

**Enquête publique relative  
au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes  
Erdre et Gesvres ( CCEG )**

Du Lundi 05 Octobre 2020 au Vendredi 06 Novembre 2020

En raison des contraintes sanitaires pouvant empêcher le déplacement du public à la  
dernière permanence: Prolongation de l'enquête sous forme dématérialisée du 6  
Novembre au 20 Novembre 2020 à 16h30

## **1 – RAPPORT D'ENQUÊTE**

Décision de désignation par le Tribunal Administratif n° E 20000078/44 du 25 Juin 2020 de  
Monsieur Gilbert FOURNIER Commissaire-Enquêteur.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire du 02 Septembre 2020 signé de Monsieur Yvon  
LERAT, Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres ( CCEG).

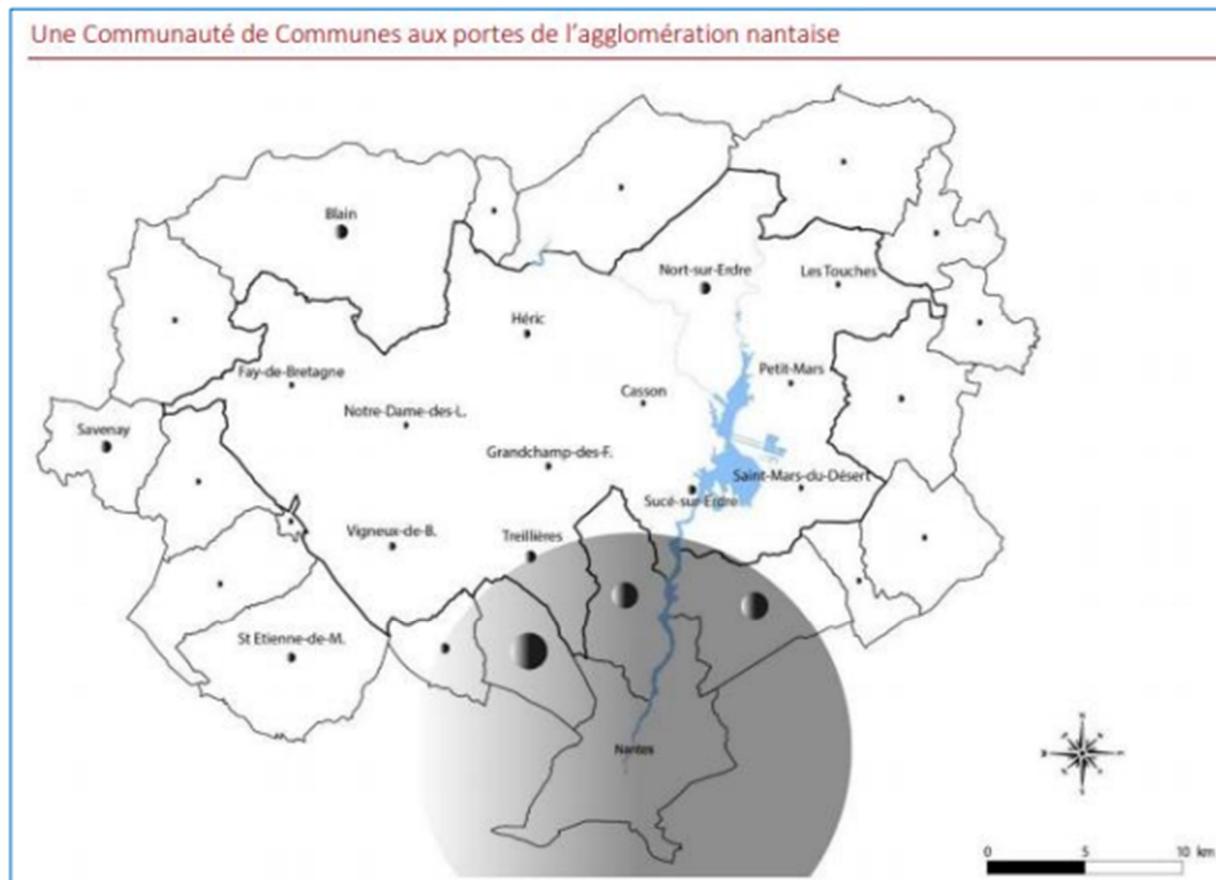
## **Sommaire**

<b>1- GENERALITES sur le Projet soumis à enquête</b> .....	3
<b>Préambule</b> .....	3
<b>Cadre légal et réglementaire</b> .....	4
<b>1.1 - Champ d'application de la modification</b> .....	4
<b>1.2 - Objectifs et justification de la modification</b> .....	6
<b>1.3 - Modification du règlement graphique</b> .....	8
<b>1.4 – Modification du règlement écrit</b> .....	9
<b>1.5 - Prise en compte des documents supra-communaux</b> .....	9
<b>1.6 - Incidence sur l'environnement</b> .....	10
<b>2 - AVIS des Personnes Publiques Associées (PPA)</b> .....	10
<b>3 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	12
<b>3.1 - Les opérations préalables</b> .....	12
<b>3.2 - Composition des dossiers d'enquête</b> . ....	13
<b>3.3 - Publicité, Affichages, Information du public</b> . ....	13
<b>3.4 - Déroulement de l'enquête</b> .....	14
<b>4 - RECENSEMENT DES OBSERVATIONS</b> .....	15
<b>5 – SYNTHÈSE</b> .....	15
<b>6 - PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE et QUESTIONS du Commissaire-Enquêteur</b> .....	16
<b>7- ANNEXES</b>	
7.1 - <b>Tableau récapitulatif des observations</b> .	
7.2 - <b>Publicité, affichages et certificats</b>	
7.3 - <b>P V de synthèse du Commissaire-Enquêteur transmis le 27 Novembre 2020</b>	
7.4 - <b>Mémoire de Réponse de la CCEG au PV de synthèse, reçu par mail le 4 Décembre 2020</b>	

## **1- GENERALITES sur le Projet soumis à enquête :**

## Préambule :

Territoire de 50 000 hectares, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CCEG) est située au Nord-Est de l'agglomération Nantaise, à une vingtaine de kilomètres de NANTES et occupe le vaste plateau agricole du Centre-nord de la LOIRE-ATLANTIQUE traversé par la vallée de l'ERDRE et ses marais.



Source : PLUI CCEG

Le territoire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES est composé de 12 communes et regroupe plus de 60 000 habitants. C'est un territoire en très forte croissance démographique qui a connu une urbanisation accélérée, aujourd'hui stabilisée, avec plus de 500 logements neufs construits chaque année. La lecture démographique du territoire laisse apparaître actuellement un déséquilibre Est-Ouest en termes de répartition de population qui peut s'expliquer par des coupures naturelles notamment liées à la vallée de l'ERDRE, et la présence d'axes de transport majeur (RN 137 et tramtrain) vecteurs d'attractivité et « espaces frontaliers ». La Communauté de Communes ERDRE ET GESVRES s'inscrit au sein d'un territoire aux atouts agricoles et paysagers indéniables, qui contribuent à l'attractivité du cadre de vie et représentent le socle de son identité.

Particularités fortes de cet espace, les milieux humides et le bocage marquent profondément le paysage. L'ERDRE, le GESVRES, l'HOCMARD et le CENS, ainsi que de nombreuses petites rivières, irriguent le territoire sur plus de 800 kms. Les zones humides couvrent environ 18 % de l'espace intercommunal, renfermant une richesse écologique remarquable mais fragile. La mise en valeur de ces ressources et leur gestion adaptée font partie des enjeux prioritaires. Sur les 31 600 hectares d'espaces agricoles, 17 305 hectares sont protégés par le Périmètre de Protection

d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) des vallées de l'ERDRE, du GESVRES et du CENS (protection départementale). Les espaces agricoles et naturels représentent plus de 90% de la superficie totale du territoire. La CCEG veille à modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace (-35% de moins que les 10 dernières années).

