

Révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes d’Erdre et Gesvres

Création d’un STECAL sur le site de la Chalandière à Nort-sur-Erdre
Arrêté du président de la CCEG du 6 mai 2022

Enquête publique
du lundi 7 juin au 22 juin 2022



Rapport du commissaire enquêteur

-

Conclusions et avis motivé

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le président de la communauté de communes d’ERDRE et GESVRES

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° n°E22000040/44
- Arrêté du président de la CCEG du 6 mai 2022

Yves PENVERNE – commissaire enquêteur

Table des matières

Partie Rapport	6
1. Généralités	6
1.1. Le cadre général de la révision générale allégée.....	6
1.2. Situation du projet	7
1.3. Aménagements proposés	9
1.4. Le cadre juridique de l'enquête publique	9
1.5. Dispense d'une évaluation environnementale.....	10
1.6. Déroulement prévisionnel de la procédure.....	11
1.7. La liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.....	11
2. Les évolutions proposées du PLUi.....	12
2.1. Evolution du règlement graphique	12
2.2. Evolution du règlement écrit	13
3. Déroulement de l'enquête publique	13
3.1. Organisation	13
3.2. Information du public	14
3.3. Dates et durée	14
3.4. Permanences	14
4. Avis des Personnes Publiques associées (PPA).....	14
4.1. Avis de la CDPENAF.....	14
4.2. Avis de la DDTM :	15
4.3. Pôle métropolitain de Nantes Saint-Nazaire.....	15
4.4. Cci44	15
4.5. Département de Loire-Atlantique.....	15
4.6. Commune de Nort-sur-Erdre.....	15
4.7. Office de tourisme Erdre Canal Forêt.....	15
5. Observations du public	16
5.1. Visites du public	16
5.2. observations recueillies sur les registres sur papier.....	16
5.3. Observations sur le registre dématérialisé.....	16
6. Analyse des observations.....	17
6.1. Présentation des 5 observations recueillies.....	17
6.2. Thématiques	18
6.3. Demandes complémentaires du commissaire enquêteur	18
7. Réponses la CCEG aux observations	18

7.1.	Remise du procès-verbal des observations	18
7.2.	Réponses de la CCEG aux observations	19
7.3.	Avis du commissaire enquêteur sur la réponses apportées par la CCEG aux différentes observations.....	19
Partie conclusions et avis motivé		22
1.	Conclusions du commissaire enquêteur	22
1.1.	Remarque préalable	22
1.2.	L'incidence de cette révision allégée sur le PLUi	22
1.3.	Le projet d'hébergements.....	22
1.4.	La garantie de la pérennité du STECAL	22
1.5.	La position des acteurs publics locaux	23
1.6.	Les observations exprimées lors de l'enquête publique	23
1.7.	Les points de vigilance.....	23
2.	Avis motivé du commissaire enquêteur :	24

Les schémas, cartes et tableau sont issus du document de présentation établi par la CCEG.

Révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres

Création d'un STECAL sur le site de la Chalandière à Nort-sur-Erdre

Arrêté du président de la CCEG du 6 mai 2022

Enquête publique

du lundi 7 juin au 22 juin 2022



Rapport du commissaire enquêteur

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le président de la communauté de communes d'ERDRE et GESVRES

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° n°E22000040/44
- Arrêté du président de la CCEG du 6 mai 2022

Yves PENVERNE – commissaire enquêteur

Partie Rapport

(Article R. 123-19 du code de l'environnement)

1. Généralités

1.1. Le cadre général de la révision générale allégée

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 18 décembre 2019.



Par délibération en date du 22 septembre 2021, le Conseil Communautaire a prescrit une procédure de révision allégée n° 2 pour permettre la réalisation d'un projet touristique à NORT-SUR-ERDRE.

Le projet vise à créer une activité d'hébergements touristiques à caractère insolite (également location d'une salle, location vélos ...). Il s'agit principalement de réhabiliter, rénover des bâtiments et ainsi envisager une deuxième vie à un ensemble bâti existant.

La réalisation de ce projet nécessite cependant la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) au titre du L 151-13 du Code de l'Urbanisme en zone A sur le site dit de « La Chalandière ».

