

**Dossier de concertation au
titre de**

LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLUi



Du lundi 6 mars 2023

Au mercredi 17 mai 2023 inclus



Sommaire

PREAMBULE	3
1. Le cadre règlementaire de la procédure de modification n°5.....	4
1.1. La procédure d'évolution du PLUi	4
1.2. La concertation préalable	5
1.3. L'évaluation environnementale.....	6
2. Les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°5.....	8
2.1. Ouverture à l'urbanisation du secteur de la Pelleria à Petit-Mars.....	8
2.2. Ouverture à l'urbanisation du secteur du chemin des Varennes aux Touches	10
3. Planning prévisionnel de la procédure de modification n°5	14

PREAMBULE

La Communauté de communes Erdre et Gesvres s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 18 décembre 2019. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets.

Il a ainsi connu depuis plusieurs procédures :

- **Une modification n°1** approuvée le 27 janvier 2021. Elle visait à faire évoluer ponctuellement certains éléments permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement et la correction d'erreurs matérielles apparues en phase de relecture du PLUi soumis à approbation ;
- **Une modification n°2** approuvée le 23 février 2022, visant à faire évoluer ponctuellement certains éléments afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagements, la correction d'erreurs matérielles décelées depuis la mise en œuvre du PLUi, et la mise à jour des annexes ;
- **Une révision simplifiée n° 1** approuvée le 28 septembre 2022, visant à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le site de « La Chalandière » à Nort-sur-Erdre ;
- **Une mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet** approuvée le 17 décembre 2022 visant à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le site de « la Primais » à Notre-Dame-des-Landes.
- **Une modification n°4** prescrite le 2 novembre 2022 visant notamment à intégrer les enjeux du Plan Climat Air Energie Territoriale et à traduire les conclusions des études urbaines menées sur plusieurs communes.

En parallèle, pour permettre le développement des communes de Petit Mars et des Touches, une nouvelle procédure d'évolution du PLUi a été prescrite lors de la séance du Conseil Communautaire du 25 janvier 2023, afin de rendre possible deux opérations d'habitat sur des secteurs actuellement fermés à l'urbanisation (zonage 2AU), à savoir la zone de la Pellerà à Petit Mars et la zone du Chemin des Varennes aux Touches.

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5

1.1. La procédure d'évolution du PLUi

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par *l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme* précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, *l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme* précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Concernant plus précisément le 4^{ème} point de cet article, l'approbation du PLUi datant du 18 décembre 2019, les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le cadre de cette procédure ne datent pas de plus de 6 ans. A noter que la date de création de la zone 2 AU à retenir est la date de la révision générale du PLU dans le cas de maintien de zone 2AU préexistante.

De ce fait les objets du projet de modification ne répondent pas aux critères nécessitant l'application d'une procédure de révision et **entrent donc dans le champ d'application d'une procédure de modification.**

Enfin, **l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme** précise que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Les justifications ont été apportées dans le cadre de la délibération du Conseil Communautaire du 25 janvier 2023 annexées au présent dossier.

1.2. La concertation

Selon l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme *« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : (...) b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; (...).*

Selon l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, *« les modalités de la concertation permettent pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétence ».*

Par une délibération en date du 25 janvier 2023, le conseil communautaire a décidé d'organiser une concertation. A cet effet, ont été définis les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Informer les habitants de l'objet de la modification n°5 du PLUi,
- Recueillir leurs contributions et avis.

Voici les modalités de la concertation prévues dans le cadre de la procédure de modification n°5, qui se déroulera du **lundi 06 mars 2023 au mercredi 17 mai 2023 inclus.**

- **Moyens d'information :**

Pendant toute la durée de la concertation,

>> Publication d'une note sur le site internet <http://plui.cceg.fr> ainsi que sur les sites internet des mairies de Petit Mars et des Touches ;

Dossier de concertation préalable au titre de la modification n°5 du PLUi

- >> Mise à disposition de cette note en version papier dans les mairies susvisées ;
- >> Organisation d'une réunion d'information au sein de chacune des communes concernées.

