ANNEXE 2

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

Préambule :

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

Pour chaque thématique sont présentés :

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

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

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

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

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

Sommaire

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

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

1. Observations relatives aux demandes de constructibilité de terrains.

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

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

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

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

1.1. Identification des hameaux

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

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

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

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

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

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

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

- CRITÈRE 2 - PROXIMITÉ AVEC UNE ZONE D'INFLUENCE

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

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

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

- CRITÈRE 4 - CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR LES RESEAUX

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

- CRITÈRE 5 - LA SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Délimitation des enveloppes urbaines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Délimitation des zones à ouvrir à l'urbanisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Observations relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination

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

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

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

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

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

Le changement de destination ne doit pas :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Observations portant sur la pollution de l'eau

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur la commune de Treillières :

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

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

Il convient de rappeler que :

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

Sur la commune d'Héric :

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

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

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

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

Sur la commune de Sucé-sur-Erdre :

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

Sur la commune de Vigneux-de-Bretagne :

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

Sur la commune de Casson :

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

Sur la commune de Fay de Bretagne :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Observations portant sur les emplacements réservés

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

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

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

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

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

Néanmoins, certains ont été modifiés :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les projets devront notamment respecter les dispositions suivantes :

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

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

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

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

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

10. Observations relatives aux protections du patrimoine bâti et naturel

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

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

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

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

11. Observations relative au règlement graphique

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

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

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

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

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

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

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