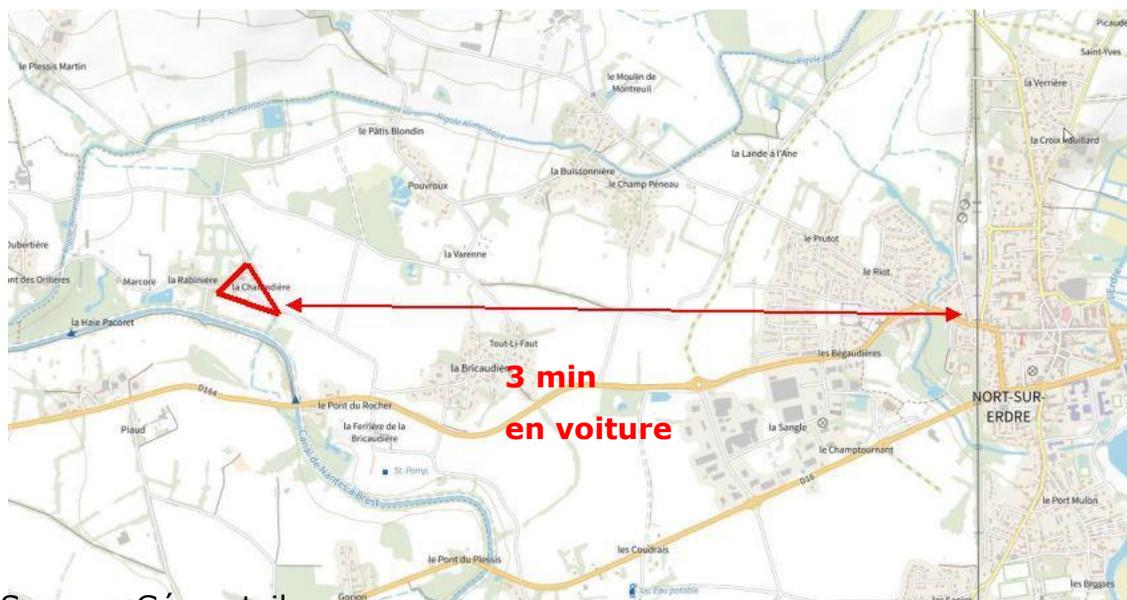
Ce projet a été considéré par l'instance de suivi du PLUi comme d'intérêt général car répondant à un besoin de développement du tourisme et participant à la mise en œuvre des orientations du PADD.

1.2. Situation du projet

Le projet touristique nommé « La Chalan d’Hier » se situe à l’ouest de la commune de NORT-SUR-ERDRE, au niveau du lieu-dit « La Chalandière » à :

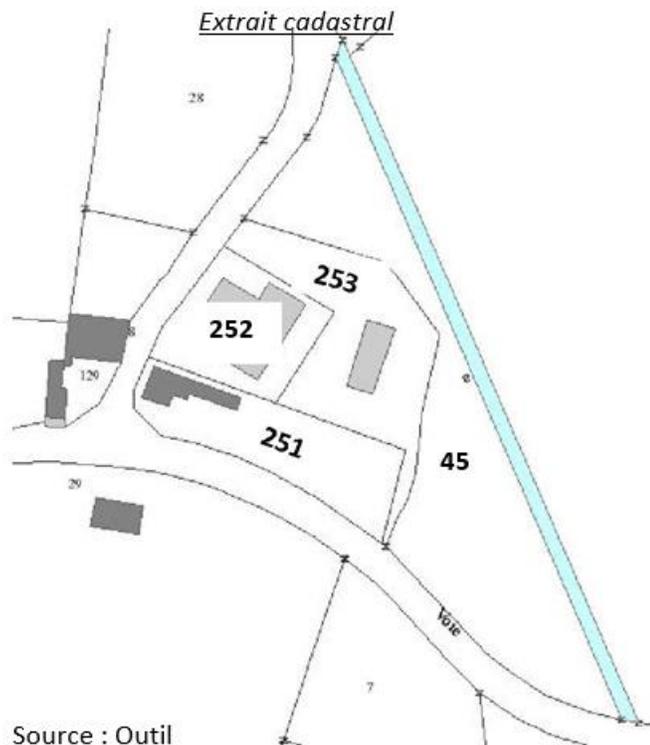
- 3 min du centre-ville de la commune ;
- 11 min du centre-ville de Héric ;
- 16 min du centre-ville de Sucé-sur-Erdre ;
- 20 min du centre-ville de Blain ;
- 25 min au Nord de l’agglomération nantaise.

