Le PLUi devrait justifier de cette couverture partielle par des OAP des zones d'extension des enveloppes urbaines pour les activités, d'autant plus que le document de justification du PLUi indique (page 37) que tous les secteurs de développement sont encadrés par une OAP, qu'ils soient classés en 1AU ou en 2AU.

Par ailleurs, sur la commune de Casson, la situation au milieu de parcelles agricoles de la zone 1AUe faisant l'objet de l'OAP D 02 relative à l'accueil d'activités économiques et à l'aménagement de stationnements sur une surface de 0,87 ha demande que le choix de ce site soit justifié, notamment au regard de l'examen d'alternatives possibles.

La MRAe souligne l'évolution positive dans laquelle s'inscrit le projet de PLUi en termes de structuration urbaine et de réduction de la consommation d'espace par rapport aux documents d'urbanisme communaux.

La MRAe recommande toutefois de justifier :

- ***du respect de l'objectif de consommation d'espace du SCoT de Nantes Saint-Nazaire dans les termes et dispositions où il l'a posé.***
- ***de la bonne mise en œuvre 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 (logements vacants, utilisation des dents creuses, etc.).***
- ***du bon encadrement par des OAP des extensions de l'enveloppe urbaine pour les activités.***

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

- **Sols et zones humides**

Le document de justification des choix indique que l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire communautaire s'appuie sur trois inventaires spécifiques et complémentaires : une étude de pré-localisation réalisée en 2012 et deux études d'identification et de fonctionnalités des zones humides par analyses pédologiques, l'une sur le site de l'ancien projet d'aéroport réalisée en 2011, et l'autre sur les sites de projet potentiellement ouverts à l'urbanisation réalisée en 2017-2018.

Cette dernière étude (portée en annexe du PLUi) a été conduite selon la méthode définie par le SAGE Estuaire de la Loire, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Elle porte sur une surface totale d'étude de 595 ha et relève une surface totale de 102,5 ha de zones humides.

Il apparaît toutefois que toutes les zones à urbaniser retenues au PLUi (carte page 96 du document de justification des choix) n'ont pas fait l'objet d'une prospection au titre des zones humides (carte page 4 du rapport des zones humides sur les secteurs d'urbanisation future livré en annexe). L'écart concerne par exemple des zones à urbaniser de surfaces importantes à Grandchamp-des-Fontaines, Héric ou Nort-sur-Erdre.

Toutes les zones humides inventoriées sur l'ensemble du territoire communautaire sont repérées par une trame spécifique au règlement graphique du PLUi. A l'intérieur des périmètres ainsi délimités, le règlement écrit interdit les constructions, affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée, à l'exception de dispositions particulières (ouvrages techniques d'intérêt collectif, …) qu'il soumet alors notamment au respect de la séquence « éviter-réduire-compenser ».

Les OAP sectorielles présentent également une trame spécifique de « présomption de présence de zone humide » dans leur représentation graphique. Certaines toutefois semblent venir en contradiction avec le principe d'interdiction posé par le règlement écrit. C'est le cas par exemple des OAP B 03 et B 04 pour des extensions sur la commune d'Héric, qui incitent uniquement l'opération à prévoir un aménagement « adéquate » aux zones humides présentes sur le site, et qui minimise l'impact sur l'environnement. C'est aussi le cas de l'OAP C 31 pour une extension sur Notre-Dame-des-Landes, dont le principe de voie de desserte schématisé parcourt nettement deux zones humides sans qu'aucune indication complémentaire ne soit apportée. De plus, le PLUi devrait mieux justifier du choix de retenir pour ouverture à l'urbanisation

certains secteurs en grande partie occupées par des zones humides, comme par exemple celui de l'OAP B 04 (Les Chassus à Héric).

Ainsi le règlement du PLUi et les OAP appellent à ce que soit levées certaines ambiguïtés, qui ne permettent pas en l'état d'assurer pleinement la préservation des zones humides et reporte, au moins dans certains cas, au stade du projet d'aménagement, la responsabilité d'investigations complémentaires de nature à garantir la démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC)[3]. De plus, en en reportant l'exercice, le PLUi ne réserve pas les espaces nécessaires à la mise en œuvre, le cas échéant, de mesures compensatoires.

Par ailleurs, le document d'évaluation environnementale mentionne des impacts potentiels sur des zones humides d'une part de l'aménagement du site de Belle Etoile à Grandchamp-des-Fontaines (destruction de plus de 11 000 m^2 de zone humide), d'autre part de l'extension de la carrière de Casson, en argumentant qu'il ne peut toutefois pas anticiper sur les investigations que devront mener les études spécifiques de ces projets.

La MRAe recommande :

- ***de compléter l'inventaire des zones humides afin d'identifier de manière exhaustive celles susceptibles d'être concernées par l'urbanisation ;***
- ***sur l'ensemble de ces espaces, de mettre en œuvre une démarche plus aboutie de la recherche d'évitement.***

- **Biodiversité**

Le PLUi souligne la protection des marais de l'Erdre, en particulier par deux zones d'intérêt environnemental réglementaires Natura 2000 (une zone de protection spéciale et une zone spéciale de conservation), ainsi que par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire (décret du 17 juillet 2006) qui identifie en bordures des marais, aux franges des sites Natura 2000, des espaces naturels et des paysages exceptionnels ou à fort intérêt patrimonial.

Il décrit également des zones d'inventaires, comprenant quatorze zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et quatre ZNIEFF de type 2, deux aires de protection de biotope et deux espaces naturels sensibles.

La carte de synthèse de ces enjeux naturels (document de diagnostic territorial) mériterait d'être présentée dans un format facilitant la lecture d'informations nombreuses et parfois superposées à l'échelle du territoire communautaire.

En s'appuyant sur le SRCE et sur la trame verte et bleue (TVB) du SCoT approuvé le 19/12/2016, le PLUi compose à son échelle une TVB constituée de 3 sous-trames : celle des milieux boisés, celle du milieu bocager, et celle des cours d'eau, plans d'eau et zones humides. La méthodologie déployée mériterait d'être plus précisément explicitée dans le rapport de présentation, même s'il y est fait référence à un guide méthodologique annexe au diagnostic. Sa représentation graphique (page 63 du diagnostic territorial) ne permet pas une lecture éclairée ni de ses différentes composantes ni des liens qui peuvent opérer entre elles en termes de continuités.

3 La démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC) a pour objectif d'établir des mesures visant, dans le respect de l'ordre de cette séquence (qui traduit une hiérarchie), à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.

Le PADD vise à protéger les réservoirs de biodiversité majeurs, les réservoirs complémentaires de biodiversité, ainsi que leurs connexions écologiques.

Ces objectifs se traduisent au plan réglementaire par le classement en zone naturelle spécifique (Ns) des sites Natura 2000 liés aux marais de l'Erdre, et par le classement des réservoirs de biodiversité et de leurs connexions écologiques en zone naturelle (N). S'il est globalement protecteur, le règlement écrit sur ces zones autorise toutefois sous conditions certaines occupations et utilisations du sol sans discernement des niveaux d'enjeux associés aux réservoirs et aux connexions écologiques.

Le dispositif est complété par le repérage sur le règlement graphique d'éléments de nature dite "ordinaire" et leur préservation notamment au titre de l'article L151-23 du CU ou à travers le classement en espace boisé classé.

Par ailleurs, le traitement des lisières urbaines, des transitions écologiques avec le tissu urbain ou des continuités écologiques en son sein, est traité de manière complémentaire pour chaque commune à travers l'OAP thématique « cadre de vie ».

L'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable au regard des enjeux de biodiversité est limitée à sept sites de projets d'infrastructures routières, de développement d'activités économiques ou d'extension de carrière.

Elle mentionne en particulier les impacts potentiels sur les réservoirs majeurs de biodiversité de projets d'infrastructures (aménagement de la route départementale 178, déviation de Nort-sur-Erdre) en précisant cependant que les emplacements réservés du PLUi à leur destination correspondent aux conclusions des études d'impact conduites sur ces projets. Le PLUi mériterait toutefois d'expliciter les principaux éléments de motivation des choix opérés dans le cadre de déclarations d'utilité publique de ces projets.

L'analyse relève également l'impact sur ces mêmes réservoirs biologiques de l'aménagement de la zone d'activités de Jacopière à Saint-Mars-du-Désert, en reportant le traitement de ces enjeux au stade d'ouverture à l'urbanisation du secteur au motif qu'il est classé en zone 2AU.

La MRAe recommande d'une part, de compléter l'analyse des incidences du choix d'aménagement du site de la Jacopière, et d'autre part d'expliciter les éléments de motivation qui ont abouti aux choix opérés sur les projets routiers intégrés au PLUi.

Sites Natura 2000

L'analyse des incidences directes du PLUi sur les sites Natura 2000 des « Marais de l'Erdre » assure de leur préservation par un classement en zone naturelle de protection stricte (Ns).

Elle justifie de moindres enjeux sur des secteurs en limite de la zone de protection spéciale ponctuellement classés en zone agricole Ap (exploitation agricole existante) ou Ae (établissement équestre existant), en zone naturelle NL (zone de loisirs existante) ou NE (maison éclusière). Il apparaît toutefois qu'en certains points, une redéfinition du périmètre de protection de la zone Ns serait de nature à réduire certaines incidences, même si elles sont déjà limitées, comme par exemple sur le découpage d'une zone Ae en lien ~~et~~ avec une activité agricole existante à Sucé-sur-Erdre.

Enfin, l'analyse des incidences relève l'impact sur la zone Natura 2000 du projet d'aménagement de la RD 178, qui fait l'objet d'un emplacement réservé au PLUi.

Elle conclut au respect de l'intégrité générale des sites Natura 2000 et, pour les cas particuliers qui pourraient le justifier essentiellement liés à des projets d'infrastructures routières, elle renvoie au stade de mise en œuvre des projets d'aménagement la définition de mesures ERC pour la protection des habitats et des espèces concernés.

La MRAe recommande de finaliser l'étude d'incidences sur les sites Natura 2000 et de démontrer la bonne mise en œuvre de la démarche ERC, notamment dans le cadre des projets d'infrastructures routières.

- **Sites, paysages et patrimoine**

sites classés et inscrits

Sur l'ensemble des 12 communes de la CCEG, seule la commune de Sucé-sur-Erdre est actuellement concernée par les servitudes du site classé et du site inscrit de la vallée de l'Erdre. Ces servitudes (AC2) répertoriées dans les annexes du PLUi, relevant des dispositions des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement, sont correctement cartographiées.

La proposition d'extension de ce site au-delà du pont de Sucé jusqu'à celui de Nort-sur-Erdre a été retenue par le ministère de l'écologie et est inscrite dans le programme des sites qui doivent être classés dans les prochaines années. Dans cette perspective, il convient d'être vigilant sur les propositions d'extension d'urbanisation qui pourraient affecter les belles demeures et les parcs situés en bordure de rivières ou de marais, ainsi que les villages situés au contact direct de la rive et pouvant présenter un intérêt patrimonial.

En l'état, il apparaît que la sensibilité et la pérennité du site classé de la vallée de l'Erdre et de ses zones de transition en site inscrit sont correctement prises en compte dans le PLUi, autour de différents niveaux d'enjeu :

— le maintien de la valeur écologique et paysagère du site classé de la vallée de l'Erdre sur la commune de Sucé et la préservation des éléments de patrimoine qui la caractérise dans la perspective d'une évolution de la protection jusqu'à Nort-sur-Erdre,

— la délimitation de l'emprise de l'urbain en ménageant des zones tampons suffisantes et en instituant une gradation des densités en fonction de la proximité du site, depuis la commune de Sucé et sur les communes voisines, villages et hameaux participant de la mise en scène en progression du site (en particulier La Ganerie, La Guillonière La Bénatière à Sucé-sur-Erdre, La Poupinère, Le Tomblehoux à Nort-sur-Erdre, La Rivière, Le Vieux-Bourg, Le Breuil à Petit-Mars, Le Grand Fresne à Saint-Mars-du-Désert),

— les divers modes de fréquentation du site et, en particulier, les conditions d'accès aux berges.

Sur ce dernier point cependant, une étude plus approfondie serait de nature à mieux équilibrer l'objectif de maintien de la structure originale du paysage des rives de l'Erdre que l'on a voulu préserver en mettant en place la protection du site et la perspective d'extension éventuelle des continuités piétonnes rivulaires, dont certaines ont été réalisées trop proches de la ligne d'eau, ou encore celle du renforcement de l'offre en termes de circuit de randonnée et de lieux dédiés aux pratiques sportives en plein air, ce type d'aménagement n'étant pas à priori compatible avec la préservation d'un site classé (pas de modification de l'état des lieux sans autorisation) et devant demeurer exceptionnel.

- **Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs**

assainissement des eaux pluviales et usées

Le PLUi encadre le traitement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration et la régulation à la parcelle, préalablement au raccordement au réseau public d'eaux pluviales, et en incitant à la recherche d'alternatives à l'imperméabilisation des sols lorsque ce raccordement n'est pas possible.

L'analyse des incidences sur ce point appelle une attention particulière sur les zones urbaines les plus denses et sur les zones d'activités économiques. Elle reporte l'intégration d'orientations et d'objectifs de nature à favoriser une gestion optimale des eaux pluviales à la prochaine approbation des douze schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales communaux. Cette vigilance est d'autant plus justifiée que les projets de zonage d'assainissement des eaux pluviales en cours d'étude soulignent que certains secteurs destinés par le PLUi à accueillir de l'urbanisation se situent sur des bassins versants identifiés comme saturés, notamment sur les communes de Casson, Treillières, Grandchamp-des-Fontaines, Notre-Dame-des-Landes, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert, Fay-de-Bretagne, Héric, et Sucé-sur-Erdre.

À ce titre, il appartient au PLUi de mieux justifier des choix opérés en matière de développement urbain au regard des enjeux considérés, le cas échéant par l'édiction de mesures spécifiques de gestion des eaux.

