

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGÉE N°3

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 14 janvier 2026 au 28
janvier 2026



6.1. Bilan de la concertation et arrêt : délibération du conseil communautaire
du 26 juin 2025

Département de Loire Atlantique

Le mercredi 25 juin 2025 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont à la salle du conseil au siège de la Communauté de communes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 19 juin 2025, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

EUZENAT Philippe, LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, PERRAY Mikael, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean-Pierre, CHARTIER Isabelle, PINEL Patrice, GUILLEMINE Laurence, VEYRAND Bruno, LEFEUVRE Sylvain, GUEGAN Pierrick, BOQUIEN Denys, GUILLOUX Marine, BESNIER Jean-Luc, PABOIS Christophe, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean-François, LE METAYER Julien, MOREAU Patrick, CHEVALIER Christine, ROYER Alain, LERAT Yvon, DRION Elisa, RINCE Claude, BOULZENNEC Gwenn, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, LORY Jean-Claude, PITARD Vincent.

Pouvoirs :

LE PISSART Claudine pouvoir à OUVRARD François,
ALLAIS Didier pouvoir à LERAT Yvon,
DAUVÉ Yves pouvoir à CHEVALIER Christine,
GUERON Lydie pouvoir à GUEGAN Pierrick,
NAUD Jean-Paul pouvoir à GUILLOUX Marine,
RIVIERE Magali pouvoir à BESNIER Jean-Luc,
LE RIBOTER Christine pouvoir à LEFEUVRE Sylvain,
MAINGUET Karine pouvoir à NOURRY Barbara,
BOISLEVE Frédéric pouvoir à CHARRIER Jean-François,
GROLLEAU Isabelle pouvoir à RINCE Claude,
JAMIS Pierre-Jean pouvoir à PLONÉIS MÉNAGER Sandrine.

Absents - Excusés : LERMITTE Murielle, COUFFY-MORICE Marie-Laure, GAILLARD Anne-Marie.

Assistants : MENARD Philippe -DAE – MENTEC Olivier-DEE- BUREAU Axèle-Resp.communication –BERTHELOT Mélissa-direction générale.

Secrétaire de séance : THIBAUD Dominique.

Nombre de membres :
En exercice 45 titulaires
Présents 31 titulaires
Votants 42

**REVISION ALLEGÉE N N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'ERDRE ET GESVRES :
BILAN DE LA CONCERTATION - ARRET DU PROJET AVANT NOTIFICATION**

Annexe n° 1 : Bilan de la concertation

Annexe n°2 : Notice de présentation de la révision allégée n°3

Annexe n°3 : Formulaire de saisine de la MRAE

Annexe n°4 : Information de la MRAE

Contexte

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2024, il a été prescrit la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) d'Erdre et Gesvres, et le lancement d'une phase de

concertation. La procédure de révision allégée a pour objectif la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne, via la délimitation d'un sous-secteur en zone A au règlement graphique.

1. Bilan de la concertation

Dans le cadre de la procédure de la révision allégée n°3 du PLUi, il a été décidé d'organiser une concertation pendant toute la durée d'élaboration du projet. Cette concertation devait permettre de :

- Apporter une information accessible aux habitants sur le projet d'habitats légers prévu dans le cadre de la présente révision allégée n°3, et de manière générale sur la prise en compte de ce type d'habitat dans le document d'urbanisme,
- Recueillir la parole des habitants.

La délibération a fixé les modalités suivantes :

Moyens d'information :

- Insertion d'une note d'information sur le contenu de la révision allégée sur le site internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et sur le site de la commune de Fay-de-Bretagne ;
- Mise à disposition de cette note en mairie de Fay-de-Bretagne ;

Moyens d'expression :

- Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée a été mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ainsi qu'en mairie de Fay-de-Bretagne, aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Les remarques ou propositions pouvaient également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes ou à l'adresse plui@cceg.fr en précisant « Révision Allégée n°3 ».

Durant la période de concertation ont été organisés :

- Information dans la presse locale (annonces légales du journal Ouest France du 17 octobre 2024) des objectifs et modalités de la concertation prévues par la délibération du 25 septembre 2024. Par ailleurs, 3 articles sont parus dans la presse locale à la suite de la séance du Conseil Communautaire du 25 septembre 2024 (éditions du 5 et du 7 octobre 2024 du Ouest France, et édition du 7 octobre 2024 de Presse Océan).
- La publication d'une note de concertation sur le site internet de la CCEG (<https://plui.cceg.fr/>) relayée sur le site internet de la mairie de Fay-de-Bretagne.
- Le rappel des informations relatives aux modalités de recueil des observations sur les sites internet de la CCEG et de la mairie de Fay-de-Bretagne, ainsi que dans le Magazine d'Erdre et Gesvres d'Octobre 2024.
- La mise à disposition de 2 registres papiers en mairie de Fay-de-Bretagne et au siège de la CCEG, accompagnés de la notice de concertation en version papier.

Aucune observation n'a été faite.

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2024. Elle n'a pas mis en évidence d'opposition de la part des habitants au projet de révision allégée n°3 du PLUi.

2. Non soumission du projet de révision allégée n°3 à évaluation environnementale

Conformément à l'article R 104-11 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas (réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à -37), les procédures de révision si l'incidence de la procédure porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLUi, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0.1 %) de ce territoire, dans la limite de 5 ha.

En l'espèce, l'emprise de la propriété de « CasaNoé » représente une superficie de 1.6 ha. L'emprise totale aménagée ne représente, quant à elle, que 0.5 ha. Le territoire de la CCEG couvert par le PLUi représentant une superficie de 50 900 ha (509 km²), l'incidence de la procédure ne porte donc pas sur plus d'un dix millième (5.09ha).

Dans ces conditions, le projet n'impactant pas plus d'un dix-millième du territoire, le projet de révision allégée a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale à l'appui d'un dossier, transmis le 1^{er} avril 2025, comprenant une description des évolutions projetées du PLUi, ainsi qu'un exposé décrivant notamment les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire et les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne requerrait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (*Annexe n°3*).

Par une information en date du 27 mai 2025 (*Annexe n°4*), la MRAE a indiqué qu'au regard du dossier reçu, elle est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

3. Arrêt du projet avant notification

La procédure aura pour effet de modifier le PLUi de la manière suivante :

- **Règlement graphique** : création d'un STECAL (secteur Ahd) sur les parcelles cadastrées section G n°1677, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368 et section XP n°9p ; et délimitation d'un linéaire de haie à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Règlement écrit** : création de dispositions réglementaires spécifiques au STECAL (Ahd) afin de :
 - o Préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - o Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.
- **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** sur le périmètre du STECAL.