## **Cadre légal et réglementaire**

### **1.1 - Champ d'application de la modification :**

#### **1.1.1 - Historique de l'évolution du document d'urbanisme :**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2014, exécutoire au 31 janvier 2014, a modifié les statuts de la Communauté de Communes ERDRE ET GESVRES, en matière de compétence PLU. La CCEG détient la compétence pleine et entière en matière d'élaboration, révision, modification des PLU sur les 12 communes du territoire. La Communauté de Communes ERDRE ET GESVRES s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 18 Décembre 2019. Elle souhaite aujourd'hui procéder à une 1ère modification de son PLUi.

#### **1.1.2 - Evolutions envisagées :**

Les grandes orientations et les grands objectifs du PLUi d'Erdre et Gesvres sont fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ceci étant, il s'avère nécessaire, tout en respectant l'économie générale du PADD, de faire évoluer ponctuellement certains éléments du PLUi, ne serait-ce que pour permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement, régler et procéder aux ajustements nécessaires d'un document toujours perfectible. Ce sont ces évolutions ponctuelles et limitées qu'il est proposé de modifier dans le cadre de cette procédure de modification. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 février 2020, il a été prescrit une procédure de modification n° 1 du PLUi d'ERDRE ET GESVRES.

#### **1.1.3- Définition du champ d'application de la procédure :**

##### **❖ Détermination du champ d'application de la procédure :**

Le champ d'application de la procédure de modification 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 développement 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 neuf 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 ».

Concernant plus précisément le 4ème point de cet article, l'approbation du PLUi d'ERDRE ET GESVRES datant du 18 Décembre 2019, l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre de la présente procédure ne date pas de plus de neuf ans.

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.

❖ Détermination de la réalisation d'une enquête publique :

Par ailleurs, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (ou le maire) lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

La procédure de modification entre dans le cas décrit au 1° de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme : il s'agit donc d'une procédure de modification soumise à enquête publique.

❖ Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES dispose de quelques espaces de protection du patrimoine naturel comme le réseau Natura 2000. En effet, les sites Natura 2000 du territoire représentent une superficie de 2 363 hectares, soit environ 4.6 % de la surface totale, uniquement sur le marais de l'ERDRE.

**Cependant les évolutions envisagées dans le cadre de la présente modification ne sont pas susceptibles d'affecter notablement Natura 2000** (cf. justifications comprises dans le dossier).

Néanmoins, dans le cas présent, le dossier de modification du PLUi a été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe).

❖ Détermination de la justification de l'ouverture à l'urbanisation :

Pour ouvrir une zone à l'urbanisation, c'est l'article L153-38 du code de l'Urbanisme qui s'applique.

#### 1.1.4 - Précisions sur les modalités à appliquer

❖ Concertation :

L'article L.103-3, du code de l'urbanisme, laisse à la collectivité le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Durant cette procédure de modification **il n'a été pas envisagé de réaliser de concertation** avec la population.

## **1.2 - Objectifs et justification de la modification :**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes ERDRE ET GESVRES a été approuvé le 18 décembre 2019 en Conseil Communautaire.

Cependant pour la CCEG il est apparu opportun d'engager rapidement une procédure d'évolution mesurée du PLUi. L'objectif étant de permettre la réalisation de plusieurs projets d'aménagement et de réaliser des adaptations mineures du document.

### **1.2.1- Les modifications du document d'urbanisme portent sur :**

#### ❖ Sur la Commune d' **HERIC** :

- Créer une OAP rue Aimé Césaire pour cadrer les futurs projets d'aménagement : parcelles AK 5, AK 32, AK 33 et AK 34.
- Modifier l'OAP B04 pour intégrer le caractère inondable du site.
- Modifier le recul de la loi Barnier sur la ZAC Erette Grand'Haie afin de permettre la réalisation d'une station d'épuration : parcelle XN 140.
- Corriger des erreurs matérielles :
  - o Oubli d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 du CU : parcelles ZK 47 et ZK 66 .
  - o Oubli d'un EBC : parcelle YC 3 .
  - o Erreurs d'identifications de bâtiments pouvant changer de destination : parcelles XB 111, YE 117 et YD 62 .

#### ❖ Sur le Commune de **SUCE-SUR-ERDRE** :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUL du site de « la Papinière » pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire : parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70.
- Créer une OAP sur le site du futur groupe scolaire : parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70.
- Créer des règles graphiques spécifiques pour permettre la réalisation d'un projet de construction de bureaux : parcelles AB 730 et AB 455.
- Corriger des erreurs matérielles :
  - o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZH 47 .
  - o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZS 81 .
  - o Suppression d'un arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 : parcelle AB 6 .

#### ❖ Sur la Commune de **GRANDCHAMP-DES-FONTAINES** :

- Autoriser sous condition le commerce de détail sur l'îlot Nord de la ZAC BELLE ETOILE : zone 1AUEz2.

#### ❖ Sur la Commune de **TREILLIERES** :

- Corriger des erreurs matérielles :
  - o Oubli d'une partie du linéaire commercial : parcelles AP 65, AP 66, AP 67, AP 69, AP 109 et AP 127
  - o Oubli d'un EBC : parcelle AH 88 .
  - o Erreurs de zonage : parcelles YB 226, ZV 317, AR 7 et AE 85.
  - o Retrait de la parcelle ZO 47 : périmètre OAP A45.

o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelles YK 158 et YK 160.

❖ Sur la Commune de **FAY-DE-BRETAGNE** :

- Supprimer l'OAP C21 .

- Corriger des erreurs matérielles :

o Erreur d'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle XP 07.

o Erreurs d'identifications de bâtiments repérés au titre du L 151-19 du CU : parcelles G 385, E 1049, E 1089, G 1470, AB 437 .

❖ Sur la Commune de **PETIT-MARS** :

- Corriger une erreur matérielle :

o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle AN 81 .

❖ Sur la Commune de **CASSON** :

- Corriger des erreurs matérielles :

o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle C 596 .

o Erreur d'identification d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 du CU : parcelle C 612.

❖ Pour toutes les **COMMUNES** :

- La modification du règlement littéral et graphique à des fins d'ajustements et adaptations de mesures et/ou articles du PLUi visant à améliorer la compréhension.

### **1.2.2 - Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur :**

Le projet d'Erdre et Gesvres se fonde sur 3 axes transversaux :

AXE 1 - Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine.

AXE 2 - Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement.

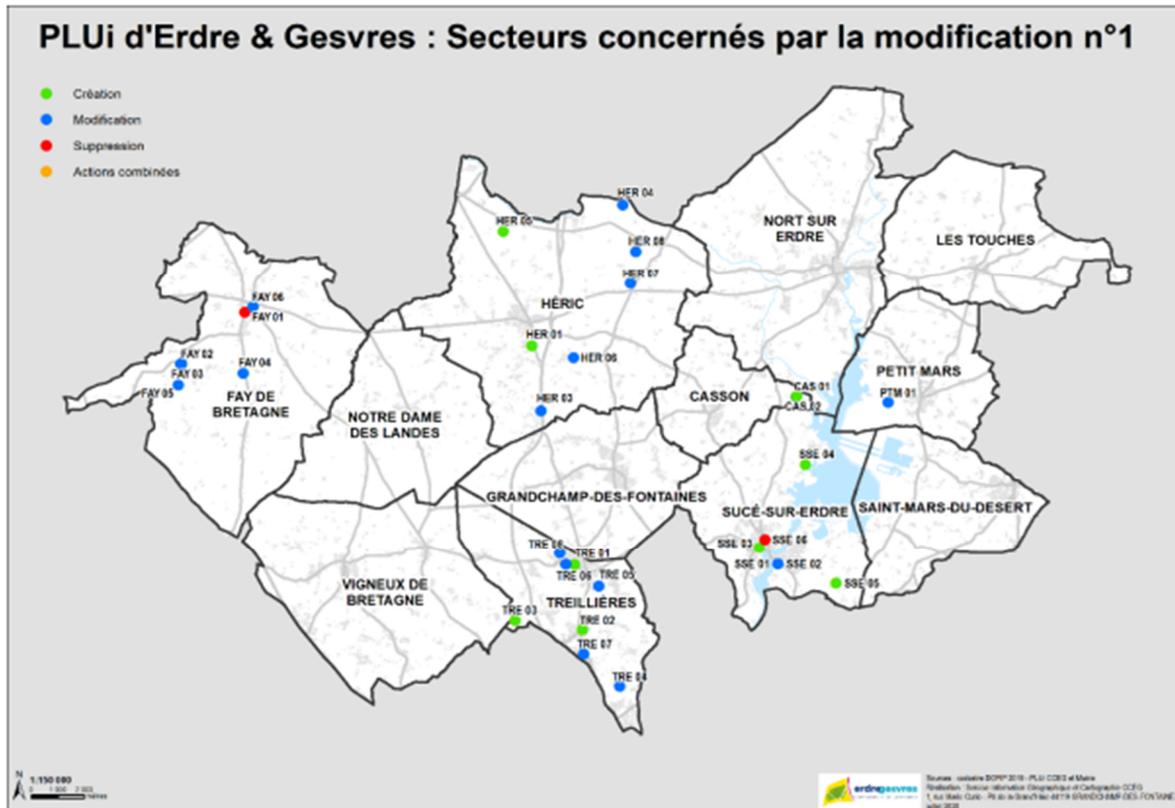
AXE 3 - Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins.