Plan de situation : Site de « La Chalandière » par rapport au bourg



Source : Géoportail

Site de « La Chalandière » par rapport à l'environnement immédiat



Source : Outil

La propriété est bâtie et composée d'une ancienne ferme et de bâtiments annexes, accessible depuis une voie communale.

- Sur la parcelle XD 251 sont construits un ancien pressoir ainsi que d'anciennes soues à cochons ;
- Sur la parcelle XD 252 est construit un ancien bâtiment agricole ;
- Sur la parcelle XD 253 est construit un hangar.

1.3. Aménagements proposés

Le projet comprend la restauration et la rénovation de cet ancien corps de ferme non exploitée depuis 20 ans afin de développer une activité d'hébergements touristiques insolites sur l'ensemble de la propriété.

La réalisation de ce projet nécessite plusieurs aménagements sur le site :

- la restauration de l'ancien pressoir pour le mettre en valeur dans le futur accueil du site ;
- la rénovation des anciennes soues à cochons pour les réhabiliter en un hébergement insolite ;
- la mise en place de 8 hébergements insolites ;
- l'aménagement de stationnements ;
- le changement de destination des bâtis existants.

1.4. Le cadre juridique de l'enquête publique

Pour réaliser le projet, il est ainsi nécessaire de changer le zonage actuel du PLUi pour permettre l'évolution du site et le changement de destination du bâti existant.

Le champ d'application de la procédure de révision allégée est défini par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisances.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Selon ces dispositions du code de l'urbanisme et plus précisément le 1er point de cet article, la présente procédure de révision allégée est bien fondée car a pour objet la réduction d'une zone agricole.

1.5. Dispense d'une évaluation environnementale

Une procédure de révision allégée doit être soumise à Evaluation environnementale si elle est susceptible d'avoir « des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 » (article L.104-2 du Code de l'Urbanisme). Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente révision ne sont pas susceptibles d'affecter notablement Natura 2000 (cf. justifications comprises dans le dossier).

Néanmoins, dans le cas présent, le dossier de révision allégée du PLUi a été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Cette demande d'examen au cas par cas doit permettre à la MRAE de se prononcer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la présente procédure de révision allégée du PLUi notamment si cette dernière est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Par décision en date du 18 janvier 2022, la MRAE a indiqué que la présente révision n'était pas soumise à évaluation environnementale.

1.6. Déroutement prévisionnel de la procédure

Etapes	Référence du Code de l'urbanisme	Date de réalisation
Délibération motivée du Conseil Communautaire	L.153-11	22 Sept 2021
Notification à la MRAE pour une étude au cas par cas déterminant la nécessité ou non de réaliser une étude environnementale -> 2 mois de délai de retour de la MRAE	Arrêté n°400420 Conseil d'Etat 19/07/2017	Mi-novembre 2021
Bilan de la concertation et arrêt du projet en Conseil Communautaire	L.153-14 L.103-6 R.153-3	Conseil Communautaire du 26 Janvier <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>
Notification du projet de révision aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT. + MRAE si la procédure a été soumise à évaluation environnementale -> 3 mois de délai de retour des avis PPA et de la MRAE si évaluation environnementale	L 153-11 L.153-40 L.132-7 L.132-9	Fin janvier 2022 <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>
Saisine du tribunal administratif pour désigner le commissaire enquêteur		Fin janvier 2022 <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>
Examen conjoint avec les PPA	L.153-34	Avril 2022
Projet de révision allégée soumis à enquête publique.	L.153-41	Juin 2022 <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>
Approbation du projet de révision, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur à condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet	L 153-21 L.153-43	Septembre 2022 <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>

1.7. La liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.

- La Notice de présentation, reprenant notamment :
 - Le préambule (contexte territorial)
 - Le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier
 - Les éléments de contexte
 - La présentation et la justification de l'évolution proposée dans le cadre de la présente procédure
 - L'analyse de la nécessité ou non de soumettre le dossier à « Evaluation environnementale », l'analyse des incidences sur l'environnement générées par les évolutions envisagées, les mesures d'évitement / de réduction/ de compensation de ces incidences.