Le détail des évolutions est présenté dans la notice de présentation de la révision allégée n°3, annexée à la présente délibération (*Annexe n°2*).

Le projet arrêté de révision allégée n°3 sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et une réunion d'examen conjoint sera organisée. La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sera saisie. Une enquête publique portant sur le projet de révision allégée, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et de l'avis de la CDPENAF sera ensuite mise en oeuvre. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire pourra approuver la révision allégée n°3 du PLUi, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Ceci exposé :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 103-6, R.104-33, L. 153-33 et R. 153-12 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres approuvé par une délibération en date du 18 décembre 2019,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 23 février 2022 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2022 approuvant la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2022 approuvant la mise en compatibilité n°1 du PLUi par déclaration de projet,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 mai 2023 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 mars 2024 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024 approuvant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 novembre 2024 approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2024 prescrivant la révision allégée n°3 du PLUi et fixant les objectifs et les modalités de la concertation ;

VU la saisine de l'autorité environnementale du 1^{er} avril 2025 pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°3 du PLUi d'Erdre et Gesvres, dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à -37 du code de l'urbanisme,

VU l'information de la MRAE en date du 27 mai 2025, valant avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,

Considérant que la concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire en date du 25 septembre 2024 ;

Considérant le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

Considérant qu'il appartient à la personne publique responsable, au vu de l'avis conforme rendu par l'autorité environnementale de prendre une décision motivée relative à la non-réalisation d'une évaluation environnementale,

Considérant que le dossier de révision allégée n°3, tel qu'il est annexé à la présente délibération, est prêt à être arrêté.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire d'arrêter le bilan de la concertation en application de l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, de décider de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et d'arrêter le projet de révision allégée n°3 tel qu'annexé.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, sur 42 voix : 22 POUR, 15 ABSTENTIONS (François OUVRARD, Claudine LE PISSART, Sandrine PLONEIS-MENAGER, Pierre-Jean JAMIS, Jean-Claude LORY, Jean-Luc BESNIER, Magali RIVIERE, Philippe EUZENAT, Elisa DRION, Marine GUILLOUX, Jean-Paul NAUD, Barbara NOURRY, Frédéric BOISLEVE, Christophe PABOIS, Stéphanie BIDET), 5 CONTRE (Julien LE METAYER, Claude RINCE, Isabelle GROLLEAU, Patrick MOREAU, Alain ROYER)

DECIDE DE :

CONSTATER que la procédure de concertation relative à la révision allégée n°3 du PLUi s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et L. 103-3 du Code de l'Urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2024.

ARRETER le bilan de la concertation présenté dans le document joint à la présente délibération.

DECIDER au vue de l'information de la MRAE en date du 27 mai 2025 de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dès lors que la procédure de révision allégée n°3 du PLUi d'Erdre et Gesvres n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement au vu des critères fixés par l'annexe II de la directive 2001/42/CE.

ARRETER le projet de révision allégée n°3 du PLUi d'Erdre et Gesvres, tel qu'annexé à la présente délibération.

PRECISER que :

- cette délibération et le dossier seront notifiés aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, au Maire de la commune de Fay-de-Bretagne, et à la Commission Départementale de Preservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- cette délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois, au siège de la Communauté de Communes ainsi qu'en mairie de Fay-de-Bretagne.

La présente délibération sera exécutoire dès réception par le Préfet et après accomplissement des mesures de publicités précitées.

Le Président,
Yvon LERAT



Le secrétaire de séance
Dominique THIBAUD



Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le 02/07/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGÉE N°3

Bilan de la concertation



Table des matières

PREAMBULE.....	2
1. Mise en œuvre de la concertation	3
1.1. Rappel des modalités de la concertation fixées par la délibération du 25 septembre 2024 : 3	
1.2. Déroulé de la concertation	4
2. Bilan de la concertation.....	12
3. Conclusion	12
ANNEXE 1 Dossier de concertation	13

PREAMBULE

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2024, il a été prescrit la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) d'Erdre et Gesvres et le lancement d'une phase de concertation.

La procédure de révision allégée a pour objectif la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne, via la délimitation d'un sous-secteur en zone A au règlement graphique.

1. Mise en œuvre de la concertation

Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°3 du PLUi, il a été décidé d'organiser une concertation pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Cette concertation devait permettre de :

- Apporter une information accessible aux habitants sur le projet d'habitat léger prévu dans le cadre de la présente révision allégée n°3, et de manière générale sur la prise en compte de ce type d'habitat dans le document d'urbanisme,
- Recueillir la parole des habitants.

[**1.1. Rappel des modalités de la concertation fixées par la délibération du 25 septembre 2024 :**](#)

Moyens d'information :

- Insertion d'une note d'information sur le contenu de la révision allégée sur le site internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et sur le site de la commune de Fay-de-Bretagne ;
- Mise à disposition de cette note en mairie de Fay-de-Bretagne ;

Moyens d'expression :

- Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ainsi qu'en mairie de Fay-de-Bretagne, aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Les remarques ou propositions pourront également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes ou à l'adresse plui@cceg.fr en précisant « Révision Allégée n°3 ».

1.2. Déroulé de la concertation

Les objectifs et modalités de la concertation prévues par la délibération du 25 septembre 2024 ont fait l'objet d'une information dans la presse locale (annonces légales du journal Ouest France du 17 octobre 2024). Par ailleurs, 3 articles sont parus dans la presse locale à la suite de la séance du Conseil Communautaire du 25 septembre 2024 (éditions du 5 et du 7 octobre 2024 du Ouest France, et édition du 7 octobre 2024 de Presse Océan).



Prescription de la Révision allégée n° 3 du PLUi

AVIS

Par délibération du conseil communautaire en date du 25 septembre 2024, la communauté de communes Erdre et Gesvres a prescrit la révision allégée n° 3 de son Plan local d'urbanisme intercommunal pour permettre la réalisation d'un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne via la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal) en zone agricole.

Une procédure de concertation sera organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Afin d'informer et de recueillir la parole des habitants, une note d'information sera disponible (site internet de la CCEG (<https://plui.cceg.fr>)

et en mairie de Fay-de-Bretagne) ; un registre de concertation destiné aux observations sera mis en place (siège de la CCEG et à la mairie de Fay-de-Bretagne). Les remarques et observations pourront également être transmises par courrier à l'attention de M. le Président de la CCEG ou à l'adresse

plui@cceg.fr
en précisant «Révision allégée n° 3».

La présente délibération est affichée pendant un mois, à compter du 17 octobre 2024 au siège de la CCEG et à la mairie de Fay-de-Bretagne.

