Département de la Loire-Atlantique

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°3 du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG)

Conclusions et Avis motivés





Fabienne LEBEE désignée par M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes Le 9 janvier 2023

Table des matières

Ra	ppel de l'objet de l'enquête	. 4
1.1		
1.2	Contexte réglementaire	4
Le	projet soumis à enquête	. 4
2.1	Objet de l'enquête et mission de la commissaire enquêtrice	5
Co	onclusions de la commissaire enquêtrice	. 5
3.1	Conclusion sur l'information du public	5
3.2	Conclusion sur la composition et qualité du dossier	6
3.3	Conclusion sur l'Avis de l'Autorité Environnementale	6
3.4	Conclusion sur les avis des Personnes Publiques Associées ou Consulté 7	es
3.5	Conclusion sur les observations du public	7
3.6	Conclusion sur les réponses du Maître d'Ouvrage au PV de synthèse	8
Av	is de la commissaire-enquêtrice	. 9
	1.1 1.2 Le 2.1 Co 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6	Le projet soumis à enquête

1 Rappel de l'objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG); le présent document concerne les conclusions motivées et avis de la commissaire enquêtrice.

1.1 Périmètre et contexte de l'enquête

Le territoire de le CCEG est constitué des communes suivantes : Casson, Fay-de-Bretagne, Grandchamps-des-Fontaines, Héric, Les Touches, Nort-sur-Erdre, Notre-Dame-des-Landes, Petit-mars, Saint-Mars-du Désert, Sucé-sur-Erdre, Treillières, Vigneux de Bretagne.

Le projet de modification n°3 du PLUi a fait l'objet d'une concertation préalable auprès du public du 15 novembre au 3 décembre 2021, le conseil communautaire en a dressé le bilan dans une délibération le 17 décembre 2021, les acteurs institutionnels et techniques ont également été sollicités dans le cadre de la notification aux personnes publiques associées (PPA) et aux personnes publiques consultées (PPC).

1.2 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- des codes de l'environnement, de l'urbanisme et du code général des collectivités territoriales;
- de la délibération du conseil communautaire en date du 3 novembre 2021 relative à l'approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable ;
- de la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable de la modification n°3 du PLUi;
- de la décision n°E22000133/44 du 11 aout 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant la commissaire-enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi;
- de l'arrêté n° 2022-329 du 3 octobre 2022 de Monsieur le Président de la CCEG prescrivant les modalités de l'enquête publique.

2 Le projet soumis à enquête

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été adopté par délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2019. La CCEG a pris la décision de lancer la modification n°3 du PLUi pour les raisons suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, des Egréas Nord sur la commune de Casson,
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, des Tertres de la Doussinière sur la commune de Sucésur-Erdre,
- La modification de l'OAP B32 à Sucé-sur-Erdre,
- La suppression de l'emplacement réservé C32 à Grandchamps-des-Fontaines,
- La création d'un nouvel emplacement réservé à Grandchamps-des-Fontaines,
- La modification du règlement écrit de la zone 1AUz à Treillières,
- La modification du règlement écrit de la zone Ub concernant la largeur des voies, pour l'ensemble des communes.

2.1 Objet de l'enquête et mission de la commissaire enquêtrice

L'objet de cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public, des associations, des collectivités, et autres organisations, puis à formuler des conclusions motivées et un avis à la CCEG.

Même si des sujets sans relation directe avec le dossier ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés par la commissaire-enquêtrice pour être ensuite soumis à la CCEG, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités au projet de modification n°3 du PLUi.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 9 novembre 2022 à 9h00 au vendredi 9 décembre 2022 17h00 soit 31 jours consécutifs.

Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté suscité. Elles se sont déroulées au siège de la CCEG et en mairie de Casson et Sucé-sur-Erdre.

Le 30 décembre 2022, la CCEG a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel la commissaire-enquêtrice avait regroupé l'ensemble de ses questions issues des avis des services de l'état et des contributions individuelles enregistrées pendant l'enquête.

Dans ce mémoire, la collectivité a répondu exhaustivement aux questions de la commissaire-enquêtrice dans un document bien argumenté.

3 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité les sites pour une bonne compréhension des projets, pris en compte les compléments d'informations mis à ma disposition par la CCEG, la commissaire-enquêtrice s'est fait un avis :

3.1 Conclusion sur l'information du public

La concertation préalable avait permis de présenter les 2 projets d'ouverture à l'urbanisation et de les expliquer. Néanmoins cette phase ne semble pas avoir répondu à tous les questionnements.