- Les annexes
 - Annexe 1 : Délibération de prescription de la révision allégée n°2 du PLUi d'Erdre et Gesvres
 - Annexe 2 : Liste des essences plantées et/ou présentes sur site (122 arbres et arbustes)
 - Annexe 3 : Descriptif techniques des blocs sanitaires
 - Annexe 4 : Courrier recommandation Erdre Canal Foret (office de tourisme)

2. Les évolutions proposées du PLUi

2.1. Evolution du règlement graphique

Il est envisagé de modifier le zonage existant afin de permettre l'aménagement du site.

Les parcelles concernées par la projet sont classées en An (espaces à fort intérêt patrimonial et paysager ou la hauteur des bâtiments est limitée).

Il est proposé de créer un secteur Aec (STECAL) destiné au développement d'un ensemble touristique sur le secteur de la Chalandière permettant la création d'hébergement insolite et d'accueils événementiels.



2.2. Evolution du règlement écrit

Le règlement écrit prend en compte cette nouvelle zone Aec,

2.2.1. en le définissant :

- *Le secteur Aec (STECAL) est destiné au développement d'un ensemble destiné à des hébergements touristiques composé notamment d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et à l'accueil d'évènements (réceptions, séminaires ...)*

2.2.2. en précisant le type de constructions permises :

- Article A1 – usages des sols et destinations des constructions

- *Dans le secteur Aec uniquement, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et du paysage :*
 - *Les constructions, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l'évènementiels (sanitaires, équipements techniques...).*
 - *Les Habitations Légères et de Loisirs (HLL) sous condition d'être liées à l'activité touristique (une des HLL pourra être utilisée comme logement de fonction.*
 - *L'emprise au sol de l'ensemble des HLL ne devra pas dépasser 250 m².*
 - *L'augmentation de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans la limite de 30%.*
 - *Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve :*
 - *Qu'il soit lié à l'activité touristique en place*
 - *Qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimoniale du bâti ancien rural*
 - *Que l'assainissement soit réalisable*

- Limitation du nombre de logement de fonction à 1
- Diverses disposition constructives ou d'aménagement des abords

3. Déroulement de l'enquête publique

3.1. Organisation

M. Yves PENVERNE, a été désigné Commissaire enquêteur (CE) par décision n°E22000040/44 en date du 22 mars 2022 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Par arrêté du 6 mai 2022, le Président de la communauté de communes Erdre et Gesvres a ouvert l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Erdre et Gesvres pour la création d'un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au lieu-dit « La Chalandière » à Nort-sur-Erdre.

3.2. Information du public

Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête a été publié à deux reprises le 23 mai et le 10 juin 2022 dans :

- Ouest France
- Presse Océan

L'avis d'enquête a été affiché sur le site de la « Chalandière », en mairie de Nort-sur-Erdre et sur la porte du service urbanisme de la commune (format A2 de couleur jaune).

Un contrôle de l'affichage a été effectué par le CE le mardi 24 mai 2022 en présence des responsables des services de l'urbanisme de la CCEG et de la commune ainsi que du maire adjoint chargé de l'urbanisme de cette dernière lors de la visite des lieux.

Les affiches sont restées en place durant toute l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique, un poste informatique et un registre des observations ont été à la disposition du public durant cette période dans la commune (service de l'urbanisme) et au siège de la CCEG.

Un registre dématérialisé est resté ouvert lors de l'enquête publique. Il comportait dans un seul document téléchargeable au format pdf l'ensemble du dossier. Un test de bon fonctionnement a été fait par le CE lors de l'ouverture de l'EP.

3.3. Dates et durée

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 7 juin (09h00) au mercredi 22 juin (17h00) 2022.

Etant dispensée d'évaluation environnementales, la durée de l'enquête publique a été ramenée à 16 jours ([Article L123-9](#) du code de l'environnement)

3.4. Permanences

Trois permanences du commissaire enquêteur se sont tenues en mairie de Nort-sur-Erdre :

- Mardi 7 juin 2022 : de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
- Jeudi 16 juin 2022 : de 14h00 à 17h00
- Mercredi 22 juin 2022 : de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)

4. Avis des Personnes Publiques associées (PPA)

La CCEG a organisé une réunion en mairie de Nort-sur-Erdre le jeudi 5 mai à laquelle étaient invitées les différentes PPA pour un examen conjoint du projet de révision allégée.