Source : Ouest France_17/10/2024

La publication d'une **note de concertation** ([Annexe 1](#)) sur le site internet de la CCEG (<http://plui.cceg.fr/>) relayée sur le site internet de la mairie de Fay-de-Bretagne.

Le rappel des informations relatives aux modalités de recueil des observations sur les sites internet de la CCEG et de la commune de Fay-de-Bretagne, et dans le magazine d'Erdre et Gesvres d'Octobre 2024.

> Extrait du site PLUi de la CCEG



Révision Allégée n°3

Création d'un sous-secteur en zone agricole du PLUi visant à l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne.

Prescription

Le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres a prescrit la **révision allégée n°3**, lors de sa séance du 25 septembre 2024, afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne.

[>> Pour consulter la délibération du Conseil Communautaire](#)

Par cette même délibération, il a été décidé d'organiser une phase de **concertation**, qui se déroulera le temps de l'élaboration du projet, afin d'apporter une information accessible sur le projet d'habitats légers porté par CasaNoé et, de manière plus générale, sur la prise en compte de ce type d'habitat dans le document d'urbanisme.

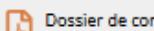
Dans cette perspective, une **note d'information** est accessible en téléchargement en bas de page, mais également en version papier au siège de la CCEG et en mairie de Fay-de-Bretagne.

Par ailleurs, cette phase de concertation doit permettre de **recueillir la parole des habitants** sur cette procédure. A ce titre, il est possible d'adresser ses observations via différents supports :

- un registre papier est mis à la disposition du public au siège de la CCEG et en mairie de Fay-de-Bretagne,
- possibilité d'adresser un mail intitulé "Révision allégée n°3" à l'adresse plui@cceg.fr,
- possibilité d'adresser un courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres" en précisant en objet "Révision allégée n°3".

A l'issue de cette période de concertation, un bilan sera présenté en Conseil Communautaire.

TELECHARGER



Dossier de concertation

PDF - 1,5 MB



Aménagement du territoire, Concertation, PLUi, PLUi, Concertation, Fonctionnement du PLUi, La vie du PLUi

Révision Allégée n°3 du PLUi : lancement de la concertation

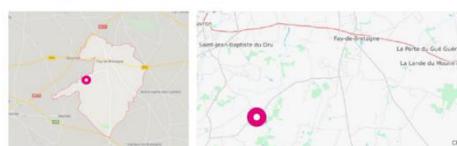
Par une délibération en date du 26 septembre 2023, le Conseil Communautaire a prescrit la procédure de révision allégée n°3 du PLUi, visant à permettre la réalisation d'un projet d'habitats légers sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne.

Une phase de concertation s'ouvre afin d'informer et de recueillir les observations des habitants.

Publié le 17 octobre 2024

Les objectifs de la révision allégée n°3

La procédure de révision allégée n°3 a été prescrite le 25 septembre 2024, afin de créer un **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet comprenant des habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé, à Fay-de-Bretagne.



La procédure devra aboutir à la définition d'un règlement écrit spécifique à la zone afin de :

- Préciser les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables doivent satisfaire.

Les modalités de concertation

- mise à disposition d'une note d'information sur les sites internets de la CCEG et de la commune de Fay-de-Bretagne, et en version papier au siège de la CCEG et en mairie de Fay-de-Bretagne,
- mise à disposition d'un registre papier destiné aux observations au siège de la CCEG et en mairie de Fay-de-Bretagne,
- possibilité d'adresser les observations par mail à l'adresse plui@cceg.fr ou par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, en précisant "Révision Allégée n°3" en objet.

A l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera dressé par le conseil communautaire.

 Dossier de concertation de la révision allégée n°3

PDF - 1,5 MB

 Retour à la liste 

> Extraits de la page internet de Fay-de-Bretagne relayant l'information

ACCÈS RAPIDES

COMPTE-RENDUS DES CONSEILS MUNICIPAUX ET ACTES

PORTAIL FAMILLE

MÉDIATHÈQUE LA GRANGE

FACEBOOK

TURISME - ERDRE CANAL FORÊT

RÉPERTOIRE DES ASSOCIATIONS

AGENDA

07 NOVEMBRE

Mois sans tabac : journée portes ouvertes à Nantes

l'Assurance Maladie Centre d'examens de santé Loire-Atlantique

JOURNÉE PORTES OUVERTES
JEUDI 7 NOVEMBRE 2024

Au Centre d'Examens de Santé de Nantes
5 rue du Président Édouard Herriot - NANTES [près de la place Bretagne]

07 NOVEMBRE

JOURNÉE PORTES OUVERTES
JEUDI 7 NOVEMBRE 2024

Au Centre d'Examens de Santé de Saint-Nazaire
16 rue Charles Coutinho - SAINT-NAZAIRE [derrière le CPAM]

09 NOVEMBRE > 27 NOVEMBRE

Créneau spécial Téléthon
Samedi 30
14h-18h - Salle de l'Isac

09 NOVEMBRE
DE 10H30 À 12H

Graffit' Ouvrir à tous

02 40 87 33 65 - www.faydebretagne.fr

Médiathèque

Club échecs

Médiathèque La Grange - Fay-de-Bretagne

Laure du conte

Médiathèque La Grange - Fay-de-Bretagne -
10h30 à 12h00

[Tous les événements >](#)

ACTUALITÉS

Intervention vendredi 24

FRANCE BLEUE LOIRE
Océan

FAY de BRETAGNE

Vie communale

Découverte & Patrimoine

Vivre & s'installer

Enfance, jeunesse & seniors

Solidarités & Emploi

Sports, Culture & Loisirs

TERROIRE(S) ERDRE & GESVRES 2030

Aménagement du territoire, Concertation, PLUi, Erdre & Gesvres, Urbanisme, PLUi, Concertation, Fonctionnement du PLUi, La vie du PLUi

Révision Allégée n°3 du PLUi : lancement de la concertation

Un fayen aux mains d'or

Travaux - aménagements

atlantic'eau

service public de l'eau potable

La lettre d'information des territoires d'atlantic'eau n°20

Infos pratiques

Location broyeur de végétaux



Aménagement du territoire, Concertation, PLUi, Erde & Gesvres, Urbanisme, PLUi, Concertation, Fonctionnement

Révision Allégée n°3 du PLUi : lancement de la concertation

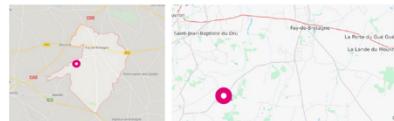
Par une délibération en date du 26 septembre 2023, le Conseil Communautaire a prescrit la procédure de révision allégée n°3 du PLUi, visant à permettre la réalisation d'un projet d'habitats légers sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne.