Au vu de ces éléments, le projet de modification n°1 **ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD** du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'ERDRE ET GESVRES .

### **1.3 - Modification du règlement graphique :**

#### **1.3.1- Evolutions du zonage :**

Il est proposé, via la présente procédure, de procéder à l'évolution de la pièce 4.2 du PLUi correspondant au règlement graphique composée elle-même des pièces 4.2.1 zonage général et 4.2.2 zoom bourg.



Les évolutions ayant un impact sur le zonage sont localisées sur la carte ci-dessus. Chaque évolutions du document est numérotée par commune.

Seules les communes de HERIC, SUCE-SUR-ERDRE, TREILLIERES, FAY-DE-BRETAGNE, PETIT-MARS et CASSON sont concernées par l'évolution du règlement graphique du PLUi.

### 1.3.2- Bilan des surfaces :

L'équilibre général du PLUi n'est **pas impacté** par les évolutions de la Modification n°1 du PLUi. ( voir p 88 de la notice de présentation).

### 1.3.3 -Orientations d'Aménagements et de Programmatons (OAP) :

Il est proposé, via la présente procédure, de procéder à l'évolution de la pièce 3.2 du PLUi correspondant aux OAP sectorielles :

#### ◆ HERIC

- 1) Création d'une OAP : rue Aimé Césaire (Evolution HER 01).
- 2) Modification d'une OAP : B04 (Evolution HER 02).

#### ◆ SUCE SUR ERDRE

- 1) Création d'une OAP : rue de Carquefou (Evolution SSE 02).

❖ **TREILLIERES**

1) Erreur matérielle : OAP (Evolution TRE 08).

❖ **FAY DE BRETAGNE**

1) Suppression d'une OAP : C21 (Evolution FAY 01).

**1.4 – Modification du règlement écrit :**

Il est proposé, via la présente procédure, de procéder à l'évolution de la pièce 4.1 du PLUi correspondant au règlement écrit afin de clarifier les règles qui posent problème lors de l'instruction des demandes d'autorisation à construire mais également de procéder à un toilettage du document afin de supprimer toutes les « coquilles » et « erreurs matérielles » identifiées.

**Ces évolutions sont mineures et sans impact sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

**1.5 - Prise en compte des documents supra-communaux :**

❖ **La DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) :**

La CCEG est couverte par la DTA de l'Estuaire de la Loire. Le projet de modification n°1 ne portant pas sur des secteurs sensibles ou de projets identifiés dans la DTA, **il est compatible avec la DTA.**

❖ **Le SCOT ( Schéma de Cohérence Territorial) :**

La CCEG se situe dans le périmètre du SCOT Métropolitain NANTES – SAINT-NAZAIRE (approuvé le 19 décembre 2016) fixant des objectifs qui doivent être mis en œuvre au niveau des six intercommunalités et au niveau des communes dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Les objectifs de la modification proposée s'inscrivent pleinement dans les objectifs du SCOT notamment les créations d'OAP.

**Le projet de modification n°1 est compatible avec le SCOT**

❖ **Le PLH n°2 ( Plan Local Habitat ) :**

Le PLH 2 de la CCEG approuvé en mai 2015 pour une période de 6 ans (2015-2021) présente trois grandes orientations :

- Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché.
- Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources.
- Orientation 3 : Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun.

**La modification n°1 du PLUi est compatible avec les orientations du PLH n°2 dans le sens où elle permet la création d'une OAP à HERIC et participe ainsi à l'atteinte des objectifs en matière de production de logements.**

❖ **Le SDAGE et le SAGE :**

Dans le cadre de la présente modification, **la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE est assurée** du fait de l'absence de zone humide ou de cours d'eau à proximité des sites comprenant un projet d'aménagement.

### **1.5- Incidence sur l'environnement :**

Au regard des différents objectifs de la modification du PLUi, l'ouverture à l'urbanisation à SUCÉ-sur-ERDRE constitue le point le plus sensible vis-à-vis de Natura 2000. Pour autant, elle ne génère **aucune incidence directe et indirecte sur ce site Natura 2000**. L'analyse des incidences sur Natura 2000 peut être conclue à ce stade : **les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative**.

## **2 -AVIS des Personnes Publiques Associées (PPA) :**

### **2-1 Avis de la Région des Pays de Loire :**

- dans son courrier du 27 Août 2020, n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

### **2-2 Avis du Conseil Départemental :**

- dans son courrier du 3 Novembre 2020, après quelques remarques à prendre en compte, le Conseil départemental émet un avis favorable à cette modification.

### **2-3 Avis de la Préfecture de Loire-Atlantique :**

- dans son courrier du 18 Septembre 2020, les services de la Préfecture font plusieurs remarques et demandes de prises en compte sur des points précis dont certaines réglementaires.

### **2-4 Avis de la CCI Nantes-St Nazaire :**

- dans son courrier du 29 Septembre 2020, la CCI conteste la possibilité d'ouvrir l'îlot nord (sur la ZAC de la Belle étoile à Grandchamp des Fontaines) à des implantations de grandes et moyennes surfaces et émet un avis défavorable sur la modification n°1 proposée.

### **2-5 Avis des Communes de la CCEG :**

#### **. Casson :**

- dans son courrier du 29 Septembre 2020, la Mairie de Casson n'a pas d'observation à formuler sur le dossier.

#### **. Fay de Bretagne :**

- dans son courrier du 25 Septembre 2020, la Mairie de Fay de Bretagne formule 3 observations concernant des corrections à apporter.

#### **. Notre Dame des Landes :**

- dans son courrier du 1<sup>er</sup> Octobre 2020, la Mairie de NNDL n'a pas d'observation particulière mais soumet des propositions de point à rajouter sur des bâtiments à étoiler.

#### **. Les Touches :**

- dans son courrier du 17 Septembre 2020, la Mairie des Touches n'a pas d'observation à formuler.

. **Petit Mars :**

. **Vigneux de Bretagne :**

. **Héric :**

- dans son courrier du 28 Septembre 2020, la Mairie d'Héric émet un avis favorable à cette modification n°1 du PLUi.

. **Saint-Mars du Désert :**

. **Sucé sur Erdre :**

- dans son courrier du 2 Octobre 2020, la Mairie de Sucé formule des observations particulières dans la présentation et dans le règlement écrit. Elle demande au porteur de projet (la CCEG) d'analyser ces observations.

. **Grandchamp des Fontaines :**

. **Treillières :**

- dans son courrier du 02 Septembre 2020 , la Mairie de Treillières formule une observation particulière sur le règlement et quelques corrections à apporter.

. **Nort sur Erdre :**

### **3 - ORGANISATION et DÉROULEMENT de L'ENQUÊTE**

#### **3.1 - Les opérations préalables :**

→ **Désignation :**

Dans sa décision n° E 20000078/44 du 25 Juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur **Gilbert FOURNIER**, Commissaire-Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ( PLUi) de la Communauté de Communes d'ERDRE et GESVRES ( CCEG).