4.1. Avis de la CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) réunie le 27 avril 2022 a émis un avis favorable à la révision allégée sous réserve :

- de réaliser une étude pédologique et floristique détaillée via des points de relevés terrain dans le cadre de la démarche évitement, afin de préciser la présomption de zone humide identifiée au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme située à l'est du site et de délimiter ainsi plus finement son périmètre ;
- de respecter un recul minimal de 35 mètres vis-à-vis du cours d'eau situé en bordure à l'est du site pour toute construction, extension ou aménagement entraînant une artificialisation du sol tel que prévu au règlement de la zone A ;
- de protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme l'ensemble des haies et arbres isolés participant au maillage bocager ;
- d'opter pour un parti paysager qui s'inscrit dans le contexte bocager par le choix d'essences composant déjà l'environnement du site en excluant les plantes invasives ou potentiellement invasives.

4.2. Avis de la DDTM :

Lors de l'examen conjoint qui s'est tenu en mairie de Nort-sur-Erdre la jeudi 5 mai, la DDTM a émis l'avis suivant :

Il est demandé de venir compléter l'historique du site par rapport à l'activité agricole. La notice de présentation de la Révision Allégée n°2 précise que l'ancienne ferme n'est plus exploitée depuis 20 ans, il serait bien de préciser en quoi il n'est pas possible de réinvestir les lieux pour une nouvelle activité agricole.

4.3. Pôle métropolitain de Nantes Saint-Nazaire

Pas de remarque à formuler sur ce projet.

4.4. Cci44

Pas de remarque à formuler sur ce projet.

4.5. Département de Loire-Atlantique

Pas de remarque à formuler (29 avril 2022)

4.6. Commune de Nort-sur-Erdre

Avis favorable (délibération du 3 mai 2022).

4.7. Office de tourisme Erdre Canal Forêt

Par un courrier de recommandation l'office de tourisme émet un avis favorable :

Les hébergements insolites, pourtant très demandés par nos touristes, ne sont pas nombreux sur la destination touristique « Erdre Canal Forêt » et cela compléterait efficacement l'offre d'hébergement touristique.

Considérant l'ensemble de ces paramètres favorables, l'Office de Tourisme Erdre Canal Forêt soutient donc ce projet, à la fois ambitieux et réfléchi rationnellement.

5. Observations du public

5.1. Visites du public

Au début de la première permanence le porteur du projet nécessitant la création du STECAL, objet de la présente révision allégée du PLUi, est venu présenter son projet sur la base des informations figurant dans le dossier d'enquête publique et de documents élaborés pour la demande de permis de construire, ceux-ci étant conformes les uns avec les autres.

Deux autres personnes ont été reçues successivement lors de la dernière permanence. Elles se sont présentées comme étant riveraines du site.

5.2. observations recueillies sur les registres sur papier

Durant toute l'enquête publique aucune observation n'a été formulée sur le registre déposé au siège de la CCEG.

Deux observations ont été inscrites sur le registre en mairie lors de la dernière permanence par les personnes ayant rencontré le CE.

5.3. Observations sur le registre dématérialisé

Le graphe ci-dessous représente le nombre de consultations.



Trois observations ont été déposées sur le registre dématérialisé.