S'agissant des eaux usées, le règlement du PLUi renvoie à la conformité des constructions au règlement d'assainissement communal en vigueur, et au raccordement au réseau d'assainissement pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement.

L'analyse des incidences relève cependant que les stations d'épuration de Héric et de Notre-Dame-des-Landes nécessitent une augmentation de capacité pour répondre aux objectifs d'accueil de populations nouvelles et d'activités à long terme. Elle évoque des mesures prévues pour gérer cette problématique à une annexe sanitaire qui n'est pas fournie au dossier de PLUi. Elle indique également des travaux en cours susceptibles de répondre aux problèmes de surcharge connus sur la station d'épuration de Nort-sur-Erdre.

Elle gagnerait à compléter ces informations au regard de celles portées dans les projets en cours de zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire communautaire. En effet, si des études de faisabilité sont en cours pour augmenter les capacités insuffisantes des stations d'épuration de Grandchamp-des-Fontaines, Notre-Dame-des-Landes et Sucé-sur-Erdre, il apparaît que les dossiers de zonage d'assainissement de Treillières et de Vigneux-de-Bretagne relèvent une capacité insuffisante des stations d'épuration existantes sans perspective exprimée de réalisation de travaux d'extension.

Dans la mesure où les capacités d'assainissement collectif sont susceptibles de constituer un facteur limitant pour le développement des zones d'urbanisation future, il convient que le PLUi justifie de l'adéquation des perspectives d'accueil de populations nouvelles et de la programmation des moyens permettant d'assurer le traitement des effluents correspondants et leur rejet au milieu naturel dans le respect de ses objectifs de qualité.

La MRAe recommande de 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.

préservation des ressources en eau potable

Les zonages et dispositions réglementaires du PLUi sont prises en conformité avec les servitudes de protection afférentes aux périmètres de protection des deux captages d'eau potable présents sur le territoire d'Erdre et Gesvres.

Compte tenu toutefois de la qualité déjà fortement dégradée de la ressource du captage du Plessis Pas Brunet, le PLUi pourrait appuyer les protections prises par des mesures plus spécifiques de nature à influer indirectement sur la protection du captage, comme le maintien des boisements et haies bocagères, la préservation des espaces de biodiversité ordinaire autour du captage, ainsi que, dans le périmètre de protection rapprochée, l'interdiction des constructions sur sous-sol et l'interdiction des stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

- **Risques naturels et technologiques**

Risques naturels inondation

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLU, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition des zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de vulnérabilité. D'une façon générale, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en ne favorisant pas l'apport nouveau de populations dans les zones exposées à un aléa fort de submersion, et de ne pas augmenter le risque pour les populations déjà exposées.

Le territoire communautaire est concerné à la fois par un document cadre à l'échelle du bassin dénommé plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin de Loire-Bretagne 2016-2021, adopté le 23 novembre 2015, et par les atlas des zones inondables (AZI) de l'Erdre et de l'Isac.

Parallèlement, le PGRI a aussi une portée directe sur les documents d'urbanisme, conformément aux articles L.111-1-1, L.122-1-13 et L.123-1-10 du CU.

Dans ces conditions, certaines dispositions du PGRI demandent à être mieux traduites et mises en évidence. En particulier, le PGRI prévoit un champ d'exceptions au principe d'inconstructibilité en zone non urbanisée (disposition 1.1 du PGRI) plus réduit que le PLUi. Il prévoit également l'interdiction de remblai (disposition 1.2). Enfin, le PLUi devrait justifier de la pleine mise en œuvre de la disposition 2.1 du PGRI relative à l'inconstructibilité dans les zones urbaines dangereuses sur les communes de Nort-sur-Erdre, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert et Sucé-sur-Erdre.

La MRAe recommande de conduire un examen exhaustif des secteurs concernés par des dispositions du PGRI qui s'appliquent directement aux documents d'urbanisme et de revoir les zonages, règlements et OAP des secteurs qui ne prendraient pas en compte ces dispositions.

Risques liés à la présence d'activités minières passées

Les deux communes de Nort-sur-Erdre et Les Touches sont concernées par deux types d'aléas mouvements de terrains liés à l'activité minière passée : l'aléa "tassement" et l'aléa « effondrement localisé ».

Il convient à ce titre que l'enveloppe des zones d'aléas soit reportée et clairement identifiée sur les plans de zonage réglementaires du PLUi, et que le règlement écrit des zones concernées soit modifié en conséquence, conformément aux dispositions de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme.

Risques liés au transport de matières dangereuses

Les communes de Fay-de-Bretagne, Grandchamp-des-Fontaines, Héric, Nort-sur-Erdre, Notre-Dame-des-Landes, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert, Les Touches et Treillières sont traversées par une canalisation de gaz pour laquelle les servitudes d'utilité publique ont été instaurées par arrêtés préfectoraux du 23 décembre 2016, tenant compte des zones de dangers à leurs abords.

En outre, les différents réseaux de transport routier et ferré peuvent présenter un risque lié au transport de matières dangereuses (TMD), notamment sur les axes supportant les plus forts trafics et traversant des zones agglomérées.

Il conviendrait que le PLUi identifie ces risques et justifie de leur prise en compte dans ses choix de zonage,

et le cas échéant dans les dispositions prévues de son règlement et des OAP.

Risques liés au radon

Il conviendrait que le PLUi fasse état de l'arrêté du 27 juin 2018 portant sur la délimitation des zones à potentiel radon sur le territoire français, qui situe les communes de Grandchamp-des-Fontaines et Notre-Dame-des-Landes en zone 2 et les communes de Casson, Fay-de-Bretagne, Héric, Nort-sur-Erdre, Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre, Les Touches, Treillières et Vigneux-de-Bretagne en zone 3[4].

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

L'ensemble des documents aborde les thématiques de l'énergie et du climat et témoigne d'une volonté de la collectivité de déterminer des perspectives adaptées à travers son PLUi.

Au titre du PADD, le PLUi évoque leur lien avec les approches de la mobilité et de la consommation d'espace, et vise à réduire les émissions de GES en proposant une armature urbaine hiérarchisée et en développant les alternatives aux transports à moteur thermique. Il vise également à encourager le mix énergétique par le développement des énergies renouvelables locales, en incitant leur production et leur consommation par tous les acteurs du territoire (habitants, collectivités, activités économiques,…).

Cela se traduit dans le règlement écrit par l'autorisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables au sein des différentes zones, par celle de projets de constructions ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables, par l'application de hauteurs différentes en cas de dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture, ou par des dérogations d'implantation pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes. Le règlement pourrait faire état de manière explicite, d'une incitation à la mise en place de la végétalisation des toitures, notamment pour les projets industriels et commerciaux.

Enfin, les OAP incitent à l'implantation des constructions privilégiant l'optimisation des performances énergétiques.

En lien avec le plan global de déplacements (PGD) approuvé le 10 mai 2017, le PLUi identifie l'enjeu de favoriser les déplacements en modes actifs (marche, vélo, etc), en transport collectif et en mode de déplacements partagés (covoiturage, etc) et en identifie les moyens : aménagement des espaces publics notamment en centralités, quartiers d'habitat apaisés, politique de stationnement cohérente.

Il serait toutefois souhaitable qu'il explicite davantage les attentes relatives aux politiques communales (espaces publics et stationnement sur voirie) et aux projets d'aménagements (en termes de quartiers apaisés).

L'OAP thématique mobilité met en perspective les problématiques de la circulation à l'intérieur des centre-

4 Les communes sont classées en trois catégories selon leur « potentiel radon », lié à leur localisation sur des formations géologiques présentant des teneurs variables en uranium. Les communes de catégories 2 relèvent de teneurs faibles en uranium, mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes de catégorie 3 relèvent, sur au moins une partie de leur superficie, de teneurs en uranium estimées plus élevées comparativement aux autres formations géologiques ; sur ces formations, la proportion de bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

bourgs et sur le réseau de liaisons entre les bourgs au regard de la structuration du territoire d'Erdre et Gesvres.

Elle propose de hiérarchiser le réseau viaire du territoire communautaire et d'encadrer les moyens de son aménagement et de ses usages, en distinguant les secteurs urbanisés et non urbanisés, le réseau routier magistral, majeur ou principal, les autres voiries, et les voies de transit, de liaison ou de desserte résidentielle.

Cette hiérarchisation des voies est favorable aux déplacements de proximité dans la mesure où elle limite le nombre de routes principales (hors agglomération) et de voirie de liaison ou de transit (en agglomération). Elle gagnerait à appliquer des préconisations pour les voiries (hors agglomération), comme elle le fait pour tous les autres types retenus.

L'aménagement des quartiers de pôles d'échanges multimodaux (PEM) et de gare fait l'objet de propositions intéressantes et d'OAP volontaires. Toutefois, le PLUi pourrait rechercher davantage à ce que l'aménagement des voiries et des espaces publics participe à faciliter les rabattements, notamment en modes actifs, vers les PEM ou la gare.

Sur un point plus particulier, le diagnostic souligne le marquage fort de la route et de l'automobile sur les mobilités par rapport à un territoire bien maillé aux multiples portes d'entrée. Le PLUi identifie à ce titre l'enjeu de « limiter les impacts de la structuration du territoire propice aux déplacements automobiles en maintenant la lisibilité du réseau viaire actuel mais aussi en permettant un apaisement des vitesses ».

S'agissant de la déviation de Nort-sur-Erdre, elle est avant tout justifiée par l'évitement du centre-ville de Nort-sur-Erdre pour l'itinéraire Ancenis-Blain. Pour autant, l'emplacement réservé inscrit dans les plans du PLUi se prolonge au sud-est de l'Erdre pour se poursuivre jusqu'à Petit-Mars, Saint-Mars-du-Désert et Carquefou. Il conduirait à amputer cet espace de plusieurs dizaines d'hectares de terres agricoles et à le fragmenter, constituant une contrainte pour la transmission des exploitations agricoles qui utilisent actuellement ces terres. De plus, les schémas qui explicitent la hiérarchisation des voies au PLUi ne reprennent que partiellement le tracé de cette route nouvelle. Dans la mesure où les éléments déterminants des études d'infrastructure ont conduit à des choix de nature à entrer en contradiction avec les objectifs de la CCEG relatifs à la transition énergétique, à l'artificialisation des sols et à la préservation de l'agriculture, le PLUi mériterait d'expliciter la manière avec laquelle il a opéré l'articulation entre ces différents enjeux.

Nantes, le 8 mars 2019
pour la MRAe des Pays de la Loire
la présidente de séance



Fabienne ALLAG-DHUISME

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Présents : 13

Votants : 15

L'an deux mil dix neuf
Le 26 février
Les membres du Conseil Municipal de la Commune de Casson se sont réunis en séance dans la salle du Conseil, dûment convoqué, en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Philippe EUZENAT
Date de convocation du Conseil Municipal : **21 février 2019**

Etaient présents : MM Philippe EUZENAT, David HEMION, Jean-Philippe ROUSSEL, Arnaud DOUSSET, Jérôme GINESTET, Yves JALLAIS, conseillers municipaux.
Mmes Danièle DUSSILLOS, Maryvonne GILLOT, Céline COTTIN, Françoise BRASSIER, Ségolen BRIAND, Armelle BOSSIS, Claudia DEFONTAINE, conseillères municipales.

Etaient absents : Franck LEGAL (procuration à Jean-Philippe ROUSSEL), Jacques BONRAISIN (procuration à David HEMION),

Secrétaire de séance : Maryvonne GILLOT

31-2019 – PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CASSON SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRETE LE 28 NOVEMBRE 2018

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Accusé de réception en préfecture
044-214400277-20190226-31-2019
DE
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 12 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

1. Contexte dans lequel intervient cette délibération

M. le Maire rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 25 avril 2017 et le 29 mai 2018.

Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du

PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

2. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

3. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**

- Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
- Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
- Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
- Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
  - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
  - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
    - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
    - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

<u>La traduction des orientations en matière de production de logements :</u>

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.

- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en terme de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

<u>La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :</u>

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.
Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

DÉCISION :

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- ACTE de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- EMET un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- FORMULE les observations suivantes :

- OAP C09, située dans le centre bourg de la commune de Casson : le conseil municipal souhaite revoir les principes de cette OAP afin de prévoir un aménagement plus cohérent, notamment avec la création d'un accès supplémentaire au secteur depuis la rue de la Mairie et le phasage de l'opération en 3 temps : secteur 1 (parcelles AK 203 à 205 et 42), secteur 2 (AK 37), secteur 3 (AK 14, 24 à 29). Il n'est pas prévu d'ordre dans ce phasage.
- Carrière : dans l'attente d'éléments plus précis et qualitatifs du projet d'extension de la carrière, le conseil municipal souhaite revoir le zonage du secteur concerné par l'extension (les parcelles de la section A : 1064 à 1067, 1070, 1071, 1079 à 1094, 1100, 1110, 2143 à 2160) de façon à phaser le projet et le soumettre à une évolution ultérieure du PLUi une fois en vigueur. L'objectif est de garantir la qualité du projet et une bonne insertion paysagère et environnementale sur le moyen-long terme. Le secteur sera à zoner en An.
- Zone 2AU : au regard de la stratégie de développement portée par la commune à moyen-long terme, il est souhaité revoir le tracé du périmètre de la zone 2AU de la rue des Egréas pour la rendre plus cohérente (ajout de la parcelle AL79). Par ailleurs, le secteur pourra être aménagé en deux temps : secteur 1 (parcelles AL 65 à 68 et 70), secteur 2 (AL 69 et de 79 à 81). Il n'est pas prévu d'ordre dans ce phasage.
- Ajout de bâtiments agricoles pouvant changer de destination à localiser sur la parcelle B69 considérant qu'ils remplissent les critères de définition

- PROCEDE aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.