Pour la présente enquête publique, les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales (Ouest France et Presse Océan), en application des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et de l'arrêté de la CCEG, sont conformes à la règlementation en vigueur.

La CCEG, maitre d'ouvrage du projet et les 12 maires ont certifié la bonne tenue de l'affichage public (voir certificat d'affichage en annexe 3).

Le dossier de présentation et ses documents graphiques en version papier et dématérialisée étaient accessibles pour le public :

- dans chacune des 12 mairies du territoire de la CCEG;
- au siège de l'enquête.

Le public pouvait également consulter le dossier sur le registre dématérialisé. Les dates et la répartition des permanences, ont été satisfaisantes.

Certaines contributions ont regretté une information « restreinte » de l'enquête publique.

Au regard de ces mesures mises en œuvre, la commissaire-enquêtrice estime que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect des règles applicables et que les habitants ont bénéficiés d'une bonne information. L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et sans incident notoire.

3.2 Conclusion sur la composition et qualité du dossier

Les dossiers soumis à enquête publique correspondent à ceux décrits à l'article R123-8 du Code de l'environnement. Les dossiers cotés et paraphés par la commissaire-enquêtrice ont été conservés complets pendant toute la durée de l'enquête.

En conclusion, j'estime que le dossier présenté, dont la composition est conforme à la règlementation, est exhaustif, clair dans sa présentation et argumenté. Il est de nature à informer de manière satisfaisante le public, quel que soit le niveau de connaissances en matière d'urbanisme du lecteur du dossier. Je souhaiterai cependant qu'une synthèse plus développée des études environnementales soit menée sur les deux zones 2AU.

3.3 Conclusion sur l'Avis de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis par la CCEG, qui a reçu les pièces du dossier le 25 juillet 2022. L'avis de la MRAe a été établi en date du 25 octobre 2022, la synthèse de ses recommandations est résumée ci-après :

- Compléter l'état initial de l'environnement sur le secteur avec analyse des enjeux faunistiques et floristiques, impacts sur la biodiversité et sur les zones humides, méthodes d'analyses des zones humides;
- La zone 2 AU de la Doussinière : préciser les réserves foncières en zone U et programme d'aménagement, justifier les besoins en logements, rechercher des formes urbaines plus denses, confirmer les capacités épuratoires, préciser l'impact du trafic généré et rechercher des modes constructifs plus autonomes en énergie ;
- La zone 2AU des Egréas Nord : envisager l'usage de ressources foncières en centre-bourg, rechercher des formes urbaines associant densité et qualité de vie, rechercher des modes constructifs plus autonomes en énergie.

La commune a répondu point par point aux remarques de la MRAe et s'est engagée à apporter les compléments demandés. Les réponses ont été apportées le 05/12/2022 et au vu de la date de la fin de l'enquête, je n'ai pas jugé nécessaire de les intégrer aux dossiers.

Rappelons que les avis de la MRAe ont un caractère non opposable, non exhaustif et proportionné et ne préjugent ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale, et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

La commissaire-enquêtrice prend note des réponses et des engagements pris par la CCEG pour apporter les compléments demandés :

- Insertion de nouvelles cartes en annexe.

- Le résumé non technique sera complété.
- Des inventaires supplémentaires compléteront le diagnostic environnemental et le projet sera finalisé en tenant compte de ces enjeux.

Dans son mémoire de réponse, la CCEG estime avoir apporter les réponses concernant l'état des réserves foncières à court et moyen terme dans le dossier de présentation. Elle rappelle que des travaux sont en cours et seront repris dans le PLUi modifié. Il est cependant regrettable que les résultats de l'étude urbaine engagée à Sucé-sur-Erdre n'aient pu être intégrés dans sa réponse mis cette étude n'était pas encore disponible.

3.4 Conclusion sur les avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées

Les PPA et PPC se sont majoritairement déclarées globalement favorables au projet. Elles ont rappelé les préconisations propres à la gestion de leur domaine d'activité.

L'avis de la DDTM est très circonstancié, comprenant un certain nombre de réserves par rapport au projet : la justification de l'utilité de l'ouverture des 2 zones d'urbanisation et la recherche d'une meilleure efficacité du foncier mobilisé en introduisant des objectifs de répartition par typologie de l'habitat et taille de logements. Un meilleur traitement paysager des franges des 2 secteurs doit également être recherché.