- **Moyens d'expression :**

Pendant toute la durée de la concertation,

- >> Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée en mairies de Petit Mars et Les Touches aux heures et jours habituels d'ouverture desdites mairies ;

- >> Les remarques pourront également être adressées par voie postale à l'adresse :

Communauté de communes d'Erdre et Gesvres

« Modification n°5 »

1, rue Marie Curie – PA La Grand'Haie

44119 Grandchamp-des-Fontaines

- >> Ainsi que par voie électronique à l'adresse de messagerie plui@cceg.fr en précisant « *Modification n°5* ».

A l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera dressé lors d'un prochain conseil communautaire et sera joint au dossier d'enquête publique prévue au cours du dernier trimestre de l'année 2023.

1.3. L'évaluation environnementale

Selon l'article R.104-12 du code de l'urbanisme la procédure de modification peut être soumise à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure du cas par cas, s'il est établi que cette modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Dans le cadre de ces ouvertures à l'urbanisation, il a été décidé de réaliser une évaluation environnementale d'office. Cette étude sera réalisée conjointement à l'élaboration de la notice de présentation de la présente modification. Il s'agit d'une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction de la modification du PLUi, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il convient de rappeler préalablement, qu'il s'agit de l'évaluation environnementale de la procédure de modification, et non du projet en lui-même qui sera ensuite mis en œuvre.

Dans cette perspective, des état initiaux ont été réalisés sur les sites de Petit Mars et Les Touches, afin de dresser un premier portrait des enjeux environnementaux. Cet état initial contribuera aux choix d'aménagement des secteurs (desserte, division parcellaire, ...) et permettra de s'assurer de la pertinence des partis pris au regard des enjeux environnementaux du territoire.

Dans un second temps, il conviendra d'analyser les impacts ou incidences des pièces modifiées du PLUi (règlement graphique, OAP sectorielle) au regard de ces enjeux environnementaux. En fonction de l'importance des incidences, il conviendra alors de contribuer aux évolutions du projet de modification.

2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5

La présente procédure modification du PLUi a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs sur le territoire d'Erdre et Gesvres, afin de permettre la réalisation de deux opérations d'habitat.

2.1. Ouverture à l'urbanisation du secteur de la Pellerà à Petit Mars

Le secteur de la Pellerà est situé au sud du bourg de la commune, en continuité d'une opération d'aménagement récente.

Il s'agit d'un secteur d'une superficie totale d'environ 4.6 ha, actuellement caractérisé par des prairies, un réseau bocager important ainsi que quelques zones humides. Le secteur est bordé par :

- Les précédentes opérations de la Pellerà au nord,
- De l'habitat pavillonnaire longeant la RD 178 à l'est,
- Un hameau rattaché à l'enveloppe urbaine au sud,
- De la zone agricole puis naturelle, ouvrant sur les marais de l'Erdre à l'ouest.

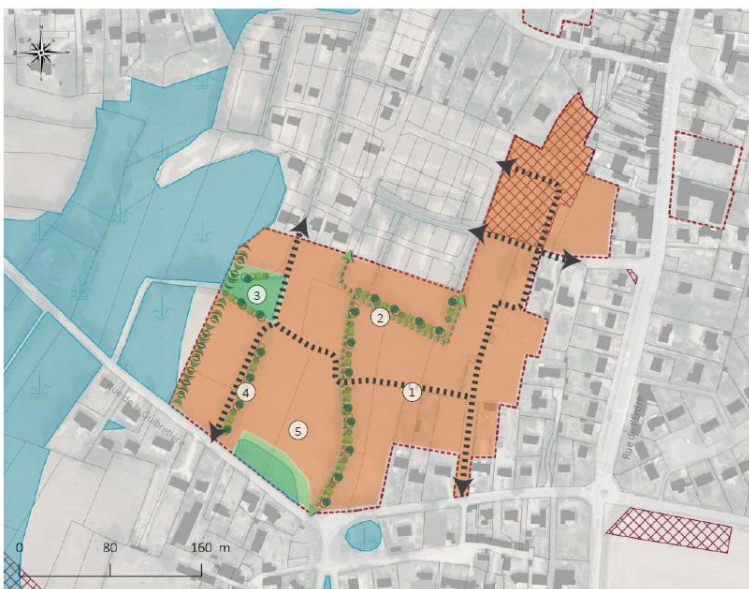
Cette zone est aujourd'hui concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie lors de l'élaboration du PLUi. Cette OAP pose les premiers principes d'aménagement et de programmation qui doivent s'appliquer sur cette zone, dont les principaux points sont rappelés ci-après. La procédure de modification s'accompagnera d'une évolution de cette pièce.