Le 8 mars 2019
Le Maire
Philippe EUZENAT

MAIRIE de CASSON
Loire-Atlantique

Accusé de réception en préfecture
044-214400566-20190211-CM-2019-16-DE
Date de télétransmission : 14/02/2019
Date de réception préfecture : 14/02/2019

Délibération n° 2019-16

Département de Loire-Atlantique

COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : En exercice : 23 présents : 16 votants : 21

L'an deux mil dix-neuf le onze février à vingt heures le Conseil Municipal, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session publique ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Claude LABARRE, Maire.

Date de convocation : 5 février 2019

PRÉSENTS : Mmes et Mrs Jean-François BAUDRI, Hervé BELLANGER, Christian CHOTARD, Jean-Pierre CLAVAUD, Eric CRUCHET, Nelly DALLIBERT, Françoise GROUSSOLLE, Philippe JAGOT, Claude LABARRE, Gaëlle LANDEAU-TROTTIER, Jean-Patrick LEGRAND, Frédéric LEMASSON, Christine LEROUX, Olivier MERTZ, Bernard OLIVIER et Sonia RIGOT
Formant la majorité des membres en exercice.

EXCUSÉS : Mmes et Mrs Sylvain BRETEL (procuration à Patrick LEGRAND), Christelle EYMARD, Christiane FOURAGE (procuration à Philippe JAGOT), Elisabeth GILLON, Delphine JENECOURT (procuration à Christine LEROUX), Romuald MARTIN (procuration à Christian CHOTARD) et Nathalie POULIN (procuration à Sonia RIGOT).

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Frédéric LEMASSON est désigné secrétaire de séance.

ASSISTANTE : Mme Christine ORAIN, Secrétaire Générale

-o-o-o-o-o-o-

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE FAY DE BRETAGNE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRETE LE 28 NOVEMBRE 2018

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,

- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 5 février 2019 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

I. Contexte dans lequel intervient cette délibération

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 10 avril 2017 et 14 mai 2018.

Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.

En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.

Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.

Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association,... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :

  o Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,

  o Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,

  o Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :

  o Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :

  - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
  - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- Pour les pôles structurants : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

- Pour les pôles intermédiaires : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

- Pour les pôles de proximité : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.

- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.

- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le

potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.

- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.

- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.

- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.

- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.

Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

DÉCISION :

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 18 voix "pour" et 3 abstentions (Mmes LEROUX et JENECOURT et M. CRUCHET)

ACTE de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

EMET un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

FORMULE les observations suivantes :
Zonage

- Rectification du zonage des parcelles C 1090, C 1091 et C 1088 à remettre en Ub car elles ne sont pas concernées par le zonage Np du Moulin de Caussac,
- Rectification du zonage des parcelles C 877 et C 878 à intégrer en Uh suite à la non opposition à la déclaration préalable n° 04405618 E2016 (regroupant les parcelles C 101 –C 877-C 878) ainsi qu'au permis n°04405618 E1001 accordé le 22 mars 2018 pour la construction d'une maison individuelle, sur un terrain viabilisé. Ces deux parcelles trouvent donc toute leur place au sein de l'enveloppe urbaine du hameau.

OAP

- Renommer l'OAP « Marjelhène » en OAP « de la Grange » en lien avec la médiathèque située à proximité,
- Ajustement de l'OAP C17 pour ne pas la soumettre à un aménagement d'ensemble afin de faciliter la réalisation du projet par phase tout en garantissant le respect des objectifs de programmation

Emplacements réservés

- Ajustement de l'emplacement réservé B 03 aux contours des parcelles XV 123 et C 1263 correspondant au zonage Np du Moulin de Caussac
- Rectification de la légende de l'emplacement réservé B 07 qui concerne la création d'une liaison douce vers le lieu-dit la Violais de Caussac (et non pas une anticipation de voirie)
- Rectifier le 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,
- Rectifier l'emplacement réservé B 10 qui concerne une « une anticipation de voirie » et non pas une liaison douce,

Servitudes d'utilité publique

- Rectifier le tableau récapitulatif des servitudes d'utilité publique en reportant les servitudes suivantes :
  - A5 Canalisations d'eau et d'assainissement
  - EL 11 Routes express et déviations d'agglomération
  - I1 Pipelines de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés
  - I4 Conducteurs aériens d'électricité, canalisations souterraines et supports de conducteurs aériens
  - PT3 Réseaux de télécommunication

Bâtiments pouvant changer de destination

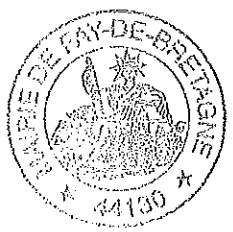
- Rectification de l'emplacement du bâtiment agricole pouvant changer de destination à localiser au sud de la parcelle ZR 87 lieu-dit Meluc
- Rectification de l'emplacement du bâtiment agricole pouvant changer de destination à localiser au sud-est de la parcelle F 2021 lieu-dit la Mordelais
- Rectification de l'emplacement du bâtiment agricole pouvant changer de destination à localiser sur la parcelle YA 85 et non pas YA 86 lieu-dit le Haut Baudouet
- Rectification de l'emplacement du bâtiment agricole pouvant changer de destination à localiser au nord des parcelles H 1752 - H 1753 lieu-dit la Poupais
- Rectification de l'emplacement du bâtiment agricole pouvant changer de destination à localiser au sud-ouest de la parcelle H 603 lieu-dit la Poupais
- Rectification de l'emplacement du bâtiment agricole pouvant changer de destination à localiser au nord-est de la parcelle D 518 lieu-dit la Guérinais
- Supprimer le bâtiment pouvant changer de destination situé parcelle XD 98 lieu-dit Bel-Air car non raccordable au réseau d'eau potable pour des raisons sanitaires
- Supprimer le bâtiment pouvant changer de destination situé parcelle C 745 lieu-dit la Morissais en raison de sa surface inférieure à 40 m²
- Supprimer le bâtiment pouvant changer de destination situé parcelle H 1750 lieu-dit la Poupais car il est en cours de rénovation
- Ajouter le bâtiment situé à l'est de la parcelle N 949 lieu-dit la Pionnais qui remplit les critères des bâtiments pouvant changer de destination

Petit Patrimoine

- Ajouter la Maison de Maître située sur la parcelle E 875 lieu-dit la Houssais de Brie, aux éléments du Petit Patrimoine

PROCEDE aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.

Le Maire
Claude LABARRE



Accusé de réception en préfecture
044-214400566-20190211-CM-2019-16-DE
Date de télétransmission : 14/02/2019
Date de réception préfecture : 14/02/2019

Le Maire
*certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
*informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Sous-préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.
Publié en Mairie le 13 février 2019

Commune de
Grandchamp-des-Fontaines
- 44119 -

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-cinq février, à vingt heures, les membres du Conseil municipal se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Maire en date du 18 février 2019, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Membres :	
En exercice	27
Présents	23
Votants	26

Publié le
1er mars 2019

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. François OUVRARD, Maire, Mmes et MM. Monique REY, Fabienne BARDON, Jean-Paul DAVID, Annick PIERS, Christine BURCKEL, Dominique THIBAUD, Adjoints, Mmes et MM. Paul SEZESTRE, Alain GANDEMER, Philippe BAGUELIN, Patrick GIRARD, Frédérique GAUTIER, Annie ROCHEREAU-PRAUD, Didier DAVAL, Marielle NOBLET-BOUGOUIN, Laurence HERVEZ, Sébastien POURIAS, Claudine LE PISSART, Carmen PRIOU, Thierry MERLIN, Laurent DENIS, Christophe RICHARD, Isabelle JOLY, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : M. Arnaud LOISON, pouvoir à Mme Annie ROCHEREAU-PRAUD,
M. Jean-Pierre DELSOL, pouvoir à Jean-Paul DAVID,
Mme Véronique BARBIER, pouvoir à Mme Fabienne BARDON,
M. Serge DRÉAN.

SECRÉTAIRE : Mme Annick PIERS est élue secrétaire de séance.

ASSISTANTS : M. Emmanuel PRUSKER, Directeur général des services,
Mme Charline HUPEL, Assistante.

DE-01-02-2019
URBANISME - AMÉNAGEMENT

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

M. le Maire rappelle que le conseil communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possibles les projets des communes.

À l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 2 mai 2017 et 5 juin 2018.
Le conseil communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite à la décision du Premier ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le conseil communautaire le 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations, notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées PPA) et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des PPA, des organismes concernés et des communes, s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au conseil communautaire après présentation en conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le conseil municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.
http://www.cceg.fr/actualites-109/enquete-publique-sur-le-plan-local-d-urbanisme-intercommunal

A- Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- le PADD qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- les OAP thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- l'évaluation environnementale du PLUi,
- les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- les pièces administratives.

B- Présentation du projet de PLUi arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :
    - limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun,
    - permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
    - prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
    - inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :
    - le projet repose sur l'armature urbaine déclinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
    - chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés en leur sein afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
    - faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :
    - chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
        - au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
        - puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp-des-Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25 % de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

- **pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint-Mars-du-Désert, Vigneux-de-Bretagne et Sucé-sur-Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20 % de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

- **pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay-de-Bretagne, Petit-Mars, Casson, les Touches et Notre-Dame-des-Landes) et comprenant un objectif minimal de 15 % de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30 % des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50 %. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Pâquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été définis au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagé en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus

grande diversité de l'offre d'habitat, que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUi au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78 % du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité se traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite réglementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et fait l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

<u>L'identification de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :</u>

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux-de-Bretagne, activités de carrières, activités artisanales isolées, du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation. Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyage (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

<u>La traduction des orientations pour le développement économique :</u>

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans celle définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activités majeur d'intérêt métropolitain d'Érette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et la qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces orientations s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques. Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT, mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs, ou linéaires, dans lesquels l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en

compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort-sur-Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives », que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs, mais aussi entre communes ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en termes d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations formulées aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnemental du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le Programme Local de l'Habitat d'Erdre et Gesvres en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le PLUi ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du PLUi qui a été approuvée en conseil communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en conseil communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'État adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en conseil communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du PADD :

- Casson, en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne, en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines, en date du 2 mai 2017 et du 5juin 2018,
- Héric, en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches, en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes, en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date, du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars, en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert, en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre, en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières, en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne, en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en conseil communautaire des 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les conseils municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au conseil communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 29/11/2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la communauté de communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

PREND ACTE de la consultation de la commune par Erdre et Gesvres sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le conseil communautaire du 28 novembre 2018 ;

ÉMET un AVIS FAVORABLE sur le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire du 28 novembre 2018 ;

FORMULE les observations suivantes :

1. *Mettre à jour la limite de l'enveloppe urbaine en tenant compte du remaniement cadastral de mai 2018 et mai 2019, notamment pour les parcelles situées au nord de la rue des Planchettes, au Brossais et à la Blanchère ;*

2. *Supprimer le zonage NL à vocation de loisirs pour les parcelles AS27, AS28 et supprimer le zonage A agricole pour les parcelles AS29 et AS30 ;*

3. *Mettre à jour le zonage des parcelles G157, G158, G159, G2869 pour tenir compte d'autorisations d'urbanisme accordées avant le 28/11/2018, date d'arrêt du PLUi ;*

4. *Corriger l'OAP mobilités afin de mettre à jour la carte des zones urbaines de la commune ;*

5. Modifier l'OAP A14 en y supprimant la parcelle G1491 qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée avant le 28/11/2018 date d'arrêt du PLUi ;

6. Préciser graphiquement les 3 tranches de l'OAP A07 et indiquer pour chacune d'entre elles, la répartition suivante des logements sociaux, tranche A = 25%, la tranche B exonérée et tranche C=100% ;

7. Étendre la zone de projet (L151-41-5) aux parcelles AK63 et AK64 correspondant à l'ensemble du pôle commercial ;

8. Rectifier l'emplacement du bâtiment agricole pouvant changer de destination sur les parcelles A521, AT126, AT12 et non AT10, C156, E502 et supprimer les parcelles AT10 et F1069 ;

9. 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 ;

10. Créer des emplacements réservés sur les parcelles AS83, AS85, AS86, AS87, AE43, AY3, AY4 et AY6p au bénéfice de la commune pour assurer les continuités piétonnes ;

11. 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 ;

12. Préciser les emplacements réservés C1 pour y retirer la parcelle AS126 et C9 pour le limiter à 2 mètres de large ;

13. Prolonger l'emplacement réservé C8 sur une largeur de 2 mètres sur les parcelles AK57 et AK58 ;

14. Modifier l'emplacement réservé C20 pour qu'il n'impacte pas les parcelles AC78 et AC79 ;

15. Supprimer les emplacements réservés C3 et C7, propriétés de la commune ;

16. Étendre la protection d'éléments paysagers aux deux autres cèdres situés sur les parcelles Ai41 et Ai100 ;

17. Corriger la page 9 du règlement pour respecter la volonté de la commune de ne pas soumettre les clôtures à déclaration préalable ;

18. Corriger la page 210 du règlement de la zone AEb concernant l'emprise maximum des annexes conformément au dossier de révision allégée n°1 du PLU ;

19. Annexer la convention de Projet Urbain Partenarial pour le projet du Parc de la Vertière.

CHARGE Monsieur le Maire de procéder aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

François OUVRARD

MAIRIE de GRANDCHAMP des FONTAINES ★ 44119 L. Atl. ★

Accusé de réception en préfecture
044-214400665-20190225-01-02-2019-DE
Date de télétransmission : 28/02/2019
Date de réception préfecture : 28/02/2019

Nombre de Conseillers	
En exercice : 29	
Présents : 23	Pour : 23
Procurations : 3	Contre : 3
Votants : 26	Abstention : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'HÉRIC
Séance du 04 mars 2019

L'an deux mil dix-neuf, le quatre mars, le Conseil Municipal de la Commune d'HÉRIC dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Patrice LERAY, Maire.