→ **Modalité de l'enquête :**

L' arrêté du 02 Septembre 2020 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes d' ERDRE et GESVRES prescrit les modalités et l'organisation de l'enquête:

**Durée de l'enquête** de 33 jours consécutifs, du lundi 05 Octobre 2020 au vendredi 06 Novembre 2020 inclus.

**Cependant** en raison du contexte sanitaire et des mesures de restrictions imposées ayant pu empêcher le public de se déplacer lors de la dernière permanence , il a été décidé d'un commun accord entre le CE et la CCEG d' une prolongation de l'enquête sous forme dématérialisée du 6 Novembre jusqu'au 20 Novembre 2020 à 16h30 .

→

**Lieu**

**des permanences du Commissaire-Enquêteur :**

- 3 permanences ont eu lieu au siège de la CCEG (ouverte, cloture, et une en milieu d'enquête)

Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG)- Enquête sur le projet de modification N°1 du PLUi –  
Décision TA N° E 20000078 /44 - **Rapport**

- 2 permanences ont eu lieu dans chacune des 2 Mairies où les modifications étaient les plus importantes : Héric et Sucé sur Erdre.

Ces permanences ont été fixées comme suit :

- Lundi 5 Octobre 2020 de 8h30 à 12h00 au siège de la CCEG .
- Mardi 13 Octobre 2020 de 9h00 à 12h30 en Mairie d'Héric .
- Mercredi 21 Octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ( prolongée jusqu'à 12h45 en raison d'un public important) au siège de la CCEG .
- Mardi 27 Octobre 2020 de 9h à 12h30 en Mairie de Sucé sur Erdre .
- Vendredi 6 Novembre 2020 de 14h à 16h30 au siège de la CCEG .

→

**Chro**

**nologie des prises de contacts et rencontre avec la CCEG :**

- 18 / 06 / 2020 : appel de Madame MARTINEAU du TA pour proposition de l'enquête.
- 25 / 06 / 2020 : Décision par le TA n° E 20000078/44 de ma désignation pour cette enquête.
- 29 / 06 / 2020 : Appel de Mme MICHELOT ( CCEG) pour préparation de l'enquête.
- 30 / 06 / 2020 : Appel de Mme MICHELOT pour fixer les dates de permanences de l'enquête.
- 28 / 07 / 2020 : Validation du projet d'arrêté après plusieurs échanges par mail avec Mme MICHELOT.
- 02 / 09 / 2020: Arrêté Communautaire pour cette enquête signé du Président de la CCEG Monsieur Yvon LERAT.
- 15/ 09/ 2020 : Prise de possession des dossiers et explication des modifications par Mme MICHELOT au siège de la CCEG .
- 21 /09 / 2020 : Paraphe des dossiers au siège de la CCEG .
- 05/ 10 /2020 : 1ère permanence et vérification des affichages au siège de la CCEG .

### **3.2 - Composition des dossiers d'enquête :**

Les dossiers papier mis à disposition du public dans chacune des Mairies de la CCEG, ainsi qu'au siège de la communauté de Communes étaient composés de :

- 1 document de 8 pages reliées comportant :
  - l'arrêté ( 6 pages)
  - les localisations de l'affichage de l'avis d'enquête (1 page)
    - les dates de parution dans la presse de l'avis d'enquête ( 1 page ).
- 1 document de 118 pages reliées concernant la notice de présentation.
- 1 document annexe de 18 pages reliées concernant un dossier de dérogation à la Loi Barnier le long de la RN 137.
- 1 document de 277 pages reliées du PLUi avec la modification n°1 et la notice de présentation.
- Une chemise avec des différents courriers reçus des PPA exprimant leurs avis.
- 1 Registre papier de 24 pages pour recueillir les observations du public .

### **3.3 - Publicité, Affichages, Information du public :**

Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG)- Enquête sur le projet de modification N°1 du PLUi –  
Décision TA N° E 20000078 /44 - **Rapport**

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Président de la CCEG, l'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par les mesures suivantes :

- Dans les 2 journaux régionaux: Ouest-France et Presse-Océan, en rubrique Avis Administratifs, les 21 Septembre 2020 et 07 Octobre 2020 (photocopies de ces articles en annexe 1 du présent rapport).
- L'affichage de l'avis d'enquête a été effectif 15 jours avant le début de l'enquête au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, ainsi que dans chacune des Mairies de la CCEG.( voir certificats d'affichage en annexe).

Le Commissaire-Enquêteur a vérifié ces affichages sur les lieux à chacune de ses permanences.

D'autre part il faut signaler que l'arrêté et l'avis d'enquête (ainsi que les pièces du dossier) étaient consultables sur le site Internet de l'intercommunalité : [plui.cceg.fr](http://plui.cceg.fr),

### **3.4 - Déroulement de l'enquête du 5 Octobre 2020 au 6 Novembre 2020 :**

Durant cette période , les pièces du dossier ont été mises à disposition du public sous forme papier dans chacune des 12 communes de la CCEG , ainsi qu'au siège de la CCEG .

Ces mêmes pièces du dossier étaient consultables sur site internet de l'intercommunalité ( [plui.cceg.fr](http://plui.cceg.fr)) et un registre dématérialisé était à disposition du public pour déposer ses observations à distance : <https://www.registre-dematerialise.fr/2057>

Une adresse mail permettait aussi au public de formuler ses observations : [enquete-publique-2057@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2057@registre-dematerialise.fr)

**Cependant** en raison du contexte sanitaire et des mesures de restrictions imposées ayant pu empêcher le public de se déplacer lors de la dernière permanence , il a été décidé d'un commun accord entre le CE et la CCEG d' une prolongation de l'enquête sous forme dématérialisée du 6 Novembre jusqu'au 20 Novembre 2020 à 16h30. Cette prolongation a fait l'objet d'une nouvelle parution de l'avis dans la presse ( Ouest-France et Presse-Océan) le 7 Novembre 2020.

L'enquête s'est déroulée, réglementairement sur 33 jours consécutifs, du 5 Octobre 2020 au 6 Novembre 2020 par la présence physique du Commissaire Enquêteur à chacune des 5 permanences programmées comme suit :

- Lundi 5 Octobre 2020 de 8h30 à 12h00 au siège de la CCEG .
- Mardi 13 Octobre 2020 de 9h00 à 12h30 en Mairie d'Héric .
- Mercredi 2 Octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ( prolongée jusqu'à 12h45 en raison d'un public important) au siège de la CCEG .
- Mardi 27 Octobre 2020 de 9h à 12h30 en Mairie de Sucé sur Erdre .
- Vendredi 6 Novembre 2020 de 14h à 16h30 au siège de la CCEG .

Lors de ses 5 permanences, le Commissaire-Enquêteur a reçu : **73** Personnes

Toutes les observations inscrites sur les registres papier des différentes communes et du siège, et les courriers adressés au CE ont été remontés sur le registre dématérialisé.

Ce registre en fin d'enquête le 20 Novembre fait état de :

- **114** observations.
- **1120** visiteurs.
- **622** téléchargements des différents dossiers.

#### **4 - RECENSEMENT des OBSERVATIONS :**

Cette enquête publique a donné lieu à **114** observations ou remarques , et 3 observations orales :

- **47** observations sur registre papier( dont 7 avec des pièces jointes)
- **16** observations reçues par courrier
- **22** observations reçues par mail
- **29** observations déposées sur le WEB ( registre dématérialisé)

**Toutes ces observations ont été listées dans un tableau récapitulatif joint en annexe.**

Ce tableau de 10 colonnes détaille :

- le numéro de l'observation
- le numéro de l'observation sur les registres papier
- le type ( registre, courrier, mail ou WEB )
- la commune concernée par la demande
- l'identité de la personne ayant fait ses observations ou remarques
- son prénom
- son adresse
- son ou ses numéros de parcelles concernées
- l'objet de la demande ( changement de zonage, OAP, ER, demande de constructibilité, changement de destination ...)
- la date des observations

#### **5 – SYNTHÈSE :**

Beaucoup des observations et remarques concernent des demandes de changement de zonage et sont hors du sujet de l'enquête proposée, auxquelles il paraît difficile d'apporter des réponses favorables.