Les remarques émises sont finalement assez similaires à celles de l'avis de la MRAe.

Les Personnes publiques ont formulé une série d'observation présentés dans le rapport auxquelles la CCEG a répondu point par point dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2022. Les réponses à l'avis de la DDTM apportent des éclaircissements supplémentaires même si le résultat notamment sur l'optimisation du foncier demandera plus de temps. La CCEG indique que la révision du PLH débutera en 2023 et ne peut donc être intégré à la modification n°3 du PLUi. Les projets d'aménagement des 2 secteurs ne sont pas figés et un travail sur le redécoupage parcellaire et une meilleure intégration environnementale seront repris dans le projet d'approbation.

La commissaire-enquêtrice prend acte des réponses de la CCEG à la DDTM. Elle retient particulièrement l'introduction dans les OAP d'objectifs de répartition par typologie d'habitat et de taille de logement. De même la réponse concernant le traitement paysager de certaines franges du projet devra être intégré dans les OAP.

Elle comprend qu'il soit nécessaire que la CCEG effectue un travail complémentaire pour répondre à leur demande mais émet une réserve concernant l'optimisation du foncier.

3.5 Conclusion sur les observations du public

Concernant la fréquentation, les permanences ont permis de recevoir physiquement un total de 37 personnes, les registres papiers ont recueillis 29 contributions et le registre dématérialisé (Web ou mail) 318 contributions (y compris les contributions déposées sur les registres annexés).

Dans le même temps, le site internet mis à disposition du public a enregistré plus de 3 286 visites et 599 documents ont été consultés. On compte 307 contributions après retrait des doublons. On notera le fort pourcentage de contributions anonymes (42%) et le nombre important de contributions émanant d'une même adresse : 63. Elles ont été cependant conservées dans le tableau récapitulatif présenté en *annexe 4*.

La forte mobilisation de la population et le nombre conséquent de contestations déposées attestent de l'importance de l'impact du projet sur le territoire et sa population. Cependant, nous noterons que cette participation a été essentiellement faite à Sucé-sur-Erdre. Les projets d'ouverture à l'urbanisation sont similaires en consommation d'espaces, nombre de logements, présence de zones humides, d'autres critères les distinctes mais les opposants ne se sont mobilisés que sur le projet de lotissement de la Doussinière.

Pour le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Casson, force est de constater que la mobilisation a été faible. L'organisation de la réunion publique pendant la concertation a permis de répondre à un certain nombre de questionnements et pour les habitants, il semble que les enjeux ne soient pas les mêmes.

Pour le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Sucé-sur-Erdre, le public a exprimé des inquiétudes sur la préservation de l'environnement (biodiversité, artificialisation des sols, préservation de la zone humide, proximité des espaces protégés, perte de terres agricoles), sur des problèmes de déplacements existants (circulation saturée, dangereuse, manque d'alternative à la voiture) sur le fait que le projet est éloigné du centre bourg et que d'autres potentiels fonciers existent dans le bourg et dans des zones d'urbanisation à l'est du bourg.

A noter que les contributions étaient très argumentées et se sont souvent inspirées des documents émis par l'association EVEAT (réseaux sociaux/ site internet) et surtout par le document distribué au sucéens par le groupe Nouvel Elan pour Sucé.

Les riverains qui se sont exprimés souhaitent préserver la qualité de leur cadre de vie et redoute toute concentration d'habitat. Très peu d'observations ont été émises pour améliorer le projet : typologie de l'habitat, intégration paysagère ...

L'enquête publique a permis aux habitants de Sucé-sur-Erdre de s'exprimer et de recueillir de nombreuses remarques permettant à la commune d'apprécier le positionnement de la population. La CCEG a répondu à la majorité des observations en reprenant les thématiques les plus fréquentes présentées dans le PV de synthèse et en renvoyant souvent à un examen ultérieur et des précisions qui seront apportées dans le document d'approbation.

La commissaire-enquêtrice regrette de n'avoir pu avoir des réponses plus précises sur certaines thématiques. Il conviendra avant l'approbation de la modification n^3 que chaque point demandant des précisions ait reçue une réponse.

3.6 Conclusion sur les réponses du Maître d'Ouvrage au PV de synthèse

Dans le mémoire en réponse, La CCEG a répondu à l'ensemble des problématiques soulevées pendant l'enquête publique. Les demandes émanant des collectivités n'ont pas trouvé réponses.