Une phase de concertation s'ouvre afin d'informer et de recueillir les observations des habitants.

Publié le 17 octobre 2024

Les objectifs de la révision allégée n°3

La procédure de révision allégée n°3 a été prescrite le 25 septembre 2024, afin de créer un **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STCAL)** en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet comprenant des habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé, à Fay-de-Bretagne.



La procédure devra aboutir à la définition d'un règlement écrit spécifique à la zone afin de :

- > Préciser les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- > Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables doivent satisfaire.

Les modalités de concertation

- > mise à disposition d'une note d'information sur les sites internets de la CCEG et de la commune de Fay-de-Bretagne, et en version papier au siège de la CCEG et en mairie de Fay-de-Bretagne,
- > mise à disposition d'un registre papier destiné aux observations au siège de la CCEG et en mairie de Fay-de-Bretagne,
- > possibilité d'adresser les observations par mail à l'adresse plui@cceg.fr ou par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Erde et Gesvres, en précisant "Révision Allégée n°3" en objet.

A l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera dressé par le conseil communautaire.

TELECHARGER

Dossier de concertation de la révision allégée n°3

PDF - 1,5 MB

Retour à la liste

Urbanisme

Lancement de la révision allégée n°3 du PLUi

En 2019, la coopérative d'habitants CasaNoé a entrepris la réhabilitation, au lieu-dit La Noé, d'un ancien Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale à Fay-de-Bretagne, ayant permis de créer huit logements financés par un prêt locatif social. Aujourd'hui la coopérative souhaite faire évoluer son projet initial afin de le sécuriser financièrement et pour intégrer un hébergement d'urgence visant à accueillir des femmes avec ou sans enfants, en lien avec l'association Solidarités Femmes, projet soutenu par une subvention départementale dans le cadre de la participation au budget participatif 2023. Le terrain étant situé en zone agricole au PLUi, la construction de nouveaux logements y est interdite. C'est pourquoi CasaNoé et la commune de Fay-de-Bretagne ont sollicité la CCEG afin de créer un **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**.

Soucieuse de répondre à cette demande, la CCEG, en collaboration avec l'association Hameaux Légers et le comité de suivi du PLUi, a défini les conditions pour ces projets spécifiques. Ils devront répondre à un besoin d'intérêt public, ne pas encourager la spéculation foncière en zone agricole ou naturelle, limiter le mitage en se situant près de constructions existantes, minimiser l'impact environnemental et être desservis par des réseaux adaptés.

Le projet d'habitats réversibles de La Noé respectant ces critères, la CCEG a lancé une révision allégée (n°3) de son PLUi et ouvert une concertation. La note d'information est disponible en mairie de Fay-de-Bretagne et sur les sites internet de la commune et de la CCEG.

Les remarques peuvent être faites en mairie, au siège de la CCEG, par courrier ou par mail, à l'attention du président de la Communauté de communes en précisant « Révision Allégée n°3 ». plui@cceg.fr

8 | Le Mag Erdre & Gesvres



Eau et milieux aquatiques

Soigner les rivières pour redonner vie à l'eau



La communauté de communes Erdre & Gesvres assure la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations. Au titre de sa compétence, elle a engagé depuis 2023 et pour 6 ans, un contrat territorial eau (CTEAU) dans le bassin versant de l'Erdre visant à restaurer les fonctions naturelles des cours d'eau des vallées du Gesvres et du Cens. En 2024, les premiers travaux ont porté sur 3 ruisseaux.

LES RUISEAU DU BÉZIER ET DU CASTALY

Situés en « tête de bassin versant » du Gesvres sur la commune de Vigneux-de-Bretagne, leur restauration porte sur environ 3 km au moyen de graviers et de cailloux déposés dans le fond du lit. **Objectif : retrouver des habitats propices à la vie aquatique**, permettre à l'eau de déborder pour une meilleure gestion des crues ou encore, **recharger les zones humides et les nappes** pour qu'elles restituent mieux l'eau vers les cours d'eau l'été.

LE RUISEAU DU BOIS DES DONS

Petit affluent du Gesvres sur la commune de Treillières, il bénéficie d'une renaturation de certaines portions dégradées, notamment par la remise du cours d'eau dans le fond de vallée et un reméandrage du lit sur 440 ml. L'aménagement ou la suppression de 5 ouvrages infranchissables pour les poissons (buses béton et seuil en pierre) **redonnera à la faune piscicole**, comme la truite fario qui est une espèce emblématique de la vallée, des lieux de vie pour s'épanouir et se reproduire.

Ces travaux s'achèveront au plus tard fin octobre 2024. Pour évaluer leur efficacité, un suivi scientifique par pêche électrique, avant et après les travaux, sera réalisé. Le coût total de l'opération s'élève pour l'année 2024 à 427 630 € TTC, **financés à 80% par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, le Conseil Régional des Pays de la Loire et le Conseil Départemental de Loire-Atlantique**, soit 85 525 € restant à la charge de la collectivité. En 2025, d'autres secteurs seront restaurés à Treillières, le Gesvres au Moulin Launay, le ruisseau de la Rouchais à Muzon, et à Vigneux-de-Bretagne où les plans d'eau de la Tonnelle seront vidés pour ensuite redonner sa place au cours d'eau originel.

- La mise à disposition de 2 registres papiers en mairie de Fay-de-Bretagne et au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, accompagné de la notice de concertation en version papier.