Une programmation minimale de 15 logements par hectare et de 15% de logements locatifs sociaux est attendue sur ce secteur. Cette programmation sera affinée et sera amenée à évoluer, dans un contexte de recherche d'une meilleure efficacité du foncier mobilisé, sans pour autant compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère des franges urbaines.

Dossier de concertation préalable au titre de la modification n°5 du PLUi



Source : WebSIG CCEG



Le projet pourra être réalisé en plusieurs phases distinctes.

1/ La voirie principale s'appuiera sur les accès de l'opération en cours au nord-ouest, sur la RD 178 à l'est, ainsi que sur la rue de la Guibretière au sud. Les voies de desserte internes permettront une circulation en boucle, en évitant la création de palette de retournement.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

2/ Des liaisons douces en site propre permettront de desservir l'ensemble de l'opération, notamment le long de la trame bocagère existante.

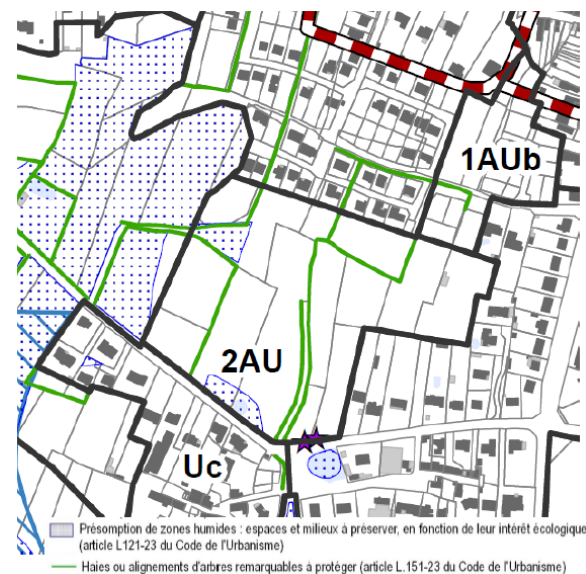
3/ Les zones humides seront intégrés à l'opération qui proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, en s'appuyant sur la trame bocagère existante.

4/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au sud-ouest sera assurée.

5/ Le tissu bâti sera mixte. 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 (orientation, etc.).

Source : 3.2_OAP sectorielles_PLUi

Par ailleurs, au niveau du règlement graphique, quelques enjeux environnementaux ont d'ores et déjà été identifiés : haies et zones humides. Des évolutions de cette pièce pourront être apportées dans le cadre de la procédure de modification.



Source : PLUi_CCEG

Une première analyse de l'état initial du site a été réalisée sur le secteur afin d'identifier les enjeux (zones humides, continuités écologiques).

Les premiers sondages réalisés ont pu mettre en évidence notamment une nouvelle délimitation des zones humides, initialement délimitées dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Les zones humides étant plus importantes, il est d'ores et déjà prévu de revoir le périmètre de la zone 2AU. Une partie sera donc rebasculée en zone Agricole ou Naturelle.