Les demandes individuelles qui sont jugées hors sujet dans le PV de synthèse n'ont pas reçu de réponses précises. Il n'est pas dans ma compétence d'apporter un avis sur ces points.

4 Avis de la commissaire-enquêtrice

Les thèmes suivants qui découlent directement du dossier présenté, ont fait l'objet d'un examen particulier, de ma part, à savoir :

1. L'impact sur la zone humide de la Doussinière

Un diagnostic environnemental a été rendu en septembre 2022 avec des prospections réalisées sur une année de mars 2021 à mars 2022. Le diagnostic des zones humides a été réalisé en juillet 2020 avec des relevés de terrain réalisés en plusieurs phases janvier 2018, avril 2018 et juillet 2020.

Le projet a également fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau (régime Déclaration) déposé en juillet 2021 concernant la rubrique 2.1.5.0 « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux Douces » de la Loi sur l'eau.

En effet, l'imperméabilisation du site génère une modification des ruissellements. La gestion des eaux pluviales se veut alternative en favorisant la présence d'une gestion aérienne (noues et bassins aériens) et doit permettre d'alimenter et d'améliorer les fonctionnalités de la zone humide. La gestion des eaux pluviales se fera à travers des bassins de régulation paysager. Ces ouvrages permettront de tamponner les eaux avant leur rejet vers la zone humide. Une partie des eaux de toitures sera dirigé directement vers la zone humide.

La commune de Sucé sur Erdre s'est dotée d'un zonage d'assainissement permettant d'établir les règles de gestion de son assainissement pluvial en fonction d'une surface de projet pour les bassins versants. La commune a souhaité rendre les systèmes d'infiltration (puits, noues, bassins...) obligatoires, sous réserve de caractéristiques du sol compatible (perméabilité suffisante). Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales sur l'opération en limitant les rejets à 3 l/s/ha et en mettant en place un volume de 5 m³ pour 100 m² imperméabilisé, quatre bassins aériens de régulation seront mis en place. Le passage des eaux pluviales dans des espaces végétalisés permet d'améliorer la qualité des eaux en sortie de projet vers la zone humide. Rappelons que l'OAP prévoit un espace de transition végétale entre le secteur à urbaniser et les milieux agro-naturels adjacents.

Recommandation : La gestion des zones humides et son accessibilité ou non devra être bien définie.

2. La présence du site Natura 2000 des Marais de l'Erdre

L'association Loire Bretagne Vivante indique que le site de la Doussinière est concerné dans son extrémité nord-est par une bande tampon de 500 m qui implique qu'une notice devra être fournie lors du dépôt du permis d'aménager. Cette observation constitue une recommandation.

3. La préservation des terres agricoles

C'est également un objectif majeur de nombreuses réglementations récentes, inscrit également dans le SCOT et rejoignant l'objectif d'économie de consommation d'espace. Pour le site d'ouverture à l'urbanisation de la Doussinière, ces parcelles ne sont pas cultivées depuis de nombreuses années. Le propriétaire les entretient en faisant une coupe chaque année de fourrage pour limiter les risques d'incendie. Le secteur est concerné par des sols limono-sableux de faible épaisseur. Ces sols sont d'aptitude moyenne à la culture et le projet n'engendrera pas directement une perte pour un agriculteur.

4. L'application de la loi Climat et résilience sur l'artificialisation des sols

Lors du contrôle de la légalité, les services de l'Etat ont estimé que plusieurs dispositions du PLUi modifié ne présentait pas un argumentaire suffisant pour justifier les deux ouvertures à l'urbanisation. La MRAe et

la DDTM rappellent que la gestion économe de l'espace constitue un enjeu collectif majeur concrétisé par l'atteinte, à terme, de l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

Concernant la loi Climat et Résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, la Région doit définir une trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en deux étapes :

- 1ère étape : diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) (création ou extension effective d'espaces urbanisés) sur 2021-2030 comparée à 2011-2020 ;
- 2ème étape : réduire l'artificialisation des sols (surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites) par tranche de 10 ans (2031-2040 et 2041-2050) pour atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

Dans un premier temps, la collectivité devra diminuer par 2 la consommation d'espace d'ici 2030. La répartition ne se fera pas par commune mais à l'échelle des SCOT et des EPCI. L'effort de réduction de la consommation foncière est territorialisé. Le SRADDET doit décliner entre les différentes parties du territoire régional pour 2021–2030, la réduction de moitié de la consommation des ENAF des 10 années précédentes. La conférence des SCOT peut faire une proposition de répartition.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé par le préfet de Région le 7 février 2022. Le Schéma actuel intègre déjà l'objectif de tendre vers la zéro artificialisation nette en 2050, mais n'a pas fixé d'objectif à 2030 et 2040, et n'affiche pas une territorialisation de cet objectif. Le SRADDET doit donc être modifié en ce sens avant le 22 février 2024.