Toutes ces observations et remarques, nombreuses ( **77,2%**), hors sujet, peuvent trouver une explication dans le fait que beaucoup des personnes ont renouvelées des demandes faites lors de l'enquête sur le projet de PLUi de la CCEG en 2019 et auxquelles elles s'attendaient à recevoir une réponse personnelle.

Les 3 observations orales exprimées auprès du Commissaire-Enquêteur concernent des personnes venues se rassurer sur le zonage de leur(s) parcelle(s).

La décision de prolongement de l'enquête de 14 jours par voie informatique prise en raison du confinement a permis aux personnes n'ayant pas pu se déplacer à la dernière permanence, de s'exprimer ( 15 remarques par WEB et mail recus entre le 6 et 20 Novembre).

## **6 - PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE et QUESTIONS du Commissaire-Enquêteur :**

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le Commissaire-Enquêteur a remis et commenté le 27 Novembre 2020 au siège de la CCEG , porteuse de ce projet de modification n°1 du PLUi , les observations consignées dans son Procès Verbal de Synthèse .  
( cf annexe 2 du présent rapport).

## **7- ANNEXES :**

7.1 - **Tableau récapitulatif des observations.**

7.2 - Publicité, affichages et certificats

7.3 - P V de synthèse du Commissaire-Enquêteur transmis le 27 Novembre 2020

7.4 - Mémoire de Réponse de la CCEG au PV de synthèse, reçu par mail le 4 Décembre 2020

**Fait à VALLET le 17 Décembre 2020**

**Le Commissaire-Enquêteur**

**Gilbert FOURNIER**



**Enquête publique relative  
au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes  
Erdre et Gesvres ( CCEG )**

Du Lundi 05 Octobre 2020 au Vendredi 06 Novembre 2020

En raison des contraintes sanitaires pouvant empêcher le déplacement du public à la  
dernière permanence: Prolongation de l'enquête sous forme dématérialisée du 6  
Novembre au 20 Novembre 2020 à 16h30

## **2– Conclusions motivées et Avis**

Décision de désignation par le Tribunal Administratif n° E 20000078/44 du 25 Juin 2020 de  
Monsieur Gilbert FOURNIER Commissaire-Enquêteur.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire du 02 Septembre 2020 signé de Monsieur Yvon  
LERAT, Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres ( CCEG).

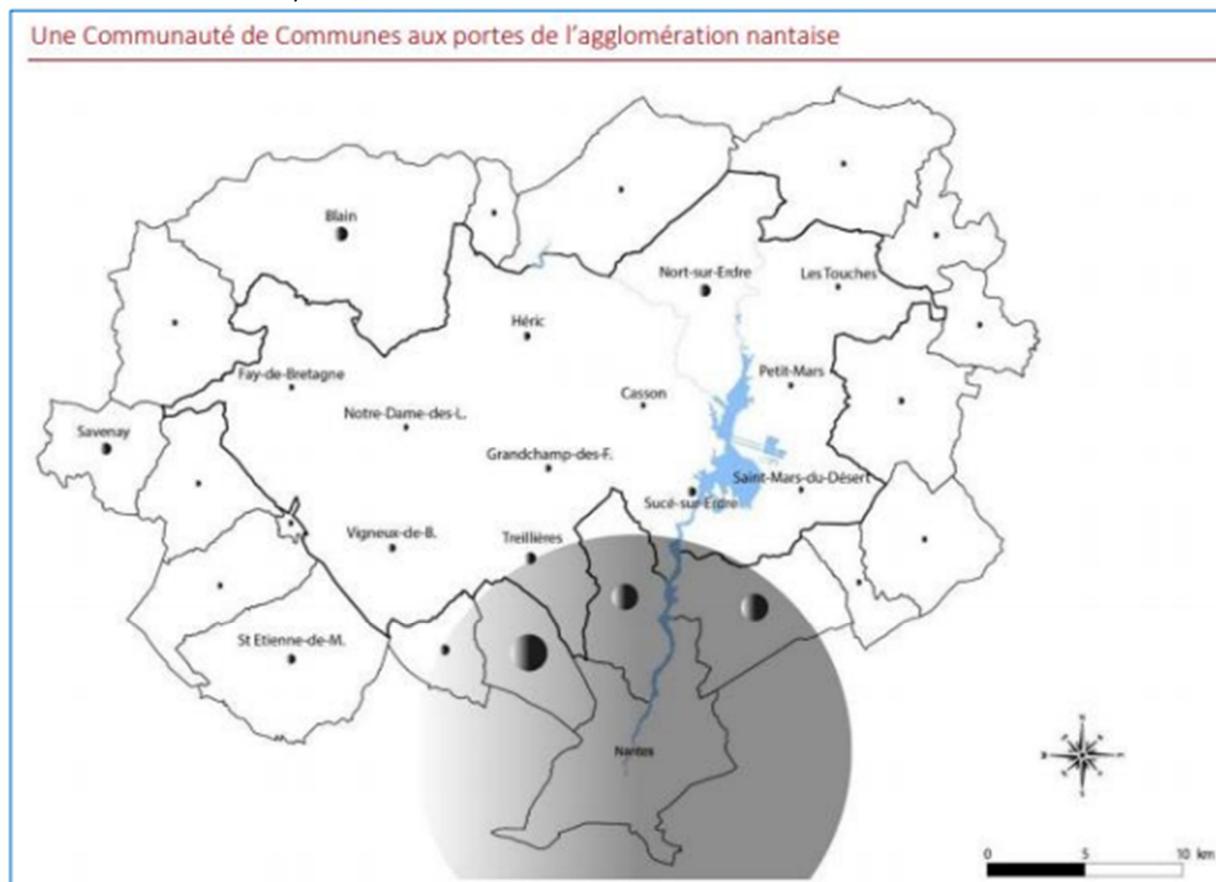
## **SOMMAIRE**

<b>2 . 1 – RAPPEL du PROJET présenté à l' ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	3
<b>2 . 2 – BILAN de l' ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	6
<b>2 . 3 – CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur</b> .....	7
2.3.1 - Sur l' information du public .....	7
2.3.2 - Sur la procédure de l' enquête.....	9
2.3.3 - Sur la qualité des dossiers d'enquête.....	9
2.3.4 - Sur l’opportunité du projet et son impact sur l'environnement .....	9
2.3.5 - Sur les avantages et les inconvénients du projet de modification n°1.....	10
2.3.6 -Sur les questions écrites posées par le public et les réponses apportées par le porteur du projet.....	10
2.3.7 - Sur les avis des PPA .....	12
<b>2 . 4 – AVIS du Commissaire-Enquêteur</b> .....	15

## **2 . 1 – RAPPEL du PROJET présenté à l' ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **2.1.1 – Localisation**

Territoire de 50 000 hectares, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CEEG) est située au Nord-Est de l’agglomération Nantaise, à une vingtaine de kilomètres de NANTES et occupe le vaste plateau agricole du Centre-nord de la LOIRE-ATLANTIQUE traversé par la vallée de l’ERDRE et ses marais.



Source : PLUi CCEG

Le territoire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES est composé de 12 communes et regroupe plus de 60 000 habitants. C'est un territoire en très forte croissance démographique qui a connu une urbanisation accélérée, avec plus de 500 logements neufs construits chaque année. La lecture démographique du territoire laisse apparaître actuellement un déséquilibre Est-Ouest en termes de répartition de population qui peut s'expliquer par des coupures naturelles notamment liées à la vallée de l'ERDRE, et la présence d'axes de transport majeur (RN 137 et tramtrain) vecteurs d'attractivité et « espaces frontaliers ».

La Communauté de Communes ERDRE ET GESVRES s'inscrit au sein d'un territoire aux atouts agricoles et paysagers indéniables, qui contribuent à l'attractivité du cadre de vie et représentent le socle de son identité.

Sur les 31 600 hectares d'espaces agricoles, 17 305 hectares sont protégés par le Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) des vallées de l'ERDRE, du GESVRES et du CENS (protection départementale).