2. Bilan de la concertation

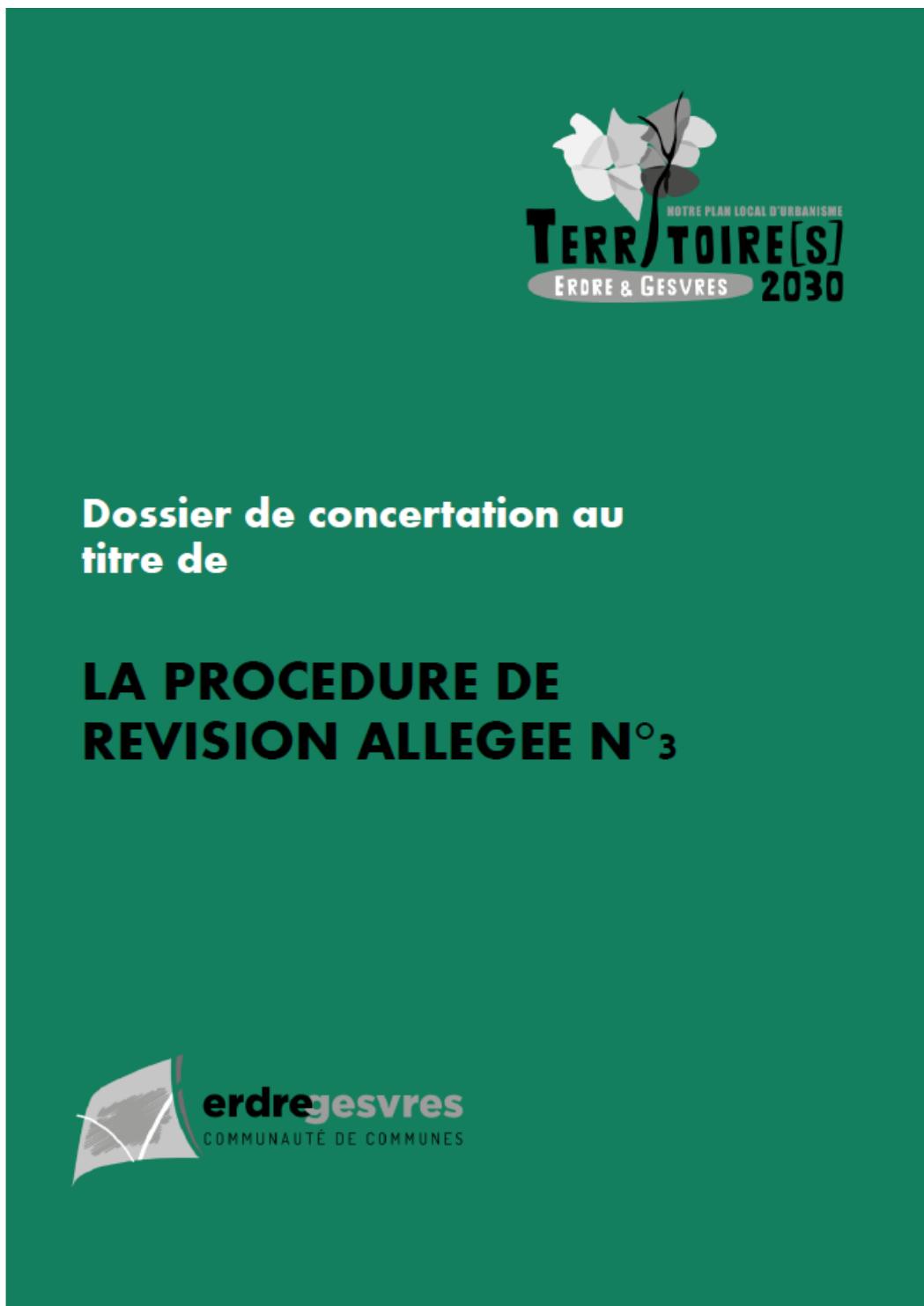
Aucune observation n'a été émise durant cette période de concertation.

3. Conclusion

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2024.

Elle n'a pas mis en évidence d'opposition à cette procédure, de la part des habitants.

ANNEXE 1 Dossier de concertation



Sommaire

PREAMBULE	3
1. Les objectifs poursuivis	4
1.1. Présentation du projet.....	4
1.2. Justification d'un STECAL.....	8
2. La procédure d'évolution du PLUi applicable : LA REVISION ALLEGEE.....	11
2.1. La concertation	12
2.2. La consultation de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)	13
2.3. La consultation de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers)	13
2.4. La consultation des PPA (Personnes Publiques Associées)	13
2.5. L'enquête publique.....	14
2.6. L'approbation de la procédure	14
3. Annexe.....	15

PREAMBULE

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

Il a ainsi connu depuis plusieurs procédures approuvées :

Evolution	Date d'approbation	Objets
Modification n°1	27 janvier 2021	Faire évoluer ponctuellement certains éléments permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement et la correction d'erreurs matérielles apparues en phase de relecture du PLUi soumis à approbation
Modification n°2	23 février 2022	Faire évoluer ponctuellement certains éléments afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagements, la correction d'erreurs matérielles décelées depuis la mise en œuvre du PLUi, et la mise à jour des annexes
Révision simplifiée n° 2	28 septembre 2022	Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le site de « La Chalandière » à Nort-sur-Erdre
Mise en compatibilité du PLUi n° 1 par déclaration de projet	17 décembre 2022	Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le site de « la Primaïs » à Notre-Dame-des-Landes
Modification n°3	10 mai 2023	Ouvrir à l'urbanisation deux secteurs d'habitat sur les communes de Casson et Sucé-sur-Erdre
Modification simplifiée n°1	8 novembre 2023	Procéder au repositionnement du règlement graphique du PLUi sur le nouveau cadastre
Modification n°4	27 mars 2024	Intégrer les enjeux du Plan Climat Air Energie Territoriale et traduire les conclusions des études urbaines menées sur plusieurs communes
Modification n°6	26 juin 2024	Ouvrir à l'urbanisation la ZAC de Vireloup (tranches 3 et 4) sur la commune de Treillières

3 procédures ont été également prescrites mais ne sont pas approuvées à la date de la prescription de la présente procédure :

- Une mise en compatibilité du PLUi n°2 par déclaration de projet, prescrite le 29 juin 2022, visant à permettre la réalisation d'un projet d'habitat sur la commune d'Héric, dénommé « Les Chassus » ;
- Une modification n°5, prescrite le 25 janvier 2023, visant à ouvrir à l'urbanisation deux secteurs d'habitat sur les communes des Touches et de Petit Mars,
- Une modification n°7, prescrite le 26 juin 2024, visant principalement à traduire dans les pièces du PLUi les études urbaines et commerciales réalisées sur plusieurs communes d'Erdre et Gesvres.

1. LES OBJECTIFS POURSUIVIS

A la suite de la sollicitation de la coopérative d'habitat CASA NOE et de la commune de Fay-de-Bretagne, une procédure de révision allégée n°3 a été prescrite le 25 septembre 2024, afin de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet comprenant des habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé, à Fay-de-Bretagne.

La procédure devra aboutir à la définition d'un règlement écrit spécifique à la zone afin de :

- Préciser les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables doivent satisfaire.

1.1. Présentation du projet

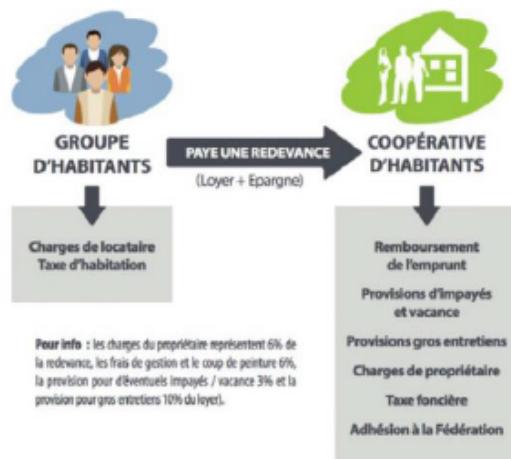
○ Le porteur de projet et le site

La société CasaNoé est une coopérative d'habitants regroupant à ce jour 8 foyers.