6. Analyse des observations

6.1. Présentation des 5 observations recueillies

2	09/06/2022 18:09	Pierric OWCZAREK	Registre dématérialisé	<p>Bonjour,</p> <p>nous souhaiterions confirmer avec vous les possibilités de constructibilité de deux parcelles localisées dans le hameau de Languin, commune de Nort-sur-Erdre. Elles sont situées dans le secteur A et portent les références cadastrales ci-dessous : BI 78 et BI 79</p> <p>Suivant le PLUI, seuls les extensions des logements existants et les logements de fonction c'est-à-dire à proximité d'une exploitation agricole (< 50 m) sont autorisés ce qui n'est pas notre cas</p> <p>> Pouvez-vous nous confirmer que le classement actuel ne permet donc pas d'y construire de nouveaux logements ?</p> <p>Ces parcelles sont situées dans une enclave urbanisée, entourées de constructions existantes (et donc à proximité des réseaux) et accessibles depuis une voie d'emprise publique reliant différents bâtiments. Leur situation exceptionnelle nous porte à croire que la construction de logements dans ce secteur pourrait justifier de solliciter une adaptation de la réglementation</p> <p>> Dans ce contexte, quels moyens avons-nous à notre disposition pour en faire la demande ?</p> <p>Cordialement, Madame Nicole OWCZAREK (fille de Madame SEZESTRE Annick)</p>	demande de précision sur la constructibilité de deux parcelles
3	21/06/2022 21:08	Anonyme	Registre dématérialisé	<p>La municipalité soutient se projet pour les retombées financières escomptées, mais quid des riverains qui auront à subir les nuisances des soirées / réceptions pouvant accueillir 60 personnes avec la musique qui les empêcherons de dormir. Les intérêts économiques privés ne doivent pas primer sur la qualité de vie des habitants.</p>	risques de nuisances sonores
4	22/06/2022 17:00	Anonyme	Registre dématérialisé	<p>Ce projet est très beau et original au niveau de l'activité d'accueil avec prise en compte de la nature. Le projet "salle pour mariage" ne semble pas adapté au quartier car trop près des habitations pour permettre de garder la qualité de vie actuelle. Nous revoil dans un projet "commercial", quel dommage ! Nous imaginons que les normes contre le bruit seront respectées mais on ne peut pas empêcher les gens d'ouvrir les fenêtres quand il fait chaud et on ne peut pas les empêcher de continuer à s'amuser à une heure avancée de la nuit. En autorisant cette activité, la commune condamne les proches voisins à se protéger avec des bouchons d'oreilles. Quel dommage. Une salle de mariage dans un grand parc loin des habitations est plus logique.</p> <p>Cordialement.</p>	risques de nuisances sonores
5	22/06/2022 17:00	Anonyme	Permanence + registre	<p><i>Mercredi projet. Au regard de la réglementation "Bruit" pour la salle surtout le et quand tout est ouvert</i></p>	risques de nuisances sonores
6	22/06/2022 17:00	Anonyme	Permanence + registre	<p><i>Belle réorganisation de site</i></p> <p><i>Les Au regard de l'augmentation de la fréquentation attendue en lien avec le projet, comment sera garantie la sécurité routière et la limitation de vitesse puisque c'est un nouveau fréquenté par les enfants et leur famille et pied et 2 vélos ?</i></p> <p><i>Comment sera limité la vue depuis le chemin qui mène au canal et de puis le canal</i></p> <p><i>vers les habitations en raison de l'augmentation de la fréquence des passages ?</i></p> <p><i>Merci de veiller au respect de la réglementation "Bruit" de la salle, surtout d'été.</i></p>	<p>risques de nuisances sonores</p> <p>inquiétude quant à la sécurité routière</p> <p>protection de la vue (des propriétés riveraines) depuis le canal en raison de l'augmentation du passage</p>

(l'observation 1 non reprise dans ce tableau correspond au test effectué par le CE.)

6.2. Thématiques

Les observations formulées correspondent à 4 thématiques complétées par un questionnement du CE.

6.2.1. Constructibilité de deux parcelles

L'observation ne concerne pas la présente révision.

6.2.2. Bruit

Les 4 observations mentionnent les risques de nuisances sonores.

Quelles dispositions seront prises pour assurer la tranquillité des riverains ?

6.2.3. Risques pour la sécurité routière

L'activité projetée engendrera une augmentation du trafic routier.

Quelles dispositions seront prises pour assurer la sécurité routière ?

6.2.4. Visibilité

L'activité projetée entrainera une augmentation de la fréquentation des chemins de halage et d'accès au canal.

Quelles dispositions seront prises pour assurer la « tranquillité visuelle » des riverains ?

6.3. Demandes complémentaires du commissaire enquêteur

En plus des observations du public, le CE a formulé les demandes suivantes

Quelles dispositions seront prises pour limiter le stationnement des véhicules sur le site et ses alentours ?

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) a-t-il été d'ores et déjà consulté sur le projet ?

7. Réponses la CCEG aux observations

7.1. Remise du procès-verbal des observations

Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal des observations le mercredi 29 juin 2022 à 11h00 au siège de la communauté de commune à Mme la responsable de l'aménagement.

7.2. Réponses de la CCEG aux observations

La CCEG a apporté les réponses suivantes par courriel en date du 8 juillet 2022.

« Il est important de préciser que toutes les observations reçues dans le cadre de l'enquête publique sont analysées par la CCEG en lien avec la commune de Nort-sur-Erdre. Des informations complémentaires et / ou réponses sont apportées ci-dessous. »

Le Commissaire Enquêteur interroge la maîtrise d'ouvrage sur les dispositions qui seront prises pour assurer la tranquillité des riverains notamment en ce qui concerne le bruit et autres nuisances liées à la fréquentation plus importante du lieu-dit « La Chalandière » (augmentation du trafic routier, tranquillité...). Le procès-verbal de synthèse fait également état de la question des stationnements aux alentours du site.