Les espaces agricoles et naturels représentent plus de 90% de la superficie totale du territoire. La CCEG veille à modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace.

### **2.1.2 – Le projet de modification n°1 proposé à l'enquête :**

Les grandes orientations et les grands objectifs du PLUi d'Erdre et Gesvres sont fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Tout en respectant l'économie générale du PADD, la CCEG souhaite faire évoluer ponctuellement certains éléments du PLUi, pour permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement, régler et procéder aux ajustements nécessaires d'un

Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG)- Enquête sur le projet de modification N°1 du PLUi –  
Décision TA N° E 20000078 /44 - **Conclusions motivées et Avis**  
document toujours perfectible. Ce sont ces évolutions ponctuelles et limitées qu'il est proposé de  
modifier dans le cadre de cette procédure de modification.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 février 2020, il a été prescrit une  
procédure de modification n° 1 du PLUi d'ERDRE ET GESVRES.

Ce projet de **modification n°1** du PLUi **porte sur les objets suivants** :

❖ Sur la Commune d' **HERIC** :

- Créer une OAP rue Aimé Césaire pour cadrer les futurs projets d'aménagement : parcelles AK 5, AK 32, AK 33 et AK 34.
- Modifier l'OAP B04 pour intégrer le caractère inondable du site.
- Modifier le recul de la loi Barnier sur la ZAC Erette Grand'Haie afin de permettre la réalisation d'une station d'épuration : parcelle XN 140.
- Corriger des erreurs matérielles :
  - o Oubli d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 du CU : parcelles ZK 47 et ZK 66 .
  - o Oubli d'un EBC : parcelle YC 3 .
  - o Erreurs d'identifications de bâtiments pouvant changer de destination : parcelles XB 111, YE 117 et YD 62 .

❖ Sur la Commune de **SUCE-SUR-ERDRE** :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUL du site de « la Papinière » pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire : parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70.
- Créer une OAP sur le site du futur groupe scolaire : parcelles ZV 68, ZV 69 et ZV 70.
- Créer des règles graphiques spécifiques pour permettre la réalisation d'un projet de construction de bureaux : parcelles AB 730 et AB 455.
- Corriger des erreurs matérielles :
  - o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZH 47 .
  - o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle ZS 81 .
  - o Suppression d'un arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 : parcelle AB 6 .

❖ Sur la Commune de **GRANDCHAMP-DES-FONTAINES** :

- Autoriser sous condition le commerce de détail sur l'îlot Nord de la ZAC BELLE ETOILE : zone 1AUEz2.

**Le Commissaire-Enquêteur note que suite à un courrier reçu de la Préfecture invoquant les nouvelles dispositions réglementaires en vigueur en matière d'aménagement commercial, la CCEG a décidé de retirer ce point de la procédure de modification n°1.**

❖ Sur la Commune de **TREILLIERES** :

- Corriger des erreurs matérielles :
  - o Oubli d'une partie du linéaire commercial : parcelles AP 65, AP 66, AP 67, AP 69, AP 109 et AP 127
  - o Oubli d'un EBC : parcelle AH 88 .
  - o Erreurs de zonage : parcelles YB 226, ZV 317, AR 7 et AE 85.

Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG)- Enquête sur le projet de modification N°1 du PLUi –  
Décision TA N° E 20000078 /44 - **Conclusions motivées et Avis**

o Retrait de la parcelle ZO 47 : périmètre OAP A45.

o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelles YK 158 et YK 160.

❖ Sur la Commune de **FAY-DE-BRETAGNE** :

- Supprimer l'OAP C21 .

- Corriger des erreurs matérielles :

o Erreur d'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle XP 07.

o Erreurs d'identifications de bâtiments repérés au titre du L 151-19 du CU : parcelles G 385,  
E 1049, E 1089, G 1470, AB 437 .

❖ Sur la Commune de **PETIT-MARS** :

- Corriger une erreur matérielle :

o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle AN 81 .

❖ Sur la Commune de **CASSON** :

- Corriger des erreurs matérielles :

o Oubli d'un bâtiment pouvant changer de destination : parcelle C 596 .

o Erreur d'identification d'un bâtiment repéré au titre du L 151-19 du CU : parcelle C 612.

❖ Pour toutes les **COMMUNES** :

- La modification du règlement littéral et graphique à des fins d'ajustements et adaptations de mesures et/ou articles du PLUi visant à améliorer la compréhension.

### **Textes réglementaires**

La présente procédure de modification n°1 est réalisée en application des articles :

L.153-36 du Code de l'Urbanisme ( définition d'une modification).

L.153-41 du Code de l'Urbanisme ( nécessité d'une enquête publique).

L153-38 du Code de l'Urbanisme (ouverture à l'urbanisation) .

### **Le Commissaire-Enquêteur note que**

L'article L.103-3, du code de l'urbanisme, laisse à la collectivité le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Durant cette procédure de modification **il n'a été pas envisagé de réaliser de concertation** avec la population.

## **2 . 2 – BILAN de l' ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête s'est déroulée, réglementairement sur 33 jours consécutifs, du 5 Octobre 2020 au 6 Novembre 2020,( conformément à l'arrêté du 2 Septembre 2020 de Monsieur le Président de la CCEG), par la présence physique du Commissaire-Enquêteur à chacune des 5 permanences programmées comme suit :

- Lundi 5 Octobre 2020 de 8h30 à 12h00 au siège de la CCEG .
- Mardi 13 Octobre 2020 de 9h00 à 12h30 en Mairie d'Héric .
- Mercredi 21 Octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ( prolongée jusqu'à 12h45 en raison d'un public important) au siège de la CCEG .
- Mardi 27 Octobre 2020 de 9h à 12h30 en Mairie de Sucé sur Erdre .
- Vendredi 6 Novembre 2020 de 14h à 16h30 au siège de la CCEG .

Durant cette période , les pièces du dossier ont été mises à disposition du public sous forme papier dans chacune des 12 communes de la CCEG , ainsi qu'au siège de la CCEG .

Ces mêmes pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de l'intercommunalité ( plui.cceg.fr) et un registre dématérialisé était à disposition du public pour déposer ses observations à distance : <https://www.registre-dematerialise.fr/2057>

Une adresse mail permettait aussi au public de formuler ses observations : [enquete-publique-2057@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2057@registre-dematerialise.fr)

**Cependant** en raison du contexte sanitaire et des mesures de restrictions imposées ayant pu empêcher le public de se déplacer lors de la dernière permanence , il a été décidé d'un commun accord entre le CE et la CCEG d' une prolongation de l'enquête sous forme dématérialisée du 6 Novembre jusqu'au 20 Novembre 2020 à 16h30 .

Lors de ses 5 permanences, le Commissaire-Enquêteur a reçu : **73** Personnes.

Toutes les observations inscrites sur les registres papier des différentes communes et du siège, et les courriers adressés au CE ont été remontés sur le registre dématérialisé.

Ce registre en fin d'enquête le 20 Novembre 2020 fait état de :

- **114** observations.
- **1120** visiteurs.
- **622** téléchargements des différents dossiers.

## **2 . 3 – CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur**

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'Environnement, le Commissaire-Enquêteur a remis et commenté le 27 Novembre 2020 à la personne en charge du dossier à la CCEG , les observations écrites et orales, consignées dans son Procès Verbal de Synthèse, ainsi que ses propres remarques ( cf.annexe 2 du rapport d'enquête).

Le Mémoire en réponse de la CCEG (porteuse du projet), aux observations du public, aux avis des PPA et aux remarques du Commissaire-Enquêteur à été reçu par le Commissaire-Enquêteur le 11 Décembre 2020 par voie informatique( cf.annexe 3 du rapport d'enquête).

### **Méthodologie:**

Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG)- Enquête sur le projet de modification N°1 du PLUi –  
Décision TA N° E 20000078 /44 - **Conclusions motivées et Avis**

Toutes les observations orales et écrites, ont été répertoriées et analysées par le Commissaire-Enquêteur.

Dans les chapitres ci-après 2.3.1 à 2.3.4 le Commissaire-Enquêteur formule ses conclusions motivées et émet son avis sur l'information du public, sur la procédure de l'enquête, sur la qualité des dossiers, sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement.