Une coopérative d'habitants est une société à capital variable qui a pour objet de fournir à leurs associés la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective.

Les membres de cette coopérative sont ainsi, à la fois, associés directement impliqués dans la gestion de la structure (ils détiennent des parts sociales), et également bénéficiaires des services offerts par la structure, car ils sont locataires des logements et payent chaque mois une redevance, dont une fraction peut leur permettre d'acquérir de nouvelles parts sociales. C'est la structure qui reste propriétaire du bien.

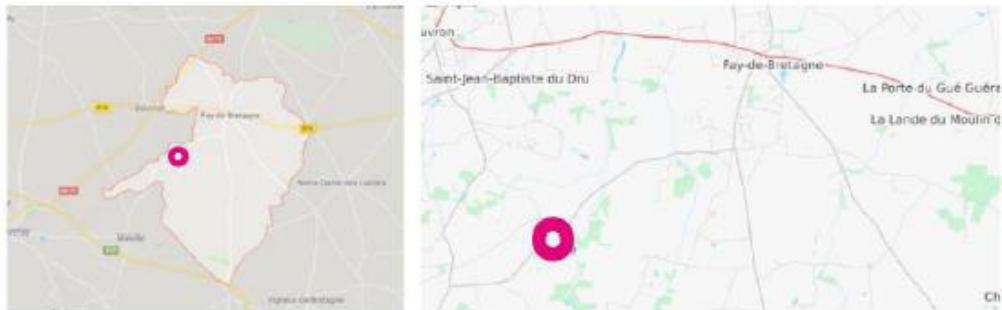
La coopérative est une société sans but lucratif. Elle propose à ses membres des logements dont les loyers reflètent le coût réel d'exploitation du bien. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation des moyens et d'espaces et le souhait d'éviter les intermédiaires permettent d'offrir des loyers inférieurs aux prix du marché.



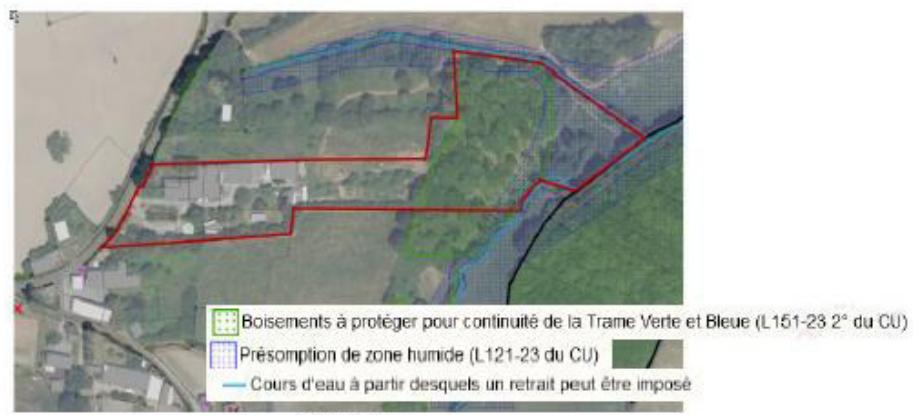
Source : CasaNoé

Dossier de concertation préalable au titre de la révision allégée n°3 du PLUi

La société a acquis en juillet 2019, un terrain constitué des parcelles cadastrées section G n°1677, 362, 364, 365, 367 et cadastrée section XP n°9. Ces parcelles se situent en zone Agricole au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



Source : CasaNoé



Source : CCEG

Il s'agissait alors d'un ancien centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) appartenant à l'association Les Eaux Vives.



Source : CasaNoé

Dossier de concertation préalable au titre de la révision allégée n°3 du PLUi

CasaNoé a porté sur ce bâti un projet de réhabilitation ayant permis la création de 8 logements (4 logements individuels et 4 logements collectifs) et des espaces communs. La société a obtenu un agrément pour ces 8 logements dédiés à du logement locatif social (PLS). Les logements financés par ce type de prêt sont qualifiés de logements locatifs intermédiaires. Ils sont attribués aux familles ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisant pour se loger dans le privé. Ces logements sont soumis à des plafonnements de loyers ainsi qu'à un plafonnement des revenus des ménages.

Chronologie du projet :

- ▶ **Printemps-été 2017:** Début du projet
- ▶ **Printemps 2018:** Création de l'association Le Val Social Club, structure permettant l'existence juridique du groupe
- ▶ **Juillet 2018:** Repérage du lieu
- ▶ **Hiver 2018-2019:** Rencontre avec l'association L'Écho-Habitants qui accompagne le groupe
- ▶ **Hiver 2019:** Signature du compromis de vente
- ▶ **Printemps 2019:** Choix du cabinet d'architecte, l'Atelier Belenfant Daubas
- ▶ **Juillet 2019:** Création de la SAS coopérative CasaNoé, et achat du lieu
- ▶ **Juillet à septembre 2019:** Chantiers participatifs de démolition / déconstruction
- ▶ **Septembre-octobre 2020:** Appel d'offre auprès d'artisans
- ▶ **Octobre 2020:** Obtention du Permis de Construire



Source : CasaNoé

Dossier de concertation préalable au titre de la révision allégée n°3 du PLUi

o Le projet

Aujourd'hui, les 8 foyers sont installés mais le projet nécessite quelques ajustements pour les raisons suivantes :

- Sécurisation de la coopérative d'habitants au niveau humain et financier, afin de répartir les charges par un plus grand nombre,
- Mise en œuvre d'un projet d'hébergement d'urgence.

Sur ce dernier point, la coopérative a obtenu une subvention de la part du Département, dans le cadre du Budget Participatif 2023, afin de pouvoir acheter et installer un mobil-home.

La coopérative sollicite donc, auprès de la CCEG, l'autorisation de pouvoir installer 4 résidences démontables au sein d'un périmètre fléché (délimitation approximative sur le plan ci-dessous), afin de limiter l'extension par rapport aux emprises déjà bâties.



Source : CCEG

Type d'habitat étudié :



Source : CasaNoé

1.2. Justification d'un STECAL

La zone agricole n'est pas constructible parce qu'elle a vocation à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce potentiel s'apprécie non pas seulement à l'échelle de la parcelle, mais également à l'échelle du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte. Le projet porté par CASANOE n'est donc pas possible en l'état. Toutefois des exceptions existent, permises par le code de l'Urbanisme.