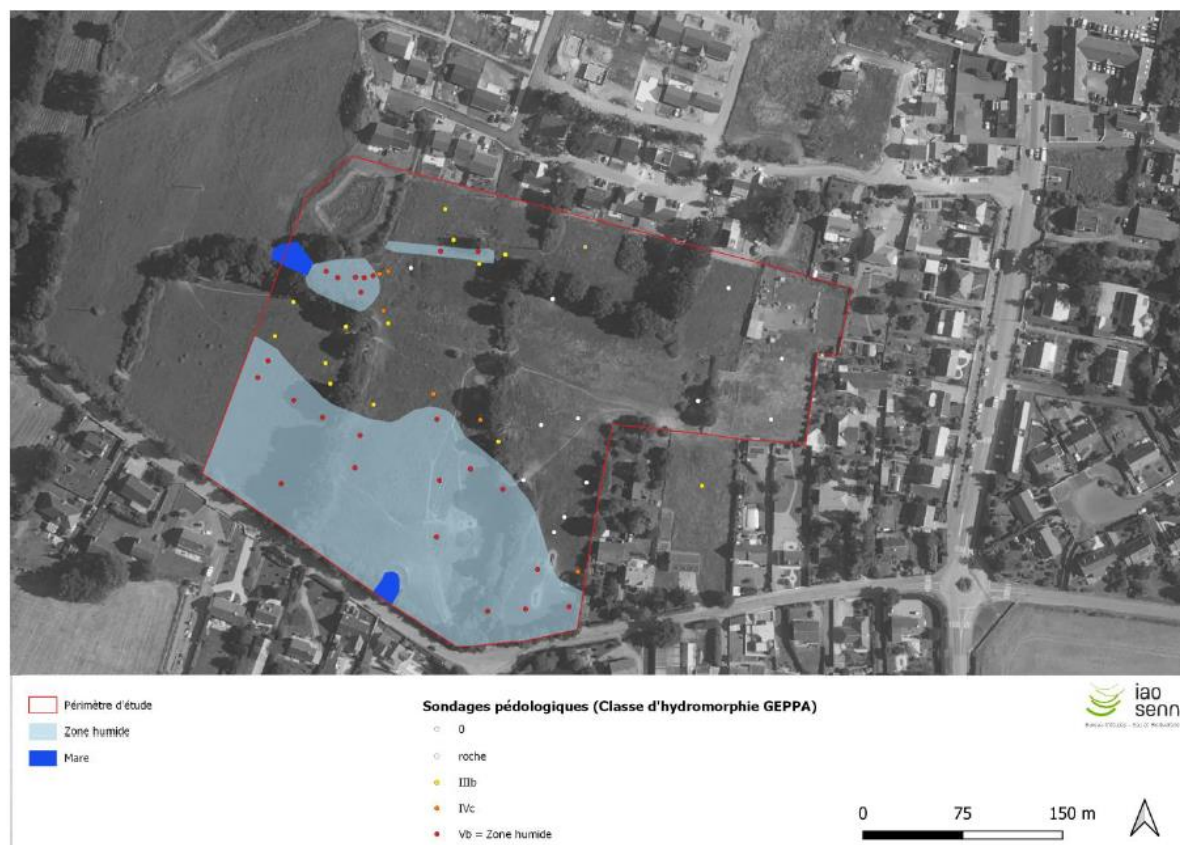


Illustration 17 : Carte présentant la localisation des sondages pédologiques réalisés en novembre 2022 avec les classes d'hydromorphie GEPPA correspondantes et la zone humide identifiée sur le site d'étude (IAO SENN - décembre 2022)

Source : Iao Senn

2.2. Ouverture à l'urbanisation du secteur du chemin des Varennes aux Touches

Le secteur du chemin des Varennes est situé à l'est du bourg de la commune. Il s'agit d'un secteur d'une superficie d'environ 2.5 ha.