Dans le chapitre 2.3.5, le Commissaire-Enquêteur fait une analyse des avantages et des inconvénients du projet de modification n°7 du PLU de Sucé sur Erdre soumis à l'enquête.

Dans le chapitre suivant 2.3.6 le Commissaire-Enquêteur formule ses conclusions motivées et émet son avis sur les questions posées par le public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Dans le chapitre 2.3.7 le Commissaire-Enquêteur formule ses conclusions motivées sur les questions et remarques des Personnes Publiques Associées.

### **2.3.1 - Sur l' information du public :**

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Président de la CCEG, l'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête,(et rappelé pour la presse dans les 8 premiers jours de l'enquête) par les mesures suivantes:

- Parution de l'avis dans les 2 journaux régionaux : Ouest-France et Presse-Océan, en rubrique Avis Administratifs, les 21 Septembre 2020 et 07 Octobre 2020 (photocopies de ces articles en annexe 1 du rapport).

La prolongation de l'enquête de 15 jours, sous forme dématérialisée, a fait l'objet d' une nouvelle parution dans la Presse :

- Dans les 2 journaux Ouest-France et Presse-Océan, en rubrique Avis Administratifs, le 7 Novembre 2020.

L'avis d'enquête a également été affiché dans ces mêmes délais :

- au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gèvres
- dans chacune des mairies des Communes de la communauté de Communes : Casson, Fay de Bretagne, Grandchamp des Fontaines, Héric, Les Touches, Notre Dame des Landes, Nort sur Erdre, Petit Mars, Saint Mars du Désert, Sucé-sur-Erdre, Treillières, et Vigneux de Bretagne.

Cet avis a également été publié sur le site internet de la communauté de communes :

- <http://plui.cceg.fr>

Ce même avis ( en format A2, lettres noires sur fond jaune conformément au Code de l'Environnement) a été affiché également sur les sites concernés par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les 2 communes concernées :

- Sucé-sur-Erdre
- Héric

comme illustré dans le document de l'arrêté indiquant la localisation de ces panneaux.

Le Commissaire-Enquêteur a vérifié tous ces affichages au siège de la CCEG et dans les 2 communes concernant les OAP.

Tous ces affichages font l'objet de certificats de la part des Mairies.

**Avis du CE:**

**Le Commissaire-Enquêteur estime que le public a été dûment informé du projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes ERDRE et Gèvres, de ses objectifs, et note que la réglementation a été respectée.**

### 2.3.2 - Sur la procédure de l'enquête

**Le CE atteste que :**

L'enquête publique unique relative au projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres **s'est déroulée du lundi 05 Octobre 2020 au vendredi 06 Novembre 2020, soit 33 jours consécutifs, conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la CCEG et aux réglementations des codes de l'urbanisme et de l'environnement applicables pour cette enquête.**

**En raison des contraintes sanitaires ayant pu empêcher le déplacement du public à la dernière permanence, cette enquête s'est prolongée sous forme dématérialisée du 6 Novembre au 20 Novembre 2020 à 16h30. Il est à noter que pendant cette prolongation : 15 observations ont été déposées par WEB et par mail.**

### 2.3.3 - Sur la qualité des dossiers d'enquête

Les pièces du dossier d'enquête mises à la disposition du public **sont conformes** aux codes pour lesquels se réfèrent l'enquête ( cf.les visas de l'arrêté).

**Avis du CE:**

**Les pièces du dossier sont bien étayées, chronologiquement abordées et illustrées de plans. La notice de présentation permet de bien cerner les modifications projetées que ce soit sur les objectifs et les justifications de la modification, la présentation et l'évolution du PLUi par commune, ainsi que les modifications des règlements graphique et écrit, et la prise en compte des documents supra-communaux.**

### 2.3.4 - Sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement

Au regard des différents objectifs de la modification N°1 du PLUi, l'ouverture à l'urbanisation à SUCE-sur-ERDRE constitue le point le plus sensible vis-à-vis de Natura 2000. Pour autant, elle ne

génère aucune incidence directe et indirecte sur ce site Natura 2000. L'analyse des incidences sur Natura 2000 peut être conclue à ce stade : les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative.

**Avis du CE:**

**Le Commissaire-Enquêteur note que :**

**- les éléments présents dans le dossier pour justifier qu'il n'a pas été nécessaire de procéder à une évaluation environnementale sont recevables: les évolutions envisagées dans le cadre du projet de modification n'étant pas susceptibles d'affecter un site NATURA 2000, présent sur la commune de Sucé-sur-Erdre.**

### **2.3.5 - Sur les avantages et les inconvénients du projet de modification n°1**

Le Commissaire-Enquêteur doit fonder son avis en prenant en compte les avantages et les inconvénients que peut présenter le projet de modification en termes d'intérêt général, d'impact environnemental, de risques, de nuisances, d'impact économique et social.

**Le Commissaire-Enquêteur note plusieurs avantages à ce projet de modification n°1 :**

- **permettre de faire évoluer ponctuellement certains éléments du PLUi notamment :**
  - **créer une OAP sectorielle permettant d'encadrer les futurs projets sur la commune d'Héric.**
  - **une demande de dérogation à la loi Barnier le long de la RN137 afin de réaliser une Station d'Épuration sur la commune d'Héric ( ZAC de la Grand'Haie).**
  - **ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUL et créer une OAP sectorielle afin de réaliser un établissement scolaire sur la commune de Sucé-sur-Erdre**
  - **corriger des erreurs matérielles ou des oublis de bâtiments.**
    - **Modifier les règlements écrit et graphique à des fins d'ajustements et adaptations de mesures et/ou articles du PLUi**

**Le Commissaire-Enquêteur considère que ce projet de modification n° 1 du PLUi répond positivement à l'intérêt général et que les modifications apportées devraient permettre une meilleure compréhension et appropriation du document.**

**Le Commissaire-Enquêteur ne note pas d'inconvénient majeur à cette modification.**

### **2.3.6 -Sur les questions écrites posées par le public et les réponses apportées par le porteur du projet :**

Lors de l'enquête **114** observations et remarques ont été exprimées par le public.

Elles ont été numérotées de **1** à **114** , synthétisées et triées avec l'objet de la demande, dans un tableau récapitulatif annexé au rapport .

Elles se répartissent ainsi :

**20 observations** ayant pour objet : bâtiment avec changement de destination ( n° 3 – 8 – 11 – 18 – 24 - 27 – 35 – 41 - 51 – 54 – 58 - 83 – 94 – 95 – 96 – 97 -107 – 110 – 111 – 114 )

**5 observations** ayant pour objet : OAP, règlement ( n° 46 – 50 – 72 - 101 - 108)

**2 observations** ayant pour objet : marge de recul cd ( n° 10 – 77 )

**3 observations** ayant pour objet : règlement ( n° 29 - 81 – 103 )

**1 observation** ayant pour objet : erreur matérielle de zonage (n° 14)

**1 observation** ayant pour objet : localisation petit patrimoine : (n° 32)

**11 observations** ayant pour objet : demande de renseignements ( n° 1 – 16 – 20 – 22 – 30 – 39 – 64 – 69 – 98 – 109 – 113 )

**71 autres observations** ayant pour objet : changement de zonage, de l'enveloppe urbaine, assainissement, demande de renseignements ; ces observations sont **hors sujet de l'enquête**

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, la **CEEG apporte des informations complémentaires et / ou réponses permettant de justifier la prise en compte des demandes dans cette modification n°1 du PLUi:**

#### DEMANDES AJOUTS DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

- Rappel des critères pris en compte pour le recensement des bâtiments susceptibles de changer de destination :

Les critères utilisés pour l'identification du patrimoine rural agricole pouvant faire l'objet de changement de destination sont les suivants :

- Bâtiment en pierre (donc qui a un intérêt patrimonial rural et local) : le critère patrimonial est le critère essentiel pour l'identification au sein du PLUi ;
- Bâtiment présentant au moins 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Bâtiment en bon état général et n'étant pas en état de ruine avancée, donc comprenant l'essentiel des murs porteurs ;
- Bâtiment ne présentant pas un usage agricole et ne pouvant être repris pour cet usage à court ou moyen terme ;
- Bâtiment qui, une fois en état, garanti des conditions d'accès satisfaisantes,
- Bâtiment pouvant facilement être raccordé aux réseaux.