Date de convocation : 25 février 2019

PRÉSENTS : Mmes MM. LERAY – CHAILLEUX – MASSON - GIROT – LAURENT - FERRE - GERARD - JOUTARD - HOLOWAN - ROBIN - ALLAIS - FLEURY - SCHAEFFER - DURAND – PLOQUIN – TISSIER – LEBASTARD - RAULAIS - BOMBRAY - LESCOUEZEC – TAUGAIN - GRENZINGER - BARNAS

PROCURATIONS :
N. LUMEAU à P. FLEURY
S. BRIAND à K. BOMBRAY
C. SOURISSEAU à M. GRENZINGER

ABSENTS SANS PROCURATION :
D. JULIENNE - P. DESBOIS – J.N. DROUET

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : L. SCHAEFFER

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE HÉRIC SUR LE PROJET ARRETÉ le 28 NOVEMBRE 2018

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux -de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 12 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

I. Contexte dans lequel intervient cette délibération

Madame Monique GIROT, Adjointe déléguée à l'urbanisme, rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 24 avril 2017 et 18 juin 2018.
Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
  - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
  - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
    - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
    - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en terme de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air,

ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement.

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.

Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnemental du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

DÉCISION :

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 23 voix « pour » et 3 voix « contre » des membres présents ou représentés :

- ACTE de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- EMET un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **FORMULE les observations suivantes :**

<u>OAP : demandes d'ajustements à la marge pour faciliter la réalisation des projets et l'atteinte des objectifs de programmation</u>

- Ajustement de l'OAP D07 en supprimant l'accès principal, en mentionnant 2 accès principaux à l'Ouest du site et en intégrant la parcelle cadastrée ZT n°20 à la zone 1AUL
- Ajustement de l'OAP B03 en supprimant la voirie principale traversante et l'accès sur la rue Maurice Ravel et en mentionnant à l'alinéa 1 que l'aménagement du site reposera sur une unique entrée/sortie sur la rue de la Forêt ».
- Ajustement de l'OAP B04 en :
    - mentionnant à l'alinéa 1 que la voirie principale s'appuiera sur la rue de la Planchette au Nord et la rue de la Perrière au Sud-Est. Un accès secondaire sera créé sur la rue des Peupliers.
    - supprimant l'alinéa 6 relatif à l'implantation des logements sociaux.
- Ajustement de l'OAP B06 :
    - Suite à une erreur matérielle et en cohérence avec le règlement graphique, modifier le périmètre de l'OAP conformément à celui qui apparait dans le règlement graphique en ajoutant les parcelles cadastrées AC n°9 – 10 – 11 et 12.
    - Modifier la densité minimale à 30 logements par hectare soit 25 logements minimum ainsi que la part minimale de locatif social à 20% soit 5 logements minimum
    - Mentionner que l'OAP est non soumise à opération d'ensemble
    - A l'alinéa 3, ajouter à la composition du tissu bâti les maisons mitoyennes et/ou individuelles
    - Indiquer à l'alinéa 1 que l'aménagement du site reposera sur une entrée/sortie sur la rue de la Forêt au niveau de la parcelle cadastrée AC n°11. Un accès secondaire pourra être créé au Nord-Ouest du secteur.
- Ajustement de l'OAP B07 :
    - Suite à des erreurs matérielles, modifier l'extrémité de la flèche en direction de l'allée des Charmilles et remplacer la place Saint Nicolas par l'allée des Charmilles à l'alinéa 1 et la rue Saint Pierre par la Place Saint Nicolas à l'alinéa 2
    - Ajouter à l'alinéa 3 que le commerce sera possible
- Ajustement de l'OAP B08 en supprimant la flèche située au Nord-Ouest du plan, en mentionnant que l'OAP est non soumise à opération d'ensemble et en ajoutant à la composition du tissu bâti les maisons individuelles
- Ajustement de l'OAP B10 en modifiant la densité minimale à 30 logements par hectare soit 29 logements minimum ainsi que la part minimale de locatif social à 20% soit 6 logements minimum et en ajoutant à la composition du tissu bâti les maisons mitoyennes
- Ajustement de l'OAP B11 en :
    - modifiant la densité minimale à 30 logements par hectare soit 25 logements minimum ainsi que la part minimale de locatif social à 25% soit 6 logements minimum
    - ajoutant à la composition du tissu bâti les maisons mitoyennes
    - supprimant la phrase dans laquelle est mentionnée que l'aménagement du site devra permettre de conserver la caractère arboré actuel.
- Ajustement de l'OAP B12 en :
    - modifiant la densité minimale à 25 logements par hectare soit 30 logements minimum ainsi que la part minimale de locatif social à 20% soit 6 logements minimum
    - ajoutant à la composition du tissu bâti les maisons mitoyennes et/ou petits collectifs
    - mentionnant que l'OAP est non soumise à opération d'ensemble
    - ajoutant que la Commune souhaite une partie plus dense en logements en partie Nord
- Ajustement de l'OAP B13 en modifiant la densité minimale à 30 logements par hectare soit 14 logements minimum ainsi que la part minimale de locatif social à 35% soit 5 logements minimum

Règlement graphique : rectification d'erreurs matérielles

En complément, la Commune d'HERIC a repéré un certain nombre d'erreurs matérielles et souhaite les modifications suivantes :

Espace Boisé Classé : suppression de l'EBC situé sur les parcelles cadastrées XL n°40 – 51 et 52 car il s'agit de friches.

Haies :
- Suppression de la haie située à proximité du cimetière entre les parcelles cadastrées AD n°90 et AD n°88
- Suppression des haies situées en limite des parcelles cadastrées AI n°42 et AI n°41 et des parcelles cadastrées AI n°41 – 43 – 45 et AI n°46

Cheminement doux : inscrire un cheminement doux entre le collège situé rue Anne de Bretagne et la ZI de l'Erette passant par le lieudit La Bosse des Landes

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- Ajouter 17 bâtiments situés sur les parcelles cadastrées YI n°63 – ZS n°218 – ZZ n°174 – ZO n°114 – XE n°51 – ZM n°121 – ZO n°86 – ZC n°307 – ZC n°319 – ZC n°319 et 320 – ZY n°50 – XB n°144 – YP n°91 – YE n°103 – YD n°44 – YH n°46 et YH n°45 qui remplissent les critères de définition des bâtiments pouvant changer de destination
- Supprimer une croix sur la parcelle cadastrée ZA n°114 car un seul bâtiment a été identifié
- Rectifier l'emplacement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sur les parcelles cadastrées ZY n°53 et XT n°96

Eléments du patrimoine bâti ou de petit patrimoine :

- Ajouter les éléments situés sur les parcelles cadastrées ZH n°49 – 48 – 77 et 75, YE n°45 et YV n°30
- Supprimer une étoile sur les parcelles cadastrées ZK n°66 et 47 car un seul bâtiment a été identifié et sur la parcelle cadastrée ZC n°109 car 3 bâtiments ont été identifiés

La commune souhaite valoriser le travail réalisé sur les inventaires concernant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les éléments du patrimoine ou de petit patrimoine en l'annexant au PLUi.

STECAL : Sur le STECAL Beaulieu, les parcelles cadastrées XE n°11p et 66p, situées à l'Ouest, seront dédiées exclusivement au stationnement

Zonage :

- modification de zonage du secteur situé au Sud de « La Chesnaie - Laquais », parcelles cadastrées ZT n°441 - 444 - 442 - 53 - 52 - 162p - 163p - 51 - 50 - 164p - 48 - 480p - 47 - 46 - 45 - 44 - 43 - 9 - 41 - 36 - 37 - 40 - 38 - 39 - 11 - 492p - 13 - 12 - 452 - 141 - 451 - 8 - 156 - 157 - 158 - 159 - 6 - 7 et 49 en zone An au regard de la stratégie de développement de la Commune.
- Rectification du zonage des parcelles cadastrées AD n°63 et 64 à intégrer à la zone UA
- Rectification du zonage de la parcelle cadastrée AI n°78 à intégrer à la zone UA
- Rectification du zonage de la parcelle cadastrée XI n°127p à l'Ouest en l'intégrant à la zone UC pour un projet de gîtes avec équipements de loisirs considérant qu'ils s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine du bourg
- La commune souhaite valoriser un espace en continuité de la coulée verte en aménageant une zone de loisirs sur les parcelles cadastrées XT n°182 et 179
- en zone AL, ajouter un sous-secteur correspondant aux espaces agricoles réservés aux activités canines pour 2 secteurs : Sainte Anne (parcelles cadastrées YO n°39 et 6p) et Fresnay (parcelle cadastrée YW n°38)
- modification du zonage des parcelles cadastrées AE n°85 et 86 en zone UAa

Hameaux : rectifications d'erreurs matérielles liées au tracé de l'enveloppe urbaine

- L'Aubrais : intégrer la parcelle cadastrée ZC n°279p au Sud à la zone UH
- La Servantière : supprimer de la zone UH la parcelle cadastrée XS n°125p au Sud

Règlement écrit : rectification d'erreurs matérielles et permettant une bonne compréhension des règles

- La commune d'HERIC a institué par délibération la Déclaration Préalable pour clôture et le Permis de Démolir dans le prochain PLUi - modifier le tableau p. 9
- La zone UA comprend "3" sous-secteurs et non 2
- Clarifier et simplifier dans tous les secteurs les dispositions relatives aux toitures et aux clôtures pour faciliter la compréhension
- En zones UC et UH, clarifier la notion de 20% d'emprise au sol maximum pour une meilleure compréhension de la règle
- En zone UH, mentionner que "Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies" et supprimer "Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article "PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES" et "Les impasses, existantes et à créer, desservant moins de 5 logements ne déclenchent pas de bande".
- En zone UH, la commune considère que la règle proposée relative à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer n'est pas adaptée pour la densification des hameaux. La commune souhaite garantir à travers les règles d'implantation une densité adaptée pouvant être réalisée sur les dents creuses. Elle souhaite donc supprimer la phrase "Le nu des façades des constructions principales doit être implanté dans une bande située entre 0 et 20 m par rapport à l'alignement des voies"
- En zone UH, ajouter un paragraphe concernant la hauteur des annexes en cohérence avec les autres zones urbaines
- En zone 1AUL, ajouter HERIC (p.167)
- En zone 2AU, secteur 2AUEz, ajouter HERIC (p.202)
- En zones A et N, la commune souhaite ajouter une phrase qu'en cas d'impossibilité manifeste de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau par un puits ou forage est admise.
- En zone N, il est nécessaire de garantir, en cas de changement de destination d'un bâtiment en logement, au minimum 2 places de stationnement par logement.
- La commune souhaite conforter l'activité et les équipements liés au Camping La Pindière en permettant une augmentation de l'emprise au sol à hauteur de 200%, du fait de la faible emprise au sol existante qui contraint l'évolution de l'activité du camping, sans création de nouveau logement et en créant un sous-secteur à la zone NLa.
- Erreur matérielle : définition "Fonds de parcelle" à préciser ou à supprimer (p.264)

Annexes

Pièce 5.2.6	mise à jour de la liste des lotissements en cours de validité au 15/10/2018
Pièce 1.4.4	ajout du hameau « La Verdinière » sur les cartographies des gisements fonciers par commune

- PROCEDE aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.

POUR EXTRAIT CONFORME
A HÉRIC, le 7 mars 2019

Le Maire

Patrice LERAY

MAIRIE d'HÉRIC 44810

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

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :
PLUI - AVIS CONSEIL MUNICIPAL HERIC SUR PROJET ARRETE 28 NOVEMBRE 2018

Date de transmission de l'acte :	08/03/2019
Date de réception de l'accusé de réception :	08/03/2019
Numéro de l'acte :	20190308-01 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	044-214400731-20190304-20190308-01-DE
Date de décision :	04/03/2019
Acte transmis par :	Jean-Christophe LYONNET
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme 2.1.3. POS/PLU

Les Touches

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
RÉUNION DE CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 1er MARS 2019

Le vendredi 1er mars 2018 à **20h00,** le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni salle du Conseil à la Mairie des Touches, sous la présidence de madame Laurence GUILLEMINE, 1ère Adjointe – Maire par délégation de la commune DES TOUCHES.