La commune précise qu'elle s'engage bien évidemment à faire respecter la réglementation à la fois liées aux nuisances nocturnes et à la circulation routière.

Ces questions pourront être étudiées lors du dépôt du Permis d'Aménager de manière à ce que les solutions soient les plus adaptées.

Enfin, le commissaire enquêteur interroge quant à la consultation du service Public d'assainissement Non Collectif (SPANC). Le projet prévoit un assainissement via phyto-épuration. La phyto-épuration fait appel aux bactéries présentes dans les systèmes racinaires des plantes pour épurer l'eau. La phyto-épuration permet de dépolluer et d'épurer l'air, le sol et l'eau. Par rapport à l'épuration classique, elle a d'indéniables avantages. Il ne s'agit pas d'une filière interdite dans le cadre du périmètre de captage. De plus il n'y a aucun risque à ce que l'eau rejoigne la nappe.

A cette étape du projet, il n'existe donc aucune contrainte particulière.

Le SPANC a indiqué qu'une étude de sol devra être réalisée en phase plus opérationnelle. »

7.3. Avis du commissaire enquêteur sur la réponses apportées par la CCEG aux différentes observations

La communauté de communes s'est engagée lors des échanges préalables avec les PPA à respecter leurs demandes.

Les réponses apportées par la CCEG aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur sont concises.

Cette concision est due au fait que les remarques du public portaient sur les risques de nuisances engendraient lors de l'exploitation du site d'hébergements. Les éventuelles nuisances (bruit, stationnement, circulation...) devront être encadrées dans le cadre des pouvoirs de police du maire.

Concernant l'assainissement de la zone le projet étant soumis à l'autorisation préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), les garanties environnementales sont donc apportées.

En conséquence, les réponses de la CCEG aux différentes observations m'apparaissent satisfaisantes et adaptées au contexte.

Fait à Rezé le 18 juillet 2022

Yves PENVERNE

Commissaire enquêteur

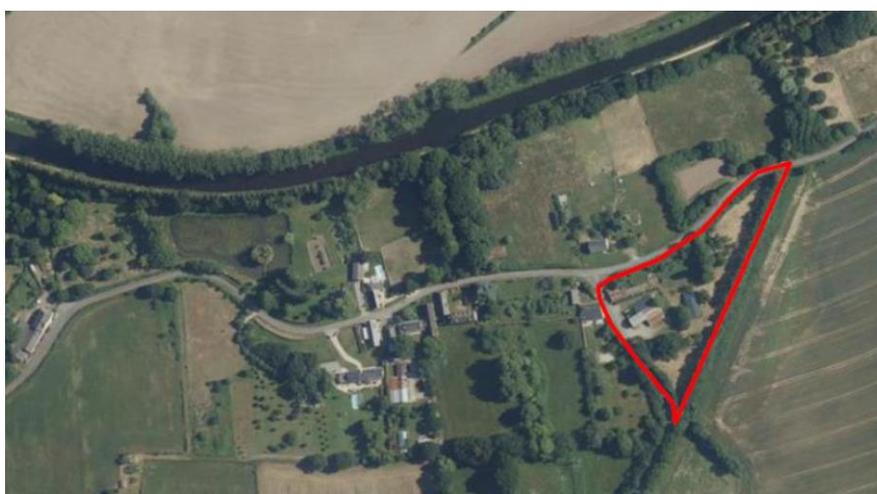
Révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes d’Erdre et Gesvres

Création d’un STECAL sur le site de la Chalandière à Nort-sur-Erdre

Arrêté du président de la CCEG du 6 mai 2022

Enquête publique

du lundi 7 juin au 22 juin 2022



Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le président de la communauté de communes d’ERDRE et GESVRES

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° n°E22000040/44
- Arrêté du président de la CCEG du 6 mai 2022

Yves PENVERNE – commissaire enquêteur

Partie conclusions et avis motivé

(article R. 123-19 du code de l'environnement)

1. Conclusions du commissaire enquêteur

1.1. Remarque préalable

Il convient tout d'abord de bien rappeler que la présente révision allégée du PLUi a pour objet la création d'un STECAL permettant la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques mais non l'autorisation de la création de cette activité.