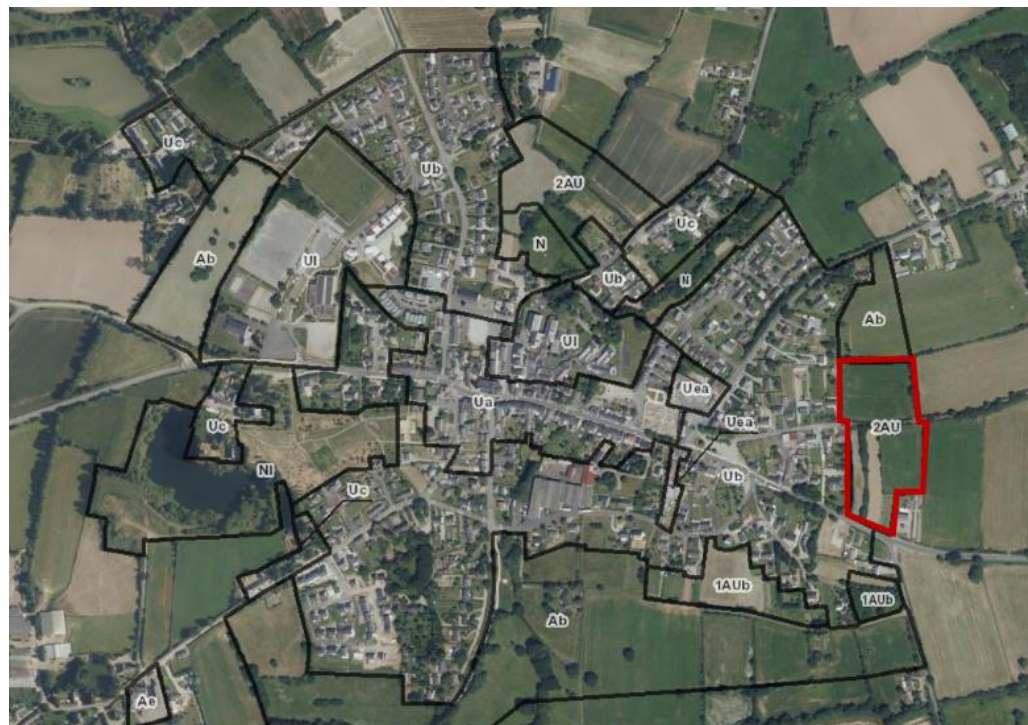
Cette zone se situe en entrée de bourg le long de la route départementale 164. Elle est bordée par :

- Une vaste zone agricole au nord et à l'est,
- Un tissu pavillonnaire en cours de densification à l'ouest,
- Un tissu plus lâche mais également propice à la densification au sud.

Cette zone est aujourd'hui accessible depuis la route départementale et le chemin des Varennes.

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie lors de l'élaboration du PLUi. Cette OAP pose les premiers principes d'aménagement et de programmation qui doivent s'appliquer sur cette zone, dont les principaux points sont rappelés ci-après. La procédure de modification s'accompagnera d'une évolution de cette pièce.

Une programmation minimale de 15 logements par hectare et de 15% de logements locatifs sociaux est attendue sur ce secteur. Cette programmation sera affinée et sera amenée à évoluer, dans un contexte de recherche d'une meilleure efficacité du foncier mobilisé, sans pour autant compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère des franges urbaines.



Source : WebSIG CCEG



1/ La voirie principale s'appuiera sur le chemin des Varennes et la rue du Calvaire.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers arborés supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, notamment au nord-ouest du site, caractérisé par des zones humides.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Dans ce cadre, une transition végétale entre l'espace urbanisé de l'opération et l'espace agricole situé au sud sera imposée.

3/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et individuels.

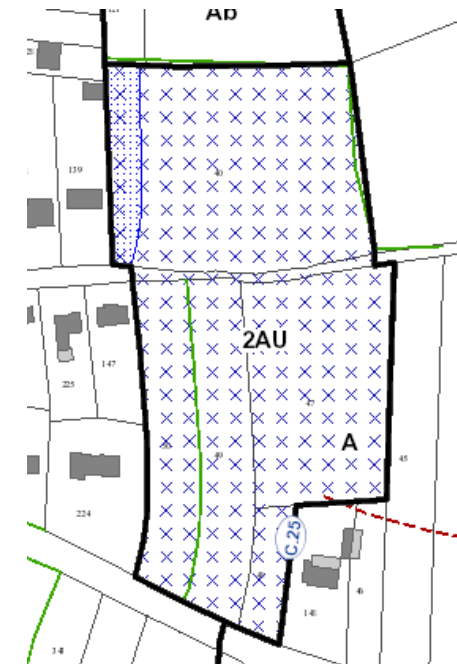
4/ Un aménagement sécurisé adapté sur la rue du calvaire (RD 164) sera prévu.