Présents : Laurence GUILLEMINE, Paule DROUET, Stanislas BOMME, Bruno VEYRAND, Floranne DAUFFY, Martine BARON, Magalie BONIC, Claire DELARUE, Anthony DOURNEAU, Nelly HAURAIS, Maryse LASQUELLEC, Sandrine LEBACLE, Marcel MACE, Corinne AVENDANO, Daniel BORIE, Jean-Michel ROGER.
Absents excusés : Frédéric GREGOIRE (pouvoir à Stanislas BOMME), Frédéric BOUCAULT (pouvoir à Laurence GUILLEMINE)

Nombre de membres en exercice : 18
Secrétaire de séance : Claire DELARUE
Date de convocation : 19 février 2019
Date d'affichage : 19 février 2019

N° 190301.05

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DES TOUCHES SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRETE LE 28 NOVEMBRE 2018

Vote : Pour : 18 -- Contre :0 - Abstentions : 0

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20190301-20190301A0000005-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 13/12/2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

I. Contexte dans lequel intervient cette délibération

M. Stanislas BOMME, 3è Adjoint, conseiller communautaire, rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 28 avril 2017 et 17 mai 2018.
Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20190301-201903010000005-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20190301-201903010000005-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine déclinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
  - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
  - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
    - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
    - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

<u>La traduction des orientations en matière de production de logements :</u>

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants :** l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20190301-201903010000005
Date de réception préfecture : 07/03/2019

- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été définis au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elles s'insèrent et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20190304-20190301000005-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2019

plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiés les secteurs à vocation de loisirs.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et fait l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du

Accusé de réception préfecture
044-214402059-20190301-201903010000005
DE
Date de réception préfecture : 07/03/2019

parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.
Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre communes ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire, éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20190301-20190301000005
Date de réception préfecture : 07/03/2019

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés,**

- **ACTE** de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **EMET** un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **FORMULE** les observations suivantes :

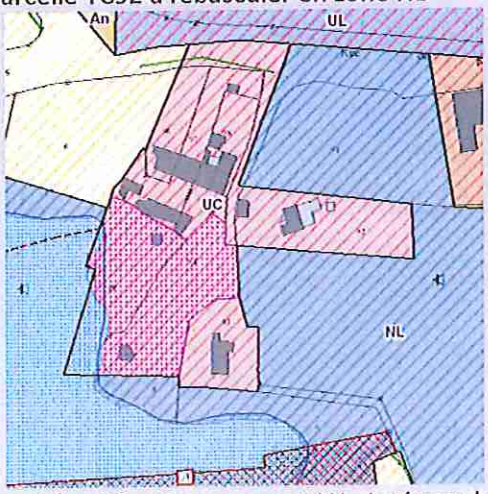
1- Rectification matérielle : rapport de présentation diagnostic Territorial 1.1 : (page 271) - ENERGIE EOLIENNE :
   - Préciser que le Parc éolien « les Heronnières » au nord DES TOUCHES est terminé
   - Préciser que le Parc éolien « du Merisier » au sud DES TOUCHES est terminé (2 éoliennes sur LES TOUCHES, 2 éoliennes sur Ligné)

2- Rectification matérielle : Annexes du rapport de présentation – analyse des hameaux 1.4.2 :
   - orthographe du village de « La Martelière »

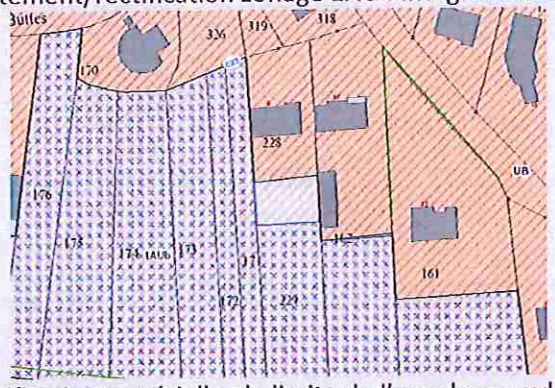
3- Ajustement/rectification : OAP La Favrie et Chemin des Varennes
   - reformuler/supprimer les conditions de stationnement « des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération »

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20190301-201903010000005-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2019

4- Ajustement/rectification zonage UC entrée ouest de la commune (Mont Juillet) : fond de parcelle YC92 à rebasculer en zone NL



5- Ajustement/rectification zonage 1AU : Intégrer le fond de parcelle YC228 dans l'OAP



6 - Rectification matérielle : la limite de l'enveloppe urbaine des zones Uh n'est pas lisible sur les plans A0

7- Préciser que les propriétaires pourront déclarer en cours d'enquête publique la présence de petit patrimoine (puits,) et de haies à classer/déclasser sur des parcelles situées dans le bourg.

8- Confirmer la demande de création d'un STECAL type AE au lieu-dit La Guittère pour un projet de salle de réception/mariage/hébergement lié (chambre d'hôtes)

- **PROCEDE** aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.

Pour Le Maire, par délégation
Laurence GUILLEMINE, 1è Adjointe

Délibération rendue exécutoire,
Transmise à la sous-préfecture de Châteaubriant le
Publiée le
Document certifié conforme,
Le Maire,

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20190301-201903010000005-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-neuf, le 05 mars, le Conseil Municipal de la Commune de NORT-SUR-ERDRE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Yves DAUVÉ, le Maire.

Délibération N°D1903018

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29
Présents : 24
Absents : 5
Pouvoirs : 4
Votants : 28

THEME : URBANISME

Date de convocation du Conseil Municipal : 27 février 2019

OBJET :

AVIS SUR LE PROJET DE PLUi ARRETE AU 28 NOVEMBRE 2018

PRESENTS :
MMES : Delphine FOUCHARD, Françoise PROVOST, Lydie GUÉRON, Reine YESSO EBEMBE, Nathalie HERBRETEAU, Anne SAVARY, Nathalie CALVO, Marie-Noëlle PATERNOSTER, Isabelle CALENDREAU, Delphine GUÉRIN.

MM. : Yves DAUVÉ, Guy DAVID, Sylvain LEFEUVRE, Didier LERAT, Cédric HOLLIER-LAROUSSE, Michel BROCHU, Frédéric COURTOIS, Pierrick GUÉGAN, Thierry PÉPIN, Laurent ODIN, Carlos MC ERLAIN, Bertrand HIBERT, Denys BOQUIEN, Bruno SARLET.

Absents :
Mme Aïcha METLAINE a donné pouvoir à Mme Delphine FOUCHARD.
Mme Stéphanie TRÉLOHAN, a donné pouvoir à M. Bertrand HIBERT
Mme Charlotte COURTOIS a donné pouvoir à Mme Nathalie HERBRETEAU.
Mme Myriam POUPART a donné pouvoir à Mme Delphine GUÉRIN.
M. Emilien VARENNE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

M. Denys BOQUIEN a été élu secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que,

Le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, le 02 mai 2017 et le 22 mai 2018.

Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.
S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

I. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,

- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

II. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
  - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
  - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique

d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :

- Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
- Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

Au titre du PADD, le projet d'Erdre et Gesvres se fonde sur 3 axes transversaux :

- **AXE 1 - Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine,**
- **AXE 2 - Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement,**
- **AXE 3 - Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins.**

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.

- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.

- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

<u>La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :</u>

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

<u>L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :</u>

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

<u>La traduction des orientations pour le développement économique :</u>

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.
Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Après avoir entendu ce rapport,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 13 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu la délibération 2019-02 en date du 19 février 2019 du bureau du Pôle Métropolitain Nantes- Saint Nazaire,

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

Après débats, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **ACTE** de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **EMET** un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **FORMULE** les observations suivantes, pour l'essentiel en lien avec des erreurs matérielles, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 :

✓ Sur le zonage :

- Considérant,
  - d'une part, l'orientation du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT tendant à favoriser le développement de l'emploi au sein des parcs d'activités comme la mixité fonctionnelle dans les centralités des pôles structurants par l'accueil de nouvelles activités économiques,
  - d'autre part, l'objectif du PADD du PLUi, d'affirmer l'identité économique du territoire d'Erdre et Gesvres par l'amorce d'un ou plusieurs nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires, notamment pour accueillir principalement les activités industrielles et artisanales de rayonnement,

  la Commune affirme sa volonté de développer l'emploi et accueillir de nouvelles activités économiques sur son territoire.
  Pour cela, le règlement du PLUi doit garantir la qualification et l'optimisation des sites d'activités existants (la Sangle et la Pancarte) ainsi que l'identification d'un potentiel foncier suffisant pour répondre à ces objectifs, tel que le secteur de la Cosnière, à proximité nord de la future déviation de Nort-sur-Erdre et inscrit au PLUi arrêté. Au demeurant, et compte tenu de la délibération 2019-02 du bureau du Pôle Métropolitain émettant un avis favorable sur le projet de PLUI de la Communauté de communes Erdre et Gesvres et demandant à ce « *que les nouvelles zones d'activités soient compatibles avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT relatives au principe de continuité de l'enveloppe urbaine et de protection des zones humides* », la Commune souhaite que la faisabilité d'un classement en zone AUe du secteur nord du lieu-dit du Prutôt, dont la connexion prochaine au sud de la future déviation de Nort-sur-Erdre doit assurer la qualité de desserte en termes de transport, soit prise en compte.

- Erreur matérielle : Secteur du Lycée route d'Héric : Ajuster le périmètre du zonage UL aux équipements sportifs en cours de réalisation, sur l'ensemble de la parcelle communale YP 22 située au sud du secteur Lycée.

- Pancarte 1 : La Commune réaffirme la vocation commerciale du secteur de la Pancarte 1 actuellement dédié aux enseignes commerciales ;

- Modification de zonage : Espace Charles de Gaulle (modification de zonage) : Classer en zone UAb, les parcelles communales AX 174 et 175 (parking existant) afin de permettre des constructions à une hauteur maximale de 15 mètres au point le plus haut, compte tenu des contraintes techniques du site (encaissement du terrain).

- Erreur matérielle : Rue de la Guénardière : Intégrer la totalité des parcelles AW 344 et 345 en zone UB comme le bâti existant (ensemble de logements).

- Erreur matérielle : La Bricaudière : Ajuster le tracé de l'enveloppe du hameau de la Bricaudière à la méthodologie retenue au PLUI, en intégrant partiellement la parcelle BH 76 à la zone Ap.

✓ Sur le Règlement (Erreurs matérielles et observations visant à améliorer la bonne compréhension de dispositions) :

- Pancarte 1 : Adapter les règles de hauteur des bâtiments commerciaux en fonction des besoins ;

- Secteur, rte d'Héric (CAP NORT et Lycée) : Préciser le règlement de la zone UL afin de permettre l'implantation d'activités de services liées aux loisirs.

- Stationnement : En zones d'extension urbaine (zones 1AUa), prescrire seulement une place de stationnement par logement, plutôt que deux, afin notamment de faciliter la réalisation de collectifs sur ces secteurs. D'une manière générale, prévoir une règlementation relative au stationnement pour l'ensemble des zones identifiées au PLUI.

- Bâtiments repérés au titre du L151-19 du Code l'Urbanisme correspondant aux bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial (manoirs, châteaux,...) : Prévoir la possibilité de démolir partiellement un bâtiment, dans une partie détériorée sujette à des problèmes de sécurité.

- Secteurs identifiés en zone inondable (au titre de la cartographie d'Atlas produite au règlement du PLUI) :
  En l'absence de Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), préférer la mise en place d'une règlementation écrite plutôt que graphique pour identifier la zone à risque d'inondation.
  Ainsi, conformément à l'atlas des zones inondables de la vallée de l'Erdre (en annexe du PLUi), du Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin de Loire-Bretagne (PGRI), il est important de règlementer la constructibilité des secteurs impactés dans les conditions suivantes :
  - ❖ Pour être constructible, le terrain naturel doit avoir une cote NGF supérieure ou égale à 5,95 m.

- ❖ Pour les terrains dont la cote est située entre 5,95 et 6,95 :
  - o au moins un accès devra être positionné à 6,95 m ou plus.
  - o les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective sont autorisées à condition que la partie habitable soit située à une cote minimale de 6,95 m NGF, sol fini.
  - 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...).

- En zone Ap, limiter la hauteur des habitations à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut, dans un souci d'harmonisation avec la règlementation des zones Uh, A et N.

- En zones A (agricole) et N (naturelle), octroyer les mêmes dérogations que dans les zones urbanisées, pour l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives des extensions et des annexes.

✓ Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- Ne pas soumettre un aménagement d'ensemble à certaines OAP en densification dont le foncier est en partie privé, afin de faciliter l'urbanisation par phasage, tout en respectant la programmation globale et notamment les objectifs en terme de production de logements. Les secteurs concernés sont les suivants :
  - A25 – secteur du Port
  - A28 – secteur du Quai St Georges
  - A29 – secteur Gare
  - A30 – secteur des Orionnais
  - A31 – secteur du Port Mulon
  - A33 – secteur Hôtel de Ville
  - A35 – secteur du Champ de Foire

- Erreur matérielle : OAP A26 - Secteur route d'Issé : mettre en cohérence le zonage indiqué dans l'OAP et celui inscrit sur les plans de zonage du PLUi, soit en 2AU.

✓ Sur les Emplacements réservés :

- Chemin des Orionnais : 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 : 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.
- Erreur matérielle : La Rabinière : mettre au profit du Département l'emplacement réservé n°26 pour la réalisation d'une liaison du village de la Rabinière à l'écluse de Pacoret.

- ✓ Sur les Servitudes :
  - Périmètres de captage d'eau du Plessis Pas Brunet : reprendre au PLUi les prescriptions règlementaires liées aux périmètres « immédiat » et « rapproché » du captage d'eau potable.

Le Maire,
Yves DAUVÉ



« Pour extrait conforme au registre »
Pour ampliation et par délégation,
Charles-Henri HERVÉ
Directeur Général des Services

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la date soit de transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Acte qui a été reçu en Préfecture le 14/03/2019 et publié à la mairie le 14/03/2019

N° de télétransmission 044-214401101-20190305-DE190318-DE

Département de Loire-Atlantique **2019-008**
Arrondissement de Châteaubriant
Commune de Notre-Dame-des-Landes

Extrait du registre des délibérations
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 février 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-cinq février, à vingt heures trente, le conseil municipal de NOTRE-DAME-DES-LANDES, convoqué le vingt février 2019 s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Jean-Paul NAUD.
Nombre de conseillers en exercice : 17
Nombre de conseillers présents : 11
Nombre de conseillers représentés : 4
Etaient présents : Marie-Odile FOUCHER, Myrtille GOUPIL, Isabelle KHALDI-PROVOST, Caroline LECLERC, Dany LECOQ, Patrick MAILLARD, Pierrick MARAIS, Jean-Paul NAUD, Philippe OLIVIER, Laurent PAPIN, Yannick TOULOUX.

Absente : Isabelle DUGAST.

Excusés : Ghyslaine MORTIER-DORIAN, Sophie HERAULT, Nathalie MARAIS-CHARTIER, Jean-Yves SOUDY, Bruno SIEBENHUNER.
Pouvoirs :
Ghyslaine MORTIER-DORIAN donne pouvoir à Jean-Paul NAUD,
Sophie HERAULT donne pouvoir à Isabelle KHALDI-PROVOST,
Nathalie MARAIS-CHARTIER donne pouvoir à Pierrick MARAIS,
Jean-Yves SOUDY donne pouvoir à Laurent PAPIN pour le représenter.

Secrétaire de séance : Isabelle KHALDI-PROVOST

Urbanisme : avis du conseil municipal sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 28 novembre 2018

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 19 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

I. Contexte dans lequel intervient cette délibération

M. le Maire rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 27 avril 2017 et 24 septembre 2018.
Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018. En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

- Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
- Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
    - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
    - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...).