La réalisation de ces hébergements touristiques devra se conformer aux différentes autorisations de droits des sols avant toute nouvelle construction et respecter les différentes réglementations nationales ou municipales en matière de circulation, de bruit, d'établissements recevant du public...

1.2. L'incidence de cette révision allégée sur le PLUi

La révision allégée s'inscrit parfaitement dans le cadre du PLUi actuellement en vigueur.

Il est conforme aux différents documents d'orientation supracommunaux et au PADD.

La procédure de révision allégée est adaptée au projet et conforme au code de l'urbanisme.

1.3. Le projet d'hébergements

Le projet envisagé dans ce secteur me paraît pertinent et bien étudié.

Il est pertinent car :

- il est bien adapté au secteur situé à proximité du canal de Nantes-à-Brest ;
- il valorise des terrains sur lesquels sont situées d'anciennes installations agricoles ;
- les aménagements proposés sont conformes à l'esprit agricole et paysager du site ;
- il apporte une dynamique touristique à la commune.

Il est bien étudié :

- le porteur de projet a réalisé un travail sérieux quant à la nature et à l'implantation des différents hébergements ;
- le projet en est quasiment à l'étape du dépôt de permis de construire.

1.4. La garantie de la pérennité du STECAL

Les dispositions réglementaires du STECAL sont précises et permettent à la collectivité de bien cadrer l'aménagement de ce secteur. Dans l'état de la rédaction du règlement, ce STECAL est clairement destiné à la réalisation d'hébergements touristiques et au cas où

porteur de projet l'abandonnerait il ne pourrait être fait que ce type de constructions et d'aménagements.

1.5. La position des acteurs publics locaux

Les acteurs publics locaux (communauté de communes, Commune, Office de tourisme) sont favorables au projet car il permet de favoriser le tourisme local en s'appuyant sur la valeur paysagère et patrimoniale du canal de Nantes-à-Brest.

1.6. Les observations exprimées lors de l'enquête publique

Le public a pu s'exprimer durant toute l'enquête publique. Les quelques observations recueillies n'ont pas été en opposition au projet mais ont exprimé certaines craintes liées au fonctionnement des hébergements et de la salle de réunion.

1.7. Les points de vigilance

Une telle activité, aussi bucolique qu'elle paraisse, ne doit pas masquer les risques de nuisances qu'elle peut engendrer : circulation et stationnement aux abords, nuisances sonores, promiscuités visuelles.

Le projet d'assainissement de la zone devra être soumis le plus tôt possible au SPANC.

Le porteur de projet et la commune devront être vigilants sur ces différents aspects.

2.Avis motivé du commissaire enquêteur :

Après avoir,

Étudié le dossier relatif à la révision allégée n°2 du PLU intercommunal de la communauté de communes et Erdre-et-Gesvres révisé portant sur la création d'un STECAL (secteur de la Chalandière) sur la commune de Nort-sur-Erdre ;

Participé à une réunion préparatoire et à une visite du site en présence de représentants de la communauté de communes et de la commune ;

Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête en liaison avec les services de la communauté de communes et de la commune ;

Constaté la publication des avis d'enquête dans les journaux d'annonces légales (Ouest France et Presse Océan) à deux reprises (avant et après le début de l'enquête) et sur le site de la communauté de communes ;

Vérifié les conditions d'affichage durant l'enquête ;

Accueilli le public durant trois permanences tenues en mairie de Nort-sur-Erdre ;

Constaté que la présente révision allégée était conforme aux différents documents supracommunaux (carte des ZNIEFF, SCOT) et du PADD du PLUi ;

Établi et présenté le procès-verbal de synthèse des observations à la directrice de l'aménagement de la CCEG, recueilli et examiné les réponses ;

Analysé que le projet de révision allégée respecte bien les contraintes liées à l'environnement et aux caractéristiques de la commune ;

Pris en compte l'engagement de la commune à être vigilante quant aux nuisances susceptibles d'être provoquées lors de l'exploitation de ce nouvel aménagement ;

Au vu de mon analyse du dossier :

- Je considère que les avantages du projet sont bien supérieurs aux inconvénients.
- J'estime que le projet de révision allégée n°2 du PLU s'inscrit bien dans une démarche de développement durable de la commune.

En conséquence, je donne un avis favorable à la révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

Fait à Rezé le 18 juillet 2022

Yves PENVERNE

Commissaire enquêteur