Le SCOT affirme les engagements pour le développement du territoire à l'horizon 2030 afin de garantir son positionnement juste dans un contexte de métropolisation, de compétition entre territoires et de changements sociétaux nombreux. Il doit être mis en révision pour intégrer les évolutions réglementaires liées à la Loi Elan et l'objectif du « zéro artificialisation nette ». La révision du SCOT devra être menée avant le 22 aout 2026 et le PLUi Erdre & Gesvres avant le 22 aout 2027. Cependant, la circulaire du 4 aout 2022 précise que les élus doivent être sensibilisés au fait qu'une règle de réduction de la consommation des espaces s'appliquera d'ici à l'approbation de leur document. La consommation de zone AU n'est pas incompatible avec les hypothèses de sobriété foncière et de maitrise de l'étalement urbain. Aucune disposition ne vient interdire toute artificialisation (TA Nantes, 29 Aout 2022, N°2210575).

Pour autant, les opérations d'aménagement doivent « rechercher l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser » (art L300-1 du code de l'urbanisme). Une étude d'optimisation de la densité des constructions doit être menée dès que les projets sont soumis à évaluation environnementale.

Ainsi, la réforme Climat et résilience est progressive et s'inscrit dans une diminution tendancielle de la consommation d'espaces naturels agricoles, et forestiers. L'atteinte de la zéro artificialisation nette des sols ne signifie pas l'arrêt de toute construction.

Sur le fond, La loi est bonne mais il va falloir profondément changer notre façon d'aménager et il faut renouveler la ville, l'adapter. Il y a une grande contradiction entre ne plus construire et accueillir de nouveaux habitants pour faire face à la demande. Le ZAN est un objectif louable à condition qu'il n'aggrave

pas la crise du logement. Car la métropole Nantaise se situe toujours en zone de forte tension pour l'accessibilité au logement.

Il est difficile de savoir si la croissance démographique de La Loire Atlantique va décroitre. Les récentes données de l'INSEE montre qu'entre 2014 et 2022, la population baisse dans 21 départements mais elle augmente dans 8 départements dont la Loire-Atlantique qui enregistre une croissance de 1,2% par an. Certes, un léger ralentissement est constaté mais la métropole nantaise reste attractive.

Depuis l'approbation du PLUi, les communes de Casson et Sucé-sur-Erdre ont limité leurs zones 2AU de 35%.

Sur la commune de Sucé, il reste actuellement 48,65 ha de zones 2AU et 12 ha de zones 1AU (habitat/activités /équipements et loisirs tous confondus) et sur Casson : 6,74 ha de zones 2AU et 3,88 ha de zones 1AU. La situation est différente pour les 2 communes. L'ouverture à l'urbanisation de la zone des Egréas Nord à Casson consommera 33% des zones urbanisables (soit 7 ha de surface restante) tandis que pour Sucé-sur-Erdre, l'ouverture à l'urbanisation de la Doussinière ne consommera que 5% des zones futures urbanisables de la commune.

En outre, les chiffres disponibles sur la période 2009 – 2021 sont les suivants : (données issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols) :

Sucé sur Erdre:

344 700 m² de nouvelles surfaces artificialisées

- soit 0,83%de la surface communale nouvellement artificialisée
- dont 310 326 m²de surface artificialisée de type habitat
- dont 25 751 m²de surface artificialisée de type activité
- dont 7 907 m² de surface artificialisée mixte

Casson

157 552 m²de nouvelles surfaces artificialisées

- soit 0.97 % de la surface communale nouvellement artificialisée
- dont 118 915 m²de surface artificialisée de type habitat
- dont 35 368 m²de surface artificialisée de type activité
- dont 0 m²de surface artificialisée mixte

Au vu de ces chiffres, pour 2030 en considérant une possibilité d'artificialisation des sols à 50%, le projet de la Doussinière consommerait 20% des potentialités admissibles et celui des Egréas Nord, 45%.