Positionné en entrée de ville, le bâti devra être traité de manière qualitative et une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site.

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 (orientation, etc.).

Source : PLUi_CCEG

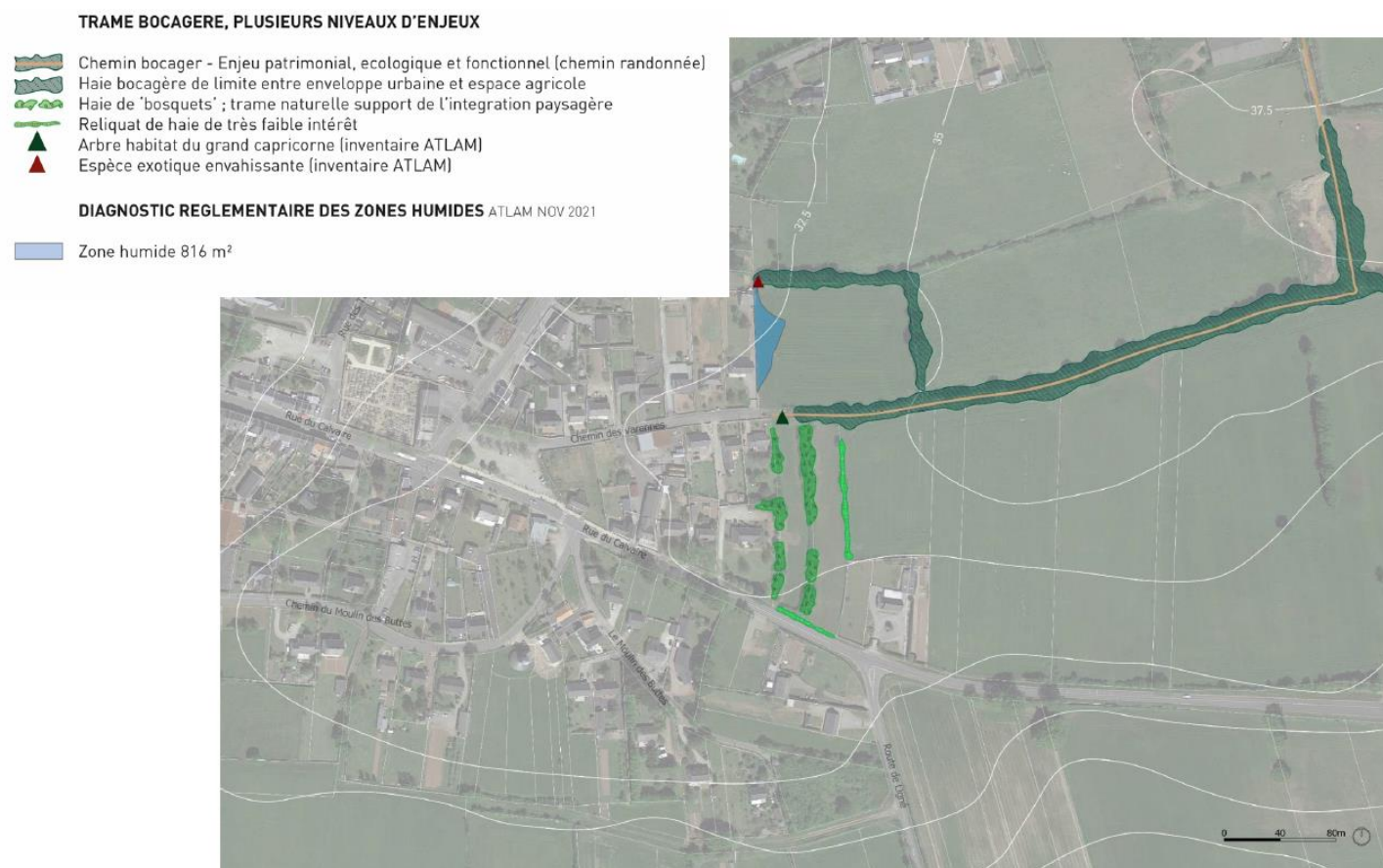
Au règlement graphique, une haie a été identifiée comme étant à préserver et une zone humide a été identifiée.