Le règlement écrit du PLUi vient préciser les éléments complémentaires à respecter pour que le changement de destination soit possible.

#### LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- Ne sont plus utiles à l'exploitation agricole actuellement et dans le futur ;
- Ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- Ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- Contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

#### COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier ou touristique non lié à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100m autour du projet sauf pour des exploitants agricoles à titre principal ;
- Présence ou non de servitude ;
- Minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément ;
- Sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dans les marges de recul minimales des routes départementales, les changements de destination utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourront être interdits.

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTÉRISTIQUES

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions et isolées (inférieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérées au titre du L 151-19 sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

#### **Engagement de la CCEG :**

**Après vérification de la conformité des demandes avec les critères identifiés ci-dessus, les demandes d'ajouts pourront être prises en compte dans le dossier d'approbation. Il est important de rappeler que chaque demande de changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A, et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone N.**

#### **Avis du Commissaire-Enquêteur :**

**Le Commissaire-Enquêteur prend acte des réponses apportées par la CCEG sur les différents objets des demandes du public, et note que celles-ci seront intégrées au dossier avant approbation en conseil communautaire.**

#### **2.3.7 - Sur les avis des PPA :**

Les avis des personnes publiques associées ( PPA) ont été analysés et traités par la CCEG en lien avec les communes concernées :

**Les avis mettant en évidence des coquilles, oubliés seront automatiquement intégrés avant l'approbation** (exemple : avis PPA de Fay-de-Bretagne, avis PPA de Treillières).

La préfecture de la Loire Atlantique ainsi que la Chambre de Commerces et d'Industries (CCI) attire

l'attention de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres sur la modification du règlement de la zone 1AUez2 envisagée à savoir l'autorisation du commerce de détails de plus de 300m<sup>2</sup> sur la partie Nord de la ZAC Belle Etoile. **Au vu des arguments invoqués, la CCEG décide de retirer ce point de la modification n°1 du PLUi.**

Les remarques transmises par le **Conseil Départemental** sont transmises aux communes de Sucé-sur-Erdre et Héric **pour une prise en compte dans le cadre de la réalisation des projets** (phase opérationnelle).

La commune de Sucé-sur-Erdre a fait différentes observations sur le règlement écrit du PLUi, les réponses ci-dessous ont été apportées :

1. Observations relatives aux projets communaux (pages 35 et 92 de la notice) : **intégration dans le dossier d'approbation.**

2. Observation relative à la règlementation des clôtures en zone UC :

- La transition entre les parcelles construites et les espaces agricoles et naturels est traitée par la règle suivante : *En limite d'espaces agricoles et naturels, les clôtures seront végétalisées et perméables. [...]* L'impact des clôtures sur le paysage est donc minimisé. Il en est de même en zone Uh. Concernant les limites séparatives, la création de murs pleins de 1.80m va concerner une quantité infime de dossiers, il faut donc se poser la question de l'intérêt de cette évolution. Le cas échéant, **cette évolution ne pourra pas être proposée au COSUI dans le cadre de cette procédure** s'agissant d'une évolution de la règle et non d'une clarification ou de la correction d'une erreur matérielle.

3. Observation relative à la règlementation du retrait en zone Ue :

- Il y a plusieurs explications, la première est qu'il est compliqué de localiser l'axe de la voie au moment de l'instruction. La deuxième est que 5 m par rapport à l'axe de la voie correspond approximativement à une implantation en limite parcellaire ce qui n'est quasiment jamais le cas en Ue et n'était pas une volonté exprimée lors de l'élaboration du PLUi. Dans les PLU, quand le retrait était fixé par rapport à l'axe de la voie, c'était généralement un retrait de 15 m (ex PLU de SSE). Il s'agit **donc ici de corriger une erreur matérielle.**

4. Observation relative au recul de 25m par rapport aux RD qui ne s'applique pas aux extensions :

- En effet les extensions ne sont pas concernées. Après analyse, ce cas est déjà traité dans le cadre de la dérogation suivante : *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant.*

5. Observation relative à l'ajout de la mention « ou de circulation » dans le paragraphe des clôtures :

- **intégration au dossier d'approbation**

6. Observation relative à l'évolution de la règle pour les toitures terrasses :

- C'est en effet une règle bloquante notamment pour les projets de collectifs. Par contre, de la même manière que pour le point n° 2, **cette évolution ne pourra pas être proposée au COSUI dans le cadre de cette procédure** s'agissant d'une évolution de la règle et non d'une clarification ou de la correction d'une erreur matérielle.

7. Observations relatives aux définitions :

- Constructions principales : la mention « constructions principales » dans le règlement ne concerne que des règles relatives à l'habitat ce pourquoi la définition précise la destination habitation.

- Emprise publique : pas d'impact parce que les voies ferrées sont règlementées comme étant des emprises publiques mais en effet il faut que la définition soit en cohérence avec la règle : **intégration dans le dossier d'approbation**
- Emprise au sol : il s'agit de la définition du code de l'urbanisme. Elle est en effet difficile à appréhender. En fait, il ne s'agit pas des mêmes débords... Les balcons et oriels sont inclus dans l'emprise au sol contrairement aux débords de toitures.

**Avis du Commissaire-Enquêteur :**

**Le Commissaire-Enquêteur prend acte des réponses apportées par la CCEG sur les différents avis des PPA, et note que celles-ci seront intégrées au dossier avant approbation en conseil communautaire.**

## **2 . 4 – AVIS du Commissaire-Enquêteur**

Conformément aux visas énoncés dans l'arrêté du Président de la CCEG du 02 Septembre 2020 ,

### **Vu :**

Le dossier mis à l'enquête.

Le résultat de l'enquête et les avis émis.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions du public.

Le rapport d'enquête.

Le contexte du projet.

### **Le Commissaire-Enquêteur estime que :**

- L'information du public avant ouverture de l'enquête a été réglementairement bien respectée, par voie de presse, par les affichages à la CCEG, dans chaque commune de la CCEG et complémentaiement sur certains sites ( à Héric et à Sucé sur Erdre).  
L'information également disponible sur le site Internet de la CCEG et le registre dématérialisé permettait au public de consulter les dossiers à tout moment, et avait la possibilité de déposer ses observations par voie électronique.
- Le dossier a permis à toute personne intéressée de prendre connaissance dans le projet de modification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUL et la création d'une OAP sur la Commune de Sucé sur Erdre, n'impactant pas l'environnement .
- Le public a pu recevoir les explications nécessaires lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.
- Les réponses apportées par la CCEG ( maître d'ouvrage) dans son Mémoire du 11 Décembre 2020 aux questions posées par le public et commentées par le CE lors de la remise de son PV de Synthèse le 27 Novembre 2020, sont claires et précises quant à la procédure de modification.

### **Le Commissaire-Enquêteur note aussi que :**

- Cette modification n°1 du PLUi n'a pour la CCEG que des avantages, décrits dans le paragraphe précédent (2.3.5 en page10), et n'entraîne pas d'inconvénient majeur.
- Les modifications énoncées dans le dossier respectent la réglementation et sont nécessaires pour permettre la réalisation des 2 projets principaux sur les communes d'Héric et de Sucé sur Erdre.
- La modification proposée respecte bien les documents supra-communaux.

Se référant aux différents chapitres précédemment analysés dans les conclusions, et les précisions apportées par le porteur de projet dans ses réponses :

**Le COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR exprime un AVIS FAVORABLE au projet de**

Se référant aux différents chapitres précédemment analysés dans les conclusions, et les précisions apportées par le porteur de projet dans ses réponses :

**Le COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR exprime un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ( PLUi) de la communauté de communes Erdre et Gesvres (CEEG).**

Fait à VALLET le 17 Décembre 2020

Le Commissaire-Enquêteur

**Gilbert FOURNIER**