5. L'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Doussinière

En ce qui concerne le développement de l'habitat, le dossier de présentation rappelle que le PLH en cours prévoit, entre 2010 et 2030, la production de 1200 logements dont 840 en extension, ce qui nécessitera une production de logements neufs estimée à 60 logements par an. Le PLUi table sur une production de logements/an tous logements confondus.

Cela implique une politique complexe d'accueil des populations qui veille en priorité, à éviter l'étalement urbain.

La justification d'ouverture à l'urbanisation présente, dans un premier temps, le potentiel à mobiliser en priorité au sein de l'enveloppe urbaine, en distinguant les gisements mobilisables à court et à moyen terme

des gisements à plus long terme. Au final, toutes origines confondues (potentiel diffus, orientation d'aménagement programmée (OAP), BIMBY, le potentiel maximum de logement est estimé à 399 logements, soit 40 logements par an.

En ce sens, le dossier présente, pour chaque zone, la faisabilité opérationnelle des gisements fonciers et conclue à une production d'environ 196 logements soit en deçà des objectifs retenus dans le PLUi.

La justification de l'extension urbaine dans le rapport de présentation est remise en cause, particulièrement l'étude de la faisabilité opérationnelle. La CCEG indique dans sa réponse au PV de synthèse que l'étude de la capacité sera complétée par une estimation de l'état d'avancement des 2 ilots à étudier : l'ilot Saint-Joseph et l'ilot Jeanne d'Arc (correspondant au déménagement des écoles privées). Cependant, la CCEG affirme que les projections futures en tenant compte de ces ilots, des OAP et du BIMBY ne pourront répondre à l'objectif fixé par le PLH ou le PLUi.

Je retiens également que la première demande de modification du PLU dans l'intention d'ouvrir à l'urbanisation cette réserve foncière, date d'après le propriétaire de 2003. Au fur et à mesure de l'avancement des réflexions et études, le projet a dû s'adapter à l'évolution des réglementations protectrices, notamment en terme de protection de la zone humide, protection de la biodiversité et à la mise à jour des documents planificateurs (SCOT, PLH) en terme de densité d'habitat. Lors de l'approbation du PLUi, La zone 2AU est passée d'une superficie de 11,5 ha a une superficie de 3,6 ha permettant ainsi une extension limitée.

Il s'agit d'un projet de taille raisonnable, en cohérence avec le tissu urbain adjacent, permettant de répondre à la demande en logement sur la commune. Ce projet respecte les critères du SCOT en terme de densité.

Certes des efforts de construction doivent être recherchés dans les quartiers déjà urbanisés (dents creuses, renouvellement urbain, potentiel BIMBY, rénovation) mais cela ne suffira pas à court terme à répondre à la demande. Le rythme de libération du foncier reste assez indéterminé.

La concentration de constructions dans le centre bourg de Sucé-sur-Erdre, avec une densité plus élevée et une élévation des hauteurs peut être contre-productif. Il faut garder également des espaces de respiration et de fraicheur dans les centres bourgs.

6. Les formes urbaines

Les observations sur les formes urbaines dans les nouvelles zones urbanisées ont été surtout énoncées par les associations et la DDTM. Je retiens et développe **les recommandations** faites concernant les formes d'habitat :

- Compacité en réduisant la taille des parcelles des projets et en intensifiant les formes urbaines (reprendre les objectifs de 20 logs/ha du SCOT), en favorisant la densification douce avec des constructions plus vertueuses;
- Objectif de répartition par typologie (individuel, groupé, intermédiaire) et taille des logements afin d'avoir une programmation répondant plus aux besoins des différentes tranches d'âge de la population (jeunes ménages, séniors) ;
- Programmation sociale, petits terrains à bâtir pour être plus abordables ;
- Orientations des bâtis, constructions biosourcées, autonomes.

L'aménagement de ces lotissements sera confié à un aménageur privé local. Des observations critiques sont portées sur ces opérations qui seraient trop lucratives pour les aménageurs privés. Ce mode de dévolution interpelle les habitants sur la question du choix de la collectivité. A noter que plusieurs aménageurs ont été retenus dans un premier temps.