Source : PLUi_CCEG

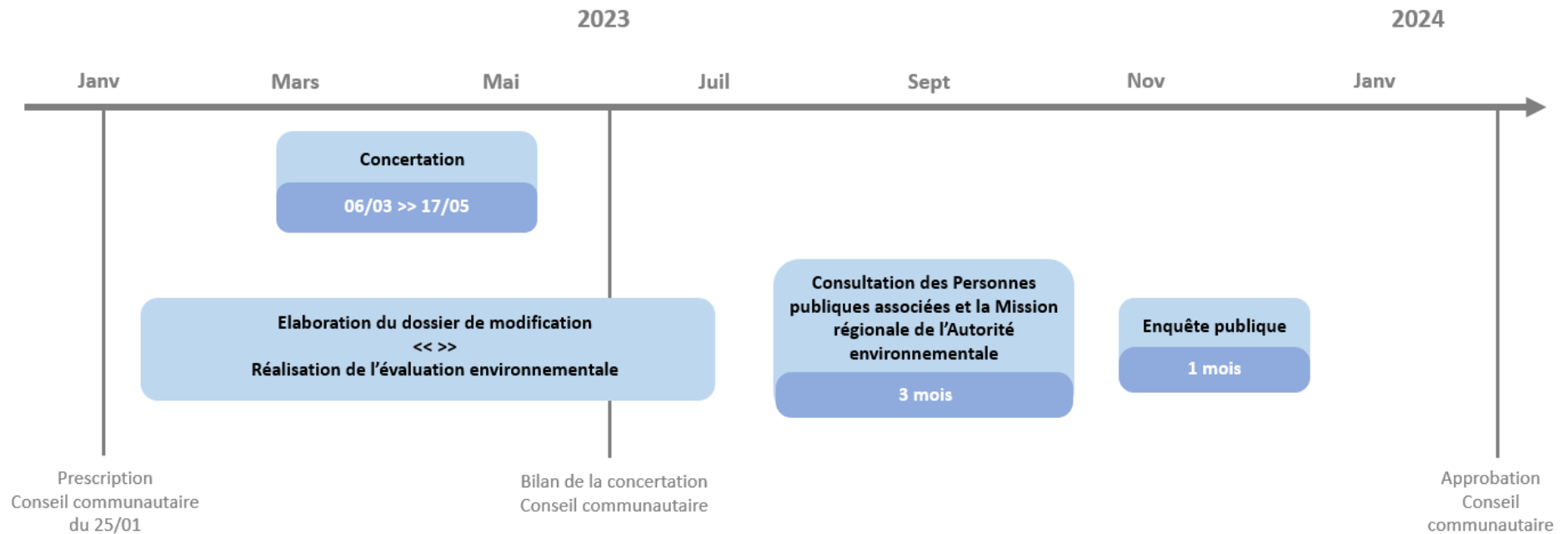
Une première analyse de l'état initial du site a été réalisée sur le secteur afin d'identifier les enjeux (zones humides, continuités écologiques).

Les premiers sondages réalisés n'ont pas remis en cause le périmètre opérationnel. En effet, la zone humide identifiée est sensiblement la même que lors des études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



Source : Atlam

3. PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5



* planning sous réserve des études en cours et des consultations à mener