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en terme de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

<u>La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :</u>

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

<u>L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :</u>

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

<u>La traduction des orientations pour le développement économique :</u>

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.
Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

DÉCISION

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,
Voix pour : 14
Voix contre : 0
Abstention : 1

- **ACTE** de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **ÉMET** un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **FORMULE** les observations suivantes :

  - Concernant l'emplacement réservé F01, modifier la destination de l'emplacement et mettre « renouvellement urbain ».
  - Erreur matérielle concernant le STECAL de l'Epine, la limite sud de la zone UH doit être revue pour tenir compte du périmètre sanitaire lié à l'exploitation agricole de Mr et Mme Nicolas et Katia FAVREAU.
  - Erreur matérielle concernant la Primaudière, la limite du zonage 2Au doit être revue pour tenir compte du périmètre sanitaire lié à l'exploitation agricole de M. Dany MENORET.
  - Erreur matérielle concernant des bâtiments pouvant changer de destination : rajouter des bâtiments sur la parcelle cadastrée section H, n° 1232 au lieudit « La Buchère » et sur la parcelle cadastrée section D, n° 852, au lieudit « Breilvin ».
  - Erreur matérielle concernant le petit patrimoine, rajouter le moulin de Foucré et la statue de la Place de la Paix.

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

➢ Erreur matérielle concernant le petit patrimoine :

La Goutais	Positionner le petit patrimoine à l'intersection du CD42 et de l'ancienne voie ferrée.
La Goussais	Puits positionné en P2 à déplacer près de la maison.
La Piclotais	Four à positionner en bordure de la voie communale.

- **PROCÉDE** aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.

En Mairie de Notre-Dame-des-Landes,
Le 04 mars 2019

Le Maire

Jean-Paul NAUD

Le Maire
*certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
*informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Sous-préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.
Publiée le :

Accusé de réception en préfecture
044-214401119-20190225-2019-008-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Mairie de PETIT-MARS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du vendredi 1er mars 2019

Le vendredi 1er mars 2019 à 20h00, le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique, au nombre prescrit par la loi, à la salle bleue sous la présidence de M. Besnier, Maire.

Présents : Besnier Jean-Luc, Pabois Chrystophe, Viel Jocelyne, Morice Jean-Michel, Le Grévèse Pascal, Fouchard Patricia, Rivière Magali, Lebot Hubert, Juvin Geneviève, Simon Francis, Lesenne Jacques, Fouchard Marianne, Saffré Sophie, Delonglée Ludovic, Clouet Aurélie, Mondain Régine, Maheux Christian, Gouello Nadine.

Absents excusés : M. Vermet qui a donné pouvoir à M. Pabois,
Mme Guillou .....à Mme Rivière
Mme Hervy .....à M. Besnier
Mme Chevillard .....à Mme Viel
M. Larcher .....à Mme Mondain

Nombre de membres en exercice : 23 — Secrétaire de séance : Mme Saffré et Mme Mondain
Date de convocation : 22 février 2019 — Date d'affichage : 22 février 2019

N° 19 03 20

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE PETIT-MARS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRETE LE 28 NOVEMBRE 2018

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Accusé de réception en préfecture
044254401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Mairie de PETIT-MARS

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 13 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

I. Contexte dans lequel intervient cette délibération

M. Pabois rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 28 avril 2017 et le 8 juin 2018.
Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Accusé de réception en préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, … souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Accusé de réception en préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Mairie de PETIT-MARS

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.
Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
  - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
  - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
    - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
    - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

<u>La traduction des orientations en matière de production de logements :</u>

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières, Grandchamp-des-

Accusé de réception préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en terme de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain

Accusé de réception en préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les

Accusé de réception préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.
Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en termes d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Accusé de réception en préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 23 voix pour :

- ACTE de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- EMET un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- FORMULE les observations suivantes au regard des erreurs matérielles principalement :

Accusé de réception en préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Mairie de PETIT-MARS

- Au regard de sa stratégie de développement, la commune demande à revoir le phasage dans le temps de ses extensions urbaines :

- Secteur du Chemin des Vignes à zoner en 2AU, parcelles AD0153, 0154, 0156, 0158, 0028, 0030, 0031, 0033, 0032, 0090, 0208, 0194, 0111, 0115, 0110, la partie nord des parcelles AD0198, 0213, 0129, 0194, 0192, 0190, 0125, 0123, 0122, 0118, 0116, 0114, 0112, 0092, la partie nord-est de la parcelle AD0107 et OAP C37 à ajuster pour indiquer une échéance de réalisation à 4-8 ans sur cette partie là
- Secteur de la Pellera à zoner en 2AU pour les parcelles AK0172, 0157,0100,0098,0097,0230,0096,0094,0095,0092,0093,0244, 0088,0065 AK0064 partie sud, AK0089 partie nord, AK0090 partie nord, AK0091 partie nord et OAP C39 à ajuster pour distinguer les 2 zonages différents et indiquer une échéance de réalisation à 4-8 ans pour la zone en 2AU.

- erreurs matérielles concernant le zonage :

- agrandir le périmètre de la zone d'extension de la Pellera pour le mettre en cohérence avec le périmètre de l'OAP C39 (fonds de parcelles AK87, 89 et 91 à zoner en 2AU),
- ajuster le périmètre de la zone Uh du Lindron-Bourdinière suivant les règles de délimitation de l'enveloppe urbaine définies au PLUi concernant notamment les parcelles ZI0372, 0374, 0077, 0076,
- intégrer à la zone 2AU du chemin des Vignes la partie nord de la parcelle AD0092 qui s'intègre parfaitement au périmètre de la zone

- erreurs matérielles concernant les OAP :

- rectifier la programmation de l'OAP C42 avec une densité minimale de 20 logts / ha et une part de logement social de 25 %,
- rectifier la part de logement social de l'OAP C40 à hauteur de 25 %

- erreur matérielle concernant un emplacement réservé G16 à repositionner sur les parcelles ZM0001 et ZM0090

- PROCEDE aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.

Délibération rendue exécutoire
Notifiée ou publiée le 7 mars 2019

Transmise en Sous-Préfecture le 7 mars 2019
Document certifié conforme
Le Maire, Conseiller Départemental

Jean-Luc BESNIER

Le Maire :
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Sous-Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Accusé de réception en préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Accusé de réception en préfecture
044-214401226-20190301-19-03-20-DE
Date de télétransmission : 07/03/2019
Date de réception préfecture : 07/03/2019

Mairie de
ST MARS DU DESERT
1, Rue de la Mairie
44850

Tél 02 40 77 44 09

N°2019-0015

Nombre de membres :

En exercice : 27

Présents : 21

Votants : 27

Commune de SAINT-MARS-DU-DESERT
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

******

L'an deux mille dix-neuf le 26 février à 19 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil en Mairie, sous la présidence de Madame Barbara NOURRY, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 20 février 2019

Présents :
Mme Barbara NOURRY, M. Jean-François CHARRIER, Mme Maryline ALEXANDRE, Mme Marie-Laure BRIAND, Mme Cécile GASSER, M. Frédéric BOISLEVE, Mme Emilie HAMON, M. Franck BOUQUIN, M. Joseph ROCHER, Adjoints ;
Mme Christiane LAUNAY, M. Michel ROBIN, M. Paul PITARD, M. Jean-Yves RETIERE, Mme Françoise DUPAS, Mme Corine BERTAUD, Mme Karine MAINGUET, Mme Aurélie GAUTIER, M. Clément LECOMTE, M. Eric VANDAELE, M. Alain MALGOGNE, M. Bernard RETIERE, conseillers municipaux.

Etaient excusés :
M. Cyrille GREGOIRE, (pouvoir à M. Franck BOUQUIN)
M. Frédéric MAINDRON, (pouvoir à Mme Christiane LAUNAY)
Mme Céline CHARRIER, (pouvoir à Mme Françoise DUPAS)
Mme Laëtitia AURAY, (pouvoir à Mme Marie-Laure BRIAND)
M. Simon RIPAULT, (pouvoir à M. Clément LECOMTE)
M. William TRUIN, (pouvoir à M. Eric VANDAELE)

Secrétaire de séance : M. Alain MALGOGNE est nommé secrétaire de séance.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis du Conseil Municipal de Saint-Mars-Du-Désert sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté le 28 novembre 2018

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 13 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

I. <u>Contexte dans lequel intervient cette délibération</u>

Madame le Maire rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 25 avril 2017 et 25 septembre 2018. Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi.

Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
  - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
  - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
    - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
    - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

<u>La traduction des orientations en matière de production de logements</u> :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en terme de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

<u>La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels</u> :

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée.

L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

<u>L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels</u> :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale.

Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

<u>La traduction des orientations pour le développement économique</u> :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.

Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité (1 vote contre : M. William TRUIN) des membres présents ou représentés :

- **ACTE de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;**

- **EMET un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;**

- **FORMULE les observations suivantes :**

  ✓ **Ajout d'une OAP sur la parcelle AC 251, non soumise à opération d'aménagement d'ensemble, pour garantir un aménagement cohérent du secteur avec les prescriptions suivantes :**
  - La voirie principale s'appuiera sur l'accès déjà existant sur la rue de la Tourmentinerie.
  - L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
  - L'opération sera caractérisée par des maisons individuelles et/ou mitoyennes. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientations, etc.).

  ✓ **Modification de l'emprise de l'OAP n° B21 :**
  - Retirer la parcelle AD 447 de l'emprise de l'OAP. L'aménagement de cette parcelle ayant déjà été engagé.

  ✓ **Emplacements réservés :**
  - N° H01 : modifier la destination : desserte parcelle enclavée.
  - N° H12 : élargir l'emprise de l'emplacement réservé de chaque côté du ruisseau sur une largeur de 10m.

  ✓ **Cheminement doux à maintenir**
  - Secteur Les Jardins de St Jean : respecter le cheminement indiqué dans l'aménagement prévu lors du permis d'aménager.

  ✓ **Erreurs matérielles concernant des bâtiments pouvant changer de destination à rajouter à :**
  - La Déchausserie, parcelles ZM 67 et ZM 65,
  - Clarivet, parcelle ZN 412,
  - La Grée, parcelles ZI 136 (2 bâtiments) et ZI 64
  - La Sauzaie parcelle ZH 118,
  - La Rouezerie parcelle YH 21.

✓ **Erreur matérielle concernant du petit patrimoine à rajouter à :**

- La Lande Fougère au bout de la parcelle ZO 42.

✓ **Rectifier l'erreur matérielle du règlement :**

- La commune souhaite instruire les déclarations préalables clôtures, mais pas d'instruction de Permis de démolir.

- **PROCEDE aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.**

Pour extrait conforme

A Saint-Mars-du-Désert, le 28 février 2019

Barbara NOURRY

Maire de SAINT-MARS-DU-DESERT

Certifié exécutoire

Transmis en Sous-Préfecture
Le : 6/03/2019

Publié ou notifié
Le : 6/03/2019
Le Maire

Barbara NOURRY

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Commune de SUCE-SUR-ERDRE
Département de Loire-Atlantique
Arrondissement de Nantes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

du mardi 26 février 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 26 février,
Le Conseil Municipal de la Commune de SUCE-SUR-ERDRE, dûment convoqué le 19/02/2019, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de M. Jean-Louis ROGER, Maire.

NOMBRE
de conseillers en exercice

29

DELIBERATION N°

4/20190226

PRESENTS : ROGER Jean-Louis, NIESCIEREWICZ Valérie, HENRY Jean-Yves, SPITERI Didier, COSNARD Valérie, DESORMEAUX Guy, POUPEAU Jean-Michel, COUFFY-MORICE Marie-Laure, LE METAYER Julien, CRAS Daniel, LECUREUIL Pierre, DUPONT Anne, NAUDIN Claire, BOURSIER Jean-Guy, BONNET Pascal, CHEVALIER Christine, BERTIN Didier, KOGAN Jean-Jacques, TESSON Bernard, BONAMI Jocelyne.

POUVOIRS :
Emeline HORLAVILLE a donné procuration à Guy DESORMEAUX,
Audrey FISCH-FARKAS a donné procuration à Marie-Laure COUFFY-MORICE,
Didier BERTIN a donné procuration à Christine CHEVALIER (jusqu'à 20h25),
Mireille RINCE a donné procuration à Bernard TESSON,
Isabelle DELANNOY-CORBLIN a donné procuration à Julien LE METAYER.

ABSENTS :
BROSSAUD Xavier, RIVRON Michel, FOURAGE Benoît, ANTILOGUS Jérôme, MOREAU Noura.

ASSISTANT : Alain RABALLAND – Directeur Général des Services

SECRETAIRE DE SEANCE : LE METAYER Julien

OBJET : INTERCOMMUNALITÉ : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : AVIS SUR LE PROJET ARRETE LE 28 NOVEMBRE 2018

Rapporteur : Madame Valérie NIESCIEREWICZ

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Suite n°1 - Délibération n°4/20190226
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes d'Erdre et Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 13 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

I. Contexte dans lequel intervient cette délibération

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 3 mai 2017 et 29 mai 2018.

Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite à la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque Conseil Municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.

Durant cette période, les communes membres de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.

Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre et Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- Favoriser le développement d'Erdre et Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :
    - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
    - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
    - Prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
    - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :
    - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
    - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
    - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :
    - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre et Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
        - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
        - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCOT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- Pour les pôles structurants : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort-sur-Erdre, Treillières et Grandchamp-des-Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Suite n°4 - Délibération n°4/20190226
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

- Pour les pôles intermédiaires : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint-mars-du-Désert, Vigneux-de-Bretagne et Sucé-sur-Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- Pour les pôles de proximité : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay-de-Bretagne, Petit-Mars, Casson, les Touches et Notre-Dame-des-Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux…). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture…) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF…). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue et d'implantation.