L'article L. 151-13 du code de l'Urbanisme permet ainsi de délimiter, à titre exceptionnel, au sein des zones agricoles, des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées certains types de constructions, dont les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

L'article R. 111-51 du même code est venu donner une définition à ces résidences démontables :

- « occupées au moins 8 mois par an »,
- « sans fondation »,
- « facilement et rapidement démontable ».

L'article précise que ces habitats peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux.

Ces secteurs sont définis après avis de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Aujourd'hui, au PLUi, il existe plusieurs typologies de STECAL, qui ont été identifiés, pour la plupart lors de l'élaboration du PLUi, afin d'identifier les activités existantes ou projetées et qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole. On peut ainsi trouver les STECAL Ae correspondant aux activités économiques, artisanales isolées, les STECAL Ad correspondant aux déchetteries, recycleries, ou encore des STECAL correspondant à des sites touristiques (Aea, Aeb, Aec, ...). On retrouve également des STECAL en zone Naturelle, avec par exemple, des STECAL Ngv destinés aux aires d'accueil des gens du voyage, des STECAL Ntf destinés aux terrains familiaux, Nla pour les campings, ...

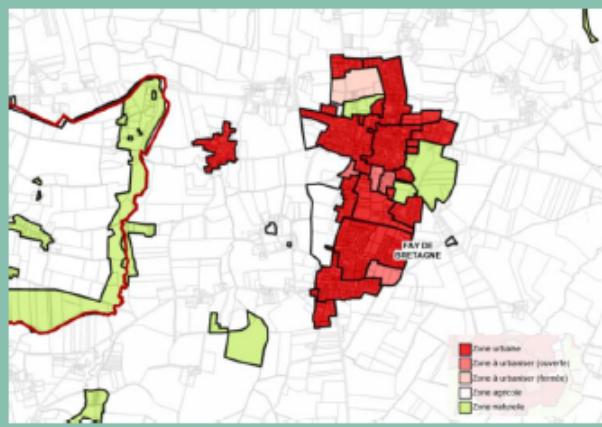
La délimitation du périmètre du STECAL ainsi que la définition de règles écrites précises permettent d'accompagner le maintien et l'évolution mesurée de ces activités préexistantes ou projetées au PLUi et de prendre en compte certaines spécificités du territoire, tout en maintenant et pérennisant le secteur d'activité agricole.

A ce jour, il n'existe pas de STECAL dédié aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sein du PLUi. La Communauté de Communes Erdre et Gesvres a travaillé sur cette thématique avec les membres de l'instance de suivi du document d'urbanisme (COSUI PLUi) et échangé avec l'association Hameaux Légers, afin de capitaliser les expériences et de créer son cadre d'application.

Une doctrine d'application a émergé de ce travail, permettant d'analyser les projets intégrant des résidences démontables au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, selon le respect des principes suivants :

1) Une localisation des projets intégrant des résidences démontables EN PRIORITE au sein de l'enveloppe urbaine et/ou au sein des zones en extension identifiées au PLUi (zone 2AU : en attente d'ouverture à l'urbanisation) :

>> Les résidences démontables au sens du R.111-51 peuvent d'ores et déjà s'implanter dans les zones U et AU du PLUi en respectant les dispositions du règlement d'urbanisme (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux limites, ...) – *zones rouges et roses ci-dessous*



Source : CCEG

2) Une localisation DE MANIERE EXCEPTIONNELLE au sein des zones agricoles ou naturelles (zones blanches et vertes sur la carte ci-dessus), sous forme de STECAL, de projets spécifiques répondant à certaines caractéristiques :

- Justifier d'un intérêt public (le projet devra répondre à un besoin qui permette de justifier le caractère dérogatoire en venant préciser la politique publique visée),
- Ne pas participer à la spéculation foncière en zone agricole ou naturelle,
- Eviter le mitage en étant à proximité de constructions existantes,
- Limiter l'impact sur l'environnement,
- S'assurer d'une desserte par les réseaux et de leur capacité.

Tout projet sera analysé au regard de ces critères. Ce cadre permet de s'assurer d'une double conformité des projets :

- Avec l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme imposant une délimitation à titre exceptionnel au regard des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.
- Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi (PADD) qui impose notamment de ménager un socle agricole et naturel en forte évolution en adoptant un modèle de développement respectueux de l'environnement (réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 35% par rapport à la consommation d'espaces constatée sur les 10 années précédant l'adoption du PLUi), et d'encadrer l'évolution des écarts et sites d'activités isolés en définissant des marges d'évolution adaptées aux besoins et au contexte.

Dossier de concertation préalable au titre de la révision allégée n°3 du PLUi

Le projet porté par CasaNoé répondant en tout point à ces critères, il a donc été décidé d'engager une procédure de révision allégée.

- **Justifier d'un intérêt public** (le projet devra répondre à un besoin qui permette de justifier le caractère dérogatoire en venant préciser la politique publique visée) : le projet a une vocation sociale. Il permet de consolider un premier projet de création de 8 logements financés par un prêt locatif social et de créer 3 nouveaux logements qui seront attribués selon les mêmes critères que pour les logements précédemment réalisés. Il permet également de mettre un œuvre un projet d'accueil d'urgence. Par ailleurs, la spécificité de la structure porteuse du projet (coopérative d'habitant) permet, du fait de la modulation des apports au sein de la société entre les foyers, de permettre à un plus grand nombre d'accéder à une certaine forme de propriété.
- **Ne pas participer à la spéculation foncière en zone agricole ou naturelle** : la forme de la société propriétaire du bien, une coopérative d'habitant, émane d'une volonté de non-spéculation pour permettre aux futurs accédants, en cas de mutation, d'acquérir dans des conditions équivalentes à celles des premiers ménages entrants. La forme en SAS coopérative permet également de protéger le projet en tant que propriété collective et de garantir sa pérennité dans le temps, malgré les changements probables d'habitants.
- **Eviter le mitage en étant à proximité de constructions existantes** : le projet initial de CASANOÉ étant avant tout un projet de réhabilitation/extension d'un bâti existant à l'abandon au sein d'un écart composé de moins de 10 habitations. Le projet objet de la présente évolution du PLUi est subsidiaire en venant ajouter 4 habitats légers en sus des 8 logements existants. Par ailleurs, l'emprise projetée desdits habitats se situent à proximité immédiate des emprises déjà bâties afin de ne pas s'étendre sur la zone agricole et de ne pas s'approcher davantage des espaces protégées (boisement, cours d'eau).
- **Limiter l'impact sur l'environnement** : le projet ne vient pas s'approcher davantage des prescriptions environnementales existantes au PLUi. Aucune zone humide n'est impactée directement ou indirectement. Et les parcelles ne se situent pas au sein du périmètre du PEAN (Protection d'espaces agricoles et naturels). Du fait de la réversibilité des habitats projetés, l'impact sur les sols sera moindre. Par ailleurs, les habitants sont dans une démarche écologique que ce soit dans les travaux ou dans le mode de vie : par exemple, récupération de matériaux, utilisation de matériaux sains et produits localement, volonté de laisser la place aux espèces animales et végétales sauvages qui sont sur le site.
- **S'assurer d'une desserte par les réseaux et de leur capacité** : le projet est desservi par les réseaux, qui sont en capacité suffisante, notamment en ce qui concerne l'assainissement.

2. LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLUi APPLICABLE : LA REVISION ALLEGEE

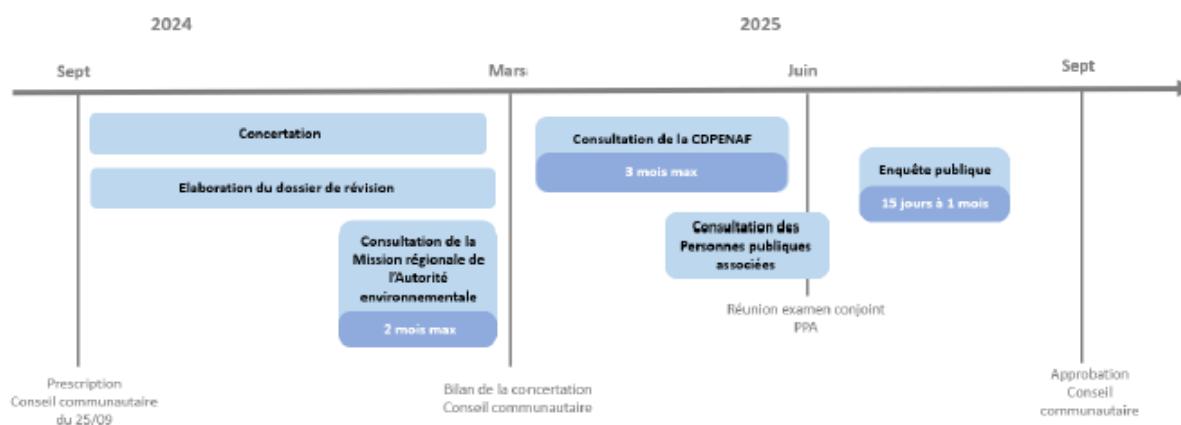
Le champ d'application de la procédure de **révision allégée** est défini aux *articles L.153-31 du Code de l'Urbanisme* et suivants :

« *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 ;
(...) »

Une révision dite « allégée » est prévue à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme « *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 classée, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :
(...) »

En l'espèce, conformément aux éléments présentés ci-avant, ainsi que dans la délibération de prescription du conseil communautaire du 25 septembre 2024, la présente évolution entre dans le champ d'application de la procédure de révision allégée.

Plusieurs étapes viennent encadrer cette procédure. Le planning prévisionnel permet de visualiser l'enchaînement et la temporalité des étapes administratives. A ce stade, ce planning est purement informatif. Les délais dépendront des études en cours, et des consultations à venir.



Dossier de concertation préalable au titre de la révision allégée n°3 du PLUi

2.1. La concertation

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

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

Par une délibération en date du 25 septembre 2024, le conseil communautaire a décidé d'organiser une concertation. A cet effet, ont été définis les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Apporter une information accessible aux habitants sur le projet d'habitat léger prévu dans le cadre de la présente révision allégée n°3, et de manière générale sur la prise en compte de ce type d'habitat dans le document d'urbanisme,
- Recueillir la parole des habitants.

Les modalités de la concertation sont fixées comme suit pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision :

• **Moyens d'information :**

>> Publication d'une note sur le site internet <http://plui.cceg.fr> ainsi que sur le site internet de la commune de Fay-de-Bretagne ;
>> Mise à disposition de cette note en version papier dans la mairie susvisée.

• **Moyens d'expression :**

>> Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée en mairie de Fay-de-Bretagne et au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, aux heures et jours habituels d'ouverture ;

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

Communauté de communes d'Erdre et Gesvres
« Révision Allégée n°3 »
1, rue Marie Curie – PA La Grand'Haie
44119 Grandchamp-des-Fontaines

>> Ainsi que par voie électronique à l'adresse de messagerie plui@cceg.fr en précisant « *Révision Allégée n°3* ».

À l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera dressé lors d'un prochain conseil communautaire et sera joint au dossier d'enquête publique.

Dossier de concertation préalable au titre de la révision allégée n°3 du PLUi

2.2. La consultation de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)

Conformément à l'article R 104-11 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale après un **examen au cas par cas** (réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à -37), les procédures de révision si l'incidence de la procédure porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLUi, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0.1 %) de ce territoire, dans la limite de 5 ha.

En l'espèce, le territoire de la CCEG couvert par le PLUi porte sur une superficie de 50 900 ha (soit 509 km²). Un dix-millième (0.1 %) de cette superficie correspond à 5.09 ha.

La superficie du foncier détenu par la coopérative Casa Noé représente une superficie de 1.6 ha, mais l'emprise réellement aménagée ne porte, quant à elle, que sur 0.5 ha.

Le projet n'impacte donc pas plus d'un dix millième du territoire, il n'est pas donc pas soumis à évaluation environnementale systématique. Le projet fera l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale.

Un dossier comprenant une description des évolutions projetées du PLUi, ainsi qu'un exposé décrivant notamment les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire et les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne requerrait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale, sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis conforme.

2.3. La consultation de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers)

Conformément à l'article L. 151-13, la délimitation du STECAL est soumis à l'avis de Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette instance dispose d'un délai de 3 mois pour rendre un avis.

2.4. La consultation des PPA (Personnes Publiques Associées)

Conformément à l'article L. 151-13, la délimitation du STECAL est soumis à l'avis de Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette instance dispose d'un délai de 3 mois pour rendre un avis.

Conformément à l'article L. 153-24 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'une procédure de révision allégée, le projet de révision fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune concernée et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et -9 du code de l'urbanisme (ex : la Région, le Département, le Pôle Métropolitain, la CCI, la CMA, la chambre d'agriculture) au sein du siège de la communauté de communes.

Le compte-rendu de cette réunion sera joint au dossier d'enquête publique.

2.5. L'enquête publique

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, une enquête publique sera organisée par la Communauté de Communes Erdre et Gesvres pour une durée variant de 15 à 30 jours. Une information au public sera assurée préalablement.

2.6. L'approbation de la procédure

A l'issue de ces étapes, le dossier éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA, des observations du publics et des conclusions du commissaire enquêteur, sera prêt à être soumis au Conseil Communautaire pour approbation.