L'OAP pourrait présenter les prescriptions architecturales et environnementales afin de réaliser un « lotissement exemplaire ». La non imperméabilisation des surfaces de parking tant dans le domaine public que privé pourrait être prescrite et le règlement de lotissement devrait obliger à la mise en place de clôtures perméables et végétalisées.

7. La problématique des accès, transport et de la mobilité douce

La question de l'éloignement du projet par rapport au centre bourg et aux équipements est un enjeu. Il me semble donc nécessaire de mettre en place un groupe de travail pour élaborer un véritable schéma directeur des liaisons douces, voire un schéma plus global des différents modes de transport.

Le projet est certes éloigné du bourg mais assez proche des équipements sportifs de la Papinière et de la future école privée. La future liaison cyclable entre Sucé-sur-Erdre et Carquefou sera facilement accessible depuis la route de la Filonnière. Le projet permet également un rééquilibrage de l'extension urbaine entre les deux rives de l'Erdre.

8. Recommandation pour le projet des Egréas Nord à Casson

Pour le projet d'ouverture à l'urbanisation à Casson, la commissaire-enquêtrice recommande d'enrichir l'évaluation environnementale des impacts du projet et de préciser le moment venu d'éventuelles incidences (ou leur absence) :

- sur les impacts sur les espèces protégées ;
- sur la présence de la carrière au nord du projet;
- sur les odeurs susceptibles d'être générés par la présence de la station d'épuration au nord-est

9. Les capacités de la STEP de Tougas

Les eaux usées sont acheminées, via la station de refoulement de Carquefou vers la station d'épuration d'intérêt communautaire de Tougas de Nantes Métropole et non vers la station de la Filonnière qui est un ouvrage de transfert. La STEP de Tougas collecte les effluents de tout le nord de l'agglomération de Nantes. C'est une station de type boues activées d'une capacité de 600 000 équivalents-habitants. Ses capacités moyennes enregistrées (en 2019) présente un Nombre d'équivalents-habitants de 445 889. La charge supplémentaire apportée par le projet de la Doussinière a été calculée dans le dossier Loi sur l'eau à 206 EH soit une augmentation de la production d'eaux usées qui est faible par rapport au volume de la capacité de Tougas.

Conclusion générale de la commissaire -enquêtrice

Après avoir :

- Étudié le dossier relatif à la modification n°3 du PLU intercommunal de la communauté de communes et Erdre-et-Gesvres;
- Participé à une réunion préparatoire en présence de représentants de la communauté de communes et à une visite des sites ;
- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête en liaison avec les services de la communauté de communes;
- Constaté la publication des avis d'enquête dans les journaux d'annonces légales (Ouest France et Presse Océan) à deux reprises (avant et après le début de l'enquête) et sur le site de la communauté de communes :
- Vérifié les conditions d'affichage durant l'enquête;
- Accueilli le public durant six permanences tenues au siège de la CCEG, en mairie de Sucé-sur-Erdre et de Casson;
- Constaté que la présente modification n°3 était conforme aux différents documents supra communaux (SRADDET, SCOT) et du PADD du PLUi;
- Constaté que la modification n°3 du PLUi ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi ;
- Établi et présenté le procès-verbal de synthèse des observations à la chargée de l'aménagement de la CCEG, recueilli et examiné les réponses ;
- Analysé que le projet de modification n°3 respecte bien les contraintes liées à l'environnement et aux caractéristiques des communes ;

Au vu de mon analyse du dossier :

- Je considère que les avantages des projets sont supérieurs aux inconvénients.
- J'estime que le projet de modification n°3 du PLU s'inscrit bien dans une démarche de développement durable des communes.

En conséquence, en fonction des motivations exposées dans la partie conclusions de ce rapport, j'émets un avis favorable au projet de la modification n°3 du PLUi Erdre & Gesvres sous les réserves suivantes :

- Que la justification du projet d'ouverture à l'urbanisation de zone 2AU de la Doussinière soit réactualisé en tenant compte de l'étude urbaine de la commune de Sucé-sur-Erdre ;
- Que l'étude environnementale soit complétée (méthodes d'inventaire et données détaillées sur les zones humides, les sols, les espèces faunistiques et floristiques) et une prise en compte des impacts potentiels des projets pour les 2 secteurs d'ouverture à l'urbanisation
- De fournir une étude d'optimisation de la densité des constructions pour les 2 secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Fait à Rezé, le 09/01/2023

La commissaire-enquêtrice Fabienne LEBEE