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

…/…

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre et Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCOT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation. Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières…), à l'accueil des gens du voyage (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement.

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCOT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal…). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort-sur-Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en termes d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque d'inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle…

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

…/…

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCOT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre et Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et par 18 voix pour et 6 voix contre (Vivre Ensemble à Sucé-sur-Erdre), prend acte de la consultation de la Commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ; émet un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ; et formule les observations suivantes :

- Concernant les OAP :

  - Pour plus de lisibilité préciser pour chaque OAP si elle est soumise ou non à opération d'ensemble.

  - OAP B25 Mahère :
    - *Intégrer la carte de préservation des haies* et arbres à conserver directement dans l'OAP et corriger les incohérences entre l'OAP et le zonage.
    - *Erreur matérielle* : Indiquer la zone Nl en espace vert dans l'OAP (YD 43).
    - *Mise à jour* : Modifier le tracé du périmètre au sud de la zone 1AUb car une Déclaration Préalable est active sur ce périmètre (parcelle F1052) ainsi qu'un Permis d'Aménager (parcelle F712). Et reporter cette surface sur l'entrée de la zone 2AUn au nord-ouest (parcelle F706).
    - *Adaptation* : Pour une meilleure intégration dans le tissu avoisinant créer un ER pour une liaison piétonne au sud du site pour rejoindre la rue Saint Michel (cette liaison était inscrite au PLU actuel E 1584, E 1586, E 1946 et E 2093) et suppression de l'ER I 15 (F 735) à intégrer entièrement dans le périmètre l'OAP.
    - *Erreur matérielle* : Exclure de la zone 2AUn des habitations récentes ou en projet en les réintégrant dans la zone UH (E 2187, 2188 et 2128).

  - OAP B27 La Doussinière :
    - *Erreur matérielle :* Elargir le périmètre pour prendre en compte les caractéristiques réelles de l'environnement direct en intégrant le chemin communal au nord (ZO 5) et en allant jusqu'à la limite de la zone humide à l'est (ZO 4) soit environ 1500m².

  - OAP B28 rue de la Chapelle :
    - *Corriger l'erreur matérielle* du nombre de logements à réaliser, et pour fluidifier la circulation dans ce secteur de la commune proposer une voie de desserte supplémentaire avec la rue du pin proposant ainsi 3 connexions avec le tissu urbain avoisinant.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

- OAP B30 La Haie Roux :
  - *Elargir le périmètre de l'OAP* pour prendre en compte les caractéristiques réelles de l'environnement direct en intégrant un secteur qui sera un futur délaissé pour en faire un espace naturel et jardiné attenant au projet d'urbanisation et assurant ainsi l'entretien d'une zone humide (parcelle ZZ 28).
- OAP B31 Baumondière :
  - *Le périmètre est à modifier* ainsi que certains principes d'aménagements dont les accès, pour faciliter l'aménagement de ce secteur et assurer une desserte sécurisée, supprimer la protection de la haie qui se trouve sur la propriété voisine.
- OAP B37 Rue de la Bénatière :
  - *Suppression de cette OAP* car des projets sont en cours et l'OAP n'a plus d'intérêt sur ce secteur.
- OAP B42 avenue de l'Europe :
  - *Intégrer l'ER I 43* dans l'OAP et élargir son débouché sur le boulevard sur une partie de la parcelle AB 433,
  - *Corriger les erreurs matérielles* de positionnement d'arbres remarquables et d'oubli de report de la protection de la haie.
  - *Erreur matérielle : Prolonger le principe de la liaison* douce jusqu'au boulevard de l'Europe.
- OAP B43 Ilot Pasteur :
  - *Erreur matérielle :* reprendre les hauteurs de l'OAP tel qu'indiqué dans la modification n°7 du PLU en vigueur, soit R+3.
- OAP D10 Papinière :
  - *Erreur matérielle : corriger le point 8 en indiquant que la hauteur autorisée sur ce* secteur est du rez-de-chaussée et que le R+2 est autorisé sur le reste du secteur, conformément au cahier des prescriptions réalisé sur ce site sensible.

o Concernant le Plan de zonage :

- Erreur matérielle sur le tracé de nombreux secteurs d'OAP ou de prescription, non accroché aux limites cadastrales. Il est nécessaire que le cadastre de référence soit mis à jour avant l'approbation du PLUi et que les limites des zones et autres éléments du PLUi soient calés sur ce tracé.

- Erreur matérielle entre la Version 6 et la version arrêtée : une zone UB a été effacée, il convient de la repositionner, conformément à la réalité du tissu urbain de ce secteur qui n'est pas en adéquation avec le zonage UCa proposé dans le PLUi arrêté. (Secteur situé au sud de la zone UCa en limite avec la zone UAz).

- Erreur matérielle sur le positionnement de la limite de la zone :
  - Sur la parcelle ZV 114 (à la filonnière) la limite devrait s'appuyer sur la limite de la zone humide.
  - Sur la parcelle ZV 74 (route de Carquefou) qui ne devrait pas être dans la zone 2AUL mais entièrement en zone N.

- Erreur matérielle, sur le tracé de l'enveloppe urbaine :
  - Parcelle I 1208, route de Nort, le tracé ne respecte pas le principe du retrait de 25 m du nu des façades.
  - Hameau du Lavoir : Revoir le tracé de l'enveloppe du hameau en respectant les règles de définition des limites de l'enveloppe urbaine étant donné le recul de la limite de la zone inondable qui était le critère retenu ici et qui n'est plus applicable.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

- Erreur matérielle à la Mahère : Exclure de la zone 2AUn des habitations récentes ou en projet en les réintégrant dans la zone UH (E 2187, 2188 et 2128).

- Erreur matérielle sur l'intégration de l'étude du patrimoine : des bâtiments supplémentaires recensés en intérêt secondaire alors qu'ils ne figurent pas dans l'inventaire, mauvais positionnement d'arbres remarquables, les parcs et jardins identifiés dans l'étude n'ont pas été bien intégrés au PLUi, et des cônes de vues sont mal positionnés.

- Erreur matérielle sur un élément du Patrimoine à conserver : La chapelle de la Barbinière a été oubliée (parcelle ZN 17).

- Espaces boisés classés : erreur de tramage sur des espaces verts de lotissement qui doivent être indiqués comme EBC et non comme boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du CU pour les lotissements : Les Jaunais YE 152, Champ de croix I 1873, Les aubiers AK 69 et Le moulin de la Miltière AK 91.

- Linéaire commercial :
  - Erreur matérielle : Réduire le linéaire commercial sur la parcelle AB 42, place Charles de Gaulle, qui n'a pas de vocation commerciale actuellement.

- Protection « boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du CU » : Erreur matérielle :
  - Supprimer la protection au foyer Sésame, route de Nort, où une construction est en cours (parcelle I 1616).
  - Supprimer la protection sur la parcelle AC 467, 212 rue d'Angleterre, qui ne s'applique que sur une seule parcelle alors que tout le secteur présente des caractéristiques similaires de boisement.

- Bâtiments pouvant changer de destination :
  - Deux bâtiments repérés à supprimer : La Chauvelière (parcelle YO 80) car il ne répond pas aux critères du repérage et la Chénuère (parcelle A 980) qui doit être conservé dans son ensemble pour maintenir ses caractéristiques architecturales.
  - Erreur matérielle sur le positionnement du repère au chêne planté ZP 93 à repositionner sur le bâtiment.

- Concernant les Emplacements Réservés :
  - Erreur matérielle :
    - Compléter la liste sur les plans de zonages.
    - Emplacement Réservé n° I 1, La Papinière : Erreur matérielle : Ajuster les limites aux rives de l'Erdre et préciser l'objet de cet Emplacement Réservé en Promenade piétonne plutôt qu'en liaison piétonne.
  - Créer un nouvel Emplacement Réservé :
    - A la Mahère : Pour une meilleure intégration du projet dans le tissu avoisinant créer un ER pour une liaison piétonne au sud du site pour rejoindre la rue Saint Michel (cette liaison était inscrite au PLU actuel E 1584, E 1586, E 1946 et E 2093).
  - Supprimer des Emplacements Réservés : car la commune n'a pas d'intérêt à intervenir directement sur ces secteurs
    - Emplacement Réservé n° I 43, avenue de l'Europe supprimer cet emplacement pour l'intégrer dans le périmètre de l'OAP.
    - Emplacement Réservé n° I 15, rue de la Mahère supprimer cet emplacement pour l'intégrer dans le périmètre de l'OAP.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

- Emplacements Réservés n° I 20, I 29 et I 36, chemin de la petite Chénaye supprimer cet emplacement pour l'intégrer dans le périmètre de l'OAP.

o Concernant le règlement :

- La commune souhaite :
  - Que certaines règles soient reformulées, précisées et homogénéisées pour faciliter la compréhension par les pétitionnaires.
  - Que les règles soient mises en cohérence avec les règles qui figurent dans les OAP,
  - Que l'existant soit pris en compte pour permettre des extensions ne répondant pas forcement aux nouvelles règles d'implantations.

- La question du stationnement des caravanes n'est pas clairement règlementée hormis dans les zones A et N, le règlement devra être plus précis dans les autres secteurs.

- En zone UAz :
  - La commune souhaite simplifier la règlementation des hauteurs dans la zone UAz en indiquant que la hauteur maximale dans ce secteur est de 9 m maximum en R+1+C ou attique excepté si une OAP déroge à cette règle. D'autant plus que le règlement proposé fait référence à des secteurs qui ne sont plus d'actualité et qui ne figurent nulle part dans le document.
  - De même la hauteur des annexes sera à harmoniser avec les hauteurs autorisées dans les autres zones du PLUi, soit à 3,5 m à l'égout et 4 m au point le plus haut.
  - Dans ce secteur la commune veut permettre que les toitures terrasses puissent être accessibles.

- En zone UCa :
  - Erreur matérielle : La règle spécifique de coefficient d'emprise au sol à 0,1 n'est pas intégrée au règlement.

- En zone A et N :
  - Autoriser les bâtiments repérés à changer de destination ou d'affectation, car la destination n'est pas forcement connue dans tous les cas au moment de l'élaboration du PLUi.

- Annexe :
  - Modifier, compléter les définitions : Revoir la formulation de certaines définitions.

o Concernant les documents annexes :

- Droit de préemption : (doc 5.2.5)
  - La commune ne s'est pas prononcée sur un DPU renforcé sur son territoire, mais sur un DPU simple.
  - Erreur matérielle : Il manque la délégation de préemption à la commune dans le cadre des Espaces naturels Sensible.

- Plans des périmètres opérationnels et pré opérationnels : (doc 5.2.4)
  - ZAC centre-ville : Erreur matérielle, le document proposé est à modifier (document de la modification n°7 proposé à l'enquête publique, et modifié par la suite pour son approbation). Il sera remplacé par la délibération justifiant du périmètre de la ZAC centre-ville.

- Atlas des zones inondables :
  - La commune souhaite que soit précisé que c'est le tracé du lit majeur exceptionnel figurant dans l'atlas qui a été pris en compte comme limite de la zone Inondable. Indiquer que ce tracé est indicatif et que c'est la côte de référence à 6,95 m NGF qui est la réelle référence de la zone inondable.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402018-20190226-20190226delib4-DE
Date de télétransmission : 05/03/2019
Date de réception préfecture : 05/03/2019

- Liste des Lotissements :
  - Erreur matérielle : La liste est à compléter.

- La commune souhaiterait qu'un atlas des photographies des bâtiments pouvant changer de destination et du petit patrimoine soit réalisé en annexe. Ces éléments ayant été fournis par les communes.

Lien à partir duquel les élus peuvent consulter toutes les pièces du dossier arrêté :

https://geo.cceg.fr/portal/apps/MapSeries/index.html?appid=612eeca165dd4b3d913105e027b957de

Fait et délibéré le 26/02/2019

Pour Copie Conforme.

Le Maire,

MAIRIE de SUCÉ-sur-ERDRE 44 (Loire-Atlantique)

Jean-Louis ROGER

Le Maire : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.
Acte publié le : 05/03/2019
Acte notifié le :

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE – COMMUNE DE TREILLIERES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 11 MARS 2019

Délibération : **N° 2019-03- 18**

OBJET : **AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRETE LE 28 NOVEMBRE 2018**

Nomenclature : 2.1.3

En exercice : 29 membres

Présents : 27

Pouvoirs : 5

Absents : 2

Votants : 27

Délibération comportant :

Annexe : /

Le onze mars deux mille dix-neuf, 19h00, le Conseil Municipal légalement convoqué le premier mars deux mille dix-neuf, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Alain ROYER, Maire.

Les membres présents en séance :
Alain ROYER, Gil RANNOU, Philippe LEBASTARD, Marie-Madeleine REGNIER, Jean-Claude SALAU, Florence CABRESIN, Magali LEMASSON, Thierry GICQUEL, Michel RINCE, Elisa DRION, Damien CLOUET, Isabelle GROLLEAU, Yvon LERAT, Catherine RENAUDEAU, Valérie ROBERT, Aurora ROOKE, Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre TUAL, Gwenn BOULZENNEC, Hélène JALIN

Les membres ayant donnés un pouvoir :
Catherine CADOU donne pouvoir à Florence CABRESIN, Mickaël MENDES donne pouvoir à Alain ROYER, Catherine HENRY donne pouvoir à Isabelle GROLLEAU, Frédéric CHAPEAU donne pouvoir à Philippe LEBASTARD, Chantal PERRUCHET donne pouvoir à Thierry GICQUEL

Les membres absents : Lionel BROSSAULT, Gwénola LEBRETON

Rapporteur : Monsieur Philippe LEBASTARD

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;
Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 13 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

Vu la présentation faite en Commission Aménagement le 27 février 2019 ;

Il est exposé ce qui suit :

I. Contexte dans lequel intervient cette délibération

Philippe LEBASTARD rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 24 avril 2017 et 28 mai 2018.
Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018 relatif à l'abandon du projet de nouvel aéroport sur la commune de Notre-Dame-des-Landes.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire le 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'est alors ouverte la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine déclinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
  - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
  - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
    - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
    - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.
Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposées.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnemental du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Après analyse du projet de PLUi, Philippe LEBASTARD présente les points qu'il est proposé de faire remonter à la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres pour modifications avant l'approbation du PLUi.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- D'ACTER la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- D'EMETTRE un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- DE FORMULER les observations suivantes au regard des erreurs matérielles principalement :

- Sur le rapport de présentation :
  - Oubli : un travail ayant été réalisé à l'échelle de chaque commune concernant la prise en compte de la nature en ville, il faudrait intégrer le guide méthodologique de la trame verte et bleue et de la nature en ville en annexe du rapport de présentation ;

- Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
  - Remarques générales :
    - supprimer la référence au nombre de logements minimum à créer ainsi que la mention de densité minimale afin de respecter les objectifs chiffrés du PADD en terme de production de logements,
    - préciser que les phasages mentionnés sur certaines OAP n'imposent pas qu'une phase soit réalisée avant une autre et qu'elles soient réalisées par un même porteur de projet ;
  - OAP 38, 39, 40, 42, 43, 44, 52 : préciser que ces secteurs ne sont pas concernés par une opération d'ensemble ;
  - OAP 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44 et 45 : préciser que la gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et que pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière ;
  - OAP A 36 : prévoir un aménagement en deux phases (phase 1 : Ouest du périmètre de l'OAP ; phase 2 : Est du périmètre de l'OAP) ;
  - OAP A 37 : ajouter une phase d'aménagement supplémentaire sur la partie située le long de la rue de Rennes et située en zone U sur le règlement graphique ;
  - Erreur matérielle : OAP A 40 : faire figurer l'alignement souhaité sur la partie Sud de la rue de la Mairie en s'alignant sur le bâtiment déjà existant sur la parcelle AP 172 ;
  - Erreur matérielle : OAP A 41 : modifier l'OAP afin de tenir compte du Permis d'Aménager accordé avant l'approbation du PLUi ;
  - Erreurs matérielles : OAP A 42 :
    - modifier l'OAP afin de tenir compte du Permis d'Aménager accordé avant l'approbation du PLUi ;
    - corriger la hauteur maximale indiquée afin d'être en cohérence avec le règlement écrit de la zone UB (R+1+C/A) ;
  - Erreur matérielle : OAP A 53 : modifier l'implantation de commerces en rez-de-chaussée ainsi que le périmètre marchand afin de ne pas imposer le commerce le long de la RD 537 ;
  - Erreur matérielle : OAP D 06 : modifier l'OAP afin de tenir compte de la mise en compatibilité des PLU de Treillières et de Grandchamp-des-Fontaines en date du 26 septembre 2018 (ajouts de haies à créer ou à préserver, ajouts des

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

accès interdits sur les RD 537 et 26, ajout de l'interdiction de subdiviser les cellules commerciales...) ;

- Erreurs matérielles à rectifier sur le règlement écrit :
  - Pages 5, 36 et 42 : mentionner la zone UBa figurant au règlement graphique et correspondant à la zone urbaine du village de la Ménardais pour laquelle un coefficient d'emprise au sol de 25% doit être appliqué afin de préserver le cadre de vie de ce village ;
  - Pages 14 et 37 – Usages des sols et destination des constructions – Occupations et utilisation du sol – Artisanat et commerce de détail : remplacer « *les commerces sont uniquement autorisés à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage dans la limite de 300m² de surface de vente*» par « *la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage dans la limite de 300m² de surface de vente. Les cellules commerciales existantes en dehors de ce périmètre marchand, à la date d'approbation du PLUi, pourront bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale*» ;
  - Page 40 – Implantation et volumétrie – Par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer : mentionner que pour la zone UBa, les implantations différentes inscrites au plan de zonage permettent des alignements des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - Pages 36 à 54 : adapter les règles pour la zone UBz1 afin d'intégrer le règlement actuel de la ZAC de Vireloup ;
  - Pages 40 et 41 – Implantation et volumétrie – Par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer : indiquer qu'un retrait de 10m par rapport à l'ancienne emprise ferroviaire ayant vocation de voie verte structurante s'appliquera pour les constructions principales et annexes (sauf pour les annexes légères sans fondations) ;
  - Pages 52 et 84 – Desserte par les voies publiques ou privées – Voie de circulation : indiquer, comme pour la zone UA, que les nouvelles voies de circulation en sens unique devront présenter une largeur minimale de 3 mètres ;
  - Page 75 – Implantation et volumétrie – Par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer : remplacer « *le nu des façades des constructions principales doit être implanté dans une bande située entre 0 et 20m par rapport à l'alignement des voies* » par « *le nu des façades des constructions principales doit être implanté dans une bande située entre 5 et 20m par rapport à l'alignement des voies* » afin d'être en cohérence avec la règle « *l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera à 5 m minimum* » ;
  - Pages 110 à 122 et 189 à 201 : adapter les règles pour les zones UEz1, 1AUEz1 et 1AUEz2 afin d'intégrer les règles issues de la mise en compatibilité des PLU actuels de Treillières et Grandchamp-des-Fontaines dans le cadre de la création de la ZAC de la Belle-Etoile ;
  - Pages 118 et 196 – Stationnement : imposer le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200m² de surface de plancher pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone et pas uniquement pour les équipements publics et d'intérêt collectif ;
  - Pages 134 et 153 – Usages des sols et destination des constructions – Occupations et utilisation du sol – Artisanat et commerce de détail : interdire cette destination pour la commune de Treillières ;

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

- Page 225 – Usages des sols et destination des constructions – Occupations et utilisation du sol – Logement : indiquer pour la zone Ntf, comme pour les autres zones, que c'est sous condition de ne pas créer de nouveaux logements ;
- Page 226 – Usages des sols et destination des constructions – Occupations et utilisation du sol – Les annexes : indiquer pour la zone Ntf, comme pour les autres zones, que l'emprise au sol maximum des annexes est une superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
- Page 257 – Chapitre 6 – Changement de destination des constructions existantes en zone A et N au titre des articles L. 151-11 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme : préciser que les logements créés par changement de destination sont soumis à la création de deux places de stationnement aériennes par logement créé ;
- Desserte par les voies publiques ou privées – Accès : indiquer que la création d'accès est interdite le long de la RD 537 ;

➢ Erreurs matérielles à rectifier sur le règlement graphique :

- Faire apparaître les linéaires commerciaux mentionnés dans le règlement écrit ;
- Classer les parcelles AO 212 à 228, AO 233 et une partie de la parcelle AO 2 en zone N au lieu de la zone NP car ces parcelles ne sont pas liées au parc du château ;
- Classer les parcelles ZP 171, YB 422, YB 423, YH 108, YH 258 en zone U au sein de l'enveloppe urbaine en appliquant 25m de recul par rapport aux constructions principales issues des mêmes unités foncières ;
- Classer la parcelle ZY 63 en zone UH au sein de l'enveloppe urbaine car il s'agit d'une dent creuse ;
- Classer les parcelles ZW 193 et 196 en zone UB car il s'agit d'une parcelle bâtie ;
- Classer la parcelle YC 132 en zone UBa conformément au Permis d'Aménager accordé en 2018 et dont les travaux ont commencé à ce jour ;
- Classer la parcelle D 2619 en zone UH conformément au périmètre du Permis d'Aménager accordé en 2017 et dont les travaux ont commencé à ce jour ;
- Supprimer l'élément du patrimoine naturel à protéger apparaissant sur la tranche 1 de la ZAC de Vireloup car il s'agit de simples bassins de rétention ;
- Faire apparaître les zones humides existantes et à conserver issues du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC de Vireloup ;
- Classer les parcelles AD 152 et 154 en élément de patrimoine naturel à préserver ;
- Supprimer l'Espace Boisé Classé identifié sur la partie non-boisée de la parcelle YH 108 ;
- Intégrer la modification du tracé du linéaire hydrographique situé au Sud de la Gergaudière suite à la mise à jour de la cartographie des cours d'eau réalisée par la DDTM ;

➢ Sur les emplacements réservés :

- 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 ;

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

- Erreurs matérielles à rectifier sur les haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :
  - Supprimer les haies identifiées sur les parcelles ZT 39, ZT 40, ZX 24, ZX 27, YD 109, YE 55, ZP 21, YN 53 ;
  - Corriger la localisation de la haie identifiée sur la parcelle YE 42 ;
  - Identifier des haies à protéger sur les parcelles ZY 85, ZY 101 ;

- Erreurs matérielles à rectifier sur les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :
  - Supprimer les bâtiments repérés sur les parcelles AH 160, D 880, D 881 et au Sud de la parcelle YN 53 ;
  - Identifier des bâtiments à protéger sur les parcelles AP 16, AP 73, AP 151, ZV 36, AI 55, AI 57, AL 120, ZT 177, ZT 178, ZY 145, YA 322, ZY 221, ZY 216, ZY 145, AR 17, AR 1, AS 142, ZP 162, ZP 164, AO 215, AO 216, AO 222, AO 223, AO 224, B 936, B 462, YK 324, YK 151, YK 325, YA 64, YC 17, YC 172 et YB 201

- Erreur matérielle à rectifier sur les changements de destination des constructions existantes en zone A et N au titre des articles L. 151-11 et L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :
  - Identifier un changement de destination sur la parcelle ZY 228 ;

- Erreur matérielle à rectifier sur les annexes :
  - Annexe 5.2.4 ZAC VIREL3 : remplacer cette pièce par le plan des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup ;

- PROCEDE aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la réglementation en vigueur.

Délibération adoptée par 21 voix Pour et 6 voix Contre, Abstention : 0.
Contre : Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre TUAL, Gwenn BOULZENNEC, Hélène JALIN.

Pour extrait conforme.

Treillières, le 11 mars 2019
Le Maire, Alain ROYER.



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Département de
Loire-Atlantique

—

Commune de
Vigneux-de-Bretagne

COPIE

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

Date de convocation :
12 février 2019
Nombre de conseillers :
- en exercice : 29
- présents : 24
- votants : 29

L'an deux mil dix-neuf, le dix-neuf février à 19 heures 30, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Joseph BÉZIER, Maire.

Présents :

BÉZIER Joseph, MAILLARD Martine, LE DORZE Bertrand, PLONEÏS-MÉNAGER Sandrine, DAVID Philippe, FRANCO Gwënola, LEGOUX Patrick, LAMIABLE Patrick, BOUIN Sylvie, ALLAIN Dominique, ROLLAND Guillaume, JOLY Chantal, HAMON Jean-Yves, RIOU Sylviane, PLASSARD Vincent, VINCE André, MERCIER Nathalie, ENFRIN Véronique, DUBOIS Marie-Christine, DARROUZÈS Didier, GOUJON Anne, PORTIER Joël, COSNARD Maïté, MIOT Bruno

Absents excusés :

CROM Gaëlle pouvoir à Sandrine PLONEIS-MENAGER
CADOT Véronique pouvoir à Patrick LEGOUX
BRETESCHE Julien pouvoir à Bertrand LE DORZE
DURANCE Émilie pouvoir à Philippe DAVID
DELÂTRE Christophe pouvoir à Martine MAILLARD

Absents : ---

Secrétaire de séance : Philippe DAVID

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE VIGNEUX-DE-BRETAGNE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRETE LE 28 NOVEMBRE 2018

Réf : 2019-013

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdre & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 12 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

I. Contexte dans lequel intervient cette délibération

M. le Maire rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 2 mai 2017 et 29 mai 2018.
Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.
En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite à la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces règlementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a eu lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.
Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.
Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet le 05 février 2019.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction règlementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces règlementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
  - Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développent où le contexte urbain est le plus opportun,
  - Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
  - Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
  - Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.

- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
  - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
  - Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
  - Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.

- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
  - Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
    - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
    - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Pâquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en terme de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

<u>La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :</u>

Le projet de PLUI au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.
Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Après en avoir délibéré, par 23 voix pour, 0 voix contre et 6 abstentions le conseil municipal décide :

- D'acter de la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- D'émettre un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- De formuler les observations suivantes :
  - Ajustement de l'Emplacement Réservé n° L03 pour y intégrer une partie de la parcelle cadastrée section AX n°129 (Aménagement d'un carrefour)
  - Suppression de l'Emplacement Réservé L04 en l'absence de projet communal à ce stade
  - Rectification de l'Emplacement Réservé L06 : suppression de la 1ère partie de l'Emplacement Réservé car déjà propriété communale. Le prolonger sur les parcelles cadastrées section D2157, D2161, D2159, D2163, D1423 et D1421 afin de garantir un cheminement doux reliant la rue Anne de Bretagne à la rue des Vignes.
  - Suppression d'une haie identifiée comme étant à protéger entre la parcelle YZ n°79 et YZ n°80 pour permettre la création d'un équipement sportif
  - Rectification du tracé du contour du hameau de la Babinière pour intégrer une construction existante sur la parcelle cadastrée YP n°327 ainsi que les parcelles YP n°327, YP n°326, YP n°325, YP n°328 et YP n°329 qui sont en continuité directe du groupement bâti.
  - Rectification du contour du hameau de la Gaudinière pour intégrer une construction existante sur la parcelle cadastrée section YL n°365.
  - Rectification du phasage de l'OAP B46 à inscrire en 2AU.
  - Rectification des dispositions générales du règlement écrit pour y indiquer que la commune ne soumet plus à formalité les dossiers de clôture depuis le 1er janvier 2019.

- De procéder aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la règlementation en vigueur.

Pour copie conforme,
A Vigneux-de-Bretagne,
Le 22 février 2019
Le Maire,
Joseph BÉZIER

MAIRIE de VIGNEUX-de-BRETAGNE 44 Loire-Atl.

Le Maire :
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa réception en Préfecture, soit de sa publication.

Acte reçu en Préfecture le 25 FEV. 2019

Publié le 25 FEV. 2019